Baugenossenschaft
Hamburger
Wohnen

GESCHÄFTSBERICHT 2016

AUF EINEN BLICK

	2014	2015	2016
Bilanzsumme in T€	162.440	162.742	172.241
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	30.771	30.893	32.102
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	16.636	14.263	13.104
Leistungen für Neubau in T€	6.527	6.338	11.066
Eigenkapital in T€	65.104	69.062	75.050
Eigenkapitalquote in %	40,1	42,4	43,6
Jahresüberschuss in T€	3.747	4.082	6.409
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.662	4.702	4.701
Anzahl der Mitglieder	6.836	6.943	7.020

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 2016

INHALT

VORWORT 4

„WIR SIND KULTURERBE!“
GENOSSENSCHAFTSIDEE ERFÄHRT WELTWEITE WÜRDIGUNG 5

BERICHT DES VORSTANDS 6

Verantwortung 6
Wirtschaftliche Situation 22
Themen aus Hamburg 23
Was wir sonst noch bewegten – Weitere Themen aus der Genossenschaft 24

LAGEBERICHT 37

JAHRESABSCHLUSS 43

- Bilanz 44
- Gewinn- und Verlustrechnung 46
- Anhang 47

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 55

BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN 56

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT 60

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN 62

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen

VORWORT

LIEBE MITGLIEDER,
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

wie in den Jahren zuvor haben wir auch für diesen Geschäftsbericht ein Schwerpunktthema gewählt: Verantwortung. Ob aus der sozialen, der ökologischen oder der ökonomischen Sicht – Themen der Verantwortung ergeben sich für uns auf vielfältige Art und Weise: gegenüber unseren Mitgliedern, gegenüber unserer Umwelt und auch gegenüber der Gesellschaft insgesamt.

Armut, soziale Benachteiligung, Verfolgung, Kriege, Flüchtlingsströme und Umweltzerstörung – die Nachrichtenlage erfüllt nicht mit großer Hoffnung auf eine bessere Welt. Auch der Brexit und die auf „alternativen Fakten“ beruhende Politik der Abschottung der USA lassen nicht wirklich auf mehr Frieden, mehr Solidarität und eine gerechtere Verteilung des Wohlstands hoffen.

Eine gute Gelegenheit also, ein Gegengewicht zu setzen und Verantwortung zu übernehmen. Wenn auch nur im Kleinen, aber dennoch sehr wirkungsvoll. Das tun Genossenschaften schon lange. Sicher auch ein Grund, warum die Genossenschaftsidee mit der Aufnahme in die „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit“ weltweit gewürdigt wurde.

Zu berichten ist aber auch über ganz konkrete Themen unserer Genossenschaft: Die insgesamt sechs Neubauvorhaben schreiten in ihrer Entwicklung zügig voran. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr zahlreiche Modernisierungsprojekte realisiert. Gefeiert wurde auch, und zwar das 10-jährige Jubiläum des Nachbarschaftstreffs Langenfelde in der „Stellinger Linse“.

Last not least informieren wir Sie in diesem Geschäftsbericht natürlich auch über die wirtschaftliche Entwicklung der Hamburger Wohnen. Um es vorwegzunehmen: sie verläuft ausgesprochen positiv.

Wir bedanken uns bei Ihnen, unseren Mitgliedern, ehrenamtlich Engagierten, Geschäftspartnern, Freunden und Förderern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, 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 zu erhalten.

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

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

„WIR SIND KULTURERBE“

GENOSSENSCHAFTSIDEE ERFÄHRT WELTWEITE WÜRDIGUNG

Nach einer Bewerbung zur Anerkennung der Genossenschaftsidee als immaterielles Kulturerbe im Jahr 2014 war es Ende 2016 so weit: Die genossenschaftliche Idee der beiden deutschen Gründerväter Hermann Schulze-Delitzsch (1808–1883) und Friedrich-Wilhelm Raiffeisen (1818–1888) mit ihren sozialen, kulturellen, ethischen, emanzipatorischen und ökonomischen Werten, Traditionen und Dimensionen erfährt mit der Aufnahme in die Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes der Menschheit der UNESCO eine weltweite Würdigung.

Die Genossenschaftsidee findet sich heutzutage in nahezu jeder Branche wieder. Weltweit gibt es 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. In Deutschland sind die rund 8.000 Genossenschaften mit 23 Millionen Mitgliedern die stärkste Wirtschaftsorganisation. 780.000 Menschen arbeiten in genossenschaftlichen Unternehmen. Im Kreditwesen, im Handel, im Handwerk, in der Landwirtschaft und der Wohnungswirtschaft sind Genossenschaften stabile und stabilisierende Unternehmen, die mit ihrem Förderauftrag ihren Mitgliedern verpflichtet sind.

Dass diese Unternehmensform äußerst krisenfest ist, beweisen Genossenschaften seit weit mehr als 100 Jahren. Ihre Aktualität zeigt sich heute u.a. auch in der Gründung vieler neuer Genossenschaften, besonders zahlreich in den Bereichen erneuerbare Energien, Nahversorgung und Gesundheit.

SIMONE ZÜCKLER
LEITUNG SOZIALES MANAGEMENT

MITEINANDER FÜREINANDER

ZELLE
BÜCHER

SIMONE ZÜCKLER

LEITUNG SOZIALES MANAGEMENT

MITEINANDER FÜREINANDER

WIRKUNGSVOLL
SOZIALE VERANTWORTUNG
ÜBERNEHMEN

Worin sehen Sie den Beitrag Ihrer Genossenschaft, den gesellschaftlichen Wandel sozial verantwortlich mitzugestalten?

Durch den engen Kontakt zu unseren Mitgliedern und ihrer Einbeziehung in Prozesse und Projekte erleben wir, wie sich gesellschaftliche Veränderungen in den Quartieren auswirken. So haben wir uns beispielsweise dem Thema „Demografischer Wandel“ aktiv gestellt und gezielt auf Bedürfnisse der Menschen reagiert. Eine zentrale Aussage unserer Mitglieder lautet „Wir wollen auch im hohen Alter noch hier in unserer vertrauten Umgebung und der entstandenen Nachbarschaft leben können“. Dementsprechend haben wir in den vergangenen Jahren verschiedene Wohnformen für Senioren realisiert: Servicewohnen Plus, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz, öffentlich geförderte Seniorenwohnungen, Senioren-WGs u. a.

Die Genossenschaft blickt bei ihrem sozialen Engagement über den Tellerrand der Thematik Wohnen hinaus. Warum ist das wichtig?

Die Umsetzung sozialer Verantwortung in Projekten im Quartier funktioniert nur, wenn wir die Quartiere in ihrer Gesamtheit betrachten und das Umfeld einbeziehen. Nur aus einer kooperativen Vorgehensweise können Synergieeffekte entstehen und eine Umsetzung sozial relevanter Themen erfolgen. Gemeinschaftliche Kraft macht stark! Wenn Wünsche und Bedürfnisse erfasst und produktiv aufgenommen werden, stärkt das die Bereitschaft, sich einzubringen und Verantwortung zu übernehmen – sowohl bei Mitgliedern als auch bei sozialen Einrichtungen oder beteiligten Unternehmen. Mit unserem Sozialen Management haben wir sozusagen das „Ohr am Quartier“.

Wir wollen das „Miteinander und Füreinander“ fördern und soziale Netzwerke entstehen lassen. Dafür stellen wir Begegnungsräume wie unsere Nachbarschaftstreffs oder auch die Lounge im Försterweg 36–40 zur Verfügung und fördern das Ehrenamt. Dass diese Art der Gemeinschaftsförderung auch unseren Mitgliedern sehr wichtig ist, zeigt sich an dem regen Engagement, Angebote in den Treffs, Veranstaltungen und Ausflüge zu gestalten. Durch die Ideen und den intensiven Einsatz der Ehrenamtlichen wurde die große Feier zum 10-jährigen Bestehen des Nachbarschaftstreffs in der „Linse“ zu einem ganz besonderen Ereignis. Auch die Entstehung der öffentlichen Bücherzelle in Stellingen wäre ohne dieses Engagement nicht möglich gewesen. Besonders gefragt sind zurzeit nachbarschaftliche Hilfen wie das Repair-Café oder die „Linse-Tüftler“. Beteiligung schafft Sinnhaftigkeit und Freude am Wirken für die Gemeinschaft!

Ein weiterer Aspekt unseres sozialen Engagements ist die Stiftungsarbeit. So haben wir beispielsweise in 2016 verschiedene Projekte der Flüchtlingsintegration gefördert. Integration und Offenheit anderen Menschen gegenüber ist eine Bedingung für ein gutes und friedliches Miteinander.

Sie regen das gemeinschaftliche Miteinander auch auf der nachbarschaftlichen Ebene unter den Mitgliedern an. Warum engagiert sich die Hamburger Wohnen hier?

„Gesellschaft mitgestalten“ beginnt vor der eigenen Haustür. Eine gute und lebendige Nachbarschaft zeigt sich, wenn man füreinander da ist, sich akzeptiert und dem anderen gegebenenfalls zur Seite steht. In einer Großstadt wie Hamburg ist das ein seltener Schatz, den wir pflegen und fördern wollen. Mit unseren vielfältigen Angeboten schaffen wir Möglichkeiten für sozialen Kontakt. Besonders wichtig ist uns dabei der generationsübergreifende Aspekt. Engagierte und aktive Mieter, gesprächsbereite Nachbarn, Interesse untereinander, Hilfsbereitschaft und Identifikation mit dem Wohnumfeld – das sind die Grundlagen für Lebensqualität und das Wohlfühlen im Wohnquartier. Die sozialen Netzwerke, die so entstehen, wirken sich nachhaltig positiv für alle aus. Die Bewohner – alt wie jung – erleben Wertschätzung, Unterstützung und Sicherheit statt möglicherweise Einsamkeit und Isolation. Und wir als Genossenschaft freuen uns über zufriedene Mitglieder, wenig Fluktuation und friedvolle Nachbarschaften.

SVEN LANGHOLZ
LEITUNG TECHNIK

MEHR MACHEN

Gibt es bei der Hamburger Wohnen eigene Umweltstandards für Neubau und Modernisierung?

Uns reicht es grundsätzlich nicht, die energetischen und ökologischen Mindestanforderungen zu erfüllen. Wir suchen nach Lösungen, die langfristig werthaltig, in hohem Maß umweltverträglich und dadurch – langfristig betrachtet – auch preiswert sind und schließlich auch unseren Mitgliedern lange Freude bereiten. In der Modernisierung beispielsweise entscheiden wir uns oft für den Erhalt der Backsteinoptik statt für eine wesentlich günstigere Putzfassade. Denn diese müsste regelmäßig gestrichen werden, was weder besonders umweltverträglich noch auf Dauer gesehen preiswerter ist. Auch verzichten wir mittlerweile konsequent auf den Einsatz von Polystyrol. Das gibt unseren Mitgliedern in Sachen Brandschutz ein sicheres Gefühl. Auch im Neubau denken und gehen wir gerne einen Schritt weiter, als es die gesetzlichen Auflagen fordern. So realisieren wir in diesem Jahr unser drittes Passivhaus und leisten damit einen wertvollen Beitrag zur Verringerung der CO_2-Emissionen.

Bitte nennen Sie ein besonderes Beispiel für energetische Modernisierung der Hamburger Wohnen.

Am Quartier Lüttmelland in Sasel lässt sich gut darstellen, wie wir unsere ökologische Verantwortung umsetzen. Hier modernisieren wir alle bestehenden Gebäude als KfW-Effizienzhäuser, also besonders energiesparend, und binden die Flächenressourcen sinnvoll in die Entwicklung des Quartiers ein. Große Bestandsflächen werden für eine geschickte und behutsame Nachverdichtung genutzt, selbstverständlich in transparenter Kommunikation mit unseren Mitgliedern. Die so entstehenden Neubauwohnungen werden den vorhandenen Wohnungsmix sinnvoll ergänzen. Damit ermöglichen wir gerade unseren älteren Mitgliedern einen Umzug in seniorengerechte Wohnungen in ihrer vertrauten Umgebung und können die bestehenden größeren Wohnungen für Familien anbieten. Abgerundet wird das Ganze durch eine neue Energieversorgung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW), das gleichzeitig Wärme und Strom sowohl für die Bestandswohnungen als auch für die neu entstehenden Wohnungen erzeugt. Wärme und Strom aus dem Quartier für das Quartier – ich finde es großartig, was moderne Technik möglich macht.

