

JULI 2016 NR. 170

AKTUELL

MITGLIEDER-INFORMATION

MITGLIEDERUMFRAGE

Bewerten Sie die HBH / Seite 5

VERTRETERVERSAMMLUNG 2016

Kritische Töne zur
Wohnungsbaupolitik / Seite 8

HILFE UNTER NACHBARN

Der Verein „Machbarschaft“ / Seite 22





5



6



8



15



22

INHALT

3 Editorial

4 HBH beteiligt sich an Brückeninstandsetzung

Achtung Schlüsseldienst: Preise erfragen

5 Mitgliederumfrage

Bewerten Sie die HBH!

6 50 Fußballtrikotsätze zu gewinnen

Hamburger VorleseVergnügen für Kinder und Jugendliche

8 Vertreterversammlung 2016

Generationsübergreifende Investitionen – Stabile Nutzungsgebühren – Kritische Töne zur Wohnungsbaupolitik

12 Jahresabschluss 2015

Bilanz – Gewinn- und Verlustrechnung

15 Baustellenbericht

Bauarbeiten verlaufen planmäßig

20 Freunde alter Menschen e.V.

Wir versilbern das Netz

22 Hilfe unter Nachbarn

Der Verein „Machbarschaft“

Herausgeber:

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Lämmersieth 9, 22305 Hamburg-Barmbek
Tel. 040 29909-0, info@hanseatische.de
www.hanseatische.de

Erscheinungsweise:

3 x jährlich, Auflage 9.200 Exemplare

Layout und redaktionelle Unterstützung:

www.halledt.de

Gastbeiträge:

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.: S. 6
Haufe-Lexware GmbH & Co.KG: S. 6/7
Freunde alter Menschen e.V.: S. 20/21

Bildnachweis:

HBH: S. 3, 4, (1), 8-10, 16, 17 (1), 18 (1), 19
Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.: S. 6 (1)
Architekten nps tchoban voss: Titel, S. 15
Architekturbüro Chamaelo: S. 18 (1)
BGF Architekten: S. 17 (2)
Freunde alter Menschen e.V.: S. 20/21
fotolia: S. 4 (1 sp4764), 5 (Coloures-pic), 6 (1 steevy84), 22 (Printemps)
Gerstenberg Verlag: S. 7 (1 Cover Train Kids)
Christian Kalnbach: S. 6/7 (1)

Für unverlangt eingesandte Bilder und Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Nachdrucke der Mitglieder-Information dürfen nur nach Rücksprache mit dem Herausgeber erfolgen.

Neben dem Neubau befasst sich die HBH auch weiterhin mit der energetischen Modernisierung wie hier in der Steinbeker Hauptstraße in Billstedt.



SEHR GEEHRTE MITGLIEDER, LIEBE LESERINNEN UND LESER!

Mehr Wohnraum tut Not. Das ist seit geraumer Zeit eine Erkenntnis, die allgemein geteilt wird. Auf Basis dieses gemeinsamen Nenners konnte im Jahr 2011 das erste „Bündnis für das Wohnen“ zwischen dem damals neu gewählten SPD-Senat und der Wohnungswirtschaft geschlossen werden. Kernstück war die Verabredung, jährlich 6.000 Wohnungen in Hamburg zu errichten. Dieses Ziel konnte in den letzten Jahren dank gemeinsamen Wirkens aller Beteiligten übererfüllt werden. Seit der letzten Bürgerschaftswahl im Februar 2015 verhandelten die bisherigen Bündnispartner mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen über ein neues „Bündnis für das Wohnen“. Vor wenigen Wochen wurde es unterzeichnet und beinhaltet die stattliche Zielvereinbarung von 10.000 Baugenehmigungen jährlich. Es wird also weiter an der quantitativen Ausweitung des Wohnungsangebotes gearbeitet, um dem Nachfragedruck gerecht zu werden.

Die Verhandlungen verliefen u.a. deshalb so schleppend, weil parallel zu den Gesprächen weitere miethpreisrechtliche Beschränkungen in Gesetzesinitiativen einfließen, die ganz sicher nicht die Investitionsbereitschaft der Anbieter steigern werden. Stark steigende

Baupreise und erhöhte energetische Anforderungen führen zu höheren Herstellungskosten – im Neubau ebenso wie bei der Modernisierung. Der Versuch, diese Preisentwicklungen mithilfe von gesetzlichen Beschränkungen einzufangen, wird nicht gelingen.

Angesichts der aktuell prekären personellen Ausstattung der Bauprüfteilungen in den Bezirken sind wir sehr gespannt, ob die Bearbeitungszeit von Bauanträgen tatsächlich so erheblich verkürzt werden kann, dass die avisierte Genehmigungszahl pro Jahr erreicht werden kann. Die jüngsten Antragsverfahren der HBH lassen diesen Schluss bisher nicht zu. Es kann nur gelingen, wenn alle Beteiligten im Konsens das Ziel erreichen wollen. Der gute Wille ist eigentlich spürbar, aber es gibt häufig einfach zu viele Beteiligte und zu wenig Handelnde. Wir verzagen nicht und versuchen es weiter.

Mit freundlichen Grüßen
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Der Vorstand

*Daniel Kirsch
Andreas Paasch*



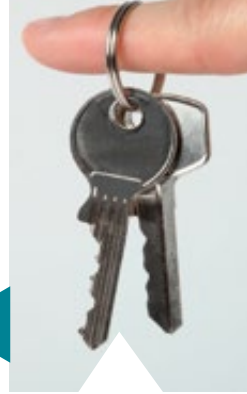
VERBINDUNG GESICHERT!

