

JULI 2017 NR.173

# AKTUELL

MITGLIEDER-INFORMATION



**BRANDKATASTROPHE IN LONDON**  
Wie sieht es in Deutschland aus? / Seite 6

**VERTRETERVERSAMMLUNG 2017**  
Generationsübergreifender Werterhalt  
wird fortgesetzt / Seite 10

**BAUSTELLENBERICHT**  
Hohe Akzeptanz und enorme  
Nachfrage / Seite 19



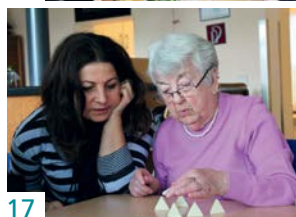
4



8



10



17



19

# INHALT

## 3 Editorial

## 4 Deutliche Worte an die Politik

Pressekonferenz der Hamburger  
Wohnungsbaugenossenschaften

## 6 Brandkatastrophe in London

Wie sieht es in Deutschland aus?

## 8 Gefahr für Leben, Hab und Gut

Stolperfallen im Treppenhaus

## 10 Vertreterversammlung 2017

Generationsübergreifender Werterhalt  
wird fortgesetzt

## 14 Jahresabschluss 2016

Bilanz, Gewinn- & Verlustrechnung

## 17 Spielenachmittag

Fröhliche Runde im HBH-Treffpunkt Bürgerweide

## 18 Gedächtnistraining

Gymnastik für den Kopf

## 19 Baustellenbericht

Hohe Akzeptanz und enorme Nachfrage

Layout und redaktionelle Unterstützung:  
[www.halledt.de](http://www.halledt.de)

### Bildnachweis:

HBH: Titel, S. 3, 6, 8-13, 19-23

fotolia: S. 18 (1 pixelfreund, 1 Robert Kneschke)

Jochen Quast: S. 4, 5

Lucas Wahl: S. 7

FAMEV: S. 17

Herausgeber: Hanseatische  
Baugenossenschaft Hamburg eG  
Lämmersiehl 9  
22305 Hamburg-Barmbek  
Tel. 040 29909-0  
[www.hanseatische.de](http://www.hanseatische.de)  
[info@hanseatische.de](mailto:info@hanseatische.de)

Erscheint 3 x jährlich  
Auflage 9.000

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



*Im Juni wurde der Grundstein für den ersten Bauabschnitt Bramfelder Straße/Lämmersieth gelegt. Die Übersicht über alle aktuellen Bauvorhaben finden Sie ab Seite 19.*

## SEHR GEEHRTE MITGLIEDER, LIEBE LESERINNEN UND LESER!

Sicherheit ist ein Thema, das sehr vielfältig ist. In diesen Tagen wird über Sicherheit in IT-Systemen berichtet, wonach große Unternehmen durch Cyberkriminalität lahmgelegt werden. Diese Angriffe auf Daten passieren allerdings nicht nur bei privaten Unternehmen, sondern auch bei privaten Anwendern, wenngleich die kriminelle Motivation hier eine andere ist. Bei den Attacken auf Unternehmen, geht es um Reputation in der Hacker-Szene und Aufdeckung von Sicherheitslücken in marktrelevanten Anwendungen großer Softwarehäuser. Bei Privatpersonen geht es meistens um die Erlangung von Zugangsdaten, um sich einen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen. Hier ist jeder PC-Nutzer gefordert, mit der gebotenen Sorgfalt seine Daten zu sichern und zu schützen.

Anders sieht es bei der Sicherheit im Gebäude aus. Die Brandkatastrophe von London wirft viele Fragen nach der Brandsicherheit in Deutschland auf, denen wir uns in dieser

HBH aktuell widmen. Allerdings wird auch bei der Befassung mit diesem Thema deutlich, dass die Hausbewohner sehr wirksam zur eigenen Sicherheit und der ihrer Nachbarn beitragen können. Auch hierüber finden Sie einen Beitrag in diesem Heft.

Insgesamt spielt die Sicherheit eine zunehmende Rolle in unserer Gesellschaft. Da ist es für unsere Mitglieder doch ein gutes Gefühl zu wissen, dass sie bei der HBH ein sicheres Zuhause in einem wirtschaftlich soliden Umfeld haben. Daran arbeiten wir weiter und wissen Sie auf unserer Seite. Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer!

Mit freundlichen Grüßen  
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG  
Der Vorstand

**Daniel Kirsch**  
**Andreas Paasch**



## DEUTLICHE WORTE AN DIE POLITIK

### Pressekonferenz der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften

Mit rund 132.000 Wohnungen stellen die 30 Mitgliedsunternehmen des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften rund 20 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen. Auf der Pressekonferenz am 28. Juni 2017 berichtete die Vorsitzende des Arbeitskreises, Monika Böhm über die Aktivitäten der Wohnungsbaugenossenschaften und richtete deutliche Worte an die Politik.





*Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (Mitte) mit dem Vorstand des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., Alexandra Chrobok (li.) und Monika Böhm (Vorsitz, re.)*

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, eröffnete die Pressekonferenz mit einem Grußwort. Sie lobte die gute Zusammenarbeit zwischen der Hansestadt und den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften im „Bündnis für das Wohnen“. Der Bedarf insbesondere an bezahlbaren Wohnungen sei am ehesten durch das kommunale Wohnungsunternehmen SAGA und die Wohnungsbaugenossenschaften zu erfüllen. Ein Zeichen der erfolgreichen Kooperation seien die Rekordzahlen der letzten Jahre bei den Baugenehmigungen und -fertigstellungen. Die ambitionierte Vorgabe des Bündnisses für das Wohnen, ab 2016 jährlich 10.000 Wohnungen zu genehmigen, wurde bereits erreicht und sogar übertroffen. Zur Pressekonferenz konnte Monika Böhm, die Vorsitzende des Arbeitskreises, zahlreiche Journalisten der regionalen Presse und Medien begrüßen. Sie berichtete zunächst über die Aktivitäten der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. So ist 2017 ein Investitionsvolumen von 679 Mio. € für Neubau, Modernisierungen und Instandhaltung geplant. 2016 konnten rund 800 Wohnungen fertiggestellt werden. 2017 starten die im Arbeitskreis zusammengeschlossenen Genossenschaften den Bau von 1.920 Wohnungen. Über 60 % der rund 9.000 Wohnungen,

die im vergangenen Jahr gekündigt worden waren, konnten an Neumitglieder vergeben werden. Dies zeige, so Monika Böhm, dass die Genossenschaften keine „closed shops“, also geschlossene Gesellschaften seien, wie es vielfach angenommen werde. Monika Böhm thematisierte in ihrem Vortrag das Problem, preiswerten Wohnraum angesichts steigender Baukosten zu realisieren. Dabei seien die Ursachen der Kostensteigerungen vielfältig. Einerseits seien der aktuelle Bauboom und das Marktumfeld verantwortlich, andererseits verteuerten die gesetzlichen Bauauflagen, die umständlichen Genehmigungsverfahren und die Grundstückspreise den Neubau. „Baukosten rauf – Mieten runter: Wir können vieles, aber zaubern können wir nicht“, resümierte Monika Böhm. Sie forderte die Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt auf, bei der Vergabe städtischer Grundstücke vergünstigte Konditionen für Wohnungsunternehmen wie die Genossenschaften einzuräumen, die auch in der Zukunft für preiswerten Wohnraum in Hamburg sorgen werden. Die Bestandsmieten der Genossenschaften mit unter 6,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt machten deutlich, dass nicht die schnelle Rendite im Fokus stehe. So bleibe Neubau der beste Mieterschutz.

# BRANDKATASTROPHE IN LONDON

---

Wie sieht es in  
Deutschland aus?



**Vor wenigen Wochen ging in London ein frisch modernisiertes Hochhaus in Flammen auf. Viele Menschen konnten nicht mehr rechtzeitig das Gebäude verlassen und starben. Das Unglück hat in Deutschland die Frage aufgeworfen, wie sicher wärmedämmte Gebäude sind. Kann ein Feuer wie in London auch bei uns entstehen?**

Das Feuer im „Grenfell Tower“ breitete sich sehr schnell aus. Man vermutet, dass die Fassadenverkleidung in Verbindung mit der Wärmedämmung die Brandausdehnung beschleunigte. Das am „Grenfell Tower“ verwendete, kostengünstige Material wird auch in vielen anderen Ländern bei der Sanierung von Hochhäusern eingesetzt. In Deutschland ist es allerdings für Hochhäuser nicht zugelassen.

In Deutschland richten sich die Anforderungen an Dämmstoffe danach, wie schnell sich Personen, eventuell auch mit der Hilfe von Rettungskräften, in Sicherheit bringen können. Dabei werden die Gebäude nach ihrer Höhe klassifiziert: Zwischen 7 und 22 Metern sind bei Außenwandbekleidungen einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nur schwer entflammbare Materialien erlaubt, ab 22 Metern müssen ausschließlich nicht brennbare Materialien eingesetzt werden. Mit diesen Schutzzielen soll ein Brandüberschlag hinausgezögert werden, bis die Feuerwehr eintrifft.

Bei den Wärmedämmungen, die die HBH im Zuge von energetischen Modernisierungen an ihren Gebäuden anbringt, werden die baurechtlichen Auflagen im Sinne des Brandschutzes stets übererfüllt. Beispielsweise verlangen Baugenehmigungen sogenannte Brandriegel aus nicht brennbaren Dämmmaterialien, die in jedem zweiten Geschoss eingebaut werden müssen. Die HBH baut bei Fassaden mit Fenstern grundsätzlich in jedem Geschoss Brandriegel ein. Außerdem werden die Baumaßnahmen der HBH während der Umsetzung laufend von den beauftragten Architekten überwacht.

Zusätzlich prüfen Sachverständige, ob die Brandschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Förderrichtlinien der KfW eingehalten wurden.

