Baugenossenschaft Hamburger Wohnen

# GESCHÄFTSBERICHT 2018

# AUF EINEN BLICK

| | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|
| Bilanzsumme in T€ | 172.241 | 194.584 | 208.629 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€ | 32.102 | 32.673 | 33.666 |
| Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€ | 13.104 | 16.423 | 15.289 |
| Leistungen für Neubau in T€ | 11.066 | 18.538 | 11.797 |
| Eigenkapital in T€ | 75.050 | 80.833 | 86.600 |
| Eigenkapitalquote in % | 43,6 | 41,5 | 41,5 |
| Jahresüberschuss in T€ | 6.409 | 5.930 | 6.232 |
| Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen | 4.701 | 4.778 | 4.816 |
| Anzahl der Mitglieder | 7.020 | 7.124 | 7.140 |

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

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

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

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

Im Genossenschaftsregister eingetragen unter der Nummer 325.

GESCHÄFTSBERICHT 2018

# INHALT


VORWORT 4

BERICHT DES VORSTANDS 6

- Ganz nah dran – unsere Hauswarte 6
- Wirtschaftliche Situation 22
- Themen aus Hamburg 23
- Was wir sonst noch bewegten – weitere Themen aus der Genossenschaft 24

LAGEBERICHT 45

JAHRESABSCHLUSS 51

- Bilanz 52
- Gewinn- und Verlustrechnung 54
- Anhang 55

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 63

BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN 64

VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT 68

VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN 70


Baugenossenschaft Hamburger Wohnen

# VORWORT

## LIEBE MITGLIEDER,
## SEHR GEEHRTE GESCHÄFTSPARTNER,

kurz vor dem Entstehen dieser Zeilen Ende März haben wir bei bestem Frühlingswetter zusammen mit der gemeinnützigen Hamburg Leuchtfeuer GmbH und der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG die Grundsteinlegung auf unserem Baufeld im Baakenhafen gefeiert. Ein bewegender Moment nicht nur für uns, sondern insbesondere für Hamburg Leuchtfeuer Festland. Mit Krankheit leben und in Gemeinschaft wohnen, darum wird es bei Festland gehen. 27 Wohnungen werden zu einem Ort für chronisch kranke Menschen, an dem sie auch bleiben können, wenn es ihnen schlechter geht. Projekte dieser Art stehen beispielhaft für viele positive Entwicklungen in unserer Gesellschaft, über die in den Medien leider zu wenig berichtet wird.

Insgesamt realisieren wir drei Bauherren hier den Neubau von rund 150 Wohnungen. Was dort genau entsteht, können Sie in diesem Geschäftsbericht lesen. Und auch unsere weiteren Neubauprojekte finden Sie in diesem Geschäftsbericht beschrieben.

Seit vielen Jahren wenden wir uns in unseren Geschäftsberichten immer auch einem ausgewählten Leitthema ausführlich zu. Dieses Mal geht es um unsere Hauswarte. „Ganz nah dran“ beschreibt sehr treffend das Verhältnis zu unseren Mitgliedern. Kein anderer Bereich in unserer Genossenschaft hat wohl einen intensiveren Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern als unsere Hauswarte vor Ort. Damit erfüllen sie eine wichtige Funktion in der Verbindung zu unseren Mitgliedern. Was sie dabei so erleben, können Sie auf den folgenden Seiten lesen.

Natürlich berichten wir auch wieder über unsere Modernisierungsprojekte. Im Fokus standen dabei erneut Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Sinne des Klimaschutzes. Ein ganz besonderes Ereignis war die Fertigstellung des vierten Teilabschnitts der Komplettmodernisierung der rund 250 Wohnungen in der VE 16 im Lüttmelland in Sasel. Über vier Jahre wurden die Wohnungen unserer Mitglieder nicht nur energetisch, sondern auch innen modernisiert.

Ein freudiges Ereignis im vergangenen Jahr war auch die Wiedereröffnung des Nachbarschaftstreffs Langenfelde. Die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und die hohe Auslastung hatten eine Umgestaltung erforderlich gemacht. Was genau gemacht wurde, lesen Sie ebenfalls in diesem Geschäftsbericht.

Schließlich finden Sie auch den obligatorischen Teil mit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses und des Lageberichts auf den folgenden Seiten.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hamburger Wohnen haben im vergangenen Jahr eine hoch engagierte und sehr erfolgreiche Arbeit geleistet, ganz im Sinne der Mitgliederförderung. Ebenso wertvoll war die Arbeit der vielen ehrenamtlich Tätigen für die große Gemeinschaft der Mitglieder. Dafür ein herzliches Dankeschön!

Unser Dank gilt auch Ihnen, unseren Mitgliedern, Vertretern, Aufsichtsratsmitgliedern, Geschäftspartnern, Freunden und Förderern – Dank für die Wertschätzung und Unterstützung sowie für die vertrauensvolle, partnerschaftliche Zusammenarbeit.

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

Dr. Hardy Heymann  Sönke Selk

*Die Genossenschaftsvorstände Dr. Hardy Heymann (links) und Sönke Selk auf der Baustelle der VE 88 in Hamburg-Altona während der Betonage der Kellerdecke*

# GANZ NAH DRAN

## UNSERE HAUSWARTE

Wir möchten in diesem Jahr Mitarbeiter vorstellen, die eine besondere Rolle in unserer Genossenschaft haben: unsere Hauswarte aus den sechs Hauswartbüros Barmbek, Hamm, Sasel, Schnelsen, Steilshoop und Stellingen.

Mehr als alle anderen Mitarbeiter sind sie ganz nah dran an dem, um das sich bei der Hamburger Wohnen alles dreht: an den Mitgliedern und ihrem Wohnraum. Sie haben für die Bewohnerinnen und Bewohner immer eine helfende Hand und kennen unseren Bestand bis in die letzten Winkel.

Mit viel Herz und Verstand sorgen unsere Hauswarte für Ordnung und Sicherheit, begleiten Wohnungswechsel, führen kleine Reparaturen durch, kontrollieren Heizungsanlagen, lesen Zähler für Strom, Gas und Wasser ab und machen noch so einiges mehr – das Tätigkeitsfeld ist abwechslungsreich und bunt.

Lesen Sie selbst, was unsere Hauswarte von ihrer Arbeit in den Quartieren erzählen. Wir wünschen viel Vergnügen!

*Unsere Hauswarte (von links): Jörg Ehrke, Timo Schröder (vorne), Thomas Lütz, Matthias Bader, Marek Checinski, Markus Wendt, Holger Brandt, Karsten Schäfer (vorne), Andreas Malm und Pier Rings (nicht auf dem Bild: Peter Claussen und René Panitz)*

# UNSERE HAUSWARTBÜROS

Hauswartbüro
## BARMBEK

Jörg Ehrke
Timo Schröder

819 Wohnungen

Stadtteile:
Barmbek, Eilbek, Ohlsdorf, Uhlenhorst, Winterhude

Hauswartbüro
## HAMM

Matthias Bader
Markus Wendt

742 Wohnungen

Stadtteile:
Altona, Barmbek, Bergedorf, Billstedt, Eimsbüttel, HafenCity, Hamm, Horn, Neustadt, Rothenburgsort

Hauswartbüro
## SASEL

Thomas Lütz

445 Wohnungen

Stadtteile:
Hummelsbüttel, Meiendorf, Sasel, Volksdorf

Hauswartbüro
## SCHNELSEN

Peter Claussen
René Panitz

781 Wohnungen

Stadtteile:
Eidelstedt, Schnelsen

Hauswartbüro
## STEILSHOOP

Marek Checinski

276 Wohnungen

Stadtteile:
Alsterdorf, Bramfeld, Steilshoop, Winterhude

Hauswartbüro
## STELLINGEN

Holger Brandt
Andreas Malm
Pier Rings
Karsten Schäfer

1.763 Wohnungen

Stadtteile:
Lurup, Stellingen, (einschl. Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte und WohnenPlus in der „Stellinger Linse“)

SCHNELSEN
Halstenbeker Straße 3 c,
22457 Hamburg
STEILSHOOP
Gropiusring 61,
22309 Hamburg
SASEL
Lüttmelland 20,
22393 Hamburg
STELLINGEN
Nieland 10,
22525 Hamburg
BARMBEK
Hermann-Kauffmann-Straße 42,
22307 Hamburg
HAMM
Wichernsweg 27,
20537 Hamburg

# HAUSWARTBÜRO BARMBEK

In Barmbek haben wir richtig gut mit dem Zuschussprogramm* zu tun. Auftraggeber ist zwar das Mitglied, aber letztlich sitzen wir Hauswarte an den Schalthebeln und müssen ein Auge darauf haben, dass alles seinen Weg geht. Das Programm hat einst klein angefangen, sich aber mittlerweile zu einem riesigen Angebot entwickelt. Es macht viel Spaß zu sehen, wie sehr sich die Mitglieder freuen, wenn eine neue Küche oder ein schickes Bad fertiggestellt ist.

Zurzeit beschäftigen wir uns sehr mit dem Thema Verkehrssicherung. Das bringt den Mitgliedern manchmal Missmut, wenn eine bequeme, eingelebte Routine aufgebrochen wird. Da müssen wir kompromisslos sein, schließlich geht es um die Sicherheit unserer Mitglieder. Kellertüren sind Fluchtwege und dürfen nicht abgeschlossen sein. Flure müssen frei gehalten werden, auch wenn das Schuhregal vor der Wohnungstür noch so praktisch ist. Der Grundsatz „Sicherheit geht vor Komfort“ sollte eigentlich selbstverständlich sein. Wenn wir darüber diskutieren müssen, beschneidet das auf unnötige Weise unsere Arbeitszeit.

Früher haben wir als Hauswarte mehr handwerklich gearbeitet. Heute gibt es auch administrativ viel zu tun, was den vielfältigen gesetzlichen Vorgaben für die Hausbewirtschaftung und den deutlich gewachsenen allgemeinen Anforderungen an unsere Tätigkeit zuzuschreiben ist. Mit beidem hat sich leider auch die Zeit verringert, die wir mit den Mitgliedern haben. Heute müssen wir uns in Gesprächen oft kurz halten. Das ist schade, denn die Nähe zu den Menschen erleichtert unsere Aufgabe, die Mitglieder zu betreuen. Wir geben uns viel Mühe, trotz des dichten Aufgabenplans immer wieder Zeit für den persönlichen Schnack zu finden.

** Mit dem Zuschussprogramm unterstützen wir unsere Mitglieder bei der von ihnen selbst veranlassten Modernisierung ihrer Wohnung – egal ob eine zusätzliche Steckdose installiert, der Holzfußboden geschliffen, eine Einbauküche angeschafft oder gar das ganze Bad modernisiert werden soll.*

Hauswarte Jörg Ehrke (links) und Timo Schröder sowie Mitglied Roland Kirbach

# HAUSWARTBÜRO HAMM

Wir arbeiten seit 10 Jahren miteinander und sind große Fans der Genossenschaft sowie des Mottos „Miteinander und Füreinander“, sowohl in unserem Team als auch bei der Betreuung der Mitglieder. Dieser genossenschaftliche Gedanke darf trotz steigender Anforderungen im Beruf nicht verloren gehen. Auch wenn wir unter Druck arbeiten, nehmen wir uns immer wieder Zeit für den persönlichen Moment mit den Mitgliedern.

Irgendwie sind wir der Dreh- und Angelpunkt für alles und machen vor Ort Ähnliches im Kleinen, was unsere Abteilung Soziales Management von der Geschäftsstelle aus leistet. Manche Leute wollen sich einfach nur mal aussprechen und sind total dankbar, wenn wir ein Ohr haben. Das geht dann schon mal über unsere normale Hauswarttätigkeit hinaus – widerspricht aber nicht dem Ziel, alle anstehenden technischen Aufgaben abzuarbeiten. Schließlich geht mit freundlich gestimmten Mitgliedern jede Arbeit angenehmer und einfacher von der Hand! Menschen sind oft schon beruhigt, wenn sich herausstellt, dass ihre Wünsche aus guten Gründen nicht ganz erfüllbar sind. Auch ein Nein kann positiv sein, wenn dahinter ein verständnisvolles Gespräch steht.

Für uns ist das Wichtigste die Zufriedenheit unserer Mitglieder, und wir versuchen immer, allen auf hohem Level gerecht zu werden. In vielen Fällen arbeiten wir Hand in Hand mit den anderen Abteilungen der Genossenschaft, um in einer Problemsituation angemessen helfen zu können. So erreichen wir Großes – miteinander und füreinander eben. Wenn wir dann von den Mitgliedern ein herzliches Dankeschön hören, ist dies das Sahnehäubchen auf unserer Arbeit.

Hauswarte Markus Wendt (links) und Matthias Bader mit Mitglied Ursula Diedrich

# HAUSWARTBÜRO SASEL

In Sasel haben wir im letzten Jahr mit der Komplettmodernisierung von 254 Wohnungen ein sehr großes Projekt abgeschlossen. Diese große Maßnahme hat einen spürbaren Wohlfühleffekt für die Bewohnerinnen und Bewohner gebracht. Außen sind die Gebäude und Anlagen jetzt an den gepflegten Standard des Quartiers angepasst. In den Wohnungen hat sich ein kompletter Wandel vom 50er-Jahre-Charme auf Neubauniveau vollzogen. Viele Mitglieder hatten vorher gar keine Vorstellung davon, wie großartig das werden würde. Umso ergreifender waren die Momente, wenn Bewohnerinnen und Bewohner ihre „neue“ Wohnung betreten haben.

Als Hauswart bin ich Bauleiter, Handwerker und Sozialarbeiter zugleich. Ich muss von allen Gewerken ein bisschen Ahnung haben und gut mit Menschen umgehen können. Auch mit denen, die man als „nicht ganz einfach“ bezeichnen würde. „Dauermeckernde“ Mitglieder machen uns Hauswarten verhältnismäßig sehr viel Arbeit und Sorgen – das bindet Energie und Zeit, die wir gerne für die anderen, genossenschaftlich und rücksichtsvoll denkenden Mitglieder aufbringen würden.

Diese Nähe zu den Bewohnerinnen und Bewohnern ist ein deutlicher Unterschied zum „normalen“ Handwerksberuf, bei dem ich mit einem „Tschüs“ aus der Wohnung gehen und den Job als erledigt abhaken würde. Als Hauswart bleibe ich erster Ansprechpartner in allen Belangen. Zum Glück wissen die meisten Mitglieder, dass bei Problemen wie einem Nachbarschaftsstreit eine direkte Aussprache der bessere Weg ist. Mit den anderen leiten wir in Konfliktfällen solche Gespräche ein und staunen immer wieder, wie schnell ein „Kriegsbeil“ begraben ist.

Die bunte Vielfalt an Anforderungen und Menschen, die zu meinem beruflichen Alltag gehören, macht genau den besonderen Reiz der Tätigkeit aus. Am Ende des Jahres lache ich dann über die nicht so schönen Erlebnisse.

Hauswart Thomas Lütz und
Mitgliedervertreter Günter Vossbeck

# HAUSWARTBÜRO SCHNELSEN

Hauswarte René Panitz (links) und Peter Claussen mit Familie Siwak

Wir sind Hauswarte mit Leib und Seele. Es macht so viel Freude, neben den technischen Aufgaben direkt mit den Mitgliedern zu tun zu haben. So bekommen auch wir immer wieder einmal menschliche Höhen und Tiefen mit, die uns nicht unberührt lassen. Dieser Kontakt und Austausch ist uns aber wichtig, und genau dieses Zwischenmenschliche wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr wertgeschätzt.