HBH beteiligt sich an Brückeninstandsetzung

Kurze Wege sind die besten! Daher wurde in dem Bereich Turnierstieg/Bengelsdorfstraße in Bramfeld bereits in den 1970er Jahren eine Fußgängerbrücke über die Osterbek errichtet. Nach über 40 Jahren Dienstzeit war die Verkehrssicherheit der Brücke nicht mehr gewährleistet. Sie muss nun erneuert werden, doch die finanziellen Mittel des Bezirks Wandsbek sind knapp. Daher haben sich die HBH und die HANSA Baugenossenschaft eG als Grundstücksnachbarn bereit erklärt, die Freie und Hansestadt Hamburg sowie den Bezirk zu entlasten und sich an den Kosten für die Instandsetzung der Brücke zu beteiligen. In wenigen Wochen wird der Brückenschlag zwischen dem südlichen und nördlichen Ufer der Osterbek wieder hergestellt sein. Damit sind für unsere Mitglieder die kurzen Wege zum Ladenzentrum in der Nähe ihrer HBH-Wohnungen wieder gesichert.

ACHTUNG SCHLÜSSEL- DIENST

Preise erfragen



Das hat bestimmt schon jeder einmal erlebt: Die Wohnungstür fällt ins Schloss und der Schlüssel steckt von innen. Gut, wenn man einen Ersatzschlüssel bei den Nachbarn hinterlegt hat. Zur Not muss der Schlüsseldienst gerufen werden. Aber bei der Wahl des Schlüsseldienstes ist mittlerweile Vorsicht geboten!

In letzter Zeit haben unseriöse Schlüsseldienste mehrfach Aufkleber in Treppenhäusern von HBH-Wohnanlagen angebracht. Besonders betroffen war der Bereich Wandsbek-Gartenstadt. Wer die Dienste in Anspruch nimmt, muss mit überhöhten Preisen rechnen. Die HBH entfernt die Aufkleber regelmäßig. Doch ein sofortiges Beseitigen der dubiosen Telefonnummern ist nicht immer möglich. Die HBH hat Partner, die Sie zum Öffnen Ihrer Wohnungstür bedenkenlos anrufen können. Welchen Schlüsseldienst Sie beauftragen, steht Ihnen selbstverständlich völlig frei. Sie sollten jedoch immer, bevor Sie den Auftrag erteilen, den Preis erfragen.

Schlüsseldienste, mit denen die HBH gute Erfahrungen gemacht hat:

Für HBH-Wohnanlagen nördlich der Elbe:

Volker Lindemann GmbH
Friedrichshainstraße 13 b, 22149 Hamburg
Tel. 67044255, Notruf 0179 1124947

Für HBH-Wohnanlagen im Bezirk Harburg:

Schlüssel Zentrale Süderelbe GmbH
Neue Straße 13, 21073 Hamburg
Tel. 32528841 (Ansage der
Notrufnummer von Band)

UMFRAGE

Ihre Meinung ist
uns wichtig!



Einsende-
schluss

15. Juli
2016!

WIR WOLLEN ES WISSEN:

Bewerten Sie die HBH!

Was gefällt Ihnen gut an der HBH, was weniger? Entspricht der Kontakt zur HBH Ihren Vorstellungen? Wie beurteilen Sie Ihre Wohnsituation? Mit den Fragebögen, die alle bei der HBH wohnenden Mitglieder vor einigen Tagen erhalten haben, wollen wir von Ihnen wissen, wie Sie die HBH bewerten.

Seit der letzten Mitgliederumfrage vor sechs Jahren hat die HBH ihren Service weiter ausgebaut und mit umfangreichen Baumaßnahmen das Wohnungsangebot und das Wohnumfeld noch attraktiver gestaltet. In größeren Zeitabständen möchten wir von unseren Mitgliedern wissen, ob unsere Verbesserungen wirken und was noch fehlt. Daher finden Sie in der aktuellen Umfrage sowohl Fragen zu baulichen Themen, als auch zum Service. Die Hamburger Beratungsgesellschaft Analyse & Konzepte wird die Fragebögen auswerten.

Alle Angaben werden als anonymisierter Bericht für die HBH zusammengefasst, so dass kein Rückschluss auf Einzelpersonen möglich ist.

Helfen Sie uns, in Ihrem Sinne besser zu werden! Bitte senden Sie die ausgefüllten Fragebögen bis zum 15. Juli 2016 an Analyse & Konzepte zurück. Wir haben dafür den Umfrageunterlagen einen Freiumschlag beigelegt.

Ansprechpartnerinnen:

HBH: Mareike Lüllemann

Tel. 040 29909-101
luellemann@hanseatische.de

Analyse & Konzepte: Frau Trunec

Tel. 040 48500-9847



JETZT BEWERBEN:

50 Fußballtrikotsätze zu gewinnen!

Eine tolle Aktion des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.: Der Arbeitskreis vergibt in Kooperation mit dem Hamburger Fußball-Verband e.V. (HFV) 50 Trikotsätze für Mädchen- und Jungsteams aus dem Bereich des HFV.

Alle Mädchen- und Jungsteams des HFV können sich bewerben. Der Bewerbungszeitraum läuft noch bis 15. August 2016. Eine Jury entscheidet über die Gewinner. Pro Monat werden zehn Trikotsätze an Hamburger Fußballmannschaften in Form von Gutscheinen vergeben. Die Gutscheine werden den Gewinnermannschaften am 3. September 2016 im Rahmen einer Preisverleihung übergeben.

Die Trikotsätze der Marke Stanno umfassen „15 + 1“ Kurzarm-Trikots, die nummeriert und mit dem Gemeinschaftslogo der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bedruckt sind, sowie Hosen und Stutzen.

Den Bewerbungsbogen findet ihr unter www.wohnungsbaugenossenschaften-hh.de



Bewerbungen können noch bis zum 15. August eingereicht werden!



