

GESCHÄFTSBERICHT 2015



AUF EINEN BLICK

	2013	2014	2015
Bilanzsumme in T€	151.123	162.440	162.742
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	30.557	30.771	30.893
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	11.049	16.636	14.264
Leistungen für Neubau in T€	2.772	6.527	6.338
Eigenkapital in T€	61.188	65.104	69.062
Eigenkapitalquote in %	40,5	40,1	42,4
Jahresüberschuss in T€	2.762	3.747	4.082
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.662	4.662	4.702
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	6.855	6.836	6.943

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

Telefon: 040 540 006 0
Telefax: 040 540 006 30

E-Mail: info@hamburgerwohnen.de
www.hamburgerwohnen.de

Im Jahr 2007 entstanden aus dem Zusammenschluss der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG (gegründet 5. Februar 1921) und der Gemeinnützige Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG (gegründet 3. Januar 1922).

Im Genossenschaftsregister eingetragen unter der Nummer 325.

GESCHÄFTSBERICHT 2015

INHALT

VORWORT	5
BERICHT DES VORSTANDES	6
Ausblicke	6
Was wir sonst noch bewegten – Weitere Themen aus der Genossenschaft	18
LAGEBERICHT	33
JAHRESABSCHLUSS	39
• Bilanz	40
• Gewinn- und Verlustrechnung	42
• Anhang	43
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	51
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	52
VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT	56
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	58



Blick auf das Baufeld VE 85, Baakenhafen

VORWORT

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

Sie halten gerade unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2015 in den Händen. Inhaltlich haben wir für Sie erneut ein Motto gewählt, welches in vielfältiger Weise auch mit unserer Genossenschaft verbunden ist: Ausblicke. Damit sind die ganz persönlichen Sichtweisen von Menschen auf Themen gemeint, die auch für unsere Genossenschaft von Bedeutung sind. Die Menschen sind natürlich unsere Mitglieder, aber auch ein für uns tätiger Architekt oder ein Mitarbeiter unserer Genossenschaft. Die Themen sind vielfältig, zum Beispiel: wie werden wir in 20 Jahren wohnen, wieso engagiert man sich für ein Wohnprojekt oder welche Aufgaben stehen in der Genossenschaft in den nächsten 20 Jahren an.

Darüber hinaus haben wir auch in diesem Geschäftsbericht weitere interessante Themen der Genossenschaft aus dem vergangenen und dem laufenden Jahr für Sie zusammengetragen: Wir berichten selbstverständlich ebenso über die zahlreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben wie über die vielen Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffs und den Stiftungsprojekten. Last but not least enthält dieser Geschäftsbericht auch wieder alle wirtschaftlich relevanten Informationen.

Bei dieser Gelegenheit schon einmal ein Hinweis: Trotz erneut sehr hoher Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen und trotz nur unwesentlicher Mietsteigerungen im letzten

Jahr ist uns in 2015 ein sehr gutes wirtschaftliches Ergebnis gelungen. Der Jahresüberschuss beträgt rund 4 Mio. € und ermöglicht neben der Zahlung einer Dividende die Stärkung unseres Eigenkapitals. Zusammen mit den wirtschaftlichen Erfolgen der vergangenen Jahre haben wir uns eine gute Basis für die vielen Aufgaben und Projekte der nächsten Jahre geschaffen. Ein Erfolg, der nicht nur dem positiven wirtschaftlichen Umfeld geschuldet ist, sondern auch auf dem hohen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beruht.

Wir bedanken uns bei Ihnen, unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern, Freunden und Förderern, für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, für Ihre Wertschätzung und für Ihre Unterstützung im vergangenen Jahr. Wir werden alles dafür tun, dieses vertrauensvolle Miteinander auch in Zukunft beizubehalten.

Beim Lesen dieses Geschäftsberichts wünschen wir Ihnen viel Freude und hoffen, dass Sie Interessantes darin finden.



Dr. Hardy Heymann



Sönke Selk

AUSBLICK:
BAUEN IN DER NEUEN MITTE ALTONA

Sönke Selk und Dr. Hardy Heymann
Vorstände der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG





Die Ansprüche an die Ausstattung von Neubauwohnungen sind tendenziell steigend, die Anforderungen an Energieeffizienz ebenfalls. Wie und wo können Baukosten gesenkt werden, um das Wohnen bezahlbarer zu machen?

Die Baukosten sind ein großes und schwieriges Thema, besonders in Zeiten steigender Nachfrage in unserer „wachsenden Stadt“. Unsere gesamte Branche würde es begrüßen, bei Gesetzesänderungen das Gebot der Wirtschaftlichkeit mehr zu beachten. Die überzogenen Anforderungen aus der jüngsten Verschärfung der Energieeinsparverordnung sind ein Beispiel dafür, wie das Bauen verteuert wird, ohne die Verhältnismäßigkeit zu wahren. Der Gesetzgeber sollte hier mit seinen ständigen Verschärfungen mal pausieren, die Wirkung seiner Maßnahmen überprüfen und ansonsten einen eher technologieoffenen Weg beschreiten, der mehr die Reduzierung der CO₂-Emissionen in den Fokus rückt. Auf dem Rücken eines extrem günstigen Kapitalmarktniveaus ständig die energetischen Anforderungen zu verschärfen und damit das Bauen zu verteuern wird uns bei steigenden Zinsen „auf die Füße fallen“.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Verkürzung der langwierigen Baugenehmigungsverfahren, die viel Zeit und damit auch Geld binden. Und auch die Bereitstellung von günstigem Bauland würde natürlich helfen, die Kosten zu senken. Insbesondere die hohen Anforderungen an die städtebauliche und soziale Gestaltung in den Ausschreibungsverfahren der Stadt müssten reduziert werden, um auch hier Kosten einzusparen.

Wie sehen Sie die Hamburger Wohnen im Jahr 2030?

Wir werden ein gutes Stück gewachsen sein, werden viel gebaut und in unserem Bestand modernisiert haben. Ein deutlich höherer Anteil unserer Wohnungen wird barrierearm ausgestattet sein, unsere sozialen und nachbarschaftsfördernden Angebote werden sich ausgeweitet haben und im Rahmen von Kooperationen mit weiteren Partnern werden wir mehr Hilfeleistungen anbieten. Als Teil einer Gesellschaft, die sich infolge von Zuwanderung verändert hat, haben wir uns im Rahmen des Sozialen Managements auch stark in den Themen einer gelingenden Integration engagiert.

Das alles werden wir natürlich mit mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in einem beständig hochmotivierten Team geleistet haben.

**AUSBLICK:
GLÜCKLICH WOHNEN IM ALTER**

Anneliese und Horst Ruppert
Leben seit 2015 in der Ernst-Horn-Straße





Sie sind im April 2015 nach 60 Jahren in Wandsbek-Gartenstadt in eine seniorengerechte Wohnung der Hamburger Wohnen gezogen.

Wie geht es Ihnen?

Sehr gut! Wir sind sehr dankbar, so alt geworden zu sein, und sehen uns jetzt in einem optimalen Lebensumfeld, um noch viel älter zu werden – und dabei, egal was kommt, im gewohnten Kreis zu Hause zu bleiben. Die Möglichkeiten zum Älterwerden in der „Linse“ sind perfekt: seniorengerechtes Wohnen, Senioren-WGs, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, Seniorenwohnen Plus mit Betreuung, und das alles eng betreut von der DRK-Sozialstation direkt vor Ort – eine solche Rundumbetreuung haben wir vorher nicht gekannt.

Wir sind hier eigentlich wunschlos glücklich und in jeder Hinsicht begeistert. Unsere Tochter wohnt in Bahrenfeld. Sie hat uns von dem Neubau mit Seniorenwohnungen erzählt und uns bei unserer Bewerbung ganz fest die Daumen gedrückt. Jetzt wohnen wir nicht nur seniorengerecht, sondern endlich auch „familiengerecht“, denn nun haben wir es gar nicht mehr weit bis zu unseren Enkeln.

Wie sehen Sie die Zukunft mit dem Einsatz von Pflegerobotern, die im Haushalt beim Tischabräumen oder im Pflegeheim und im Krankenhaus bei der Essens- und Medikamentenausgabe helfen?

Das stellen wir uns natürlich nicht so angenehm vor. Wenn es aber so kommt, dann wird man das akzeptieren. Wir haben in unserem langen Leben so viele revolutionäre Entwicklungen von der Autobahn bis zum Smartphone miterlebt – da ist ein Roboter gar nicht mehr so spektakulär.

Was wünschen Sie sich für Ihre Zukunft?

Dass wir noch lange gesund und fit bleiben. Unser altes Hobby Tanzen praktizieren wir zwar nicht mehr so intensiv wie früher, aber wir machen täglich Fußmärsche und nutzen ausgiebig das Angebot des Nachbarschaftstreffs. Unser Hackenporsche wird nur benutzt, um Werkzeug zum Repair-Café zu transportieren. Sicher, wir machen uns Gedanken, wie es sein wird, wenn wir einmal auf Hilfe angewiesen sind. Aber zum einen finden sich viele Lösungen direkt hier in der „Linse“ und zum anderen ist ja jetzt auch unsere Tochter in der Nähe.

Wie sieht bezahlbares gutes Wohnen der Zukunft aus?

Für mich gibt es da einen einfachen zentralen Gedanken: Weniger repräsentatives Wohnen, mehr praktisches Wohnen! Wir brauchen flexible und intelligente Grundrisse, die eine Veränderung zulassen, zum Beispiel aus einem großen Wohnzimmer zwei kleine Zimmer zu machen, wenn die Familie Zuwachs bekommt, oder auch eine Wohnung zu teilen, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Die Wohnfläche pro Kopf muss sinken. So können wir eine höhere Dichte in der Stadt erreichen und mehr Menschen guten und bezahlbaren Wohnraum bieten.

Welche technische Innovation würden

Sie sich wünschen, die heute noch undenkbar ist?

Technische Innovationen müssen dazu dienen, den Widerspruch zwischen sozialverträglichen Baukosten und ökologischem und normativem Anspruch zu verringern. Das heißt, sie müssen das Bauen billiger, nachhaltiger und schneller machen. In diesem Sinne würden Fenster helfen, deren Wärmedämmwirkung ebenso gut ist wie die der Wand. Oder eine gebäudenaher Energieerzeugung durch Sonne, Wind oder Erdwärme, die effizient und kostengünstig ist.

Welche nächsten guten Entwicklungsschritte

sehen Sie für die Stadtgestaltung?

Unsere heutige Stadtentwicklung legt ein hohes Tempo vor. Bei dem großen Bedarf an Wohnraum müssen wir schnell große Flächen mit Architektur füllen, die die nächste Generation möglicherweise aber nicht mehr gut findet. Da das Tempo der Stadtentwicklung derzeit in Hamburg aber notwendig und alternativlos ist, halte ich es für wichtig, noch mehr auf Gestaltungsqualität, eine kleinteiligere Planung und eine vielfältigere Nutzungsmischung zu achten.

Diese soziale lebendige Mischung ist das wichtigste für eine Stadt. Ich befürchte, dass wir die in Hamburg verlieren, wenn wir nicht intensiv an den ökonomischen Grundlagen der Immobilienwirtschaft arbeiten. Hamburg hat mit den Genossenschaften und der städtischen SAGA GWG einen einmaligen Non-Profit-Sektor im Wohnungsbau, dessen Gebäude aus der Spekulationsspirale ausgeschlossen sind. Der sollte mit einer bevorzugten Grundstücksvergabe und einer Deckelung der Bodenpreise gefördert werden.



AUSBLICK:
BAUSTELLE „VIER FÜR FINKENAU“

Dipl.-Ing. Steffen Berge
Architekt, Huke-Schubert Berge Architekten



AUSBLICK: WOHNEN IM BAAKENHAFEN

Baugemeinschaft Kammerkombinat*

Sabahattin Pedük | Andreas Voß | Johannes Berns | Sonja David
Steffen Pohl | Max Gratz | Andreas Hochwahr | Michael Maierhof
(von links)



*Abgebildet sind nur einige Mitglieder der Baugemeinschaft; insgesamt hat die Baugemeinschaft zurzeit 18 Mitglieder.



Wie wird das Leben in Ihrer Baugemeinschaft im Jahr 2050 sein?

Alt werden wir sein und uns gegenseitig viel helfen. Der eine oder andere von uns wird vielleicht die Treppe nicht mehr schaffen, aber egal, wir haben ja einen Fahrstuhl. Es wird bei uns sicherlich alles altersentsprechend langsamer vonstatten gehen, aber gewiss immer mit ordentlich Torte und Kaffee oder Likörchen. Es wird Bäume geben und Vögel, und einen Stadtteil, den es jetzt noch nicht gibt. Die Umgebung wird lebendiger aussehen: Die Straßen und Wege rund um die Baugemeinschaft sind dann nicht mehr ganz so sauber und die Fassaden haben ordentlich Patina angesetzt. Man wird merken, dass die HafenCity kein gewachsener alter Stadtteil ist, aber in den kommenden Jahren wird mit kulturellen und sozialen Aktivitäten viel wachsen. Auch wir mit unserem Kammerkombinat haben dann die Kultur im Afrika-Terminal als ein Zentrum für aktuelle Kunstrichtungen mitgeprägt.