Wie zeigt sich die ökologische Ausrichtung des Handelns der Hamburger Wohnen über die Bautätigkeit hinaus?

Wir setzen sie tagtäglich im Büroalltag um. Bei uns heißt es Energiesparen statt Dauerbeleuchtung: Licht aus, wenn keiner im Büro ist. Wenn einer es mal vergisst, drückt ein anderer im Vorbeigehen auf den Schalter. Wir sind da als Team auf einem guten Weg. Auf den Schreibtischen gibt es Öko-Textmarker statt Chemie-Leuchtstifte und auf den Mitarbeiter- und Besucher-WCs verwenden wir Handtücher, anstatt Unmengen von Papiermüll zu produzieren. Unser Fuhrpark besteht schon heute zu 20 % aus kleinen Elektroautos. Das ist nicht nur gut für die Luft in unserer Stadt, sondern macht auch Spaß! Diese Fahrzeuge erfreuen sich aufgrund guter Beschleunigung und wenig Platzbedarfs zunehmender Beliebtheit. Außerdem muss man nie an die Tankstelle – sie laden in unseren Tiefgaragen einfach über Nacht. Wir werden den Anteil der E-Autos auf jeden Fall weiter steigern.

SVEN LANGHOLZ

LEITUNG TECHNIK

MEHR MACHEN

FÜR ENERGIEEFFIZIENTEN WOHNUNGSBESTAND UND NACHHALTIGE LEBENSQUALITÄT

ANKE FINGER
LEITUNG WOHNUNGSVERWALTUNG

LEBENSRÄUME GESTALTEN

ANKE FINGER

LEITUNG WOHNUNGSVERWALTUNG

LEBENSRÄUME GESTALTEN

MIT SOZIALEM WEITERDENKEN
UND ENGAGEMENT
ÜBER DAS REINE WOHNEN HINAUS

Wie drückt sich soziale Verantwortung in Ihrem Bereich, der Kaufmännischen Wohnungsverwaltung, aus?

Ein Schwerpunkt genossenschaftlicher Förderung und damit auch sozialer Verantwortung sind natürlich die preiswerten Mieten. Wir orientieren uns mit unserer Miete an den tatsächlichen Kosten und nicht an dem, was möglich wäre, um die Gewinne zu maximieren. Wenn wir in einem Stadtteil, in dem der Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels über 10 € je m^2 Wohnfläche liegt, nur 6 € nehmen, dann ist das konkreter Ausdruck dieser Verantwortung.

Wo sind darüber hinaus Fragen der sozialen Verantwortung in Ihrem Tätigkeitsbereich von Bedeutung?

Seit vielen Jahren engagieren wir uns im Bereich der Einzelfallhilfe. Wir versuchen, Mitgliedern, die aus welchen Gründen auch immer in Not geraten sind oder Probleme in ihrer Hausgemeinschaft haben, aktiv zu helfen – vor allem bei Mietschulden, die schnell zum Verlust der Wohnung führen können. Dabei ist es wichtig, die Ursachen der Probleme zu erfahren, um nachhaltig helfen zu können. Für diesen Bereich haben wir deshalb auch eine zusätzliche Sozialarbeiterin eingestellt, die eng mit den Kolleginnen und Kollegen der Wohnungsverwaltung zusammenarbeitet.

Auch an der Flüchtlingsintegration beteiligen wir uns. Für eine erfolgreiche Integration in unsere Gesellschaft ist neben einer Arbeitsmöglichkeit die wohnliche Situation mit entscheidend. Hier wollen wir unseren Beitrag leisten. Dort, wo wir keine Nachfrage durch unsere wohnungssuchenden Mitglieder haben, stellen wir Wohnungen für geflüchtete Menschen zur Verfügung. Integration und Offenheit allen gegenüber ist eine Bedingung für ein gutes und friedliches Miteinander.

Sie engagieren sich auch stark in der Wohnumfeldgestaltung. Wie sieht das konkret aus?

Wohnen und sich wohlfühlen hat natürlich sehr viel mit den eigenen vier Wänden zu tun – aber ebenso mit dem Umfeld. Und auch hier engagieren wir uns sicher mehr als viele andere Vermieter. Wir legen Wert auf vielseitig ausgestattete Kinderspielplätze und großzügig gestaltete Grünanlagen, die – wo immer es möglich ist – ohne Barrieren wie Treppen auskommen. Außerdem stellen wir unseren Mitgliedern Gemeinschaftsräume und Gästewohnungen zur Verfügung.

DR. HARDY HEYMANN & SÖNKE SELK
VORSTÄNDE DER BAUGENOSSENSCHAFT HAMBURGER WOHNEN eG

BALANCE HALTEN

Wie setzen Sie in Ihrem Unternehmen die Gewichtung von sozialen, ökologischen und ökonomischen Anforderungen?

Wo immer es geht, stehen bei uns das soziale und das ökologische Engagement im Vordergrund. Die Rechtsform der Genossenschaft bietet hierfür beste Voraussetzungen. Begrenzt wird das Ausmaß unserer sozialen und ökologischen Aktivitäten von den wirtschaftlichen Möglichkeiten. Und die wiederum sind einerseits beeinflusst von den Einnahmen, also den Mieten, und den Investitionen in Bestand und Neubau andererseits. Auch externe Faktoren wie z. B. das Zinsniveau beeinflussen unsere wirtschaftlichen Möglichkeiten. Es ist ein komplexes Gefüge, aber das Wichtigste ist, dass am Ende die erwirtschafteten Überschüsse, mit Ausnahme der an die Mitglieder ausgeschütteten Dividende, im Unternehmen bleiben und zum Wohle unserer Mitglieder reinvestiert werden.

Wie formulieren Sie Ihre gesamtgesellschaftliche Verantwortung und moralische Verpflichtung über Ihr Wirken als Vorstand der Hamburger Wohnen hinaus?

Wir sind Teil dieser Stadt und Teil der Gesellschaft, so wie jedes andere Unternehmen und wie alle anderen Menschen auch. Daraus entstehen vielfältige und wechselseitige Verflechtungen und Abhängigkeiten. Wenn beispielsweise der letzte Laden für Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung schließt oder eine Flüchtlingsunterkunft in der Nachbarschaft entsteht, dann hat das auch etwas mit uns zu tun. Die Folgen daraus im Interesse der betroffenen Menschen und im besten Sinne zu gestalten, das ist unsere humanitäre Verpflichtung. Um über die Belange unserer Genossenschaft hinaus mittelbar in den Stadtteilen positiven Einfluss zu nehmen, haben wir vor acht Jahren die Stiftung Hamburger Wohnen gegründet. Diese Stiftung unterstützt Projekte, die das soziale Umfeld und das Miteinander der Kulturen und Generationen in den Stadtteilen, in denen wir mit unserem Bestand vertreten sind, verbessern.

Um das Wohnen bezahlbar zu machen, müssten Baukosten gesenkt werden – aber wie und wo bei den hohen Anforderungen an Energieeffizienz?

Bezahlbares Wohnen für alle Menschen ist eine der existenziellen Grundbedingungen für den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Als Genossenschaft haben wir dabei traditionell diejenigen im Blick, die sich keine hohen Mietkosten leisten können. Um die angestrebten preiswerten Mieten anbieten zu können, sind wir auf entsprechend preiswerte Baukosten angewiesen. In diesem Themenfeld gibt es sehr viele Anregungen und Ideen. Hilfreich wäre auf jeden Fall die Bereitstellung günstiger Baugrundstücke durch die Stadt und dass die energetischen Anforderungen nicht noch weiter verschärft werden. Diesbezüglich ist das Kosten-Nutzen-Optimum ohnehin längst erreicht. Zudem wäre eine deutliche Entbürokratisierung erforderlich. Mit einer Verkürzung der Bearbeitungszeit für Bauanträge oder einer Vereinfachung von Brand- und Lärmschutzvorschriften könnten lange Projektprozesse und damit hohe Kosten vermieden werden. Unsere hohen energetischen Anforderungen können wir uns nicht zuletzt aufgrund des derzeit günstigen Kapitalmarktzinses leisten. Wenn der signifikant steigt, wird das nicht mehr möglich sein. Wir hoffen aber, dass es mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen zwischen Politik und Immobilienwirtschaft gelingt, den Preisanstieg deutlich zu reduzieren.

DR. HARDY HEYMANN & SÖNKE SELK

VORSTÄNDE DER BAUGENOSSENSCHAFT
HAMBURGER WOHNEN eG

BALANCE HALTEN

IM SPANNUNGSFELD ZWISCHEN WIRTSCHAFTLICHER, SOZIALER UND ÖKOLOGISCHER VERANTWORTUNG

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr: 6,4 %, 2009: 8,1 %)

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs bei einem Anteil von 10,9 % an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung um 0,8 % (Vorjahr: 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend in 2017 fortgesetzt wird.

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Italien und Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber immer noch hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (11,5 % bzw. 20 %).

Die Weltwirtschaft insgesamt kam insbesondere in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritannien betreibt seinen Austritt aus der EU, andere Mitgliedsländer fordern den Umbau der EU, und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen.

Angesichts des globalen Umfelds wird auch in 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen.

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Zuwachs um 280.000 Menschen.

Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Flüchtlingsbewegung lediglich in andere Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und oberhalb von 400.000 Personen liegen.

© Foto: Polizei Hamburg

THEMEN AUS HAMBURG

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als jener, die Hamburg verlassen.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. 2015 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber dem Vorjahr um 24.617 Personen gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 17.066 Personen auf 262.252 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 7.551 auf 1.525.156. Am 31. Dezember 2015 lebten 1.787.408 Personen in der Hansestadt.

Das Statistische Bundesamt geht von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt 1,9 Mio. Einwohner im Jahr 2030 aus. Das entspricht einer Zunahme von rund 70.000 Haushalten.

Das Wohnungsbauprogramm wird durch das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ seit 2011 erfolgreich umgesetzt. Nach zähen Verhandlungen – die Zusage des Senats, die Wirkung der im letzten Jahr eingeführten flächendeckenden Mietpreisbremse gutachterlich zu untersuchen, wurde nicht eingehalten – wurde in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden 2016 ein neues „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Statt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr erteilt werden. Ab 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen statt bisher 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ergänzend wurde ein „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken geschlossen, in dem die bezirklichen Zielzahlen im Wohnungsneubau sowie weitere Regelungsmechanismen vereinbart wurden.

Bis zum 31. Dezember 2016 wurden in Hamburg 12.471 Wohnungen genehmigt. Damit wurde das im „Bündnis für das Wohnen“ und im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vereinbarte Ziel von jährlich 10.000 zu genehmigenden Wohnungen deutlich übertroffen. Auch bei den Baufertigstellungen ist von einem deutlichen Zuwachs auszugehen, genaue Zahlen werden aber erst im Mai dieses Jahres vorliegen.

Blick vom Dach unseres Gebäudes an der Leo-Leistikow-Allee Richtung Einkaufszentrum „Hamburger Meile“

WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

NEUBAUPROJEKTE UNSERER GENOSSENSCHAFT

Schon im letzten Geschäftsbericht haben wir über die für unsere Genossenschaft sehr hohe Zahl der Neubauprojekte berichtet. Fast 300 Wohnungen an sechs verschiedenen Standorten in Hamburg sind derzeit in Bau bzw. in der Planung. Personell haben wir uns so weit verstärkt, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Bearbeitung dieser Projekte auch leisten können. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 85,4 Mio. €. Zu schaffen ist dieses große Volumen auch dank unserer guten wirtschaftlichen Situation. Darüber hinaus sorgt der anhaltend niedrige Kapitalmarktzins dafür, die zunehmend steigenden Baukosten zumindest in Teilen zu kompensieren. Dabei gilt nach wie vor, dass die Hamburger Wohnen nur in ausgesuchten, attraktiven Lagen Neubauprojekte realisiert, die auch von unseren vielen wohnungssuchenden Mitgliedern nachgefragt werden.

VE 83 – „VIER FÜR FINKENAU“

Gemeinsam mit der Baugemeinschaft „Vier für Finkenau“ wird hier der Neubau von 41 Wohnungen in der besonders energiesparenden Passivhausbauweise realisiert. Unter anderem werden Menschen mit körperlichen Einschränkungen integriert und verschiedene Generationen in die Gemeinschaft einbezogen. Es entsteht hier ein vielfältiger Mix an modern ausgestatteten Wohnungen vom 1-Zimmer-Apartment bis zur familiengerechten 5-Zimmer-Wohnung.