HAMBURGER VORLESEVERGNÜGEN

Literaturfestival für Kinder

Nach einem erfolgreichen Start im letzten Jahr geht das Literaturfestival für Kinder in Hamburg und Umgebung in die zweite Runde. Vom 10. bis 15. Juli 2016 garantiert das Hamburger VorleseVergnügen wieder Bücherspaß pur. Lesungen beliebter Autorinnen und Autoren an ungewöhnlichen Orten sowie Schreib- und Illustrationsworkshops bieten eine Fülle von spannenden Begegnungen rund ums Buch.

Erwartet werden rund 2.500 Kinder und Jugendliche, die in zahlreichen Nachbarschaftstreffs, in der Flussschifferkirche, auf Barkassen, in Bahnen und Bussen auf über 40 eingeladene Kinder- und Jugendbuchautoren treffen. Neben den Lesungen, die u.a. im HSV-Museum, auf der Rickmer Rickmers oder im Tierheim Süderstraße stattfinden, gibt es Schreib- und Illustrationsworkshops oder Kurse im Poetry-Slam. Außerdem wird ein Comic-Bus mit Jugendlichen auf die Reise geschickt.



Vorgelesen wird an außergewöhnlichen Orten, wie hier in einer fahrenden U-Bahn.

Unter den über 40 Autoren ist auch der Schriftsteller Dirk Reinhardt, der aus seinem prämierten Flüchtlingsroman „Train Kids“ vorliest.



„Im letzten Jahr waren die Rückmeldungen grandios“, sagt Frank Seeger vom Vorstand des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. Der Arbeitskreis ermöglicht zusammen mit dem HVV das VorleseVergnügen. Frank Seeger selbst war bei einigen Lesungen dabei: „Da wird die Faszination Buch von den Kindern und Jugendlichen ganz hautnah gelebt.“ Auch die Autoren seien von den Leseorten rundum begeistert gewesen. Besonders erwähnt wurden von vielen der überaus warmherzige Empfang und die gute Organisation in den Nachbarschaftstreffs der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

Erwartet werden 2016 unter anderem Dirk Reinhardt, der mit seinem an der Grenze zwischen Mexiko und den USA spielenden Flüchtlingsroman „Train Kids“ den Friedrich-Gerstäcker-Preis gewann, Margit Auer (Schule der magischen Tiere), Jaromir Konecny (Poetry-Slam-Workshop) und Karsten Teich (Cowboy Klaus). „Weil wir keine Routine wollen, kommen diesmal ganz neue Autoren. Wir achten sehr darauf, dass Vielfalt geboten wird“, sagt Andreas Schlüter vom Autorenteam Hamburger Lesezeichen, das das VorleseVergnügen organisiert. Die Platzierungen in den Bestsellerlisten seien dabei nicht so entscheidend.

Liebe HBH-Kinder! Das Hamburger VorleseVergnügen ist schon fast ausgebucht. Ein Blick auf die Internetseite lohnt sich in jedem Fall, denn dort findet ihr jede Menge toller Buchtipps. Der Termin für das nächste Jahr steht noch nicht fest, aber ihr solltet euch das Literaturfestival schon einmal für Juli 2017 vormerken.

Programm, Infos und Tickets:
www.hamburger-vorlese-vergnuegen.de

Euer Hansi



VERTRETERVERSAMMLUNG 2016

Generationsübergreifende Investitionen – Stabile Nutzungsgebühren – Kritische Töne zur Wohnungsbaupolitik

Die 60. ordentliche Vertreterversammlung fand am 2. Juni 2016 statt. Bevor die Versammlung die erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss traf, berichteten Vorstand und Aufsichtsrat den 45 anwesenden Vertreterinnen und Vertretern zunächst über das erfolgreiche Geschäftsjahr 2015 und die aktuellen Planungen. Dabei fielen auch kritische Worte zur Wohnungsbaupolitik.

Der Vorstandsvorsitzende Daniel Kirsch eröffnete den Bericht des Vorstandes mit einem Überblick über die aktuelle Wohnungsbaupolitik in Hamburg. Das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen dem Hamburger Senat und den Verbänden der Wohnungswirtschaft war erst wenige Tage zuvor verlängert worden. Man hatte sich unter anderem darauf verständigt, dass pro Jahr 10.000 Baugenehmigungen für neue Wohnungen erteilt werden. Prinzi-



Die Vertreterversammlung fasste die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2015.





Aufsichtsrat und Vorstand der HBH berichteten über die Ereignisse in 2015 sowie die aktuellen Bau- und Modernisierungsprojekte.

piell begrüße er das Bündnis, mit dem der großen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden soll, doch die Zielzahl sei sehr hochgesteckt. Daniel Kirsch merkte kritisch an: „Die Behörden sind zwar gewillt, aber hoffnungslos unterbesetzt“. Er verwies dabei auf die Erfahrungen, die die HBH bei der Bearbeitungsdauer von eigenen Bauanträgen, sowohl für Neubauprojekte als auch für Modernisierungsvorhaben, gemacht habe. Bei der Unterbringung von Flüchtlingen wirkte die HBH unterstützend mit. Daniel Kirsch berichtete, dass in einigen Fällen Flüchtlingsfamilien mit gesichertem Aufenthaltsstatus Wohnungen bei der HBH anmieten konnten und die Integration auf diese Weise sehr gut gelingt. Außerdem unterstütze die HBH eine Flüchtlingsunterkunft, die in der Nähe eines HBH-Quartiers liegt, mit Sachspenden und dem Angebot handwerklicher Hilfe. Die HBH hat 2015 mit der Freien und Hansestadt Hamburg einen Kooperationsvertrag über die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen geschlossen. Damit wurde die HBH in die Lage versetzt, ihren Bestand