In unseren Quartieren gibt es viele Menschen, die sich miteinander und füreinander engagieren. So wundert es uns nicht, dass wir schon drei Projekte betreut haben, die über den neuen Nachbarschaftsfonds realisiert wurden. Das ist eine wirklich hervorragende Sache, die es den Mitgliedern einfacher macht, ihre guten Ideen für das Wohl aller umzusetzen.

Eine wichtige, zentrale Aufgabe für uns Hauswarte ist das Thema Wohnungswechsel. Bis auf die Unterschrift auf dem Mietvertrag sind wir dabei für alles mit zuständig – von den Abstimmungen mit der Wohnungsverwaltung bis hin zu den Anliegen der Mitglieder beim Auszug. Zuerst erstellen wir bei einer Vorwegbesichtigung eine Bestandsaufnahme. Was muss gemacht werden und von wem? Wir schätzen dann ein, was zu tun ist, machen eine Kostenaufstellung und stimmen sie mit der Abteilung Wohnungswirtschaft ab. Danach heißt es, alle einzelnen Gewerke einzutakten, die Handwerker einzuteilen und bei der Umsetzung die Bauaufsicht zu führen. Das zu terminieren, ist eine Herausforderung. Denn bei der aktuellen intensiven Bautätigkeit in Hamburg ist es mittlerweile nicht mehr so, dass die Handwerker auf unsere Aufträge warten, sondern umgekehrt.

Als Hauswarte haben wir zwar eine handwerkliche Ausbildung, aber um das breite Spektrum der praktischen wie kaufmännischen Aufgaben abdecken zu können, machen wir alle regelmäßig Fortbildungen. Wenn die Technik einen Schritt weitergeht, müssen wir dabei sein, damit wir gegenüber den Handwerksfirmen Bescheid wissen.

# HAUSWARTBÜRO STEILSHOOP

Hauswart Marek Checinski
und Mitglied Klaus Peukert

Ich bin nun schon seit fast 25 Jahren in meinem Traumberuf als Hauswart hauptsächlich hier in Steilshoop tätig, und in dieser Zeit hat sich zu vielen Mitgliedern auch eine freundschaftliche Verbundenheit entwickelt. Wenn ich über das Viertel und meine Arbeit ein Buch schreiben würde, dann wäre das ein ganz schön spannender dicker Schinken! Ich erfreue mich jeden Tag an dem Kontakt mit den Menschen. Alle sind so verschieden, wünschen sich aber letztlich das Gleiche: ein angenehmes Wohnen und ein glückliches Leben. Für uns Hauswarte ist das manchmal nicht ganz einfach, denn wir sitzen oft zwischen zwei Stühlen. Auf der einen Seite arbeiten wir für das Wohl der Mitglieder. Die möchten und können sich auf uns verlassen, wenn es ein Problem zu lösen gibt. Auf der anderen Seite arbeiten wir für unsere Genossenschaft. Die kann sich auf uns verlassen, dass sich der Aufwand für alle Bedarfe und Wünsche einigermaßen im Rahmen hält. So ist unsere Hauswarttätigkeit wie eine Art Expedition mit dem Ziel, den besten Mittelweg zu finden.

Durch das Thema Verkehrssicherungspflicht bin ich jetzt oft mit dem Tablet-PC zu Prüfungen im Bestand unterwegs. Dabei nehme ich mir immer einen Moment, wenn mich eine Bewohnerin oder ein Bewohner etwas fragt. Jede Minute, die wir Hauswarte für Zwischenmenschliches haben, ist wichtig. Wenn es um etwas Größeres geht, verabreden wir einfach einen separaten Termin.

Es ist toll, in dem Team der Hauswarte der Hamburger Wohnen zu arbeiten. Die zuverlässige Unterstützung untereinander macht gute Laune und die Arbeit leichter. Ich habe eigentlich nur einen einzigen Wunsch: Dass wir Kollegen dieses Miteinander für immer bewahren.

# HAUSWARTBÜRO STELLINGEN

Hauswarte Karsten Schäfer, Holger Brandt, Andreas Malm und Pier Rings (von links)

Wir haben einen wirklich abwechslungsreichen Beruf. Zu unseren Aufgaben gehört alles von der Baustellenaufsicht bis zur Mitgliederbetreuung, vom hilfreichen Handgriff für einen älteren Menschen bis zur Reparatur technischer Anlagen. So bunt unser Berufsalltag ist, so unplanbar ist er auch. Nur selten können wir einen Tag genau vorhersehen, denn bei so vielen Gebäuden und „Kunden“ kommt immer etwas dazwischen. Darum heißt es bei uns, von morgens bis abends flexibel zu sein. Langweilig wird uns nie. Es macht viel Spaß, als Team so gut zusammenzuarbeiten und zu sehen, wie viele kleine und große „Baustellen“ wir erfolgreich bearbeiten. Und bei diesem großen Pensum freuen wir uns auch immer darüber, wenn Mitglieder Geduld haben und Verständnis dafür zeigen, dass die Dinge Zeit brauchen.

In puncto Vielfalt ist das Besondere an unserem Hauswartbüro auch die direkte Anbindung an unsere Geschäftsstelle. Da managen wir neben unseren Kernaufgaben auch die großen Veranstaltungen in den zwei Nachbarschaftstreffs, vom „Linse-Fest“ bis zum Besuch des Nikolaus.

In unserem Team denken und handeln wir nach einem Motto: „Immer 100 %“. Dazu gehört neben all den vielen produktiven und positiven Dingen leider auch Unerfreuliches. Manchmal sind wir sprachlos ob der vorsätzlichen Beschädigungen und Verschmutzungen im Bestand. Ist es mittlerweile schon normal geworden, dass nur noch besonders nette Menschen ihren Müll zum Recyclinghof bringen und alle anderen die Nachbarn mit Sperrmüll vor der Tür belästigen? Außerdem steht auf unserem Wunschzettel weit oben: Bitte kein Graffitigeschmiere und keine eingeworfenen Fenster mehr. Das sind blöde Sachen, die das Hauswartleben unnötig schwer machen und uns von den wichtigen Aufgaben abhalten, nämlich der Pflege unserer Gebäude und Wohnungen und der Hilfe für unsere Mitglieder in wichtigen Angelegenheiten.

# WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Dazu beigetragen haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export. Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich wie Handelskonflikte, der Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte dämpften das Wachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2018 um 1,5 % gestiegen. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das Wachstum des Jahres 2017 (+2,2 %) fort. Auch wenn es den Schwung der letzten fünf Jahre verloren hat, lag es dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %).

Die deutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) jedoch höher sein als in der Vergangenheit. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahr: 5,7 %). Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet.

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in fast allen Wirtschaftsbereichen gewachsen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+3,6 %; Vorjahr: +2,2 %).

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von 10,6 % der deutschen Bruttowertschöpfung wuchs um 1,1 % (Vorjahr: 1,4 %). Diese 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. Den nominalen Steigerungen werden allerdings schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten realen Plus von gut 3 % sowohl in diesem als auch im nächsten Jahr.

Die Folge der aktuell hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich die Gewinnmargen ebenfalls spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt wegen des in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangels wird sich die Kostenentwicklung absehbar fortsetzen. Zusätzlich befeuert wird dies durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiterhin auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken, vor allem in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge des Wohnungsbauvolumens nicht auszuschließen. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine starke Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baufertigstellungen steigen. Sie ist zwar hoch, liegt aber weiterhin unter dem Bedarf. Gebremst wird die Entwicklung im Wesentlichen durch den Mangel an baureifen bzw. bezahlbaren Grundstücken und durch Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Auch die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sind heute weitgehend ausgelastet und ein schneller Kapazitätsaufbau ist wenig

wahrscheinlich. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der noch im Bau befindlichen bzw. der genehmigten, aber noch nicht begonnenen Wohnungen). Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs setzte sich auch 2018 fort. 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.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, dies bedeutet jedoch lediglich eine Verlagerung in andere europäische Staaten bzw. an die EU-Außengrenzen. Rund 174.000 Asylanträge wurden 2018 gestellt – davon 152.000 Erstanträge (Vorjahr: 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016, als infolge der sehr hohen Flüchtlingszahlen 2015 noch 745.500 Asylanträge gestellt wurden, ist dies ein Rückgang um 77 %. Hauptherkunftsländer sind Syrien, Irak und Iran.

## THEMEN AUS HAMBURG

Die Bevölkerung Hamburgs wächst seit 1987 kontinuierlich. Zum einen gibt es pro Jahr tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten. Zum anderen verzeichnet Hamburg seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo, d.h., die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als die Zahl jener, die Hamburg verlassen. Das Statistische Bundesamt geht von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 auf insgesamt rund 1,9 Millionen Menschen im Jahr 2030 aus.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. 2017 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2016 um 20.146 auf 1.830.584 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 14.085 auf 296.217 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 6.061 auf 1.534.367. 16,2 % hatten einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner mit Migrationshintergrund (650.000).

Zurzeit beträgt das Durchschnittsalter der Hamburger Bevölkerung 42,1 Jahre. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg seit 2009 von 51,6 % auf 54,4 % gestiegen. Jeder Person stehen durchschnittlich 38,3 $m^2$ Wohnfläche zur Verfügung. Auf einem Quadratkilometer leben in Hamburg 2.424 Menschen. Dies sind zwar 52 Menschen mehr als noch 1995, doch immer noch deutlich weniger als in München (4.668) oder Berlin (3.938).

Derzeit gibt es in Hamburg rund 983.000 Wohnungen. Hiervon sind 651.000 (66 %) vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist.

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

2018 wurde in Hamburg der Neubau von insgesamt 11.243 Wohnungen genehmigt. Damit ist das im „Bündnis für das Wohnen“ vereinbarte Ziel von 10.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen bereits im dritten Jahr deutlich überschritten. Auch bei den Baufertigstellungen ist von einem deutlichen Zuwachs auszugehen, genaue Zahlen werden aber erst Mitte 2019 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.

Neun Neubauprojekte mit rund 390 Wohnungen, davon zwei Dachgeschossausbauten, in mehreren Stadtteilen Hamburgs waren 2018 in Bau bzw. in Planung. Das gesamte Investitionsvolumen betrug rund 134 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 84 – Peter-Timm-Straße 35 b–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 barriere-

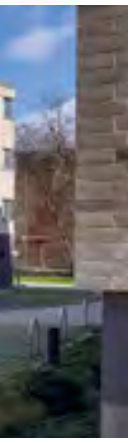
VE 85: „Baakenhafen“, HafenCity
*Unser Neubau „Baakenhafen“ im Februar 2019, im Dezember 2018 und im Oktober 2018 (von links)*

frei gebaut und speziell 5 dieser Wohnungen für Menschen vorgesehen, die wegen einer Behinderung von Insel e.V. ambulant betreut werden. Alle Wohnungen sind mindestens schwellenfrei erreichbar und bieten Platz für Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende, kleine und große Familien. Die Wohnungen reichen daher zielgruppenorientiert von der 50 m² großen 1-Zimmer-Wohnung bis zur 120 m² großen 5-Zimmer-Wohnung.

Das Neubauprojekt umfasst drei Gebäude, von denen zwei durch einen Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss miteinander verbunden sind. Die Neubauten wurden besonders energiesparend in KfW-Effizienzhaus-55-Bauweise realisiert und mit Mitteln der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) sowie der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert.

Der Bau wurde bereits zum Frühjahr 2018 fertiggestellt, sodass sämtliche Wohnungen an ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden konnten. Die detailreichen Außenanlagen wurden im Sommer des Berichtsjahres fertiggestellt.

Das Investitionsvolumen für dieses Projekt lag bei rund 9,8 Mio. €.



VE 84:
*Neubau von 39 öffentlich geförderten Wohnungen mit der Baugemeinschaft „Nordstern“*

## 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 GmbH, einer gemeinnützigen Organisation zur Unterstützung schwerkranker und sterbender Menschen und ihrer Angehörigen, entstehen auf dem Baufeld 95 in der östlichen HafenCity insgesamt 143 Wohnungen – davon 47 Wohnungen sowie 1 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.

Im April 2018 konnten die langwierigen Kaufvertragsverhandlungen mit der HafenCity GmbH abgeschlossen werden. Zusammen mit dem Grundstückskaufvertrag wurde auch die Nachbarschaftsvereinbarung mit der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG und der Hamburg Leuchtfeuer GmbH notariell beurkundet.

Maßgeblich für die Verzögerung war das von den Eigentümern in der östlichen HafenCity mit dem Baakenhafen und dem Elbbrückenquartier umzusetzende

innovative Mobilitätskonzept. Der Schwerpunkt lag 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 zehn 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.

Parallel wurden die Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie die Ausschreibung und die Vergabeverhandlungen der handwerklichen Arbeiten für die Wohnungen und die Gewerbeeinheit unserer Genossenschaft durchgeführt. Daher konnten wir im Juni 2018 mit dem Bau beginnen. Die Gründungsarbeiten waren im Oktober des Berichtsjahres abgeschlossen, die Kellersohlen und erste Kellerwände standen bereits Ende Dezember 2018. Ende März 2019 erfolgte im Rahmen eines Festakts die Grundsteinlegung. Bei einem weiterhin reibungslosen Ablauf gehen wir davon aus, im Herbst 2019 Richtfest zu feiern und die Wohnungen wie geplant bis Mitte 2020 fertigzustellen.

Die Gesamtkosten dieses Bauvorhabens betragen voraussichtlich rund 16,9 Mio. €.

## VE 87 – Nachverdichtung in Sasel

Parallel zur Modernisierungstätigkeit in unserer Wohnanlage im Lüttmelland mit Bauten aus den Jahren 1963/64 (siehe Seite 32) 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 wurden zuvor nach ihren Wünschen umquartiert. Alle fanden im gleichen Wohnquartier, 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 uns, den großzügigen und grün gestalteten Charakter der Wohnanlage trotz Nachverdichtung zu erhalten und gleichzeitig den sich wandelnden Wohnbedürfnissen unserer Mitglieder gerecht zu werden. Dazu zählen insbesondere barrierearme Wohnungen für eine älter werdende Mitgliederschaft sowie familiengerechter Wohnraum, der ebenfalls stark nachgefragt wird. Entsprechend angepasst sind die Wohnungsgrößen: Sie reichen von vielen 2-Zimmer-Wohnungen bis zu größeren, familiengerechten Wohnungen mit bis zu 5 Zimmern.

VE 87:
*Neubau Lüttmelland 47 und 48 mit Tiefgaragenzufahrt im Dezember 2018*

VE 87:
*Untergeschoss des Neubaus Lüttmelland 29 a im April 2018*

Darüber hinaus entsteht ein neuer Nachbarschaftstreff, der den Bewohnerinnen und Bewohnern Möglichkeiten gemeinsamer Freizeitgestaltung und nachbarschaftlicher Begegnung bieten wird, sowie ein neues Hauswartbüro. Durch den Bau von drei Tiefgaragen mit insgesamt 113 Stellplätzen sowie neu angelegten Stellplatz- und Carporthöfen wird sich auch die angespannte Parksituation im Wohngebiet verbessern.

Die baulichen Maßnahmen und die geplanten Außenarbeiten werden voraussichtlich Ende 2021 abgeschlossen sein.

Angrenzend an die bestehenden Häuser Lüttmelland 26 und 29 entstehen zwei in KfW-Effizienzhaus-55-Bauweise ausgeführte Gebäude mit jeweils 11 Wohnungen. Im Berichtsjahr verlief der Bau dieser 22 frei finanzierten, seniorengerechten Wohnungen planmäßig.