#### EINSCHÄTZUNG DES VNW



*Andreas Breitner ist Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW). Auch die HBH ist Mitglied im VNW.*

„Deutschland hat ein dichtes Netz an Maßnahmen zum Brandschutz. Das macht ein vergleichbares Unglück wie in London sehr unwahrscheinlich. Die VNW-Mitgliedsunternehmen nehmen die gesetzlich vorgeschriebenen Brandschutzauflagen sehr ernst und sorgen in all ihren Wohngebäuden, unabhängig von der Gebäudeklasse, für die Sicherheit der Bewohner. Bei Einhaltung dieser Anforderungen im Bauwerk ist nach einhelliger Expertenmeinung eine solche Brandkatastrophe wie in London ausgeschlossen.“



*Gut gemeint, im Notfall ein Hindernis:  
Treppenhäuser sind Flucht- und Rettungs-  
wege, die es den Bewohnern ermöglichen  
sollen, das Gebäude im Notfall schnellst-  
möglich und sicher zu verlassen.*

## Die Feuerwehr informiert in den HBH-Treffpunkten

Am 17. Juli 2017 haben Feuerwehrleute im HBH-Treffpunkt Eichwischen über Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz und das richtige Verhalten bei einem Brand informiert. Dabei unterstrichen sie, wie wichtig für ihre Arbeit freie Rettungswege sind, sowohl um Menschen evakuieren als auch Brände löschen zu können. Wenn auch Sie Interesse an einer Informationsveranstaltung der Feuerwehr haben, melden Sie sich bitte bei **Petra Wendt von der HBH**, Tel. 040 29909-106, [wendt@hanseatische.de](mailto:wendt@hanseatische.de). Wir werden dann versuchen, weitere Info-Veranstaltungen zu diesem Thema zu organisieren.

*Ordentlich aufgereiht, trotzdem gefährlich:  
Schuhe dürfen nicht ins Treppenhaus!*



*Die Verkehrssicherungspflicht verbietet zum Schutz von Bewohnern und Rettungskräften das Abstellen von privaten Gegenständen auf Gemeinschaftsflächen.*



*Unnötig aufbewahrtes Gerümpel oder andere brennbare Gegenstände wie alte Möbel, Kleidung oder Altpapier führen dazu, dass sich ein Feuer sehr schnell ausbreitet.*



*Anreiz zum Zündeln: Sperrmüll in den Gemeinschaftsbereichen lädt zur Brandstiftung ein.*

# GEFAHR FÜR LEBEN, HAB UND GUT

## Stolperfallen im Treppenhaus

Flucht- und Rettungswege sind bei einem Feuer lebenswichtig. Wenn sie fehlen oder zugestellt sind, hat das katastrophale Folgen, wie der Hochhausbrand in London vor Kurzem zeigte.

Auf ihren regelmäßigen Rundgängen durch die Wohnanlagen der HBH stellen unsere Hausverwalter immer wieder fest, dass in den Treppenhäusern, in den Kellergängen und allgemeinen Kellerräumen sowie auf den Dachböden Gegenstände abgestellt werden, die dort nicht hingehören. Dazu zählen beispielsweise Schuhe, Pflanzen, Regale, Möbel und Sperrmüll.

Rundschreiben der HBH, in denen um die Freihaltung der Gemeinschaftsflächen gebeten wird, führen immer wieder zu Unruhe und Unmut unter den Bewohnern. Die HBH hat Verständnis dafür, dass Bewohner, die sich wohlfühlen und mit ihrem Wohnumfeld identifizieren, zu seiner Verschönerung beitragen wollen. Die Praxis zeigt jedoch, dass die Sicherheit in einem Mehrfamilienhaus nur gewährleistet ist, wenn die Flucht- und Rettungswege freigehalten werden und sich keine unnötigen Brandlasten im Gebäude befinden. Auch ohne den schlimmsten Fall eines Feuers, stellen beispielsweise schon bei einem Krankentransport Schuhe oder Pflanzkübel eine Behinderung und Unfallgefahr für die Sanitäter dar.

Daher noch einmal unsere dringende Bitte: Entfernen Sie Ihre Gegenstände aus den Treppenhäusern und Kellergängen und entsorgen Sie Ihren Sperrmüll. Unsere Hausverwalter werden auch weiterhin in regelmäßigen Abständen die Wohnanlagen begehen und dabei auf die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht – und damit auf Ihre Sicherheit und die der Rettungskräfte – achten.

*Bei starker Rauchentwicklung können in den Treppenhäusern abgestellte Gegenstände für die Bewohner und die Rettungskräfte zu gefährlichen Stolperfallen werden.*



### Warum ist vorbeugender Brandschutz wichtig?

- Ermöglicht eine schnelle und sichere Personenrettung aus dem Gebäude
- Vermindert das Entstehungsrisiko von Bränden
- Ermöglicht die frühzeitige Erkennung eines Brandes
- Verzögert die Brandausweitung
- Erschwert Brandstiftungen

*Der Vorstand und der Aufsichtsrat der HBH berichteten über ein wiederum sehr erfolgreiches Geschäftsjahr.*



## VERTRETERVERSAMMLUNG 2017

Generationsübergreifender Werterhalt wird fortgesetzt

Auf der Vertreterversammlung im Hotel Grand Elysee am 8. Juni 2017 standen die Ergebnisse der Mitgliederbefragung aus 2016 im Fokus. 38 Vertreterinnen und Vertreter waren der Einladung von Vorstand und Aufsichtsrat gefolgt, ließen sich über die Ereignisse des Vorjahres und die geplanten Aktivitäten umfassend berichten und fassten die nach der HBH-Satzung erforderlichen Beschlüsse zum Jahresabschluss 2016.





