

# GESCHÄFTSBERICHT 2017



## AUF EINEN BLICK

---

	2015	2016	2017
Bilanzsumme in T€	162.742	172.241	194.584
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	30.893	32.102	32.673
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	14.263	13.104	16.423
Leistungen für Neubau in T€	6.338	11.066	18.538
Eigenkapital in T€	69.062	75.050	80.833
Eigenkapitalquote in %	42,4	43,6	41,5
Jahresüberschuss in T€	4.082	6.409	5.930
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.702	4.701	4.778
Anzahl der Mitglieder	6.943	7.020	7.124

---

### Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46  
22525 Hamburg

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

E-Mail: [info@hamburgerwohnen.de](mailto:info@hamburgerwohnen.de)  
[www.hamburgerwohnen.de](http://www.hamburgerwohnen.de)

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

Im Genossenschaftsregister eingetragen unter der Nummer 325.

# GESCHÄFTSBERICHT 2017

## INHALT

---

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDS	5
10 Jahre Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG – eine Erfolgsgeschichte	5
Wirtschaftliche Situation	20
Themen aus Hamburg	21
Was wir sonst noch bewegten – weitere Themen aus der Genossenschaft	22
LAGEBERICHT	41
JAHRESABSCHLUSS	47
• Bilanz	48
• Gewinn- und Verlustrechnung	50
• Anhang	51
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	59
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	60
VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT	64
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	66

# VORWORT

LIEBE MITGLIEDER,  
SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

---

2017 war für unsere Genossenschaft in vielerlei Hinsicht ein ereignisreiches Jahr. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang u.a. die 77 neu gebauten Wohnungen, verteilt auf zwei Neubauvorhaben, die wir an unsere Mitglieder übergeben konnten – so viel in einem Jahr wie schon lange nicht mehr. Hervorzuheben ist auch, dass mit rund 35 Mio. € an Investitionen in Neubau und Bestand ein Rekordniveau erreicht wurde.

Ein besonderes Ereignis war im vergangenen Jahr aber auch das 10-jährige Jubiläum der Fusion der beiden Genossenschaften, der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost eG und der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG. Wir blicken darauf weniger im Sinne einer Jubiläumsfeier, sondern machen uns vielmehr bewusst, dass die vergangenen 10 Jahre als Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG eine Erfolgsgeschichte waren, die keine der beiden „Ursprungsgenossenschaften“ so hätte schreiben können.

Auf eine Feier haben wir bewusst verzichtet, denn in wenigen Jahren werden wir auf eine 100-jährige Geschichte zurückblicken, die wir gebührend feiern werden. Mit der Einrichtung eines Nachbarschaftsfonds für unsere Mitglieder zur Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten in den Wohnanlagen und Quartieren haben wir dieses 10-jährige Jubiläum dennoch im Sinne unserer Mitglieder gewürdigt.

Mehr hierzu und zum Nachbarschaftsfonds lesen Sie in diesem Geschäftsbericht.

Wie schon angekündigt, berichten wir natürlich auch wieder über unsere vielen Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Darüber hinaus wollen wir Ihnen einen Einblick in die Entwicklung wichtiger Bereiche wie z. B. Mieten und Nebenkosten geben. Ebenso finden die Aktivitäten des Sozialen Managements und der Stiftung Hamburger Wohnen ihren Platz in diesem Bericht.

Last, not least enthält dieser Geschäftsbericht mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des Lageberichts auch wieder seinen obligatorischen Teil.

Ihnen, unseren Mitgliedern und Mitarbeitern, ehrenamtlich Engagierten, Geschäftspartnern, Freunden und Förderern, sagen wir Dank. Dank für die Unterstützung, für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und für die Wertschätzung im vergangenen Jahr. Wir sind zuversichtlich, dieses vertrauensvolle Miteinander auch in Zukunft fortzusetzen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Dr. Hardy Heymann



Sönke Selk

---

**1 + 1 = 1**

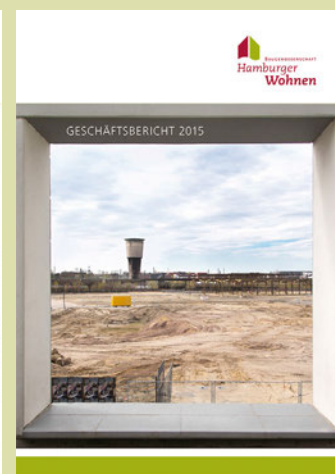
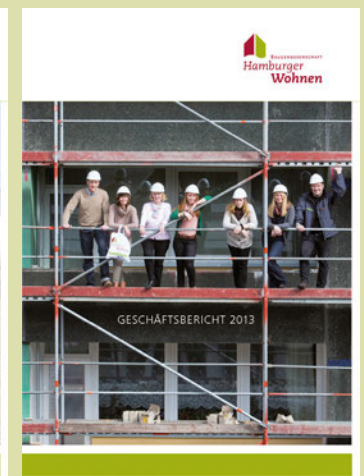
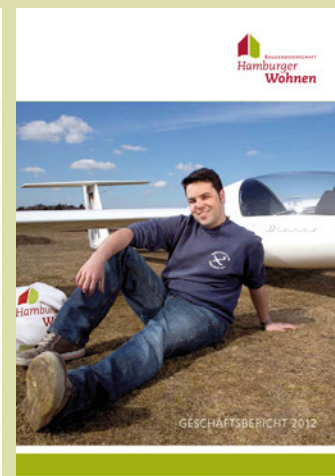
*Diese Gleichung war unser internes Leitmotiv für die Fusion.*





# 10 JAHRE GESCHÄFTSBERICHT

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG  
2007–2016





# ZITATE & ZAHLEN

---

2007

*„Eine Fusion zweier Traditionsgenossenschaften hat es in Hamburg schon sehr lange nicht mehr gegeben. Ich bin stolz darauf, jetzt Mitglied der neuen Hamburger Wohnen zu sein.“*

2007

*„Wir Mitarbeiter wurden von Anfang an informiert und in viele Entscheidungsprozesse einbezogen. Das hat für Akzeptanz und Vertrauen gesorgt.“*

2017

*„Es kommt mir vor, als sei es gestern erst gewesen, dass aus zwei Genossenschaften eine wurde. Wir haben in 10 Jahren eine Menge Modernisierungen und tolle Neubauten umsetzen können, und viele stehen noch bevor. Da werden die nächsten 10 Jahre sicher auch wieder wie im Fluge vergehen.“*

**Peter Claussen**

Mitarbeiter

---

2017

*„Meiner Meinung nach hat sich unsere Baugenossenschaft in den vergangenen 10 Jahren unter all den anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften gut etabliert. Ich fühle mich als Mitglied sehr wohl.“*

**Michaela Eberhardt**

Mitglied

---

2007

*„Die Fusion war ein sehr spannender Prozess. Ich freue mich, diese Zeit als Vertreter unserer Genossenschaft begleiten zu können.“*

2007

*„Durch die Fusion hat sich die Genossenschaft in allen Bereichen verstärkt und ist für die Zukunft gut gerüstet.“*

2017

*„Mir gefällt es gut, wie unsere Vorstände Hardy Heymann und Sönke Selk gemeinsam die Genossenschaft führen. Es hat sich seit der Fusion sehr vieles zum Guten verändert. Dass so viele Wohnungen renoviert wurden und noch werden, ist heutzutage nicht selbstverständlich. Wenn ich anderen Menschen erzähle, was bei uns alles gemacht wird, kommt immer das große Staunen, was unsere Genossenschaft alles in die Wege leitet.“*

**Elke Schnurer**

Mitglied

---

2017

*„Aus der Genossenschaft Hamburger Wohnen ist eine Organisation geworden, die sehr modern und zeitgemäß ausgerichtet ist – fernab von dem angestaubten Image, das den Genossenschaften häufig anhaftet.“*

**Fridjof Gutendorf**

Vertreter

---

2007

*„Ich bin überzeugt von den Vorteilen der Fusion: mehr Wohnungen in ganz Hamburg und ein super Serviceangebot im Bereich Soziales Management.“*

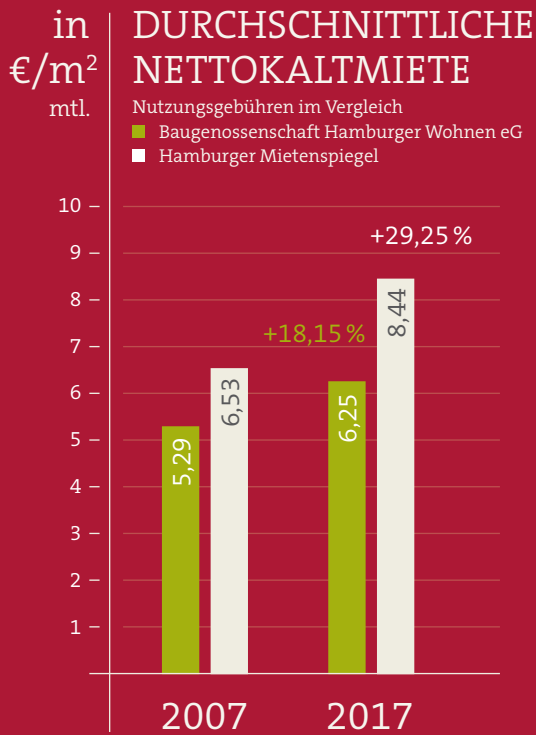
2017

*„Ich kann meine Worte aus dem Geschäftsbericht 2007 heute nur bekräftigen. Wenn ich sehe, wie beständig unsere Genossenschaft ihr Wohnungsangebot erweitert, wird mir ganz warm ums Herz. Die Hamburger Wohnen baut mehr, und mehr und ich finde es richtig gut, dass wir auch in der Hafencity ‚mitspielen‘.“*

**Angela Bellon**

Mitglied

---



### WOHNUNGS-BESTAND

2007  
4.568

2017  
4.778

### BILANZSUMME in Mio. €

2007  
132,3

2017  
194,6

### SOZIALES MANAGEMENT

2007–2017

### VERANSTALTUNGEN GESAMT

5.628

### TEILNEHMERINNEN & TEILNEHMER GESAMT

73.133

### MITARBEITERINNEN & MITARBEITER

2007  
VOLLZEIT: 30  
TEILZEIT: 14

2017  
VOLLZEIT: 38  
TEILZEIT: 14

### EIGENKAPITAL in Mio. €

2007  
40,7

2017  
80,8

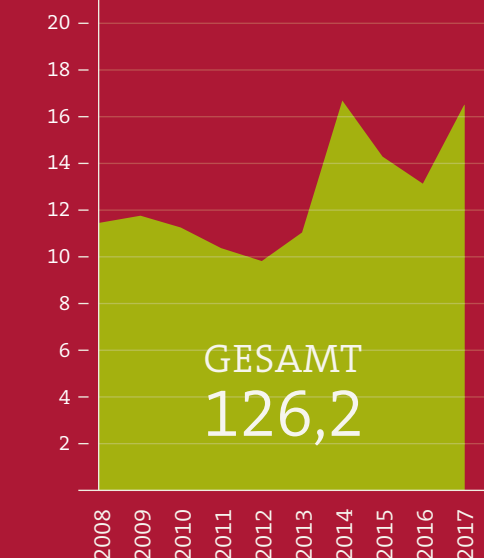
### SACHANLAGEN in Mio. €

2007  
118,5

2017  
157,9

Grundstücke und grundstücks-  
gleiche Rechte mit Wohnbauten

### INSTANDHALTUNG & MODERNISIERUNG 2008–2017



### LEISTUNGEN FÜR NEUBAU 2008–2017



### VERBINDLICHKEITEN in Mio. €

2007  
80,1

2017  
98,5

Gegenüber Kreditinstituten und  
anderen Kreditgebern

# 10 JAHRE OFFENHEIT

## VERTRETERINNEN UND VERTRETER



**A**m Anfang der Fusion gab es Befürchtungen. Wir hatten jahrzehntelang das schöne Gefühl, dass sich unsere Genossenschaft sehr um ihre Genossen kümmert – und dann natürlich Angst, dass durch die Fusion etwas hintenüberfällt. Das ist dann aber alles sehr vernünftig und durchdacht abgelaufen, und für uns hat sich nichts ins Negative verkehrt. Es gab eine klare Vision und nachvollziehbare Zielsetzungen, die für uns Vertreter grundsätzlich begrüßenswert waren. Als wir merkten, dass dieser komplexe Prozess für und mit uns ganz transparent und kooperativ beschritten werden soll, waren sowieso viele Vorbehalte entkräftet. Wir Vertreter wurden über die Entwicklungsschritte gut auf dem Laufenden gehalten. Diese Aufklärung und die Einblicke in den Fusionsprozess waren wirklich wertvoll.

Viele Mitglieder haben von der Fusion vielleicht gar nichts gemerkt. Viele haben sich aber auf jeden Fall über die größere Auswahl an Wohnungen und das größere Tauschpotenzial gefreut. Manche hatten durch die Fusion sogar einen besonderen vierbeinigen Zugewinn: Dadurch, dass die unterschiedlichen Regelungen des Zusammenlebens der beiden Genossenschaften vereinheitlicht werden mussten, wurde mit der Fusion auch in allen Wohnanlagen unter dem Vorbehalt der Genehmigungspflicht grundsätzlich die Hundehaltung ermöglicht.

Ein Erfolgsfaktor unserer Genossenschaft ist meiner Meinung nach die gute Zusammenarbeit zwischen den Vertretern und dem Vorstand. Da gilt „offenes Wort, offenes Herz“, man kann immer seine Meinung äußern und wird gehört. Ich persönlich führe die Wurzeln dafür auf unseren alten Vorstand Wolfgang Karsties zurück. Für ihn war es wichtig, dass es seinen Mitgliedern gut geht. Er hat sehr viel Gutes in die Genossenschaft eingebracht, das nun von seinen Nachfolgern Hardy Heymann und Sönke Selk hervorragend fortgeführt wird. Auch wenn Wolfgang Karsties heute nicht mehr dabei ist, so lebt sein guter Geist noch immer in der Genossenschaft.

Monika Rüter







# 10 JAHRE UNTERNEHMENSKULTUR

## MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER



**D**ass die Fusion wirtschaftlich sinnvoll ist, war damals sofort klar. Persönlich war sie aber für viele Mitarbeiter eine echte Herausforderung. Da gab es die ganze Palette an Emotionen, rauf und runter. Wir hatten alle das grundsätzliche Vertrauen, dass die Fusion viel Gutes bringt. Aber in manchen von uns – vielleicht auch in allen – gab es kleinere und größere Ängste. Bleibe ich in meiner gewohnten guten Position? Werde ich überhaupt noch gebraucht? Wie wird die Zusammenarbeit mit den neuen Kolleginnen und Kollegen aus der anderen Genossenschaft sein? Passen wir in unseren Arbeitsweisen überhaupt zusammen? Die Mitarbeiter aus den beiden Genossenschaften stammten ja diesbezüglich aus verschiedenen Welten. Aber diese Fragen haben sich ziemlich schnell beantwortet bzw. erübrigt. Denn irgendwie haben sich die beiden Unternehmenskulturen schnell zu einer gemeinsam getragenen zusammengefügt. Ein Grund hierfür ist sicher auch die Offenheit und das kooperative Verhalten der Vorstände gewesen, die damit eine Leitlinie geschaffen haben.

Die Fusion hat von allen viel Veränderungsbereitschaft und Flexibilität gefordert. Wir sind letztlich aber alle gut damit zurechtgekommen, weil wir in den Prozess eng mit eingebunden und immer informiert waren. Es hat Spaß gemacht, bei dem Neuaufbau eines Unternehmens mit dabei zu sein. Und es ist eine richtig gute Firma dabei herausgekommen! Alles so, wie wir uns das gewünscht haben. Wir fühlen uns sehr wohl. Hier herrscht eine tolle Arbeitsatmosphäre, und die Zahl der tollen Kollegen ist auch gewachsen. Denn die Hamburger Wohnen hat in den letzten Jahren nicht nur im Wohnungsangebot, sondern auch in der „Manpower“ sehr gewonnen. In manchen Bereichen, in denen früher nur eine Person arbeitete, gibt es heute zwei oder mehr Mitarbeiter.