Worauf würden Sie verzichten können, um ein CO₂-neutraleres Wohnen zu erreichen?

Wir haben da alle viele unterschiedliche Ideen. Zum Beispiel im Winter auf Innenraumtemperaturen über 20 Grad Celsius und im Sommer auf Innentemperaturen unter 20 Grad Celsius. Oder auf permanent verfügbaren Strom aus der Steckdose. Für ein CO₂-neutraleres Wohnen würden wir auch nicht nur auf eigene Autos verzichten können, sondern fänden es grundsätzlich gut, elektrische Geräte zu teilen. Sowohl die großen wie Waschmaschinen, Trockner oder Kühltruhen in Gemeinschaftsräumen, als auch alle möglichen Kleingeräte wie Akkuschauber oder Staubsauger. Es müsste nicht alles in jeder Wohnung vorhanden sein.

Sie ziehen alle aus Stadtkulturen wie Altona oder St. Pauli in die neue Stadtkultur HafenCity: Welche Vor- und Nachteile erwarten Sie, wie stellen Sie sich das Leben in der HafenCity vor?

Wir wissen die Vorteile eines gewachsenen Stadtteils schon sehr zu schätzen, insbesondere die durchmischte Bevölkerungsstruktur, die zu urbaner Vielfalt und Lebendigkeit auf den Straßen führt. Aber hier ist es reizvoll, dass wir als Gemeinschaft zusammenziehen und von der ersten Stunde an den neuen Stadtteil wirklich mitgestalten können. Außerdem haben wir hier ganz klar mehr Lebensqualität: Wir leben am Wasser, alle mit Balkon, in einem energieeffizienten Neubau, ohne Miet speculation und ohne laute Touristen und Partypeople.

Wie stellen Sie sich das Leben im Lüttmelland in Zukunft vor?

Unser Viertel hat eine gute Zukunft. Wenn die Modernisierungsmaßnahmen mal alle fertig sind, wird es noch besser und schöner, als es sowieso schon die letzten Jahre war! Was uns besonders freut ist, dass es jetzt wieder so viele Kinder gibt. Dass man auf dem Balkon sitzt und mal Kinderlachen und -geschrei hört. Das gab es lange nicht. Es kommen viele junge Leute ins Lüttmelland. So wie beispielsweise unser Enkel mit seiner Familie. Wir leben jetzt mit vier Generationen hier!

Welche Art des Wohnens wünschen Sie sich in zehn Jahren?

Bislang haben wir noch keinen Bedarf, aber wir können uns vorstellen, irgendwann in eine barrierearme Wohnung zu ziehen – aber dann bitte im Lüttmelland. Wir wollen unbedingt hierbleiben. Denn gutes Wohnen hat ja nicht nur etwas mit der Wohnung zu tun, sondern auch mit den Leuten nebenan. Da kann gern alles so bleiben, wie es ist: Dass wir weiterhin immer viele junge und ältere Leute als Nachbarn haben, mit denen wir gut auskommen.

Wie finden Sie es, dass die Hamburger Wohnen verstärkt barrierefrei baut?

Das finden wir unbedingt gut. Wer weiß, vielleicht sind irgendwann mal fast alle Wohnungen so ausgestattet. Barrierefreie oder -arme Wohnungen sind ja nicht unbedingt offensichtliche „Seniorenwohnungen“, sondern haben auch viele komfortable Eckdaten, die für andere Zielgruppen interessant sind. So etwas wie eine bodentiefe Dusche findet doch jeder gut.

Was wünschen Sie sich für die Quartiersentwicklung im Lüttmelland?

Ein Nachbarschaftstreff wäre toll, in dem sich alle treffen können. Dort sollte es dann auch ganz viele Angebote für Kinder geben, denn die sind schließlich unsere Zukunft – und die des Quartiers.



AUSBlick:
QUARTIERSENTWICKLUNG LÜTTMELLAND

Ilse und Gerhard Schröter

Leben seit 1964 im Lüttmelland, mittlerweile mit vier Generationen, hier mit ihrem Enkel Philip und seiner Frau Ines und ihrer Urenkelin Lotta



Sie sind schon seit fast 20 Jahren bei der Hamburger Wohnen. Was hat sich in dieser Zeit verändert?

Die Zahl der Projekte hat zugenommen und die Projekte selbst sind größer geworden. Das beste Beispiel ist die Fassadenmodernisierung des Hochhauses Försterweg 36–42 in Stellingen, unser Glanzstück. Das war schon ein sehr komplexes Stück Arbeit. Doch die stand von Anfang an unter guten Vorzeichen, denn dieses riesige Gebäude konnte nur gewinnen. Letztlich ist es noch viel besser geworden als erwartet: Die ganze „Linse“ hat durch diesen neuen optischen Höhepunkt gewonnen!

Was ist Ihr liebster Ausblick bei Ihrer Arbeit?

Das ist auf jeden Fall auf dem Dach des Glanzstücks, genau wie auf dem Foto! Doch da komme ich wirklich nur hoch, wenn etwas anliegt. Dann bleibe ich aber auch schon mal zwei oder mehr Minuten stehen und schaue mich um. Dieser Ausblick über Hamburg ist etwas ganz Besonderes.

Was wünschen Sie der Genossenschaft für die kommenden Jahrzehnte?

Dass wir es schaffen, die Wohnräume weiterhin so zukunftsfähig zu halten, wie wir es bisher immer gemacht haben. Damit die Menschen gerne bei uns wohnen und wohnen bleiben! Unser Bestand ist schließlich unser Kapital und damit auch die Zukunft der Hamburger Wohnen.

Die Hamburger Wohnen hat für die Projekte in der „Linse“ den Preis „Zukunft Wohnen“ des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) in der Kategorie „Quartiersentwicklung/Sozialmanagement“ gewonnen. Wie geht es in der „Linse“ weiter?

Wir werden uns auf diesen Lorbeeren auf jeden Fall nicht ausruhen. Es wird bei der Modernisierung permanent Stück für Stück weitergehen. Zurzeit arbeiten wir im Försterweg 90 und im nächsten Jahr ist der Försterweg 88 an der Reihe.



AUSBlick:
MODERNISIERUNG IN DER „STELLINGER LINSE“

Rainer Inselmann

Technischer Angestellter und Sicherheitsbeauftragter
der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG



WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

Wirtschaftliche Situation in Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland im Jahr 2015 war gekennzeichnet durch ein solides Wirtschaftswachstum, das höher als im Vorjahr und auch deutlich über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre lag. Den Prognosen zufolge dürfte sich der Aufschwung fortsetzen. Eine positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, reale Einkommenssteigerungen bei sehr geringer Inflation und ein weiterhin positives Konsumklima sowie gute Exportchancen infolge eines schwachen Euros stützen diese Annahme.

Auch die Baugenehmigungszahlen entwickeln sich positiv und lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von knapp 223.000 Wohnungen genehmigt, 4,8% mehr als im Vorjahreszeitraum. Nach Einschätzung der wohnungswirtschaftlichen Verbände reicht das Wachstum jedoch nicht aus, um das Wohnungsdefizit, insbesondere in den großen Wachstumsregionen Deutschlands, auszugleichen. Schätzungen zufolge ist deutschlandweit von mindestens 800.000 fehlenden Wohnungen auszugehen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit jährlich rund 140.000 Wohnungen mehr gebaut werden, um dieses Defizit annähernd auszugleichen, so die Annahme. Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck zusätzlich.

Themen aus Hamburg

Hamburg zählt zu den Regionen Deutschlands, in denen sowohl die Wirtschaft als auch die Bevölkerung vergleichsweise stark wächst. Zum 30. Juni 2015 hatte Hamburg rund 1.770.200 Einwohner, 21.200 mehr als am Vorjahrestichtag. Die Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt wird unterschiedlich prognostiziert,

wobei alle Vorhersagen von einer wachsenden Bevölkerung ausgehen, nicht zuletzt in Abhängigkeit vom Grad der Zuwanderung von Flüchtlingen und der Binnenwanderung. Die Menschen zieht es in die Stadt. Arbeitsplätze und kurze Wege, Infrastruktur und Freizeitangebote sind für viele Menschen die Kriterien für Lebensqualität, die Hamburg ihnen bietet.

Das Ziel des Hamburger Senats, aufgrund der Attraktivität Hamburgs jährlich mindestens 6.000 Wohnungen zu errichten, wurde voraussichtlich auch in 2015 erreicht. Darüber hinaus wurde der Bau von rund 10.100 Wohnungen genehmigt, sodass auch in diesem Jahr von hohen Fertigstellungszahlen ausgegangen werden kann. Ermöglicht wurde dieser Kraftakt nicht zuletzt durch das „Bündnis für das Wohnen“, abgeschlossen zwischen dem Hamburger Senat und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, u.a. auch dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, dem wir angehören. Dieses Bündnis endete im Februar letzten Jahres mit der Neuwahl der Hamburger Bürgerschaft und wird seit Sommer letzten Jahres neu verhandelt. Unabdingbare Voraussetzung zur Neuauflage des Bündnisses sind u.a. die ausreichende Zurverfügungstellung bezahlbarer Grundstücke, realistische Zielzahlen im Neubau, erhöhte Fördermittel und das Ausbleiben weiterer kostentreibender und damit unwirtschaftlicher Anforderungen an das Bauen. Neben der hohen Auslastung der Baukapazitäten infolge der deutlich ausgeweiteten Wohnungsneubauaktivitäten in Hamburg sind es gerade die ständig steigenden Bauanforderungen und Regularien, die das Bauen drastisch verteuern, wie z.B. die jüngste Verschärfung der Energieeinsparverordnung 2016.

Darüber hinaus belasten die derzeit angedachten Mietrechtsänderungen des Bundesjustizministeriums die Bündnisverhandlungen. Im sogenannten zweiten Mietrechtspaket führen insbesondere die Verlängerung des



Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietenspiegel) von 4 auf 10 Jahre sowie die geplanten Restriktionen bei der Umlage von Modernisierungskosten zu Investitionshemmnissen in der Wohnungswirtschaft. Maßnahmen im Bestand, wie der altersgerechte Umbau – Schätzungen zufolge werden im Jahr 2030 rund 30 % der Hamburger Bevölkerung über 60 Jahre alt sein – oder energetische Modernisierungen werden dadurch unwirtschaftlich und unterbleiben. Es ist schon paradox, wenn derselbe Staat, der auf der Ausgabenseite durch die Verschärfung von Gesetzen und Verordnungen permanent die Kosten für das Bauen und Modernisieren erhöht, auf der Einnahmeseite die Möglichkeiten der Mietanpassungen laufend verschlechtert. Im Zuge der Bündnisverhandlungen erwartet die Hamburger Wohnungswirtschaft vom Senat ein klares Bekenntnis gegen diese Pläne.

Ebenso erwartet wird die zurzeit verweigerte Einhaltung der Zusage des Hamburger Senats, die Wirkung der im letzten Jahr eingeführten flächendeckenden Mietpreisbremse gutachterlich zu untersuchen. Die Hamburger Wohnungswirtschaft hatte sich seinerzeit gegen die Einführung einer flächendeckenden Mietpreisbremse und für eine Begrenzung auf die stark nachgefragten Stadtteile ausgesprochen. Nach wie vor gibt es in vielen Hamburger Stadtteilen eine vergleichsweise entspannte Nachfragesituation, die auch für unsere Genossenschaft immer wieder kurzfristige Leerstände vor der Neuvermietung zur Folge hat.

Kaum ein Thema hat in 2015 so bewegt, wie die Zuwanderung von Flüchtlingen. Im vergangenen Jahr haben mehr als 60.000 geflüchtete Menschen in Hamburg Schutz gesucht, viele von ihnen werden dauerhaft bleiben. Die meisten Menschen stammen aus Syrien, Afghanistan und dem Irak – Regionen, in denen kriegerische Auseinandersetzungen, religiöser Fanatismus, Hunger, Leid und Elend lebensbedrohend und für viele Menschen nicht mehr ertragbar sind.

Im Oktober letzten Jahres hat der Hamburger Senat ein Konzept zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive für dauerhaftes Wohnen beschlossen, die im Standard des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden sollen. Verteilt auf die sieben Hamburger Bezirke sollen demzufolge in konzentrierter Form bis Ende 2016 insgesamt 5.600 Wohnungen auf Grundstücksflächen gebaut werden, die bisher nicht für den Woh-

nungsbau vorgesehen waren. Die Bebauung selbst erfolgt auf Basis des im letzten Jahr eigens dafür geänderten Baugesetzbuches, die das Bauen von Wohnungen quasi ohne Baurecht und damit ohne aufwendige Bürgerbeteiligungsprozesse möglich macht.