Die Bauarbeiten schreiten schneller voran als ursprünglich geplant. Schon im Dezember vergangenen Jahres konnte Richtfest gefeiert werden. Die Verblendmauerwerksarbeiten sind so gut wie fertiggestellt und zurzeit laufen bereits der Innenausbau sowie die Montage der technischen Gebäudeausstattung. Bereits Ende April 2017

soll mit der Herstellung der Außenanlagen begonnen werden. Der Bezug der Wohnungen, der ursprünglich für den Herbst dieses Jahres vorgesehen war, soll nun schon im Juli/August dieses Jahres erfolgen.

Das Investitionsvolumen für dieses Projekt liegt bei rund 10,8 Mio. €.

VE 84 – „NORDSTERN“

Gemeinsam mit der Baugemeinschaft Nordstern realisiert unsere Genossenschaft hier den Neubau von 39 Wohneinheiten mit unterschiedlicher Größe in der Peter-Timm-Straße in Schnelsen. Auch hier erfolgt die Herstellung in besonders energiesparender KfW-Effizienzhaus-55-Bauweise.

Leider kam es in diesem Wohnprojekt immer wieder zu Verzögerungen durch Veränderungen in der Zusammensetzung der Gruppe. Beeinflusst wurde diese Entwicklung nicht zuletzt von der nahe gelegenen Erstaufnahmeeinrichtung für geflüchtete Menschen, in deren Nachbarschaft einige Baugruppenmitglieder nicht wohnen wollten.

Mittlerweile schreitet aber auch hier der Bau der Wohnungen schnell voran. Jetzt, Anfang April dieses Jahres, sind die Mauerwerksarbeiten in vollem Gange und auch der Fenstereinbau schreitet voran. Im Anschluss wird das Verblendmauerwerk hergestellt und die Gewerke der technischen Gebäudeausstattung beginnen mit der Rohinstallation. Für Mitte Mai 2017 ist das Richtfest geplant, und bezogen werden die Wohnungen voraussichtlich im ersten Quartal 2018.

Die Sternzacken des Logos „Baugemeinschaft Nordstern“ stehen im Übrigen für die Vielfalt der Menschen, die in dem barrierefreien und naturnahen Wohnumfeld leben werden: Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende, kleine und große Familien sowie Menschen mit Behinderungen.

So unterschiedlich wie die Menschen, so unterschiedlich werden auch hier die Wohnungen: 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 10,9 Mio. €.

Neubau von 39 Wohnungen in der Peter-Timm-Straße in Schnelsen. Im Bild links zwischen den Bäumen ist unser Objekt VE 53, Peter-Timm-Straße 49 a + b, zu erkennen, das in 2009 bezogen wurde.

Das Baufeld am Baakenhafen

Visualisierung eines unserer Gebäude am Baakenhafen

VE 85 – BAAKENHAFEN

Auf dem Baufeld 95 in der östlichen HafenCity ist der Neubau von insgesamt 143 Wohnungen geplant. Zusammen mit der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG und Hamburg Leuchtfeuer, einer gemeinnützigen Organisation zur Unterstützung schwerkranker und sterbender Menschen und ihrer Angehörigen, haben wir den Zuschlag für das Grundstück erhalten.

Nach Durchführung des Architekturwettbewerbs konnten wir mittlerweile mit den Wettbewerbssiegern eine Genehmigungsplanung entwickeln und auf Grundlage dieser Planung im November 2016 die Bauanträge einreichen, die auch schon genehmigt wurden. Parallel zum Genehmigungsverfahren wurden die Kaufvetragsverhandlungen mit der HafenCity Gesellschaft fortgesetzt, jedoch zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts Anfang April 2017 noch nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht. Wir hoffen, insbesondere die strittigen Punkte des von der HafenCity Gesellschaft vorgesehenen Mobilitätskonzepts – in der östlichen HafenCity ist u. a. ein hoher Anteil der Tiefgaragenstellplätze für Carsharing vorzuhalten – klären und bis zum Sommerbeginn einen Grundstückskaufvertrag abschließen zu können.

Dies vorausgesetzt erfolgen dann die Erstellung einer Ausführungsplanung und die Ausschreibung der handwerklichen Arbeiten für die insgesamt 49 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit, die auf unsere Genossenschaft entfallen. Der Baubeginn des rund 15,6 Mio. € teuren Projekts, ursprünglich für dieses Frühjahr vorgesehen, könnte dann Ende 2017 oder Anfang 2018 erfolgen.

Im Quartier Baakenhafen werden – neben einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr – Einkaufsmöglichkeiten und eine Grundschule sowie eine Kita entstehen, sodass dieser Standort auch für Familien gute Perspektiven bietet. Die ursprünglich entwickelten Pläne, gemeinsam mit dem Sportanbieter Hankook, einem bewährten Kooperationspartner in der „Stellinger Linse“, in der Erdgeschosszone ein Sportcenter für jung und alt entstehen zu lassen, werden leider nicht weiterverfolgt. Stattdessen bemühen wir uns derzeit um eine Alternative, die nach Möglichkeit ebenfalls im Bereich des Gesundheitssports unterschiedliche Angebote für Jung und Alt anbieten soll.

VE 86: Neubau von 36 öffentlich geförderten Wohnungen Shanghaiallee/Ecke Kobestraße
Links angrenzend ist das bereits bezogene Gebäude der Eigentümergemeinschaft „Dock 71" zu erkennen.

VE 86 – „FESTMACHEN AM LOHSEPARK"

Auch dieses Projekt, in der zentralen HafenCity in Nachbarschaft zum Lohsepark und der HafenCity Universität gelegen, schreitet zügig voran. Bereits im Januar dieses Jahres konnten wir zusammen mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) das Richtfest feiern. Die altoba baut auf demselben Baufeld und direkt angrenzend an unser Gebäude 66 frei finanzierte Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten. Dritter im Bunde ist die Eigentümergemeinschaft „Dock 71", die ihre Wohnungen bereits bezogen hat.

Die Hamburger Wohnen errichtet insgesamt 36 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in der Shanghaiallee und der Kobestraße. 12 Wohnungen entstehen im sogenannten 1. Förderweg mit einer Anfangsmiete von 6,20 € je m² Wohnfläche, 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. 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 der Bewohnerschaft des Quartiers. Das Gebäude zeichnet sich durch eine besonders hohe ökologische Qualität, den sogenannten HafenCity-Gold-Standard, aus. Neben einem nachhaltigen Gebäudebetrieb und einer barrierearmen Gestaltung der Wohnungen kommt auch hier die besonders energiesparende KfW-Effizienzhaus-55-Bauweise zur Ausführung.

Mittlerweile wurden alle Fenster eingebaut und sämtliche Rohinstallationen für die technische Gebäudeausstattung ausgeführt. Zurzeit finden der Innenausbau und die Fassadenarbeiten statt. Letztere in Form eines Wärmedämmverbundsystems, zum Teil mit Riemchenverblend, zum Teil mit weißem Putz.

Der Bezug ist für September 2017 geplant. Das Investitionsvolumen für dieses Projekt liegt bei rund 12,2 Mio. €.

VE 87 – NACHVERDICHTUNG IN SASEL

In diesem Projekt wurde die Planung so weit konkretisiert, dass ein Bauantrag gestellt werden konnte und wir in Kürze mit der Baugenehmigung rechnen. Für September 2017 planen wir den Baubeginn für den ersten Teilabschnitt. 22 seniorengerechte, frei finanzierte und in KfW-Effizienzhaus-55-Bauweise ausgeführte Wohnungen sollen entstehen, jeweils 11 Wohnungen angrenzend an die bestehenden Gebäude Lüttmelland 26 und 29.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung der 1963/64 errichteten Wohnungen im Lüttmelland ist eine Erweiterung des Bestandes durch Neubau geplant; hierüber haben wir bereits mehrfach berichtet. Die Gründe liegen einerseits im Bedarf einer älter werdenden Mitgliederschaft an barrierearmen Wohnungen, andererseits im Bestand, der aufgrund seiner baulichen Gegebenheiten nicht bedarfsgerecht modernisiert werden kann, weil dies entweder technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich ist. Darüber hinaus gibt es auch in dieser Wohnanlage eine erhöhte Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen, der wir im Bestand nicht gerecht werden können.

Der aktualisierte Planungsstand (Anfang April 2017) sieht insgesamt 80 Wohnungen – zum Teil öffentlich gefördert und seniorengerecht – an verschiedenen Standorten im Quartier vor, die behutsam eingefügt werden sollen, um den großzügigen und grün gestalteten Charakter der Wohnanlage insgesamt zu erhalten. Insgesamt 24 Wohnungen müssen weichen, die Bewohner werden zuvor nach deren Wünschen umquartiert. Darüber hinaus entstehen auch ein Nachbarschaftstreff sowie 3 Tiefgaragen mit insgesamt ca. 120 Plätzen, die dazu beitragen werden, die angespannte Parksituation im Lüttmelland zu verbessern.

Für das gesamte Projekt, das in vier Teilabschnitten bis Mitte 2020 fertiggestellt wird, planen wir Investitionskosten von insgesamt rund 21 Mio. €.

Gartenansicht des geplanten Anbaus an das bestehende Gebäude Lüttmelland 29

Die Visualisierung zeigt unsere Gebäude mit 38 Wohnungen in der Neuen Mitte Altona, VE 88.

VE 88 – NEUE MITTE ALTONA

Auch in diesem Neubauprojekt mit 38 Wohnungen, die in sehr energiesparender KfW-Effizienzhaus-40-Bauweise erstellt werden sollen, hat sich die Planung so weit konkretisiert, dass im Dezember 2016 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt wurde. Die Genehmigungsplanung erfolgte in enger Abstimmung mit zwei weiteren Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, die auf demselben Baufeld zusammen 94 Wohnungen bauen, sowie einer Eigentümergemeinschaft mit 24 Eigentumswohnungen. Alle Investoren verbindet eine gemeinsame Tiefgarage, auf der die Wohngebäude errichtet werden.

Den Beginn der Bauarbeiten für unsere 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen planen wir für das 1. Quartal 2018, den Bezug für das 4. Quartal 2019. Kalkuliert sind rund 14,9 Mio. € Investitionskosten.

In der Neuen Mitte Altona entsteht in mehreren Teilabschnitten auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen der Deutschen Bahn ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil mit insgesamt rund 3.500 Wohnungen. Eine ausgewogene soziale Mischung der Bewohner wird diesen Stadtteil ebenso charakterisieren wie beispielsweise großzügige Grünzonen, gewerbliche Nutzungen in Form von Läden und Gastronomie, Schulen, Kitas und ein Mobilitätskonzept, das den Gebrauch privater Pkw weitgehend reduziert.

In diesem Kontext plant Hamburger Wohnen zusammen mit der Baugemeinschaft „Stadtdorf AltoJa“ ein interkulturelles Mehrgenerationenwohnen, in das auch behinderte Menschen integriert und die Themen Wohnen und Arbeiten vereint werden sollen. Vorgesehen sind auch 2 Wohnungen für aus ihrer Heimat geflüchtete Menschen. Weiterer Bestandteil des Konzepts ist die Integration einer Kita, die auf einer Fläche von ca. 400 Quadratmetern etwa 60 Betreuungsplätze anbietet.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Auch im vergangenen Jahr war die Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands ein Schwerpunkt unserer Arbeit. In 2016 haben wir insgesamt 13,1 Mio. € aufgewendet. Bezogen auf die gesamte Wohnfläche unserer Wohnungen ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag in Höhe von rund 3,68 € je m² Wohnfläche und Monat für die Erhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Investitionen in diesem Bereich zwar leicht rückläufig, insgesamt liegen sie jedoch noch immer auf einem sehr hohen Niveau. Bezogen auf die durchschnittlich gezahlte Nettokaltmiete in Höhe von 6,19 € je m² Wohnfläche und Monat investieren wir fast 60 % unserer Nettokaltmieten in diesen Bereich. Möglich wird dieses hohe Niveau nicht zuletzt durch attraktive Förderprogramme zur Reduzierung der Mietbelastung seitens der Stadt Hamburg, die wir intensiv zum Wohle unserer Mitglieder nutzen.