Ute Glismann und Kay Borchers









# 10 JAHRE ENGAGEMENT

## EHRENAMTLER



**W**ir finden das soziale Engagement der Hamburger Wohnen sehr vorbildlich. Die Genossenschaft fördert Ideen der Mitglieder und schafft, wenn es nur irgendwie geht, Möglichkeiten, diese auch umzusetzen. Wir sind alle mit Spaß und Freude dabei.

Wir hören von so vielen Besuchern des Repair Cafés, dass das soziale Miteinander in anderen Wohnungsunternehmen lange nicht so ausgeprägt ist oder gar nicht existiert. Oder dass die Betreuung der Mitglieder irgendjemandem als zusätzliche Aufgabe „aufgedrückt“ wird. Um so bemerkenswerter ist es, dass die Hamburger Wohnen sogar Vollzeitstellen bzw. ein richtiges Team für das Soziale Management geschaffen hat.

Bei den Mitarbeiterinnen merkt man, dass die Arbeit für und mit den Mitgliedern rund um die Nachbarschaftstreffs keine bloße Pflichterfüllung ist. Die sind mit Leib und Seele und entsprechendem Engagement dabei. Das ist auch für uns Ehrenamtler spürbar und wichtig. Wir fühlen uns in all dem, was wir tun, sehr ernst genommen, und man geht sehr achtsam miteinander um. Das ist vielleicht grundsätzlich eine schöne Note der Hamburger Wohnen. Hier stehen die Menschen im Vordergrund.

Eigentlich gibt es aktuell nichts, was uns als verbesserungswürdig am Herzen läge. Was wir immer brauchen können, sind noch mehr Menschen, die Lust haben, eine Gruppe zu gründen und beständig zu leiten, um das Spektrum der angebotenen Aktivitäten noch bunter zu machen. Wir im Repair Café suchen speziell noch Ehrenamtliche mit handwerklichem Geschick. Wenn einer von uns krank oder anderweitig verhindert ist, wird es schon mal eng. Dann müssen wir Leute wieder wegschicken, weil wir nicht alles schaffen. Das ist schade. Also, wir suchen Nachwuchs – gerne auch fortgeschrittenen Alters.

Neben neuen Ehrenamtlichen sind aber in allen Gruppen der Nachbarschaftstreffs auch neue Teilnehmer immer willkommen. Da ist noch viel Platz – je mehr Leute zusammenkommen, umso mehr Spaß macht etwas, egal ob singen, malen, Sport treiben oder Plattdöötsch snacken!

Rüdiger Kolman und Wolfgang Schmuck

# 10 JAHRE VERTRAUEN

## GESCHÄFTSPARTNER SINNSALON



**E**s war damals eine spannende Aufgabe, den Fusionsprozess als strategischer Partner in Sachen Namensfindung und Gestaltung zu begleiten. Wir sind in sehr engen Abstimmungsschritten mit Wolfgang Karsties, Hardy Heymann und Sönke Selk in den Prozess eingestiegen und haben Schritt für Schritt ein komplett neues Erscheinungsbild für die neue Genossenschaft entwickelt: den Namen, das Logo und alles Weitere, was zur Ausstattung eines Unternehmens nötig ist.

Wir empfinden sehr viel Freude dabei, die Hamburger Wohnen bis heute auf ihrem erfolgreichen Weg zu begleiten und vom Wegweiser bis zum Geschäftsbericht mit allen notwendigen Medien auszustatten. Was unsere Arbeit für die Genossenschaft und mit ihr auszeichnet, ist das große gegenseitige Vertrauen, das sich in den Jahren aufgebaut hat. Wir erleben die Hamburger Wohnen als einen sehr fairen Auftraggeber und freuen uns immer wieder an dem freundlichen, achtsamen Miteinander, das im Unternehmen gelebt wird. Das ist heutzutage – gerade in einer so hart umkämpften Branche – ganz und gar nicht gewöhnlich.

Wir betreuen die Hamburger Wohnen „von Kindesbeinen an“ und sehen uns Jahr für Jahr in der Qualität von Namen, Logo und Corporate Design bestätigt. Die ehemaligen Genossenschaften Langenfelde und Hamburg-Nordost zeigten vor 10 Jahren Mut zum Wandel und hatten uns beauftragt, das mit einem entsprechend ausdrucksstarken Namen und Designkonzept umzusetzen. Der Name „Hamburger Wohnen“ positioniert die Genossenschaft ganz selbstbewusst in ihrer Kernaufgabe: Wohnraum für Hamburger zu schaffen. Die Farben des Logos sind auf dem Rot der Baugenossenschaft Hamburg-Nordost und dem Grün der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde aufgebaut. Und das Logo versteht sich von selbst: Aus zwei Teilen wird ein neues Ganzes. Eben  $1 + 1 = 1$ .

Kerstin Reese und Yvonne Husmann

46



BAUGENOS  
Hamburg  
W









# 10 JAHRE VERLÄSSLICHKEIT

## AUFSICHTSRAT



Ich erinnere mich lebhaft an den Veränderungsprozess vor 10 Jahren. Die Ausgangslage der Fusion der beiden grundsoliden Unternehmen war von Beginn an vielversprechend und die vorhergesagten Vorteile wurden schnell spürbar.

Auf dem Weg dahin waren intern natürlich komplexe Veränderungen nötig. Nachdem die Vorstände damals ihre jeweiligen Aufsichtsräte von den Vorteilen der Fusion überzeugt hatten, war es in unserem Gremium eine erste wichtige Aufgabe, die große Gruppe der insgesamt zwölf Aufsichtsräte in einem produktiveren kleineren Gremium zu verschmelzen. Das war trotz eines großen Vertrauensvorschlusses in das Projekt nicht leicht. Aber wir hatten schnell eine sehr konstruktive Art der Zusammenarbeit gefunden und beschlossen, den Aufsichtsrat auf sechs Mitglieder zu verkleinern. Das ist in den darauffolgenden drei Jahren sowohl durch gewünschtes altersbedingtes Ausscheiden als auch durch Wahlen gut gelungen. Seitdem arbeiten wir sechs verbliebenen Aufsichtsräte mit großer Kontinuität daran, die Genossenschaft zusammen mit Vorstand, Mitarbeitern und Mitgliedern auf dem Weg in eine nicht einfacher werdende, aber dennoch erfolgreiche Zukunft zu führen.

Der Aufsichtsrat der Hamburger Wohnen schätzt sehr das verlässliche Miteinander in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den anderen Gremien der Genossenschaft. Unsere Kontrolle und Beratung sind zwar unterstützend und gut, können aber nur gepaart mit dem Vertrauen in den Vorstand, der naturgemäß tiefer in der Materie und den täglichen Abläufen steckt, zu den geplanten Ergebnissen führen.

Diese Verlässlichkeit ermöglicht intern reibungslose Arbeitsabläufe und ist ein Garant dafür, dass sich im täglichen Wirken und Arbeiten für die Genossenschaft alle darauf konzentrieren können, den Nutzen für die Mitglieder jeden Tag ein wenig zu vergrößern.

Wenn ich als Aufsichtsrat mit meiner Arbeit ein kleines Stück dazu beitragen kann, ist das sehr befriedigend. Ich hoffe, dass sich auch weiterhin immer wieder Menschen finden, die dieser wichtigen Aufgabe nachkommen und damit das Erfolgsmodell „Genossenschaft“ in die Zukunft tragen.

Dr. Wolfgang Rieß

# 10 JAHRE ERFOLG

## VORSTAND



**10** Jahre Baugenossenschaft Hamburger Wohnen sind eine Erfolgsgeschichte. Das ist bei Fusionen, wie zahlreiche Beispiele belegen, nicht immer so. Die Situation der beiden Ursprungsgenossenschaften zeichnete sich eben nicht durch irgendeine „Bedrohungssituation“ aus, die den Grund für eine Fusion geliefert hätte. Vielmehr hätten sowohl die Wohnungsgenossenschaft Langenfelde als auch die Baugenossenschaft Hamburg-Nordost unabhängig und auch gut weiterexistieren können. Unser Plan lautete „einfach nur“, die zwei gesunden Genossenschaften zusammenwachsen zu lassen, um daraus Vorteile zum Wohl unserer Mitglieder zu generieren und eben nicht nur gut, sondern noch besser weiterzuexistieren. Und das ist uns, denken wir, gelungen.

Von der Richtigkeit der Argumente waren die Vorstände beider Genossenschaften überzeugt. Wir hatten nur die Sorge, nicht alle Beteiligten mit unseren Argumenten zu erreichen, sie quasi mitzunehmen: den Aufsichtsrat, die Vertreter und Mitglieder und natürlich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beider Genossenschaften. Es war durchaus spürbar, dass es Vorbehalte gab. Das kennt wohl jeder von sich selbst: Bei großen Veränderungen schwingt immer die Angst mit, dass gewohnt Gutes verloren geht. Uns als Initiatoren des Ganzen ging es auch so. Wir glaubten fest an den Erfolg der Fusion, waren von den Vorteilen, die eine Fusion für beide Unternehmen haben kann, überzeugt. Aber hundertprozentig konnten wir ja auch nicht wissen, was genau passieren wird, wie uns der Prozess des Zusammenwachsens gelingen wird. Dieses Gefühl der Unsicherheit aller Beteiligten – Mitarbeiter, Mitglieder, Vertreter – haben wir in unserem Fusionsprozess entsprechend berücksichtigt und uns auch professionelle Unterstützung für diesen Prozess geholt. Im Ergebnis haben wir einen hohen Grad an Transparenz geschaffen und die jeweils Betroffenen an Entscheidungsprozessen beteiligt. So entstanden verschiedene Arbeitsgruppen, die sich mit den einzelnen Themenstellungen der Fusion befassten. Unter Beteiligung der Vertreter wurden zum Beispiel Satzungsfragen diskutiert und entschieden. Im Kreis der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden Themen der zukünftigen Arbeitsweise erörtert und festgelegt.

Auf der menschlichen wie der unternehmerischen Seite zeigte sich rasch, dass der eingeschlagene Weg der richtige war. Und heute sehen wir: Die im Zuge der Fusion erstellten Prognosen wurden sogar noch übertroffen: Die Vielzahl der unterschiedlichsten Projekte im Rahmen der Nachbarschaftsförderung durch unser Soziales Management wie auch die Modernisierungs- und Neubauvorhaben belegen dies deutlich auch nach außen. Und auch die wirtschaftliche Entwicklung insgesamt hat einen Verlauf genommen, den keine der beiden Einzelgenossenschaften so geschafft hätte.

So darf es gerne weitergehen. Für die nächsten 10 Jahre sehen wir im Bereich der Mitgliederförderung weiteres Potenzial, zum Beispiel um noch mehr Stätten der Begegnung für unsere Mitglieder zu schaffen und eine nicht nur quantitative Ausweitung des Angebots an Seniorenwohnungen, sondern auch eine qualitative Weiterentwicklung der Services und des sozialen Engagements zu ermöglichen.

Außerdem haben wir für die Zukunft auch einen ganz praktischen Wunsch: dass sich eine Mitgliederkommunikation entwickelt, die effektiv und digital funktioniert – ohne dabei das direkte persönliche Miteinander zu vernachlässigen. Wie in allen Belangen unserer Genossenschaft werden wir auch hier darauf achten, die Förderung unser Mitglieder zum Maßstab unseres Handelns zu machen.

Dr. Hardy Heymann und Sönke Selk



BAUGENOSSENSCHAFT

*Hamburger*  
**Wohnen**

## WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2017 dank einer starken Binnennachfrage und eines weiter gut laufenden Exports durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2% höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+1,9%) fort.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7% (Vorjahr: 6,1%).

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren u. a. die Bereiche Finanzen und Versicherungen. Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+2,2% nach +2,8% im Vorjahr).

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von 10,8% der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung wuchs um 1,4% (Vorjahr: 0,8%). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird dies voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Folge der aktuell hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber

weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen realen Plus von 3,5% im Jahr 2017 und 3% im Jahr 2018.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind nach wie vor positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in den großen Städten. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend 2018 fortsetzen wird.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baufertigstellungen deutlich steigen. Gedämpft wird die Erwartung u. a. durch den Mangel an baureifen bzw. bezahlbaren Grundstücken sowie durch Kapazitätsengpässe nicht nur bei den bauausführenden Unternehmen, sondern auch in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen, sinkenden Genehmigungszahlen und damit einhergehend sinkenden Fertigstellungszahlen zu rechnen.

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 2,2% war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 erneut deutlich positiv. Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage wie Griechenland, Italien und Frankreich haben sich nach jüngsten Berechnungen 2017 positiver entwickelt. In diesen Ländern ist die Arbeitslosigkeit zwar rückläufig, aber mit bis zu 22,3% immer noch hoch. Leicht gedämpft, doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien. Auch wenn die Arbeitslosigkeit dort sinkt, liegt sie mit 17,1% auf einem ebenfalls noch hohen Niveau. In Großbritannien belastet der Brexit die wirtschaftliche Entwicklung.

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die ent-



## THEMEN AUS HAMBURG

wickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs, sodass für das Gesamtjahr 2017 mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5% gerechnet wird (Vorjahr: 3%). Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Entwicklung. Der Brexit sowie ähnlich gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend auf Abschottung des heimischen Marktes zielende Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA können zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben.

Angesichts des derzeitigen globalen Umfelds mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3%), eines florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2% und 2,5% liegen.

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen, wenngleich das Problem der Flüchtlingsversorgung damit lediglich verlagert wurde. Rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 70% – 2016 waren es 745.500 Asylanträge (auch als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlinge sind unverändert Syrien, Irak, Afghanistan, Eritrea und Iran. Neu ist die relativ hohe Zahl Asylsuchender aus der Türkei.

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst seit 1987 kontinuierlich. 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 die Zahl jener, die Hamburg verlassen.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. 2016 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2015 um 23.030 auf insgesamt 1.810.438 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 19.880 auf 282.132 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 3.150 auf 1.528.306. 15,6% hatten einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund.

Das Statistische Bundesamt geht von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 auf insgesamt 1,9 Millionen im Jahr 2030 aus.

Das 2011 ins Leben gerufene und 2016 erneuerte „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. In diesem Bündnis sollen jährlich 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden, davon 3.000 Wohnungen im öffentlich geförderten Segment. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ziel dieser Wohnungsbauoffensive ist u. a. ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen als Basis stabiler und sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen in den Stadtteilen und Quartieren.

2017 wurde in Hamburg der Neubau von insgesamt 13.411 Wohnungen genehmigt. Damit ist das im Bündnis für das Wohnen vereinbarte Ziel von 10.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen deutlich überschritten. Auch bei den Baufertigstellungen ist von einem deutlichen Zuwachs auszugehen, genaue Zahlen werden aber erst im Mai 2018 vorliegen.



## WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

### WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

#### NEUBAUPROJEKTE UNSERER GENOSSENSCHAFT

Die Hamburger Wohnen beteiligt sich aktiv an der Hamburger Stadtgestaltung und an der Versorgung mit sozial verträglichem, günstigem Wohnraum – und behält dabei auch die sich verändernden Anforderungen der Genossenschaftsmitglieder im Blick. Ein Aspekt dieser zukunftsorientierten Mitgliederförderung ist dabei der Neubau, wobei für die Hamburger Wohnen der Grundsatz gilt, Neubauprojekte nur in ausgesuchten, attraktiven Lagen zu realisieren, die auch von unseren vielen wohnungssuchenden Mitgliedern nachgefragt werden.

Sechs Neubauprojekte mit rund 300 Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen Hamburgs waren 2017 in Bau bzw. in Planung. Das gesamte Investitionsvolumen beträgt rund 84,1 Mio. €. Solche Investitionen können wir dank unserer guten wirtschaftlichen Situation und der anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, die die zunehmend steigenden Baukosten zumindest teilweise kompensieren, realisieren.

**VE 83** – Leo-Leistikow-Allee 60–64, Uhlenhorst, mit der Baugemeinschaft „Vier für Finkenau“

Gemeinsam mit der Baugemeinschaft „Vier für Finkenau“ haben wir in Uhlenhorst einen Neubau in der besonders energiesparenden Passivhausbauweise realisiert. Neben dem energetisch hohen Anspruch lag ein weiterer Fokus dieses Neubaus darauf, Menschen mit körperlichen Einschränkungen die Möglichkeit für ein selbstständigeres Leben zu geben, sie zu integrieren und verschiedene Generationen in die Gemeinschaft einzubeziehen. Demzufolge entstand hier ein vielfälti-

ger Mix an modern ausgestatteten Wohnungen vom 1-Zimmer-Apartment bis zur familiengerechten 5-Zimmer-Wohnung. Zudem steht den Mitgliedern ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung.

