

JULI 2019 NR.178

AKTUELL

MITGLIEDER-INFORMATION



MUSTERGÜLTIG FÜR HAMBURG

Richtfest am „Tarpener Ufer“ / Seite 7

VERTRETERVERSAMMLUNG 2019

Investitionen auf Rekordniveau / Seite 10

AUS GROSS WIRD KLEIN

Wenn die Wohnung nicht mehr passt / Seite 17



4



7



10



17



18

INHALT

- 3 Editorial

- 4 Wortakrobatik
Workshop mit Slam-Poet Bas Böttcher

- 6 Bitte nicht stören!
Ablesung und Wartung per Funktechnologie

- 7 Mustergültig für Hamburg
Richtfest am „Tarpnbeker Ufer“

- 10 Vertreterversammlung 2019
Investitionen auf Rekordniveau

- 14 Jahresabschluss 2018
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

- 17 Aus Groß wird Klein
Wenn die Wohnung nicht mehr passt

- 18 Baustellenbericht
Neue Meilensteine erreicht

Layout und redaktionelle Unterstützung:
www.mitra.hamburg

Bildnachweis:
HBH: Titel, S. 2 (4), 3-5, 7-12, 18-23
shutterstock: S. 2 (1 kunakorn kuis karkai),
6 (Antonio Guillem),
17 (kunakorn kuis karkai)

Herausgeber:
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Lämmersieth 1, 22305 Hamburg-Barmbek
Tel. 040 29909-0
www.hanseatische.de
info@hanseatische.de

Erscheint 3 x jährlich; Auflage 9.300

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



Schon eingelebt: Den Umzug in die neue Geschäftsstelle konnte die HBH fast ohne Unterbrechung des laufenden Betriebs realisieren.

SEHR GEEHRTE MITGLIEDER, LIEBE LESERINNEN UND LESER!

Es macht schon Mut zu sehen, dass offenbar wieder mehr Menschen ihre demokratischen Rechte wahrnehmen. Die letzte Europa-Wahl ergab einen beachtlichen Anstieg der Wahlbeteiligung und stellt damit die Legitimierung der Gewählten auf eine breitere Basis. Neben dem sehr langen Stimmzettel zur Europa-Wahl hatten die Hamburger Wähler auch die Chance, die Hamburger Bezirksversammlungen in ihrer Zusammensetzung neu zu bestimmen. Die Ergebnisse waren für viele überraschend.

Für unsere Genossenschaft spielt die Ausrichtung der Bezirksversammlungen insbesondere bei Quartiersentwicklungen und Neubauvorhaben eine wichtige Rolle. Dabei steht für uns ebenso wie für die meisten Bezirkspolitiker stets im Vordergrund, dass die Zusammensetzung der Bewohner im Stadtteil stabil bleibt und keine Vertreibung durch Luxus-Neubau oder -Modernisierung stattfindet. Da wir mit

unseren Konzepten dieselben Ziele verfolgen, ist meist nur die Frage des geeigneten Weges zu diskutieren.

Wir sind sehr zuversichtlich, dass die hierfür notwendigen Gespräche in den Bezirken auch weiterhin konstruktiv und lösungsorientiert geführt werden. Dann können wir auch weiterhin unsere Aufgaben im Sinne unserer Mitglieder verfolgen: attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen zukunftsfähig erhalten. Diese Aufgabe deckt sich oftmals mit dem Selbstverständnis der Gewählten.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen einen erholsamen Sommer.

Mit freundlichen Grüßen
Hanseatische Baugenossenschaft
Hamburg eG

Der Vorstand
Daniel Kirsch / Andreas Paasch

Voller Körpereinsatz:
Beim Poetry Slam
kommt es nicht
nur auf die Worte,
sondern auch die
„Performance“ an.



Zerlegen in Silben:
Bas Böttcher
erklärt, wie man
Reimworte findet.

WORTAKROBATIK

Workshop mit Slam-Poet Bas Böttcher

Ein Highlight des diesjährigen 5. Hamburger VorleseVernügens war der Workshop des Schriftstellers und Slam-Poeten Bas Böttcher. Am 19. Juni bereitete er 21 Schülerinnen und Schüler einer 9. Klasse aus Schenefeld auf den Wettkampf des gesprochenen Wortes vor. Austragungsort des Poetry Slams war der HBH-Mitgliedertreffpunkt Eichwischen.

Das 5. HAMBURGER VORLESEVERGNÜGEN fand vom 17. bis 21. Juni statt. Veranstalter des Literaturfestivals für Kinder im Alter von 5 bis 15 Jahren sind das Autorenteam „Hamburger Lesezeichen“, der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft e.V. und der Hamburger Verkehrsverbund (HVV). An den 34 Lesungen und Workshops nahmen in diesem Jahr rund 2.000 Kinder und Jugendliche teil.