Beispielhaft stellen wir Ihnen einige Maßnahmen etwas näher vor:

Bereits 2015 haben wir damit begonnen, unsere Wohnanlage in Sasel im Lüttmelland komplett zu modernisieren. Im Berichtsjahr stand nun der zweite Teilabschnitt auf dem Programm. Hier wurden 66 der insgesamt 254 Wohnungen umfangreich modernisiert. Im Innenbereich wurden die Bäder erneuert, inklusive neuer Fliesen, sanitärer Gegenstände und Heizkörper. Darüber hinaus erhielten die Wohnungen Einbauküchen inklusive Einbauherd mit Glaskeramikkochfeld. Die elektrische Verteilung wurde ebenfalls erneuert. Im energetischen Teil der Modernisierung wurden u.a. das Nahwärmenetz weiter modernisiert, die Fenster und Wohnungseingangstüren erneuert, die Gebäudehülle (Dach, Fassade, Keller) gedämmt und zum Erhalt der Backsteinoptik die Fassade mit Klinkerriemchen versehen. Ferner wurden die Wohnungen an die neu erstellte zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen und mit einer Lüftungsanlage ausgestattet. Die Gesamtkosten für diesen Bauabschnitt betrugen rund 5,63 Mio. €.

Auch die Innenmodernisierung der VE 19 in Stellingen erfolgt in mehreren Abschnitten. In 2016 ging mit dem Försterweg 90 der zweite Teilabschnitt in die bauliche Umsetzung. Für rund 1,86 Mio. € wurden in den 54 Wohnungen u.a. Bäder und Küchen komplett erneuert, inklusive der sanitären Gegenstände, Heizkörper, Fliesen, der Einbauherde und der elektrischen Verteilung. Auch hier wurde die über Durchlauferhitzer und Boiler dezentral betriebene Warmwasserbereitung auf eine energie- und kostensparende zentrale Warmwasserversorgung umgestellt. Darüber hinaus wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert und in den innen liegenden Bädern eine Lüftungsanlage eingebaut. Die Fenster des ansonsten bereits energetisch modernisierten Objekts wurden durch neue Fenster mit besonders luft- und schalldichter Dreischeibenverglasung ersetzt. Zusätzlich erhielt das Gebäude noch eine Kellerdeckendämmung.

Energetisch modernisiertes Haus im Lüttmelland in Sasel: Die Backsteinoptik wurde erhalten.

Nicht nur ein Aufenthaltsbereich für die Erwachsenen ist entstanden, sondern auch ein kleiner Spielbereich für die Kinder – die Lounge im Försterweg 36–40.

Endgültig fertiggestellt wurde im Berichtsjahr die Lounge im Hochhaus VE 39, Försterweg 36–40 in Stellingen. Nach Beendigung der energetischen Modernisierung in 2014 und dem Umbau des Eingangsbereichs in 2015 konnte nun auch endlich die neu entstandene Lounge im Eingangsbereich mit den Bewohnern feierlich eingeweiht werden. Die Innengestaltung wurde gemeinsam mit einer Innenarchitektin und engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses entwickelt. Ende 2016 folgten dann auch viele Mitglieder unserer Einladung zur Einweihung der nunmehr möblierten Lounge, die von den Bewohnern als Begegnungsraum für nachbarschaftliche Aktivitäten genutzt werden kann.

Inzwischen haben sich auch schon erste Bewohner aus dem Haus gefunden, die Lust dazu haben, ihre Hobbys mit ihren Nachbarn zu teilen und damit die Lounge mit Leben zu füllen.

In der VE 54 in Barmbek (u.a. Prechtsweg) wurde die 2015 begonnene Maßnahme fortgesetzt. Für rund 445 T€ wurden u.a. Fundamente abgedichtet und die Außenanlagen überarbeitet. An mehreren Standorten wurden Fahrradboxen aufgestellt, da hier wie in anderen Wohnanlagen auch ein erhöhter Bedarf an – möglichst ebenerdigen – Fahrradabstellplätzen besteht.

In 2017 sind erneut umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant. Mit rund 16,55 Mio. € steigt das Niveau gegenüber 2016 deutlich um über 20 %.

Zwei Maßnahmen werden aus den letzten Jahren fortgesetzt. Dies betrifft die VE 16 in Sasel, wo der dritte Bauabschnitt der Komplettmodernisierung von 60 Wohnungen bereits begonnen wurde, sowie die VE 19 in Stellingen, bei der die Innenmodernisierung des dritten Hochhauses erfolgt. Ebenfalls in Stellingen wurde bereits mit der energetischen Modernisierung der VE 38, Nieland/Ernst-Horn-Straße begonnen. Die Gebäude umschließen zusammen mit der VE 39 (Försterweg 36–42) der VE 37 (Försterweg 44 und 46) und der VE 21 (Försterweg 52) den „Marktplatz Linse“. Insofern werden wir uns bei der Fassadengestaltung an diesen Objekten orientieren. Mit der Fertigstellung im Oktober dieses Jahres werden die Modernisierungsarbeiten im südlichen Teil der „Stellinger Linse“ rund um den Marktplatz abgeschossen sein.

Auch in Barmbek sind umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten geplant. In der VE 55, Lambrechtsweg und Brüggemannsweg, werden u.a. ein Teil der Balkone erneuert sowie in einem ersten Teilabschnitt die Fassaden gestrichen und die Dachüberstände zusätzlich gedämmt, um auch hier Heizenergie einzusparen.

Zehn Jahre Nachbarschaftstreff Langenfelde auf dem „Marktplatz Linse" … noch war es trocken.

WOHLFÜHLEN IM QUARTIER – SOZIALES MANAGEMENT

Auch in 2016 setzte sich die erfolgreiche Entwicklung rund um die Nachbarschaftstreffs fort. Zwar ist die Zahl der Veranstaltungen von 634 auf 560 zurückgegangen, die Teilnehmerzahl stieg aber von 7.661 auf 8.109 Besucherinnen und Besucher.

Groß gefeiert wurde das 10-jährige Bestehen unseres Nachbarschaftstreffs Langenfelde. Mit tatkräftiger Unterstützung der im Nachbarschaftstreff ehrenamtlich engagierten Mitglieder entstand ein attraktives Programm. Unter anderem wurden die vielen Veranstaltungen und Gruppenangebote der letzten 10 Jahre eindrucksvoll in Form von Fotos, Informationen und Zitaten dokumentiert.

500 Personen hatten sich angemeldet, von denen aber aufgrund des schlechten Wetters leider nicht alle kamen. Die gekommen waren, erlebten ein tolles Fest mit guter Stimmung, leckeren Speisen und Getränken sowie einem abwechslungsreichem Programm mit Livemusik, Vorführungen und Festreden.

Großer Beliebtheit erfreuen sich nach wie vor die vielen regelmäßigen Gruppenangebote in den Nachbarschaftstreffs. Ob die Canastagruppe, der Plattdeutsche Klönschnack, die Krabbelgruppe, die in Kooperation mit dem Hankook Sportcenter angebotenen Seniorenfitnesskurse oder die Spielnachmittage: Viele Mitglieder nutzen diese Angebote regelmäßig. Etabliert hat sich auch das erstmals 2015 durchgeführte „Repair-Café". Nach zwei Veranstaltungen 2015 waren es vier Veranstaltungen mit durchschnittlich jeweils fast 50 Besucherinnen und Besuchern, die Reparaturbedarf an Elektrogeräten, Fahrrädern, Textilien und vielem mehr hatten. Auch die Zahl der „Reparateure" ist gegenüber dem Vorjahr um 3 auf 30 gestiegen.

Nicht weniger beliebt sind auch die vielen Veranstaltungen. Im Nachbarschaftstreff Barmbek beispielsweise fand im vergangenen Jahr ein Fotovortrag eines Mitglieds zum Thema „Pilgern auf dem Jakobsweg" statt. In der anschließenden Gesprächsrunde wurde mithilfe der mitgebrachten Ausrüstung eindrücklich de-

Jochen Wiegandt zu Gast im Nachbarschaftstreff Langenfelde

monstriert, wie wenig für eine Pilgerreise benötigt wird, und Tipps zum Packen des Rucksacks gegeben.

Für viele Besucherinnen und Besucher der Nachbarschaftstreffs waren die Liedernachmittage „Singen Sie Hamburgisch?“ mit Jochen Wiegandt ein ganz besonderes Zusammenkommen. Es wurde herzhaft gelacht, lauthals gesungen und den Geschichten rund um das Hamburger Liedgut aufmerksam gefolgt, die durch eigene Erinnerungen ergänzt wurden.

Im Nachbarschaftstreff Langenfelde fand im Frühjahr dieses Jahres erstmalig ein Laptop-Schnupperkurs für Anfänger statt. Viele ältere Mitglieder hatten sich dieses Angebot schon lange gewünscht. Der Kurs war auch entsprechend schnell ausgebucht. Der Kursleiter Max Schellmann gab eine Einführung zu verschiedenen Fragen, wie Umgang mit der Suche im Internet, E-Mails, Ordnererstellung, Besonderheiten einiger Programme.

Wie jedes Jahr standen auch in 2016 gemeinsame Ausflüge mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904, kurz WohnPlus3, auf dem Programm. Im August beispielsweise besichtigten rund 50 WohnPlus3-Mitglieder die Betriebszentrale der Hochbahn.

Ebenfalls im Sommer des vergangenen Jahres besuchten 40 WohnPlus3-Mitglieder den Himbeerhof Gut Steinwehr in Schleswig Holstein. Zuvor gab es in einem schön gelegenen Restaurant an der Eider ein Mittagsbüffet und anschließend eine Bootsfahrt auf der Treene.

Eine Bootsfahrt in geselliger Runde auf der Treene

Ein weiteres großes Ereignis war die Erweiterung der Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs Langenfelde. Im Zuge der 2014/15 durchgeführten Modernisierung des Hochhauses Försterweg 52 – gegenüber dem Nachbarschaftstreff Langenfelde gelegen – entstand im Erdgeschoss eine etwa 160 Quadratmeter große Freifläche, die ursprünglich als Abstellfläche diente. Da unsere Mitglieder in der „Stellinger Linse“ sehr aktiv sind und interessiert an gemeinschaftlichen Aktivitäten sowie nachbarschaftlicher Hilfe, die Auslastung des Nachbarschaftstreffs Langenfelde jedoch schon sehr hoch ist, gab es sehr schnell Ideen, diese Räume für weitere Angebote des Miteinanders zu nutzen.

Nach erfolgtem Umbau im vergangenen Jahr wurden die Räume des Nachbarschaftstreffs „Gegenüber“, so der Name dieses Treffs, im Februar dieses Jahres feierlich eröffnet. Unter anderem gibt es hier ein neues Werkstattangebot: Die „Linse-Tüftler“ bieten wöchentlich einen Reparaturservice im Rahmen der Nachbarschaftshilfe an.

Nicht nur der Nachbarschaftstreff Langenfelde konnte im vergangenen Jahr sein 10-jähriges Jubiläum feiern. Auch zwei ehrenamtlich tätige Mitglieder blickten in 2016 auf 10 Jahre aktives Engagement zurück: Doris Gerhard begann ihr Engagement 2006 mit einem Workshop zum Thema Kalligrafie, aus dem dann sehr schnell die Kreativgruppe hervorging, die sie bis heute leitet. Und der „Ehrenamtler“ Harald Grube organisiert seit 2006 die Skat- und Schachnachmittage. Beiden Jubilaren und auch allen anderen ehrenamtlich Aktiven gilt unser ganz besonderer Dank. Ohne ihr Engagement würde es die vielen Angebote rund um die Nachbarschaftstreffs und das „Miteinander und Füreinander“ nicht geben.

Soziales Management beschränkt sich nicht nur auf die vielen Veranstaltungen rund um die Nachbarschaftstreffs. In einer sich immer mehr ausdifferenzierenden und auch älter werdenden Gesellschaft steigen die Anforderungen an das Wohnen. Das Soziale Management hat sich daher zu einer Art Querschnittsfunktion entwickelt, die in die verschiedenen Themen des Wohnens, Bauens, Modernisierens und der Quartiersentwicklung insgesamt hineinwirkt. Heute gibt es kaum noch ein Projekt in den zuvor genannten Bereichen, das nicht auch etwas mit Fragestellungen des Sozialen Managements zu tun hat. Durch die vielschichtigen Anforderungen an das Wohnen gewinnt auch die Vernetzung mit anderen Institutionen zunehmend an Bedeutung.

NUTZUNGSGEBÜHREN UND NEBENKOSTEN NUR GERINGFÜGIG GESTIEGEN

Im Berichtsjahr wurden die zum Teil viele Jahre unveränderten Nutzungsgebühren im Zuge von Preissteigerungen im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten sowie der Verwaltungskosten moderat angepasst. Zu weiteren Anpassungen kam es im Wesentlichen nur nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten in den betroffenen Wohnanlagen.