Nach dem Richtfest, das Ende 2016 gefeiert wurde, lagen die baulichen Schwerpunkte im Berichtsjahr 2017 auf den Verblendmauerwerksarbeiten, dem Innenausbau sowie der Montage der technischen Gebäudeausstattung. Im Frühjahr 2018 wurde dann mit der Herstellung der Außenanlagen begonnen, sodass die insgesamt 41 öffentlich geförderten Wohnungen bereits etwas früher als ursprünglich geplant im Juli 2017 an ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden konnten.

Das Investitionsvolumen für dieses bis auf Restarbeiten abgeschlossene Projekt liegt bei rund 10,7 Mio. €.

**VE 86** – „Festmachen am Lohsepark“, Shanghaiallee 21/Kobestraße 1, HafenCity

Unser erster Neubau in der HafenCity ist ebenfalls im Berichtsjahr bezugsfertig geworden. In direkter Nachbarschaft zum Lohsepark und der HafenCity Universität wurden alle unsere 36 öffentlich geförderten Wohnungen im August 2017 von Genossenschaftsmitgliedern bezogen. Die 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen umfassen 28 familiengerechte und 8 Singlewohnungen mit Wohnflächen zwischen 45m<sup>2</sup> und 87m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind mittlerweile alle Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss vermietet.

Eine städtische Zielsetzung für den neuen Hamburger Stadtteil ist, eine ausgewogene soziale Durchmischung



VE 83: Neubau von 41 öffentlich geförderten Wohnungen mit der Baugemeinschaft „Vier für Finkenau“ in der Leo-Leistikow-Allee, Uhlenhorst

der Bewohnerschaft. Dies soll u. a. durch die Bereitstellung von günstigem Wohnraum – neben Eigentums- und höherpreisigen Mietwohnungen – erreicht werden.

Auf „unserem“ Baufeld haben wir die Realisierung dieser von der Stadt Hamburg geforderten öffentlich geförderten Wohnungen übernommen. So entstanden 12 Wohnungen im sogenannten 1. Förderweg mit einer Anfangsmiete von 6,20 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und 24 Wohnungen im sogenannten 2. Förderweg mit einer Anfangsmiete von 8,30 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Letztere gelten höhere Einkommensgrenzen als im 1. Förderweg.

Den Wohnungsmix ergänzend hat der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) angrenzend an unseren Neubau auf demselben Baufeld 66 frei finanzierte Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten errichtet. Dritter Investor ist die Eigentümergemeinschaft „Dock 71“. Die Tiefgarage wird von allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Baufelds gemeinschaftlich genutzt.

Die Gebäude wurden energiesparend als KfW-55-Effizienzhäuser gebaut und erfüllen die Anforderungen des Umweltzeichens Hafencity Gold für Nachhaltig-

keit am Bau. Dabei wird großer Wert auf eine hohe ökologische Qualität sowie einen nachhaltigen Gebäudebetrieb und eine barrierearme Gestaltung der Wohnungen gelegt.

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 10,7 Mio. € konnte unsere Kostenschätzung deutlich unterschritten werden.

Probleme bereitet uns derzeit allerdings noch die Außenfassade des Gebäudes. Sie wurde in Form eines Wärmedämmverbundsystems zum Teil mit Riemchenverblend, zum Teil mit weißem Putz gebaut. Infolge fehlerhafter Materialien und Ausführung ist sie allerdings schadhaft und muss entfernt und neu aufgebaut werden.

Derzeit befinden wir uns in einem außergerichtlichen Einigungsprozess, in dem verschiedene Gutachten erarbeitet werden, die die genauen Ursachen ermitteln und damit auch die Schuldfrage unter den beteiligten beauftragten Firmen klären sollen. Hier hoffen wir auf eine kurzfristige Einigung, sodass wir mit der Sanierung der Außenfassade im Frühjahr 2018 beginnen können.



**VE 84 – PETER-TIMM-STRASSE 35–37 B,  
SCHNELSEN, MIT DER BAUGEMEINSCHAFT  
„NORDSTERN“**

Gemeinsam mit der Baugemeinschaft „Nordstern“ hat unsere Genossenschaft am Standort Peter-Timm-Straße in Schnelsen 39 öffentlich geförderte Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen errichtet. Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um ein Inklusionsprojekt, das die Vielfalt der Menschen berücksichtigen soll. Um dem gerecht zu werden, wurden 15 Wohnungen barrierefrei gebaut und speziell fünf dieser Wohnungen für Menschen vorgesehen, die wegen einer Behinderung durch Insel e.V. ambulant betreut werden. Alle Wohnungen sind mindestens schwellenfrei erreichbar und bieten Platz für Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende, kleine und große Familien. Die Wohnungsgrößen reichen daher zielgruppenorientiert von der 50 m<sup>2</sup> großen 1-Zimmer-Wohnung bis zur 120 m<sup>2</sup> großen 5-Zimmer-Wohnung.

Das Neubauprojekt umfasst drei Gebäude, von denen zwei durch einen Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss miteinander verbunden sind. Die Neubauten wurde besonders energiesparend in KfW-Effizienzhaus-55-Bau-

*VE 84: Neubau von 39 öffentlich geförderten Wohnungen mit der Baugemeinschaft „Nordstern“ in der Peter-Timm-Straße, Schnelsen, rechts: Fassadenausschnitt mit Loggien, unten: Bau des Kinderspielplatzes*

weise realisiert und mit Mitteln der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert.

Im Mai 2017 wurde Richtfest gefeiert. Mit Mauerwerksarbeiten, Fenstereinbau und der Herstellung des Verblendmauerwerks sowie der technischen Gebäudeausstattung schritt der Bau 2017 schnell voran. Im März 2018 wurden die Wohnungen dann wie geplant an ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Das Investitionsvolumen für dieses Projekt liegt bei rund 10,1 Mio. €.







VE 85: Visualisierung des Neubaus mit 47 Wohnungen von der Baakenallee aus gesehen. Die ersten beiden Gebäude vorn im Bild links sowie das hintere Gebäude im Bild links werden von uns erstellt.

## VE 85 – „BAAKENHAFEN“, HAFENCITY

Das Neubaugebiet „Baakenhafen“ liegt direkt an der Elbe in Sichtweite der Elbbrücken. Gemeinsam mit der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG sowie Hamburg Leuchtfeuer, einer gemeinnützigen Organisation zur Unterstützung schwerkranker und sterbender Menschen und ihrer Angehörigen, entstehen auf dem Baufeld 95 in der östlichen HafenCity 143 Wohnungen – davon 47 sowie eine Gewerbeeinheit für die Hamburger Wohnen.

13 unserer neuen Wohnungen werden im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt, 34 sind frei finanziert. Die Wohnungsgrößen umfassen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sowie eine 5-Zimmer-Wohnung, die speziell für die Nutzung durch eine Wohngemeinschaft vorgesehen ist.

Das Baufeld ist bislang unbebaut, da die Kaufvertragsverhandlungen für das Grundstück mit der HafenCity GmbH noch nicht abgeschlossen sind. Maßgeblich für die Verzögerung ist das von den Eigentümern in der östlichen HafenCity mit dem Baakenhafen und dem Elbbrückenquartier umzusetzende innovative Mobilitätskonzept. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Etablierung von E-Mobilität mit einer Vielzahl von Ladestationen in den Tiefgaragen sowie der kostenlosen Bereitstellung eines Anteils der Tiefgaragenstellplätze für Carsharing über

einen Zeitraum von 10 Jahren. Um dieses Konzept zu gewährleisten, werden alle Grundstückseigentümer Gesellschafter einer neu zu gründenden Gesellschaft, die u. a. als Vertragspartner gegenüber potenziellen Carsharing-Anbietern auftritt. Doch gestalten sich die Verhandlungen sehr langwierig – u.a. waren die konkreten Anforderungen an das Mobilitätskonzept lange Zeit nicht bekannt. Grundsätzlich haben sich die Investoren mittlerweile jedoch auf einen Gesellschaftsvertrag mit der HafenCity GmbH geeinigt.

Wir hoffen, dass im 2. Quartal 2018 alle offenen Punkte endgültig geklärt werden und die notarielle Beurkundung des Grundstückskaufvertrags zügig erfolgt.

Sobald dies der Fall ist, können wir mit den Bauarbeiten beginnen, denn die Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie die Ausschreibung der handwerklichen Arbeiten für die Wohnungen und die Gewerbeeinheit unserer Genossenschaft sind nahezu abgeschlossen. Alle eingegangenen Angebote wurden Anfang 2018 ausgewertet. Derzeit laufen die Klärungsgespräche mit den Anbietern. Damit sind wir für einen Baubeginn voraussichtlich im Mai 2018 vorbereitet.

Die Gesamtkosten dieses Bauvorhabens haben sich aufgrund des Zeitablaufs sowie steigender Baukosten und Anforderungen erhöht, sodass wir nunmehr mit einer Gesamtinvestition von rund 17,0 Mio. € planen.

## VE 87 – NACHVERDICHTUNG IN SASEL

Parallel zur Modernisierungstätigkeit in unserer Wohnanlage im Lüttmelland mit Bauten aus den Jahren 1963/64 wurde zusätzlich eine Neubauplanung aufgelegt. Im Zuge der Maßnahme wird auch ein Gebäudekomplex zurückgebaut und durch ein neues Gebäude ersetzt. Die Bewohnerinnen und Bewohner der betroffenen 24 Wohnungen werden zuvor nach ihren Wünschen umquartiert. Bis Ende 2017 fanden so Mitglieder aus 17 dieser Wohnungen im Wohngebiet selbst, im weiteren Wohnungsbestand unserer Genossenschaft oder anderweitig ein neues Zuhause.

In den nächsten Jahren entstehen an fünf Standorten im Quartier 80 neue Wohnungen, die zu 55 % öffentlich gefördert, familien- und seniorengerecht sein werden.

Wichtig ist es uns, den großzügigen und grün gestalteten Charakter der Wohnanlage trotz Nachverdichtung zu erhalten und gleichzeitig den sich wandelnden Wohnbedürfnissen unserer Mitglieder bedarfsorientiert gerecht zu werden. Dazu zählen insbesondere barrierearme Wohnungen für eine älter werdende Mitgliedschaft sowie familiengerechter Wohnraum, der ebenfalls stark nachgefragt wird. Entsprechend angepasst sind die Wohnungsgrößen: 38 der neuen Wohnungen verfügen über 2 Zimmer, doch auch größere, familiengerechte Wohnungen mit bis zu 5 Zimmern finden sich in den Neubauten.

Darüber hinaus entsteht ein neuer Nachbarschaftstreff, der den Bewohnerinnen und Bewohnern Möglichkeiten der gemeinsamen Freizeitgestaltung und nachbarschaftlicher Begegnung bieten wird, sowie ein neues Hauswartbüro. Durch den Bau von drei Tiefgaragen mit insgesamt ca. 120 Stellplätzen sowie neu angelegten Stellplatz- und Carporthöfen wird sich auch die angespannte Parksituation im Wohngebiet verbessern.

Angrenzend an die bestehenden Häuser Lüttmelland 26 und 29 entstehen zwei in KfW-Effizienzhaus-55-Bauweise ausgeführte Gebäude mit jeweils 11 Wohnungen. 2017 konnten wir mit dem Bau des ersten Teilabschnitts beginnen: Die beiden Baugruben für die 22 frei finanzierten seniorengerechten Wohnungen sind ausgehoben und der Kellerrohbau ist bereits in Arbeit.

Parallel wurden die Garagen im Eingangsbereich der Wohnanlage abgerissen und die Baugrube für die dort geplanten 12 öffentlich geförderten Familienwohnungen ausgehoben. Fertiggestellt und „bezogen“ werden kann-



VE 87: Baugrube für eines der neuen Gebäude im Lüttmelland

ten im November 2017 die ersten Carports und breiteren Stellplätze vor den Häusern Lüttmelland 5–8.

Durch die intensive Einbindung unserer dort wohnenden Mitglieder kam es im Planungsprozess zwar zu zeitlichen Verzögerungen. Doch ist der nun begonnene Bau der fünf neuen Gebäude ein sehr guter Kompromiss und erreicht mittlerweile eine hohe Akzeptanz bei den Bewohnerinnen und Bewohnern. Die baulichen Maßnahmen und die geplanten Außenarbeiten werden voraussichtlich 2021/22 abgeschlossen sein.

Für das gesamte Projekt planen wir Investitionskosten von rund 21,6 Mio. €.



## NEUBAU UND MODERNISIERUNG

Lüttmelland in Hamburg-Sasel,  
2015–2021

Abriss Lüttmelland 9, 10  
(voraussichtlich 2019)

Neubau  
Lüttmelland 9, 10, 10 a  
2. Bauabschnitt (2020/21)  
32 öffentl. geförderte Wohnungen  
für Familien und Senioren

Neubau  
Lüttmelland 12 a, 12 b  
2. Bauabschnitt (2020/21)  
14 frei finanzierte  
Wohnungen für Familien

- Modernisierung  
1. Bauabschnitt (2015), 32 Wohnungen
- Modernisierung  
2. Bauabschnitt (2016), 66 Wohnungen
- Modernisierung  
3. Bauabschnitt (2017), 60 Wohnungen
- Modernisierung  
4. Bauabschnitt (2018), 72 Wohnungen

Neubau  
Lüttmelland 47, 48  
1. Bauabschnitt (2018/19)  
12 öffentl. geförderte  
Wohnungen für Familien

Neubau  
Lüttmelland 29 a  
1. Bauabschnitt (2018/19)  
11 frei finanzierte  
Wohnungen für Senioren

Neubau  
Lüttmelland 26 a  
1. Bauabschnitt (2018/19)  
11 frei finanzierte  
Wohnungen für Senioren



Neu angelegte Carport- und  
Stellplatzanlage bei Lüttmelland 3–8





VE 88: Visualisierung des Neubaus mit 38 Wohnungen mit der Baugemeinschaft „Stadtdorf-AltoJa“ in der „Neuen Mitte Altona“

**VE 88 – „NEUE MITTE ALTONA“,  
RECHA-ELLERN-WEG/IN DER KLEIDERKASSE,  
ALTONA, MIT DER BAUGEMEINSCHAFT  
„STADTDORF-ALTOJA“**

Auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der Holsten-Brauerei soll in den nächsten Jahren ein lebendiges und vielfältiges Quartier entstehen. In mehreren Teilabschnitten werden ca. 5.000 Wohnungen gebaut sowie andere urbane Nutzungen etabliert, wie großzügige Grünzonen, Einzelhandelsgeschäfte und Gastronomie, Schulen und Kitas. Gleichzeitig sieht das Mobilitätskonzept vor, den Gebrauch privater Pkw im Stadtteil weitestgehend zu reduzieren.

Unsere Genossenschaft plant zusammen mit der Baugemeinschaft „Stadtdorf-AltoJa“ ein interkulturelles Mehrgenerationenwohnen, in dem auch behinderte Menschen und aus ihrer Heimat geflüchtete Menschen Wohnraum finden. Insgesamt werden in diesem KfW-40-Effizienzhaus 38 Wohnungen entstehen.

Ferner sieht das Konzept vor, Wohnen und Arbeiten zu vereinen. Hierfür soll u. a. auf einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> eine Kita mit etwa 60 Betreuungsplätzen realisiert werden.

Auf dem gleichen Baufeld errichten neben uns noch zwei weitere Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften –

der Altonaer Spar- und Bauverein eG und die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG – zusammen 94 Wohnungen. Darüber hinaus entstehen dort noch 24 Eigentumswohnungen. Alle Investoren verbindet eine gemeinsame Tiefgarage, auf der die Wohngebäude errichtet werden.

Auf dem Weg zum Baubeginn verliefen die Arbeiten 2017 weitgehend planmäßig. Dabei lag der Fokus auf der Ausführungsplanung, dem Erstellen des Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibung von Bauleistungen.

Seit November 2017 ist unsere Genossenschaft auch Eigentümerin des Grundstücks – ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zum Baubeginn. Die Ausschreibung der Bauleistungen wurde im Dezember 2017 verschickt, sodass im 1. Quartal 2018 die Angebotsprüfungen liefen. Die Vergabegespräche sind ebenfalls schon terminiert. Der Baubeginn für die 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen ist für das 2. Quartal 2018 vorgesehen, sodass der Bezug der Wohnungen voraussichtlich im 4. Quartal 2019 erfolgen kann.