*Die Mitglieder der Vertreterversammlung nutzten während der Kaffeepause die Möglichkeit, sich über die Ereignisse bei der HBH auszutauschen.*

Der Vorstandsvorsitzende der HBH, Daniel Kirsch präsentierte in seinem Vorstandsbericht zunächst die Ergebnisse der Mitgliederbefragung, die Mitte 2016 durchgeführt worden war. Die Umfrage zeigte insgesamt eine sehr hohe Zufriedenheit mit der HBH. In Workshops diskutierten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Anregungen und kritische Rückmeldungen der HBH-Mitglieder und erarbeiteten Lösungsansätze. Dem Wunsch nach mehr Sicherheit wird beispielsweise durch ein schlüsselloses Hauszugangssystem nachgekommen. Dazu werden in allen HBH-Wohnanlagen schrittweise die Schließanlagen für Haustüren, Keller und Dachböden umgerüstet. Die Bewohner erhalten einen sogenannten PACO-Clip, mit dem die Türen geöffnet werden können und der bei Verlust sofort gesperrt werden kann.

Um der großen Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen oder Rollatoren zu begegnen, werden verstärkt Abstellflächen in den HBH-Wohnanlagen ermittelt. Da die räumlichen und baurechtlichen Gegebenheiten sehr unterschiedlich ausfallen, müssen jeweils individuelle Lösungen entwickelt werden.

Als sehr erfreulich wertete Daniel Kirsch die Antwort zu den laufenden Großinstandhaltungen und zur schnellen Reparaturabwicklung. Das Engagement vermittelte den Befragten ein gutes Gefühl: „Die HBH kümmert sich.“ Daniel Kirsch hob noch einen weiteren Kernsatz aus der Befragung hervor, der die hohe Mitgliederzufriedenheit widerspiegelt: „Die Mieten bei der HBH sind fair.“ Dies sei nicht nur ein Gefühl, so Daniel Kirsch, sondern auch eine Tatsache. Mit einer Durchschnittsmiete von 6,02 €/m<sup>2</sup> netto-kalt liegt die HBH weit unter dem Niveau des Hamburger Mietenspiegels. Bei Neuvermietungen wurden 2016 rund 84 % der Wohnungen für unter 7,00 €/m<sup>2</sup> netto-kalt vergeben.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand waren 2016 sehr ausgewogen. Insgesamt investierte die HBH 30,9 Mio. €, davon 35 % in die Instandhaltung, 22 % in die Modernisierung und 43 % in den Neubau. Bevor Daniel Kirsch das Wort an seinen Vorstandskollegen Andreas Paasch über-

gab, betonte er die positive Resonanz bei der Umgestaltung des Quartiers Bürgerweide. Das Konzept, das eine Modernisierung von zwei Dritteln der vorhandenen Wohnungen und ein Drittel Ersatzneubau vorsieht, werde von den Bewohnern sehr gut mitgetragen. Vorstandsmitglied Andreas Paasch ging in seinem Bericht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HBH ein. Das Anlagevermögen ist durch Ankäufe und die rege Bautätigkeit erheblich gestiegen. Finanziert werden die Maßnahmen überwiegend aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Dadurch erreichte die Eigenkapitalquote 2016 einen Höchststand von 48,6 %. Bei den Darlehen wurden insbesondere KfW-Fördermittel für Energieeffizienz-Maßnahmen in Anspruch genommen. Schwerpunkt der Investitionen sei nach wie vor der generationsübergreifende Werterhalt, so Andreas Paasch. Trotz der guten wirtschaftlichen Situation der HBH seien Anpassungen der Nutzungsgebühren an

den Mietenspiegel erforderlich. „Den finanziellen Spielraum nutzen wir für neue Investitionen in den Wohnungsbestand, die wiederum unseren Mitgliedern zugute kommen.“ So sind 2017 für Neubau und Modernisierung rund 20,6 Mio. € vorgesehen, für die Instandhaltung etwa 10,3 Mio. €. Zum Abschluss seines Vortrages unterstrich Andreas Paasch, dass die HBH ihre erfolgreiche Geschäftspolitik fortsetzen und ihren Mitgliedern weiterhin ein verlässlicher Partner sein wird. In seinem Bericht des Aufsichtsrates erläuterte Peter Axmann ausgewählte Zahlen des Jahresabschlusses 2016. Dabei lobte er insbesondere das erhebliche Ausmaß der baulichen Aktivitäten und ihre engagierte Abwicklung. Als Beispiel hob er die Quartiersentwicklung Bürgerweide hervor. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Mitgliedern, die über die nächsten Jahre von den umfangreichen Bauarbeiten betroffen sind, zeige, dass die genossenschaftliche Idee