an Sozialwohnungen eigenverantwortlich zu belegen und stabile Nachbarschaften in ihren Wohnquartieren zu sichern. Daniel Kirsch erläuterte, dass die HBH sich im Rahmen der Kooperation dazu bereit erklärt hat, eine Quote von wohnungslosen Haushalten, sogenannte Wohnungsnotfälle, mitzuverstärken. 2015 hat die HBH rund 17,8 Mio. € in ihren Objektbestand investiert, davon 17,4 Mio. € Eigengeld. Rund 60 % der Investitionssumme sind in die Instandhaltung geflossen, jeweils 20 % in die Modernisierung und den Neubau. Das zeige, so Daniel Kirsch, dass – trotz umfangreicher Modernisierungs- und Neubauprojekten – der wirtschaftliche Schwerpunkt der Bauaktivitäten nach wie vor auf der Instandhaltung liegt. In seinem Bericht zur wirtschaftlichen Lage erläuterte Vorstandsmitglied Andreas Paasch, dass das Anlagevermögen der HBH seit Jahren stabil ist. Daran werde deutlich, dass die Abschreibungen auf den Objektbestand durch die Investitionen ausgeglichen werden und die HBH den Wert ihres Objekt-



Im Anschluss an die Vertreterversammlung nutzen die Vertreterinnen und Vertreter die Möglichkeit, sich untereinander auszutauschen und mit den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates ins Gespräch zu kommen.

bestandes generationsübergreifend erhält. Mit dem hohen Eigenkapitaleinsatz bei Investitionen und der Tilgung von Fremdmitteln stieg die Eigenkapitalquote zum Jahresende 2015 auf 48,1 %.

Andreas Paasch kam in seinem Vortrag noch einmal auf die Instandhaltung zurück. Das Jahresergebnis 2015 fiel im Vergleich zu den Vorjahren aufgrund der gestiegenen Instand-

haltungsaufwendungen niedriger aus. Es sei zu beobachten, dass die Aufwendungen insbesondere bei Mieterwechseln deutlich zugenommen haben. Ursache sind die in der Vergangenheit getroffenen BGH-Urteile zu Schönheitsreparaturen. Jeder Wechsel in einer Wohnung bedeute heute eine Einzelfallprüfung, welche Vertragsklauseln zu berücksichtigen sind.

Die Einnahmen der HBH aus der Wohnungsvermietung waren 2015 stabil. Andreas Paasch erläuterte, dass bei den Umsatzerlösen aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg auch für die kommenden Jahre keine Risiken zu erwarten sind. Die Nutzungsgebühren der HBH stiegen in den letzten zehn Jahren durchschnittlich um 1,5 % pro Jahr. Zum Jahresende 2015 betrug die monatliche Nutzungsgebühr im Durchschnitt 5,96 €/m² netto-kalt.

Andreas Paasch berichtete, dass die HBH derzeit mit der Freien und Hansestadt Hamburg über den Kauf von Erbbaurechtsgrundstücken verhandelt. Dabei geht es konkret um drei Grundstücke, auf denen die HBH in den zurückliegenden Jahrzehnten rund 900 Wohnungen errichtet hatte und deren Erbpacht auf 99 Jahre angelegt war. Um diese Woh-



Den Geschäftsbericht 2015 erhalten Sie als PDF-Dokument zum Download unter www.hanseatische.de

nungen langfristig und für nachfolgende Generationen erhalten zu können, sei der Erwerb von großer Bedeutung: „Die HBH und unsere Mitglieder brauchen dauerhaft Investitions- und Wohnsicherheit.“

Andreas Paasch schloss seine Erläuterungen mit einer kritischen Anmerkung zur Wohnungsbaupolitik. Zum einen werde Wohnungsneubau im großen Maßstab gefordert, um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Zum anderen werden immer höhere energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude gestellt. In der Folge sind die Baukosten erheblich gestiegen, ebenso die Grundstückspreise. Der Zielkonflikt wird zusätzlich verschärft, indem mit der geplanten Novellierung des Mietrechts die mietpreisrechtlichen Möglichkeiten für Investoren weiter eingeschränkt werden. Es bleibe zu hoffen, so Andreas Paasch, dass sich die Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten vorerst nicht ändern, damit die Motivation für Bauinvestitionen nicht ausgebremst wird.

Daniel Kirsch setzte den Bericht des Vorstandes fort. Er betonte, dass bei der HBH die Motivation nach wie vor stimmt. So ist ein Investitionsvolumen von 27,9 Mio. € für den Neubau und die Modernisierung vorgesehen. Durch den geplanten Erwerb von Erbbaurechten könnten weitere 34,8 Mio. € hinzukommen. Im Bereich der Instandhaltung ist ein Auftragsvolumen von 9,6 Mio. € geplant. Daniel Kirsch berichtete von den aktuellen Bauvorhaben. Dabei hob er hervor, dass sich bei umfangreichen Baumaßnahmen, wie dem Abbruch und Neubau von HBH-Wohnanlagen, das Konzept der frühzeitigen Mitgliederbeteiligung bewährt hat und auch zukünftig fortgeführt wird.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Peter Axmann informierte über die Arbeit des Aufsichtsrates sowie des Prüfungsausschusses. Er lobte die vorbildliche Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand sowie die erzielten, sehr guten Ergebnisse. Im Namen von Vorstand und Aufsichtsrat bedankte

ZUSAMMENSETZUNG DES AUF SICHTSRATES NACH DER VERTRETERVERSAMMLUNG AM 2. JUNI 2016

Peter Axmann – Vorsitzender
(Bankkaufmann)

Joachim Habermann – stellv. Vorsitzender
(Architekt)

Birgit Walter-Gothknecht – Schriftführerin
(Dipl.-Betriebswirtin)

Ruth Breiholdt
(Rechtsanwältin)

Andreas Hunck
(Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA)

Eckhard Schönknecht
(PR-Berater)

sich Peter Axmann bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HBH für ihren engagierten Einsatz. Joachim Habermann, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, berichtete aus dem Bauausschuss auch über positive Beispiele, bei denen Baugenehmigungsverfahren zügig umgesetzt wurden: „Bei aller Kritik an den Behörden sollte auch das einmal erwähnt werden!“

Die Vertreterversammlung beschloss einstimmig den Jahresabschluss 2015 und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die eingezahlten Geschäftsanteile. Vorstand und Aufsichtsrat erteilte die Vertreterversammlung Entlastung. Turnusgemäß schieden die Aufsichtsratsmitglieder Peter Axmann und Andreas Hunck aus, die sich zur Wiederwahl stellten. Die Vertreterinnen und Vertreter wählten beide wieder in den Aufsichtsrat, sodass das Gremium in unveränderter Zusammensetzung seine Arbeit fortsetzen kann.