Ebenfalls erwartungsgemäß verlief der Baufortschritt für die 12 öffentlich geförderten Familienwohnungen, die im Eingangsbereich der Wohnanlage entstehen. Im September 2018 wurde für die drei neuen Gebäude Richtfest gefeiert. Diese sowie die erste von drei Tiefgaragen können voraussichtlich Mitte 2019 vermietet werden.

Mit dem Bau des vierten Gebäudes, in dem 12 frei finanzierte Familienwohnungen, ein Nachbarschaftstreff, ein neues Hauswartbüro sowie eine Waschküche entstehen, wurde bereits im laufenden Jahr 2019 begonnen. Der Rückbau des erwähnten Altgebäudes wird ebenfalls in Kürze erfolgen, sodass im Sommer auch mit dem Ersatzneubau gestartet wird.

Für das gesamte Projekt mit den insgesamt fünf Einzelbauten planen wir Investitionskosten von rund 27,5 Mio. €.

## VE 88 – „Neue Mitte Altona“, Recha-Ellern-Weg / An 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, Gastronomie, Schulen und Kitas. Gleichzeitig sieht das Mobilitätskonzept vor, den Gebrauch privater Pkw im Stadtteil weitestgehend zu reduzieren.

VE 88: „Neue Mitte Altona“

*Unser Neubau in der „Neuen Mitte Altona“: Start des Erdbaus im Juli 2018, erste Betonierarbeiten im Dezember 2018, Rohbauarbeiten im Februar 2019 (von links)*

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 38 Wohnungen in diesem KfW-Effizienzhaus 40 entstehen.

Ferner sieht das Konzept vor, Wohnen und Arbeiten zu vereinen. Hierfür soll u.a. auf einer Fläche von ca. 400 m² 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 Bauvorhaben verbindet eine gemeinsame Tiefgarage, auf der die Wohngebäude errichtet werden.

Nach Ausschreibung der Bauleistungen im Dezember 2017 wurden Anfang des Berichtsjahres die Angebotsprüfungen und die Vergabegespräche durchgeführt. Im Sommer 2018 war dann Baubeginn für unsere 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen mit umfangreichen Erdarbeiten, der Rohbaubeginn folgte im November 2018. Der Bezug der Wohnungen ist für Sommer 2020 geplant.

Zum aktuellen Zeitpunkt gehen wir von Investitionskosten für dieses Projekt in Höhe von rund 14,6 Mio. € aus.

## VE 89 – Möllner Landstraße, Billstedt

Angrenzend an unser Wohngebäude der VE 78, Möllner Landstraße 124–128 und Setzergasse 1a, steht derzeit ein baufälliges Einfamilienhaus. Als Eigentümerin des Grundstücks hat uns die Kirchengemeinde in Steinbek dieses bereits vor Jahren im Rahmen eines Erbbaurechts angeboten. Wir haben die baurechtliche Zulässigkeit prüfen lassen, in direkter Grenzbebauung ein Mehrfamilienhaus mit 20 öffentlich geförderten Wohnungen für Familien und Senioren und einer Wohnfläche von insgesamt rund 1.500 m² zu errichten. Ein positiver Bauvorbescheid liegt uns vor.

Bevor der Bau beginnen kann, müssen jedoch noch grundbuchrechtliche Bereinigungen sowie Eigentumsumschreibungen erfolgen. Daneben lag im Berichtsjahr

ein Schwerpunkt auf den Vertragsverhandlungen hinsichtlich der Ausgestaltung des Erbbaurechts mit der Kirchengemeinde. Eventuell kommt auch ein Grundstückskauf in Betracht. Aktuell gehen wir davon aus, dass die Grundstücksangelegenheiten bis Sommer 2019 geklärt sein werden. Im Anschluss daran kann dann das Baugenehmigungsverfahren zu Ende gebracht werden. Ein Baubeginn wäre dann voraussichtlich ab Mitte 2020 möglich.

Die Gesamtkosten dieses Bauvorhabens sind bei Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags mit einem Volumen von rund 5,6 Mio. € eingeplant. Bei einem Grundstückskauf würden sich die Kosten entsprechend erhöhen.

## VE 90 – „Kiek in Barmbek", Schlicksweg/Dieselstraße, Barmbek-Nord

Mit 785 Wohnungen liegt ein großer Teil unseres Bestandes in Barmbek. Dieser bunte Stadtteil ist sehr beliebt, doch besonders den Wunsch nach größeren oder auch barrierearmen Wohnungen können wir mit unseren bisherigen Gebäuden leider nur selten erfüllen. Daher haben wir 2017 an der Konzeptausschreibung der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. stellvertretend des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) für ein Baufeld auf dem ehemaligen Gelände der Schiffbauversuchsanstalt und des Opernfundus in Barmbek teilgenommen. Für die Auswahl des künftigen Grundstückseigentümers wird bei Konzeptausschreibungen neben dem Kaufpreis eine Vielzahl anspruchsvoller Qualitätskriterien herangezogen.

Auf dem Areal des Bebauungsplans „Barmbek Nord 11" zwischen Steilshooper Straße und Dieselstraße sollen rund 675 Wohnungen, eine entsprechende Nahversorgung und eine Kita entstehen. Das neue Quartier soll aber auch weiterhin von einer „grünen Mitte" geprägt sein, in der der ansässige Kleingartenverein neue Parzellen erhält.

Wir haben uns auf das Baufeld 3 b an der Ecke Schlicksweg und Dieselstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserer Wohnanlage an der Dieselstraße (VE 10) beworben und mit unserem Konzept „Kiek in Barmbek" gewonnen. Im Juni 2018 erhielten wir die zunächst einjährige sogenannte Anhandgabe durch die Stadt. Diese garantiert uns das exklusive Recht, Voruntersuchun-

VE 90:
*Abriss der alten Hallen auf unserem Baufeld 3 b in Barmbek-Nord im November 2018*

gen sowie den geforderten hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen, ohne dass die Stadt mit anderen potenziellen Käufern verhandelt.

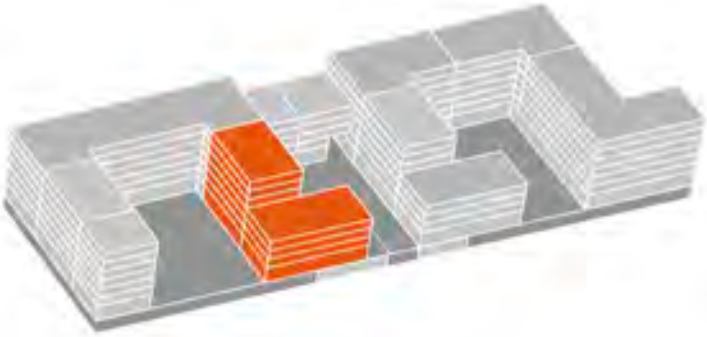
Die Baukörper auf dem Baufeld sind durch den Bebauungsplan vorgegeben. Nach ersten konzeptionellen Grundrissentwürfen könnten insgesamt ca. 100 Wohnungen und vier besondere Clusterwohneinheiten für Senioren- oder Jugendwohnen realisiert werden. Etwa die Hälfte der Wohnungen wird öffentlich gefördert sein, und auch für den frei finanzierten Wohnraum sind wir eine Mietpreisbindung eingegangen. Geplant sind sowohl größere familiengerechte Wohnungen als auch barrierefreie Seniorenwohnungen. Zudem werden wir wie gewohnt ein besonderes Augenmerk auf die Energieeffizienz der Gebäude legen sowie ein Mobilitätskonzept für das Quartier erstellen lassen und realisieren.

Ab 2019 werden wir mit „Kiek in Barmbek“ dieses vergleichsweise sehr große Neubauprojekt realisieren. Baubeginn für die 104 Wohneinheiten wird – je nach Fortschritt der laufenden Abrissarbeiten – frühestens 2020 sein. Bei einer veranschlagten Bauzeit von zwei bis zweieinhalb Jahren werden die Wohnungen voraussichtlich 2023 bezugsfertig sein. Aktuell wurde der hochbaulich-freiraumplanerische Architektenwettbewerb erfolgreich zum Abschluss gebracht. Nun gilt es, die weitere Planung voranzubringen und auch das Mobilitätskonzept zusammen mit den neuen Eigentümern der anderen Grundstücke umzusetzen.

Für dieses Neubauprojekt rechnen wir nach einer ersten Kalkulation mit Investitionskosten in Höhe von rund 40,0 Mio. €.

## VE 91 – „Baakenhafen“ II, HafenCity, mit der Baugemeinschaft „Amigo“

Gemeinsam mit der Baugemeinschaft „Amigo“ wollen wir einen Anteil am Baufeld 84 a/b an der Versmannstraße im Quartier Baakenhafen, HafenCity, bebauen. Geplant ist die Realisierung von bis zu 35 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern auf etwa 2.660 m² Wohnfläche. Rund die Hälfte der Wohnungen wird frei finanziert, die andere Hälfte wird im 1. Förderweg gebaut. Außerdem wird es einen Gemeinschaftsraum und elf Tiefgaragenstellplätze geben.



VE 91:
*Isometrie des Neubauvorhabens auf dem Baufeld 84 a/b in der HafenCity: Bauteil der Baugemeinschaft „Amigo“ (orange) mit Ausrichtung zum Versmannkai am Baakenhafen*

Das Konzept der Baugemeinschaft „Amigo“ sieht einen hohen energetischen Standard, teilweise die Nutzung der Abwärme des Kupferindustrieunternehmens Aurubis AG sowie die Stromerzeugung über Fotovoltaik vor. Angestrebt wird eine Zertifizierung im HafenCity-Platin-Standard.

Das Neubauvorhaben ist ein Kooperationsprojekt mit der Patrizia Deutschland GmbH. Insgesamt entstehen auf dem Baufeld 84 a/b ca. 237 Wohneinheiten mit rund 19.000 m² Wohnfläche und 120 bis 140 Tiefgaragenstellplätze sowie verschiedene Gewerbeeinheiten. Unser Anteil liegt bei etwa 13 %.

Mit fortschreitenden Planungen und der Durchführung eines hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs ist der Kaufvertragsabschluss für das Grundstück 2020 avisiert und der Baubeginn für das Frühjahr 2021 angedacht, sodass der Bezug der Wohnungen nach zwei Jahren Bauzeit voraussichtlich im Sommer 2023 erfolgen kann.

Die genossenschaftliche Investition in dieses Neubauprojekt ist mit rund 14,0 Mio. € vorgesehen.

## VE 19 und VE 23 – Dachgeschossausbau, Ernst-Horn-Straße, Stellingen

Nicht zuletzt wegen der deutlich gestiegenen Grundstücks- und Neubaupreise haben wir uns 2018 entschlossen, im Zuge der Modernisierung der VE 19 und VE 23 auch Dachgeschossausbauten in die Planung und Realisierung aufzunehmen. Dies ermöglicht es uns, zu günstigeren Preisen als in den vorangehend beschriebenen Projekten attraktiven neuen Wohnraum zu errichten.

VE 19:
*Dachgeschossausbau in Stellingen:*
*Arbeiten am Dachgeschoss und Modernisierung der Häuser (oben) sowie Blick in die Galerieebene unmittelbar unter dem Dach in einer der neuen Wohnungen (links)*

Die neuen Dachgeschosswohnungen entstehen durch Umnutzung von bisherigen Abstellflächen. Die Galerieebene ist somit innen liegend von den Wohnräumen erreichbar. Die insgesamt 28 neuen 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen erstrecken sich über insgesamt ca. 2.000 m² Wohnfläche.

Aufgrund von Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung fiel der Baubeginn leider ins Winterhalbjahr und wir hatten mit witterungsbedingten Erschwernissen zu kämpfen. Dennoch werden die Wohnungen des 1. Bauabschnitts in der Ernst-Horn-Straße 35–41 voraussichtlich im Sommer 2019 bezugsfertig sein. Die anderen Wohnungen des 2. Bauabschnitts in der Ernst-Horn-Straße 27–33 (VE 19) sowie in den Häusern 21 a – 25 c (VE 23) können dann 2020 bezogen werden.

Das Investitionsvolumen für die Dachgeschossausbauten in der VE 19 und der VE 23 beträgt insgesamt rund 5,7 Mio. €.

*Neu angelegte Außenanlagen im Wohnquartier Lüttmelland*

## ABLÖSUNG DER ERBBAURECHTE IN STEILSHOOP

Im Jahr 2017 löste die Hamburger Wohnen erstmals in ihrer Geschichte bestehende Erbbaurechtsverträge ab, indem die betroffenen Grundstücke vom Erbbaurechtsgeber abgekauft wurden. Mit Eintragung im Grundbuch im Sommer 2018 ist die Genossenschaft nicht mehr Erbbaurechtsnehmerin, sondern Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke.

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 so genannten „Ring 7“, der außer unsere Wohnanlagen auch die Wohnanlagen von vier weiteren Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften umfasst.

Bislang erfolgten der Hauswartdienst und kleinere Verwaltungsaufgaben des gesamten „Ring 7“ durch unsere Tochtergesellschaft, die Hamburger Wohnpartner GmbH. Im Nachgang zu den zuvor genannten grundbuchrechtlichen Veränderungen wurde 2018 von den insgesamt fünf Wohnungsbaugenossenschaften sowie der Hamburger Wohnpartner GmbH ein neuer, zeitgemäßer Bewirtschaftungs- bzw. Verwaltungsvertrag abgeschlossen. Wesentlicher Inhalt ist, dass ab 1. Januar 2019 jede Genossenschaft in ihrem Bestand selbst für den Hauswartdienst verantwortlich ist. Zudem wurde auch die Zuordnung und Verwaltung der Stellplätze auf der gemeinschaftlichen Parkpalette neu geregelt. Diese obliegt nun jeder Genossenschaft selbst. Die Hamburger Wohnpartner GmbH ist nur noch für den Hauswartdienst auf den gemeinschaftlichen Flächen, der Parkpalette und dem Spielplatz zuständig.

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Um unseren Mitgliedern auch weiterhin einen attraktiven Wohnungsbestand zur Verfügung stellen zu können, war die Erhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands auch 2018 ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Hierfür haben wir insgesamt 15,3 Mio. € aufgewendet. Das bedeutet, dass wir 4,18 € je m² Wohnfläche und Monat bezogen auf die gesamte Wohnfläche unserer Genossenschaft in die Erhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen investiert haben – ein weiterhin sehr hohes Niveau im Branchenvergleich. Bei einer von unseren Mitgliedern durchschnittlich gezahlten Nettokaltmiete in Höhe von 6,39 € je m² Wohnfläche und Monat investieren wir über 65 % 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 vier Bauab-

schnitten wurden zwischen 32 und 72 Wohneinheiten jährlich umfangreich modernisiert. 2018 erfolgten die Arbeiten im letzten und mit 72 Wohnungen größten Bauabschnitt. Dieser wurde Anfang 2019 abgeschlossen und beendete zugleich die komplexe Modernisierung des nahezu gesamten Wohnquartiers.

In den Wohnungen wurden im Innenbereich die Bäder einschließlich der Fliesen, sanitären Gegenstände und Heizkörper erneuert. Darüber hinaus erhielten die Wohnungen Einbauküchen inklusive Einbauherd mit Glaskeramikkochfeld. Die elektrische Verteilung wurde ebenfalls erneuert. Im energetischen Teil der Modernisierung wurden u.a. das Nahwärmenetz weiter modernisiert, die Fenster und Wohnungseingangstüren erneuert, die Gebäudehülle, 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.