Die Qualität des Wohnens in unserer Genossenschaft ist nicht nur gekennzeichnet von einer stetig zunehmenden Zahl modernisierter und neu gebauter Wohnungen, sondern auch von einer – trotz der zuvor beschriebenen Erhöhungen – vergleichsweise günstigen Durchschnittsmiete. Sie betrug im Berichtsjahr 6,19 € je m² Wohnfläche und Monat. Dass dieser Wert sehr günstig ist, zeigt die in 2016 durchgeführte Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt des Center for Real Estate Studies (CRES). Im Auftrag der wohnungswirtschaftlichen Verbände, u.a. des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), dem auch unsere Genossenschaft angehört, wurde zur Versachlichung der Diskussion um steigende Mieten und Wohnungsnot eine unabhängige Studie in Auftrag gegeben. Im Unterschied zum Hamburger Mietenspiegel wurden hier nicht die Angebotsmieten sondern die tatsächlichen Mietpreisdaten von rund 250.000 Wohnungen privater, städtischer und genossenschaftlicher Vermieter erhoben und zwar auch solche, die sich in den letzten vier Jahren nicht erhöht haben, sowie Mietpreise von öffentlich geförderten Wohnungen, die ebenfalls keine Berücksichtigung im Mietenspiegel finden.

Im Ergebnis liegt die rechnerische Durchschnittsmiete aller Wohnungen bei 8,15 € je m² Wohnfläche (Nettokaltmiete) monatlich. Bezogen auf unsere Durchschnittsmiete beträgt der Unterschied zu dieser Marktmiete fast 2,00 € je m² Wohnfläche und Monat. Dies ist Ausdruck der hohen, genossenschaftlichen Förderung unserer Mitglieder. Auch im Vergleich zum kommunalen Vermieter, der SAGA Unternehmensgruppe, und zu den anderen Wohnungsbaugenossenschaften liegt die Hamburger Wohnen ebenfalls günstiger: Die Durchschnittsmiete dieser Anbietergruppe beträgt 6,34 € je m² Wohnfläche. Bei der Gruppe der privaten Vermieter liegt die Durchschnittsmiete sogar bei 9,22 € je m² Wohnfläche.

Die Heiz- und Betriebskosten blieben im Berichtsjahr weitgehend stabil. Bei den Heizkosten kam es insbeson-

dere bei den mit Gas zentral beheizten Wohnanlagen trotz gestiegenen Verbrauches erneut zu einem leichten Rückgang der Kosten. Grund hierfür sind die nach wie vor günstigen Gaspreise. Durch unsere Beteiligung am Rahmenabkommen, das der VNW mit E.ON verhandelt hat, partizipieren wir von den günstigen Beschaffungspreisen an der Börse. Aufgrund des historisch niedrigen Gaspreisniveaus haben wir uns im September vergangenen Jahres dazu entschlossen, für unsere zentral mit Gas beheizten Wohnanlagen ein Festpreisangebot bis 2019 anzunehmen, um uns die günstigen Konditionen für die nächsten Jahre zu sichern.

Auch für die Strombeschaffung wurde die Nachfrage der VNW-Mitgliedsunternehmen gebündelt: Im Sommer 2016 erfolgte hierfür eine Ausschreibung, an der sechzehn Stromversorger teilgenommen haben. Als günstigster Anbieter erwiesen sich die Stadtwerke Rostock, die seit Anfang dieses Jahres ökologischen Strom aus Wasserkraft für den Allgemeinstrom unserer Wohnanlagen liefern. Da wir mit unserem bisherigen Versorger Hamburg Energie bereits sehr attraktive Konditionen für Ökostrom hatten, fällt die Senkung der Kosten hier vergleichsweise gering aus.

Bei den weiteren Kosten stiegen im Wesentlichen die lohnabhängigen Betriebskostenarten an. Im Bereich der öffentlichen Gebühren stiegen insbesondere die Wegereinigungsgebühren und auch die Kosten der Müllentsorgung. Die Grundsteuer blieb erfreulicherweise auch im vergangenen Jahr stabil. Für das laufende Jahr rechnen wir mit keinen gravierenden Kostensteigerungen.

DIE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER GENOSSENSCHAFT

Der Trend einer zunehmenden Zahl verschiedenster Projekte und Aufgabenstellungen in den Bereichen Neubau, Modernisierung, Soziales, Verwaltung und EDV setzte sich auch im Berichtsjahr fort. Damit einhergehend stiegen auch die Anforderungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hamburger Wohnen. Viele Projekte wurden im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossen, andere wurden begonnen. Eines ist in allen Themen, in denen wir uns bewegen, gleich: Der Erfolg unseres Schaffens ist zu einem ganz wesentlichen Anteil dem hohen Engagement der Menschen in unserem Unternehmen geschuldet. Dafür danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr. Ebenso danken wir dem Betriebsrat für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

ORDENTLICHE VERTRETERVERSAMMLUNG

Die 42. ordentliche Vertreterversammlung fand am 13. Juni 2016 statt. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Mitgliedervertreter über den Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2014 des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., den Jahresabschluss 2015 unserer Genossenschaft sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen informiert. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2015 erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Ein besonderer Tagesordnungspunkt war die „Vorstellung zukünftiger Kriterien für die Vergabe von Wohnraum“, die zuvor unter Beteiligung von Vertretern, Aufsichtsratsmitgliedern, Mitarbeitern und Vorstand entwickelt worden waren. Erforderlich wurde eine Aktualisierung nicht zuletzt vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Veränderungen und neuer Wohnformen. Die neuen Vergabekriterien wurden in der September-Ausgabe 2016 unserer Mitgliederzeitschrift „bei uns“ veröffentlicht.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Daniela Platz und Volker Koppitz für eine dreijährige Amtszeit wiedergewählt.

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

GESETZLICHE PRÜFUNG

Vom 30. Mai bis 1. Juli 2016 fand die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2015 statt. Sie umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Hierfür 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts, für deren Aufstellung der Vorstand verantwortlich ist.

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 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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, 4. Juli 2016

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

Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2016	601.318,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	25.962,54 €
Bilanzgewinn	627.280,54 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Hamburg, 5. April 2017

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 4.701 Wohnungen mit 296.708 m² Wohnfläche sowie 20 Gewerbeeinheiten und 6 Gästewohnungen. Die Änderungen zum Vorjahr betreffen den Abgang einer Wohnung durch Wohnungszusammenlegung und den Zugang eines Gewerbes in 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 Garagenplätze 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 6,5 % gegenüber 2015 (8,0 %) gesunken. Der Rückgang resultiert daraus, dass im Vorjahr durch den Erstbezug eines Neubaus viele interne Mieterwechsel stattfanden, dieses Jahr jedoch kein Neubau bezogen wurde. Von den 305 Kündigungen in 2016 zogen 79 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 2016 T€	Ist 2016 T€	Ist 2015 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	32.000	32.102	30.893
Instandhaltungsaufwendungen	8.000	7.824	8.513
Zinsaufwendungen	2.400	2.093	2.634
Jahresüberschuss	5.600	6.409	4.082

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2016 geplant. Die Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung sind um 102 T€ höher ausgefallen als ursprünglich geplant. Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 176 T€ niedriger ausgefallen, da wir nach dem Vorsichtsprinzip Aufwendungen etwas höher und Erträge etwas niedriger einplanen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 25,97 €/m². Zusätzlich wurden 4,50 Mio. € für aktivierungspflichtige Maßnahmen aufgewendet (14,94 €/m²), sodass die Fremdkosten für die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes insgesamt 40,91 €/m² Wohnfläche betrugen.

Bei den Zinsaufwendungen profitieren wir neben der Zinsdegression von der nach wie vor außerordentlich günstigen Zinssituation, indem wir dort, wo es möglich ist, konsequent auf günstigere Darlehen umschulden oder auch vorzeitig prolongieren. Die Aufzinsung von Rückstellungen verminderte sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt haben wir gegenüber der Planung 307 T€ eingespart.

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft insgesamt 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 in Steilshoop für 5 Genossenschaften insgesamt 246 Wohnungen, 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 zu 98,4 % durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2016:

Vermögenslage

Aktiva	2016 T€	%	2015 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	153.798,4	89,3	143.592,5	88,2	+10.205,9
Umlaufvermögen	18.443,1	10,7	19.149,2	11,8	−706,1
Bilanzsumme	**172.241,5**	**100,0**	**162.741,7**	**100,0**	**+9.499,8**
Passiva					
Eigenkapital	75.050,1	43,6	69.062,0	42,4	+5.988,1
Fremdkapital, langfristig					
· Rückstellungen	2.299,5	1,3	2.463,1	1,5	−163,6
· Verbindlichkeiten	76.315,4	44,3	80.412,5	49,5	−4.097,1
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	18.576,5	10,8	10.804,1	6,6	+7.772,4
Bilanzsumme	**172.241,5**	**100,0**	**162.741,7**	**100,0**	**+9.499,8**

Das Anlagevermögen beträgt 89,3 % der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Höhe von 15,76 Mio. € abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 5,51 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert aus der Verminderung des Finanzmittelbestands um 2,56 Mio. €. Dem steht die Erhöhung der Forderungen um 259 T€, die Erhöhung der unfertigen Leistungen um 70 T€ und die Erhöhung der Bausparguthaben um 1,53 Mio. € gegenüber. Dieser Betrag enthält Ansparbeträge von 1,49 Mio. € und Zinserträge von rund 79 T€ abzüglich Gebühren von 34 T€ für ein neues Bauspardarlehen.

Bei einer um 5,84 % gestiegenen Bilanzsumme erhöhte sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 1,2 % auf 43,6 %. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (6,41 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (165 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (586 T€).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich die Pensionsrückstellungen. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens. Die Verminderung dieser langfristigen Verbindlichkeiten kam überwiegend dadurch zustande, dass wir langfristige Darlehen zum Prolongationszeitpunkt abgelöst und Neuaufnahmen im Zuge der Neubaufinanzierung zwar verbindlich reserviert, aber noch nicht abgerufen haben. Stattdessen haben wir kurzfristige Terminkredite aufgenommen. Diese sind mit Zinssätzen zwischen 0,39 % und 0,50 % so günstig, dass wir die Abrufe langfristiger Fremdmittel auch weiterhin hinauszögern, solange keine Bereitstellungszinsen hierfür anfallen. Zum Bilanzstichtag haben wir 6,60 Mio. € dinglich gesicherter, kurzfristiger Terminkredite im kurzfristigen Fremdkapital.

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 5,0 Mio. €. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit, so auch in 2016.

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 2,47 % gegenüber 2,84 % in 2015.

Im Berichtsjahr wurden Sondertilgungen in Höhe von 2,83 Mio. € zum Prolongationszeitpunkt geleistet. Es wurden zwei neue KfW-Darlehen in Höhe von insgesamt 4,0 Mio. € aufgenommen, die mit einem Nominalzinssatz von 0,45 % verzinst werden. Die Darlehen wurden für die Modernisierung in Sasel (VE 16) verwendet.