Erfreulicherweise werden wir die zu Projektbeginn kalkulierten Kosten voraussichtlich deutlich unterschreiten. Zum aktuellen Zeitpunkt gehen wir nur noch von Investitionskosten für dieses Projekt in Höhe von rund 14,0 Mio. € aus.

## ABLÖSUNG DER ERBBAURECHTE IN STEILSHOOP

Im Berichtsjahr 2017 löste die Hamburger Wohnen erstmals bestehende Erbbaurechtsverträge ab, indem die betroffenen Grundstücke vom Erbbaurechtsgeber gekauft wurden. Zur Erklärung: Beim Erbbaurecht handelt es sich um die meist sehr langjährige Berechtigung, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu unterhalten. Das Grundstück selbst verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers, daher fällt auch kein Grundstückkaufpreis an. Die Nutzung des Grundstücks erfolgt gegen Zahlung eines laufenden Erbbauzinses, quasi eine Art Pacht.

Die Ablösung der Erbbaurechte betraf unsere Wohnanlagen VE 34, 66 und 75 in Steilshoop mit insgesamt 108 Wohnungen im Erich-Ziegel-Ring und im Gropiusring. Sie sind Teil des „Ringes 7“, der außer unseren Wohnanlagen auch die Wohnanlagen von vier weiteren Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften umfasst.

Das Erbbaurecht galt für insgesamt 99 Jahre und wäre im Jahr 2055 ausgelaufen. In ausführlichen Vorabstimmungen und Kaufpreisverhandlungen mit dem Erbbaurechtsgeber konnten wir gemeinsam mit den vier anderen Genossenschaften ein sehr gutes Ergebnis erzielen. Ende Dezember 2017 wurde der entsprechende Kaufvertrag notariell beurkundet. Mit Eintragung im Grundbuch ist die Genossenschaft nicht mehr Erbbaurechtsnehmerin, sondern Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke.

Die Bewirtschaftung des gemeinschaftlichen Eigentums des „Ringes 7“ erfolgt auch künftig durch unsere Tochtergesellschaft, die Hamburger Wohnpartner GmbH. Im Anschluss an die genannten grundbuchrechtlichen Veränderungen wurde 2017 allerdings begonnen, einen neuen, zeitgemäßer Bewirtschaftungs- bzw. Verwaltungsvertrag auszuhandeln.

## GRUNDSTÜCKSBEWERBUNGEN IN OTHMARSCHEN UND BARMBEK

Zukunftsorientiert und an die bereits laufenden Neubauvorhaben anknüpfend hat sich die Genossenschaft 2017 auf zwei Grundstücke der Freien und Hansestadt Hamburg beworben, deren Vermarktung in der Hand des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) liegt. Hierbei handelte es sich um Konzeptausschreibungen, die neben dem Kaufpreis weitere Kriterien für die Auswahl des künftigen Grundstückseigentümers aufzuführen.

In **Othmarschen** haben wir uns im Spätsommer 2017 auf ein Grundstück beworben, das eine interessante Mischung unterschiedlicher Wohnformen vorsah. Neben Mietwohnungen sollten hier auch Eigentumswohnungen durch unseren Mitbewerber, die Bauunternehmung Walther Reichert, entstehen sowie eine Baugemeinschaft integriert werden. Knapp 100 Wohnungen entstehen so in einem ersten Bauabschnitt auf der einstigen Sportplatzfläche am Othmarscher Kirchenweg. Neben einem Kaufpreisgebot war die Ausarbeitung von städtebaulichen, architektonischen, energetischen, verkehrlichen und wohnungspolitischen Konzepten gefordert, die wir in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro und Fachplanern angingen. Leider haben wir den Zuschlag nicht erhalten, wenngleich wir mit unserem Gesamtkonzept unter einer Vielzahl von Bewerbungen von der Jury als überdurchschnittlich gut bewertet wurden.

Auf dem ehemaligen Gelände des Opernfundus in **Barmbek** – gegenüber unserer Wohnanlage Dieselstraße/Oertzweg nahe der U-Bahn-Station Habichtstraße – legte der LIG im Bewerbungsverfahren im Herbst 2017 den Schwerpunkt auf die konzeptionelle Ebene. Hier wurden vier Baufelder in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang vorwiegend für den Wohnungsbau ausgeschrieben. Die Vorgaben für die einzelnen Baufelder unterschieden sich vor allem hinsichtlich der Art des zu realisierenden Wohnungsbaus. Bei allen Baufeldern jedoch sollte der Fokus auf familiengerechtem Wohnraum liegen, da das Wohngebiet durch eher kleine Wohnungen geprägt ist. Kriterium für die Auswahl der vielen Bewerbungen ist daher neben dem jeweiligen Kaufpreisgebot das wohnungspolitische Konzept, und zwar insbesondere hinsichtlich der Bereitschaft zur Umsetzung eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzepts.

Die Hamburger Wohnen hat sich um ein Baufeld beworben, dessen Bebauung je zur Hälfte im frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgen soll. Nach ersten konzeptionellen Grundrissentwürfen könnten insgesamt ca. 100 Wohnungen und vier besondere Clusterwohneinheiten z.B. für Senioren- oder Jugendwohnen realisiert werden. Das Bewerbungsverfahren ist abgeschlossen; derzeit stehen die Rückmeldungen zur Grundstücksvergabe allerdings noch aus. Wir rechnen mit einer Entscheidung im 2. Quartal 2018.

Wir berichten an dieser Stelle bewusst auch einmal über potenzielle Neubauprojekte, die nicht realisiert werden bzw. deren Realisierung ungewiss ist. Wir möchten damit einen Eindruck vermitteln, wie aufwendig bereits nur die Bewerbung bei der Stadt Hamburg um ein Grundstück ist, das im Rahmen einer Konzeptvergabe ausgeschrieben wird. Nicht selten erstreckt sich ein



solcher Bewerbungsprozess über Monate, verbunden mit hohem zeitlichem und finanziellem Aufwand. Abgesehen davon werden teilweise relativ weit gehende Anforderungen in den Ausschreibungen formuliert, die potenzielle Bauherren bei der Realisierung berücksichtigen müssen, sodass sich die Konzepte der Bewerber ähneln. Der gebotene Preis – er fließt zu 30 % bis 50 % in die Bewertung ein – wird dann zum entscheidenden Kriterium für die Vergabe. Hierbei entwickeln sich die gebotenen Preise ähnlich beängstigend nach oben wie die Baukosten.

Es ist nur noch eine Frage der Zeit, bis es infolge steigender Kapitalmarktzinsen schwierig oder sogar unmöglich wird, Neubauprojekte zu realisieren.

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Um unseren Mitgliedern auch weiterhin einen attraktiven Wohnungsbestand zur Verfügung stellen zu können, war die Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands auch 2017 ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Hierfür haben wir insgesamt 16,42 Mio. € aufgewendet. Das bedeutet, dass wir 4,53 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bezogen auf die gesamte Wohnfläche unserer Genossenschaft in die Erhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen investiert haben – eine deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr und ein sehr hohes Niveau im Branchenvergleich. Bei einer von unseren Mitgliedern durchschnittlich gezahlten Nettokaltmiete in Höhe von 6,25 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat investieren wir über 70 % der erhaltenen Nettokaltmieten in diese Aufgabe.

Damit entsprechen wir dem genossenschaftlichen Selbstverständnis, erwirtschaftete Erträge in die Bestände zu reinvestieren, um für unsere Mitglieder lebenswerten Wohnraum zu sichern. Nicht zuletzt wirken im Rahmen der Modernisierung die von uns genutzten Förderprogramme der Stadt Hamburg finanziell unterstützend und helfen so, die Mietbelastung für unsere Mitglieder gering zu halten.

## VE 16 – KOMPLETTMODERNISIERUNG LÜTTMELLAND, SASEL

Seit 2015 befindet sich mit 254 der insgesamt 284 Wohnungen der überwiegende Teil der Wohnanlage im Lüttmelland in Sasel im Umbau. In mehreren Bauabschnitten wurden zwischen 32 und 66 Wohneinheiten jährlich umfangreich modernisiert. 2017 begannen die Arbeiten im dritten Bauabschnitt, der im Februar 2018 abgeschlossen wurde.

In den Wohnungen wurden im Innenbereich die Bäder einschließlich Fliesen, sanitärer Gegenstände und Heizkörper erneuert. Darüber hinaus erhielten die Wohnungen Einbauküchen inklusive Einbaueherd mit Glaskeramikfeld. 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, also Dach, Fassade und 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.

Ende 2017 haben wir mit dem Betreiber des Blockheizkraftwerks (BHKW) einen sogenannten Contracting-Vertrag abgeschlossen: Zu Beginn der nächsten Heizperiode im Herbst 2018 wird der Betreiber die Lieferung von



VE 16: Modernisierte Häuser und Außenbereiche in Sasel  
links: Fassadenausschnitt mit Loggia  
rechts: Ein Ergebnis des Außenanlagen-Workshops mit unseren Mitgliedern – das Sudoku-Feld bei Lüttmelland 3

Wärme und deren Abrechnung gegenüber unseren Mitgliedern übernehmen. Ein BHKW hat einen vergleichsweise hohen Wirkungsgrad bezogen auf die eingesetzte Energie im Verhältnis zur produzierten Energie. Es ist daher umweltfreundlicher und zugleich wirtschaftlicher. Über die sogenannte Kraft-Wärme-Kopplung wird dabei nicht nur Heizwärme erzeugt, sondern auch Strom, den unsere im Lüttmelland wohnenden Mitglieder nutzen können.

Die Modernisierungsarbeiten im vierten und letzten und mit über 70 Wohnungen größten Bauabschnitt haben bereits begonnen. Wir sind guter Dinge, dass die Modernisierung Ende 2018/Anfang 2019 komplett abgeschlossen sein wird.

Im Zuge der Modernisierungsarbeiten und des Neubaus (s. S. 26/27) erfolgt zudem eine komplette Neugestaltung der Außenanlagen. Auch hier beziehen wir die Bewohnerinnen und Bewohner intensiv ein. Um ihre Meinung zu den Ideenentwürfen der Landschaftsarchitekten sowie auch ihre eigenen Ideen und Vorstellungen genauer kennenzulernen, luden wir sie im März 2017 zu einem Workshop ein. Rund 20 Personen waren dabei. Sie diskutierten konstruktiv und tauschten Anregungen aus, sodass am Ende der Veranstaltung ein schönes Gesamtkonzept für den Außenbereich der Wohnanlage stand, das großen Anklang fand. Die Ideen wurden danach in die Pläne eingearbeitet und in der weiteren Umsetzung berücksichtigt.

Konkret wurden 2017 im Außenbereich die Wege, Eingangsbereiche und Vorgärten der Häuser Lüttmelland 1–8 überarbeitet. Auch das Bolzplatzgelände wurde umgestaltet und kann nun wieder bespielt werden.

Die Gesamtkosten für diesen dritten Bauabschnitt betrugen rund 4,95 Mio. €. Insgesamt kalkulieren wir mit einem Investitionsvolumen von rund 19,5 Mio. € sowie 3,0 Mio. € für die Neugestaltung der Außenanlagen.

## VE 19 – INNENMODERNISIERUNG FÖRSTERWEG 88, STELLINGEN

In der VE 19 wurden die Arbeiten aus den letzten Jahren fortgesetzt. So ist 2017 die Innenmodernisierung des dritten Punkthauses, Försterweg 88, erfolgt.

Für rund 2,12 Mio. € wurden in den 63 Wohnungen u. a. Bäder und Küchen einschließlich der sanitären Gegenstände, Heizkörper, Fliesen und Einbauherde sowie der elektrischen Verteilungen komplett erneuert. Auch hier wurde die dezentral über Durchlauferhitzer und Boiler 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 bereits energetisch modernisierten







Objekts wurden durch besonders luftdichte Fenster mit schalldichter Dreischiebenverglasung ersetzt. Zusätzlich erhielt das Gebäude noch eine Kellerdeckendämmung.

2018 beginnt der vierte Bauabschnitt dieser Modernisierung mit dem Haus Försterweg 86, das zu unserer VE 24 gehört.

Für die Innenmodernisierung in insgesamt vier Bauabschnitten der Häuser Försterweg 86–92 investieren wir rund 7,7 Mio. €.

### VE 38 – ENERGETISCHE MODERNISIERUNG ERNST-HORN-STRASSE 4–6 UND NIELAND 2–8, STELLINGEN

Mit der energetischen Modernisierung des Gebäudekomplexes Ernst-Horn-Straße 4–6 und Nieland 2–8 stand 2017 das letzte Objekt am „Marktplatz Linse“ in Stellingen auf dem Programm. Es wurde aufwendig auf den neuesten Dämmstandard gebracht. Zudem erstrahlt die Fassade nun in architektonisch anspruchsvoller Gestaltung, die einen Übergang schafft zwischen der gold-

farbenen Fassade aus beschichtetem Aluminium des Gebäudekomplexes Försterweg 36–42 und der sandfarbenen Argeton-Vorhangfassade des Hochhauses Försterweg 52. Bereits 2015 wurde für die optische Gestaltung der Fassade ein Wettbewerb ausgelobt, an dem fünf Architekturbüros teilnahmen. Der Siegerentwurf wurde 2016 in eine Ausführungsplanung umgesetzt. Im Februar 2017 fiel dann mit der Gerüststellung an der Ernst-Horn-Straße 4–6 der Startschuss für die Umsetzung der Modernisierungsmaßnahme. Wie geplant wurden zwischen März und Juni 2017 die Fenster vollständig erneuert. Parallel haben wir die Arbeiten an der Fassade ausgeführt. Das Gesicht des Gebäudes ist nach Abschluss der Maßnahme bis zum 4. Geschoss mit hellen Klinkerriemchen und in den oberen Stockwerken mit einer Vorhangfassade aus beschichtetem Aluminium neu gestaltet. Zusätzlich wurden die Gebäude mit neuen Eingangsvorbauten versehen. Abgerundet wurde das Modernisierungskonzept durch die Ausstattung aller Wohnungen mit einer Abluftanlage in Bad und Küche.

Plangemäß haben wir im Dezember 2017 die Modernisierung abgeschlossen. Im Laufe des Frühjahrs 2018 werden abschließend die Außenanlagen rund um das





VE 38: Energetische Modernisierung und Fassadenneugestaltung in der Ernst-Horn-Straße 4–6 und Nieland 2–8, Stellingen

Gebäude wieder hergestellt. Mit dieser Fertigstellung sind die Modernisierungen rund um den „Marktplatz Linse“ in Stellingen abgeschlossen.

In die energetische Modernisierung dieses Gebäudekomplexes haben wir rund 3,7 Mio. € investiert.

Auch in Barmbek fanden 2017 umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten statt. In der VE 55, Lambrechtsweg 13–21 und Brüggemannsweg 2–8, wurden u.a. ein Teil der Balkone erneuert sowie die Fassaden gestrichen und die Dachüberstände zusätzlich gedämmt, um auch hier dauerhaft Heizenergie einzusparen. Diese Arbeiten konnten ebenso wie das Erstellen eines Hochsiels komplett abgeschlossen werden. Die Abdichtung des Kellermauerwerks und die Wiederherstellung der Außenanlagen erfolgt bis Mai 2018.

Auch für 2018 sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für unsere genossenschaftlichen Bauten geplant. Mit rund 14,83 Mio. € sinkt die Summe gegenüber 2017 zwar um 10%. Im Branchenvergleich befinden wir uns damit aber immer noch auf einem sehr hohen Niveau.

Vorbereitet wurden dafür 2017 z. B. die Komplettmodernisierung der Gebäude Ernst-Horn-Straße 27–41 unserer VE 19, die in den kommenden Jahren umgesetzt wird. Dafür wurden ein Haustechnikkonzept entworfen, eine Energieberatung in Anspruch genommen und Leistungsverzeichnisse erstellt. 2018 starten die Bauarbeiten in den Häusern Ernst-Horn-Straße 35–41.

Ebenfalls beschäftigt uns weiterhin der Umbau der Heizzentralen in der VE 19 und 24, der voraussichtlich 2018 abgeschlossen wird.