Im Juli 2018 wurde das Blockheizkraftwerk (BHKW) in Betrieb genommen. Seitdem erfolgt die Lieferung von Wärme und deren Abrechnung gegenüber unseren Mitgliedern über einen Contracting-Betreiber. 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.

Im Zuge der Modernisierungsarbeiten und des Neubaus (siehe Seite 26) erfolgt zudem eine komplette Neugestaltung der Außenanlagen. Auch bei dieser Planung haben wir die Bewohnerinnen und Bewohner intensiv einbezogen, z.B. im Rahmen eines Ideenworkshops mit den Landschaftsarchitekten.

Konkret wurden 2018 im Außenbereich die Wege und Eingangsbereiche samt Vorgärten der Häuser des vorherigen Modernisierungs-Bauabschnitts (Lüttmelland 11–16 und 19–24) überarbeitet sowie die zugehörigen Müllstandplätze und Fahrradpavillons hergestellt. Auch wurden der quartierbezogene „Rundwanderweg“ in diesen Bereichen weiter ausgebaut und die Grünflächen bepflanzt.

Die Gesamtkosten für diesen 4. Bauabschnitt betrugen rund 5,65 Mio. €. Insgesamt kalkulieren wir mit einem Investitionsvolumen von rund 19,3 Mio. € sowie 3,0 Mio. € für die Neugestaltung der Außenanlagen.

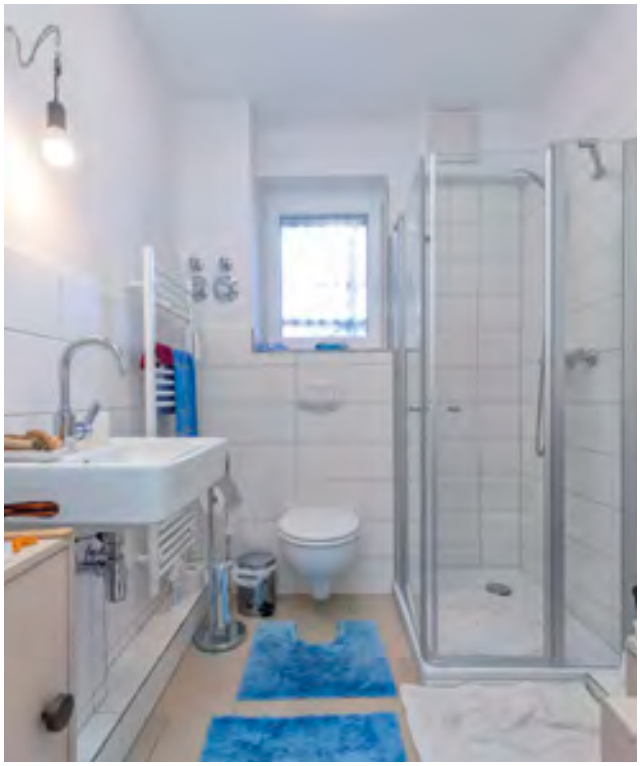
## VE 24 – Innenmodernisierung Försterweg 86, Stellingen

Im Berichtsjahr wurden die Arbeiten der vergangenen Jahre in der VE 19 Försterweg 88–92 und in der baugleichen VE 24 fortgeführt. So erfolgte 2018 die Innenmodernisierung des vierten Punkthauses, Försterweg 86.

Für rund 2,2 Mio. € wurden in den 54 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 Lüftungsanlagen eingebaut.

Die Fenster des bereits energetisch modernisierten Objekts wurden durch besonders luftdichte Fenster mit schalldichter Dreischeibenverglasung ersetzt. Zusätzlich erhielt das Gebäude noch eine Kellerdeckendämmung.

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



VE 24:
*Modernisiertes Bad im Försterweg 86*

## VE 19 – Innenmodernisierung Ernst-Horn-Straße 27–41, Stellingen

Das drittgrößte Einzelmodernisierungsprojekt im Berichtsjahr war die Komplettmodernisierung in der Stellinger Ernst-Horn-Straße. Seit dem Sommer werden hier im 1. Bauabschnitt bei den Hausnummern 35–41 die Fassaden und Sockel sowie die Kellerdecken und obersten Geschossdecken gedämmt, Fenster ausgetauscht, Lüftungsanlagen in den Wohnungen installiert, Bäder und Küchen modernisiert und die Treppenhäuser gestrichen. Das Investitionsvolumen für den 1. Bauabschnitt ist mit 1,8 Mio. € veranschlagt. Der in ähnlicher Größenordnung vorgesehene 2. Bauabschnitt in den Gebäuden der Hausnummern 27–33 wird bis Herbst 2019 umgesetzt.

Die gesamte Modernisierungsmaßnahme der VE 19 in der Ernst-Horn-Straße wird voraussichtlich rund 3,6 Mio. € kosten .

## VE 86 – Fassadensanierung in der Shanghaiallee 21 / Kobestraße 1, HafenCity

Probleme bereitet uns die Außenfassade des erst im Jahr 2017 fertiggestellten 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.

Angestrebt war zunächst ein außergerichtlicher Einigungsprozess, in dem verschiedene Gutachten erarbei-

VE 86:
*Neubau an der Shanghaiallee/Kobestraße in der HafenCity: straßenseitige Ansicht (links) und Fassadenausschnitt*

tet wurden, die die genauen Ursachen ermittelten und damit auch die Schuldfrage unter den beteiligten beauftragten Firmen klären sollten. Leider konnten wir 2018 jedoch keine Einigung erzielen, sodass wir uns entschlossen haben, die Straßenfassade durch eine andere Firma in Ordnung bringen zu lassen. Diese hat zuverlässig und mit großem Personaleinsatz für uns im Herbst 2018 gearbeitet, sodass wir vor Weihnachten 2018 endlich das Gerüst abbauen konnten.

Zwar ist das Gebäude straßenseitig nun fertig, die Sanierung der Giebel- und Hofseite steht jedoch noch im Jahr 2019 an. Darüber hinaus wird uns die rechtliche Auseinandersetzung wohl noch längere Zeit beschäftigen.

Weitere Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten fanden im Berichtsjahr zudem in unserer VE 12 im Dimpfelweg 16–26, Hamm, statt. Dort wurden Bäder und Küchen modernisiert. In der Rennbahnstraße 41–47 (VE 59), Horn, wurden Treppenhäuser instandgesetzt und in der Fuhlsbüttler Straße 665–677 (VE 63), Ohlsdorf, Vordächer, Hauseingangstüren und Kellertüren erneuert. Darüber hinaus war die Mängelbeseitigung im Zuge der Verkehrssicherung ein wichtiger Bestandteil der ausgeführten Instandhaltung unseres Bestandes.

Auch für 2019 sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für unsere genossenschaftlichen Bauten geplant. Mit rund 15,6 Mio. € steigt das Budget gegenüber 2018 um gut 5 %. Im Branchenvergleich befinden wir uns damit stetig auf einem sehr hohen Niveau – und das schon seit Langem: Bis auf eine Ausnahme (9,2 Mio. € im Jahr 2011) wurden für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Beträge angesetzt, die immer und zum Teil sogar weit oberhalb von 10 Mio. € lagen.

## ZUSCHUSSPROGRAMM

Unser Zuschussprogramm für von unseren Mitgliedern in Eigenregie durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen erfreut sich seit über zehn Jahren 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.

2018 wurde erneut ein Budget von 130.000 € für das Zuschussprogramm bereitgestellt. 75 % davon haben unsere Mitglieder im Rahmen dieser genossenschaftlichen Förderung in Anspruch genommen. Aufgrund des hohen Ausnutzungsgrads in den vergangenen Jahren stellen wir auch 2019 ein Budget in gleicher Höhe zur Verfügung.

*Unser Hauswart Karsten Schäfer bei der mobilen Dokumentation der Verkehrssicherung*

## 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 haben sich hier wegen des älter werdenden Gebäudebestands und aufgrund strengerer Vorschriften erhöht. Die Genossenschaft hat dies zum Anlass genommen, die bisherigen Abläufe zu überprüfen 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.

Im Berichtsjahr befand sich dieses neue Dokumentationssystem in der Einführungsphase. Vor allem die Produktivschaltung über den gesamten Bestand im Herbst 2018 verlangte allen betroffenen Mitarbeitern viel Zeit ab. Doch allmählich integriert sich die neue Art zu arbeiten in den Alltag unserer Hauswarte.

Eine erweiterte Nutzung der mobilen Dokumentation der Verkehrssicherung wird aktuell vorbereitet. Künftig sollen auch die Ergebnisse der zusätzlich jährlich von externen Sachverständigen durchgeführten Bestandsbegehungen im gleichen System erfasst werden. Angestrebt werden darüber hinaus weitere Synergien mit anderen Vertragspartnern, die sachkundebedingt einzelne Prüfungen der Verkehrssicherheit in unserem Bestand durchführen.

## ÖKOLOGIE UND BIODIVERSITÄT

### Animal-Aided Design in Sasel und Barmbek-Nord

Gut gestaltete Freianlagen haben gerade in innerstädtischen Wohngebieten einen hohen Stellenwert – sowohl für die Anwohnerinnen und Anwohner als auch für die in der Stadt lebenden Tiere.

Eine Forschungsgruppe der Universität Kassel (Fachgebiet Freiraumplanung) und der Technischen Universität München (Lehrstuhl für terrestrische Ökologie) hat dazu eine Planungsmethode entwickelt, die helfen soll, die Bedürfnisse von Wildtieren besser in die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Objektplanung zu integrieren: das Animal-Aided Design (AAD). Ziel ist, eine stabile Population von am Zielort lebenden Tierarten aufzubauen und bei Arten, deren Populationen größere Räume als den Planungsraum bewohnen, einen wesentlichen Beitrag zur Populationsstabilisierung zu leisten. Konkret bedeutet dies, dass im Wohnumfeld erwünschte Zielarten wie z. B. Igel, Singvögel und Schmetterlinge bereits zu Beginn der Planung von Neubauten benannt

werden, sodass deren Ansprüche in die Hochbau- und Freiraumplanung mit einbezogen werden können.

2018 hat sich eine Kooperation und Beratung bei zwei unserer Bauprojekte ergeben:

**Beteiligung am Forschungsprojekt im Bestand**
In dem Projekt „Animal-Aided Design (AAD) – Einbeziehung von Tierbedürfnissen in die Planung und Gestaltung von Freiräumen“ wird die Methode AAD im Hinblick auf konkrete Abläufe der städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Objektplanung weiterentwickelt. Im Fokus stehen die gebäudebezogenen Freiflächen im Wohnungsbau und im Wohnumfeld. Das Projekt wird vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) gefördert.

Die Wohnanlage „Lüttmelland“ in Sasel (VE 16, 47 und 87) wurde hierfür von der Forschungsgruppe als eines von zehn Modellprojekten deutschlandweit ausgewählt. Sie ermittelte Verbesserungspotenziale und Umsetzungsmöglichkeiten des AAD und stellte diese im Januar 2019 vor. Eine Entscheidung über die konkrete Umsetzung einzelner Maßnahmen steht noch aus.

**Kooperation bei Neubauvorhaben**
Das planerische und biologische Know-how zum Thema Biodiversität und Artenschutz der in der Forschungsgruppe Mitarbeitenden nutzen wir zudem in unserem Neubauprojekt an der Ecke Schlicksweg und Dieselstraße in Barmbek-Nord (VE 90). Hier wurden die Zielarten für die ortsspezifische Anwendung des AAD bereits vor Ausschreibung des hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs ausgewählt. Geeignete Maßnahmen können so bereits im Wettbewerb berücksichtigt und später in der Planung von Architektur und gebäudebezogenen Freiflächen realisiert werden.

## Taubenvergrämung auf dem „Marktplatz Linse“ in Stellingen

Rund um den „Marktplatz Linse“ unseres Wohnquartiers am Försterweg in Stellingen verschmutzen Tauben zunehmend Balkone, Fensterbänke und Außenanlagen. Mit der Hilfe eines Falkners versucht die Hamburger Wohnen, dieses Problem auf natürlichem Wege zu lösen: Durch das Vortäuschen natürlicher Feinde sollen angeborene Verhaltensweisen zur umweltneutralen Beeinflussung ausgenutzt werden. Ist ein Greifvogel in der Nähe, suchen Tauben und ebenso Krähen und Möwen auf Dauer einen neuen Lebensraum, um gefahrlos zu überleben.

Im August 2018 flog daher ein Bussard zwei- bis dreimal in der Woche zu unterschiedlichen Tageszeiten durch das Quartier, um die Tauben dauerhaft zu vertreiben. Zwar sind Vergrämungsmaßnahmen nicht immer erfolgreich, aber es ist für uns auf jeden Fall einen Versuch wert, die Tauben mit natürlichen Mitteln zu verscheuchen. Die Maßnahme geht über mehrere Wochen und wird 2019 wiederholt.

Ergänzend wurden Anfang 2019 bauliche Veränderungen vorgenommen, um das Brüten an den Häuserfassaden zu verhindern.

*Taubenvergrämung in der „Stellinger Linse“:*
*Falkner Herbert Boger aus Alveslohe mit Bussard-Dame Sally*

## 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 594 auf 665 bei etwa gleichbleibender Anzahl der Teilnehmenden (8.219) gestiegen.

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 Singgruppen, Mittagsbrunch, der Plattdeutsche Klönschnack, die in Kooperation mit dem Hankook Sportcenter angebotenen Seniorenfitnesskurse sowie Spiele-, Dia- und Filmnachmittage – viele Mitglieder nutzen diese Angebote regelmäßig. Und besonders erfreulich ist, dass im Berichtsjahr das Gruppenangebot noch vielfältiger geworden ist.

Im Nachbarschaftstreff Langenfelde in Stellingen gab es 2018 erstmals eine Reihe mit politischen Vorträgen und ein wöchentliches Line-Dance-Angebot, das große Resonanz hatte. In Barmbek hat sich der Kurs „Yoga 50+“ für Einsteiger vor allem mit Mitgliedern aus bestehenden Gruppen des Nachbarschaftstreffs gefüllt.

*„Linsefest“ in Stellingen mit Musik und Spiel*

*Nikolausevent im Nachbarschaftstreff Langenfelde*

Großen Anklang fand auch 2018 wieder das „Repair Café“ im Nachbarschaftstreff Langenfelde. Mit Reparaturbedarf an Elektrogeräten, Fahrrädern, Textilien und vielem mehr kamen durchschnittlich gut 40 Besucherinnen und Besucher zu den vier öffentlich beworbenen Veranstaltungen. Rund 23 „Reparateure“ sowie Helferinnen und Helfer begleiteten die Veranstaltungen mit hoher Identifikation für ihr soziales Engagement.

Das Werkstattangebot „Linse-Tüftler“ ergänzt eben jenen Gedanken „Reparieren statt Wegwerfen“. Einmal wöchentlich bieten die Helfer einen Reparaturservice einschließlich Fahrradsprechstunde im Rahmen der Nachbarschaftshilfe an. Im zweiten Jahr zeigte sich, dass dieses Angebot vor allem saisonabhängig von den Mitgliedern genutzt wird. Im Berichtsjahr wurden knapp 150 Reparaturen durchgeführt.

Besondere Highlights waren auch 2018 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 Segnung, das feierliche Entzünden und die Weitergabe der Kerzen an Nachbarinnen und Nachbarn sind in den vergangenen zehn 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 2018 weiterhin 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.