Bas Böttcher zählt zu den Mitbegründern der deutschsprachigen Spoken-Word-Szene. Er arbeitet als Dozent und Texter, u.a. für Nike, den DFB oder Deutschlandradio. Zu Beginn des Workshops vermittelte er Techniken und Tricks, wie man seinen eigenen Slam-Text entwickelt. „Denkt das Unmögliche!“, forderte er die Jugendlichen auf. In kleine Gruppen aufgeteilt, hatten sie zehn Minuten Zeit, ein Thema aus ihrem Alltag zu formulieren. Hier waren Spontaneität und Kreativität gefragt, um Gegensätze, irrationale Wortpaare oder mehrfache Bedeutungen in Reimform zu kombinieren. Anschließend ging es an die frische Luft, um die „Performance“ einzustudieren. Bas Böttcher zeigte, wie man Gestik, Betonung, Sprechgesang und Rhythmus einsetzt, um den Texten mehr Nachdruck zu verleihen.

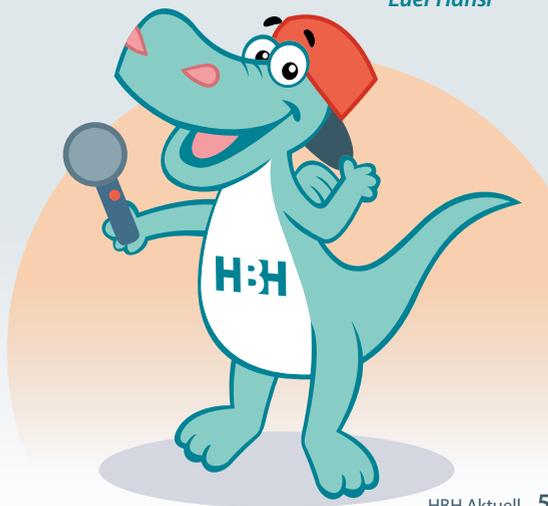
Das Feedback der Schulklasse war durchweg positiv. „Das hat super viel Spaß gemacht“, sagte eine Schülerin. Ein Schüler meinte, dass Bas Böttcher die Technik sehr gut vermittelt habe: „Damit waren wir alle in der Lage, unsere eigenen Texte zu schreiben.“ Auch die beiden Lehrer, die die Klasse begleiteten, freuten sich über die unkonventionelle Art des Unterrichts: „Es sollte häufiger eine Zusammenarbeit mit externen Dozenten stattfinden.“ Zum Abschied gab Bas Böttcher den Schülern mit auf den Weg, das Spiel mit den Worten weiterzuverfolgen: „Wenn ihr euch gut, geschickt und vielfältig ausdrücken könnt, stehen euch privat und beruflich viel mehr Möglichkeiten offen.“

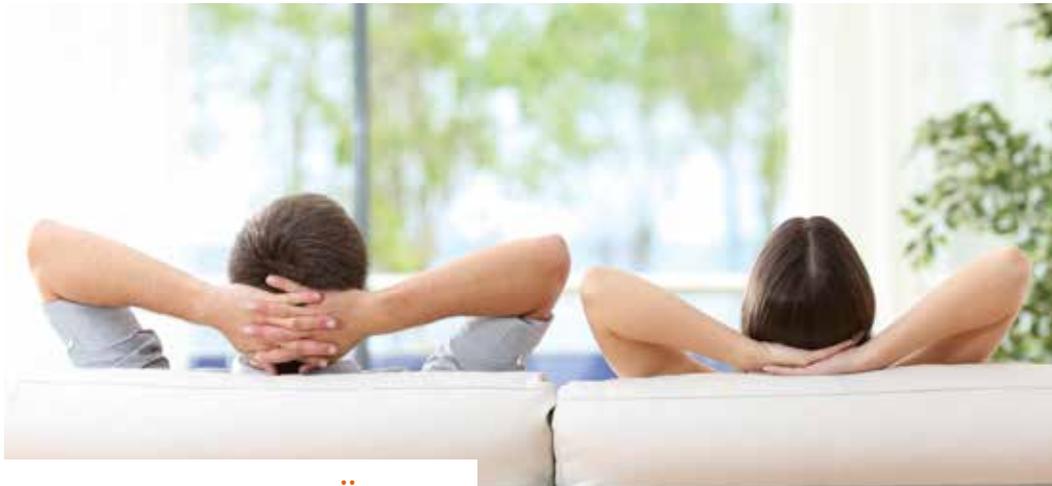


Zum Abschluss des Workshops präsentierten die Jugendlichen ihre eigenen Texte.

Wusstet ihr, dass der Poetry Slam ursprünglich aus Chicago kommt? In Hamburg ist er heute fester Bestandteil der jungen Literaturszene. Traut euch und macht auch einmal bei einem Dichterwettbewerb mit! Es gibt speziell für Jugendliche und junge Erwachsene einen U20-Wettbewerb in Hamburg. Mehr dazu findet ihr unter www.kampf-der-kuenste.de

Euer Hansi





BITTE NICHT STÖREN!