*Die Vertreterversammlung verfolgte aufmerksam die Berichterstattung und fasste die erforderlichen Beschlüsse für das Geschäftsjahr 2016.*





## Der Aufsichtsrat, Zusammensetzung nach der Vertreterversammlung am 8. Juni 2017

**Peter Axmann** – Vorsitzender  
Bankkaufmann

**Joachim Habermann** – stellv. Vorsitzender  
Architekt

**Birgit Walter-Gothknecht** – Schriftführerin  
Betriebswirtin

**Andreas Hunck** – stellv. Schriftführer  
Garten- u. Landschaftsarchitekt

**Ruth Breiholdt**  
Rechtsanwältin

**Eckhard Schönknecht**  
PR-Berater

immer noch zeitgemäß ist. Sie habe sich zudem in den letzten 100 Jahren als ausgesprochen krisenfest und konkurrenzfähig erwiesen, so Peter Axmann. Das Aufsichtsratsmitglied Joachim Habermann berichtete als Vorsitzender des Bauausschusses über den Umgang mit Gebäudeschäden, die erst während der Sanierung entdeckt wurden. Sowohl als Architekt als auch als Aufsichtsratsmitglied begrüße er die professionelle Vorgehensweise der HBH und die Priorisierung der Mitgliederbelange.

Nach den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat standen die Beschlüsse zum Geschäftsjahr 2016 auf der Tagesordnung: Der Jahresabschluss 2016 wurde von der Vertreterversammlung einstimmig festgestellt, ebenso wie die Auszahlung einer Bardividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder. Vorstand und Aufsichtsrat wurde jeweils einstimmig von der Vertreterversammlung Entlastung erteilt. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Ruth Breiholdt und Birgit Walter-Gothknecht wurden wiedergewählt, sodass der Aufsichtsrat seine Arbeit in unveränderter Zusammensetzung fortführt.

*Die Ergebnisse der Mitgliederbefragung werden im aktuellen Geschäftsbericht mit drei Vertretern diskutiert. Der Bericht steht als PDF-Dokument unter [www.hanseatische.de](http://www.hanseatische.de) im Bereich Download zur Verfügung.*



# JAHRESABSCHLUSS 2016

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

| AKTIVSEITE                                                             | GESCHÄFTSJAHR €       | VORJAHR €             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                               |                       |                       |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                   | 17.994,40             | 42.937,64             |
| II. Sachanlagen                                                        |                       |                       |
| 1. Grundstücke und grundstücks-<br>gleiche Rechte mit Wohnbauten ..... | 243.432.755,25        | 233.145.263,16        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und<br>anderen Bauten .....              | 166.539,55            | 172.249,70            |
| 3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter .....                         | 1.019,52              | 1.019,52              |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen .....                              | 67.665,90             | 75.624,74             |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung .....                            | 429.350,72            | 365.306,90            |
| 6. Anlagen im Bau .....                                                | 6.253.422,70          | 0,00                  |
| 7. Bauvorbereitungskosten .....                                        | 305.339,68            | 1.188.429,63          |
| 8. Geleistete Anzahlungen .....                                        | 0,00                  | 2.465.682,96          |
| III. Finanzanlagen                                                     |                       |                       |
| 1. Andere Finanzanlagen .....                                          | 3.600,00              | 0,00                  |
| Anlagevermögen insgesamt                                               | 250.677.687,72        | 237.456.514,25        |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                               |                       |                       |
| I. Andere Vorräte                                                      |                       |                       |
| 1. Unfertige Leistungen .....                                          | 8.848.957,03          | 8.934.423,64          |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                      |                       |                       |
| 1. Forderungen aus Vermietung .....                                    | 136.078,56            | 128.539,20            |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit .....                           | 8.354,66              | 6.522,83              |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen<br>und Leistungen .....         | 1.662,09              | 821,98                |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände .....                                 | 2.498.934,86          | 2.170.584,95          |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben                               |                       |                       |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten ....                   | 4.725.272,37          | 10.458.087,28         |
| 2. Bausparguthaben .....                                               | 3.892.543,11          | 3.161.504,61          |
| Umlaufvermögen insgesamt                                               | 20.111.802,68         | 24.860.484,49         |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                                   |                       |                       |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten .....                             | 3.241,45              | 5.252,32              |
| <b>BILANZSUMME</b>                                                     | <b>270.792.731,85</b> | <b>262.322.251,06</b> |