## Wiedereröffnung des Nachbarschaftstreffs Langenfelde im Nieland 10, Stellingen

Durch die immer vielfältigeren Nutzungsanforderungen der Räume und die hohe Nachfrage bei vielen Veranstaltungen in den Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs Langenfelde waren Veränderungen und Verbesserungen nötig geworden. 2018 erfolgten deshalb umfangreiche Umbauarbeiten. 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. Außerdem erhielten die Räume neue Fußböden. Eingeweiht wurden die renovierten Räumlichkeiten unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten Mitte April 2018.

## Dank an die vielen Ehrenamtlichen

All den vielen ehrenamtlich Aktiven gilt unser ganz besonderer Dank. Ohne ihr großes Engagement im Jahr 2018 würde es die zahlreichen Angebote rund um die Nachbarschaftstreffs und das „Miteinander und Füreinander“ nicht geben.

*Austausch zwischen Ehrenamtlichen bei der Wiedereröffnung des Nachbarschaftstreffs Langenfelde*

*Ausflug mit Mitgliedern der Kooperationspartner zur Sternwarte in Bergedorf*

## Gemeinsame Ausflüge mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner

Wie jedes Jahr fanden auch 2018 insgesamt 13 Ausflüge unserer Genossenschaft bzw. gemeinsam mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904, kurz „WohnPlus3“, statt. Gute Tradition ist im Mai der Besuch der Einlaufparade im Rahmen des Hafengeburtstags. Besonders hervorzuheben sind die Ausflüge nach Eutin und in die Baumkuchen-Stadt Salzwedel sowie der Besuch der Sternwarte in Hamburg-Bergedorf. Beendet wurde das Ausflugsjahr im Dezember mit dem Besuch einer Kerzenwerkstatt und einem Gänsebratenessen in Walsrode.

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

Seit Anfang 2017 gibt es die „Bücherzelle“ in der „Stellinger Linse“. Dabei handelt es sich um eine ausgediente Telefonzelle, die nun als wetterfestes, öffentliches BücherTauschRegal rege genutzt wird. Die „Bücherzelle“ ist rund um die Uhr zugänglich und kostenfrei nutzbar. Alle dort zur Verfügung gestellten Bücher sind für die Allgemeinheit bestimmt. Die Verantwortung für die Ordnung in der „Bücherzelle“ liegt bei zwei Ehrenamtlichen des Nachbarschaftstreffs.

*Realisierte Projekte des Nachbarschaftsfonds: Basketballkörbe in Schnelsen (links) und Sitzgruppe zum Klönschnack in Eidelstedt (oben)*

## NACHBARSCHAFTSFONDS

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. Dafür 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. Wichtig ist, dass die Maßnahmen zusätzliche Investitionen für die genossenschaftliche Gemeinschaft sind und eben nicht die per Regelfinanzierung von der Genossenschaft ohnehin geplanten 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 Gemeinschaftsaktivitäten realisiert werden.

Die z.B. in unserer Mitgliederzeitung veröffentlichten Aufrufe waren sehr erfolgreich. Insgesamt sind 2018 sieben Anträge aus der Mitgliederschaft eingegangen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt vier vom Vergabeausschuss des Nachbarschaftsfonds bewilligte Projekte umgesetzt. Dazu gehören u.a. das Aufstellen einer Outdoortischtennisplatte in Ohlsdorf und zweier Basketballkörbe in Schnelsen. Außerdem lädt seit dem Sommer eine Sitzgruppe mit Tisch in der Außenanlage im Goldkäferweg in Eidelstedt als Treffpunkt zum Klönschnack ein. Drei weitere Maßnahmen des Nachbarschaftsfonds werden 2019 realisiert. Die Entscheidung über das Pflanzen von Obstbäumen in den Außenanlagen des Wohngebiets „Stellinger Linse“ wurde vertagt.

## CARSHARING

Seit April 2015 kooperieren wir mit dem Casharing-Anbieter cambio in unserer Wohnanlage „Stellinger Linse“ mit ihren rund 1.600 Wohnungen und 2.800 Bewohnern. Zum 31. März 2018 endete der zunächst für drei Jahre geschlossene Vertrag. Die zwei dort an der S-Bahn-Station Langenfelde stehenden Fahrzeuge wurden in dieser Zeit knapp 1.600 Mal genutzt, waren 17.445 Stunden im Einsatz und sind rund 121.000 Kilometer gefahren.

Aufgrund der sehr guten Auslastung vorwiegend durch unsere Bewohnerinnen und Bewohner hat sich cambio bereits 2017 entschlossen, die Carsharing-Station künftig auch ohne eine Mindestumsatzgarantie unsererseits zu betreiben. So haben wir cambio weiterhin kostenfrei die zwei Stellplätze zur Verfügung gestellt und hoffen sehr, dass sich dieses Angebot unter unseren Mitgliedern in der „Stellinger Linse“ weiter herumspricht.

Ein weiteres positives Beispiel für das Erweitern des Carsharing-Angebots in Hamburg ist eine Initiative von Bewohnerinnen und Bewohnern im Erika-Mann-Bogen in Eilbek, die wir sehr gerne unterstützen. Voraussichtlich für 2019 ist die Eröffnung eines „switchh-Punktes“ der Hamburger Hochbahn am Straßenende, Ecke Fried-

richsberger Straße, vorgesehen. Insgesamt sollen dort vier Carsharing-Stellplätze entstehen – zwei davon für Fahrzeuge von cambio.

## 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 2018 mit einer Durchschnittsmiete von 6,39 € je m² Wohnfläche und Monat. Das entspricht einer Steigerung gegenüber 2017 von 2,27 %. Moderate Veränderungen ergaben sich u.a. durch Anpassungen der Instandhaltungskosten und den Fortfall von Aufwendungszuschüssen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, nach Auslauf von Mietpreisbindungen und nach umfangreichen Modernisierungsarbeiten in den jeweiligen Wohnanlagen.

Trotz der Anpassungen blieben die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren auch 2018 deutlich unter dem Durchschnitt des Hamburger Mietenspiegels. Die Mieten betrugen zum Erhebungsstichtag am 1. April 2017 im frei finanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 8,44 € je m² Wohnfläche und Monat. Im Vergleich zu dieser Marktmiete ist unsere Durchschnittsmiete 2,05 € je m² Wohnfläche und Monat niedriger – ein Ausdruck unserer genossenschaftlichen Mitgliederförderung.

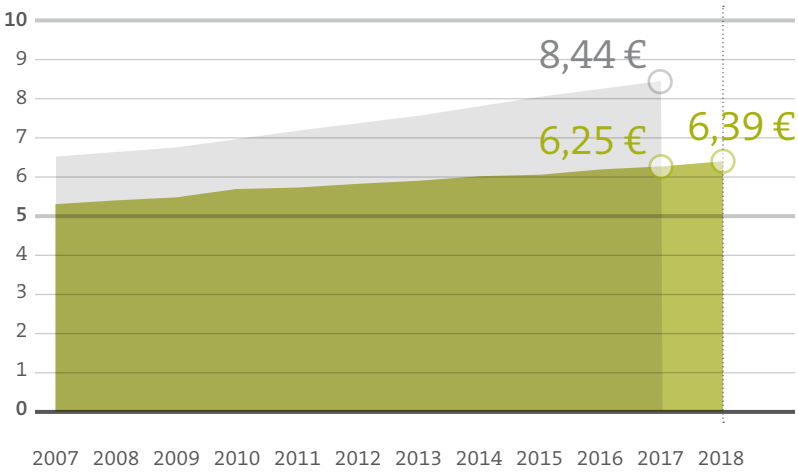
Nach wie vor engagiert sich die Hamburger Wohnen auch im Segment des geförderten Wohnungsbaus. Sechs unserer neun Neubauprojekte werden zumindest teilweise öffentlich gefördert.

Die Heiz- und Betriebskosten blieben auch 2018 auf einem weitgehend stabilen Niveau. 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 ausgehandelt hat, profitieren wir von den günstigen Beschaffungspreisen an der Börse. Aufgrund des historisch niedrigen Gaspreisniveaus hatten wir uns 2016 dazu entschlossen, für unsere zentral mit Gas beheizten Wohnanlagen ein Festpreisangebot bis Ende 2019 anzunehmen. Derzeit verhandelt der VNW über die Konditionen der nächsten Vertragslaufzeiten.

Bei der Strombeschaffung hatten wir uns ebenfalls an einer Bündelung der Nachfrage verschiedener VNW-Mitgliedsunternehmen beteiligt. So lieferten die Stadtwerke Rostock auch 2018 ökologischen Strom aus Wasserkraft für den Allgemeinstrom unserer Wohnanlagen zu sehr günstigen Preisen. Der VNW hat vor dem Hintergrund der Ende 2018 auslaufenden Kooperationsvereinbarung eine Zwischenausschreibung durchgeführt. Ergebnis der Verhandlungen mit den Stadtwerken Rostock als erneut günstigem Anbieter war die Verlängerung des Rahmenabkommens zunächst bis 2020.

### MONATLICHE DURCHSCHNITTSMIETE

in € je m² Wohnfläche

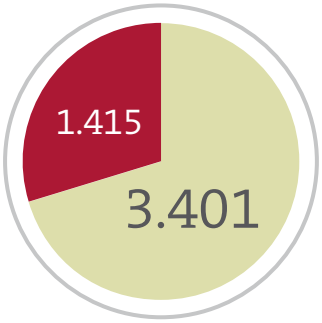



Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Hamburger Mietenspiegel
Der Hamburger Mietenspiegel wird nur alle zwei Jahre erhoben.

### ANTEIL ÖFFENTLICHER FÖRDERUNG

an unseren insgesamt 4.816 Wohnungen




frei finanzierte Wohnungen
(ohne Preis- und Belegungsbindung)

öffentlich geförderte Wohnungen
(mit Preis- und Belegungsbindungen auch wegen Modernisierung)

Kostensteigerungen gab es 2018 insbesondere bei den lohnabhängigen Betriebskostenarten sowie den Gebühren für die Müllentsorgung und Entwässerung. Auch die Kosten der Gebäudeversicherung stiegen infolge erhöhter Wiederherstellungskosten.

Die Grundsteuer blieb zwar erfreulicherweise 2018 stabil. Beendigungen der öffentlichen Förderung sowie Modernisierungen werden aber in den kommenden Jahren für einige unserer Wohnanlagen zu einer höheren Grundsteuer führen. Abzuwarten bleibt, zu welcher Regelung die aktuell diskutierten Pläne einer grundsätzlichen Änderung der Grundsteuererhebung führen.

Positiv bewerten wir die Nichteinführung der bereits im Vorwege kontrovers diskutierten Straßenreinigungsgebühr in Hamburg. Mit Unterstützung des VNW konnte diese zusätzliche Belastung für die Mieterinnen und Mieter abgewendet werden.

Für 2019 rechnen wir insgesamt nicht mit gravierenden Kostensteigerungen.

## DATENSCHUTZ

Zum 25. Mai 2018 ist die neue europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Sie ist wesentlich umfangreicher als das bis dahin geltende Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). So müssen wir z. B. in der Lage sein, Rechenschaft darüber abzulegen, auf welche Art wir personenbezogene Daten in unseren Systemen verarbeiten. Hinsichtlich dieser und aller anderen Anforderungen haben wir unsere Arbeitsprozesse analysiert und gegebenenfalls verändert. Wir haben alle notwendigen Maßnahmen getroffen, um die Daten unserer Mitglieder, Interessenten, Geschäftspartner und Mitarbeitenden zu schützen.

## MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER GENOSSENSCHAFT

Auch im vergangenen Jahr wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hamburger Wohnen viel abverlangt. Neben den verschiedenen Vorhaben im Neubau sowie im Bereich Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands und im Rahmen des Sozialen Managements wie auch der Stiftungsarbeit gab und gibt es viele weitere arbeitsintensive Sonderprojekte. Beispielhaft seien hier die Überarbeitung und Digitalisierung der Verkehrssicherungsdokumentation, der Datenschutz und der Nachbarschaftsfonds genannt.

Unsere Neubauprojekte sind aufgrund der steigenden Komplexität – insbesondere die gestalterischen, energetischen und sozialen Konzeptionen betreffend – mit immer höheren Anforderungen und anhaltenden Kostensteigerungen verbunden. Diese erhöhten Anforderungen bewältigen wir durch Neueinstellungen und eine zunehmend interdisziplinäre Projektorganisation.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir sehr für ihr Engagement. Ebenso gebührt unser Dank dem Betriebsrat für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

## ORDENTLICHE VERTRETERVERSAMMLUNG

Am 29. Mai 2018 fand die 44. ordentliche Vertreterversammlung statt. Von 73 Mitgliedervertreterinnen und -vertretern waren 42 anwesend. Sie wurden von Vorstand und Aufsichtsrat über den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. zum Geschäftsjahr 2016 sowie über alle weiteren wesentlichen Entwicklungen in der Genossenschaft informiert. So fasste die Vertreterversammlung alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2017 erforderlichen Beschlüsse wie die Genehmigung des Jahresabschlusses 2017 einschließlich der Verwendung des Bilanzgewinns 2017. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

In seinem Bericht ging der Vorstand besonders auf die Miet- und Investitionszuschüsse der Stadt Hamburg und des Bundes für Modernisierungen im Bestand ein. Außerdem gab er einen Zwischenstand zu der Objektentwicklungsstrategie 2012 bis 2021. Weitere Themen waren Neubau- und Nachverdichtungsvorhaben der Genossenschaft sowie die Digitalisierung als strategische Managementaufgabe und die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung.

Gesine Scheunemann, Vertreterin sowie Mitglied im Vergabeausschuss Nachbarschaftsfonds, berichtete über die Tätigkeit des Vergabeausschusses in den ersten Monaten seit seiner Gründung. Sie erläuterte die Aufgabe des Fonds und warb dafür, dass die Mitglieder mehr Anträge einreichen.

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

## GESETZLICHE PRÜFUNG

Vom 28. Mai bis 22. Juni 2018 fand die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. für das Geschäftsjahr 2017 statt. Das Tochterunternehmen Hamburger Wohnpartner GmbH wurde als Einrichtung der Genossenschaft in die Prüfung einbezogen.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG 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 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

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### 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 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 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. Darüber hinaus wirkten sich die Teilschulderlasse im Neutralen Ergebnis 2017 positiv aus.

### Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 22. Juni 2018

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

Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

## GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 wie folgt zu verwenden:

| | |
|---|---|
| 4 % Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2018 | 626.598,00 € |
| Vortrag auf neue Rechnung | 2.332,90 € |
| Bilanzgewinn | 628.930,90 € |

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Hamburg, 2. April 2019

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

Wohnen
BAUGENOSSENSCHAFT
95.4

# LAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) 20.

### Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 4.816 Wohnungen mit 304.680 m² Wohnfläche sowie 24 Gewerbeeinheiten und 7 Gästewohnungen. Die Änderungen zum Vorjahr betreffen den Zugang von 41 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit in der Peter-Timm-Straße (VE 84) sowie die vorübergehende Umwidmung einer Wohnung zu einer Gästewohnung. An Parkraum hielten wir 1.173 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen sowie 881 Stellplätze im Freien vor. Hinzu kommen 9 gepachtete Garagenplätze und 13 gepachtete Abstellplätze im Freien.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch, da Hamburg 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 6,9% auf 5,6% gesunken. Durch den Bezug zweier Neubauten fanden 2017 gegenüber 2018 mit dem Bezug eines Neubaus mehr interne Mieterwechsel statt. Von den 265 Kündigungen 2018 zogen 67 Mieter innerhalb der Genossenschaft um. Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis.