Ferner wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 2,74 Mio. € zu den Prolongationszeitpunkten umgeschuldet. Die Nominalzinssätze der abgelösten Darlehen lagen zwischen 3,77 % und 4,75 %, die der neuen Darlehen zwischen 1,49 % und 1,56 %. Ferner haben wir in 2015 ein Forwarddarlehen in Höhe von 16,0 Mio. € zu einem Nominalzinssatz von 1,44 % abgeschlossen, das 2017 bis 2019 zur Ablösung der jeweils zur Prolongation anstehenden Darlehen genutzt wird. Damit bestehen de facto bis zum Jahr 2020 keine Zinsänderungsrisiken bei auslaufenden Darlehen mehr. Zwei Darlehen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 10,0 Mio. € und Nominalzinssätzen zwischen 0,89 % und 0,95 % liegen zum Abruf bereit. Sie dienen u.a. der Neubaufinanzierung. Diverse weitere Darlehen der IFB und der KfW, ebenfalls zur Finanzierung unserer Neubautätigkeiten, wurden bereits abgeschlossen. Den Abruf zögern wir jedoch bis zur Fertigstellung der jeweiligen Neubauten hinaus und nutzen bis dahin die zuvor beschriebene Terminkreditlinie.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands zum Jahresende 2016:

Kapitalflussrechnung

I. Laufende Geschäftstätigkeit	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	6.409,3	4.081,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.509,7	5.341,8
Abnahme langfristiger Rückstellungen (Vorjahr Zunahme)	–163,6	228,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	–10,2	–10,4
Erträge aus Teilschulderlassen	–400,0	–107,5
Cashflow nach DVFA/SG[1)]	**11.345,2**	**9.534,1**
Zunahme sonstiger Aktiva	–22,9	–99,5
Zunahme sonstiger Passiva (Vorjahr Abnahme)	272,9	–514,1
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr Abnahme)	18,7	–465,2
Zinsaufwendungen	2.019,6	2.320,3
Erträge aus Investitionszuschüssen	0,0	–58,5
Ertragsteueraufwand	10,8	14,5
Ertragsteuerzahlungen	–5,0	–3,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**13.639,3**	**10.728,6**
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	53,9	10,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–14.886,4	–11.311,4
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	–0,6
Auszahlungen für Investition in Bausparverträge	–1.534,6	–1.432,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**–16.367,1**	**–12.734,3**
III. Finanzierungsbereich		
Veränderungen der Geschäftsguthaben	165,1	433,8
Einzahlung aus Darlehensvalutierung (einschl. 6,6 Mio. € kurzfr. Terminkredite)	10.600,0	2.310,7
Planmäßige Tilgungen	–5.160,9	–5.145,6
Außerplanmäßige Tilgungen	–2.828,7	0,0
Gezahlte Zinsen	–2.019,6	–2.320,3
Auszahlungen für Dividenden	–586,2	–557,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**169,7**	**–5.278,7**
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**–2.558,1**	**–7.284,4**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.871,6	10.156,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	**313,5**	**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. Dezember 2016 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 6,41 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,33 Mio. € erhöht. Er gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+6.663,8	+4.596,5	+2.067,3
Bautätigkeit/Modernisierung	–550,3	–345,7	–204,6
Betreuung	+3,9	+4,0	–0,1
Finanzen	+45,5	+183,8	–138,3
Neutrales Ergebnis	+766,4	+159,6	+606,8
Sonstiges	–520,0	–516,3	–3,7
Jahresüberschuss	**+6.409,3**	**+4.081,9**	**+2.327,4**

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Während die Mieteinnahmen um 630 T€ und die Mietzuschüsse um 344 T€ stiegen, verminderten sich die Instandhaltungskosten um 754 T€, die Verwaltungskosten um 158 T€ und die Kapitalkosten um 300 T€. Die Abschreibungen hingegen stiegen um 167 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 (400 T€) die Auflösung von Pensionsrückstellungen (162 T€) und sonstigen Rückstellungen (207 T€). In der Position Sonstiges sind überwiegend unsere Aufwendungen für die Nachbarschaftsförderung unserer Mitglieder (504 T€) enthalten.

3. 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. Schwerpunkte liegen hierbei auf der energetischen Modernisierung zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes und auf Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung sowie dem Abbau von Barrieren, der im Hinblick auf eine älter werdende Gesellschaft zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Im Herbst 2015 haben wir mit dem Neubau von zwei Wohnanlagen begonnen, die voraussichtlich im Sommer/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 2017 werden hiervon rund 11,1 Mio. € anfallen.

Im August 2016 haben wir mit dem Neubau einer weiteren Wohnanlage in der Peter-Timm-Straße (VE 84) mit 39 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit begonnen, die voraussichtlich im Frühjahr 2018 bezugsfertig wird. Das Gesamtvolumen dieser Maßnahme beträgt rund 10,9 Mio. €. Im Jahr 2017 werden hiervon rund 6,0 Mio. € anfallen.

Ferner planen wir drei weitere Neubauvorhaben in Hamburg mit insgesamt 165 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 51,6 Mio. €. Im Jahr 2017 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 bieten zu können. 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 2017 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 32,7 Mio. €, Zinsaufwendungen von 2,0 Mio. € und Instandhaltungskosten von 9,7 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,2 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. Aufgrund der hohen Neubauinvestitionen und der damit verbundenen Fremdkapitalaufnahme wird sich jedoch der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital in 2017 leicht rückläufig entwickeln.

Hamburg, 5. April 2017

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

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

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE IN EURO	2016	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**32.412,00**	**35.526,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.882.271,04	137.749.791,90
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.490,00	26.249,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	290.933,29	223.479,21
4. Anlagen im Bau	15.242.382,39	4.728.981,79
5. Bauvorbereitungskosten	1.170.447,97	670.979,85
	153.608.524,69	**143.399.481,75**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	153.387,56
2. Andere Finanzanlagen	4.072,00	4.072,00
	157.459,56	**157.459,56**
Anlagevermögen insgesamt	**153.798.396,25**	**143.592.467,31**
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	**7.410.165,48**	**7.340.010,20**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	91.234,41	83.543,63
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	233,11	250,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.062,80	700,99
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.402,06	24.896,89
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.787.490,59	1.530.446,48
	1.898.422,97	**1.639.838,40**
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	313.454,58	2.871.635,97
2. Bausparguthaben	8.807.792,66	7.273.189,19
	9.121.247,24	**10.144.825,16**
Umlaufvermögen insgesamt	**18.429.835,69**	**19.124.673,76**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**13.244,00**	**24.519,47**
Bilanzsumme	**172.241.475,94**	**162.741.660,54**

PASSIVSEITE IN EURO		2016	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		287.650,00	351.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder		15.243.450,00	15.038.400,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		141.700,00	118.050,00
		15.672.800,00	**15.507.700,00**
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		7.100.000,00	6.450.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	650.000,00		(450.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		13.000.000,00	12.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.000.000,00		(0,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		38.650.000,00	34.500.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	4.150.000,00		(3.050.000,00)
		58.750.000,00	**52.950.000,00**
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		17.966,17	22.322,23
2. Jahresüberschuss		6.409.314,37	4.081.943,94
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen		–5.800.000,00	–3.500.000,00
		627.280,54	**604.266,17**
Eigenkapital insgesamt		**75.050.080,54**	**69.061.966,17**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.299.505,00	2.463.086,00
2. Steuerrückstellungen		723,80	9.019,20
3. Sonstige Rückstellungen		701.982,00	506.294,04
		3.002.210,80	**2.978.399,24**
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		62.545.999,62	55.855.153,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		20.537.235,82	24.557.339,49
3. Erhaltene Anzahlungen		8.736.693,88	8.588.755,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		41.293,53	48.069,56
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		351,33	1.358,11
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.178.793,01	1.524.029,91
7. Sonstige Verbindlichkeiten		54.952,85	36.143,21
· davon aus Steuern	21.877,96		(4.650,85)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		(53,94)
		94.095.320,04	**90.610.849,64**
D. Rechnungsabgrenzungsposten		**93.864,56**	**90.445,49**
Bilanzsumme		**172.241.475,94**	**162.741.660,54**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 in Euro

	2016		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		32.101.864,64	30.893.469,05
b) aus der Betreuungstätigkeit		69.987,06	73.480,61
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		9.835,94	10.520,17
		32.181.687,64	**30.977.469,83**
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**70.155,28**	**235.590,42**
3. Sonstige betriebliche Erträge		**1.023.233,86**	**441.293,26**
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**14.153.150,64**	**14.866.590,52**
Rohergebnis		**19.121.926,14**	**16.787.762,99**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		2.583.828,47	2.443.531,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		533.414,04	564.029,55
· davon für Altersversorgung	82.055,86		(137.556,17)
		3.117.242,51	**3.007.560,89**
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**5.509.757,75**	**5.341.752,58**
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.049.414,05**	**887.588,35**
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		215,05	210,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		114.804,71	225.162,71
		115.019,76	**225.372,71**
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**2.092.531,22**	**2.634.165,06**
· davon Aufzinsung von Rückstellungen	72.925,00		(294.350,00)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		**10.754,70**	**14.486,19**
Ergebnis nach Steuern		**7.457.245,67**	**5.127.582,63**
12. Sonstige Steuern		**1.047.931,30**	**1.045.638,69**
Jahresüberschuss		**6.409.314,37**	**4.081.943,94**
13. Gewinnvortrag		**17.966,17**	**22.322,23**
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**5.800.000,00**	**3.500.000,00**
Bilanzgewinn		**627.280,54**	**604.266,17**

ANHANG

der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
zum 31.12.2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Unsere Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg, und ist eingetragen im Genossenschaftsregister Hamburg unter der GnR-Nr.: 325.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften sowie nach den Satzungsbestimmungen erstellt. Hinsichtlich der Gliederung des Jahresabschlusses wurden die Formblattverordnung in der Fassung vom 17. Juli 2015 sowie das BilRUG beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. ANGABEN ZU DEN 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 insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten 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. 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 Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen entspricht dem Stammkapital der Hamburger Wohnpartner GmbH (153 T€).

- Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt.

- 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 berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte, für Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,03 % zugrunde gelegt.

- Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die enthaltenen Jubiläumsrückstellungen über ein Jahr wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 3,28 % zum 31.12.2016 abgezinst.

- Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. BILANZ

- Die Entwicklung des Anlagevermögens wird nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens in Euro

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	31.12.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	**255.819,25**	**13.041,20**	**0,00**	**0,00**	**268.860,45**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	258.759.032,75	4.500.372,88	0,00	0,00	263.259.405,63
Maschinen	234.905,14	4.164,50	0,00	0,00	239.069,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.151.444,89	215.455,05	105.646,51	0,00	1.261.253,43
Anlagen im Bau	4.728.981,79	10.035.479,42	13.437,57	491.358,75	15.242.382,39
Bauvorbereitungskosten	670.979,85	990.826,87	0,00	–491.358,75	1.170.447,97
	265.545.344,42	**15.746.298,72**	**119.084,08**	**0,00**	**281.172.559,06**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	0,00	0,00	0,00	153.387,56
Andere Finanzanlagen	4.072,00	0,00	0,00	0,00	4.072,00
	157.459,56	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**157.459,56**
Anlagevermögen insgesamt	**265.958.623,23**	**15.759.339,92**	**119.084,08**	**0,00**	**281.598.879,07**

- Bei den Zugängen in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten handelt es sich mit 4,38 Mio. € um die umfangreiche Modernisierung in Sasel (VE 16). Weitere kleinere Maßnahmen mit insgesamt 121 T€ wurden ebenfalls aktiviert.

- Die Anlagen im Bau betreffen drei Bauvorhaben: Unseren Neubau von 41 Wohnungen in Hamburg-Eilbek in der Leo-Leistikow-Allee (VE 83) mit 6,25 Mio. € und unseren Neubau von 36 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in der HafenCity, Shanghaiallee (VE 86), mit 5,14 Mio. €. Baubeginn für beide Neubauvorhaben war im Herbst 2015, die Fertigstellung ist für Sommer 2017 geplant. Der Baubeginn von 39 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit in Hamburg-Schnelsen in der Peter-Timm-Straße (VE 84) fand im August 2016 statt. Fertigstellung ist für Frühjahr 2018 geplant. Die Kosten zum Bilanzstichtag betrugen 3,85 Mio. €.

- Die Bauvorbereitungskosten mit insgesamt 1,17 Mio. € betreffen unsere Neubauvorhaben im Baakenhafen (VE 85) und in der Neuen Mitte Altona (VE 88), unsere Nachverdichtung auf eigenem Grundstück in Sasel (VE 87) sowie weitere Vorplanungen.

- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 7,41 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 8,74 Mio. € gegenüber.

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2016	Zugänge	Abgänge	31.12.2016	Anfangsbestand	31.12.2016
220.293,25	**16.155,20**	**0,00**	**236.448,45**	**35.526,00**	**32.412,00**
121.009.240,85	**5.367.893,74**	0,00	126.377.134,59	**137.749.791,90**	**136.882.271,04**
208.656,14	**7.923,50**	0,00	216.579,64	**26.249,00**	**22.490,00**
927.965,68	**117.785,31**	75.430,85	970.320,14	**223.479,21**	**290.933,29**
0,00	**0,00**	0,00	0,00	**4.728.981,79**	**15.242.382,39**
0,00	**0,00**	0,00	0,00	**670.979,85**	**1.170.447,97**
122.145.862,67	**5.493.602,55**	**75.430,85**	**127.564.034,37**	**143.399.481,75**	**153.608.524,69**
0,00	**0,00**	0,00	0,00	**153.387,56**	**153.387,56**
0,00	**0,00**	0,00	0,00	**4.072,00**	**4.072,00**
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**157.459,56**	**157.459,56**
122.366.155,92	**5.509.757,75**	**75.430,85**	**127.800.482,82**	**143.592.467,31**	**153.798.396,25**

- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der IFB in Höhe von 402 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.

- Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern auszuweisen, machen wir keinen Gebrauch.

- Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 248 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

- In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von 282 T€ sowie Rückstellungen für zum Bilanzstichtag erbrachte Bauleistungen in Höhe von 177 T€ enthalten.

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

Verbindlichkeitenspiegel in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2016	davon mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	**von 1 bis 5 Jahren**	**über 5 Jahre**		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.545.999,62 (55.855.153,48)	12.179.637,23 (4.055.804,99)	16.760.928,23 (15.792.715,27)	33.605.434,16 (36.006.633,22)	62.545.999,62 (55.855.153,48)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.537.235,82 (24.557.339,49)	1.731.367,84 (4.053.803,36)	14.337.416,20 (4.390.501,06)	4.468.451,78 (16.113.035,07)	20.537.235,82 (24.557.339,49)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	8.736.693,88 (8.588.755,88)	8.736.693,88 (8.588.755,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.293,53 (48.069,56)	19.655,71 (23.363,99)	21.637,82 (24.705,57)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	351,33 (1.358,11)	351,33 (1.358,11)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.178.793,01 (1.524.029,91)	2.178.793,01 (1.524.029,91)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	54.952,85 (36.143,21)	54.952,85 (36.143,21)	0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag Vorjahr	**94.095.320,04** (90.610.849,64)	**24.901.451,85** (18.283.259,45)	**31.119.982,25** (20.207.921,90)	**38.073.885,94** (52.119.668,29)	**83.083.235,44** (80.412.492,97)	

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 1 Jahr** sind Sondertilgungen im Zuge der Umschuldung diverser Darlehen in Höhe von 2,24 Mio. € sowie ein Teilschulderlass in Höhe von 400 T€ enthalten. Ebenfalls hier enthalten sind kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite von 6,60 Mio. €, die in 2017 durch langfristige Darlehensaufnahmen abgelöst werden.

In den Beträgen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern **von 1 bis 5 Jahren** sind Sondertilgungen im Zuge der Umschuldung diverser Darlehen in Höhe von 13.754 T€ enthalten.

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- Die Neufassung der Umsatzerlöse gemäß § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG hat bei uns zu keinen nennenswerten Veränderungen geführt, die Vergleichbarkeit zum Vorjahr ist somit gegeben.

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine außergewöhnlichen Erträge enthalten, jedoch sind ein Teilschulderlass in Höhe von 400 T€ für die Modernisierung VE 39 sowie Rückstellungsauflösungen in Höhe von insgesamt 369 T€ erwähnenswert.

- In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 34 T€ aus der Aufzinsung von IFB-Zuschüssen und Jubiläumsrückstellungen enthalten.

- In den Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind Zinsanteile der Veränderung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 73 T€ enthalten.

D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2016 über Eigenkapital in Höhe von 137 T€. Der Jahresüberschuss beträgt 5 T€. Es besteht eine kurzfristige Forderung gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH in Höhe von rund 18 T€.

- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen unsere drei laufenden Neubauvorhaben. Wir rechnen mit Baukosten in 2017 von 17,09 Mio. € sowie 1,52 Mio. € in 2018. Für die noch in Bauvorbereitung befindlichen Neubauten wurden bereits Planungsaufträge in Höhe von 1,47 Mio. € für die Jahre ab 2017 vergeben.

- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	17,75	5,00
Technische Mitarbeiter	5,50	–
Hauswarte u. a.	14,00	8,75
Gesamt	**37,25**	**13,75**

Darüber hinaus beschäftigten wir 1 Auszubildenden im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann.

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

Mitglieder	
Anfang 2016	6.943
Zugang	255
Abgang	178
Ende 2016	**7.020**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2016 um 205.050,00 € auf 15.243.450,00 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

- Gewinnverwendungsvorschlag:
  Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.409 T€ ab. Nach Einstellung der Rücklagen in Höhe von 5.800 T€ beträgt der Bilanzgewinn 627.280,54 €. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2016	601.318,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	25.962,54 €
Bilanzgewinn	627.280,54 €

  Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

- Mitglieder des Vorstands:
  Dr. Hardy Heymann
  Sönke Selk

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

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

Hamburg, 5. April 2017

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2016 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium vom Vorstand wieder 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 Vorstands 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.

Der Aufsichtsrat hat die auch 2016 weiter auf hohem Niveau laufenden Modernisierungs- und Neubautätigkeiten intensiv begleitet. Besorgniserregend ist insbesondere die ansteigende Kostenentwicklung im Neubaubereich. Vor allem in der HafenCity wird diese Entwicklung durch die extrem hohen Anforderungen an die Qualität der Gebäude und die weiteren Rahmenbedingungen, die den Bauherren auferlegt werden, noch verschärft. Bei unserem Vorhaben im Baakenhafen könnte dies sogar erstmals zu einem Rückzug unsererseits aus einem Bauprojekt führen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten und von seinem Prüfungsausschuss geprüften Jahresabschluss und den Geschäftsbericht zur Kenntnis genommen, billigt den Bericht des Vorstands, den Lagebericht sowie den Jahresabschluss und stimmt dem Vorschlag des Vorstands 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 2016 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2016 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, 5. April 2017

Für den Aufsichtsrat
Dr. Wolfgang Rieß

BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

2009 hat unsere Genossenschaft die gemeinnützige Stiftung Hamburger Wohnen gegründet. Das soziale Engagement der Genossenschaft sollte mit der Gründung dieser Stiftung intensiviert, der Wirkungskreis erweitert werden. Ziel ist es, nicht nur in den Nachbarschaften der Genossenschaft zu wirken, sondern sich darüber hinaus in den Quartieren und Stadteilen zu engagieren, in denen die Genossenschaft Wohnungsbestand hat. Dabei fördert die Stiftung Institutionen und Projekte, die das soziale Umfeld sowie das Miteinander der Kulturen und der Generationen zum Ziel haben.

STIFTUNGSKAPITAL

Die Stiftung ist mit einem Kapital von 500.000 € ausgestattet. Rücklagen zur Werterhaltung bestehen in Höhe von 4.000 €. Das Stiftungskapital ist in voller Höhe eingezahlt, überwiegend als Geschäftsguthaben bei der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG. Für die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erhielt die Stiftung auch 2016 eine Dividende.

DARSTELLUNG DER TÄTIGKEITEN

Im Geschäftsjahr 2016 konnten dank der Spenden und der Dividende 23 Projekte mit einem Volumen von knapp 19 T€ gefördert werden. Darunter waren auch zwei Fortsetzungen von Projekten, die wir bereits im Vorjahr unterstützt haben.

Mit der Fortführung des Projekts „Dialog in Deutsch“ 2016, bei dem es für zugewanderte Menschen darum geht, in wöchentlich stattfindenden Gesprächsrunden die deutschen Sprachkenntnisse anzuwenden, zu trainieren und zu verbessern, ging auch eine Erweiterung des Angebots einher. Während 2015 noch 80 wöchentliche Treffen zumeist in den 33 Hamburger Bücherhallen angeboten wurden, lag Ende 2016 die Zahl bei 104 Treffen. Innerhalb eines Jahres wurden somit 24 Gruppen neu eröffnet, was für den großen Bedarf spricht. Die Teilnahme ist für alle Interessierten kostenlos und ermöglicht unabhängig von Pass oder Aufenthaltsstatus, Herkunft, Alter, Geschlecht, Bildungshintergrund, Beruf, politischer Meinung oder Religion zu jeder Zeit einen Einstieg. So auch für die Vielzahl der geflüchteten Menschen, für die 21 Anfängergruppen eingerichtet werden konnten. Die Zahl der „Dialog in Deutsch“-Gruppentreffen wuchs von 3.700 Treffen mit 31.438 Teilnehmenden 2015 auf 4.305 Treffen mit 34.307 Teilnehmenden Ende 2016. Da die Leitung der Gesprächsrunden in den Händen von Ehrenamtlichen liegt, ist auch ihre Zahl 2016 von 196 auf 222 gestiegen.

Durch die regelmäßigen Treffen entstanden unter den Teilnehmerinnen und Teilnehmern vielfältige Kontakte, oftmals sogar Freundschaften. Nicht nur sprachlich, auch sozial war und ist „Dialog in Deutsch“ eine niedrigschwellige und zugleich sehr erfolgreiche Integration.

Das geförderte Projekt „Kick it – United“, das auf eine Idee zweier Hamburger Bürger zurückgeht, hat sich Integration durch Sport zum Ziel gesetzt. Mit der Umsetzung gestartet wurde nach einem längeren Organisations- und Finanzierungsvorlauf Anfang 2016.

Aufgrund eigener Erfahrungen mit Flüchtlingen in den Messehallen wollen die Initiatoren nachhaltig helfen und ein Zeichen setzen. Ihren Fokus legen sie auf die Erstaufnahmeeinrichtungen, denn dort sehen sie das größte Konfliktpotenzial, bedingt durch die sehr unsichere Lage der Bewohner. Sie wollen durch das gemeinsame Sporttreiben zu einem besseren Miteinander vor Ort beitragen und den Menschen in dieser schwierigen Phase des Lebens Möglichkeiten für Ablenkung und ein Ventil für die angestauten Energien bieten. Besonders soll dieses Angebot den jungen Männern ab 18 Jahren gerecht werden, die nicht zur Schule gehen und keine Tagesstruktur haben.

Kick it-United in Aktion

Seit dem Start im März 2016 ist es der Initiative gelungen, ihr Angebot fest in den Wochenablauf der Einrichtungen und damit in den der Bewohner zu integrieren. Inzwischen wird an fünf Standorten einmal wöchentlich zusammen Fußball gespielt. Da nur bei zwei Einrichtungen fest bestehende Plätze existieren, wurden nach und nach insgesamt drei sogenannte mobile Soccerfelder angeschafft, mit deren Hilfe jeder geeignete Platz in ein Fußballfeld verwandelt werden kann. Unterstützt wird die Initiative von einer Vielzahl an Ehrenamtlichen, in der Hauptsache Sportstudierende.

Die Freude und Dankbarkeit der Bewohner über dieses Angebot ist sehr groß. Darüber hinaus wird der Initiative ein sehr positiver Einfluss auf die Atmosphäre in den jeweiligen Flüchtlingsunterkünften zugeschrieben.

Das Projekt „Community Lotsen“, das als Pilotprojekt in Zusammenarbeit mit dem Institut für konstruktive Konfliktaustragung und Mediation e. V. (IKM) und den Stiftungen der Baugenossenschaften initiiert wurde, befasst sich mit der Ausbildung von Community-Lotsen innerhalb einer Flüchtlingsunterkunft und leistet damit ebenfalls einen sehr wichtigen Beitrag zur Integration.

„Community Lotsen“ wurde mit unserer Unterstützung entwickelt, durchgeführt und begleitet.

Aus dem Projekt und aus langjähriger Erfahrung in anderen Projekten zog das IKM den Schluss, dass ein „Quartier des Ankommens“ die richtige Antwort wäre, um frühzeitig eine parallele Entwicklung in den sozialen Einrichtungen und der Nachbarschaft zu vermeiden. Hierbei sollte die Vermittlung sprachlicher Kenntnisse wie auch kultureller Unterschiede auf Augenhöhe geschehen. Community-Lotsen sollten in alltäglichen Konflikten vor dem Hintergrund individueller Wünsche und Ängste der Bewohnerinnen und Bewohner konstruktiv vermitteln können und so eine

positive Nachbarschaft bzw. einen positiven Zusammenhalt vor Ort fördern. Eine Analyse und die Befragung von Bewohnerinnen und Bewohnern in den Unterkünften der Stadtteile Hamm, St. Georg, Hammerbrook und Billstedt bestätigt, wie nötig diese Arbeit ist. Mit der Lotsenarbeit werden die Möglichkeiten der Integration in der Nachbarschaft und in den sozialen Einrichtungen und zur Bewältigung der vielen Fragen des täglichen Lebens wachsen.

Bundesweit wurde mit diesem Projekt Neuland betreten. Menschen, die nach einem Fluchtweg vieles unfreiwillig zurückgelassen haben, bringen besondere Erfahrungen mit. Verschiedene Sprachen und Kulturen spielen eine ebenso große Rolle wie die individuellen Fluchterfahrungen. „Haltlosigkeit“ wieder in Bahnen der Zuversicht und des Vertrauens zu lenken, sind die großen Aufgaben, die mit bedacht sein wollen. Wie in anderen Projekten der Konfliktvermittlung mit Lotsenfunktion sollen die Community-Lotsen ausgebildet und im weiteren Verlauf ihrer Tätigkeit begleitet werden. Dabei ist eine ausgewogene Zusammensetzung der Gruppe nach Kulturen, Altersgruppen und Geschlecht besonders wichtig.