JAHRESABSCHLUSS 2015

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	42.937,64	46.394,75
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	233.145.263,16	233.870.206,24
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	172.249,70	177.959,84
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	1.019,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	75.624,74	86.535,30
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.306,90	414.029,54
6. Anlagen im Bau	0,00	2.036.113,31
7. Bauvorbereitungskosten	1.188.429,63	126.652,62
8. Geleistete Anzahlungen	2.465.682,96	237.413.576,61
Anlagevermögen insgesamt	237.456.514,25	237.146.765,35
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	8.934.423,64	9.146.620,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	128.539,20	119.384,75
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.522,83	7.422,67
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	821,98	2.152,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.170.584,95	2.306.468,96
Umlaufvermögen insgesamt	24.860.484,49	24.343.973,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.458.087,28	10.320.767,16
2. Bausparguthaben	3.161.504,61	13.619.591,89
Umlaufvermögen insgesamt	24.860.484,49	24.343.973,97
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.252,32	2.475,32
BILANZSUMME	262.322.251,06	261.493.214,64

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	493.878,00		562.716,00
- der verbleibenden Mitglieder	21.833.196,00		21.593.726,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>151.074,00</u>	22.478.148,00	127.358,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	14.930.000,00		14.297.800,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	632.200,00		(785.900,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57		971.454,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>86.797.000,00</u>	102.698.454,57	83.251.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.546.000,00		(4.621.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.040.501,44		6.265.098,88
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-4.178.200,00</u>	862.301,44	-5.406.900,00
Eigenkapital insgesamt		126.038.904,01	121.662.253,45
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	5.520.918,00		4.943.564,00
2. Steuerrückstellungen	37.160,00		26.678,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>158.319,68</u>	5.716.397,68	149.529,57
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.178.644,22		96.447.907,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.275.344,14		27.071.488,26
3. Erhaltene Anzahlungen	10.099.923,36		10.283.639,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.484,07		84.322,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	762.502,76		601.648,83
6. Sonstige Verbindlichkeiten	59.259,91	130.448.158,46	65.192,67
davon aus Steuern	10.490,11		(0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>118.790,91</u>	<u>156.989,90</u>
BILANZSUMME		262.322.251,06	261.493.214,64

JAHRESABSCHLUSS 2015

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.970.989,65	44.863.245,84
b) aus Betreuungstätigkeit	18.158,40	18.158,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.150,05	59.060,26
	45.046.298,10	44.940.464,50
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-212.197,08	-203.992,82
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	190.090,00	264.654,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	783.455,84	672.732,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.548.043,87	20.193.036,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.591,31	2.430,38
	21.549.635,18	20.195.466,78
ROHERGEBNIS	24.258.011,68	25.478.390,99
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.342.579,09	3.249.544,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.264.797,99	964.395,61
davon für Altersversorgung	684.827,87	(393.462,27)
	4.607.377,08	4.213.940,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.575.370,30	7.495.241,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.194.964,03	1.145.073,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	227.427,30	166.208,26
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.436.380,24	5.052.920,71
davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen	222.935,00	(223.525,00)
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	6.671.347,33	7.737.423,34
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	149.920,92	-12.113,11
13. Sonstige Steuern	1.480.924,97	1.484.437,57
14. JAHRESÜBERSCHUSS	5.040.501,44	6.265.098,88
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.178.200,00	5.406.900,00
16. BILANZGEWINN	862.301,44	858.198,88

Im Käthnerort in Barmbek-Süd entstehen 20 öffentlich geförderte Wohnungen (Architekten nps tchoban voss).



BAUSTELLENBERICHT

Bauarbeiten verlaufen planmäßig

2016 wird die HBH über 37,5 Mio. € in den Wohnungsbestand investieren. Der folgende Überblick zeigt, in welchen Quartieren die HBH zurzeit aktiv ist.

Baugenehmigung für Neubauprojekt Käthnerort

Für die Bebauung eines städtischen Grundstücks in Barmbek-Süd hat die HBH nach sechs Jahren Vorbereitung nun die Baugenehmigung erhalten. Das ungenutzte Gelände liegt direkt neben der HBH-Wohnanlage Käthnerort/Lohkoppelstraße. 2010 hatte die Freie und Hansestadt Hamburg zu einem Ideenwettbewerb aufgerufen, bei dem für den Wohnungsbau geeignete Flächen vorgeschlagen werden konnten. Die HBH hatte dieses Grundstück eingereicht und den Zuschlag erhalten. Da das Grundstück zum Vermögen der Schulbehörde gehörte, waren einige formale Hürden zu bewältigen, bis die

HBH im November 2014 die Anhandgabe erhielt. Die folgenden Abstimmungen mit dem Bezirk Hamburg-Nord und der benachbarten Schule verliefen sehr positiv. Das Fachamt Bauprüfung stimmte dem Bebauungsvorschlag vor Kurzem zu, sodass die HBH nun auch das Grundstück erwerben kann. Der Baustart ist noch für diesen Sommer vorgesehen. Es werden 20 Wohnungen im 2. Förderweg errichtet, für den erhöhte Einkommensgrenzen gelten. Aufgrund der zentralen Lage – der U- und S-Bahnhof Barmbek ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt – wird keine Tiefgarage gebaut. Dafür werden zahlreiche Fahrradstellplätze geschaffen. Die anfängliche monatliche Nutzungsgebühr wird 8,20 €/m² netto-kalt betragen.