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

| | Plan 2018 T€ | Ist 2018 T€ | Ist 2017 T€ |
|---|---|---|---|
| Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung | 33.900 | 33.666 | 32.673 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 9.000 | 8.613 | 8.806 |
| Zinsaufwendungen | 2.000 | 1.938 | 2.149 |
| Jahresüberschuss | 5.400 | 6.232 | 5.930 |

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2018 geplant. Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 387 T€ niedriger ausgefallen. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass wir die zu aktivierenden Kosten der Modernisierungen bei unserer Planung zu niedrig angesetzt haben. Ferner planen wir nach dem Vorsichtsprinzip Aufwendungen eher etwas höher ein.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 27,78 €/m². Zusätzlich wurden 5,77 Mio. € für aktivierungspflichtige Maßnahmen aufgewendet (18,61 €/m²), sodass die Fremdkosten für die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes insgesamt 46,39 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 50,80 €) betrugen.

Bei den Umsatzerlösen hat sich die Verzögerung des Neubaus eines Blockheizkraftwerks in Sasel auf den Beginn der IFB-Zuschusszahlungen mit Mindereinnahmen von 197 T€ gegenüber der Planung ausgewirkt.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen haben wir 675 T€ mehr gebucht als ursprünglich geplant. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Bruttoausweis der Fassadenschadenforderung VE 86 mit 421 T€ sowie einem erhöhten Teilschulderlass von 205 T€.

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 sowie 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 verwaltete im Jahr 2018 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 2018:

Vermögenslage

| **Aktiva** | 2018 T€ | % | 2017 T€ | % | Veränderung T€ |
|---|---|---|---|---|---|
| Anlagevermögen | 186.603,8 | 89,4 | 173.323,4 | 89,1 | +13.280,4 |
| Umlaufvermögen | 22.025,1 | 10,6 | 21.260,9 | 10,9 | +764,2 |
| **Bilanzsumme** | **208.628,9** | **100,0** | **194.584,3** | **100,0** | **+14.044,6** |
| **Passiva** | | | | | |
| Eigenkapital | 86.600,0 | 41,5 | 80.832,7 | 41,5 | +5.767,3 |
| Fremdkapital, langfristig | | | | | |
| · Rückstellungen | 2.813,8 | 1,3 | 2.447,7 | 1,3 | +366,1 |
| · Verbindlichkeiten | 102.527,8 | 49,2 | 98.007,1 | 50,4 | +4.520,7 |
| Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen) | 16.687,3 | 8,0 | 13.296,8 | 6,8 | +3.390,5 |
| **Bilanzsumme** | **208.628,9** | **100,0** | **194.584,3** | **100,0** | **+14.044,6** |

Das Anlagevermögen beträgt 89,4 % der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Neubau und Modernisierung des Bestandes in Höhe von 19,79 Mio. € abzüglich der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 6,31 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen um 1,35 Mio. €, der Erhöhung der unfertigen Leistungen um 335 T€, der Erhöhung der flüssigen Mittel um 343 T€ und der Erhöhung der Rechnungsabgrenzungsposten um 324 T€. Dem steht die Verminderung der Bausparguthaben um 1,60 Mio. € gegenüber.

Bei einer um rund 7,2 % gestiegenen Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital unverändert 41,5 %. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (6,23 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (145 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (609 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 11,20 Mio. € aufgenommen. Planmäßig wurden 6,09 Mio. € getilgt. Zwei Teilschulderlasse verminderten die langfristigen Verbindlichkeiten um 590 T€.

Im kurzfristigen Fremdkapital wurden 500 T€ dinglich gesicherter Terminkredite zurückgezahlt, die im Vorjahr zur Zwischenfinanzierung der Neubaumaßnahmen aufgenommen wurden. Zum Bilanzstichtag haben wir erneut dinglich gesicherte, kurzfristige Terminkredite in Höhe von 3,30 Mio. € zu Nominalzinssätzen von 0,39 % bis 0,50 % im kurzfristigen Fremdkapital. Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um 342 T€, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 295 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 6,00 Mio. €. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit, so auch 2018.

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 1,64 % gegenüber 2,08 % im Jahr 2017.

Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von 6,20 Mio. € für die Neubautätigkeit sowie 5,00 Mio. € für die Modernisierungstätigkeit aufgenommen. Die Nominalzinssätze liegen zwischen 0,0 % bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau und bis zu 1,15 % für Neubaudarlehen anderer Kreditgeber. Die kurzfristigen Terminkredite in Höhe von 500 T€ wurden im Berichtsjahr zurückgezahlt, im Dezember 2018 haben wir jedoch nochmals auf günstige Terminkredite von insgesamt 3,30 Mio. € zu 0,39 % bis 0,50 % zurückgegriffen, um die Aufnahme langfristiger, teurerer Darlehen hinauszuzögern.

Ferner wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 11,95 Mio. € zu den Prolongationszeitpunkten umgeschuldet. Die Nominalzinssätze der abgelösten Darlehen lagen zwischen 4,24 % und 4,79 %. Das neue Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 16,00 Mio. € und Nominalzinsen von 1,44 % wird seit 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 2018 in Anlehnung an DRS 21:

## Kapitalflussrechnung

| I. Laufende Geschäftstätigkeit | 2018 T€ | 2017 T€ |
|---|---|---|
| Jahresüberschuss | 6.232,0 | 5.930,2 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 6.313,3 | 5.813,1 |
| Zunahme langfristiger Rückstellungen | 390,6 | 148,2 |
| Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 5,8 | 31,3 |
| Erträge aus Teilschulderlassen | –695,0 | –1.376,3 |
| **Cashflow nach DVFA/SG[1)]** | **12.246,7** | **10.546,5** |
| Zunahme sonstiger Aktiva | –1.766,1 | –115,7 |
| Zunahme sonstiger Passiva | 473,6 | 621,5 |
| Abnahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr: Zunahme) | –109,8 | 77,2 |
| Zinsaufwendungen | 1.671,4 | 1.886,0 |
| Zinserträge | –279,7 | 0,0 |
| Ertragsteuerertrag (Vorjahr: Aufwand) | –4,1 | 13,9 |
| Ertragsteuerzahlungen | –12,9 | –20,1 |
| **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **12.219,1** | **13.009,3** |
| **II. Investitionsbereich** | | |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 308,9 | 46,8 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | –20.231,6 | –25.496,1 |
| Einzahlungen aus zugeteiltem Bausparvertrag | 2.945,1 | 0,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge | –1.345,4 | –1.640,0 |
| Erhaltene Zinsen | 279,7 | 0,0 |
| **Cashflow aus Investitionstätigkeit** | **–18.043,3** | **–27.089,3** |
| **III. Finanzierungsbereich** | | |
| Veränderungen der Geschäftsguthaben | 144,6 | 453,7 |
| Einzahlung aus Darlehensvalutierung (einschl. 3,3 Mio. € kurzfr. Terminkredite) | 26.448,8 | 27.433,9 |
| Planmäßige Tilgungen | –6.090,5 | –4.842,2 |
| Darlehensrückzahlungen (einschl. 500 T€ kurzfr. Terminkredite) | –12.447,6 | –6.600,0 |
| Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen | 392,9 | 0,0 |
| Gezahlte Zinsen | –1.671,4 | –1.886,0 |
| Auszahlungen für Dividenden | –609,3 | –601,3 |
| **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** | **6.167,5** | **13.958,1** |
| **IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands** | **343,3** | **–121,9** |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 191,6 | 313,5 |
| **Finanzmittelbestand zum 31.12.** | **534,9** | **191,6** |

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.Dezember 2018 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

## 2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 6,23 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 302 T€ erhöht und gliedert sich in folgende Bereiche:

| Ergebnisbereich | 2018 T€ | 2017 T€ | Veränderung T€ |
|---|---|---|---|
| Hausbewirtschaftung | +6.782,8 | +5.679,2 | +1.103,6 |
| Bautätigkeit/Modernisierung | –829,7 | –617,5 | –212,2 |
| Betreuung | +5,9 | +4,0 | +1,9 |
| Finanzen | +203,6 | +37,8 | +165,8 |
| Neutrales Ergebnis | +620,1 | +1.351,1 | –731,0 |
| Sonstiges | –550,7 | –524,4 | –26,3 |
| **Jahresüberschuss** | **+6.232,0** | **+5.930,2** | **+301,8** |

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Die Mieteinnahmen stiegen um 771 T€, die Mietzuschüsse um 188 T€ und die sonstigen Erträge durch den Bruttoausweis der Forderung durch den Fassadenschaden VE 86 um 424 T€.

Die Instandhaltungskosten verminderten sich um 146 T€, die Verwaltungskosten um 46 T€ und die Kapitalkosten um 215 T€. Die Abschreibungen hingegen erhöhten sich um 494 T€. Die Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen haben sich um 186 T€ erhöht – überwiegend aufgrund der anwaltlichen Beratungen und Gutachterkosten für den Fassadenschaden VE 86.

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen. Das Finanzergebnis erhöhte sich durch eine Bonusverzinsung für den Darlehensverzicht auf einen Bausparvertrag zum Rückzahlungszeitpunkt. Das neutrale Ergebnis beinhaltet Teilschulderlasse in Höhe von 695 T€ (gegenüber 1,38 Mio. € im Vorjahr). In der Position „Sonstiges“ sind überwiegend unsere Aufwendungen für die Nachbarschaftsförderung unserer Mitglieder (560 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 z.B. 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 weiterhin auf der energetischen Modernisierung zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes, auf dem Abbau von Barrieren und auf Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung.

In dem 2017 fertiggestellten Neubau Shanghaiallee (VE 86) sind Baumängel an der Fassade aufgetreten, die von den zuständigen Firmen behoben werden müssen. Die werthaltigen Kosten in Höhe von 421 T€ haben wir als Forderung aktiviert.

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 27,5 Mio. € wird 2019 zu Baukosten von rund 9,4 Mio. € führen. Der 1. Bauabschnitt mit drei Einzelgebäuden wird zwischen April und August 2019 bezogen, der 2. Bauabschnitt hat im März 2019 begonnen.

Im Juni 2018 haben wir mit dem Neubau einer Wohnanlage im Baakenhafen (VE 85) mit 47 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit begonnen. Das Gesamtvolumen dieser Maßnahme beträgt rund 16,8 Mio. €. Im Jahr 2019 werden rund 6,5 Mio. € anfallen.

Ebenfalls im Juni 2018 haben wir mit dem Neubau einer Wohnanlage in der „Neuen Mitte Altona“ (VE 88) mit 38 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und einem Gemeinschaftsraum begonnen. Das Gesamtvolumen dieser Maßnahme beträgt rund 14,6 Mio. €. Im Jahr 2019 werden rund 6,5 Mio. € anfallen.

Wir haben uns entschieden, im Zuge von Modernisierungen durch Dachgeschossausbau neue Wohnungen in der „Stellinger Linse“ zu schaffen. Im September 2018 haben wir in der Ernst-Horn-Straße 27–41 (VE 19) damit begonnen, 16 frei finanzierte Wohnungen zu erstellen, die Ende 2019 bezugsfertig werden. Das Gesamtvolumen beträgt rund 3,6 Mio. €, 2019 fallen voraussichtlich 3,2 Mio. € an. Der zweite Dachgeschossausbau ist in der Ernst-Horn-Straße 21–25 (VE 23) geplant. Hier sollen für rund 2,1 Mio. € 12 frei finanzierte Wohnungen entstehen. 2019 werden rund 1,5 Mio. € anfallen.

Ferner planen wir drei weitere Neubauvorhaben in Hamburg mit insgesamt 158 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 60,0 Mio. €. Im Jahr 2019 werden hiervon für Vorplanungen voraussichtlich rund 1,0 Mio. € 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 2019 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 34,6 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,7 Mio. € und Instandhaltungskosten von 7,7 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 6,4 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 2019 leicht rückläufig entwickeln.

Hamburg, 2. April 2019

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

| AKTIVSEITE IN EURO | 2018 | Vorjahr |
|---|---|---|
| **A. Anlagevermögen** | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | **76.688,00** | **56.714,00** |
| **II. Sachanlagen** | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 169.388.077,41 | 157.934.972,89 |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen | 21.012,00 | 20.450,00 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 168.548,29 | 209.339,29 |
| 4. Anlagen im Bau | 15.885.038,93 | 10.149.011,94 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 906.926,02 | 4.795.447,82 |
| | **186.369.602,65** | **173.109.221,94** |
| **III. Finanzanlagen** | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 153.387,56 | 153.387,56 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 4.072,00 | 4.072,00 |
| | **157.459,56** | **157.459,56** |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **186.603.750,21** | **173.323.395,50** |
| **B. Umlaufvermögen** | | |
| **I. Andere Vorräte** | | |
| Unfertige Leistungen | **7.811.777,30** | **7.476.324,51** |
| **II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 82.964,78 | 77.068,17 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 462,45 | 227,98 |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 334,64 | 0,00 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 28.123,46 | 21.632,39 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | 4.378.672,11 | 3.030.058,73 |
| | **4.490.557,44** | **3.128.987,27** |
| **III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben** | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 534.899,73 | 191.637,50 |
| 2. Bausparguthaben | 8.848.080,99 | 10.447.763,82 |
| | **9.382.980,72** | **10.639.401,32** |
| **Umlaufvermögen insgesamt** | **21.685.315,46** | **21.244.713,10** |
| **C. Rechnungsabgrenzungsposten** | **339.874,59** | **16.195,46** |
| **Bilanzsumme** | **208.628.940,26** | **194.584.304,06** |

| PASSIVSEITE IN EURO | | 2018 | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| **A. Eigenkapital** | | | |
| **I. Geschäftsguthaben** | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 288.350,00 | 333.500,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | | 15.903.700,00 | 15.678.150,00 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | | 79.050,00 | 114.800,00 |
| | | **16.271.100,00** | **16.126.450,00** |
| **II. Ergebnisrücklagen** | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | | 8.350.000,00 | 7.700.000,00 |
| · davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 650.000,00 | | (600.000,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | | 15.000.000,00 | 14.000.000,00 |
| · davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 1.000.000,00 | | (1.000.000,00) |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | | 46.350.000,00 | 42.350.000,00 |
| · davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 4.000.000,00 | | (3.700.000,00) |
| | | **69.700.000,00** | **64.050.000,00** |
| **III. Bilanzgewinn** | | | |
| 1. Gewinnvortrag | | 46.948,94 | 25.962,54 |
| 2. Jahresüberschuss | | 6.231.981,96 | 5.930.244,40 |
| 3. Einstellung in Ergebnisrücklagen | | –5.650.000,00 | –5.300.000,00 |
| | | **628.930,90** | **656.206,94** |
| **Eigenkapital insgesamt** | | **86.600.030,90** | **80.832.656,94** |
| **B. Rückstellungen** | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | | 2.813.830,00 | 2.447.721,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | | 0,00 | 723,80 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | | 706.332,95 | 724.202,19 |
| | | **3.520.162,95** | **3.172.646,99** |
| **C. Verbindlichkeiten** | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 98.241.826,54 | 79.742.751,98 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 7.586.874,20 | 18.805.867,98 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | | 9.283.683,26 | 8.941.483,92 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 43.932,56 | 38.324,86 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | | 552,64 | 980,85 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 3.228.953,70 | 2.933.977,50 |
| 7. Sonstige Verbindlichkeiten | | 31.013,45 | 26.690,77 |
| · davon aus Steuern | 2.925,86 | | (2.087,90) |
| · davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 7,87 | | (105,85) |
| | | **118.416.836,35** | **110.490.077,86** |
| **D. Rechnungsabgrenzungsposten** | | **91.910,06** | **88.922,27** |
| **Bilanzsumme** | | **208.628.940,26** | **194.584.304,06** |

## Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 in Euro

| | 2018 | | Vorjahr |
|---|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | | 33.665.641,99 | 32.672.509,69 |
| b) aus der Betreuungstätigkeit | | 83.148,88 | 70.269,37 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | | 11.622,86 | 8.914,37 |
| | | **33.760.413,73** | **32.751.693,43** |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | **335.452,79** | **66.159,03** |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | **1.396.842,65** | **1.715.982,27** |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | **15.522.314,30** | **15.267.278,38** |
| **Rohergebnis** | | **19.970.394,87** | **19.266.556,35** |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | | 2.836.248,30 | 2.696.476,38 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | | 753.955,31 | 620.008,01 |
| · davon für Altersversorgung | 263.461,01 | | (124.204,86) |
| | | **3.590.203,61** | **3.316.484,39** |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | **6.313.240,98** | **5.813.047,28** |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | **1.079.155,28** | **1.105.230,52** |
| 8. Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 183,58 | 218,58 |
| 9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 307.037,18 | 122.265,79 |
| | | **307.220,76** | **122.484,37** |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | **1.938.218,57** | **2.148.872,37** |
| · davon Aufzinsung von Rückstellungen | 266.817,58 | | (205.425,00) |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | **–4.087,84** | **13.919,10** |
| **12. Ergebnis nach Steuern** | | **7.360.885,03** | **6.991.487,06** |
| 13. Sonstige Steuern | | **1.128.903,07** | **1.061.242,66** |
| **14. Jahresüberschuss** | | **6.231.981,96** | **5.930.244,40** |
| 15. Gewinnvortrag | | **46.948,94** | **25.962,54** |
| 16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | **5.650.000,00** | **5.300.000,00** |
| **17. Bilanzgewinn** | | **628.930,90** | **656.206,94** |

# ANHANG

der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
zum 31. Dezember 2018

## 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 31.12.2018 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, technische Anlagen und Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear über einen Zeitraum von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Geändert haben sich die Schwellenwerte: ab 2018 zwischen 250,00 € und 800,00 € netto (bis 2017 zwischen 150,00 € und 410,00 € netto).

- 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.

- Teilschulderlasse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) werden ab sofort nicht mehr in die sonstigen betrieblichen Erträge gebucht, sondern vermindern die Bau- oder Modernisierungskosten. Bei der Anfang 2018 abgeschlossenen Modernisierung Ernst-Horn-Straße/ Nieland (VE 38) haben wir letztmalig die alte Regelung genutzt und 490 T€ in die sonstigen betrieblichen Erträge gebucht.

- 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.

- Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

- Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wurde im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen.

- Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 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 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) 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 ein Jahr wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 2,32 % zum 31.12.2018 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

| Posten | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 01.01.2018 | Zugänge | Abgänge | Umbuchung | 31.12.2018 |
| **Immaterielle Vermögensgegenstände** | **331.270,21** | **42.571,16** | **2.975,00** | **0,00** | **350.866,37** |
| **Sachanlagen** | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 289.799.533,08 | 8.186.587,18 | 303.910,56 | 9.751.163,31 | 307.433.373,01 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 236.524,06 | 8.322,27 | 6.418,97 | 0,00 | 238.427,36 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.230.194,13 | 64.182,14 | 12.749,47 | 0,00 | 1.281.626,80 |
| Anlagen im Bau | 10.149.011,94 | 11.147.111,15 | 0,00 | – 5.411.084,16 | 15.885.038,93 |
| Bauvorbereitungskosten | 4.795.447,82 | 459.580,19 | 8.022,84 | – 4.340.079,15 | 906.926,02 |
| | **306.210.711,03** | **19.865.782,93** | **331.101,84** | **0,00** | **325.745.392,12** |
| **Finanzanlagen** | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 153.387,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 153.387,56 |
| Andere Finanzanlagen | 4.072,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 4.072,00 |
| | **157.459,56** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **157.459,56** |
| **Anlagevermögen insgesamt** | **306.679.440,80** | **19.908.354,09** | **334.076,84** | **0,00** | **326.253.718,05** |

- Bei den Zugängen in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ handelt es sich mit 3,92 Mio. € um die umfangreiche Modernisierung in Sasel (VE 16) sowie mit 1,54 Mio. € um die Modernisierung in Stellingen (VE 19). Ferner haben wir für 2,23 Mio. € die Grundstücke in Steilshoop (VE 34, 66 und 75) gekauft, die vorher im Erbbaurecht standen. Darüber hinaus wurde der Nachbarschaftstreff Langenfelde modernisiert (125 T€). Restbaukosten für den 2017 bezogenen Neubau Shanghaiallee in Höhe von 190 T€ sowie Vorplanungskosten für die Modernisierung in der Volksparkstraße (VE 29) mit 183 T€ wurden ebenfalls aktiviert. Bei den Abgängen handelt es sich um Baukostenzuschüsse der IFB für den 2017 zugegangenen Neubau in der Finkenau (VE 83). Bei der Umbuchung handelt es sich um den zum März 2018 fertiggestellten Neubau von 39 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit und 1 Gemeinschaftsraum in Hamburg-Schnelsen, Peter-Timm-Straße (VE 84), mit aktivierungsfähigen Gesamtkosten von 9,75 Mio. €.

- Die Zugänge der Anlagen im Bau betreffen fünf Bauvorhaben: Ein fertiggestellter Neubau hat 2018 noch Kosten in Höhe von 938 T€ (VE 84) verursacht, bevor er in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht wurde. Der seit Juni 2018 im Bau befindliche Neubau von 47 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit im Baakenhafen (VE 85) hat 2018 Kosten von 3,68 Mio. € verursacht. Hinzu kamen die aus den Bauvorbereitungskosten umgebuchten Kosten (1,14 Mio. €), sodass die Baukosten für dieses Objekt zum

| Abschreibungen | | | | Buchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.2018 | Zugang | Abgang | 31.12.2018 | Anfangsbestand | 31.12.2018 |
| **254.556,21** | **19.772,16** | **150,00** | **274.178,37** | **56.714,00** | **76.688,00** |
| | | | | | |
| 131.864.560,19 | **6.180.735,41** | 0,00 | 138.045.295,60 | **157.934.972,89** | **169.388.077,41** |
| 216.074,06 | **7.760,27** | 6.418,97 | 217.415,36 | **20.450,00** | **21.012,00** |
| 1.020.854,84 | **104.973,14** | 12.749,47 | 1.113.078,51 | **209.339,29** | **168.548,29** |
| 0,00 | **0,00** | 0,00 | 0,00 | **10.149.011,94** | **15.885.038,93** |
| 0,00 | **0,00** | 0,00 | 0,00 | **4.795.447,82** | **906.926,02** |
| **133.101.489,09** | **6.293.468,82** | **19.168,44** | **139.375.789,47** | **173.109.221,94** | **186.369.602,65** |
| | | | | | |
| 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** |
| **133.356.045,30** | **6.313.240,98** | **19.318,44** | **139.649.967,84** | **173.323.395,50** | **186.603.750,21** |

31.12.2018 rund 4,82 Mio. € betrugen. Für den Neubau in Sasel (VE 87, 1. Bauabschnitt) wurden im Berichtsjahr 5,22 Mio. € ausgegeben. Die Baukosten zum 31.12.2018 belaufen sich auf 6,55 Mio. €. Der ebenfalls im Juni 2018 begonnene Neubau in der „Neuen Mitte Altona" (VE 88) hat 2018 Kosten in Höhe von 944 T€ verursacht. Nach Umbuchung der Bauvorbereitungskosten (3,20 Mio. €) belaufen sich die Baukosten für dieses Objekt zum 31.12.2018 auf 4,15 Mio. €. Der Dachgeschossausbau von 16 Wohnungen in Stellingen (VE 19) hat im September begonnen und Kosten in Höhe von 367 T€ verursacht.

- Die Bauvorbereitungskosten mit insgesamt 907 T€ betreffen unsere Neubauvorhaben in der Dieselstraße (VE 90), unsere Nachverdichtung auf eigenem Grundstück in Sasel (2. Bauabschnitt VE 87), Aufzugserweiterungen (VE 39) sowie weitere Vorplanungen.

- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 7,81 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 9,28 Mio. € gegenüber.

- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 630 T€ sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der IFB (466 T€) sowie eine Sicherheitsleistung im Zuge eines Neubaus (164 T€).

- In den Sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Forderung in Höhe von 421 T€ für den Fassadenschaden unseres Neubaus in der Shanghaiallee (VE 86) enthalten. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

- Ein Baukostenzuschuss in Höhe von 273 T€ für ein Blockheizkraftwerk in Sasel, errichtet von Urbana Energiedienste GmbH, wurde im Berichtsjahr in die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebucht und wird über die Laufzeit des Vertrages von zehn Jahren jährlich anteilig in den Aufwand umgebucht. Zum 31.12.2018 sind noch 259 T€ enthalten.

- Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,21 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,32 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 380.450 €. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

- In den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für zum Bilanzstichtag erbrachte Bauleistungen in Höhe von 190 T€ enthalten.

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

Verbindlichkeitenspiegel in Euro

| Verbindlichkeiten | Gesamtbetrag 31.12.2018 | davon mit einer Restlaufzeit | | | Gesicherte Beträge | Art der Sicherung |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **bis zu 1 Jahr** | **von 1 bis 5 Jahren** | **über 5 Jahre** | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 98.241.826,54<br>(79.742.751,98) | 10.069.541,47<br>(7.007.995,19) | 33.232.835,34<br>(21.668.055,36) | 54.939.449,73<br>(51.066.701,43) | 98.241.826,54<br>(79.742.751,98) | Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 7.586.874,20<br>(18.805.867,98) | 2.403.609,06<br>(11.218.993,78) | 1.742.939,14<br>(3.694.222,85) | 3.440.326,00<br>(3.892.651,35) | 7.586.874,20<br>(18.805.867,98) | Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 9.283.683,26<br>(8.941.483,92) | 9.283.683,26<br>(8.941.483,92) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 43.932,56<br>(38.324,86) | 22.294,74<br>(16.687,04) | 21.637,82<br>(21.637,82) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 552,64<br>(980,85) | 552,64<br>(980,85) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.228.953,70<br>(2.933.977,50) | 3.228.953,70<br>(2.933.977,50) | 0,00<br>(0,00) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 31.013,45<br>(26.690,77) | 31.013,45<br>(26.690,77) | 0,00<br>(0,00) | | | |
| **Gesamtbetrag**<br>Vorjahr | **118.416.836,35**<br>(110.490.077,86) | **25.039.648,32**<br>(30.146.809,05) | **34.997.412,30**<br>(25.383.916,03) | **58.379.775,73**<br>(54.959.352,78) | **105.828.700,74**<br>(98.548.619,96) | |

- 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 ist eine Sondertilgung im Zuge einer Umschuldung in Höhe von 1.807 T€ enthalten. Ebenfalls hier enthalten sind kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite von 3,30 Mio. €, die 2019 durch langfristige Darlehensaufnahmen abgelöst werden, sowie Teilschulderlasse in Höhe von 801 T€.

- In den Beträgen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern von 1 bis 5 Jahren sind Rückzahlungen von Festdarlehen in Höhe von 8,90 Mio. € enthalten, die durch Bauspardarlehen gegenfinanziert sind.

### 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind die Fassadengewährleistungsforderungen VE 86 in Höhe von 421 T€ enthalten. Ferner sind Teilschulderlasse für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 695 T€ erwähnenswert.

- In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 8 T€ enthalten. Hierbei handelt es sich um ehemals aktivierte Bauvorbereitungskosten für das nicht zustande gekommene Bauvorhaben im Othmarscher Kirchenweg.

- In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 27 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB Hamburg enthalten.

- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 262 T€ aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 3 T€ aus der Abzinsung der Jubiläumsrückstellungen. Ferner wurde eine Altersteilzeitrückstellung abgezinst (2 T€).

## D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2018 über Eigenkapital in Höhe von 148 T€. Der Jahresüberschuss beträgt 4,9 T€. Es besteht eine kurzfristige Forderung gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH in Höhe von rund 28 T€.

- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen:
  - Aufzugserneuerungen 2019 in zwei Wohnanlagen in Höhe von 582 T€,
  - Kosten 2019 für die Modernisierung einer Wohnanlage (VE 19) in Höhe von 1,84 Mio. €
  - Neubauvorhaben sowie Restarbeiten unserer fertiggestellten Neubauvorhaben. Wir rechnen mit Baukosten inkl. Grundstückskosten von rund 28,19 Mio. € im Jahr 2019 sowie 28,25 Mio. € im Jahr 2020.

- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|---|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 19,00 | 6,50 |
| Technische Mitarbeiter | 5,00 | – |
| Hauswarte u. a. | 13,25 | 10,25 |
| **Gesamt** | **37,25** | **16,75** |

Darüber hinaus beschäftigten wir 1 Auszubildenden im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann.

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

| Mitglieder | |
|---|---|
| Anfang 2018 | 7.124 |
| Zugang | 214 |
| Abgang | 198 |
| **Ende 2018** | **7.140** |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2018 um 225.550,00 € auf 15.903.700,00 € 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:
  Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 2. April 2019 wurden 650 T€ in die Gesetzliche Rücklage, 1,00 Mio. € in die Bauerneuerungsrücklage und 4,00 Mio. € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2018 ein Bilanzgewinn von 628.930,90 €. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Betrag wie folgt zu verwenden:

| | |
|---|---|
| 4 % Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2018 | 626.598,00 € |
| Vortrag auf neue Rechnung | 2.332,90 € |
| Bilanzgewinn | 628.930,90 € |

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, 2. April 2019

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2018 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium 2018 wieder vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über Planungen berichten lassen und wesentliche Sachverhalte mit dem Vorstand erörtert.

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

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

Der Aufsichtsrat befasste sich 2018 schwerpunktmäßig mit der Frage, den Vorständen grundsätzlich eine Altersteilzeitregelung anzubieten. Dabei wurden unterschiedliche Varianten sowie aufkommende Fragen zu verschiedenen Möglichkeiten einer Nachfolgeregelung für ausscheidende Vorstandsmitglieder behandelt. Zu Jahresbeginn 2019 wurde hierzu ein entsprechender Beschluss gefasst.

Auch das seit Jahren extrem umfangreiche Modernisierungs- und Neubauprogramm wurde im Hinblick auf die personelle Machbarkeit kritisch überprüft und es wurden Maßnahmen zu Anpassungsprozessen diskutiert. Mit einer Gesamtzahl von insgesamt neun Neubauprojekten unterschiedlichen Entwicklungsstands wurde im Jahr 2018 ein Höchstwert erreicht.

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

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

Hamburg, 2. April 2019

Für den Aufsichtsrat
Dr. Wolfgang Rieß

STIFTUNG Hamburger Wohnen

# BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

*Ausbildung zu „Community Lotsen" in Barmbek*

Die gemeinnützige Stiftung Hamburger Wohnen unterstützt seit 2009 Institutionen und Projekte, die über gemeinsame Aktivitäten Netzwerke entstehen lassen, zum Erhalt und zur Steigerung der Lebensqualität in den Wohnquartieren beitragen sowie das Miteinander der Kulturen und der Generationen fördern. Ziel dieser Förderung ist, das soziale Engagement der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG 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 sie 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 2018 eine Dividende.