Ablesung und Wartung per Funktechnologie

Heizung, Wasser, Rauchwarnmelder – schon wieder frei nehmen für den Ableser und den Wartungsdienst? Die Termine mit den Monteuren sind für alle lästig und meist schwer im Arbeitsalltag unterzubringen. Die HBH hat in den letzten Jahren viel getan, damit Sie in Zukunft nicht mehr gestört werden.

In den rund 6.800 Wohnungen der HBH sind die Messgeräte für Heizung und Warmwasser bereits auf Funktechnologie umgestellt worden. Die Verbrauchsdaten werden am Abrechnungstichtag automatisch ausgelesen und der Ablesediens muss die Wohnung nicht mehr betreten. 2018 wurden sämtliche Rauchwarnmelder ausgetauscht. Bei den neuen Geräten entfällt ebenfalls die jährliche Sichtprüfung und ihre Einsatzbereitschaft kann per Funkübertragung geprüft werden.

Messgeräte und Rauchwarnmelder haben allerdings eine begrenzte Lebens- bzw. Eichdauer. Daher müssen die Geräte in regelmäßigen Zeitabständen getauscht werden. Da die Rauchwarnmelder erst im vergangenen Jahr erneuert wurden, wird der nächste Tausch 2028 fällig. Für Wasserzähler gelten unterschiedliche Eichfristen: Kaltwasserzähler müssen alle sechs

Jahre, Warmwasserzähler alle fünf Jahre ausgetauscht werden. Die Lebensdauer für Heizkostenverteiler beträgt zehn Jahre.

Die HBH hat den Messdienstleister ista, der rund 80 Prozent der HBH-Wohnungen mit Funkmessgeräten ausgestattet hat, mit der Wartung sämtlicher Geräte beauftragt. Dabei werden die Wartungstermine für die Geräte gebündelt, um möglichst einheitliche Wartungsintervalle zu erzielen. Dafür werden sämtliche Messgeräte der Firma ista in der zweiten Jahreshälfte 2019 erneuert. Die Wasserzähler werden danach alle fünf Jahre gewechselt, die Heizkostenverteiler alle zehn Jahre. Das heißt, dass erst 2024 die Monteure von ista ihre Wohnung wieder betreten müssen, um die Wasserzähler zu tauschen.

Bis dahin muss der Wärmemessdienst nicht in Ihre Wohnung – wenn keine technischen Störungen auftreten, was in Einzelfällen immer vorkommen kann. Auch mit dem Unternehmen Kalorimeta, das für rund 20 Prozent des Wohnungsbestands die Verbrauchsdaten ausliest, verhandelt die HBH über eine vergleichbare Lösung. Das Ergebnis steht noch aus. Unser Ziel ist, allen unseren Mitgliedern ein störungsfreies Wohnen zu ermöglichen.



Neues Potenzial für Groß Borstel: Der Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Matthias Kock (rechts) bezeichnete das Projekt als „mustergültig“.



MUSTERGÜLTIG FÜR HAMBURG

Richtfest am „Tarpnbeker Ufer“



Alles im Plan: Polier Jens Zimmermann erläutert die nächsten Projektschritte.

Die 102 Mietwohnungen der HBH im Herzen des neuen Wohnquartiers nehmen Gestalt an: Schon in weniger als einem Jahr werden hier die ersten Mieter einziehen. Im April wurde im Beisein von Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, zusammen mit etwa 250 Gästen Richtfest gefeiert.



Freuen sich über den reibungslosen Bauablauf (von links): Stefan Wulff, Andreas Paasch, Matthias Kock, Jens Zimmermann und Daniel Kirsch

Am 24. April 2019 schwebte bei strahlendem Sonnenschein der Richtkranz über Baufeld 6. Der Stadtteil Groß Borstel erhält am südlichen Ufer der Tarpenbek ein neues Quartier. Rund 2.500 Menschen, darunter viele Familien, finden hier ein neues Zuhause. Die HBH hat auf dem Areal ein Grundstück mit 102 schlüsselfertigen Wohnungen und einer Tiefgarage erworben. Staatsrat Matthias Kock von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen lobte in seiner Rede vor rund 250 Gästen das Entwicklungsprojekt, das auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entsteht: „Die Mischung der Wohnformen aus Eigentum, öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ist mustergültig und bietet einer Vielzahl an Personengruppen ein passendes Wohnungsangebot.“ Besonders erfreulich sei, dass sich auch

Wohnungsbaugenossenschaften wie die HBH beteiligten. Für den Stadtteil Groß Borstel und das lokale Gewerbe gehe zudem von dem neuen Quartier ein großes Potenzial aus. Erst einen Tag zuvor war die neue Fußgängerbrücke über die Tarpenbek eingeweiht worden, die das Quartier mit dem Ortskern und seinen zahlreichen Geschäften verbindet. Die ersten Bewohner sind bereits im Quartier auf benachbarten Baufeldern eingezogen und die Kindertagesstätte ist eröffnet.