Das Quartier Bürgerweide wird in mehreren Abschnitten bis zum Jahr 2022 umfassend modernisiert.

Quartiersentwicklung Bürgerweide

Im Januar 2016 hat die umfassende Neugestaltung des HBH-Quartiers in Borgfelde begonnen. Im Bereich Hinrichsenstraße/ Baubürgerweg geht der Neubau von zwölf Wohnungen und einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen planmäßig voran. Ebenfalls im Zeitplan sind die Modernisierungsmaßnahmen. Im ersten Bauabschnitt in der Bürgerweide 57 c-e werden in diesem Jahr 35 Wohnungen und im kommenden Jahr 21 Wohnungen vollständig überarbeitet und den aktuellen energetischen Standards angepasst.

Abbruch und Neubau Lämmersieth/ Bramfelder Straße

Der Bauantrag für die Quartiersentwicklung in Barmbek-Nord wurde im Dezember 2015 eingereicht. Die Abrissgenehmigung liegt in-

zwischen vor und das Fachamt Bauprüfung hat bereits angekündigt, dass in Kürze auch die Baugenehmigung erteilt wird. Mit den Abbrucharbeiten kann nun ebenfalls kurzfristig begonnen werden.

Neuerwerb Bramfelder Straße

Die HBH hat Anfang des Jahres neben dem Quartier Lämmersieth/Bramfelder Straße das Nachbargrundstück mit einem Wohnhaus aus den 1950er Jahren erworben. Damit erweitert die HBH nicht nur ihr Angebot an diesem zentralen Standort in der Nähe des U- und S-Bahnhofs Barmbek um acht Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Auch der Bauablauf für den Abbruch und Neubau im Bereich Lämmersieth/Bramfelder Straße wird dadurch erheblich vereinfacht und aufwendige rechtliche Vereinbarungen mit angrenzenden Grundstücksinhabern werden vermieden. Derzeit sind für das neu erworbene Grundstück und das Wohnhaus keine baulichen Maßnahmen geplant.

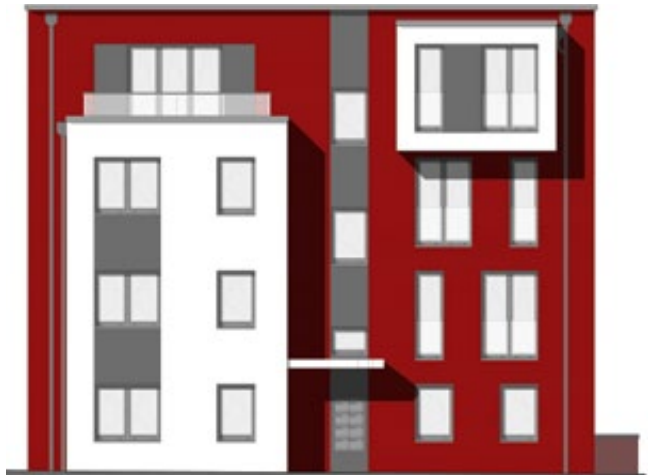


In Kürze beginnt der Abbruch an der Bramfelder Straße (rechter Gebäudeabschnitt). Direkt neben der Baustelle konnte die HBH ein Grundstück mit Wohnhaus und Gewerbeeinheiten erwerben (linker Gebäudeabschnitt).

Neubauprojekt Carl-Petersen-Straße

Die Baugenehmigung für den Neubau in Hamm-Nord liegt der HBH seit Kurzem vor. Die Bauarbeiten haben im Juni begonnen. Das neue Wohngebäude mit acht Wohnungen wird als „KfW-Effizienzhaus 55“ errichtet und erfüllt damit hohe energetische Standards. Die Fertigstellung ist für Ende 2017 geplant. Die anfängliche, monatliche Nutzungsgebühr für die freifinanzierten Wohnungen wird voraussichtlich bei 10,00 €/m² netto-kalt liegen.

*Baustart bereits im Juni:
Bis Ende 2017 entstehen in der Carl-Petersen-Straße acht 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen (BGF Architekten).*





Das zehngeschossige Wohnhaus erhält eine neue Fassadenoptik (Architekturbüro Chamaelo).

Modernisierung Greifenberger Straße

Die Bauarbeiten an dem Wohnhaus in der Greifenberger Straße in Oldenfelde sollten bereits Mitte 2015 starten. Doch die Baugenehmigung wurde erst nach längerer Wartezeit erteilt, sodass der Baustart in das Frühjahr 2016 verschoben werden musste. Die energetische Modernisierung des Gebäudes mit zehn Geschossen geht nun planmäßig voran. Die Bauarbeiten umfassen die Dämmung der Fassade und Kellerdecke sowie die Erneuerung des Daches und der Fenster. Die Fassade wird mit sogenannten Argeton-Keramikplatten gestaltet, die dem Gebäude eine moderne und ansprechende Optik verleihen. Das Heizungssystem basiert auf Fernwärmeversorgung und erhält einen hydraulischen Abgleich an den geringeren Wärmebedarf.





Fassadensanierung in Billstedt und Neuwiedenthal

In diesem Jahr werden im vierten und damit letzten Bauabschnitt die Wohnhäuser in der Steinbeker Hauptstraße in Billstedt gedämmt und optisch neu gestaltet. Mit Abschluss der Bauarbeiten im Herbst sind insgesamt 102 HBH-Wohnungen an diesem Standort energetisch modernisiert.