## GEFÖRDERTE PROJEKTE 2018

Dank der Spenden und der Dividendenauszahlung konnten im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 17 Projekte der Jugend- und Altenhilfe, der Bildung, der Behindertenintegration sowie der Völkerverständigung mit 16.200 € gefördert werden. Weitere sieben Projekte haben bereits eine Förderzusage für 2019 erhalten.

Unter den 2018 geförderten Projekten waren mehrere Schul- und Kulturprojekte mit Kindern sowie gemeinschaftsfördernde Projekte mit Jugendlichen und Erwachsenen in unseren Wohnquartieren, die die Stiftung teilweise bereits seit mehreren Jahren unterstützt: die integrativen Gesprächsrunden „Dialog in Deutsch", der Verein Bramfelder Kulturladen e. V. (Brakula) mit dem Mitmach-Musical „Der kleine Tag" sowie die jährliche Nachtwanderung der Jugendfeuerwehr. Ein Schwerpunkt der geförderten Projekte lag auch 2018 auf dem Thema Integration.

Das Konzept „Community Lotsen" haben wir gemeinsam mit weiteren Stiftungen der Hamburger Wohnungsbau-

genossenschaften und dem Institut für Konfliktaustragung und Mediation (ikm) zur Integration von Flüchtlingen entwickelt. Das erste Projekt wurde 2017 in einer Erstunterkunft in Hamm durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen. In einem zweiten Projekt wurden repräsentativ ausgewählte Bewohnerinnen und Bewohner der Barmbeker Wohnunterkunft in der Hufnerstraße 2018 zu „Community Lotsen“ ausgebildet.

Der Kurs startete mit acht Teilnehmerinnen und Teilnehmern verschiedener Herkunft, Sprache und Religion. Sie wurden darin geschult, sowohl innerhalb der Unterkunft vermittelnd aktiv zu sein als auch verbindend in den Stadtteil hineinzuwirken. Auch lernten sie wichtige Orte, Einrichtungen und Institutionen im Stadtteil und lokale Akteure kennen. Die Teilnehmenden entwickelten im Rahmen dieses Projekts eine Gruppenidentität und gaben sich den Namen „Barmbek Lights – better together“. Die weitere Begleitung der ausgebildeten „Community Lotsen“ ist auch über den bereits abgeschlossenen Kurs hinaus gewährleistet.

Indem sie anderen Bewohnerinnen und Bewohnern mit Rat und Tat zur Seite standen und stehen, ihnen den sozialen Raum näherbringen und eigene kleine Projekte zur Gestaltung des Zusammenlebens initiieren, haben sie eine wichtige Brückenfunktion zwischen Unterkunft und Stadtteil.

In dem Projekt „Futurepreneure – Campusunternehmer“ wurde eine viertägige Schülerprojektwoche in Hamm gefördert, die zur Berufsfindung und Entwicklung von kreativen Geschäftsideen beitragen sollte. 20 Schülerinnen und Schüler der Stadtteilschule Hamburg-Mitte im Alter von 14 bis 17 Jahren hatten dabei die Möglichkeit, bei kompakten Workshops und spielerischen Übungen Handlungs- und Gestaltungsspielräume für den eigenen Berufs- und Lebensweg zu entdecken, Ideen zu entwickeln und Verantwortung in gesellschaftlichen Fragen zu übernehmen. Auf Basis des Bewusstseins der persönlichen Kompetenzen sowie von Eigeninitiative, Problemlösungsfähigkeit und weiteren wichtigen Eigenschaften präsentierten die Schülerinnen und Schüler zum Abschluss ihre Geschäftsideen vor Publikum und überzeugten in einer realen Verkaufsaktion potenzielle Kunden.

Ebenso fördert die Stiftung Hamburger Wohnen seit mehreren Jahren musikalische Projekte der Non-Profit-Organisation HipHop Academy. Sie bietet talentierten Jugendlichen zwischen 8 und 25 Jahren Trainingsmöglichkeiten in allen Bereichen der Hip-Hop-Kultur. Ein Kerngedanke des Projekts ist der Respekt vor der Leistung der anderen und die Förderung des individuellen Ausdrucks aller Einzelnen.

*Schülerprojektwoche „Futurepreneure – Campusunternehmer“*

Die Gala der HipHop Academy stand im November 2018 unter dem Motto „The Future is yours“. An drei Abenden wurde dem Publikum erstmals eine die Tanzlevel übergreifende und dramaturgisch sehr ansprechend aufgebaute Inszenierung geboten. Rund 130 Künstlerinnen und Künstler erschufen mit Rap, Gesang, Beatboxing, Breakdance und Newstyle eine eindrucksvolle Show und waren mit Herz, Seele und viel Energie bei der Produktion dabei.

Erstmals unterstützte die Stiftung 2018 das Projekt „Gewaltprävention für Kinder“ der Elbkinder-Kita Swatten Weg im Stadtteil Lurup. 58 Kinder von 4 bis 6 Jahren nahmen an dem Training teil. Alltags- und Streitsituationen wurden zunächst in kleinen Theaterstücken mit Stofftieren nachgespielt und die emotionalen Reaktionen der Kinder anschließend besprochen. Darüber hinaus wurden die Kinder sensibilisiert, nicht mit Fremden mitzugehen, und sie übten Verhaltensweisen wie laut zu rufen, wegzulaufen oder Erwachsene zur Hilfe zu holen. Die Kinder bestätigten und bestärkten sich hierbei innerhalb der Gruppe gegenseitig und wandten die erlernten Techniken miteinander an.

„Bühne frei für junge Talente“ ist eine Initiative des Vereins „Klassische Musik und Kultur für Kinder e. V.“. Musikalisch geförderte und begabte Kinder und Jugendliche können so bei ihren Auftritten erste Bühnenerfahrungen sammeln. Solche Erfahrungen sind eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung der zukünftigen Musikerinnen und Musiker. Mit den klassischen Konzertreihen werden die Kinder zusätzlich motiviert und gefördert.

Die Konzerte finden an verschiedenen Orten Hamburgs statt – 2018 erstmals auch im Nachbarschaftstreff Langenfelde der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen. Sechs Kinder von 6 bis 13 Jahren gaben als

*„Bühne frei für junge Talente“: Auftritt im Nachbarschaftstreff Langenfelde*

STIFTUNG Hamburger Wohnen

Solistinnen und Solisten, im Duo oder auch im Trio ihr Können zum Besten und begeisterten das Publikum. Im Anschluss an die Veranstaltung war noch Zeit für Gespräche und Austausch. Aufgrund der großen Nachfrage und des einhelligen Wunsches, dass solche kleinen Konzerte öfter stattfinden sollten, wird das Projekt 2019 erneut gefördert, und es ist geplant, wieder einen Konzertauftritt im Nachbarschaftstreff stattfinden zu lassen.

Ein weiteres von der Stiftung 2018 gefördertes Projekt war der „Oma-Hilfsdienst“ des Vereins „JUNG & ALT e.V.“. Die Idee des Projekts ist, dass sich Jung und Alt gegenseitig und auch ohne familiäre Beziehung unterstützen. Im Oma-Hilfsdienst betreuen Seniorinnen und Senioren Kinder in Notsituationen (Oma-Feuerwehr) oder stundenweise zur Entlastung der Eltern (Babysitting). Der Oma-Hilfsdienst bringt daher zusammen, was zunehmend in getrennten Welten lebt: junge Familien, die häufig auf sich selbst gestellt und überfordert sind, und ältere Menschen, die allein sind und Zeit haben.

Dieses Projekt wurde erstmals 2017 von der Stiftung finanziell unterstützt. Für 2019 ist der Förderantrag bereits bewilligt.

## 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 Zahl der Förderanträge im ersten Quartal 2019 rechnen wir auch für dieses Jahr mit einem Antragsniveau, das den Einsatz von Personal der Genossenschaft erforderlich machen wird.

Für das laufende Jubiläumsjahr 2019 des zehnjährigen Bestehens der Stiftung Hamburger Wohnen liegt uns bereits eine Reihe interessanter Förderanträge für Projekte in den Bereichen Bildung und Völkerverständigung sowie Kunst und Kultur vor. Die seit mehreren Jahren unterstützten Projekte „Barmbek verreist“, „Faire Fäuste“ und „KulturenBrunch“ werden auch 2019 gefördert. Ebenso wurden bereits Zusagen für das inklusive Bühnenprojekt „There’s something wrong with you“ und Tablet- und Smartphone-Schulungen für Menschen ab 65 Jahren in den Hamburger Bücherhallen unter dem Motto „Silber & Smart“ gegeben.

*Gemeinsames Spielen beim „KulturenBrunch“*

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

Insbesondere bedanken wir uns für die große Resonanz auf den Spendenaufruf der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen zur Weihnachtszeit 2018. Geschäftspartner der Baugenossenschaft spendeten rund 16.000 €, die der Stiftungsarbeit in den kommenden Jahren zugutekommen werden.

Hamburg, 8. April 2019

Stiftung Hamburger Wohnen
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann  Sönke Selk  Simone Zückler

# 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, Hartmut | 22525 Hamburg |
| | Bohn, Horst | 22525 Hamburg |
| | Drews, Hugo | 22525 Hamburg |
| | Ecker, Thomas | 22525 Hamburg |
| | Fink, Susanne | 22525 Hamburg |
| 6 | von Bastian, Johannes | 22459 Hamburg |
| | Knudsen, Ralf | 22525 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 | Glißmann, Astrid | 22359 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 |

| 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 | 21465 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[1)] | Brandt, Cornelia | 20149 Hamburg |
| | Eisland, Rita | 21465 Reinbek |
| | Falk, Manuela | 22941 Bargteheide |
| | Glaser, Horst | 22081 Hamburg |
| | Glaser, Stefanie | 22529 Hamburg |
| | Glaser, Wolfgang | 25451 Quickborn |
| | Hofmann, Anja | 22525 Hamburg |
| | Jessen, Olaf | 22525 Hamburg |
| | Kahl, Christoph | 22844 Norderstedt |
| | Kaminski, Stephanie | 22605 Hamburg |
| | Karsties, Rasmus | 22609 Hamburg |
| | Leuschner, Michael | 22159 Hamburg |
| | Münzberg, Jörg | 22115 Hamburg |
| | Olsson, Angelika | 22419 Hamburg |
| | Oncken, Hajo | 21244 Buchholz in der Nordheide |
| | Rudy, Stefan | 81379 München |
| | Weinert, Dieter | 22083 Hamburg |

[1)] Nicht bei der Genossenschaft 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 | 230 | – | 71 | 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 | 21 | – | 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 | 64 | – | 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 | – | 17 | 1973 |
| 35 | Eidelstedt, Grenzacker 7–27 | 104 | 75 | – | 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 |
| 41 | Schnelsen, Halstenbeker Straße 1–3, 13–23, Holsteiner Chaussee 201–207 | 178 | 64 | 78 | 1982 |

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

| VE | Hamburg- | Wohnungen | Garagen | Stellplätze | Baujahr |
|---|---|---|---|---|---|
| 42 | Volksdorf, Buchenring 20–24, 48–54 | 64 | 24 | 20 | 1984 |
| 43 | Alsterdorf, Gertrud-Pardo-Weg 2–20, Hindenburgstraße 131–145, 149–163, Moltrechtweg 6–22, Yvonne-Mewes-Weg 2–20 | 79 | – | 72 | 1985 |
| 44 | Eidelstedt, Grenzacker 18–24 | 36 | – | 19 | 1973 |
| 45 | Eimsbüttel, Unnastraße 53 | 24 | 15 | – | 1992 |
| 46 | Eidelstedt, Goldkäferweg 41 | 6 | – | 6 | 1996 |
| 47 | Sasel, Lüttmelland 21 a, 45, 46, Stadtbahnstraße 65 | 30 | – | – | 1993 |
| 48 | Schnelsen, Graf-Otto-Weg 11–17 | 45 | 18 | 19 | 1995 |
| 49 | Eidelstedt, Grillenweg 38–40 | 12 | – | 10 | 2002 |
| 50 | Eidelstedt, An der Feldmark 4–12 | 45 | 29 | – | 2004 |
| 51 | Stellingen, Ernst-Horn-Straße 36 a–40 c | 18 | 4 | 12 | 2010 |
| 52 | Eilbek, Erika-Mann-Bogen 5–9 | 28 | 24 | – | 2009 |
| 53 | Schnelsen, Peter-Timm-Straße 49 a + b | 20 | – | 16 | 2009 |
| 54 | Barmbek, Lambrechtsweg 14–26, Prechtsweg 11–23 | 128 | – | – | 1923 |
| 55 | Barmbek, Brüggemannsweg 2–8, Lambrechtsweg 13–21, Manstadtsweg 1–3, Meister-Bertram-Straße 4–6 | 112 | – | – | 1925 |
| 56 | Barmbek, Lorichsstraße 3–11, 11 a | 48 | – | – | 1950 |
| 57 | Barmbek, Lorichsstraße 13 – 19 | 32 | – | – | 1951 |
| 58 | Barmbek, Lorichsstraße 21–29, 29 a | 48 | – | – | 1938 |
| 59 | Horn, Rennbahnstraße 35, 37, 41–47, Sebastiangasse 2–6, Sievekingsallee 201–213 | 137 | – | – | 1951 |
| 60 | Barmbek, Aldenrathsweg 7, Oldachstraße 40–42, Tischbeinstraße 11 – 19 | 68 | – | – | 1951 |
| 61 | Barmbek, Herm.-Kauffm.-Straße 30–42, Rübenkamp 54–56 | 75 | – | – | 1953 |
| 62 | Barmbek, Herm.-Kauffm.-Straße 18–28, 28 a, Oldachstraße 17 | 79 | – | 5 | 1954 |
| 63 | Ohlsdorf, Fuhlsbüttler Straße 665–677 | 63 | 5 | 12 | 1957 |
| 64 | Horn, Georg-Blume-Straße 10–18 | 40 | 7 | 13 | 1966 |
| 65 | Lurup, Langbargheide 33–43 | 64 | 51 | 6 | 1970 |
| 66 | Steilshoop, Gropiusring 49–57 | 40 | – | 26 | 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, Erich-Ziegel-Ring 68, Gropiusring 59–65 | 40 | 41 | – | 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 | – | 5 | 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 60,60 a,62,62 a,64 | 41 | 12 | – | 2017 |
| 84 | Schnelsen, Peter-Timm-Straße 35, 35 a–c, 37, 37 a + b | 39 | 7 | 5 | 2018 |
| 86 | HafenCity, Kobestraße 1, Shanghaiallee 21 | 36 | 10 | – | 2017 |
| 87 | Sasel, Lüttmelland 9–10 a, 12 a + b, 26 a, 29 a, 47+48 | 34 | – | 21 | 2019 |
| Gesamt | | 4.826 | 1.182 | 894 | |

LURUP (113) | MEIENDORF (10) | NEUSTADT (32) | OHLSDORF (63) | ROTHENBURGSORT (8) | SASEL (294)
SCHNELSEN (288) | STEILSHOOP (108) | STELLINGEN (1.650) | UHLENHORST (41) | VOLKSDORF (102) | WINTERHUDE (40)

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen

*Ihr Zuhause mit Zukunft!*

Baugenossenschaft
Hamburger Wohnen eG

Försterweg 46
22525 Hamburg

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

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