## ZUSCHUSSPROGRAMM

Seit über zehn Jahren erfreut sich unser Zuschussprogramm für von unseren Mitgliedern in Eigenregie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen großer Beliebtheit. Auf entsprechenden Antrag unserer Mitglieder beteiligen wir uns dabei finanziell u.a. an Sanitär-, Küchen-, Heizungs-, Fliesen-, Elektro- und Holzfußbodenarbeiten. Für sämtliche Leistungen aus dem Programm haben wir mit unseren Fachfirmen günstige Einheitspreise vereinbart, die wir an unsere Mitglieder weitergeben.

2017 wurde erneut ein Budget von 130.000 € für das Zuschussprogramm bereitgestellt. Über 80% der Summe haben unsere Mitglieder im Rahmen dieser genossenschaftlichen Förderung in Anspruch genommen.

## BESTANDSBEGEHUNGEN UND DOKUMENTATION DER VERKEHRSSICHERUNG

Als Grundstücks- und Gebäudeeigentümer ist die Hamburger Wohnen gesetzlich verpflichtet, ihre Bauten, Einrichtungen und Grundstücke verkehrssicher zu halten. Die Anforderungen zu diesem sehr vielschichtigen Thema haben sich nicht zuletzt im Hinblick auf einen im Laufe der Jahre älter gewordenen Gebäudebestand und gestiegene Anforderungen seitens des Gesetzgebers erhöht. Die Genossenschaft hat dies zum Anlass genommen, die bisherigen Abläufe zu prüfen und den veränderten Gegebenheiten anzupassen. Dabei wurde der unternehmensinterne Aufgabenkatalog, der die entsprechenden Prüfpflichten in den verschiedenen räumlichen Bereichen und an den unterschiedlichen Bauteilen festlegt, überarbeitet und ergänzt. Darüber hinaus ermöglicht uns der Einsatz von mobilen Anwendungsgeräten, die einzelnen Arbeitsschritte der Verkehrssicherung digital und damit intelligent zu gestalten und in unser EDV-System einzubinden.

Über die reine Dokumentation der Begehungen hinaus können zukünftig auch schon direkt vor Ort etwaige Reparaturaufträge ausgelöst und im weiteren Verlauf der Prozess der Mängelbeseitigung transparent nachverfolgt werden.

Zurzeit befindet sich dieses neue System in der Einführungsphase, die insbesondere unseren Hauswarten viel Zeit abverlangt.

## WOHLFÜHLEN IM QUARTIER – SOZIALES MANAGEMENT

Die Förderung aktiver Nachbarschaften in unseren Wohnanlagen ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Im Ergebnis entstehen soziale Netzwerke, die es insbesondere älteren Menschen ermöglichen, im Kontakt zu anderen und mit gegenseitiger Unterstützung möglichst lange in ihrem gewohnten Umfeld zu bleiben.

Insbesondere unsere Nachbarschaftstreffs bilden wichtige Zentren dieser Arbeit. Dies findet seinen Ausdruck u. a. in den vielen Veranstaltungen, die rund um die Nachbarschaftstreffs stattfinden. Ihre Anzahl ist von 560 auf 594 ebenso gestiegen wie die Teilnehmerzahl von 8.109 auf 8.316.

Es freut uns sehr, dass sich unsere Nachbarschaftstreffs mit den vielen regelmäßigen Gruppen- und Veranstaltungsangeboten inmitten unserer Wohnanlagen in Stellingen und Barmbek so großer Beliebtheit bei unseren

Mitgliedern erfreuen. Seien es die Aquarellgruppe, der Plattdeutsche Klönschnack, die Krabbelgruppe, die in Kooperation mit dem Hankook Sportcenter angebotenen Seniorenfitnesskurse oder die Spielnachmittage – viele Mitglieder nutzen diese Angebote regelmäßig.

Neben den altbewährten kommen auch immer wieder neue Angebote in den Nachbarschaftstreffs hinzu. In Barmbek trifft sich seit Ende 2017 zweiwöchentlich ein Singkreis und der Verein Sprachbrücke-Hamburg e.V. nutzt einmal wöchentlich Räume, um integrative Angebote in unserer Nachbarschaft zu fördern.

Großen Anklang fand auch 2017 wieder das „Repair Café“ im Nachbarschaftstreff Langenfelde. Insgesamt 144 Teilnehmerinnen und Teilnehmer besuchten die vier öffentlich beworbenen Veranstaltungen. Mit Reparaturbedarfen an Elektrogeräten, Fahrrädern, Textilien und vielem mehr kamen so durchschnittlich knapp 40 Besucherinnen und Besucher. Rund 25 „Reparateure“ sowie Helferinnen und Helfer begleiteten die Veranstaltungen. Ein neues Werkstattangebot ergänzt den Gedanken „Reparieren statt Wegwerfen“: Die „Linse-Tüftler“ bieten seit Frühjahr 2017 wöchentlich einen Reparaturservice einschließlich Fahrradspachstunde im Rahmen der Nachbarschaftshilfe an.

In einer immer stärker digital geprägten Welt boten wir im Nachbarschaftstreff Langenfelde im Herbst 2017 erstmalig einen Smartphone-Workshop für Anfänger an. Viele ältere Mitglieder hatten sich dieses Angebot schon lange gewünscht. Entsprechend schnell war der Kurs ausgebucht. Kursleiter Max Schellmann gab eine Einführung zu verschiedenen Fragen, wie z. B. ein Adressbuch angelegt wird, der Internetzugang gewährleistet und Fotos per E-Mail verschickt werden können, sowie Erklärungen zum Umgang mit Apps.

Das musikalische Angebot wird durch das „Singen für Jung und Alt“ bereichert. Senioren singen gemeinsam mit Kindern im Kindergartenalter im Nachbarschaftstreff Langenfelde. Ebenfalls gut angenommen wurde das Afrikanische Trommeln, das 2017 zweiwöchentlich 19 Mal mit durchschnittlich 6 Teilnehmerinnen und Teilnehmern stattfand.

Besondere Highlights waren auch 2017 wieder die weihnachtlichen Aktivitäten. Einen festen Platz haben hier inzwischen Adventsnachmittage mit der feierlichen Übergabe des Wohnlichts in unseren Nachbarschaftstreffs Langenfelde, Barmbek und Schnelsen. Die



Die „Linse-Tüftler“:  
Wolfgang Schmuck, Horst Ruppert,  
Wolfgang Tuchscheerer, Rüdiger Kolman (von links)





WohnlichT-Segnung in der Kirche St. Jacobi durch  
Pastorin Zanda Ohff

Segnung, das feierliche Entzünden und die Weitergabe der Kerzen sind in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Element der genossenschaftlichen Nachbarschaft geworden.

„Lebenslanges Wohnen im Quartier“ braucht auch Angebote für ältere, an Demenz erkrankte Mitglieder. In Kooperation mit dem DRK wurde 2017 wöchentlich ein Betreuungsangebot am Vormittag angeboten, das vor allem zur Entlastung der Angehörigen beitragen soll. Darüber hinaus wurde einmal im Monat an einem „bunten Nachmittag“ gemeinsam getanzt, gesungen und gelacht.

### Neueröffnung des Nachbarschaftstreffs „Gegenüber“ im Försterweg 52, Stellingen

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 m<sup>2</sup> große Freifläche, die ursprünglich als Abstellfläche diente. Da unsere Mitglieder

in der „Stellinger Linse“ sehr aktiv sind, gab es schnell Ideen, diese Räume für weitere Angebote des Miteinanders zu nutzen. Nach dem Umbau 2016 wurden die Räume des Nachbarschaftstreffs „Gegenüber“ im Februar 2017 feierlich eröffnet. 60 Personen feierten mit uns bei einem fröhlichen Beisammensein.

### Umbau des Nachbarschaftstreffs „Langenfelde“ im Nieland 10, Stellingen

Die hohe Nachfrage bei vielen Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs Langenfelde hat mit der Einrichtung des Nachbarschaftstreffs „Gegenüber“ nicht nur für zusätzliche Räume in der „Stellinger Linse“ gesorgt. Die gute Nachfrage macht auch einen Umbau des alten Treffs erforderlich. Die 2017 geplanten Arbeiten begannen im Januar 2018. Die Wand zwischen den beiden Gruppenräumen wurde weitgehend entfernt und durch eine große Tür aus Schiebeelementen ersetzt. Bei entsprechendem Bedarf kann so ein großer Raum geschaffen werden. Zudem wurden eine größere offene Küche eingerichtet und die Toiletten für einen barrierefreien Zugang aus dem Keller in das Erdgeschoss verlegt. Schalldämmung und Beleuchtung wurden ebenfalls in allen Räumen verbessert. Derzeit finden noch Bodenbelags- und Malerarbeiten statt. Eingeweiht werden die Räumlichkeiten unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten Mitte April 2018.

### Dank an die Ehrenamtlichen

All den vielen ehrenamtlich Aktiven gilt unser ganz besonderer Dank. Ohne ihr Engagement würde es die zahlreichen Angebote rund um die Nachbarschaftstreffs und das „Miteinander und Füreinander“ nicht geben.

### Gemeinsame Ausflüge mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner

Wie jedes Jahr fanden auch 2017 gemeinsame Ausflüge mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904, kurz „WohnPlus3“, statt. Gute Tradition ist im Mai der Besuch der der Einlaufparade im Rahmen des Hafengeburtstags. Im Juli stand ein Rundgang durch das Gängeviertel auf dem Programm und im September gab es eine Backstage-Führung beim Musical „Der König der Löwen“. Beendet wurde das Ausflugsjahr im Dezember mit einem Besuch des Weihnachtsmarkts in Lüneburg und anschließendem Kaffeetrinken im Kloster Lüne.



## Die „Bücherzelle“ – ein öffentliches, wetterfestes BücherTauschRegal

Zwei Nachbarn aus der Ernst-Horn-Straße hatten die Idee, in der „Stellinger Linse“ ein öffentliches, wetterfestes Büchertauschregal aufzustellen. Die Idee entstand, weil beim Altpapiercontainer an der Ecke Ernst-Horn-Straße und Nieland Nachbarinnen und Nachbarn häufig Bücher ablegten, die dann von anderen mitgenommen wurden.

Die Idee, Bücher für die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen, wurde im weiteren Verlauf dem Stadtteilbeirat der „Stellinger Linse“ vorgestellt und weiterentwickelt. Mit der finanziellen Unterstützung des Bezirksamtes Eimsbüttel wurde dann eine ausgediente Telefonzelle gekauft und zu einer „Bücherzelle“ umgestaltet. Seit Januar 2017 ist sie rund um die Uhr zugänglich und kostenfrei nutzbar. Die „Linse“-Bewohnerinnen und -Bewohner können sich ohne Formalitäten Bücher ausleihen oder Bücher in die Zelle einstellen. Die Verantwortlichkeit für die Ordnung in der „Bücherzelle“ wird von einigen Mitgliedern des Stadtteilbeirats „Linse“ bzw. von Anwohnerinnen und Anwohnern übernommen.

*Einweihung der „Bücherzelle“ in der „Stellinger Linse“:  
Simone Zückler (hinten rechts mit Mütze), Leiterin  
des Sozialen Managements, mit engagierten Mitgliedern*

## NACHBARSCHAFTSFONDS

Neu eingeführt wurde 2017 der Nachbarschaftsfonds zur Finanzierung nachbarschaftlicher Aktivitäten – quasi zum 10-jährigen Jubiläum der Fusion der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Hamburg-Nordost und der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde zur Baugenossenschaft Hamburger Wohnen im Jahr 2007. Die Idee stellte der Vorstand in der Vertreterversammlung 2017 vor. Ziel des Nachbarschaftsfonds ist, gemeinschaftliche Projekte und Aktionen, die von Mitgliedern gewünscht werden, in den Wohnanlagen zu fördern – ganz im Sinne der genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Hierfür stehen jährlich 30.000 € als Gesamtsumme zur Verfügung.

Jedes Mitglied kann aus dem Nachbarschaftsfonds Geld für kleine nachbarschaftliche Projekte oder gewünschte Investitionen im gemeinschaftlichen Wohnumfeld beantragen. Über die eingereichten Anträge entscheidet nach dem Mehrheitsprinzip ein Vergabeausschuss, der sich aus fünf ehrenamtlich tätigen Mitgliedervertreterinnen und -vertretern zusammensetzt. Pro Maßnahme stehen maximal 3.000 € zur Verfügung, in besonders begründeten Fällen kann bei einstimmigem Beschluss des Vergabeausschusses die Förderhöchstsumme auf 5.000 € erhöht werden. Wichtig ist, dass die Maßnah-



men zusätzliche Investitionen für die genossenschaftliche Gemeinschaft sind und keine Regelfinanzierung, also von der Genossenschaft ohnehin geplante Vorhaben, ersetzen. Darüber hinaus dürfen grundsätzlich keine Folgekosten für die Genossenschaft entstehen.

Mithilfe des Nachbarschaftsfonds können so z.B. Anschaffungen im Bereich der Außenanlagen, Spielplätze und Mietergärten oder nachbarschaftsfördernde Aktivitäten wie Ausflüge, Kurse oder Veranstaltungsbesuche realisiert werden. Nicht gefördert werden hingegen Privatinteressen, mildtätige Maßnahmen/Projekte wie z. B. Spendenaktionen oder Aufwendungen für ein Ehrenamt sowie gesetzeswidrige oder diskriminierende Maßnahmen/Projekte.

Die z.B. in unserer Mitgliederzeitung veröffentlichten Aufrufe waren sehr erfolgreich. So konnten noch 2017 zwei Projekte über den Nachbarschaftsfonds realisiert bzw. deren Umsetzung vorbereitet werden.

#### CARSHARING IN DER „STELLINGER LINSE“ WEITERHIN GUT ANGENOMMEN

Seit April 2015 kooperieren wir mit dem Carsharing-Anbieter cambio in unserer Wohnanlage „Stellinger Linse“ mit ihren rund 1.600 Wohnungen und 2.800 Menschen. Die zwei dort an der S-Bahn-Station Langenfelde stehenden Fahrzeuge wurden in dieser Zeit von knapp 1.400 Personen genutzt, waren 15.630 Stunden im Einsatz und sind rund 110.000 Kilometer gefahren.

Aufgrund dieser guten Auslastung durch unsere Bewohnerinnen und Bewohner hat sich cambio 2017 entschlossen, die Carsharing-Station künftig auch ohne eine Mindestumsatzgarantie unsererseits zu betreiben. Wir hoffen sehr, dass sich dieses Angebot unter unseren Mitgliedern in der „Stellinger Linse“ weiter herumspricht.

#### NUTZUNGSgebühren UND NEBENKOSTEN

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet für uns, unseren Mitgliedern ein qualitätsvolles Wohnen zu bieten, mit attraktiven zusätzlichen Angeboten rund um das Wohnen und einem freundlichen Service der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, und zwar zu angemessenen Preisen. Diesem Anspruch genügte die Genossenschaft auch 2017 mit einer Durchschnittsmiete von 6,25 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Das entspricht einer Steigerung gegenüber 2016 von weniger als 1%. Moderate Verände-

rungen ergaben sich u. a. durch Anpassungen der Instandhaltungskosten im öffentlich geförderten Wohnungsbau, nach Auslauf von Mietpreisbindungen und nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten in den jeweiligen Wohnanlagen.

Trotz der Anpassungen blieben die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren auch 2017 deutlich unter dem Durchschnitt des Hamburger Mietenspiegels. Dessen Nettokaltmieten sind seit dem Mietenspiegel 2015 durchschnittlich um insgesamt 0,42 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat bzw. 5,2% gestiegen. Die Mieten betragen zum Erhebungsstichtag am 1. April 2017 im frei finanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 8,44 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Bezogen auf unsere Durchschnittsmiete beträgt der Unterschied zu dieser Marktmiete 2,19 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat – ein Ausdruck unserer hohen, genossenschaftlichen Mitgliederförderung. Mit unserem Wert liegen wir selbst unter der durchschnittlichen Miete aller Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften und der SAGA mit 6,32 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat.

Nach wie vor engagiert sich die Hamburger Wohnen auch im Segment des geförderten Wohnungsbaues. Viele unserer wohnungssuchenden Mitglieder verfügen über einen Wohnberechtigungsschein zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung, da ihr Einkommen vergleichsweise gering ist und sie eine Marktmiete oft nicht bezahlen können. Unsere 2017 bezogenen Neubauprojekte „Vier für Finkenau“ in Uhlenhorst sowie in der Shanghaiallee in der HafenCity sind öffentlich gefördert. Die Mietpreise entsprechen daher den Vorgaben der jeweiligen Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank. Einkommensabhängig liegen die von den Mitgliedern zu zahlenden Anfangsmieten daher zwischen 6,10 € und 8,80 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat.