In diesem Projekt ist es nach Überwindung vieler organisatorischer und sicherheitsrelevanter Hürden gelungen, eine stabile und sehr engagierte Gruppe von Community-Lotsen in einer Erstunterkunft in Hamm auszubilden und sie sowohl inhaltlich als auch als Gruppe voranzubringen. Männer und Frauen sind in gleichem Maß beteiligt, fast alle Bevölkerungsgruppen der Wohnunterkunft sind repräsentiert, es gibt regelhafte, moderierte Treffen, und auch der Austausch mit

Gruppe der geschulten Community-Lotsen mit den Ausbildern und Förderern
© BGFG, Elke Ribeaucourt

der Einrichtungsleitung ist konstruktiv und fruchtbar. Die Wechselwirkung der Gruppe mit den Akteuren im Stadtteil ist angeschoben und soll in den nächsten Monaten verstärkt ausgebaut werden. Im Mai 2017 ist der Abschluss dieses Pilotprojekts geplant.

Auf europäischer Kennlerntour, hier in Dänemark: die Schülerinnen und Schüler der Klasse 8c der Max Brauerschule

Ein Jahr lang hatten sich die Schülerinnen und Schüler der Klasse 8c der Max-Brauer-Schule in Altona zusammen mit ihrem Lehrer auf das Projekt „EU erfahren – mit allen Sinnen und dem Fahrrad“ vorbereitet. Intensiv wurde an dem Verlauf der Route und an der Finanzierung der Fahrt, die als europäische Kennenlerntour geplant war, gearbeitet. Im September 2016 wurde das Vorhaben, in rund drei Wochen mit dem Fahrrad von Hamburg nach England zu radeln, erfolgreich umgesetzt.

Die Tour startete in Hamburg und ging mit Tagesetappen von bis zu 90 Kilometern über Bremen, Osnabrück und Amsterdam bis nach London. Mit Fährüberfahrten von England nach Dänemark und weiter nach Deutschland endete die Fahrradreise dann auf der Insel Sylt. Auf der Fahrt durch mehrere europäische Länder trafen die Schülerinnen und Schüler auf weltoffene Menschen, von denen sie freundlich empfangen wurden. Durch die vielen Begegnungen und die Gespräche konnten sie viel lernen.

Die Intention des Lehrers, seinen Schülerinnen und Schülern ein gelebtes Europa zu vermitteln, scheint auf allen Ebenen gelungen zu sein. Sie nahmen eine Vielzahl an Erlebnissen und Erfahrungen mit, die sie sicherlich nachhaltig prägen. Durch diese besondere gemeinsame Unternehmung ist auch das Gemeinschaftsgefühl der Klasse weiter gewachsen.

AUSBLICK

Da die Stiftung zur Bewältigung ihrer Aufgaben nach wie vor über kein eigenes Personal verfügt, musste über die ehrenamtliche Tätigkeit des Vorstands hinaus erneut auf Personal der Genossenschaft zurückgegriffen werden. Aufgrund der Anzahl von Förderanträgen im ersten Quartal dieses Jahres rechnen wir auch für 2017 mit einem Antragsniveau, das den Einsatz von Personal der Genossenschaft erforderlich machen wird.

Für das laufende Jahr stehen einige Projekte, die wir fördern wollen, schon fest. Neben dem Projekt „Community Lotsen“ wird uns das Thema Bildung und Völkerverständigung mit Sicherheit weiter begleiten. Außerdem haben wir zwei Förderanträge aus dem Bereich Jugend- und Altenhilfe für dieses Jahr bereits zugesagt.

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

Hamburg, 7. April 2017

Stiftung Hamburger Wohnen
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk Simone Zückler

VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Wahlbezirk	Name, Vorname	Straße	Ort
1	Bertschat, Jörg	Holsteiner Chaussee 213	22457 Hamburg
	Carmienke, Jan	Halstenbeker Straße 23	22457 Hamburg
	Martienß, Christine	Halstenbeker Straße 3 c	22457 Hamburg
	Wirzbach, Sibylle	Peter-Timm-Straße 49 a	22457 Hamburg
2	Dindorf, Ronald	Grenzacker 11	22523 Hamburg
	Kranz, Hannelore	Rebenacker 15	22523 Hamburg
	Lucht, Hans Peter	Grenzacker 15	22523 Hamburg
	Münzer, Lothar	Krupunder Weg 10	22523 Hamburg
	Schubert, Aurelia	Hans-Reumann-Straße 12 b	25462 Rellingen
	Schwebe, Jürgen	Krupunder Weg 18	22523 Hamburg
3	Hamberg, Walter	Lüdersring 135	22547 Hamburg
	Voss, Hans-Jürgen	Langbargheide 39	22547 Hamburg
4	Grönsfeld, Arnfrid	Schmalenbrook 9	22525 Hamburg
	Harms, Sven	Försterweg 106 c	22525 Hamburg
	Hass, Arthur	Försterweg 116 a	22525 Hamburg
	Wilson, Birgit	Försterweg 118 c	22525 Hamburg
5	Apel, Stephan	Ernst-Horn-Straße 17	22525 Hamburg
	Bohn, Horst	Försterweg 56	22525 Hamburg
	Drews, Hugo	Ernst-Horn-Straße 9	22525 Hamburg
	Ecker, Thomas	Ernst-Horn-Straße 21 a	22525 Hamburg
	Fink, Susanne	Försterweg 86	22525 Hamburg
6	Bohn, Hartmut	Ernst-Horn-Straße 35	22525 Hamburg
	Knudsen, Ralf	Ernst-Horn-Straße 36 d	22525 Hamburg
	von Bastian, Johannes	Försterweg 92	22525 Hamburg
7	Juhnke, Hans-Peter	Nieland 8	22525 Hamburg
	Rüter, Monika	Försterweg 52	22525 Hamburg
	Scheunemann, Gesine	Försterweg 36	22525 Hamburg
8	Guthus, Gerd	Brehmweg 27 a	22527 Hamburg
	Spitz, Karsten	Försterweg 3	22525 Hamburg
9	Glißmann, Astrid	Lüttmelland 20	22393 Hamburg
	Koops, Angelika	Lüttmelland 25	22393 Hamburg
	Roth, Gabriele	Lüttmelland 44	22393 Hamburg
	Vossbeck, Günter	Lüttmelland 26	22393 Hamburg
10	Albrecht, Monika	Buchenring 22	22359 Hamburg
	Rischer, Jörg	Buchenring 20	22359 Hamburg
11	Lentfer, Ute	Moltrechtweg 6	22297 Hamburg
	Rönnau, Britta	Moltrechtweg 8	22297 Hamburg
12	Bär, Christian	Lohkoppel 10 a	22179 Hamburg
	Krause, Hans-Joachim	Gropiusring 61	22309 Hamburg
	Wilken, Hermann	Lohkoppel 4	22179 Hamburg

Wahlbezirk	Name, Vorname	Straße	Ort
13	Bliese, Jens-Peter	Lambrechtsweg 15	22309 Hamburg
	Günther, Olaf	Lambrechtsweg 26	22309 Hamburg
	Hoeldtke, Frank	Lorichsstraße 11	22307 Hamburg
	Jentzsch, Heidrun	Oertzweg 17	22307 Hamburg
	Wolf, Sven-Jörnsen	Prechtsweg 11	22309 Hamburg
14	Bellon, Angela	Hermann-Kauffmann-Straße 38	22307 Hamburg
	Fahrenkrog, Ernst	Witthof 5	22305 Hamburg
	Hüls, Dr. Renate	Schmiedesberg 2 b	22146 Reinbek
	von Kalm, Goetz	Oldachstraße 42	22307 Hamburg
15	Jablonski, Lothar	Dimpfelweg 16	20537 Hamburg
	Langholz, Marlies	Wichernsweg 25	20537 Hamburg
	Marquardt, Günter	Dimpfelweg 22	20537 Hamburg
	Stahmer, Hans-Peter	Wichernsweg 21	20537 Hamburg
16	Gutendorf, Fridjof	Sievekingsallee 203	22111 Hamburg
	Michalski, Thomas	Georg-Blume-Straße 10	22119 Hamburg
	Reimann, Jürgen	Sievekingsallee 209	22111 Hamburg
	Sander, Dietmar	Friedrich-Frank-Bogen 62	21033 Hamburg
50[1]	Brandt, Cornelia	Harvestehuder Weg 80 a	20149 Hamburg
	Eisland, Rita	Große Straße 75 d	21465 Reinbek
	Falk, Manuela	Tremsbütteler Weg 98 a	22941 Bargteheide
	Glaser, Wolfgang	Herderstraße 26	25451 Quickborn
	Glaser, Horst	Erika-Mann-Bogen 4	22081 Hamburg
	Glaser, Stefanie	Grandweg 75 d	22529 Hamburg
	Hampel, Johann	Bürgermeister-Steenbock-Straße 50	24558 Henstedt-Ulzburg
	Hofmann, Anja	Försterweg 58	22525 Hamburg
	Jessen, Olaf	Nieland 10	22525 Hamburg
	Kahl, Christoph	Buschweg 8	24568 Kattendorf
	Kaminski, Stephanie	Parkstraße 2	22605 Hamburg
	Karsties, Rasmus	Kurt-Küchler-Straße 24	22609 Hamburg
	Leuschner, Michael	Vogelweide 23 c	22081 Hamburg
	Münzberg, Jörg	Kollwitzring 141	22115 Hamburg
	Olsson, Angelika	Essener Straße 53	22419 Hamburg
	Oncken, Hajo	Humboldtstraße 75	22083 Hamburg
	Rudy, Stefan	Murnauer Straße 263	81379 München
	Weinert, Dieter	Humboldtstraße 105	22083 Hamburg

[1] Nicht wohnend

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, Wicherns Garten 2–8, Wichernsweg 17–31	171	–	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, Dieselgarten 2–6, Dieselstraße 30–38, Oertzgarten 1, Oertzweg 15, 15 a, 17, 17 a, 19	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, Ernst-Horn-Straße 8 a+b, 12 a+b – 18 a+b, Försterweg 56–80	224	44	25	1963
19	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 27–41 Försterweg 88–92	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, Ernst-Horn-Straße 5–19, Försterweg 86	134	–	–	1968
25	Lurup, Lüdersring 129–137	40	22	–	1970
26	Eidelstedt, Krupunder Weg 2, Pinneberger Chaussee 105–107	31	–	20	1970
27	Eidelstedt, Goldkäferweg 46–50, 49–53, Immenweide 1–7, Krupunder Weg 4–18	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

ALSTERDORF (79) | ALTONA (8) | BARMBEK (785) | BILLSTEDT (46) | BRAMFELD (79) | EIDELSTEDT (493)
EILBEK (28) | EIMSBÜTTEL (24) | HAMM (247) | HORN (177) | HUMMELSBÜTTEL (39) | LOHBRÜGGE (36)

VE	Hamburg-	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
41	Schnelsen, Halstenbeker Straße 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, Gertrud-Pardo-Weg 2–20, Hindenburgstraße 131–145, 149–163, Moltrechtweg 6–22, Yvonne-Mewes-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, Lüttmelland 21 a, 45, 46, Stadtbahnstraße 65	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-Straße 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, Lambrechtsweg 14–26, Prechtsweg 11–23	128	–	–	1923
55	Barmbek, Brüggemannsweg 2–8, Lambrechtsweg 13–21, Manstadtsweg 1–3, Meister-Bertram-Straße 4–6	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, Sebastiangasse 2–6 , Sievekingsallee 201–213	137	–	–	1951
60	Barmbek, Aldenrathsweg 7, Oldachstraße 40–42, Tischbeinstraße 11–19	68	–	–	1951
61	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Straße 30–42, Rübenkamp 54–56	75	–	–	1953
62	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Straße 18–28, 28 a, Oldachstraße 17	79	–	5	1954
63	Ohlsdorf, Fuhlsbüttler Straße 665–677	63	5	12	1957
64	Horn, Georg-Blume-Straße 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		4.701	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)

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen

Ihr Zuhause mit Zukunft!

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

www.wohnungsbaugenossenschaften.de
Infoline: 0180 2 24 46 60

UMWELT PARTNER SCHAFT
Wir machen mit!