Die Wohnungen der HBH werden im ersten Halbjahr 2020 fertiggestellt. Die Rohbauarbeiten an allen neun Gebäuden sind abgeschlossen. Zurzeit läuft der Innenausbau auf Hochtouren. Ende des Jahres startet die HBH mit der Vermietung. Auf der Internetseite hanseatische.de sind in Kürze weitere Informationen zum Projekt verfügbar.



FAKTEN ZUM HBH-Projekt

- 102 freifinanzierte Wohnungen
- Wohnungsgrößen von 1 bis 4 Zimmern
- Barrierearme Ausstattung mit Aufzügen
- Tiefgarage mit 90 Stellplätzen und Ladestationen für Elektroautos
- Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55
- Ruhige, naturnahe Lage
- Öffentliche Parkanlage mit großem Spielplatz
- Kindertagesstätte im Quartier
- Schulen von der Vorschule bis zum Gymnasium nur wenige Minuten entfernt
- Kurze Wege zum Ortskern Groß Borstel, nach Eppendorf und Winterhude sowie zum Alsterlauf, in den Stadtpark oder das Niendorfer Gehege
- Fertigstellung 1. Halbjahr 2020



Erfolgreiches
Geschäftsjahr 2018:
Die Vertreterver-
sammlung fasste
die erforderlichen
Beschlüsse zum
Jahresabschluss.



VERTRETERVERSAMMLUNG 2019

Investitionen auf Rekordniveau

Aufsichtsratsmitglied und Vorsitzender des Bauausschusses Joachim Habermann (links) berichtete über die Arbeit des Bauausschusses.



Die Vertreterversammlung fand am 6. Juni 2019 im Hotel Atlantic an der Außenalster statt. In dem besonderen Ambiente des Traditionshotels berichteten Vorstand und Aufsichtsrat über das zurückliegende Geschäftsjahr. Mit Investitionen von 76,5 Millionen Euro in den Wohnungsbestand war 2018 ein Rekordjahr für die HBH.



Der Vorstandsvorsitzende der HBH, Daniel Kirsch, eröffnete die Versammlung und begrüßte die 45 anwesenden Vertreterinnen und Vertreter. In seinem Vorstandsbericht ging er zunächst auf die Bauaktivitäten der HBH ein (s. hierzu auch Baustellenbericht ab Seite 18). Erst wenige Wochen zuvor, am 15. April 2019, hatte die HBH ihre Geschäftsstelle im Lämmersieth 1 eröffnet. Daniel Kirsch wertete das Datum als gutes Vorzeichen: „Wir freuen uns sehr über den neuen Standort, an den die HBH genau 70 Jahre nach Eintragung der Satzung in das Genossenschaftsregister um-

gezogen ist.“ 2018 hat die HBH insgesamt 76,5 Millionen Euro in den Neubau, die Modernisierung und die Pflege ihres Wohnungsbestands investiert. „Das ist ein Rekordvolumen in der Geschichte der HBH“, betonte Daniel Kirsch.

Im Hamburger Vergleich lagen die Nutzungsgebühren der HBH 2018 mehr als 20 Prozent unter den Vergleichsmieten. Während in Hamburg bei der Neuvermietung im Schnitt rund 10 €/m² verlangt werden, betrug die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr bei Neuverträgen der HBH 6,83 Euro €/m². Auch bei den freifinanzierten Neubauwohnungen bewege sich die HBH auf einem sehr günstigen Niveau, so Daniel Kirsch. „Dies ist immer dann möglich, wenn wir auf eigenen Grundstücken bauen und keinen teuren Baugrund erwerben müssen.“

Anschließend übernahm Vorstandsmitglied Andreas Paasch das Wort und berichtete über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der HBH. Die Bilanzsumme erhöhte sich 2018 gegenüber 2017 um 48,5 Millionen Euro durch die Ablösung von Erbbaurechten der Freien und Hansestadt Hamburg, durch die Neubau- und Modernisierungsvorhaben und durch Anzahlungen auf den Kaufpreis der Wohnungen am „Tarpnebeker Ufer“. Während sich die Nutzungsgebühren in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 1,25 Prozent pro Jahr erhöht hatten, war der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen im selben Zeitraum fast fünfmal so hoch. Andreas Paasch unterstrich, dass die HBH daher ihre Nutzungsgebühren an der Marktentwicklung ausrichten muss, um Investitionen in den Objektbestand auf hohem Niveau fortsetzen zu können.

Die Wohnnebenkosten waren 2018 weitestgehend konstant. Kritisch betrachtete Andreas Paasch die Entwicklung bei der

Im Wechsel berichteten die Vorstandsmitglieder Andreas Paasch (links) und Daniel Kirsch (Mitte) über das Geschäftsjahr 2018. „Die HBH ist kerngesund“ lautete das Fazit des Aufsichtsratsvorsitzender Peter Axmann (rechts).