Die Heiz- und Betriebskosten blieben auch 2017 weitgehend stabil. Bei den Heizkosten kam es insbesondere bei den mit Gas zentral beheizten Wohnanlagen aufgrund der nach wie vor günstigen Gaspreise wieder zu einem leichten Rückgang der Kosten. Durch unsere Beteiligung am Rahmenabkommen, das der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) mit E.ON – heute HanseWerk Natur – ausgehandelt hat, partizipieren wir von den günstigen Beschaffungspreisen an der Börse. Aufgrund des historisch niedrigen Gaspreiseniveaus hatten wir uns 2016 dazu entschlossen, für unsere zentral mit Gas beheizten Wohnanlagen ein Festpreisangebot bis Ende 2019 anzunehmen, um für die nächsten Jahre die günstigen Konditionen zu sichern.



Hinsichtlich der Strombeschaffung hatten wir uns ebenfalls an einer Bündelung der Nachfrage verschiedener VNW-Mitgliedsunternehmen beteiligt. So lieferten die Stadtwerke Rostock 2017 ökologischen Strom aus Wasserkraft für den Allgemeinstrom unserer Wohnanlagen zu sehr günstigen Preisen. Derzeit verhandelt der VNW über eine Verlängerung des Rahmenabkommens mit den Stadtwerken Rostock, die bei einer erneuten Ausschreibung wieder günstigster Anbieter waren.

Kostensteigerungen gab es 2017 insbesondere bei den lohnabhängigen Betriebskostenarten sowie den Gebühren für die Müllentsorgung. Auch die Kosten der Gebäudeversicherung stiegen infolge erhöhter Wiederherstellungskosten.

Die Grundsteuer blieb erfreulicherweise auch 2017 stabil. Vereinzelt Änderungen werden sich in diesem Bereich auch in den kommenden Jahren durch das Ende der öffentlichen Förderung einiger unserer Wohnanlagen ergeben, was eine höhere Grundsteuer zur Folge hat.

Für 2018 rechnen wir insgesamt nicht mit gravierenden Kostensteigerungen.

#### MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER GENOSSENSCHAFT

Durch den engagierten Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft konnten wir auch 2017 die sich uns stellenden Aufgaben in allen Unternehmensbereichen angehen, fortführen und/oder erfolgreich abschließen. Neben dem Alltagsgeschäft arbeiteten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei vermehrt projektbezogen und interdisziplinär, was mit erhöhten Anforderungen verbunden ist. Neben den verschiedenen Neubau- und Modernisierungsprojekten, dem Umbau des Nachbarschaftstreffs in Stellingen und der Neugestaltung der Website sei hier besonders die Digitalisierung erster Arbeitsprozesse genannt.

Um die komplexen Arbeitsabläufe gerade in den Bereichen der kaufmännischen und technischen Wohnungsverwaltung zeitgemäß und effektiv bewältigen zu können, wird uns in den kommenden Jahren das Thema Digitalisierung weiter intensiv begleiten.

Für das hohe Engagement für die Genossenschaft und ihre Mitglieder danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr. Ebenso danken wir dem Betriebsrat für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

#### ORDENTLICHE VERTRETERVERSAMMLUNG

Am 30. Mai 2017 fand die 43. ordentliche Vertreterversammlung statt. Von 75 Mitgliedervertreterinnen und -vertretern waren 41 anwesend. Sie wurden von Vorstand und Aufsichtsrat über den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum Geschäftsjahr 2015 sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen in der Genossenschaft informiert. So fasste die Vertreterversammlung alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2016 erforderlichen Beschlüsse wie die Genehmigung des Jahresabschlusses 2016 einschließlich der Verwendung des Bilanzgewinns 2016. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

In seinem Bericht ging der Vorstand besonders auf die 10-jährige Entwicklung der Genossenschaft seit der Fusion im Jahr 2007 ein. Dabei wurde deutlich, dass die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG in Bezug auf Bautätigkeit, Investitionsvolumen und personelle Ausstattung stetig gewachsen ist und sich auch in qualitativer Hinsicht positiv entwickelt hat.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Dr. Wolfgang Rieß und Inga Schroeder für eine dreijährige Amtszeit wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Im Anschluss an die Versammlung traf sich der Aufsichtsrat zu einer konstituierenden Sitzung. Hierbei wurden Dr. Wolfgang Rieß als Vorsitzender und Inga Schroeder als stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats bestätigt.

#### VERTRETERRUNDFAHRT ZU DEN NEUBAUTEN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Viel hat sich 2017 beim Thema Neubau getan. Daher haben wir den Mitgliedervertreterinnen und -vertretern am 28. Oktober 2017 gerne die Gelegenheit gegeben, im Rahmen einer Busrundfahrt die laufenden oder kürzlich abgeschlossenen Baustellen unserer Genossenschaft direkt zu besichtigen und aktuelle Informationen zum Stand der Vorhaben aus erster Hand zu bekommen. 36 Mitgliedervertreterinnen und -vertreter sowie einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft nahmen neben dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand teil.

Die Stationen der Rundfahrt waren die Peter-Timm-Straße in Schnelsen (VE 84), die Wohnanlage Lüttmelland in Sasel (VE 16/87), das Quartier Finkenau in der Leo-Leistikow-Allee in Uhlenhorst (VE 83), die HafenCity mit den zwei Bauvorhaben am Lohsepark/Shanghai-allee (VE 86) und am Baakenhafen (VE 85) sowie das Quartier „Neue Mitte Altona“ (VE 88).



Rundfahrt mit den Vertreterinnen und Vertretern unserer Genossenschaft zu den Neubauvorhaben, hier im Quartier Finkenau

## RELAUNCH DER WEBSITE

Die Hamburger Wohnen ist durch ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur vor Ort für die Mitglieder ansprechbar, sondern es lassen sich auch vielfältige Informationen zum Unternehmen und zu den Services im Internet unter [www.hamburgerwohnen.de](http://www.hamburgerwohnen.de) finden. Unsere alte Website war lange eine treue Wegbegleiterin und hatte gemäß einer Studie zu Internetauftritten von Hamburger Unternehmen auch überdurchschnittlich gut abgeschnitten. Aber auch Gutes kann verbessert werden und nach fast 10 Jahren gab es schon allein auf der technischen Ebene allerlei Optimierungspotenzial. Im Frühjahr 2017 ist daher unsere neue Website online gegangen. In intensiver Projektarbeit haben wir vorab unser neues „digitales Zuhause“ optisch, inhaltlich und technisch überarbeitet. Nun ist die Website noch übersichtlicher strukturiert und auch mit mobilen Geräten optimal abrufbar.

Screenshot der Homepage der neuen Website der Hamburger Wohnen

Notdienstzentrale 040 345 110

**Hamburger Wohnen**

HOME KONTAKT IMPRESSUM

HOME ÜBER UNS WOHNUNGSBESTAND BAUEN UND TECHNIK MITEINANDER SERVICE AKTUELLES

**Herzlich willkommen!**

OFFNUNGSZEITEN

Di: 8.00 bis 18.00 Uhr  
Mi. und Do.: 8.00 bis 16.30 Uhr

Försterweg 46, 22525 Hamburg

KONTAKT

Telefon: 040 540 006 0  
E-Mail: [info@hamburgerwohnen.de](mailto:info@hamburgerwohnen.de)

**Ihr Zuhause mit Zukunft!**

Hamburger Wohnen heißt Wohlfühlen: Neben sicherem Wohnen stehen bei uns gute Nachbarschaft und soziales Engagement im Vordergrund.

Neubau Modernisierung Freie Wohnungen

Aktuelles Soziales Management Stiftung Hamburger Wohnen



## GESETZLICHE PRÜFUNG

Vom 29. Mai bis 23. Juni 2017 fand die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2016 statt. Das Tochterunternehmen Hamburger Wohnpartner GmbH wurde als Einrichtung der Genossenschaft in die Prüfung einbezogen.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wird wie folgt zusammengefasst:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

### 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 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht 2016 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, den 23. Juni 2017

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

Diegelmann  
Wirtschaftsprüferin

## GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 wie folgt zu verwenden:

4% Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2017	609.258,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	46.948,94 €
Bilanzgewinn	656.206,94 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Hamburg, 3. April 2018

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 20.

### Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 4.778 Wohnungen mit 302.072 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 23 Gewerbeeinheiten und 6 Gästewohnungen. Die Änderungen zum Vorjahr betreffen den Zugang von 41 Wohnungen in der Finkenau (VE 83) und 36 Wohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten in der Hafencity (VE 86). An Parkraum hielten wir 1.179 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen vor sowie 900 Stellplätze im Freien. Hinzu kommen 9 gepachtete Garagen- und 13 gepachtete Abstellplätze im Freien.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch, da Hamburg 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 unsere genossenschaftlichen Werte teilen.

Nennenswerte Wohnungsleerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsrate ist von 6,5% auf 6,9% gestiegen. Durch den Bezug unserer zwei Neubauten fanden 2017 mehr interne Mieterwechsel statt. Von den 325 Kündigungen 2017 zogen 87 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 die folgende Tabelle zusammen.

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	32.700	32.673	32.102
Instandhaltungsaufwendungen	9.700	8.806	7.824
Zinsaufwendungen	2.000	2.149	2.093
Jahresüberschuss	5.200	5.930	6.409

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2017 geplant. Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 894 T€ niedriger ausgefallen. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass wir die zu aktivierenden Kosten der Modernisierungen bei unserer Planung zu niedrig angesetzt hatten. Ferner planen wir nach dem Vorsichtsprinzip Aufwendungen eher etwas höher ein.



Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 28,66 €/m<sup>2</sup>. Zusätzlich wurden 6,80 Mio. € für aktivierungspflichtige Maßnahmen aufgewendet (22,14 €/m<sup>2</sup>), sodass die Fremdkosten für die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes insgesamt 50,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 40,91 €) betragen.

Bei den Zinsaufwendungen hat sich die Aufzinsung der Pensionsrückstellung mit Mehrkosten von 118 T€ (Echtkosten 198 T€ gegenüber der Planung mit 80 T€) bemerkbar gemacht.

Der erhöhte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den zuvor beschriebenen Entwicklungen.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft beurteilen wir insgesamt positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Instandhaltungen und Modernisierungen kontinuierlich erhalten und 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.

#### Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH. Diese verwaltet in Steilshoop für fünf 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 vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2017:

#### Vermögenslage

Aktiva	2017		2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	173.323,4	89,1	153.798,4	89,3	+19.525,0
Umlaufvermögen	21.260,9	10,9	18.443,1	10,7	+2.817,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>194.584,3</b>	<b>100,0</b>	<b>172.241,5</b>	<b>100,0</b>	<b>+22.342,8</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	80.832,7	41,5	75.050,1	43,6	+5.782,6
Fremdkapital, langfristig					
· Rückstellungen	2.447,7	1,3	2.299,5	1,3	+148,2
· Verbindlichkeiten	98.007,1	50,4	76.315,4	44,3	+21.691,7
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	13.296,8	6,8	18.576,5	10,8	-5.279,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>194.584,3</b>	<b>100,0</b>	<b>172.241,5</b>	<b>100,0</b>	<b>+22.342,8</b>

Das Anlagevermögen beträgt 89,1% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Neubau und Modernisierung des Bestandes in Höhe von 25,42 Mio. € abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 5,81 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen um 1,24 Mio. € und der Erhöhung der Bausparguthaben um 1,64 Mio. €. Dieser Betrag enthält Ansparbeträge von 1,55 Mio. € und Zinserträge von rund 94 T€.

Bei einer um knapp 13,0% gestiegenen Bilanzsumme verminderte sich der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital um 2,1% auf 41,5%. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (5,93 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (454 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (601 T€).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen ausschließlich die Pensionsrückstellungen. Bei den langfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Darlehen zur Finanzierung des Anlagevermögens. Die Erhöhung kam überwiegend durch den Abruf langfristiger Darlehen im Zuge unserer Neubau- und Modernisierungsfinanzierung zustande. Es wurden 26,93 Mio. € aufgenommen. Planmäßig wurden 4,84 Mio. € getilgt. Ein Teilschulderlass verminderte die langfristigen Verbindlichkeiten um 400 T€.

Im kurzfristigen Fremdkapital wurden 6,60 Mio. € dinglich gesicherter Terminkredite zurückgezahlt, die im Vorjahr zur Zwischenfinanzierung der Neubaumaßnahmen mit Zinssätzen zwischen 0,39% und 0,50% aufgenommen wurden. Zum Bilanzstichtag haben wir einen neuen dinglich gesicherten, kurzfristigen Terminkredit in Höhe von 500 T€ im kurzfristigen Fremdkapital. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 755 T€.

## 2.2. FINANZLAGE

Im Rahmen des Finanzmanagements achten wir vorrangig darauf, 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 8,70 Mio. €. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit, so auch 2017.

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 2,08% gegenüber 2,47% im Jahr 2016.

Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von 21,83 Mio. € für die Neubautätigkeit sowie 5,10 Mio. € für die Modernisierungstätigkeit aufgenommen. Die Nominalzinssätze liegen zwischen 0,0% bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau und bis zu 1,05% für Neubaudarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Die kurzfristigen Terminkredite in Höhe von 6,60 Mio. € wurden im Berichtsjahr zurückgezahlt, im Dezember 2017 haben wir jedoch nochmals auf einen günstigen Terminkredit von 500 T€ zu 0,39% zurückgegriffen, um die Aufnahme langfristiger, teurerer Darlehen hinauszuzögern.

Ferner wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 2,24 Mio. € zu den Prolongationszeitpunkten umgeschuldet. Die Nominalzinssätze der abgelösten Darlehen lagen zwischen 3,97% und 4,91%. Das neue Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 16,00 Mio. € und Nominalzinsen von 1,44% wird 2017 bis 2019 zur Ablösung der jeweils zur Prolongation anstehenden Darlehen genutzt. Damit bestehen de facto bis zum Jahr 2020 keine Zinsänderungsrisiken bei auslaufenden Darlehen mehr.



Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands zum Jahresende 2017.

### Kapitalflussrechnung

	2017 T€	2016 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	5.930,2	6.409,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.813,1	5.509,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen (Vorjahr: Abnahme)	148,2	-163,6
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Vorjahr: Gewinn)	31,3	-10,2
Erträge aus Teilschulderlassen	-1.376,3	-400,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1)</sup></b>	<b>10.546,5</b>	<b>11.345,2</b>
Zunahme sonstiger Aktiva	-115,7	-22,9
Zunahme sonstiger Passiva	621,5	272,9
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	77,2	18,7
Zinsaufwendungen	1.886,0	2.019,6
Ertragsteueraufwand	13,9	10,8
Ertragsteuerzahlungen	-20,1	-5,0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.009,3</b>	<b>13.639,3</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	46,8	53,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-25.496,1	-14.886,4
Auszahlungen für Investition in Bausparverträge	-1.640,0	-1.534,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-27.089,3</b>	<b>-16.367,1</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Veränderungen der Geschäftsguthaben	453,7	165,1
Einzahlung aus Darlehensvalutierung (einschl. 0,5 Mio. € kurzfr. Terminkredite)	27.433,9	10.600,0
Planmäßige Tilgungen	-4.842,2	-5.160,9
Rückzahlungen kurzfristiger Darlehen (Vorjahr: außerplanmäßige Tilgungen)	-6.600,0	-2.828,7
Gezahlte Zinsen	-1.886,0	-2.019,6
Auszahlungen für Dividenden	-601,3	-586,2
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>13.958,1</b>	<b>169,7</b>
<b>IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-121,9</b>	<b>-2.558,1</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	313,5	2.871,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>191,6</b>	<b>313,5</b>

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. Dezember 2017 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

### 2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 5,93 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 479 T€ reduziert und gliedert sich in folgende Bereiche.