| PASSIVSEITE                                                              |               | GESCHÄFTSJAHR € |                | VORJAHR € |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------|-----------|
| A. EIGENKAPITAL                                                          |               |                 |                |           |
| I. Geschäftsguthaben                                                     |               |                 |                |           |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder ..... | 522.522,00    |                 | 493.878,00     |           |
| - der verbleibenden Mitglieder .....                                     | 22.333.080,00 |                 | 21.833.196,00  |           |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen .....                                | 118.734,00    | 22.974.336,00   | 151.074,00     |           |
| II. Ergebnismrücklagen                                                   |               |                 |                |           |
| 1. Gesetzliche Rücklage .....                                            | 15.661.900,00 |                 | 14.930.000,00  |           |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt .....            | 731.900,00    |                 | (632.200,00)   |           |
| 2. Bauerneneruerungsrücklage .....                                       | 971.454,57    |                 | 971.454,57     |           |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen .....                                       | 91.034.000,00 | 107.667.354,57  | 86.797.000,00  |           |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt .....            | 4.237.000,00  |                 | (3.546.000,00) |           |
| III. Bilanzgewinn                                                        |               |                 |                |           |
| 1. Jahresüberschuss .....                                                | 5.840.133,44  |                 | 5.040.501,44   |           |
| 2. Einstellung in Ergebnismrücklagen .....                               | 4.968.900,00  | 871.233,44      | -4.178.200,00  |           |
| Eigenkapital insgesamt                                                   |               | 131.512.924,01  | 126.038.904,01 |           |
| B. RÜCKSTELLUNGEN                                                        |               |                 |                |           |
| 1. Rückstellungen für Pensionen<br>u. ähnl. Verpflichtungen .....        | 5.530.788,00  |                 | 5.520.918,00   |           |
| 2. Steuerrückstellungen .....                                            | 35.583,00     |                 | 37.160,00      |           |
| 3. Sonstige Rückstellungen .....                                         | 388.641,83    | 5.955.012,83    | 158.319,68     |           |
| C. VERBINDLICHKEITEN                                                     |               |                 |                |           |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten .....                    | 97.657.914,61 |                 | 93.178.644,22  |           |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen<br>Kreditgebern .....             | 23.923.186,87 |                 | 26.275.344,14  |           |
| 3. Erhaltene Anzahlungen .....                                           | 10.207.958,71 |                 | 10.099.923,36  |           |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung .....                                | 86.230,14     |                 | 72.484,07      |           |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen<br>und Leistungen .....             | 1.306.756,94  |                 | 762.502,76     |           |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten .....                                      | 58.431,66     | 133.240.478,93  | 59.259,91      |           |
| davon aus Steuern .....                                                  | 3.733,27      |                 | (10.490,11)    |           |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN                                            |               | 84.316,08       | 118.790,91     |           |
| BILANZSUMME                                                              |               | 270.792.731,85  | 262.322.251,06 |           |

# JAHRESABSCHLUSS 2016

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

|                                                                                                   | GESCHÄFTSJAHR €      | VORJAHR €            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                   |                      |                      |
| a) aus der Hausbewirtschaftung .....                                                              | 45.380.401,07        | 44.970.989,65        |
| b) aus Betreuungstätigkeit .....                                                                  | 18.158,40            | 18.158,40            |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen .....                                                   | 72.996,05            | 57.150,05            |
|                                                                                                   | <b>45.471.555,52</b> | <b>45.046.298,10</b> |
| 2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen .....                                      | -85.466,61           | -212.197,08          |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen .....                                                        | 328.934,00           | 190.090,00           |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge .....                                                            | 687.632,82           | 783.455,84           |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                           |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung .....                                                     | 21.617.334,77        | 21.548.043,87        |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen .....                                       | 1.861,50             | 1.591,31             |
|                                                                                                   | <b>21.619.196,27</b> | <b>21.549.635,18</b> |
| <b>ROHERGEBNIS</b>                                                                                | <b>24.783.459,46</b> | <b>24.258.011,68</b> |
| 6. Personalaufwand                                                                                |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter .....                                                                       | 3.311.350,98         | 3.342.579,09         |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung .....                                    | 675.545,83           | 1.264.797,99         |
| davon für Altersversorgung .....                                                                  | 93.002,25            | (684.827,87)         |
|                                                                                                   | <b>3.986.896,81</b>  | <b>4.607.377,08</b>  |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen ..... | 7.904.237,27         | 7.575.370,30         |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen .....                                                       | 1.630.424,20         | 1.194.964,03         |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge .....                                                     | 188.811,67           | 227.427,30           |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen .....                                                        | 4.043.029,23         | 4.436.380,24         |
| davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen .....               | 214.608,00           | (222.935,00)         |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag .....                                                    | 83.291,44            | 149.920,92           |
| <b>12. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>                                                                  | <b>7.324.392,18</b>  | <b>6.521.426,41</b>  |
| 13. Sonstige Steuern .....                                                                        | 1.484.258,74         | 1.480.924,97         |
| <b>14. JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                                                       | <b>5.840.133,44</b>  | <b>5.040.501,44</b>  |
| 15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen .....                            | 4.968.900,00         | 4.178.200,00         |
| <b>16. BILANZGEWINN</b>                                                                           | <b>871.233,44</b>    | <b>862.301,44</b>    |