DER AUFSICHTSRAT DER HBH

Peter Axmann – Vorsitzender
Bankkaufmann

Joachim Habermann – stellvertr. Vorsitzender
Architekt

Birgit Walter-Gothknecht – Schriftführerin
Betriebswirtin

Andreas Hunck – stellvertr. Schriftführer
Garten- u. Landschaftsarchitekt

Ruth Breiholdt
Rechtsanwältin

Eckhard Schönknecht
PR-Berater

Prüfungsausschuss:

Peter Axmann, Ruth Breiholdt,
Birgit Walter-Gothknecht

Bauausschuss:

Joachim Habermann, Andreas Hunck,
Eckhard Schönknecht

Grundsteuerreform, die sich erheblich auf die Nebenkosten auswirken könnte. Aktuell schlage die Grundsteuer in der Betriebskostenabrechnung mit monatlich 0,40 €/m² zu Buche und mache etwa ein Drittel der Betriebskosten aus. „Bundesfinanzminister und Vizekanzler Olaf Scholz möchte die Objektlage und den Ertragswert in die Berechnung einbeziehen“, erläutere Andreas Paasch, „als Hamburgs Erster Bürgermeister verfocht er noch das einfache, wertunabhängige Flächenmodell, was für die Mieterinnen und Mieter in Hamburg voraussichtlich keine höheren Kosten bedeuten würde.“

Zur geplanten Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht stellte Andreas Paasch den Standpunkt der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften dar: „Die Kosten für Erbbaurechte in dem vom Senat vorgelegten Entwurf tragen nicht zum preiswerten Wohnen in Hamburg bei, sondern treiben im Gegenteil die Grundstücksspekulation noch weiter.“ Er sprach sich für faire Vergabebedingungen an Genossenschaften aus, die aufgrund ihres Unternehmensmodells den bezahlbaren Wohnungsbau fördern.

Daniel Kirsch gab zum Abschluss des Vorstandsberichts einen Ausblick auf das nächste große Bauvorhaben der HBH in Barmbek-Süd. Das Quartier im Bereich Sentastraße, Ortrudstraße und Lohkoppelstraße mit 265 Wohnungen aus den 1950er Jahren soll ab 2020 über einen Zeitraum von zehn Jahren umgebaut werden. Geplant ist ein sensibler Mix aus Modernisierung und Neubau mit öffentlicher Förderung, der den alteingesessenen Mitgliedern den Verbleib im Quartier ermöglicht. Die Bewohner wurden außerdem nach ihren Wünschen befragt, die in die Planung eingeflossen sind. Auf Informationsveranstaltungen wurde das Konzept vorgestellt, das die Mitglieder sehr positiv aufnahmen. „Die HBH will an diesem Standort ein ausgewogenes Verhältnis aus Naturschutz und baulichen Maßnahmen realisieren“, erläuterte Daniel Kirsch. So werde beispielsweise ein Gutachten zur Klassifizierung des Baumbestands erstellt und in der weiteren Planung berücksichtigt, um die Bäume und den grünen Charakter des Quartiers zu erhalten. Peter Axmann, Aufsichtsratsvorsitzender und Vorsitzender des Prüfungsausschusses, und Joachim Habermann, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Vorsitzender des Bauausschusses, berichteten über die Arbeit des Gremiums. Peter Axmann betonte, dass die HBH nach wie vor ihrem Satzungsauftrag nachkomme und zeitgemäßen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen bereitstelle. Gleichzeitig bestehe die Notwendigkeit, Überschüsse zu erwirtschaften. Nur so könne die HBH auch zukünftig umfassende Investitionen wie in den vergangenen Jahren vornehmen und einen großen Anteil an Eigengeld aufbringen. Peter Axmann schloss den Bericht des Aufsichtsrates mit einem Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der HBH für ihren großen Einsatz: „Die HBH ist eine kerngesunde Genossenschaft mit glänzender Zukunftsperspektive!“

Die Vertreterversammlung beschloss anschließend über den Jahresabschluss und die Verwendung des Bilanzgewinns. Wie in den Vorjahren wurde einer Dividende von 4 Prozent auf die Geschäftsguthaben zum 1. Januar 2018 zugestimmt. Die Auszahlung wird entsprechend der Satzung Ende Juli 2019 erfolgen. Vorstand und Aufsichtsrat erteilte die Versammlung jeweils einstimmig Entlastung. Turnusgemäß schieden die Aufsichtsratsmitglieder Peter Axmann und Andreas Hunck aus dem Gremium aus. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Versammlung jeweils einstimmig gewählt.

Der Geschäftsbericht 2018 steht unter dem Motto „Verantwortlich handeln“. In Interviews schildern die Architektin Anja Hoppe und zwei Anwohnerinnen aus der Hinrichsenstraße ihre Erfahrungen mit der Quartiersentwicklung Borgfelde. Der Bericht kann als PDF-Dokument unter www.hanseatische.de im Bereich Download heruntergeladen werden.