Gegen dieses Verfahren hat sich massiver Widerstand in der Bevölkerung gebildet. Viele Bürgerinitiativen haben sich gegründet, die für kleinteiligere und vor allem auch gemischte Siedlungen kämpfen, damit die Integration der geflüchteten Menschen in unsere Gesellschaft auch gelingen kann. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der vielen, teils erfolgreich geführten Klagen gegen diese Verfahrensweise scheint der Hamburger Senat mittlerweile zu einem Umdenken bereit zu sein und andere Lösungen zu suchen. Wie und in welchem Ausmaß das gelingt und ein Konsens erreicht werden kann, bleibt abzuwarten. Dabei hoffen wir sehr, dass die Hamburger Politik wieder mehr in einen Dialog auf Augenhöhe mit den Menschen dieser Stadt eintritt.

Im Interesse der geflüchteten Menschen, die viel Leid erfahren haben, die ihre Heimat und ihr soziales Umfeld aufgeben mussten, werden wir auch weiterhin in begrenztem Umfang Wohnraum zur Verfügung stellen, ohne die vorhandenen Nachbarschaften zu überfordern, und uns für eine gelingende Integration der Menschen engagieren, sowohl durch finanzielle Unterstützung als auch durch aktive Mitarbeit in den verschiedensten Projekten.

Ohne Solidarität – als ein wesentliches Element auch genossenschaftlichen Zusammenlebens – wird diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe nicht zu bewältigen sein.

Neubauprojekte unserer Genossenschaft

Auch in unserer Genossenschaft gibt es viele Mitglieder, die eine neue Wohnung suchen, möglichst bei „ihrer Genossenschaft“, bei Hamburger Wohnen. Ein Grund, den Neubau von Wohnungen zu forcieren, zumal mit einer wachsenden Bevölkerung auch die Zahl der Haushalte in Hamburg steigen wird. Fast 300 Wohnungen sind derzeit in der Planung, teils auch schon in der Umsetzung.

Dass ein Neubau von Wohnungen für uns in diesem Umfang möglich und auch wirtschaftlich darstellbar ist, resultiert ganz wesentlich aus den derzeit extrem günstigen



Ansicht der familiengerechten Wohnungen vom Mittelweg der „Stellinger Linse“ aus gesehen

Zinsen für Baudarlehen und aus unserer positiv zu beurteilenden wirtschaftlichen Lage.

Bei allen Neubauprojekten, die wir Ihnen im weiteren Verlauf vorstellen, legen wir besonderen Wert auf hohe energetische Standards mit geringem Energieverbrauch und niedrigen CO₂-Emissionen.

VE 82: „Mittenmang tohuus“ bezogen

Ende März 2015 konnten die 43 Wohnungen in der Ernst-Horn-Straße in Stellingen an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden. Neben 26 öffentlich geförderten, seniorengerechten Wohnungen entstanden auch 15 frei finanzierte potenzielle Familienwohnungen sowie 2 Wohnungen für Seniorenwohngemeinschaften und eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen. Die Gesamtbaukosten dieses Projekts, das auf einem ehemaligen Parkplatz errichtet wurde, beliefen sich auf 8,64 Mio. € und waren damit vergleichsweise niedrig – es fielen keine Grundstückskosten an, da uns das Grundstück bereits gehörte.

Mit dieser Nachverdichtung ist im mittleren Teil der „Stellinger Linse“ eine neue Qualität entstanden, die das Quartier insgesamt aufwertet und auch von unseren Mitgliedern mehrheitlich positiv gesehen wird.

Die groß angelegte Beteiligung der umliegenden Bewohnerinnen und Bewohner, die gelungene Integration der neuen Baukörper in die bestehende Bebauung sowie das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der Wohnungsmieten tragen zu dieser positiven Einschätzung bei.

VE 83: „Vier für Finkenau“

Schon im Geschäftsbericht 2014 haben wir über das Neubauvorhaben Finkenau berichtet, das gemeinsam mit der Baugemeinschaft „Vier für Finkenau“ realisiert wird. Dieses Projekt umfasst 41 Wohnungen und hat zum Ziel, u. a. Menschen mit körperlichen Einschränkungen zu integrieren und verschiedene Generationen in die Gemeinschaft einzubeziehen. Es entsteht hier ein vielfältiger Mix an Wohnungen: vom 1-Zimmer-Apartment bis zur familiengerechten 5-Zimmer-Wohnung ist alles dabei.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von uns erworben, die Baugenehmigung wurde erteilt und mit dem Bau im Januar dieses Jahres begonnen. Zurzeit finden hier aufwendige Gründungsarbeiten für die Baukörper statt. Mit den Rohbauarbeiten der Gebäude wird voraussichtlich Mitte April dieses Jahres begonnen. Der Bezug ist für Herbst 2017 geplant. Das Investitionsvolumen für dieses Projekt liegt bei rund 10,1 Mio. €.



Visualisierung des
Wohnprojekts „Vier für Finkenau“

Visualisierung des
Wohnprojekts „Nordstern“



VE 84: „Nordstern“

Ebenfalls schon im Geschäftsbericht 2014 beschrieben wurde das Bauvorhaben in der Peter-Timm-Straße in Schnelsen. Gemeinsam mit der Baugemeinschaft „Nordstern“ plant unsere Genossenschaft hier die Errichtung von 39 Wohneinheiten mit unterschiedlicher Größe.

Zwischenzeitlich wurde auch hier die Baugenehmigung erteilt und das Grundstück erworben, sodass nunmehr mit der bauvorbereitenden Grundstücksherrichtung begonnen wurde. Parallel dazu laufen derzeit die Auftragsverhandlungen mit den Baufirmen. Den Baubeginn planen wir für Juni dieses Jahres, die Fertigstellung für Ende 2017.

Die Sternzacken des Logos Baugemeinschaft „Nordstern“ stehen dabei für die Vielfalt der Menschen, die in dem barrierefreien und naturnahen Wohnumfeld leben werden: Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende,

kleine und große Familien verschiedener Kulturen sowie Menschen mit Behinderungen.

So unterschiedlich wie die Menschen, so unterschiedlich werden auch hier die Wohnungen sein: von der rund 50 m² großen 1-Zimmer Wohnung bis zur 120 m² großen 5-Zimmer Wohnung ist alles dabei.

Die Gesamtkosten dieses Bauvorhabens planen wir mit rund 10,7 Mio. €.

VE 85: Baakenhafen

Auf dem Baufeld 95 in der östlichen HafenCity ist der Neubau von insgesamt 143 Wohnungen geplant. Gemeinsam mit der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG und Hamburg Leuchtfeuer, einer gemeinnützigen Organisation zur Unterstützung schwer kranker und sterbender Menschen sowie ihrer



*Ansicht eines unserer Gebäude (rechts)
am Baakenhafen von der Elbe aus*

Angehörigen, haben wir den Zuschlag für das Grundstück erhalten.

Bestandteil des Bewerbungsverfahrens war u. a. die Verpflichtung, einen Architekturwettbewerb zu initiieren, an dem insgesamt acht verschiedene Architekturbüros teilnahmen und der im Herbst 2015 in einem sehr aufwendigen Verfahren entschieden wurde. Dabei wurden die insgesamt acht Baukörper des Baufeldes aus den Entwürfen von drei unterschiedlichen Architekten zusammengesetzt. Die Gebäude der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG werden zum Teil direkten Blick auf die Elbe und den Hafen haben. Ein zur Elbe geöffneter Innenhof wird allen zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit bieten, die besondere Lage dieser neuen Wohnanlage zu erleben.

Durch eine Buslinie und die Verlängerung der U-Bahnlinie U4 wird der Baakenhafen sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Im Quartier werden darüber hinaus Einkaufsmöglichkeiten und eine Grundschule sowie eine Kita entstehen, sodass dieser Standort auch für Familien gute Perspektiven bietet. Zudem planen wir gemeinsam mit dem Sportanbieter Hankook, einem bewährten Kooperationspartner in der „Stelling Linse“, ein Sportcenter für jung und alt in der Erdgeschosszone.

Anfang Januar dieses Jahres hat mit den Wettbewerbsiegern der konkrete Planungsprozess begonnen, dessen Ergebnis im Sommer eine genehmigungsfähige Planung sein soll, auf deren Grundlage wir einen Bauantrag stellen werden. Die nächsten Schritte sind dann die Ausführungsplanung, die Baugenehmigung und die Ausschreibung der handwerklichen Arbeiten.

Von den 49 Wohnungen für unsere Genossenschaft werden 15 Wohnungen öffentlich gefördert und im Zusammenwirken mit einer Baugemeinschaft zur Miete entstehen. Die übrigen Wohnungen werden frei finanziert und ohne Belegungsbindungen erstellt. Wir planen einen Mix von 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen, der für Menschen aller Altersgruppen interessant sein wird.

Das Bauen in der HafenCity ist mit besonderen Standards hinsichtlich des Energieverbrauchs, der Wohnqualität und des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen verbunden, was das Bauen leider sehr teuer macht. Trotzdem haben wir uns dazu entschlossen, an diesem Standort, den wir für sehr chancenreich halten, ein Stück Stadtentwicklungsgeschichte „mitzuschreiben“. Derzeit gehen wir von einem Baubeginn des rund 15 Mio. € teuren Projekts im Frühjahr 2017 und einem Bezug Ende 2018 aus.



Die Bauarbeiten haben begonnen:
Baustelle Am Lohsepark/Shanghaiallee.

VE 86: Am Lohsepark/Shanghaiallee

Auch über dieses Projekt haben wir in unserem letzten Geschäftsbericht schon berichtet. In der zentralen Hafencity entstehen in Nachbarschaft zur Hafencity Universität insgesamt rund 150 Wohnungen. Davon werden 36 Wohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten von der Hamburger Wohnen errichtet.

Das Grundstück hatten wir Mitte Juni letzten Jahres von der Stadt Hamburg gekauft, Baubeginn war im Dezember letzten Jahres. Zurzeit finden die sehr aufwendigen Gründungsarbeiten für die Baukörper statt. Anfang April sollen die Rohbauarbeiten beginnen. Der Bezug ist für Spätherbst 2017 geplant. Das Investitionsvolumen für dieses Projekt liegt bei rund 13 Mio. €.

Errichtet werden 12 Wohnungen im sogenannten 1. Förderweg mit einer Anfangsmiete von 6,20 € je m² Wohnfläche sowie 24 Wohnungen im sogenannten 2. Förderweg mit einer Anfangsmiete von 8,30 € je m² Wohnfläche. Für Letztere gelten höhere Einkommensgrenzen als im 1. Förderweg, die beim Bezug dieser Wohnungen eingehalten werden müssen. Die öffentlichen Mittel beider Förderwege wurden bereits von der Investitions- und Förderbank Hamburg bewilligt.

In der ansonsten eher hochpreisigen Hafencity zählen diese Wohnungen mit zu den ersten öffentlich geförderten und damit günstigen Wohnungen – ganz im Sinne der städtischen Zielsetzung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung des Quartiers.

Auf demselben Baufeld und damit in unmittelbarer Nachbarschaft erwirbt der Altonaer Spar- und Bauverein eG, mit dem wir im Bereich der Vermietung kooperieren wollen, rund 65 Wohnungen, die frei finanziert erstellt werden.

VE 87: Nachverdichtung in Sasel

Im Zuge der umfassenden Modernisierung des Bestandes im Lüttmelland ist geplant, den Wohnungsbestand durch Neubau zu ergänzen; auch hierüber haben wir schon berichtet. Die Gründe liegen einerseits im Bedarf einer älter werdenden Mitgliedschaft an barrierearmen Wohnungen, andererseits im Bestand, der aufgrund seiner baulichen Gegebenheiten nicht barrierearm modernisiert werden kann, weil dies entweder technisch nicht möglich oder sehr unwirtschaftlich ist. Darüber hinaus gibt es auch in dieser Wohnanlage einen Bedarf an familiengerechten Wohnungen, dem wir derzeit nicht gerecht werden können.

Nach der sehr langen Bearbeitungszeit von einem Jahr haben wir im Februar dieses Jahres einen Bauvorbescheid erhalten, auf dessen Grundlage nun die Planung intensiviert, konkretisiert und vor allem mit den Bewohnerinnen und Bewohnern abgestimmt werden kann.

Der Planungsstand Ende März 2016 sieht insgesamt ca. 78 Wohnungen an verschiedenen Standorten im Quartier vor, die behutsam eingefügt werden sollen, um den großzügigen und grün gestalteten Charakter der Wohnanlage insgesamt zu erhalten. Dafür müsste im Realisierungsfall auch ein bestehendes Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen weichen, dessen Bewohner zuvor nach deren Wünschen umquartiert werden. Darüber hinaus sollen auch ein Nachbarschaftstreff sowie 3 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 120 Plätzen entstehen.

Frühester Baubeginn des ersten Teilabschnitts von ca. 22 Wohnungen könnte Ende dieses Jahres sein. Insgesamt sollen die teilweise seniorengerechten und öffentlich geförderten Neubauwohnungen in vier Teilabschnitten errichtet und bis Mitte 2020 fertiggestellt werden.

VE 88: Neue Mitte Altona

Unser jüngstes Neubauprojekt mit ca. 40 Wohnungen planen wir derzeit in der Neuen Mitte Altona. Auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen der Deutschen Bahn entsteht in mehreren Teilabschnitten ein neuer Stadtteil mit insgesamt bis zu 3.500 Wohnungen. Als lebendiges und vielfältiges Quartier soll eine ausgewogene soziale Mischung der Bewohner ebenso Berücksichtigung finden wie beispielsweise großzügige Grünzonen, gewerbliche Nutzungen in Form von Läden und Gastronomie, Schulen, Kitas und ein Mobilitätskonzept, das den Gebrauch privater Pkw weitgehend reduziert.