Ergebnisbereich	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+5.679,2	+6.663,8	-984,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-617,5	-550,3	-67,2
Betreuung	+4,0	+3,9	+0,1
Finanzen	+37,8	+45,5	-7,7
Neutrales Ergebnis	+1.351,1	+766,4	+584,7
Sonstiges	-524,4	-520,0	-4,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+5.930,2</b>	<b>+6.409,3</b>	<b>-479,1</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich gegenüber dem Vorjahr. Während die Mieteinnahmen um 601 T€ stiegen, verminderten sich die Mietzuschüsse um 107 T€. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich um 915 T€, die Verwaltungskosten um 216 T€ und die Abschreibungen um 327 T€. Die Kapitalkosten hingegen verminderten sich aufgrund der Zinsentwicklung um 134 T€. Die Forderungsausfälle haben sich um 81 T€ auf 175 T€ erhöht, da wir 2017 Forderungen aus 2016 an die Feuerkasse abgeschrieben haben, um die Prämie der Gebäudeversicherung (Betriebskosten) für unsere Mieter stabil zu halten. Ferner haben wir 2017 einen Vergleich in dem Rechtsstreit um Baumängel in VE 53 geschlossen und die Restforderungen ausgebucht.

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 erhöhten Abzinsungsaufwand. Das neutrale Ergebnis beinhaltet neben diversen Teilschulderlassen (1,38 Mio. €) auch den Verlust durch den Abriss der Garagen in Sasel (41 T€). In der Position Sonstiges sind überwiegend unsere Aufwendungen für die Nachbarschaftsförderung unserer Mitglieder (513 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 auf dem Abbau von Barrieren, der im Hinblick auf eine älter werdende Gesellschaft hohe Bedeutung für uns hat.

Für die 2017 fertiggestellten Neubauten Finkenau (VE 83) und Shanghaiallee (VE 86) werden 2018 voraussichtlich noch Kosten in Höhe von 1,1 Mio. € anfallen. In der Shanghaiallee sind darüber hinaus Baumängel an der Fassade aufgetreten, die von den zuständigen Firmen behoben werden müssen. Ob und in welcher Höhe uns daraus Kosten entstehen, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzusehen.

Im August 2016 haben wir mit dem Neubau einer Wohnanlage in der Peter-Timm-Straße (VE 84) mit 39 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit begonnen, die zwischenzeitlich zum März 2018 von den Mietern bezogen wurde. Das Gesamtvolumen dieser Maßnahme beträgt rund 10,5 Mio. €. Im Jahr 2018 werden noch rund 1,3 Mio. € anfallen.

Im November 2017 haben wir mit dem Bau des ersten Abschnitts der Nachverdichtung in Sasel begonnen. Die über mehrere Jahre in zwei Bauabschnitten angelegte Maßnahme zum Bau von insgesamt 80 Wohnungen mit einem Gesamtvolumen von rund 24,6 Mio. € wird 2018 zu Baukosten von rund 5,3 Mio. € führen.

Ferner planen wir drei weitere Neubauvorhaben in Hamburg mit insgesamt 85 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 31,6 Mio. €. Im Jahr 2018 werden hiervon rund 8,0 Mio. € – unter anderem 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 2018 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 33,9 Mio. €, Zinsaufwendungen von 2,0 Mio. € und Instandhaltungskosten von 9,0 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,4 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 im Jahr 2018 leicht rückläufig entwickeln.

Hamburg, 3. April 2018

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann     Sönke Selk



# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

---

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG



## Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE IN EURO	2017	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>56.714,00</b>	<b>32.412,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.934.972,89	136.882.271,04
2. Technische Anlagen und Maschinen	20.450,00	22.490,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.339,29	290.933,29
4. Anlagen im Bau	10.149.011,94	15.242.382,39
5. Bauvorbereitungskosten	4.795.447,82	1.170.447,97
	<b>173.109.221,94</b>	<b>153.608.524,69</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	153.387,56
2. Andere Finanzanlagen	4.072,00	4.072,00
	<b>157.459,56</b>	<b>157.459,56</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>173.323.395,50</b>	<b>153.798.396,25</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	<b>7.476.324,51</b>	<b>7.410.165,48</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	77.068,17	91.234,41
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	227,98	233,11
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	1.062,80
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	21.632,39	18.402,06
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.030.058,73	1.787.490,59
	<b>3.128.987,27</b>	<b>1.898.422,97</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	191.637,50	313.454,58
2. Bausparguthaben	10.447.763,82	8.807.792,66
	<b>10.639.401,32</b>	<b>9.121.247,24</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>21.244.713,10</b>	<b>18.429.835,69</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>16.195,46</b>	<b>13.244,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>194.584.304,06</b>	<b>172.241.475,94</b>

PASSIVSEITE IN EURO	2017	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	333.500,00	287.650,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.678.150,00	15.243.450,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	114.800,00	141.700,00
	<b>16.126.450,00</b>	<b>15.672.800,00</b>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	7.700.000,00	7.100.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	600.000,00	(650.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	14.000.000,00	13.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.000.000,00	(1.000.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	42.350.000,00	38.650.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.700.000,00	(4.150.000,00)
	<b>64.050.000,00</b>	<b>58.750.000,00</b>
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	25.962,54	17.966,17
2. Jahresüberschuss	5.930.244,40	6.409.314,37
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-5.300.000,00	-5.800.000,00
	<b>656.206,94</b>	<b>627.280,54</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>80.832.656,94</b>	<b>75.050.080,54</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.447.721,00	2.299.505,00
2. Steuerrückstellungen	723,80	723,80
3. Sonstige Rückstellungen	724.202,19	701.982,00
	<b>3.172.646,99</b>	<b>3.002.210,80</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.742.751,98	62.545.999,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.805.867,98	20.537.235,82
3. Erhaltene Anzahlungen	8.941.483,92	8.736.693,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.324,86	41.293,53
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	980,85	351,33
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.933.977,50	2.178.793,01
7. Sonstige Verbindlichkeiten	26.690,77	54.952,85
· davon aus Steuern	2.087,90	(21.877,96)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	105,85	(0,00)
	<b>110.490.077,86</b>	<b>94.095.320,04</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>88.922,27</b>	<b>93.864,56</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>194.584.304,06</b>	<b>172.241.475,94</b>



Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 in Euro

	2017	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.672.509,69	32.101.864,64
b) aus der Betreuungstätigkeit	70.269,37	69.987,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.914,37	9.835,94
	<b>32.751.693,43</b>	<b>32.181.687,64</b>
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	<b>66.159,03</b>	<b>70.155,28</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge	<b>1.715.982,27</b>	<b>1.023.233,86</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<b>15.267.278,38</b>	<b>14.153.150,64</b>
<b>Rohergebnis</b>	<b>19.266.556,35</b>	<b>19.121.926,14</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.696.476,38	2.583.828,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	620.008,01	533.414,04
· davon für Altersversorgung	124.204,86	(82.055,86)
	<b>3.316.484,39</b>	<b>3.117.242,51</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>5.813.047,28</b>	<b>5.509.757,75</b>
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>1.105.230,52</b>	<b>1.049.414,05</b>
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	218,58	215,05
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	122.265,79	114.804,71
	<b>122.484,37</b>	<b>115.019,76</b>
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<b>2.148.872,37</b>	<b>2.092.531,22</b>
· davon Aufzinsung von Rückstellungen	205.425,00	(72.925,00)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<b>13.919,10</b>	<b>10.754,70</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.991.487,06</b>	<b>7.457.245,67</b>
12. Sonstige Steuern	<b>1.061.242,66</b>	<b>1.047.931,30</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.930.244,40</b>	<b>6.409.314,37</b>
13. Gewinnvortrag	<b>25.962,54</b>	<b>17.966,17</b>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	<b>5.300.000,00</b>	<b>5.800.000,00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>656.206,94</b>	<b>627.280,54</b>

# ANHANG

---

der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG  
zum 31. Dezember 2017

## 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 31.12.2017 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 abzuzinsenden Schulden 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 2005 G von Prof. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte, für Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehalts- und Rentensteigerung, 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 3,68% (Vorjahr: 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 Altersteilzeitrückstellungen sowie die Jubiläumsrückstellungen über 1 Jahr wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 2,84% zum 31.12.2017 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				31.12.2017
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>268.860,45</b>	<b>42.409,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>311.270,21</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	263.259.405,63	6.802.790,89	241.765,79	19.979.102,35	289.799.533,08
Maschinen	239.069,64	5.166,75	7.712,33	0,00	236.524,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.261.253,43	27.666,02	58.725,32	0,00	1.230.194,13
Anlagen im Bau	15.242.382,39	13.601.905,67	27.343,50	-18.667.932,62	10.149.011,94
Bauvorbereitungskosten	1.170.447,97	4.936.169,58	0,00	-1.311.169,73	4.795.447,82
	<b>281.172.559,06</b>	<b>25.373.698,91</b>	<b>335.546,94</b>	<b>0,00</b>	<b>306.210.711,03</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
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
	<b>157.459,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>157.459,56</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>281.598.879,07</b>	<b>25.416.108,67</b>	<b>335.546,94</b>	<b>0,00</b>	<b>306.679.440,80</b>

- Bei den Zugängen in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten handelt es sich mit 3,82 Mio. € um die umfangreiche Modernisierung in Sasel (VE 16) sowie mit 2,64 Mio. € um die Wärmedämmung in Stellingen (VE 38). Ferner wurden die neuen Balkone in Barmbek (VE 55) mit 177 T€ und die in Sasel bereits neu erstellten Carports mit 134 T€ aktiviert. Weitere kleinere Maßnahmen mit insgesamt 29 T€ wurden ebenfalls aktiviert. Bei den Abgängen handelt es sich um den Abriss der Einzelgaragen in Sasel mit historischen Anschaffungskosten von 242 T€ und einem Restbuchwert zum Abgangszeitpunkt von 41 T€, der als Verlust in den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten ist. Bei den Umbuchungen handelt es sich im Wesentlichen um zwei fertiggestellte Neubauten: Unser Neubau von 41 Wohnungen in Hamburg-Eilbek in der Leo-Leistikow-Allee (VE 83) mit aktivierungsfähigen Gesamtkosten von 9,91 Mio. € wurde im August 2017 fertiggestellt. Unser zweiter Neubau von 36 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in der Hafencity, Shanghaiallee (VE 86) wurde zum 1. September 2017 von den Mietern bezogen und hat zu aktivierungsfähigen Gesamtkosten von insgesamt 10,10 Mio. € geführt. Ferner fand eine Umbuchung aus dieser Position in die Position Anlagen im Bau mit 24 T€ statt. Hierbei handelt es sich um historische Grundstückskosten in Sasel, die bei Baubeginn des ersten Abschnitts unseres Neubaus VE 87 umgebucht wurden.

Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	01.01.2017	31.12.2017
236.448,45	18.107,76	0,00	254.556,21	32.412,00	56.714,00
126.377.134,59	5.688.255,91	200.830,31	131.864.560,19	136.882.271,04	157.934.972,89
216.579,64	7.206,75	7.712,33	216.074,06	22.490,00	20.450,00
970.320,14	99.476,86	48.942,16	1.020.854,84	290.933,29	209.339,29
0,00	0,00	0,00	0,00	15.242.382,39	10.149.011,94
0,00	0,00	0,00	0,00	1.170.447,97	4.795.447,82
127.564.034,37	5.794.939,52	257.484,80	133.101.489,09	153.608.524,69	173.109.221,94
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
127.800.482,82	5.813.047,28	257.484,80	133.356.045,30	153.798.396,25	173.323.395,50

- Die Zugänge der Anlagen im Bau betreffen drei Bauvorhaben: Die zwei fertiggestellten Neubauten haben 2017 noch Kosten in Höhe von 3,66 Mio. € (VE 83) und 4,98 Mio. € (VE 86) verursacht, bevor sie in die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht wurden. Der seit August 2016 im Bau befindliche Neubau von 39 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit in Hamburg-Schnelsen in der Peter-Timm-Straße (VE 84) hat 2017 Kosten von 4,97 Mio. € verursacht. Der Bezug der Wohnungen fand im März 2018 statt. Umgebucht wurden Kosten in Höhe von 1,34 Mio. € aus der Position Bauvorbereitung für den Neubau in Sasel (VE 87). Baubeginn war im November 2017.
- Die Bauvorbereitungskosten mit insgesamt 4,80 Mio. € betreffen unsere Neubauvorhaben in der HafenCity (VE 85) und in der Neuen Mitte Altona (VE 88), unsere Nachverdichtung auf eigenem Grundstück in Sasel (2. Abschnitt VE 87) sowie weitere Vorplanungen.
- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 7,48 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 8,94 Mio. € gegenüber.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 724 T€ sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich überwiegend um Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg).



- 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 (3,68 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,80 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 309.078 €. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß §253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.
- In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung und noch nicht bezahlte Rechnungen in Höhe von 319 T€ sowie Rückstellungen für zum Bilanzstichtag erbrachte Bauleistungen in Höhe von 122 T€ enthalten.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern).

## Verbindlichkeitspiegel in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2017	davon mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	79.742.751,98 (62.545.999,62)	7.007.995,19 (12.179.637,23)	21.668.055,36 (16.760.928,23)	51.066.701,43 (33.605.434,16)	79.742.751,98 (62.545.999,62)	Grundpfand- recht
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	18.805.867,98 (20.537.235,82)	11.218.993,78 (1.731.367,84)	3.694.222,85 (14.337.416,20)	3.892.651,35 (4.468.451,78)	18.805.867,98 (20.537.235,82)	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	8.941.483,92 (8.736.693,88)	8.941.483,92 (8.736.693,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.324,86 (41.293,53)	16.687,04 (19.655,71)	21.637,82 (21.637,82)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	980,85 (351,33)	980,85 (351,33)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.933.977,50 (2.178.793,01)	2.933.977,50 (2.178.793,01)	0,00 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	26.690,77 (54.952,85)	26.690,77 (54.952,85)	0,00 (0,00)			
<b>Gesamtbetrag Vorjahr</b>	<b>110.490.077,86 (94.095.320,04)</b>	<b>30.146.809,05 (24.901.451,85)</b>	<b>25.383.916,03 (31.119.982,25)</b>	<b>54.959.352,78 (38.073.885,94)</b>	<b>98.548.619,96 (83.083.235,44)</b>	

- 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 bis zu einem Jahr sind Sondertilgungen im Zuge der Umschuldung diverser Darlehen in Höhe von 11.948 T€ enthalten. Ebenfalls hier enthalten sind kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite von 500 T€, die in 2018 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 eines Darlehens in Höhe von 1.807 T€ enthalten.

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine außergewöhnlichen Erträge enthalten, jedoch sind diverse Teilschulderlasse für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 1,38 Mio. € erwähnenswert.
- In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 41 T€ enthalten. Hierbei handelt es sich um Restbuchwerte beim Abgang von 72 Garagen auf dem Nachverdichtungsgelände in Sasel.
- In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 25 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB Hamburg sowie 3 T€ aus der Abzinsung einer Altersteilzeitrückstellung enthalten.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 198 T€ aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 7 T€ aus der Abzinsung der Jubiläumsrückstellungen. Ferner wurde ein Zuschuss der IFB Hamburg abgezinst (58 T€).

## D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2017 über Eigenkapital in Höhe von 143 T€. Der Jahresüberschuss beträgt 5,5 T€. Es besteht eine kurzfristige Forderung gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH in Höhe von rund 22 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen unsere Neubauvorhaben sowie Restarbeiten unserer fertig gestellten Neubauvorhaben. Wir rechnen mit Baukosten inkl. Grundstückskosten von rund 15,66 Mio. € im Jahr 2018 sowie 22,29 Mio. € im Jahr 2019. Ferner haben wir mit Kaufvertrag vom 21.12.2017 die Erbbaurechtsgrundstücke in Steilshoop (Wohnanlagen VE 34, 66, 75) für 2,13 Mio. € erworben; die Kaufpreiszahlung fand im Januar 2018 statt.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18,5	5,5
Technische Mitarbeiter	5,0	–
Hauswarte u. a.	13,5	10,0
<b>Gesamt</b>	<b>37,0</b>	<b>15,5</b>

Darüber hinaus beschäftigten wir 1 Auszubildenden im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann.

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

Mitglieder	
Anfang 2017	7.020
Zugang	295
Abgang	191
<b>Ende 2017</b>	<b>7.124</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2017 um 434.700,00 € auf 15.678.150,00 € 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 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.930 T€ ab. Nach Einstellung der Rücklagen in Höhe von 5.300 T€ beträgt der Bilanzgewinn 656.206,94 €. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	
per 1. Januar 2017	609.258,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	46.948,94 €
Bilanzgewinn	656.206,94 €

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, 3. April 2018

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann      Sönke Selk





## BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2017 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf und 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.