Im Albershof in Neuwiedenthal wurde in diesem Jahr die Fassadensanierung fortgesetzt. Auch hier verlaufen die Bauarbeiten entsprechend den Planungen. Bis Jahresende werden insgesamt 91 Wohnungen in diesem HBH-Quartier die erhöhten energetischen Anforderungen erfüllen.

Im Herbst wird die Fassadendämmung von insgesamt 102 Wohnungen in der Steinbeker Hauptstraße abgeschlossen.

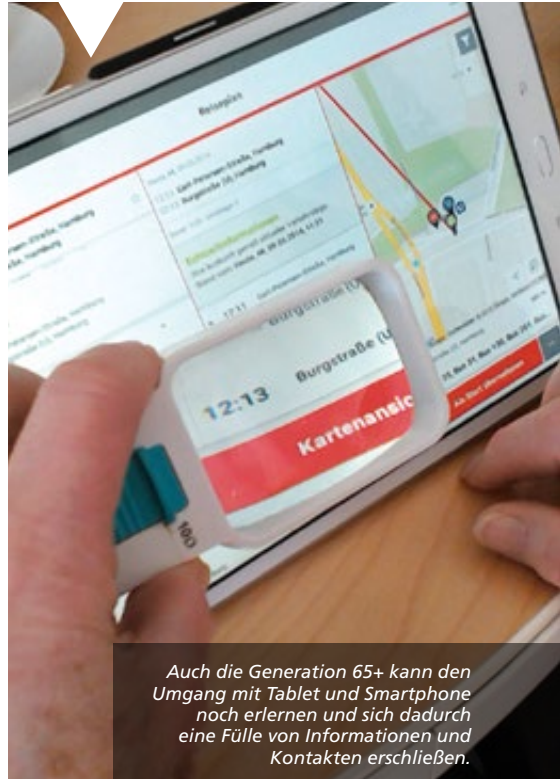


GASTBEITRAG: FREUNDE ALTER MENSCHEN E.V.

Wir versilbern das Netz

Digitale Medien sind aus dem Alltag kaum noch wegzudenken – zumindest für die junge Generation. Ein Großteil älterer Menschen hingegen kann sich unter der Welt rund um Smartphones, Tablets und Internet nichts vorstellen. Wir wollen dies ändern mit Kursen für ältere Mitglieder der HBH.

Der Umgang mit den neuen Medien ist älteren Menschen häufig suspekt. Dabei sind die Möglichkeiten, die das Internet bietet, gerade für ältere Menschen vielfältig und es hilft ihnen, Dinge im Alltag einfacher zu meistern: schneller und unkomplizierter Zugang zu Informationen, Hilfestellungen im Alltag oder eine Erweiterung der Kommunikationsmöglichkeiten. Die Nutzung moderner Technik verschafft älteren Menschen neue Freiheiten und stellt ihnen Dienste zur Verfügung, die nur im Internet verfügbar sind. Vieles kann so bequem von zuhause erledigt werden. Aber insbesondere die Vernetzungsmöglichkeiten sind ein bedeutender Vorteil. Es ist eine intensivere Kontaktpflege zu Familie und Freunden, die nicht in Hamburg leben, realisierbar. Beispielsweise durch das Versenden und Erhalten von Nachrichten und Fotos sowie durch Videotelefonie. Zudem ist die Knüpfung neuer Kontakte mit anderen älteren Menschen und Organisationen und Initiativen in der Umgebung möglich. Wir wollen den älteren Mitgliedern der HBH die Angst vor den digitalen Medien nehmen und die unendlichen Möglichkeiten der neuen Technik aufzeigen, die zu neuer Lebensqualität und Sicherheit verhelfen kann. Hierbei geben wir ihnen Zugang zu alltäglichen Dienstleistungen, die online verfügbar sind



Auch die Generation 65+ kann den Umgang mit Tablet und Smartphone noch erlernen und sich dadurch eine Fülle von Informationen und Kontakten erschließen.

und insbesondere der Generation 65+ das Leben erleichtern. In Kooperation mit dem Verein „Wege aus der Einsamkeit“ führen wir Gesprächs- und Übungstreffen mit maximal sechs Teilnehmern durch, in denen wir älteren Menschen das Einmaleins der Smartphones und Tablets näherbringen und die Gelegenheit bieten, sich selbst an den Geräten auszuprobieren.

In diesem Jahr haben bereits 380 ältere Menschen zwischen 65 und 94 Jahren aus ganz Hamburg erfolgreich erste Schritte im Netz



Große Lernerfolge durch kleine Gruppen: Nach nur drei Unterrichtsstunden bewegen sich die Teilnehmer sicher durch das Internet.

gewagt. Mit dieser Erfahrung bieten wir nun auch den älteren Mitgliedern der HBH die Möglichkeit die Unendlichkeit des Internets zu erforschen. Mit praktischen Übungen an Smartphone und Tablet nehmen wir die Scheu vor dem Gebrauch der Technik.

Für erste Schritte braucht es immer ein wenig Mut. Dafür haben wir extra kleine Gesprächsrunden mit maximal sechs Personen, in denen wir zusammen mit Ihnen in die neue Welt der Smartphones und Tablets ein-

tauchen. Nach ca. 160 Minuten sind WLAN, Router, iPad, Provider etc. technische Begriffe, die Ihnen leicht über die Lippen kommen. Die Kurse sind kostenlos und Übungsgeräte sind vorhanden. Einzige Voraussetzung: Alter über 65 Jahre.

**Anmeldung bei Reiner Behrends
Freunde alter Menschen e.V.
Tel. 040 32518317, hamburg@famev.de**

„Freunde alter Menschen“ im HBH-Treffpunkt Bürgerweide

Seit Herbst 2014 sind die „Freunde alter Menschen“ in der Hansestadt aktiv. Der Verein hat es sich zum Ziel gemacht, ältere Bürger vor der Isolation zu bewahren, ihnen Lebensfreude und Hoffnung zurückzugeben. Neben Veranstaltungen und Ausflügen vermittelt Koordinator Reiner Behrends vor allem sogenannte Besuchspartnerschaften: Dabei besucht jeweils ein junger Mensch einen älteren regelmäßig in dessen Zuhause. Auf diese Weise sind bereits echte Freundschaften entstanden.