Schon vor längerer Zeit hatten wir uns zusammen mit einer Baugemeinschaft um ein Grundstück beworben, konnten uns aber mit dem Konzept in der Endauswahl knapp nicht durchsetzen. Im zweiten Anlauf im letzten Jahr war unsere Bewerbung dann erfolgreich. Zusammen mit der Baugemeinschaft „Staddorf AltoJa“ soll ein interkulturelles Mehrgenerationenwohnen umgesetzt werden, in das auch behinderte Menschen integriert und in dem die Themen Wohnen und Arbeiten vereint werden sollen. Vorgesehen sind auch zwei Woh-

nungen für aus ihrer Heimat geflüchtete Menschen. Weiterer Bestandteil des Konzeptes ist die Integration einer Kita. „Kinderladen Maimouna e. V.“, so der Name, wird hier auf einer Fläche von ca. 400 Quadratmetern etwa 60 Betreuungsplätze anbieten.

In unmittelbarer Nachbarschaft errichten – neben einer Eigentümergemeinschaft mit ca. 20 Wohnungen – zwei weitere Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften rund 90 Wohnungen, mit denen wir uns eine gemeinsame Tiefgarage teilen.

Der auch hier durchzuführende architektonische Gestaltungswettbewerb wurde Ende März entschieden, sodass die Planung nun intensiviert werden kann.

Mit dem Bau der 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen werden wir voraussichtlich im Sommer nächsten Jahres beginnen, die Bauzeit wird ca. 20 Monate betragen.

Instandhaltung und Modernisierung

Neben dem Neubau von Wohnungen hat die Bestandserhaltung und Modernisierung höchste Priorität in unserer strategischen Ausrichtung. In 2015 wendeten wir insgesamt 14,26 Mio. € auf. Bezogen auf die gesamte Wohnfläche unserer Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag von 4,00 € je m² Wohnfläche und Monat für die Erhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen. In Relation zur durchschnittlich gezahlten Nettokaltmiete von 6,03 € je m² Wohnfläche und Monat wird das hohe Niveau deutlich, auf dem wir uns zum Wohle unserer Mitglieder bewegen.

Beispielhaft wollen wir Ihnen einige Maßnahmen etwas näher vorstellen.

Im Berichtsjahr haben wir damit begonnen, unsere Wohnanlage in Sasel im Lüttmelland komplett zu modernisieren. Im ersten Teilabschnitt haben wir dazu von den in den Jahren 1963/64 erstellten 254 Wohnungen 32 Wohnungen sowohl energetisch als auch von innen modernisiert. Im energetischen Teil der Modernisierung wurden u. a. das Nahwärmenetz modernisiert, die Fenster und Wohnungseingangstüren erneuert, die Gebäudehülle (Dach, Fassade, Keller) gedämmt und zum Erhalt der Backsteinoptik die Fassade mit einem Klinkerriemchen versehen. Darüber hinaus wurden die

Wohnungen an die neu erstellte zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen und mit einer Lüftungsanlage versehen.

Im Innenbereich wurden die Bäder und Küchen einschließlich Fliesen, Sanitäreinrichtung und Heizkörpern im Bad sowie Einbauküchen mit Einbauherd und Glaskeramikfeld modernisiert. Darüber hinaus wurde die elektrische Verteilung erneuert.

Die Gesamtkosten für diesen ersten Bauabschnitt betragen 3,07 Mio. €.

Die vom Volumen her zweitgrößte Modernisierungsmaßnahme in 2015 war die Innenmodernisierung des ersten Teilabschnitts in der VE 19, Försterweg 92 in Stellingen. Für rund 1,8 Mio. € wurden in den 54 Wohnungen u. a. Bäder und Küchen einschließlich der Heizkörper, der Fliesen und der elektrischen Verteilung erneuert. Auch hier wurde die über Durchlauferhitzer und Boiler dezentral betriebene Warmwasserbereitung auf eine energie- und kostensparende zentrale Warmwasserversorgung umgestellt und eine Lüftungsanlage

eingebaut. Darüber hinaus wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert und auch die Fenster des ansonsten bereits energetisch modernisierten Objekts durch neue, mit besonders luft- und schalldichter Dreischeibenverglasung ausgestattete, ersetzt.

Bereits in 2014 wurde ein Großteil der insgesamt 122 Wohnungen der VE 21, im Hochhaus Försterweg 52 in der „Stellinger Linse“ mit neuen Küchen und Bädern weitgehend barrierearm ausgestattet. Darüber hinaus wurden die gebäudetechnischen Anlagen und die beiden Aufzüge erneuert. Komplettiert wurde die Gesamtmaßnahme in 2015 nun durch die Fertigstellung des Bereiches für eine Wohnpflegegemeinschaft. Seit August 2015 können hier im 1. Obergeschoss zehn Menschen mit Demenz zusammenleben – rund um die Uhr durch einen betreuenden Pflegedienst unterstützt.

Jeder Bewohner verfügt über ein eigenes 1-Zimmer-Apartment mit Bad und teilweise mit Balkon. Darüber hinaus gibt es großzügige Gemeinschaftsflächen mit Küchen- und Aufenthaltsbereich, Hauswirtschaftsräume sowie eine Dachterrasse.



Ansicht der energetisch modernisierten Fassade im Lüttmelland



*Der neu gestaltete Eingangsbereich
der Häuser Försterweg 36–40*

Diese Wohnform ist ein zukunftsfähiges Betreuungskonzept, das den betroffenen Menschen ein weitgehend aktives Leben mit der Krankheit in einer kleinen, überschaubaren Gruppe ermöglicht, die ihre Pflege und Betreuung zusammen mit den Angehörigen gemeinschaftlich organisiert. Mit dieser Wohnpflegegemeinschaft wurde ein immer wieder formulierter Wunsch der „Linse“-Bewohner erfüllt, es solle eine weitere alternative Wohnform für ältere Menschen geben, um auch bei Hilfebedarf in einer häuslichen Umgebung und im vertrauten Umfeld wohnen bleiben zu können. Zudem besteht die Möglichkeit für den Ehe-/Lebenspartner des an Demenz erkrankten Menschen, in eine der anderen barrierearmen Wohnungen des Hauses einzuziehen.

Der bauliche Aufwand für die Herstellung der 10 Apartments und für die Gemeinschaftsflächen betrug rund 1 Mio. €.

Fertiggestellt wurde auch die Modernisierung der VE 39, Försterweg 36 bis 42 in Stellingen. Die energetische Modernisierung mit dem goldfarbenen schimmernden Fassadenabschluss konnte bereits in 2014 abgeschlossen werden. Was fehlte, war die Fertigstellung des gemein-

samen Eingangsbereichs der Häuser 36 bis 40. Hier entstand im Berichtsjahr nach den Ideen einer Kooperationsgemeinschaft zweier Architekturbüros aus Hamburg und Kopenhagen eine großzügige Lounge mit Pförtnerloge und Aufenthaltsräumen.

Zurzeit entwickeln wir in Zusammenarbeit mit einer Innenarchitektin erste Ausstattungsideen. Für Mai/Juni dieses Jahres ist dann ein feierlicher Abschluss der Bauaktivitäten zusammen mit den Bewohnern geplant, auf dem die Gestaltungsideen vorgestellt und mit interessierten Mitgliedern weiterentwickelt werden sollen. Unser Ziel ist es, zusammen mit engagierten Bewohnern nachbarschaftliche Aktivitäten in den neuen Räumen zu initiieren und die Anonymität der Menschen untereinander ein Stück weit aufzulösen.

In der VE 54 in Barmbek wurden für rund 400 T€ ein Kellerniedergang erneuert, drei weitere Kellerniedergänge geschlossen, die Fundamente abgedichtet und im Zuge dessen die Außenanlagen überarbeitet. Die Arbeiten wurden in diesem Jahr fortgesetzt und sollen im Mai zum Abschluss gebracht werden. Außerdem ist geplant, Fahrradboxen aufzustellen, da hier, wie in

anderen Wohnanlagen auch, ein erhöhter Bedarf an Fahrradabstellplätzen – möglichst ebenerdig – besteht.

Im laufenden Jahr werden wir, wie schon angekündigt, eine Reihe von Maßnahmen aus dem letzten Jahr fortsetzen. Dies betrifft z.B. die VE 16 in Sasel, wo der 2. Bauabschnitt der Komplettmodernisierung von 65 Wohnungen bereits begonnen wurde, und ebenso

die VE 19 in Stellingen, wo die Innenmodernisierung des zweiten Hochhauses auf dem Programm steht.

Insgesamt planen wir mit einem Budget für Instandhaltung und Modernisierung in Höhe von rund 12,5 Mio. €, das damit zugunsten der Neubauprojekte etwas geringer ausfällt als im Vorjahr, sich aber immer noch auf einem sehr hohen Niveau befindet.

Wohlfühlen im Quartier – Soziales Management

Im Jahr 2015 setzte sich die erfolgreiche Entwicklung rund um die Nachbarschaftstreffs fort: 634 Veranstaltungen und Gruppenangebote erfreuten insgesamt knapp 7.700 Besucherinnen und Besucher. Neben den regelmäßig durchgeführten Veranstaltungen wie dem Plattdeutschen Klönschnack, den in Kooperation mit dem Hankook-Sportcenter angebotenen Seniorenfitnesskursen oder den Spielnachmittagen sind es immer wieder die gemeinsamen Ausflüge, die auf großes Interesse

der Mitglieder stoßen. So waren auch im Berichtsjahr viele der teils in Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern, der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und der Baugenossenschaft dhu, angebotenen Ausflüge schnell ausgebucht. Kein Wunder, standen doch interessante, spannende Ziele auf dem Programm, wie z.B. das Feuerwehr-Informations-Zentrum, der Energieberg in Georgswerder, der Museumshafen Oevelgönne, der schon traditionelle Barkassentörn auf der Elbe oder der Besuch des Weihnachtsmarkts auf Gut Basthorst. Darüber hinaus wurden auch wieder interessante Vorträge

*Kommandobrücke des Feuerschiffs Elbe 3
im Museumshafen*



*Weihnachtliche Atmosphäre
auf dem Gut Basthorst*



*Repair-Café: Ob Fahrrad oder Bügeleisen ...
nur was hier nicht mehr zu reparieren ist, ist wirklich kaputt.*

*Das gemeinsame Reparieren ist lehrreich
und bringt viel Spaß.*



angeboten. Israel und die Konflikte im Nahen Osten oder die Situation der Flüchtlinge auf der griechischen Insel Lesbos stehen beispielhaft für das informative und aktuelle Vortragsprogramm.

Im vergangenen Jahr gab es auch eine neue Veranstaltungsform im Nachbarschaftstreff Langenfelde: Mit einem Vorlauf von fast eineinhalb Jahren und einer Vielzahl von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern fand Anfang Juni 2015 das erste Repair-Café im Nachbarschaftstreff Langenfelde statt. Die Idee: Die Besucherinnen und Besucher bringen ihre defekten Gegenstände mit, die von ehrenamtlichen Reparaturexperten begutachtet und bestenfalls gemeinsam und erfolgreich repariert werden. Als Gegentrend zur „Wegwerfgesellschaft“ führt das Miteinander in netter Atmosphäre dazu, eine verloren gegangene Reparaturkultur wieder aufleben zu lassen, Ressourcen einzusparen, den Müll zu reduzieren und darüber hinaus nachbarschaftliche Kontakte zu fördern. Die zwei mittlerweile durchgeführten Repair-Café-Veranstaltungen zeigen ein großes Interesse unserer Mitglieder. Mehr als 100 Besucherinnen und Besucher brachten ihre de-

fekten Fahrräder, Hosen und Blusen, ihre kaputten Bohrmaschinen, Bügeleisen und CD-Player, ihren Laptop und externe Festplatten mit, die überwiegend erfolgreich repariert werden konnten. Aufgrund der großen Nachfrage sind auch in 2016 insgesamt vier Repair-Café-Veranstaltungen geplant.

Neu gestaltet wurden im Berichtsjahr auch zwei der bisher drei traditionellen Seniorenweihnachtsfeiern. Mit dem geplanten Abriss des Gemeindehauses Stellingen entfiel einer der Veranstaltungsorte. Wir nahmen dies zum Anlass, die Gestaltung der Seniorenweihnachtsfeiern grundsätzlich zu überdenken. Denn in den letzten Jahren wurde immer wieder der Wunsch nach besserer Erreichbarkeit und weitgehender Barrierefreiheit geäußert. Dies war beim Gemeindehaus Stellingen und auch im „Landhaus Walter“, dem zweiten bisherigen Veranstaltungsort, nicht gegeben. Daher war eine Veränderung ohnehin erforderlich.