JAHRESABSCHLUSS 2018

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	26.689,49	21.288,46
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	289.021.616,19	251.060.473,75
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	155.119,26	160.829,41
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	1.019,52
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.589,23	58.994,74
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.179,16	392.435,92
6. Anlagen im Bau	10.651.913,85	5.403.866,36
7. Bauvorbereitungskosten	223.812,07	636.612,39
8. Geleistete Anzahlungen	<u>16.791.382,18</u>	3.113.540,20
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	<u>3.600,00</u>	3.600,00
Anlagevermögen insgesamt	317.352.920,95	260.852.660,75
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	9.418.033,86	9.143.889,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	124.053,30	109.456,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	203,26	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,44	895,47
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.646.031,58</u>	2.900.840,76
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	384.362,55	4.643.545,03
2. Bausparguthaben	<u>826.167,52</u>	4.629.673,39
Umlaufvermögen insgesamt	13.399.685,51	21.428.300,93
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>5.611,22</u>	2.600,32
BILANZSUMME	330.758.217,68	282.283.562,00

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR €		VORJAHR €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	458.920,00		402.402,000
- der verbleibenden Mitglieder	23.071.356,00		22.731.940,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>91.014,00</u>	23.621.290,00	83.314,00
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.203.100,00		16.502.500,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	700.600,00 €		(840.600,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57		971.454,57
3. Andere Ergebn isrücklagen	<u>99.981.000,00</u>	118.155.554,57	96.005.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.976.000,00 €		(4.971.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.584.473,12		6.703.925,28
2. Einstellung in Ergebn isrücklagen	-4.676.600,00	907.873,12	-5.811.600,00
Eigenkapital insgesamt		142.684.717,69	137.588.935,85
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.707.804,00		5.998.776,00
2. Steuerrückstellungen	21.935,00		104.747,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.916.698,43</u>	8.646.437,43	742.275,37
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.234.505,75		105.173.876,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.318.217,19		20.647.731,16
3. Erhaltene Anzahlungen	10.317.439,01		10.265.304,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.762,45		63.317,15
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		31.864,60
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.351.992,69		1.483.165,04
7. Sonstige Verbindlichkeiten	40.064,35	179.320.981,44	80.824,52
davon aus Steuern	<u>15.680,08 €</u>		(4.113,03)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		<u>106.081,12</u>	<u>102.744,49</u>
BILANZSUMME		330.758.217,68	282.283.562,00

JAHRESABSCHLUSS 2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

	GESCHÄFTSJAHR €	VORJAHR €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.137.404,66	46.128.794,08
b) aus Betreuungstätigkeit	18.501,60	18.501,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.208,80	75.498,95
	47.232.115,06	46.222.794,63
2. Erhöhung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	274.144,12	294.932,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	360.079,00	325.674,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.351.061,09	560.850,17
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.257.822,92	20.729.288,74
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.793,01	1.976,41
	23.259.615,93	20.731.265,15
ROHERGEBNIS	25.957.783,34	26.672.986,36
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.571.995,18	3.430.035,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.063.814,85	1.127.564,01
davon für Altersversorgung	1.433.803,54 €	(523.419,73)
	5.635.810,03	4.557.599,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.140.684,03	8.866.801,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.453.848,91	1.261.582,70
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	50,81	17,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	351.394,47	162.641,34
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.825.993,81	3.721.786,25
davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen	221.063,00 €	(221.718,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	121.370,55	192.861,63
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	7.131.521,29	8.235.014,39
14. Sonstige Steuern	1.547.048,17	1.531.089,11
15. JAHRESÜBERSCHUSS	5.584.473,12	6.703.925,28
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.676.600,00	5.811.600,00
17. BILANZGEWINN	907.873,12	892.325,28



AUS GROSS WIRD KLEIN

Wenn die Wohnung nicht mehr passt

Wohnraum ist knapp in Hamburg. Gerade für Familien mit Kindern ist es schwer, eine große, bezahlbare Wohnung zu finden. Älteren Menschen ist ihre Wohnung oft zu groß, nachdem die Kinder erwachsen geworden und ausgezogen sind.

Daher unterstützt die HBH ihre älteren Mitglieder beim Wohnungstausch zu gleichen Konditionen.

Auf der Suche nach einer Wohnung spielen individuelle Kriterien eine große Rolle. Die Lage, die Größe, die Ausstattung und vor allem der Preis sind wichtig. Außerdem muss die Wohnung zur aktuellen Lebenssituation passen. Doch wenn sich diese ändert, schrecken viele vor einer erneuten Wohnungssuche zurück: „So günstig wohne ich nie wieder und meine Nachbarschaft möchte ich auch nicht missen!“ Gerade für ältere HBH-Mitglieder ist die Konsequenz, zu Zweit oder allein in ihrer inzwischen viel zu großen Wohnung zu bleiben, in der früher noch die Kinder mitwohnten.