Begleitet wurde vom Aufsichtsrat die Einführung eines Nachbarschaftsfonds im Zuge des 10-jährigen Fusionsjubiläums unserer Genossenschaft. Damit wurde der erfolgreiche Verlauf der vergangenen 10 Jahre zum Wohle unserer Mitglieder gewürdigt. Auch der Aufsichtsrat selbst blickt bei der Arbeit innerhalb des Gremiums und bei der Zusammenarbeit mit dem Vorstand auf eine erfolgreiche Zeit zurück.

Das weiterhin sehr hohe Investitionsvolumen und die damit verbundene Bautätigkeit sowohl bei Modernisierungs- als auch bei Neubauprojekten haben den Aufsichtsrat 2017 intensiv beschäftigt. Immer umfangreichere Vorschriften und öffentliche Anliegen verlän-

gern die Planungs- und Fertigstellungsabläufe und erschweren damit oft die zügige Umsetzung von Maßnahmen.

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 2017 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2017 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, 3. April 2018

Für den Aufsichtsrat  
Dr. Wolfgang Rieß

## BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

Die gemeinnützige Stiftung Hamburger Wohnen unterstützt seit 2009 Institutionen und Projekte, die das soziale Umfeld, das Miteinander der Kulturen und der Generationen fördern. Ziel dieser Förderung ist es, das soziale Engagement der Genossenschaft zu ergänzen und zu stärken, und zwar nicht nur unmittelbar in den Wohnanlagen der Genossenschaft, sondern auch in den Quartieren und Stadtteilen insgesamt, in denen die Genossenschaft Wohnungsbestand hat.

### 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 2017 eine Dividende.

### DARSTELLUNG DER TÄTIGKEITEN

Dank der Spenden und der Dividendenauszahlung konnten im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 22 Projekte mit einem Volumen von knapp 22 T€ gefördert werden.

Darunter waren mehrere Projekte, die die Stiftung bereits im Vorjahr unterstützt hat, wie beispielsweise die integrativen Gesprächsrunden „Dialog in Deutsch“, das musikalische Non-profit-Projekt der HipHop Academy Hamburg für Jugendliche sowie die jährliche Nachtwanderung der Jugendfeuerwehr.

Ebenso fördert die Stiftung Hamburger Wohnen seit mehreren Jahren ein Projekt der Stadteilschule Barmbek in Kooperation mit dem Kinder- und Jugendhilfverein. Unter dem Slogan „Barmbek verreist“ organisieren die

Schule und der Verein jährlich eine Ferienreise für benachteiligte Kinder und Jugendliche zwischen 10 und 17 Jahren.

Insgesamt 40 Teilnehmerinnen und Teilnehmer unterschiedlichster Altersklassen, Nationalitäten und Kulturen fuhren so im August 2017 mit 15 Betreuerinnen und Betreuern ins Tschechische Riesengebirge. Diese Reise bot die Möglichkeit, voneinander und über die jeweils anderen Kulturen zu lernen. Aufgrund der anhaltend positiven Rückmeldungen haben die Reiseplanungen und Vorbereitungen für 2018 bereits begonnen.

2017 beteiligte sich die Stiftung erstmals finanziell an dem Kooperationsprojekt „Faire Fäuste“ der Schule Molkenbuhstraße in Stellingen mit dem BOXSCHOOL – Verein für Gewaltprävention e.V. In dem einmal wöchentlich stattfindenden Gewaltpräventionstraining erlernen die Kinder der 3. und 4. Jahrgangsstufe unter der Anleitung eines Trainers einen reflektierten Umgang mit Körpersprache. Sie trainieren dabei ein gewaltpräventives und selbststärkendes Verhalten.

Eines der interkulturellen Förderprojekte der Stiftung im Jahr 2017 war der „KulturenBrunch: Räume haben – Begegnungen schaffen“ im Bürgerhaus in Barmbek. Aus zunächst einzelnen Terminen der Projektreihe etablierte sich im Laufe des Jahres ein fester monatlicher Veranstaltungstermin im Programm des Bürgerhauses. Mit diesem Veranstaltungsformat soll nicht nur Toleranz auf allen Ebenen der Kultur in Barmbek-Nord gefördert, sondern zugleich ein Forum für das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner zur lebenswerteren Gestaltung ihres Stadtteils geschaffen werden. Dazu gehört auch das Einbeziehen von Menschen, die ihre Heimat gezwungenermaßen und unter hohen Risiken verlassen haben und sich in einer anderen Welt mit einer anderen Sprache, anderen Normen und Werten zurechtfinden müssen. Brücken zu bauen und vor



Schüler der Klassen 3 und 4 der Schule Molkenbuhrstraße im Projekt „Faire Fäuste“

allem Sprachbarrieren zu überwinden, sind daher wichtige Aspekte, wenn es nach dem gemeinsamen Brunch darum geht, „Kultur zu machen“. An jedem Termin stand eine andere Sparte im Mittelpunkt: Beim Spieleparcours wurden in Zweierteams und größeren Gruppen verschiedene Spiele gespielt. Musikalisch wurde es bei einer Jamsession mit unterschiedlichen Instrumenten. Im Bereich der bildenden Kunst wurde aus einer Vielzahl von kleinen, individuell gestalteten und gemalten Fragmenten ein großes Gemeinschaftsbild erstellt.

Den Stadtteil neu zu entdecken und mit der Farbe Gelb in Szene zu setzen, gelang im Sommer 2017 mit einem Fotowettbewerb des Bramfelder Kulturladens, des BRAKULA. In dem 135 Jahre alten gelben Bauernhaus mitten in Bramfeld findet seit vielen Jahren stadtteilbezogene Kultur- und Bildungsarbeit statt. Anlässlich des 35-jährigen Jubiläums wurde der Fotowettbewerb #yellowbramfeld ausgelobt. Bis zum Ende

des sechswöchigen Wettbewerbszeitraums wurden 88 Bilder von Teilnehmerinnen und Teilnehmern unterschiedlicher Altersgruppen eingereicht. Entscheidend für die Auswahl der besten Bilder durch eine Jury waren Originalität, interessante Perspektiven und der Bezug zu Bramfeld. 26 Gewinnerbilder schmückten bei der Ausstellungseröffnung im September 2017 die Wände des BRAKULA. Zusätzlich wurden Bilder aus der Malgruppe präsentiert und passend zum Thema ein gelbes Buffet ausgerichtet.

Im Oktober 2017 fand zum sechsten Mal der Jungenaktionstag statt, der sehr gut angenommen wurde. Jährlich wird dieser Tag vom Verein Jungenarbeit Hamburg e.V. für Jungen im Alter von 9 bis 16 Jahren organisiert und in Kooperation mit verschiedenen anderen sozialen Einrichtungen, die sich auf die Arbeit mit Jungen und jungen Männern konzentrieren, veranstaltet.





*Eines von vielen Angeboten auf dem Jungenaktionstag:  
Graffiti sprühen unter fachkundiger Anleitung*

Die angebotenen Workshops und Aktionen wurden alle von männlichen Honorarkräften und Mitarbeitern angeboten. Dabei zeigte sich, dass Jungen und junge Männer vielseitige Fähigkeiten haben – vom Comiczeichner über den Breakdancer und den Brettspieler bis zum Lagerfeuermeister. Die unterschiedlichen Angebote aktivierten Jungen, sich direkt und indirekt mit Fragen zum Junge-Sein auseinanderzusetzen. Ein wichtiger Teil neben den unterschiedlichen Aktivitäten des Tages waren Informationsstände zu Themen wie Sexualität, Körperbilder, Flucht, Suchtfragen, Homosexualität und Gewalterfahrungen.

In Steilshoop gibt es seit 20 Jahren das Bistro „JETZT“. Es leistet einen bedeutenden Beitrag zur inklusiven Stadtteilarbeit mit kulturellen Angeboten für behinderte und nicht behinderte Menschen. Der beliebte Treffpunkt für Steilshooper Bürgerinnen und Bürger bietet

durch sein gastronomisches Angebot zugleich Qualifikationsmöglichkeiten für langzeitarbeitslose Menschen.

2017 entstand die Idee, das Nutzungsangebot des bestehenden Bistros zu erweitern und einen Musikclub zu eröffnen. Er soll vor allem jungen talentierten Musikerinnen und Musikern eine Bühne bieten und Musikbegeisterten aus Steilshoop und anderen Teilen Hamburgs kostenlos zur Verfügung stehen. Der Musikclub musste zu diesem Zweck entsprechend hergerichtet und ausgestattet werden. Da die eigenen Mittel nicht ausreichten, war für die Umsetzung der Idee von verschiedenen Seiten Unterstützung notwendig – auch die Stiftung Hamburger Wohnen beteiligte sich finanziell. Nach fast einjähriger baulicher und organisatorischer Vorbereitung feierte der „Musikclub JETZT“ im November 2017 seine Eröffnung.

## 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 2018 rechnen wir auch für dieses Jahr mit einem Antragsniveau, das den Einsatz von Personal der Genossenschaft erforderlich machen wird.

Für das laufende Jahr stehen bereits einige Projekte aus den Bereichen Jugend- und Altenhilfe sowie zu den Themen Bildung und Völkerverständigung fest, die durch die Stiftung gefördert werden. Neben den zuvor beschriebenen Projekten „Barmbek verweist“, „Faire Fäuste“ und dem „KulturenBrunch“ wurden bereits Zusagen für Bühnenprojekte und ein Gewaltpräventionstraining gegeben.

Außerdem haben wir gemeinsam mit weiteren Stiftungen und dem Institut für Konfliktaustragung und Mediation (ikm) ein Konzept zur Integration von Flüchtlingen

entwickelt. Hier werden – wie bereits im vergangenen Geschäftsbericht ausführlich dargestellt – ausgewählte Bewohnerinnen und Bewohner von Flüchtlingsunterkünften zu „Community Lotsen“ ausgebildet, um in der eigenen Unterkunft bei Konflikten und Fragen eine kompetente Ansprechperson zu sein sowie als Kontaktperson in das Quartier zu wirken. Die „Pilotphase“ dieses bundesweit einmaligen Projekts wurde 2017 erfolgreich abgeschlossen. Für 2018 ist ein Folgeprojekt im Stadtteil Barmbek vorgesehen.

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 2018

Stiftung Hamburger Wohnen  
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann   Sönke Selk   Simone Zückler



*Bietet musikbegeisterten Menschen eine Bühne:  
der Musikclub im Bistro „JETZT“*

## VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Wahlbezirk	Name, Vorname	Ort
1	Bertschat, Jörg	22457 Hamburg
	Carmienke, Jan	22457 Hamburg
	Martienß, Christine	22457 Hamburg
	Wirzbach, Sibylle	22457 Hamburg
2	Dindorf, Ronald	22523 Hamburg
	Kranz, Hannelore	22523 Hamburg
	Lucht, Hans Peter	22523 Hamburg
	Münzer, Lothar	22523 Hamburg
	Schubert, Aurelia	25462 Rellingen
	Schwebe, Jürgen	22523 Hamburg
3	Hamberg, Walter	22547 Hamburg
	Voss, Hans-Jürgen	22547 Hamburg
4	Grönsfeld, Arnfrid	22525 Hamburg
	Harms, Sven	22525 Hamburg
	Hass, Arthur	22525 Hamburg
	Wilson, Birgit	22525 Hamburg
5	Apel, Stephan	22525 Hamburg
	Bohn, Horst	22525 Hamburg
	Drews, Hugo	22525 Hamburg
	Ecker, Thomas	22525 Hamburg
	Fink, Susanne	22525 Hamburg
6	Bohn, Hartmut	22525 Hamburg
	Knudsen, Ralf	22525 Hamburg
	von Bastian, Johannes	22459 Hamburg
7	Juhnke, Hans-Peter	22525 Hamburg
	Rüter, Monika	22525 Hamburg
	Scheunemann, Gesine	22081 Hamburg
8	Guthus, Gerd	22527 Hamburg
	Spitz, Karsten	22525 Hamburg
9	Glifßmann, Astrid	22393 Hamburg
	Goetsch, Gabriele	22393 Hamburg
	Koops, Angelika	22393 Hamburg
	Vossbeck, Günter	22393 Hamburg
10	Albrecht, Monika	22359 Hamburg
	Rischer, Jörg	22359 Hamburg
11	Lentfer, Ute	22297 Hamburg
	Rönnau, Britta	22297 Hamburg
12	Bär, Christian	22179 Hamburg
	Krause, Hans-Joachim	22309 Hamburg
	Wilken, Hermann	22081 Hamburg



Wahlbezirk	Name, Vorname	Ort
13	Bliese, Jens-Peter	22309 Hamburg
	Günther, Olaf	22309 Hamburg
	Hoeldtke, Frank	22307 Hamburg
	Jentzsch, Heidrun	22307 Hamburg
	Wolf, Sven-JörnSEN	22309 Hamburg
14	Bellon, Angela	22307 Hamburg
	Fahrenkrog, Ernst	22305 Hamburg
	Hüls, Dr. Renate	22146 Reinbek
	von Kalm, Goetz	22307 Hamburg
15	Jablonski, Lothar	20537 Hamburg
	Langholz, Marlies	20537 Hamburg
	Marquardt, Günter	20537 Hamburg
	Stahmer, Hans-Peter	20537 Hamburg
16	Gutendorf, Fridjof	22111 Hamburg
	Michalski, Thomas	22119 Hamburg
	Reimann, Jürgen	22111 Hamburg
	Sander, Dietmar	21033 Hamburg
50 <sup>1</sup>	Brandt, Cornelia	20149 Hamburg
	Eisland, Rita	21465 Reinbek
	Falk, Manuela	22941 Bargteheide
	Glaser, Wolfgang	25451 Quickborn
	Glaser, Horst	22081 Hamburg
	Glaser, Stefanie	22529 Hamburg
	Hampel, Johann	24558 Henstedt-Ulzburg
	Hofmann, Anja	22525 Hamburg
	Jessen, Olaf	22525 Hamburg
	Kahl, Christoph	24568 Kattendorf
	Kaminski, Stephanie	22605 Hamburg
	Karsties, Rasmus	22609 Hamburg
	Leuschner, Michael	20457 Hamburg
	Münzberg, Jörg	22115 Hamburg
	Olsson, Angelika	22419 Hamburg
	Oncken, Hajo	22083 Hamburg
Rudy, Stefan	81379 München	
Weinert, Dieter	22083 Hamburg	

<sup>1</sup>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	190	60	82	1963
16	Sasel, Lüttmelland 1–45, 2–44	254	–	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	23	1971
30	Eidelstedt, Hörgensweg 53–57, Rebenacker 5–15, 6–14	151	68	–	1971
31	Bergedorf, Friedrich-Frank-Bogen 58–62	36	–	–	1972
32	Stellingen, Schmalenbrook 9–11	18	–	–	1972
33	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 12 c+d–18 c+d	65	36	15	1972
34	Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 54–58	28	–	22	1973
35	Eidelstedt, Grenzacker 7–27	104	78	–	1973
37	Stellingen, Försterweg 44–48	12	–	–	1973
38	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 4–6, Nieland 2–8	63	151	45	1976
39	Stellingen, Försterweg 36–42	186	–	–	1975
40	Schnelsen, Holsteiner Chaussee 213	6	–	–	1977

VE	Hamburg-	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
41	Schnelsen, Halstenbeker 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, Fuhsbüttler 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	9	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
83	Uhlenhorst, Leo-Leistikow-Allee 60, 60a, 62, 62a, 64	41	12	–	2017
84	Schnelsen, Peter-Timm-Straße 35, 35 a - c, 37, 37 a, b	39	7	5	2018
86	HafenCity, Shanghaiallee 21, Kobestraße 1	36	10	–	2017
<b>Gesamt</b>		<b>4.816</b>	<b>1.180</b>	<b>912</b>	

LURUP (113) | MEIENDORF (10) | NEUSTADT (32) | OHLSDORF (63) | ROTHENBURGSORT (8) | SASSEL (284) | SCHNELSEN (288) | STEILSHOOP (108) | STELLINGEN (1.650) | UHLENHORST (41) | VOLKSDORF (102) | WINTERHUDE (40)





*Ihr Zuhause mit Zukunft!*

Baugenossenschaft  
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46  
22525 Hamburg

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

E-Mail: [info@hamburgerwohnen.de](mailto:info@hamburgerwohnen.de)  
[www.hamburgerwohnen.de](http://www.hamburgerwohnen.de)