Nach langen Überlegungen und Prüfung verschiedener Alternativen haben wir uns dann – auch aufgrund der vielen positiven Rückmeldungen zu dem Alma-Hoppe-

Angebot der letzten Jahre – für die Zusammenlegung der ehemaligen Veranstaltungen im Gemeindehaus Stellingen und im „Landhaus Walter“ zu einer weiteren Theatervorstellung entschieden. Diese fand Ende November letzten Jahres im „Winterhuder Fährhaus“ statt und fand eine außerordentlich positive Resonanz. Neben dem kulturellen Aspekt ist bei den Seniorenweihnachtsfeiern auch immer die Geselligkeit ein sehr wichtiger Faktor. Darum gab es auch im „Winterhuder Fährhaus“ vor Beginn der Aufführung ausreichend Zeit für Kaffeetrinken und Klönschnack mit den Nachbarn.

Einen besonderen Dank sprechen wir an dieser Stelle allen ehrenamtlich Aktiven rund um die Nachbarschaftstreffe aus, ohne die ein so tolles Angebot nicht möglich wäre. Drei ehrenamtlich Tätigen gilt dabei unser besonderer Dank: Antje Heitmann, Uwe Behrmann und Gerhard Stahl konnten im November vergangenen Jahres auf 10 Jahre ehrenamtliches Engagement zurückblicken. Sie waren die „Ehrenamtler“ der ersten Stunde und haben mit ihrem unermüdlichen Einsatz maßgeblich zum Gelingen vieler Projekte, Veranstaltungen, Feste und dem Aufbau des Nachbarschaftstreffe Langenfelde beigetragen. Mit ihrem Engagement leisteten sie einen sehr wichtigen Beitrag zur Förderung eines nachbarschaftlichen Für- und Miteinanders im Quartier der „Stellinger Linse“. Seit Februar dieses Jahres ist ein weiteres Mitglied seit 10 Jahren im Team der Ehrenamtlichen tätig: Jenny Riehm organisiert seit Februar 2006 den Plattdeutschen Klönschnack im Nachbarschaftstreffe Langenfelde. Auch ihr gebührt dafür ein besonderer Dank.

Nutzungsgebühren nach wie vor auf niedrigem Niveau, Nebenkosten geringfügig gestiegen

Im Turnus von zwei Jahren stellt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg einen aktualisierten Mietenspiegel vor. Im November 2015 war es wieder so weit. Der Mietenspiegel, der als Begründung für Mieterhöhungsverlangen gemäß § 558 ff. BGB dient, wurde auf Basis einer repräsentativen Stichprobe erstellt. Im Ergebnis weist er im Durchschnitt 8,02 € je m² Wohnfläche und Monat auf. Die Steigerung gegenüber 2013 betrug 0,46 € je m² Wohnfläche oder 6,1%.

Im Vergleich dazu ist das Wohnen in unserer Genossenschaft ausgesprochen günstig: die durchschnittlich von

unseren Mitgliedern gezahlte Nutzungsgebühr betrug im vergangenen Jahr 6,03 € je m² Wohnfläche und Monat gegenüber 5,99 € in 2014 und 5,87 € in 2013. Die Steigerung gegenüber 2013 betrug 0,16 € je m² Wohnfläche oder 2,7%, also durchschnittlich nur 1,4% pro Jahr. Fast 2,00 € je m² Wohnfläche und Monat als Unterschied zur Marktmiete des Hamburger Mietenspiegels sind ein beeindruckender Ausdruck genossenschaftlicher Förderung unserer Mitglieder, die nicht nur durch qualitativ hochwertiges Wohnen, durch nachbarschaftsfördernde Angebote und durch lebenslanges Wohnrecht erfolgt, sondern eben auch über den Mietpreis.

In den letzten drei Jahren wurden die Nutzungsgebühren im Wesentlichen nur nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten in den betroffenen Wohnanlagen angepasst. Im Zuge von Preissteigerungen im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten sowie bei den Verwaltungskosten ist in diesem Jahr in vielen Wohnanlagen eine allgemeine Anpassung der Nutzungsgebühren an die Preisentwicklung unumgänglich. Die Anpassungen werden jedoch moderat ausfallen und der Unterschied zur Marktmiete des Hamburger Mietenspiegels als Ausdruck der genossenschaftlichen Förderung unserer Mitglieder wird auch weiterhin erheblich sein.

Höhere Umsatzerlöse im Bereich der Nutzungsgebühren werden nach wie vor zur Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes, für den Neubau von Wohnungen und für den Ausbau unseres sozialen Engagements verwendet.

Die Entwicklung der Heiz- und Betriebskosten verlief im Berichtsjahr weitgehend stabil. Bei den Heizkosten kam es zwar zu geringfügig höheren Verbräuchen gegenüber dem Vorjahr. Dafür bewegten sich die Gaspreise auf einem nach wie vor vergleichsweise niedrigen Niveau. Bei den Betriebskosten stiegen erwartungsgemäß die lohnabhängigen Betriebskostenarten wie beispielsweise die Hauswartbetreuung. Geringfügig gestiegen sind auch die Kosten für die Gebäudeversicherungen unseres Wohnungsbestandes. Im Bereich der öffentlichen Gebühren wie z.B. der Grundsteuer und der Wegereinigungsgebühren blieben die Preise erfreulicherweise stabil. Bei den Stromkosten machte sich der zum 1. Januar 2015 vollzogene Wechsel zum städtischen Energieversorger Hamburg Energie mit sinkenden Kosten bemerkbar. Zudem erfolgt die Allgmeinestromversorgung für unsere Wohnanlagen zu 100% aus regenerativen Quellen.

Preis im Wettbewerb „Zukunft Wohnen“

Im Berichtsjahr haben wir uns an dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) ausgeschriebenen Wettbewerb „Zukunft Wohnen“ in der Kategorie „Quartiersentwicklung/Sozialmanagement“ beteiligt.

Beworben haben wir uns mit den verschiedenen Quartiersentwicklungsprojekten in der „Stellinger Linse“. Hierzu zählen u. a.

- die energetische und optische Modernisierung des Hochhauskomplexes Försterweg 36 bis 42,
- die Eröffnung einer Fahrradwerkstatt und eines Repair-Cafés mit ehrenamtlich tätigen Mitgliedern sowie die Einführung eines Carsharing-Angebots,
- der Neubau von seniorengerechten Wohnungen, Senioren-Wohngemeinschaften und 15 familiengerechten Wohnungen,
- der barrierearme Umbau des Hochhauses Försterweg 52 mit Integration einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz sowie eines Servicewohnbereiches mit sechs Wohnungen – beides in Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) – sowie
- die Gewinnung der Sozialstation des DRK als Mieterin unserer Räumlichkeiten am „Marktplatz Linse“ zur Erweiterung der Kooperation im Interesse unserer Mitglieder.

Der Jury ist die Entscheidung nicht leicht gefallen. Sie war beeindruckt von der Qualität der Projekte aller Wettbewerber, die den Begriff „Zukunft Wohnen“ in unterschiedlichsten Auslegungen darstellen. Beeindruckt haben auch die Qualität der Unterlagen und die Sorgfalt, mit der sie zusammengestellt wurden. Architektonische, soziale, wirtschaftliche und gesellschaftliche Parameter ziehen sich wie ein roter Faden durch alle Projekte und tauchen in vielfältiger Art und Weise immer wieder auf.

In der Kategorie „Quartiersentwicklung/Sozialmanagement“, für die acht weitere Unternehmen Wettbewerbsbeiträge abgaben, haben wir den 1. Preis gewonnen.

Wir empfinden dies als ein tolles Kompliment und eine große Wertschätzung der Arbeit unserer Genossenschaft.

Carsharing-Projekt in der „Stellinger Linse“

Teilen ist einfach, günstig und praktisch. Dies ist die Philosophie hinter dem Sharing-Gedanken. Und der Umwelt kommt es auch zugute. Seit April des vergangenen Jahres stehen den Bewohnern unseres Quartiers „Stellinger Linse“ zwei Fahrzeuge der Firma cambio zur Verfügung, die für unsere Mitglieder ein vergünstigtes Angebot entwickelt hat. Die Station befindet sich auf dem Parkplatz am Nieland, nur wenige Schritte von der S-Bahn-Station Langenfelde entfernt.

Der für seine nachhaltige Dienstleistung mit dem „Blauen Engel“ ausgezeichnete Carsharing-Anbieter cambio verfügt bundesweit über mehr als 4.300 Fahrzeuge in 200 Städten. In Hamburg stehen insgesamt 103 Fahrzeuge in vier Wagenklassen zur Verfügung. Da ist für jede Fahrt das richtige Fahrzeug dabei. Für alle, die nur gelegentlich ein Auto benötigen, bietet cambio ebenso den passenden Tarif wie für diejenigen, die regelmäßig mit dem Auto unterwegs sind.

Einer Studie zufolge ersetzt jedes Sharing-Auto elf private Pkws und hat sich zu einer zuverlässigen Möglichkeit für zeitgemäße Mobilität ohne eigenes Auto entwickelt. Dies sehen offensichtlich auch die Bewohner in der „Stellinger Linse“ so, denn die bisherige Entwicklung seit dem Start dieses Projekts im April 2015 ist erstaunlich positiv. Insgesamt wurden mit den beiden Fahrzeugen von 127 Nutzern rund 37.000 Kilometer zurückgelegt (Stand: Ende März 2016). Ein großer Erfolg, der uns motiviert, auch in anderen Quartieren ein Carsharing in Kooperation anzubieten.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft

Im vergangenen Jahr wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hamburger Wohnen erneut viel abverlangt. Viele Projekte wurden erfolgreich bearbeitet, ob im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes oder im Rahmen des Sozialen Managements und in der Stiftungsarbeit.

Eine zunehmend große Herausforderung stellen die zahlreichen Neubauprojekte dar, die ebenfalls mit außerordentlich großem Engagement und Erfolg bearbeitet wurden und werden. Gerade hier zeigen sich die

enormen Herausforderungen durch eine steigende Komplexität, u.a. bedingt durch die hohen Ansprüche der Stadt an die gestalterische, energetische und soziale Qualität der Neubaukonzepte. Anforderungen, denen wir mit qualifiziertem Personal und einer effizienten Projektorganisation begegnen.

Für den geleisteten Einsatz danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr. Ebenso danken wir dem Betriebsrat für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ordentliche Vertreterversammlung

Die 41. ordentliche Vertreterversammlung fand am 2. Juni 2015 statt. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Mitgliedervertreter über den Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2013 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., den Jahresabschluss 2014 unserer Genossenschaft sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen informiert. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2014 erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Rüdiger Dindorf und Uwe Timme für eine dreijährige Amtszeit wiedergewählt.

In seiner konstituierenden Sitzung wählte der Aufsichtsrat Dr. Wolfgang Rieß zum Vorsitzenden, Inga Schroeder zur stellvertretenden Vorsitzenden.

Gesetzliche Prüfung

Vom 26. Mai bis 26. Juni 2015 fand die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2014 statt. Sie umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Das Tochterunternehmen Hamburger Wohnpartner GmbH wurde als Einrichtung der Genossenschaft in die Prüfung einbezogen.

Das Ergebnis seiner Prüfungen fasst der Prüfungsverband wie folgt zusammen:

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Genossenschaftsgesetz entsprechen.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 Genossenschaftsgesetz erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 26. Juni 2015

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

Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 wie folgt zu verwenden:

4% Dividende auf Geschäftsguthaben	
per 1. Januar 2015	586.300,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	17.966,17 €
Bilanzgewinn	604.266,17 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Hamburg, 31. März 2016

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 21.

Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 4.702 Wohnungen mit 296.562 m² Wohnfläche sowie 19 Gewerbeeinheiten und 6 Gästewohnungen. Die Änderungen zum Vorjahr betreffen bei den Wohnungen den Zugang unseres Neubaus in der Ernst-Horn-Straße und bei den Gewerben die Abgänge durch den Umbau der Ladenzeile auf dem „Marktplatz Linse“. An Parkraum hielten wir 1.214 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen vor sowie 891 Stellplätze im Freien. Hinzu kommen 9 gepachtete Garagen- und 13 gepachtete Abstellplätze im Freien.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch, da Hamburg als „wachsende Stadt“ nach wie vor ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort ist. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristige Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sich mit der Genossenschaft identifizieren.

Nennenswerte Wohnungsleerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate ist auf 8,0% gegenüber 2014 (6,0%) angestiegen. Dieser Anstieg erklärt sich u. a. durch den Erstbezug von 43 Mietwohnungen in der „Stellinger Linse“, der viele Mieterwechsel innerhalb der Genossenschaft auslöste. Von den 374 Kündigungen in 2015 zogen 111 Mieter innerhalb der Genossenschaft um. Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	31.200	30.893	30.771
Instandhaltungsaufwendungen	8.700	8.513	8.898
Zinsaufwendungen	3.000	2.634	2.627
Jahresüberschuss	4.400	4.082	3.747

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2015 geplant. Insbesondere die Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung sind um 307 T€ niedriger ausgefallen als ursprünglich geplant, da wir erneut auf turnusmäßige Anpassungen der Nutzungsgebühren verzichtet und nur infolge von umfangreichen Modernisierungen durchgeführt



haben. Zudem erhöhte sich der modernisierungsbedingte Leerstand, da wir in einigen Fällen Wohnungen nicht neu vermieteten, sondern als Ausweichwohnungen für von der Modernisierung besonders betroffene Mitglieder nutzten. Aus diesen zwei Entscheidungen zugunsten unserer Mitglieder resultiert im Wesentlichen die Verminderung des Jahresüberschusses.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 28,27 €/m². Zusätzlich wurden 4,87 Mio. € für aktivierungspflichtige Maßnahmen aufgewendet (16,15 €/m²).