Die HBH bietet bereits seit vielen Jahren einen Wohnungstausch-Service für ihre älteren Mitglieder, die sich innerhalb ihres Wohnquartiers verkleinern möchten. Die Nutzungsg Gebühr pro Quadratmeter bleibt gegenüber der bisherigen Wohnung unverändert. Das heißt, dass der Wechsel in die kleinere Wohnung jeden Monat Geld spart – und die größere Wohnung wird für eine HBH-Familie frei!

Wenn Sie Interesse an einem Wohnungstausch haben, dann melden Sie sich unter Tel. 29909-0 – Sie werden dann je nach Wohnbezirk mit den richtigen Ansprechpartnern bei der HBH verbunden.

*Neue Geschäftsadresse
Lämmersieth 1:
Mitte April zog die
HBH in ihre neuen
Büroräume um. Die 34
öffentlich geförderten
Wohnungen konnten
bereits im Dezember
2018 bezogen werden.*



BAUSTELLENBERICHT

Neue Meilensteine erreicht

Bei ihren Neubau- und Modernisierungsvorhaben ist die HBH in den vergangenen Monaten ein gutes Stück vorangekommen. Während bei einigen Projekten das Ende noch in diesem Jahr in Sicht ist, wurden an anderer Stelle bereits die nächsten Vorhaben in Angriff genommen.



*Hell, einladend und modern:
der Empfangsbereich der
neuen Geschäftsstelle*

Hinter der Geschäftsstelle gehen die Bauarbeiten weiter. Bis Ende 2020 entstehen noch einmal 43 Wohnungen.



BARMBEK-NORD: DER NÄCHSTE ABSCHNITT HAT BEGONNEN

Direkt an der Bramfelder Straße gelegen, ist die neue Geschäftsstelle der HBH nicht mehr zu übersehen. Am 15. April öffneten sich ihre Eingangstüren unter der neuen Geschäftsadresse Lämmersieth 1. Mit dem Neubau sind außerdem 34 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden, die bereits im Dezember 2018 an die Bewohner übergeben wurden.

Anfang Mai wurde die alte Geschäftsstelle nur wenige Meter weiter abgebrochen. An dem deutlich ruhigeren Standort im Lämmersieth ist nun der Weg frei für weitere 29 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen. Die Fertigstellung ist für das IV. Quartal 2020 geplant. Parallel wird das vor einigen Jahren von der HBH erworbene Nachbargrundstück an der Bramfelder Straße 38 und 40 mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Hier entstehen 14 freifinanzierte Wohnungen bis zum Sommer 2020. Das ehemalige Wohngebäude aus den frühen 1950er Jahren sowie die beiden Gewerbeeinheiten wurden bereits abgerissen.

Das neue Gebäudeensemble wird einen grünen und einladend gestalteten

Innenhof umschließen. Mit insgesamt 77 bezahlbaren Wohnungen stellt die Quartiersneugestaltung eine Bereicherung für den Stadtteil dar. Für HBH-Mitglieder sind die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe des U- und S-Bahnhofs Barmbek und die umliegende Infrastruktur besonders attraktiv.



STEILSHOOP: ES IST GESCHAFFT!

Die energetische Sanierung im Borcherring/Erich-Ziegel-Ring startete bereits 2017. Nach dem Austausch der Fenster sollten bis Ende 2018 die Fassade und die Dachflächen erneuert werden. Durch eine Reihe unglücklicher Umstände verzögerte sich das Projekt erheblich. Gerade bei der aktuell angespannten Marktlage der Baubranche konnten die Kapazitäten der Baufirmen nicht kurzfristig umgeplant werden. Zudem stellte der komplexe Baukörper im Bereich der Terrassen hohe Anforderungen an die beteiligten Handwerker. Inzwischen ist es geschafft und die HBH-Mitglieder können den Sommer ungestört auf ihren Terrassen genießen. Die Nutzungsgebühren haben sich aufgrund der Baumaßnahme zur Energieeinsparung nicht verändert.



*Sommer auf
Balkonien: Gerade
noch rechtzeitig
konnte die Sanierung
abgeschlossen werden.*



*Nach dem Abbau der Gerüste
wurden auch die Außenanlagen
wiederhergestellt.*



WANDSBEK-GARTENSTADT: ENDE IN SICHT

In der HBH-Wohnanlage Rauschener Ring/Wandsbeker Schützenhof geht es in den Endspurt. Seit dem Frühjahr wird das dritte und damit letzte der drei baugleichen Hochhäuser energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Baufirmen sind inzwischen ein eingespieltes Team, sodass mit einem planmäßigen Ablauf und der Fertigstellung im November zu rechnen ist. Auf die Nutzungsgebühren der rund 400 Wohnungen hat die energetische Optimierung keinen Einfluss.



Gelungene Kombination aus Neubau und Modernisierung: Bis 2024 wird das Quartier in Borgfelde umgestaltet.