AUS  
IHRER  
NACHBAR-  
SCHAFT

## SPIELNACHMITTAG

### Fröhliche Runde im HBH-Treffpunkt Bürgerweide

Hoffentlich kriege ich gleich eine Sechs und kann mit meiner Spielfigur raussetzen... Oder eine Zwei, dann kann ich den Mitspieler rauschmeißen... Wann ziehe ich endlich die richtige Karte, um mein Blatt komplett zu bekommen? Gibt es noch etwas von dem leckeren, selbstgebackenen Kuchen? Das sind sicherlich einige der Gedanken, die den Teilnehmerinnen und Teilnehmern dort regelmäßig durch den Kopf gehen. Dabei werden Mensch ärgere Dich nicht, Triomino, Uno, Elfer raus und andere Spiele gespielt. Auch das gesellige Beisammensein kommt nicht zu kurz. Bei Kaffee und Kuchen und Gesprächen wird der nächste Spielzug eingeleitet. Die monatlichen Spielnachmittage sind kostenlos. Wenn Sie nicht alleine kommen können, versucht der Verein einen ehrenamtlichen Fahrdienst zu organisieren, der Sie mit dem Auto zuhause abholt und nach dem Nachmittag wieder zurückbringt. Der Verein Freunde alter Menschen (FAMEV) kümmert sich um alleinstehende alte Men-

schen in Hamburg und ältere Mitglieder der HBH. Der Verein hat es sich zum Ziel gesetzt, alte Menschen vor Einsamkeit und Isolation zu bewahren und Lebensfreude zurückzugeben.



#### **Ansprechpartner:**

Reiner Behrends  
Tel. 040 32518317

#### **Freunde**

**alter Menschen e.V.**  
Bürgerweide 63  
20535 Hamburg  
hamburg@famev.de

# GEDÄCHTNISTRaining

## Gymnastik für den Kopf



Aufgrund des großen Interesses gibt es im HBH-Treffpunkt Wandsbeker Schützenhof mittlerweile zwei regelmäßige Termine, an denen man seinen grauen Zellen wieder auf die Sprünge helfen kann. Die Teilnehmer haben großen Spaß an dem ganzheitlichen Trainingsprogramm für den Kopf, das spielerisch und ohne Stress die Leistung des Gehirns steigert. Die beiden Gruppen, die von Birgit Hoffmann von der Seniorenassistentz Wandsbek geleitet werden, treffen sich immer montags im Wechsel alle 14 Tage für eine Stunde. Wenn Sie ebenfalls Interesse haben, dann wenden Sie sich an Petra Wendt bei der HBH. Ein Einstieg ist jederzeit möglich.

### HBH-Treffpunkte

Die drei Mitglieder-Treffpunkte der HBH bieten viele Möglichkeiten, mit Nachbarn ins Gespräch zu kommen, Freizeit zu verbringen oder Sport zu treiben. Neue Teilnehmer und Ideen sind jederzeit herzlich willkommen. Das komplette Programm der drei Mitglieder-Treffpunkte finden Sie unter **[www.hanseatische.de](http://www.hanseatische.de)**

#### **Ansprechpartnerin:**

**Petra Wendt, Tel. 29909-106**  
**[wendt@hanseatische.de](mailto:wendt@hanseatische.de)**



*Mit viel Spaß, aber auch konzentrierten Übungen wird beim Gedächtnistraining den grauen Zellen wieder auf die Sprünge geholfen.*

# BAUSTELLENBERICHT

## Hohe Akzeptanz und enorme Nachfrage



Der Ablauf wird beschleunigt – diese Aussage ist für Bauprojekte ausgesprochen selten. Bei der umfassenden Neugestaltung des Quartiers Bürgerweide erfährt die HBH viel Unterstützung von den betroffenen Mitgliedern. Da die Umzüge in Ersatzwohnungen schneller erfolgen konnten als geplant, kann der nächste Modernisierungsabschnitt um sechs Monate vorgezogen werden. Aber auch alle anderen Projekte sind im Plan und die Nachfrage nach den neuen HBH-Wohnungen ist enorm.



*Das Neubauprojekt Carl-Petersen-Straße in Hamm ist fertiggestellt und seit 1. Juni bezogen.*



*Nach langer Vorplanung fast am Ziel: Unter großem Beifall der Gäste wurde der Richtkranz über dem Bauvorhaben aufgezogen.*



## Neubauprojekt Käthnerort

In Barmbek-Süd errichtet die HBH 20 Wohnungen im energetischen Standard eines KfW-Effizienzhaus 70. Der Neubau füllt eine Baulücke direkt neben einem vorhandenen Wohnhaus der HBH. Der Standort zwischen dem U- und S-Bahnhof Barmbek und der U-Bahn-Haltestelle Dehnhaide ist ausgesprochen zentral. In dem Projekt stehen daher mehr Fahrradstellplätze als üblich zur Verfügung. Die Wohnungen werden von der IFB Hamburg (Hamburgische Investitions- und Förderbank) gefördert und richten sich an Haushalte, die nach dem 2. Förderweg wohnberechtigt sind. Für den 2. Förderweg gelten erhöhte Einkommensgrenzen, die 30 % über der Bemessungsgrundlage für einen § 5-Schein liegen. Die Nutzungsgebühr beträgt anfänglich 8,40 €/m<sup>2</sup> netto-kalt. Mit der Vermietung startet die HBH Ende August. Interessenten können sich an Sabrina Andres wenden unter Tel. 040 29909-126 oder [andres@hanseatische.de](mailto:andres@hanseatische.de). Aufgrund der engen Platzverhältnisse wurde das Richtfest am 14. Juni 2017 nur in einem kleinen Kreis mit den am Bau beteiligten Handwerkern, Planern und HBH-Mitarbeitern sowie Vertretern der benachbarten Schule gefeiert. Die Fertigstellung des Projekts ist für Anfang 2018 vorgesehen.