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Der Erhöhung der Abzinsung von Rückstellungen und Forderungen (138 T€) wirkt die planmäßige Zinsdegression und der verminderte Zinsaufwand infolge der kontinuierlichen Umschuldung zur Prolongation anstehender Darlehen (130 T€) entgegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Modernisierungen und Instandhaltungen kontinuierlich verbessern und durch Neubau erweitern. Darüber hinaus bieten wir unseren Mitgliedern im Rahmen unseres sozialen Engagements und durch Kooperationen mit anderen Unternehmen attraktive Dienstleistungen über das Wohnen hinaus an.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH. Diese verwaltet 246 Wohnungen für 5 Genossenschaften in Steilshoop, von denen 108 Wohnungen zu unserer Genossenschaft gehören.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2015:

Vermögenslage

Aktiva	2015		2014		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	143.592,5	88,2	137.704,4	84,8	+5.888,1
Umlaufvermögen	19.149,2	11,8	24.735,5	15,2	-5.586,3
Bilanzsumme	162.741,7	100,0	162.439,9	100,0	+301,8
Passiva					
Eigenkapital	69.062,0	42,4	65.103,5	40,1	+3.958,5
Fremdkapital langfristig					
· Rückstellungen	2.463,1	1,5	2.234,8	1,4	+228,3
· Verbindlichkeiten	80.412,5	49,5	82.961,4	51,0	-2.548,9
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	10.804,1	6,6	12.140,2	7,5	-1.336,1
Bilanzsumme	162.741,7	100,0	162.439,9	100,0	+301,8

Das Anlagevermögen beträgt 88,2% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Höhe von 11,23 Mio. € abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 5,34 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert aus der Verminderung des Finanzmittelbestandes um 7,28 Mio. €. Dem steht die Erhöhung der unfertigen Leistungen um 236 T€ und die Erhöhung der Bausparguthaben um 1,43 Mio. € gegenüber. Dieser Betrag enthält Ansparbeträge von 1,37 Mio. € und Zinserträge von rund 65 T€.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital stieg um 2,3% auf 42,4%. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (4,08 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (434 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (557 T€).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich die Pensionsrückstellungen. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens.

2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Auch im Berichtsjahr und darüber hinaus war die Genossenschaft hierzu stets in der Lage. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang ersichtlich. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügte unser Unternehmen im Berichtsjahr über Kreditlinien von 6,53 Mio. € bei verschiedenen Kreditinstituten. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit.

Als anlageintensives Unternehmen sind wir zur Finanzierung unserer Investitionen auf Fremdkapital angewiesen. Insofern hat die Zinsentwicklung maßgeblichen Einfluss auf den Erfolg unseres Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,8% gegenüber 3,1% in 2014.

Im Berichtsjahr wurde ein neues Darlehen in Höhe von 2,31 Mio. € aufgenommen, das mit einem Nominalzinssatz von 0,75% verzinst wird. Das Darlehen wurde für den Neubau in der Ernst-Horn-Straße verwendet. Ferner wurden diverse Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 8,54 Mio. € zu den Prolongationszeitpunkten umgeschuldet. Die Nominalzinssätze der abgelösten Darlehen lagen zwischen 1,95 und 4,36%, das neue Darlehen liegt bei 1,49%. Ferner haben wir im Berichtsjahr ein Forwarddarlehen in Höhe von 16,00 Mio. € zu einem Zinssatz von nominal 1,44% abgeschlossen, das 2017 bis 2019 zur Ablösung der dann zur Prolongation anstehenden Darlehen genutzt wird. Weitere Darlehensaufnahmen zur Finanzierung unserer zukünftigen Modernisierungs- und Neubautätigkeit sowie zur Umfinanzierung bestehender Darlehen sind geplant.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2015 und wurde erstmals nach dem DRS 21 aufgestellt. Da die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nicht gegeben wäre, haben wir auf die Darstellung der Vorjahreszahlen verzichtet:

Kapitalflussrechnung

	2015
I. Laufende Geschäftstätigkeit	T€
Jahresüberschuss	4.081,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.341,8
Zunahme langfristiger Rückstellungen	228,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,4
Erträge aus Teilschulderlassen	-107,5
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	9.534,1
Zunahme sonstiger Aktiva	-99,5
Abnahme sonstiger Passiva	-511,6
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-465,2
Zinsaufwendungen	2.320,3
Zinserträge	-86,5
Erträge aus Investitionszuschüssen	-58,5
Ertragsteueraufwand	14,5
Ertragsteuerzahlungen	-5,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.642,1
II. Investitionsbereich	
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.311,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,6
Auszahlungen zur Investition in Bausparverträge	-1.432,7
Erhaltene Zinsen	86,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.647,8
III. Finanzierungsbereich	
Veränderungen der Geschäftsguthaben	433,8
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.310,7
Planmäßige Tilgungen	-5.145,6
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0
Gezahlte Zinsen	-2.320,3
Auszahlungen für Dividenden	-557,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.278,7
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-7.284,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.2015	10.156,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2015	2.871,6

1) DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2015 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 4,08 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 335 T€ erhöht und gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+4.596,5	+3.986,6	+609,9
Bautätigkeit/Modernisierung	-345,7	-324,8	-20,9
Betreuung	+4,0	+3,5	+0,5
Finanzen	+183,8	+289,8	-106,0
Neutrales Ergebnis	+159,6	+271,0	-111,4
Sonstiges	-516,3	-478,8	-37,5
Jahresüberschuss	+4.081,9	+3.747,3	+334,6

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Während die Mieteinnahmen um 347 T€ stiegen, verminderten sich die Instandhaltungskosten um 340 T€ und die Kapitalkosten um 131 T€. Die Abschreibungen hingegen stiegen um 275 T€. Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen. Das Finanzergebnis verminderte sich im Wesentlichen durch die kontinuierliche Verringerung der Guthabenverzinsung. Das neutrale Ergebnis beinhaltet neben einem Teilschulderlass (107 T€) die Auflösung einer Pensionsrückstellung (39 T€). In der Position Sonstiges sind überwiegend unsere Aufwendungen für die Nachbarschaftsförderung unserer Mitglieder (495 T€) enthalten.

3. NACHTRAGSBERICHT

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

4. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen. Die vernetzten Teilfunktionen – Information, Planung, Steuerung, Kontrolle/Analyse – gewährleisten die frühzeitige Erkennung von Gefährdungspotenzialen, sodass Maßnahmen zur Verringerung möglicher negativer Auswirkungen rechtzeitig ergriffen werden können. Darüber hinaus werden externe Beobachtungsbereiche wie beispielsweise gesamtwirtschaftliche Rahmendaten, die Entwicklung der Wohnungsteilmärkte und die demografische Entwicklung in die Beurteilung des Risikopotenzials einbezogen.

Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert, die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Eine große Chance beinhalten die derzeitigen Kapitalmarktbedingungen, die sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau befinden und damit die Ertragslage kommender Jahre begünstigen.

Das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird in den kommenden Jahren weiter fortgeführt. Inhaltlich werden neben den energetischen Modernisierungen zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes auch Maßnahmen zum Abbau von Barrieren im Bestand ergriffen. Hierzu haben wir im Berichtsjahr in einem Objekt Umbauten für zwei Wohngemeinschaften mit besonderen Unterstützungsbedarfen durchgeführt. Damit wollen wir auch dem demografischen Wandel in unserer Genossenschaft Rechnung tragen.

Im Herbst 2015 haben wir mit dem Neubau von zwei Wohnanlagen begonnen, die voraussichtlich im Herbst 2017 bezugsfertig werden. Hierbei handelt es sich um 41 Wohnungen in Uhlenhorst in der Leo-Leistikow-Allee (VE 83) und um 36 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in der Hafencity, Shanghaiallee (VE 86). Das Gesamtvolumen dieser Maßnahmen beträgt voraussichtlich rund 23,0 Mio. €. Im Jahr 2016 werden hiervon rund 7,7 Mio. € anfallen.

Ferner planen wir vier weitere Neubauvorhaben in Hamburg mit insgesamt 216 Wohnungen und einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 64,7 Mio. €. Im Jahr 2016 werden hiervon rund 7,5 Mio. € – u. a. für die Grundstücksbeschaffung – anfallen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen werden auch in den kommenden Jahren leicht ansteigen. Moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren im Rahmen unserer Kalkulationsgrundsätze stärken unsere Innenfinanzierungskraft und tragen dazu bei, unseren Mitgliedern auch zukünftig modernen Wohnraum und attraktive Dienstleistungen zu bieten. Aufgrund dieser Umstände und der Attraktivität Hamburgs als Wohn- und Arbeitsstandort schätzen wir das Risiko von negativen Ertragsbeeinflussungen durch nachhaltige Wohnungsleerstände in unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren als sehr gering ein.

Unsere langfristigen Planungen zeigen, dass die Finanz- und Ertragskraft ausreicht, unsere Ziele zu erreichen und die positive Entwicklung der Vergangenheit in der Zukunft fortzusetzen. Für das Jahr 2016 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 32,0 Mio. €, Zinsaufwendungen von 2,4 Mio. € und Instandhaltungskosten von 8,0 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,6 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 12. April 2016

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

1. BILANZ
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
3. ANHANG



Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE IN EURO	2015	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.526,00	47.572,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.749.791,90	129.396.854,09
2. Technische Anlagen und Maschinen	26.249,00	26.409,71
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	223.479,21	307.602,16
4. Anlagen im Bau	4.728.981,79	7.489.213,81
5. Bauvorbereitungskosten	670.979,85	279.905,36
	143.399.481,75	137.499.985,13
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	153.387,56
2. Andere Finanzanlagen	4.072,00	3.500,00
	157.459,56	156.887,56
Anlagevermögen insgesamt	143.592.467,31	137.704.444,69
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	7.340.010,20	7.104.419,78
	7.340.010,20	7.104.419,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	83.543,63	95.010,97
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	250,41	552,07
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	700,99	1.817,81
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	24.896,89	25.006,56
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.530.446,48	1.497.821,11
	1.639.838,40	1.620.208,52
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.871.635,97	10.156.043,74
2. Bausparguthaben	7.273.189,19	5.840.440,25
	10.144.825,16	15.996.483,99
Umlaufvermögen insgesamt	19.124.673,76	24.721.112,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten	24.519,47	14.337,27
Bilanzsumme	162.741.660,54	162.439.894,25

PASSIVSEITE IN EURO	2015	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	351.250,00	334.850,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.038.400,00	14.664.000,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	118.050,00	75.000,00
	15.507.700,00	15.073.850,00
II. Ergebn isrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.450.000,00	6.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	450.000,00	(400.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	12.000.000,00	12.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00	(1.000.000,00)
3. Andere Ergebn isrücklagen	34.500.000,00	31.450.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.050.000,00	(1.800.000,00)
	52.950.000,00	49.450.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	22.322,23	32.327,51
2. Jahresüberschuss	4.081.943,94	3.747.334,72
3. Einstellung in Ergebn isrücklagen	-3.500.000,00	-3.200.000,00
	604.266,17	579.662,23
Eigenkapital insgesamt	69.061.966,17	65.103.512,23
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.463.086,00	2.234.794,00
2. Steuerrückstellungen	9.019,20	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	506.294,04	971.497,00
	2.978.399,24	3.206.291,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.855.153,48	56.797.159,05
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.557.339,49	26.450.226,01
3. Erhaltene Anzahlungen	8.588.755,88	8.299.654,65
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.069,56	57.648,09
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.358,11	1.326,20
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.524.029,91	2.382.496,67
7. Sonstige Verbindlichkeiten	36.143,21	30.360,31
· davon aus Steuern	2.130,46	(0,00)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	53,94	(77,47)
	90.610.849,64	94.018.870,98
D. Rechnungsabgrenzungsposten	90.445,49	111.220,04
Bilanzsumme	162.741.660,54	162.439.894,25

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 in Euro

	2015		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		30.893.469,05	30.771.068,64
b) aus der Betreuungstätigkeit		73.480,61	73.477,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		10.520,17	10.005,59
		30.977.469,83	30.854.551,56
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Minderung)		235.590,42	-291.769,13
3. Sonstige betriebliche Erträge		441.293,26	521.437,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.866.590,52	14.980.003,35
Rohergebnis		16.787.762,99	16.104.217,01
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.443.531,34	2.336.660,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		564.029,55	600.920,07
· davon für Altersversorgung	137.556,17		(195.169,37)
		3.007.560,89	2.937.581,01
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.341.752,58	5.067.145,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		887.588,35	983.716,75
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		210,00	210,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		225.162,71	299.482,55
		225.372,71	299.692,55
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.634.165,06	2.626.770,12
· davon Aufzinsung von Rückstellungen	294.350,00		(175.481,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.142.068,82	4.788.696,14
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		14.486,19	2.394,63
12. Sonstige Steuern		1.045.638,69	1.038.966,79
Jahresüberschuss		4.081.943,94	3.747.334,72
13. Gewinnvortrag		22.322,23	32.327,51
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.500.000,00	3.200.000,00
Bilanzgewinn		604.266,17	579.662,23