BORGFELDE: CONCIÈRGE-DIENST AB AUGUST IM EINSATZ

Bei der Quartiersentwicklung im Bereich Bürgerweide und Hinrichsenstraße wurden neue Meilensteine erreicht. Das umfangreiche Konzept für die HBH-Wohnanlage mit mehr als 300 Wohnungen wird seit Januar 2016 umgesetzt. Dank der hohen Akzeptanz bei den Mitgliedern verlaufen die Baumaßnahmen schneller als geplant. So wird der Modernisierungsabschnitt Hinrichsenstraße 28 a+b bereits im August abgeschlossen. Aus Gründen des Brandschutzes mussten Wohnungen zusammengelegt werden, sodass aus den ursprünglich 26 nun 21 Wohnungen wurden. Bis Ende Oktober werden um das Wohnhaus herum die Außenanlagen neugestaltet.

Die Bauarbeiten an dem nächsten Modernisierungsabschnitt Hinrichsenstraße 32 a+b starten



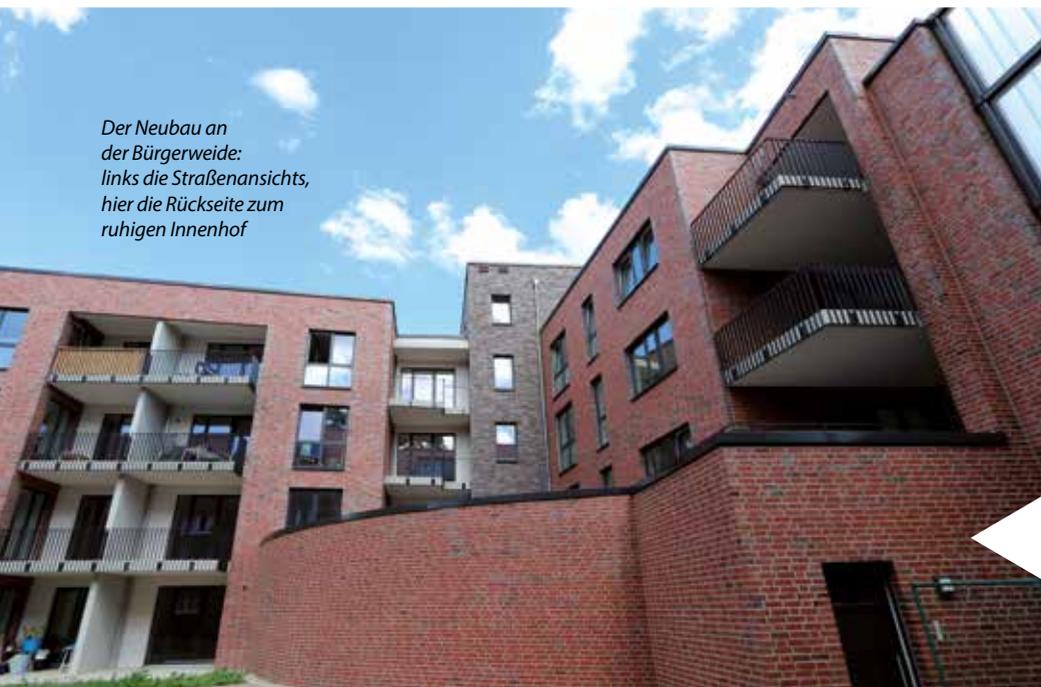


im Herbst 2019. Während der Bauzeit werden die Bewohner mit Ersatzwohnungen überwiegend im Quartier versorgt.

Mitte Juni wurden auch der Neubau der Wohnhäuser Bürgerweide 59, 59a, 61 und der erste Abschnitt der Tiefgarage fertiggestellt. Die 24 Wohnungen, davon 11 öffentlich gefördert, wurden ausschließlich an Mitglieder aus dem Quartier vermietet, die ihre Wohnung für die Modernisierungen oder den Neubau frei gemacht hatten und wieder zurückziehen wollten. Im Erdgeschoss des Neubaus wird ab August ein Concièrge-Dienst, betrieben durch das Deutsche Rote Kreuz, seine Arbeit aufnehmen. Das Angebot ist exklusiv für die Mitglieder der HBH und bisher einmalig in Hamburg. Es soll die Nachbarschaft stärken und insbesondere ältere oder auf Hilfe angewiesene Mitglieder unterstützen.

Der nächste Neubau in der Bürgerweide 65 beginnt planmäßig im Juli 2019. Hier werden 24 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit realisiert. Die Bauzeit wird voraussichtlich bis Anfang 2021 dauern.

Der Neubau an der Bürgerweide: links die Straßenansichts, hier die Rückseite zum ruhigen Innenhof





HBH
HANSEATISCHE
Baugenossenschaft
Hamburg

Lämmersieth 1
22305 Hamburg

Tel. 040 29909-0
www.hanseatische.de
info@hanseatische.de



RECYCLED
Papier aus
Recyclingmaterial
FSC® C019441