*Für ein glückliches und unfallfreies Gelingen: Die Bauleiter segneten das Wohnhaus und seine zukünftigen Bewohner mit dem traditionellen Richtspruch.*



*Stück für Stück wird das Quartier Bürgerweide durch Modernisierung und Neubau umgestaltet. Im Herbst können der HBH-Treffpunkt und der Verein Freunde alter Menschen in ihre neuen Räume umziehen.*

## Quartiersentwicklung Bürgerweide

Über einen Zeitraum von mehreren Jahren wird das HBH-Quartier im Hamburger Stadtteil Borgfelde neu gestaltet. Mit der Umsetzung für die mehr als 300 Wohnungen wurde im Januar 2016 begonnen. Für 22 Wohnungen im Abschnitt Bürgerweide 57 a+b, in denen seit Dezember 2016 die Arbeiten auf Hochtouren laufen, steht der Abschluss der Modernisierung kurz bevor. Ebenfalls in Kürze wird mit dem Abbruch des Abschnitts Bürgerweide 61 a+b gestartet. Die anschließende Neubebauung umfasst 23 Wohnungen und eine Tiefgarage.

Im Bereich Hinrichsenstraße wird zurzeit ein Neubau errichtet, in den der HBH-Treffpunkt Bürgerweide und das Büro des Vereins Freunde alter Menschen e.V. einziehen werden. Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2017 geplant. Die Quartiersentwicklung stößt auf eine ausgesprochen hohe Akzeptanz bei den Mitgliedern. So konnten die Bewohner aus der Hinrichsenstraße 20 a+b schneller mit Ersatzwohnungen versorgt werden als geplant. Der Bauablauf wird dadurch beschleunigt und der Baubeginn des nächsten Modernisierungsabschnitts mit 26 Wohnungen kann um sechs Monate auf voraussichtlich Oktober 2017 vorgezogen werden.



*Die Grundsteinlegung war der Auftakt für ein umfangreiches und besonderes Projekt, denn in dem Neubau findet auch die Geschäftsstelle der HBH einen neuen Platz.*

## Neubauprojekt Lämmersieth

Für den Ersatzneubau im Kreuzungsbereich Bramfelder Straße/Lämmersieth in Barmbek-Nord wurde am 22. Juni 2017 der Grundstein gelegt. Die Bauhandwerker, Planer und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HBH-Geschäftsstelle nahmen an der feierlichen Zeremonie teil, die dem Bauwerk Glück bringen und seinen dauerhaften Bestand sichern soll. Der 1. Bauabschnitt umfasst 34 Wohnungen im 1. Förderweg und die neue Geschäftsstelle der HBH. Mitglieder, die bereits vorher schon an diesem Standort gewohnt haben, haben ein Rückzugsrecht und Vorrang gegenüber anderen Bewerbungen aus dem Mitgliederkreis. Der 1. Abschnitt wird voraussichtlich im 4. Quartal 2018 fertiggestellt. Anschließend werden im 2. Bauabschnitt weitere 29 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen errichtet.



## Neubauprojekt Carl-Petersen-Straße

Das Neubauvorhaben in Hamm ist fertiggestellt und hat sowohl den Zeit- als auch den Kostenrahmen eingehalten. Seit 1. Juni 2017 sind die acht Wohnungen in der Carl-Petersen-Straße bezogen. Die Nachfrage für Wohnungen an diesem Standort ist enorm. Der architektonisch ansprechende Neubau der HBH liegt an zentraler Stelle und ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Ein Grund für die zahlreichen Bewerbungen aus dem Mitgliederkreis war auch die Nutzungsgebühr von unter 10 €/m<sup>2</sup> netto-kalt.



*Bei der Wärmedämmung der Hochhäuser am Rauschener Ring werden die Auflagen zum Brandschutz übererfüllt.*

## Modernisierung Rauschener Ring

Die energetische Modernisierung des ersten Hochhauses läuft derzeit auf Hochtouren. Bis 2019 wird die HBH in Wandsbek-Gartenstadt nacheinander drei Hochhäuser mit jeweils 32 Wohnungen energetisch modernisieren. Dazu werden sämtliche Fenster ausgetauscht und die Fassaden erhalten zusätzlich zur Wärmedämmung eine moderne und ansprechende Optik. Das Investitionsvolumen für das Gesamtprojekt beträgt 4,5 Mio. €. Die Baumaßnahmen führen zu keiner Erhöhung der monatlichen Nutzungsgebühren.



**HBH**  
**HANSEATISCHE**  
Baugenossenschaft  
Hamburg

Lämmersieth 9  
22305 Hamburg  
Tel. 040 29909-0  
[www.hanseatische.de](http://www.hanseatische.de)  
[info@hanseatische.de](mailto:info@hanseatische.de)



**RECYCLED**  
Papier aus  
Recyclingmaterial  
**FSC® C005028**