ANHANG

der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
mit Sitz in Hamburg, GnR-Nr.: 325

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften sowie nach den Satzungsbestimmungen erstellt. Hinsichtlich der Gliederung des Jahresabschlusses wurde die Formblattverordnung in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

A. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- Bei Schulden, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde von der Bruttomethode Gebrauch gemacht, soweit der Zugang nach dem Jahr 2009 erfolgte.
- Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur aktiviert, sofern sie entgeltlich erworben wurden.
- Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (zwischen 150,00 und 410,00 € netto) wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.
- Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalkosten und Bauverwaltungsleistungen nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfolgen nach der Nutzungsdauer von 60 Jahren. Einige Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken werden über die Nutzungsdauer des Erbbaurechts – zwischen 73 und 85 Jahre – abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der VE 54 bis 63 und für die VE 39 wird weiterhin von einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen. Nach umfangreichen Modernisierungen wurden vereinzelt Nutzungsdauerverlängerungen durchgeführt. Im Berichtsjahr fand eine Nutzungsdauerverlängerung um 25 auf 85 Jahre in der VE 16 in Sasel statt. Bei Einzelgaragen wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren, bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren ausgegangen. Während der Gesamtnutzungsdauer anfallende Zugänge werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Zugang im Berichtsjahr betrifft eine neue Mitgliedschaft bei der Sparda-Bank Hamburg. Es wurden 11 Anteile à 52,00 €, somit 572,00 € gezeichnet. Der Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen entspricht dem Stammkapital der Hamburger Wohnpartner GmbH (153 T€).
- Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet.
- Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern auszuweisen, machen wir keinen Gebrauch.
- Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

- Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Prof. Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags unverändert eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 1,50% angesetzt haben, berücksichtigt. Für den Rechnungszinsfuß wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,94% zum Stichtag 31.12.2015 zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die enthaltenen Jubiläumsrückstellungen über ein Jahr wurden ebenfalls mit 3,94% abgezinst.
- Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres
Immaterielle Vermögensgegenstände	252.965,64	4.579,11	1.725,50
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.207.731,08	4.865.078,82	0,00
Maschinen	232.412,68	7.448,82	4.956,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.148.831,46	35.031,13	32.417,70
Anlagen im Bau	7.489.213,81	5.827.189,79	0,00
Bauvorbereitungskosten	279.905,36	489.875,53	0,00
	254.358.094,39	11.224.624,09	37.374,06
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.500,00	572,00	0,00
	156.887,56	572,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	254.767.947,59	11.229.775,20	39.099,56

- Bei den Zugängen in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten handelt es sich mit 2.070 T€ um die umfangreiche Modernisierung des ersten Bauabschnitts in Sasel (VE 16). Ferner haben wir eine Lounge in der VE 39 für 1.439 T€ gebaut. Die Maßnahmen zum altengerechten Umbau im Försterweg 52 (VE 21) sowie die damit verbundenen Umbauten der Gewerbezeile schlugen mit 1.319 T€ zu Buche. Weitere kleinere Maßnahmen mit insgesamt 37 T€ wurden ebenfalls aktiviert. Die Umbuchung von 8.686 T€ betrifft den im Frühjahr 2015 fertiggestellten Neubau Ernst-Horn-Straße (VE 82).
- Die Anlagen im Bau betreffen zwei Bauvorhaben: unseren Neubau von 41 Wohnungen in Hamburg-Eilbek in der Leo-Leistikow-Allee (VE 83) mit 2,62 Mio. € und unseren Neubau von 36 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in der Hafencity, Shanghaiallee (VE 86) mit 2,11 Mio. €. Baubeginn für beide Neubauvorhaben war im Herbst 2015, die Fertigstellung ist für Herbst 2017 geplant.

Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
0,00	220.293,25	35.526,00	16.625,11
8.686.222,85	121.009.240,85	137.749.791,90	5.198.363,86
0,00	208.656,14	26.249,00	7.609,53
0,00	927.965,68	223.479,21	119.154,08
-8.587.421,81	0,00	4.728.981,79	0,00
-98.801,04	0,00	670.979,85	0,00
0,00	122.145.862,67	143.399.481,75	5.325.127,47
0,00	0,00	153.387,56	0,00
0,00	0,00	4.072,00	0,00
0,00	0,00	157.459,56	0,00
0,00	122.366.155,92	143.592.467,31	5.341.752,58

- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 7,34 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 8,59 Mio. € gegenüber.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der IFB in Höhe von 588 T€ sowie eine von uns zu leistende Sicherheitsleistung für die Benutzung öffentlicher Flächen im Zuge des Neubaus in der Shanghaiallee in Höhe von 74 T€.
- Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeitspiegel in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2015	davon mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	55.855.153,48 (56.797.159,05)	4.055.804,99 (4.724.888,01)	15.792.715,27 (13.689.992,73)	36.006.633,22 (38.382.278,31)	55.855.153,48 (56.797.159,05)	Grundpfand- recht
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	24.557.339,49 (26.450.226,01)	4.053.803,36 (1.650.623,76)	4.390.501,06 (5.812.226,38)	16.113.035,07 (18.987.375,87)	24.557.339,49 (26.450.226,01)	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	8.588.755,88 (8.299.654,65)	8.588.755,88 (8.299.654,65)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.069,56 (57.648,09)	23.363,99 (32.942,52)	24.705,57 (24.705,57)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.358,11 (1.326,20)	1.358,11 (1.326,20)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.524.029,91 (2.382.496,67)	1.524.029,91 (2.382.496,67)				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.143,21 (30.360,31)	36.143,21 (30.360,31)				
Gesamtbetrag	90.610.849,64	18.283.259,45	20.207.921,90	52.119.668,29	80.412.492,97	
Vorjahr	(94.018.870,98)	(17.122.292,12)	(19.526.924,68)	(57.369.654,18)	(83.247.385,06)	

Bei den Restlaufzeitvermerken zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich um Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden. In den Beträgen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern unter einem Jahr sind Sondertilgungen im Zuge der Umschuldung diverser Darlehen in Höhe von 2.736 T€ enthalten. Darüber hinaus sind Sondertilgungen in Höhe von 196 T€ enthalten.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsanteile der Veränderung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 292 T€ enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2015 über Eigenkapital in Höhe von 132 T€. Der Jahresüberschuss beträgt 2 T€. Es besteht eine kurzfristige Forderung gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH in Höhe von rund 25 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen die zwei Neubauvorhaben. Hier wurden bereits Bauaufträge in Höhe von 1,8 Mio. € für die Jahre 2016/2017 vergeben.

- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,75	3,75
Technische Mitarbeiter	5,25	–
Hauswarte u. a.	13,25	8,50
Gesamt	37,25	12,25

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau.

- Die Zahl der Mitglieder veränderte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Mitglieder

Anfang 2015	6.836
Zugang	315
Abgang	208
Ende 2015	6.943

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2015 um 374.400,00 € auf 15.038.400,00 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

- Mitglieder des Vorstandes:
Dr. Hardy Heymann
Sönke Selk

- Mitglieder des Aufsichtsrates:
Dr. Wolfgang Rieß, Vorsitzender
Inga Schroeder, stellvertretende Vorsitzende
Rüdiger Dindorf
Volker Koppitz
Daniela Platz
Uwe Timme

Hamburg, 12. April 2016

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2015 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium in 2015 wieder vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über Planungen berichten lassen und wesentliche Sachverhalte mit dem Vorstand erörtert.

Zur Wahrnehmung seiner satzungs- und gesetzmäßigen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes zustimmungspflichtige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss befasste sich vor allem mit dem Jahresabschluss und der laufenden Buchhaltung sowie der Wirtschafts- und Finanzplanung. Der Bauausschuss begleitete vor allem die laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Neubauplanungen.

Die Arbeit des Aufsichtsrates war in 2015 durch einen von vielen Projekten gekennzeichneten Geschäftsverlauf geprägt. Intensiv begleitet wurden dabei die großen Neubauvorhaben und Modernisierungsprojekte. Neben den noch laufenden oder bald startenden Projekten wie der Bebauung des Baakenhafens, des Bauvorhabens in der Shanghaiallee, der geplanten Nachverdichtung in Sasel und der Hochhaussanierung neben der Geschäftsstelle wurden auch für uns neue Vorhaben wie z. B. der Umbau von ganzen Wohneinheiten für altersgerechtes bzw. betreutes Wohnen besprochen und begleitet.

Intensiv wurde in diesem Jahr auch über die mittel- und langfristigen Planungen für die Vorstandsbesetzung und die damit einhergehenden Vergütungen diskutiert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten und von seinem Prüfungsausschuss geprüften Jahresabschluss und den Geschäftsbericht zur Kenntnis genommen, billigt den Bericht des Vorstandes, den Lagebericht sowie den Jahresabschluss und stimmt dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns zu.

Nach abschließender Prüfung und Beratung stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft einwandfrei geführt hat und empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Jahresabschluss 2015 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft und allen Vertreterinnen und Vertretern für die geleistete Arbeit.

Hamburg, 12. April 2016

Für den Aufsichtsrat
Dr. Wolfgang Rieß



BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

Um das soziale Engagement der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG weiter zu intensivieren, hat die Genossenschaft im November 2009 zusätzlich zum Sozialen Management eine gemeinnützige Stiftung ins Leben gerufen. Ziel ist es, dort zu wirken, wo Menschen tagtäglich zusammenkommen: in den Nachbarschaften und Wohnquartieren. Die Stiftung soll Institutionen und Projekte unterstützen, die das soziale Umfeld, das Miteinander der Kulturen und Generationen in den Stadtteilen, in denen die Genossenschaft Wohnungsbestand hat, verbessern.

Stiftungskapital

Die Stiftung ist mit einem Kapital von 503.300 € ausgestattet. Das Stiftungskapital ist in voller Höhe als Geschäftsguthaben bei der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG eingezahlt. Für die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erhielt die Stiftung auch in 2015 eine Dividende.

Darstellung der Tätigkeiten

Im Geschäftsjahr 2015 konnten dank der Spenden, der Zinserträge und der Dividende 21 Projekte mit einem Volumen von rund 22 T€ gefördert werden. Darunter waren auch drei Fortsetzungen von Projekten, die wir in den Jahren zuvor bereits gefördert haben.

Die erste Fortsetzung ergab sich aus einem in 2014 durchgeführten Projekt: Hier wurden von Schülerinnen und Schülern der 11. und 13. Jahrgangsstufe der Stadtschule Stellingen Senioren der „Stellinger Linse“ nach

ihren Lebensgeschichten befragt. Aus den vielfältigen, interessanten und teils auch berührenden Geschichten ist ein Buch entstanden.

Einer der Interviewpartner dieses Biografieprojekts hatte sehr eindrucksvoll von seinen dramatischen Erfahrungen als damals 19-jähriger Polizist während der Sturmflut 1962 in Hamburg berichtet. Daraus entwickelte sich die Fortsetzung des Projekts: Die Sturmflut von 1962 in Hamburg sollte als eigenes Thema in einem Buch behandelt und damit das generationsübergreifende Miteinander fortgesetzt werden. Nach einem Zeitungsaufruf Ende 2014 meldeten sich weitere Zeitzeugen der Sturmflut, die sich mit ihren ganz persönlichen und bewegenden Geschichten den Schülerinnen und Schülern als Interviewpartner zur Verfügung stellten.

Neben Recherchearbeiten im Helmut-Schmidt-Archiv bestand im Juni 2015 für zwei Schülerinnen sogar die Möglichkeit, den Altbundeskanzler Helmut Schmidt in Hamburg zu treffen und ihn zu seinen Erinnerungen als damals zuständiger Innensenator zu befragen. Für die beteiligten Schülerinnen war dies ein bewegender und unvergesslicher Moment. Derzeit wird von allen Beteiligten an der Fertigstellung des neuen Buches gearbeitet. Eine Buchpräsentation ist für die erste Jahreshälfte 2016 geplant.

Auch das Projekt „Stadt! Macht! Schule!“, das wir bereits in 2013 gefördert haben, erfuhr eine Fortsetzung. In dem Projekt hatten Schülerinnen und Schüler verschiedener Schulen ein Positionspapier zum Stadtentwicklungsprojekt „Mitte Altona“ entwickelt.

Darauf aufbauend ging es in dem gleichnamigen Fort-





Zusammentreffen mit Helmut Schmidt im Pressehaus am Speersort
Foto: Cläre Bordes

setzungsprojekt in 2015 um die Aufbereitung öffentlicher Streitfälle rund um das Thema Stadtentwicklung für den Schulunterricht, ein Projekt, das ebenso wie „Stadt! Macht! Schule!“ von der Hamburger Stiftung für Wirtschaftsethik initiiert wurde.