Helfen Sie uns, die Nachbarschaft zu stärken und gemeinsam füreinander da zu sein. Bei Interesse nehmen Sie gern Kontakt auf zu:

**Reiner Behrends, Freunde alter Menschen e.V. (im HBH-Treffpunkt Bürgerweide)
Bürgerweide 63, 20535 Hamburg, Tel. 040 32518317, hamburg@famev.de**



HILFE UNTER NACHBARN

Der Verein „Machbarschaft“

Die Mehrheit der HBH-Mitglieder wünscht sich, bis ins hohe Alter selbstständig wohnen zu können. Doch manchmal geht es einfach nicht ohne Unterstützung, sei es im Haushalt, beim Einkaufen oder bei Arztbesuchen. Auch tut es einmal gut, wenn sich jemand Zeit nimmt und ein offenes Ohr für die Belange des täglichen Lebens hat.

Der gemeinnützige Verein „Machbarschaft Wandsbek-Hinschenfelde e.V.“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, Hilfsdienste zwischen seinen Mitgliedern zu vermitteln. Unterstützungsbedürftige Mitglieder können so jederzeit auf eine verlässliche Hilfe zurückgreifen. Junge, junggebliebene und ältere Menschen können als Mitglieder des Vereins eine sinnstiftende Tätigkeit ausüben, die Anerkennung und Zufriedenheit bringt. Der Verein „Machbarschaft“ deckt aus dem Wohnungsbestand der HBH insbesondere den Bereich Wandsbek-Gartenstadt ab. Auch wir finden, der Verein ist eine tolle Sache und wir hoffen, dass er viel Zuspruch und vielleicht auch Nachahmer findet.

In der Vereins-Broschüre werden die Idee, die Mitgliedschaft und die Beiträge ausführlich erläutert. Die Broschüre finden Sie auch als PDF-Dokument zum Download auf der Internetseite des Vereins „Machbarschaft“.



„Die ‚Machbarschaft‘ ist eine tolle Sache!“ Erlebnisbericht von Waltraut Ditsch

Waltraut Ditsch ist 81 Jahre alt und seit 1962 Mitglied der HBH. Sie wohnt in einer HBH-Wohnanlage in Wandsbek. Den Verein „Machbarschaft Wandsbek-Hinschenfelde e.V.“ lernte sie im Juni 2015 bei einer Veranstaltung im HBH-Treffpunkt Wandsbeker Schützenhof kennen. Kurze Zeit später trat Frau Ditsch dem Verein bei: „Es war mir immer unangenehm, Verwandte, Freunde oder Nachbarn anzusprechen, wenn ich Hilfe im Haushalt benötigte.“ Heute genüge ein Anruf bei der „Machbarschaft“. Der Verein ermittelt umgehend einen passenden Helfer für das „Problem“ und vereinbart kurzfristig ein Treffen. Sowohl die Hilfesuchenden als auch die Helfenden sind Mitglieder des Vereins.

Frau Ditsch hat die Hilfe des Vereins schon in verschiedenen Bereichen in Anspruch genommen. So benötigte sie beispielsweise Unterstützung am Computer: „Es kam eine sehr nette junge Frau zu mir nach Hause und konnte mir direkt behilflich sein.“ Zusätzlich erhielt Frau Ditsch von der jungen Helferin eine Einweisung in die Funktionen ihres Smartphones. Gemeinsam kopierten sie die mit dem Smartphone

gemachten Fotos auf einen USB-Stick. „Nun kann ich jederzeit meine Fotos gemütlich auf meinem Fernseher ansehen“, freut sich Frau Ditsch.

Wenn sie Hilfe bei handwerklichen Tätigkeiten in ihrer Wohnung benötige, sei jedes Mal Herr Suer mit seinen Werkzeugkoffern zur Stelle. „Er hat mir schon zwei Bilder aufgehängt und den Platz für meine Wanduhr haben wir zusammen ausgesucht“, berichtet Frau Ditsch. Selbstverständlich habe Herr Suer die Uhr dann auch gleich an ihrem neuen Platz angebracht. Lachend fügt sie hinzu: „Herr Suer ist übrigens auch Mitglied der HBH!“

Nach getaner Arbeit unterschreiben Waltraut Ditsch und der jeweilige Helfer ein Auftragsformular, in dem die ausgeführte Tätigkeit und die dafür benötigte Zeit vermerkt werden. Jeder erhält eine Durchschrift des Auftragsformulars. Pro Helferstunde berechnet der Verein 8,60 €. Am Ende des Monats wird der Gesamtbetrag vom Konto des Mitgliedes abgebucht. Nach ihren Erfahrungen mit dem Verein lautet das Fazit von Waltraut Ditsch: „Die ‚Machbarschaft‘ ist eine tolle Sache!“

Weitere Informationen erhalten Sie direkt vom Verein:

Kontaktbüro

Verein Machbarschaft Wandsbek-Hinschenfelde e.V.
Dernauer Straße 27a, 22047 Hamburg
Tel. 040 36884399 oder 0176 72777285
info@machbarschaft-wandsbek-hinschenfelde.de

Öffnungszeiten

Donnerstags
9.00 - 12.00 Uhr
oder nach Absprache,
rufen Sie gerne an!

www.machbarschaft-wandsbek-hinschenfelde.de



HBH
HANSEATISCHE
Baugenossenschaft
Hamburg

Lämmersieth 9
22305 Hamburg

Tel. 040 29909-0
www.hanseatische.de
info@hanseatische.de



RECYCLED
Papier aus
Recyclingmaterial
FSC® C005028