Anhand eines exemplarischen Unterrichtskonzepts zur Planung des neuen Hamburger Stadtteils „Mitte Altona“ wurde gezeigt, wie Konflikte aus der unmittelbaren Lebenswelt Jugendlicher als aktivierender Ausgangspunkt genutzt werden können, um wesentliche Aspekte des Demokratielernens zu behandeln. Alle Unterrichtseinheiten folgten dem gemeinsamen Thema „Protest & Beteiligung“. Neben dem Konzept zur „Mitte Altona“ wurden etliche weitere Fälle aus Deutschland für den Unterricht aufbereitet, darunter auch die Kontroverse um die „Esso-Häuser“ und die seinerzeit noch aktuelle Bewerbung Hamburgs für die Olympischen Spiele 2024.

Die daraus entstandenen Unterrichtsmaterialien stehen kostenlos zum Download zur Verfügung und werden

weiter ergänzt. Darüber hinaus bietet die Hamburger Stiftung für Wirtschaftsethik interessierten Schulen und anderen Bildungseinrichtungen die Durchführung von Projekttagen an.

Auch das dritte Projekt war eine Fortsetzung: In Anlehnung an das in 2012 durchgeführte Projekt „Spiel und Straße in Barmbek“ von der Stadtteilschule Fraenkelstraße in Barmbek, dem Museum der Arbeit und Besuchern des Nachbarschaftstreffs in Barmbek sollte es nach der freundlichen und produktiven Zusammenarbeit eine Wiederauflage dieser Kooperation geben.

Als Anlass und Thema eignete sich das Thema Fahrradfahren passend zur Ausstellung „Das Fahrrad – Kultur, Technik, Mobilität“ im Museum der Arbeit. Schon Ende 2014 trafen 22 Schülerinnen und Schüler einer 8. Klasse der Barmbeker Stadtteilschule und Seniorinnen und Senioren aus den Nachbarschaftstreffs Barmbek und Langenfelde erstmals bei dem gemeinsamen Ausstellungsbesuch aufeinander. Hier erfuhren alle



*Abschlussveranstaltung
im Museum der Arbeit*



*Die Schülerinnen und Schüler
beim Herstellen der Linolschnitt-
drucke in der Druckwerkstatt.*

Besucher Interessantes rund um das Thema Fahrrad und es wurden bereits erste Kontakte für die zweite Projektphase – die Befragung im Nachbarschaftstreff – geknüpft. Danach hatten die Schülerinnen und Schüler beim Besuch des Nachbarschaftstreffs in Langenfelde die Gelegenheit, die Seniorinnen und Senioren zu ihren persönlichen Fahrraderlebnissen zu befragen. Nach dem

lebendigen Austausch zwischen den Generationen hatten die Schülerinnen und Schüler die Aufgabe, die vorgetragenen Geschichten aufzubereiten und mit selbst angefertigten themenbezogenen Linolschnittdrucken in einem Buch zusammenzutragen. Bei einem Gegenbesuch in der Stadtteilschule erhielten die Seniorinnen und Senioren Einblicke in das heutige Schul-

geschehen und konnten sich vor Ort ein Bild von dem besonderen Bezug der Schülerinnen und Schüler zum Thema Fahrrad machen. Der Standort Tieloh der Barmbeker Stadtteilschule betreibt die Schülerfirma „tieloh-bike“. In der Fahrradwerkstatt werden von Schülerinnen und Schülern Fahrräder gebaut, gewartet und repariert. In den Folgemonaten ist dann viel geschehen.

Es wurde fleißig an den Texten gearbeitet, Linolschnitte und Steindrucke wurden erstellt und in enger Zusammenarbeit mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Museums der Arbeit erfolgte dann der praktische Teil des Buchdrucks in der Druckwerkstatt des Museums. In dieser Phase war die Ausdauer aller Beteiligten sehr gefragt, denn für die Auflage des Buches wurden pro Motiv 100 Exemplare handgefertigt. Hierbei entdeckte so mancher Schüler seine neue Leidenschaft.

Ende März vergangenen Jahres konnten dann alle Beteiligten dieses generationsübergreifenden Projektes im Rahmen einer gemeinsamen Abschlussveranstaltung im Museum endlich voller Stolz das fertiggestellte Buch „World of biking – Fahrradwelten“ in den Händen halten. Begleitet von Danksagungen aus den verschiedenen Institutionen fand das mehrmonatige Projekt mit Lesevorträgen der Schülerinnen und Schüler aus dem Buch seinen feierlichen Abschluss.

Ausblick

Auch im Berichtsjahr war eine steigende Anzahl von Förderanträgen zu verzeichnen. Da die Stiftung zur Bewältigung ihrer Aufgaben nach wie vor über kein

eigenes Personal verfügt, musste über die ehrenamtliche Tätigkeit des Vorstandes hinaus erneut auf Personal der Genossenschaft zurückgegriffen werden. Aufgrund der Anzahl von Förderanträgen im ersten Quartal dieses Jahres rechnen wir auch für 2016 mit einem hohen Niveau, das den Einsatz von Personal der Genossenschaft erforderlich machen wird.

Für das laufende Jahr stehen einige Projekte, die wir fördern wollen, bereits fest. Unter anderem gibt es eine Fortsetzung des Projekts „Dialog in Deutsch“, in dem es um die Integration von Migranten geht: Zur Vertiefung der deutschen Sprachkenntnisse werden entsprechende Gesprächskreise angeboten, u.a. in Hamburger Bücherhallen.

Speziell zum Thema der Flüchtlingssituation unterstützen wir darüber hinaus ein Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit dem Institut für konstruktive Konfliktaustragung und Meditation e.V. Hier geht es um die Ausbildung von Konflikt- bzw. Kulturlotsen für Flüchtlingsunterkünfte.

Der Stiftungsvorstand dankt allen Freunden und Förderern der Stiftung Hamburger Wohnen für die geleistete Unterstützung sowie für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hamburg, 31. März 2016

Stiftung Hamburger Wohnen

Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk Simone Zückler

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN

VE	Hamburg-	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
01	Barmbek, Wiesendamm 39, Witthof 1	20	–	–	1928
02	Barmbek, Witthof 3–9	48	–	–	1950
04	Hamm, Eitzensweg 2, Wichernsweg 17–31, Wicherns Garten 2–8	172	–	29	1951/53
08	Stellingen, Försterweg 1–9, Kieler Straße 241–245	74	4	–	1952
09	Stellingen, Kieler Straße 398	8	–	3	1954
10	Barmbek, Dieselstraße 30–38, Oertzgarten 1, Oertzweg 15, 15 a, 17, 17 a, 19, Dieselgarten 2–6	127	7	–	1954/56
12	Hamm, Dimpfelweg 16–26	60	–	–	1959/60
14	Stellingen, Försterweg 100–118	174	28	40	1961
15	Stellingen, Schmalenbrook 1–7	191	60	82	1963
16	Sasel, Lüttmelland 1–45, 2–44	254	72	97	1963/64
18	Stellingen, Försterweg 56–80, Ernst-Horn-Straße 8 a+b, 12 a+b–18 a+b	224	44	25	1963
19	Stellingen, Försterweg 88–92, Ernst-Horn-Straße 27–41	219	14	52	1966
20	Stellingen, Försterweg	–	12	–	1966
21	Stellingen, Försterweg 50–52	120	83	72	1966
22	Hamm, Wichernsweg 33	16	–	–	1968
23	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 21–25	42	–	–	1968
24	Stellingen, Försterweg 86, Ernst-Horn-Straße 5–19	134	–	–	1968
25	Lurup, Lüdersring 129–137	40	22	–	1970
26	Eidelstedt, Krupunder Weg 2, Pinneberger Chaussee 105–107	31	–	20	1970
27	Eidelstedt, Krupunder Weg 4–18, Immenweide 1–7, Goldkäferweg 46–50, 49–53	96	57	23	1971
28	Eidelstedt, Goldkäferweg 43–47	12	–	–	1971
29	Stellingen, Volksparkstraße 7–17	48	10	19	1971
30	Eidelstedt, Hörgensweg 53–57, Rebenacker 5–15, 6–14	151	68	–	1971
31	Bergedorf, Friedrich-Frank-Bogen 58–62	36	–	–	1972
32	Stellingen, Schmalenbrook 9–11	18	–	–	1972
33	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 12 c+d – 18 c+d	65	36	15	1972
34	Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 54–58	28	–	22	1973
35	Eidelstedt, Grenzacker 7–27	104	78	–	1973
37	Stellingen, Försterweg 44–48	12	–	–	1973
38	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 4–6, Nieland 2–8	63	151	45	1976
39	Stellingen, Försterweg 36–42	186	–	–	1975
40	Schnelsen, Holsteiner Chaussee 213	6	–	–	1977

VE	Hamburg-	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
41	Schnelsen, Halstenbeker Str. 1–3, 13–23, Holsteiner Chaussee 201–207	178	64	78	1982
42	Volksdorf, Buchenring 20–24, 48–54	64	24	20	1984
43	Alsterdorf, Moltrechtweg 6–22, Hindenburgstr. 131–145, 149–163, Yvonne-Mewes-Weg 2–20, Gertrud-Pardo-Weg 2–20	79	–	72	1985
44	Eidelstedt, Grenzacker 18–24	36	–	19	1973
45	Eimsbüttel, Unnastraße 53	24	15	–	1992
46	Eidelstedt, Goldkäferweg 41	6	–	6	1996
47	Sasel, Stadtbahnstraße 65, Lüttmelland 21 a, 45, 46	30	–	–	1993
48	Schnelsen, Graf-Otto-Weg 11–17	45	18	19	1995
49	Eidelstedt, Grillenweg 38–40	12	–	10	2002
50	Eidelstedt, An der Feldmark 4–12	45	29	–	2004
51	Stellingen, Ernst-Horn-Str. 36 a–40 c	18	4	12	2010
52	Eilbek, Erika-Mann-Bogen 5–9	28	24	–	2009
53	Schnelsen, Peter-Timm-Straße 49 a + b	20	–	16	2009
54	Barmbek, Prechtsweg 11–23, Lambrechtsweg 14–26	128	–	–	1923
55	Barmbek, Lambrechtsweg 13–21, Meister-Bertram-Str. 4–6, Manstadtsweg 1–3, Brüggemannsweg 2–8	112	–	–	1925
56	Barmbek, Lorichsstraße 3–11, 11 a	48	–	–	1950
57	Barmbek, Lorichsstraße 13–19	32	–	–	1951
58	Barmbek, Lorichsstraße 21–29, 29 a	48	–	–	1938
59	Horn, Rennbahnstraße 35, 37, 41–47, Sievekingsallee 201–213, Sebastiangasse 2–6	137	–	–	1951
60	Barmbek, Tischbeinstraße 11–19, Oldachstraße 40–42, Aldenrathsweg 7	68	–	–	1951
61	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Str. 30–42, Rübenkamp 54–56	75	–	–	1953
62	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Str. 18–28, 28 a, Oldachstraße 17	79	–	5	1954
63	Ohlsdorf, Fuhlsbüttler Straße 665–677	63	5	12	1957
64	Horn, Georg-Blume-Str. 10–18	40	7	13	1966
65	Lurup, Langbargheide 33–43	64	51	6	1970
66	Steilshoop, Gropiusring 49–57	40	–	33	1973
67	Rothenburgsort, Vierländer Damm 34	8	–	–	1976
68	Winterhude, Himmelstraße 24	10	1	–	1977
69	Stellingen, Brehmweg 27 a + b	12	8	–	1967
70	Neustadt-Nord, Neanderstraße 16	32	8	–	1981
71	Volksdorf, Tunnkoppelstieg 11–17	38	19	12	1984
72	Hummelsbüttel, Hummelsbütteler Weg 31–33	39	–	–	1976
73	Altona, Unzerstraße 16	8	7	–	1983
74	Lurup, Luruper Hauptstraße 67	9	6	3	1985
75	Steilshoop, Gropiusring 59–65, Erich-Ziegel-Ring 68	40	31	–	1973
76	Bramfeld, Lohkoppel 2–8	30	21	10	1992
77	Bramfeld, Lohkoppel 10, 10 a–f	49	36	–	1995
78	Billstedt, Möllner Landstraße 124–128, Setzergasse 1 a	37	27	–	1994
79	Billstedt, Brockhausweg 11 a + b	9	–	6	1996
80	Meiendorf, Meiendorfer Straße 58 e–f	10	10	–	1999
81	Winterhude, Alter Güterbahnhof 12 d+g, 13 g	30	23	–	2013
82	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 25 d–h	43	39	8	2015
Gesamt		4.702	1.223	904	

LURUP (113) | MEIENDORF (10) | NEUSTADT (32) | OHLSDORF (63) | ROTHENBURGSORT (8) | SASEL (284)
SCHNELSEN (249) | STEILSHOOP (108) | STELLINGEN (1.651) | VOLKSDORF (102) | WINTERHUDE (40)



Ihr Zuhause mit Zukunft!

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

Telefon: 040 540 006 0
Telefax: 040 540 006 30

www.hamburgerwohnen.de
E-Mail: info@hamburgerwohnen.de