

GESCHÄFTSBERICHT 2019



GESCHÄFTSBERICHT 2019

AUF EINEN BLICK

	2017	2018	2019
Bilanzsumme in T€	194.584	208.629	231.434
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	32.673	33.666	34.740
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	16.423	15.289	14.928
Leistungen für Neubau in T€	18.538	11.797	29.261
Eigenkapital in T€	80.833	86.600	92.230
Eigenkapitalquote in %	41,5	41,5	39,9
Jahresüberschuss in T€	5.930	6.232	5.949
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.778	4.816	4.831
Anzahl der Mitglieder	7.124	7.140	7.265

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.

INHALT

VORWORT	4
BERICHT DES VORSTANDS	6
Gemeinschaft	6
Wirtschaftliche Situation	16
Themen aus Hamburg	17
Was wir sonst noch bewegten – weitere Themen aus der Genossenschaft	18
LAGEBERICHT	37
JAHRESABSCHLUSS	43
• Bilanz	44
• Gewinn- und Verlustrechnung	46
• Anhang	47
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	55
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	56
VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT	60
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN	62





LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

in diesen Tagen, Anfang April 2020, während der Entstehung des Vorworts für unseren Geschäftsbericht 2019, bestimmt die Corona-Pandemie unser Leben auf eine zuvor unvorstellbare Art und Weise.

Das Virus stellt uns alle vor Herausforderungen, die es in dieser Dimension seit dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr gegeben hat. Es zeigt sich, wie filigran unser Leben aufgebaut ist, wie sehr alles miteinander zusammenhängt und wie wichtig es ist, über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen. Wir alle lernen gerade wieder, neben dem „Ich“ mehr das „Wir“ zu sehen, Entscheidungen für die Gemeinschaft zu treffen und uns der eigenen Verantwortung für andere bewusst zu sein.

Als wir im Dezember 2019 „Gemeinschaft“ als Leitthema für den Geschäftsbericht 2019 wählten, ahnten wir nicht ansatzweise, in welchem Ausmaß uns der Begriff beim Schreiben des Berichtes drei Monate später in dieser Krisensituation betreffen würde. Die Vielzahl der Initiativen in der Bevölkerung und der Hilfestellungen für Bedürftige sprechen für eine immense Solidarität, wie sie in den vergangenen Jahrzehnten nur selten spürbar war.

Momentan wissen wir nicht, wie lange das Coronavirus unser tägliches Leben noch derart beeinflussen wird. Bitte passen Sie gut auf sich und die Menschen um Sie herum auf. Lassen Sie uns neben all dem persönlichen Leid und den vielen Einschränkungen auch die positiven Seiten sehen und die Zeit nutzen, neue Wege für ein gutes soziales Miteinander zu entdecken. In der Familie, in der Nachbarschaft, in unserer Stadt, in unserem Land und in unserer Welt. Und hoffen wir, dass diese neuen Wege des sozialen Miteinanders über die Krise hinaus dauerhaft Bestand haben werden.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre des Geschäftsberichts über die vielen Themen und Vorgänge in unserer Genossenschaft – und besonders viel Vergnügen auf den folgenden Seiten zum Thema „Gemeinschaft“.

Dr. Hardy Heymann

Sönke Selk

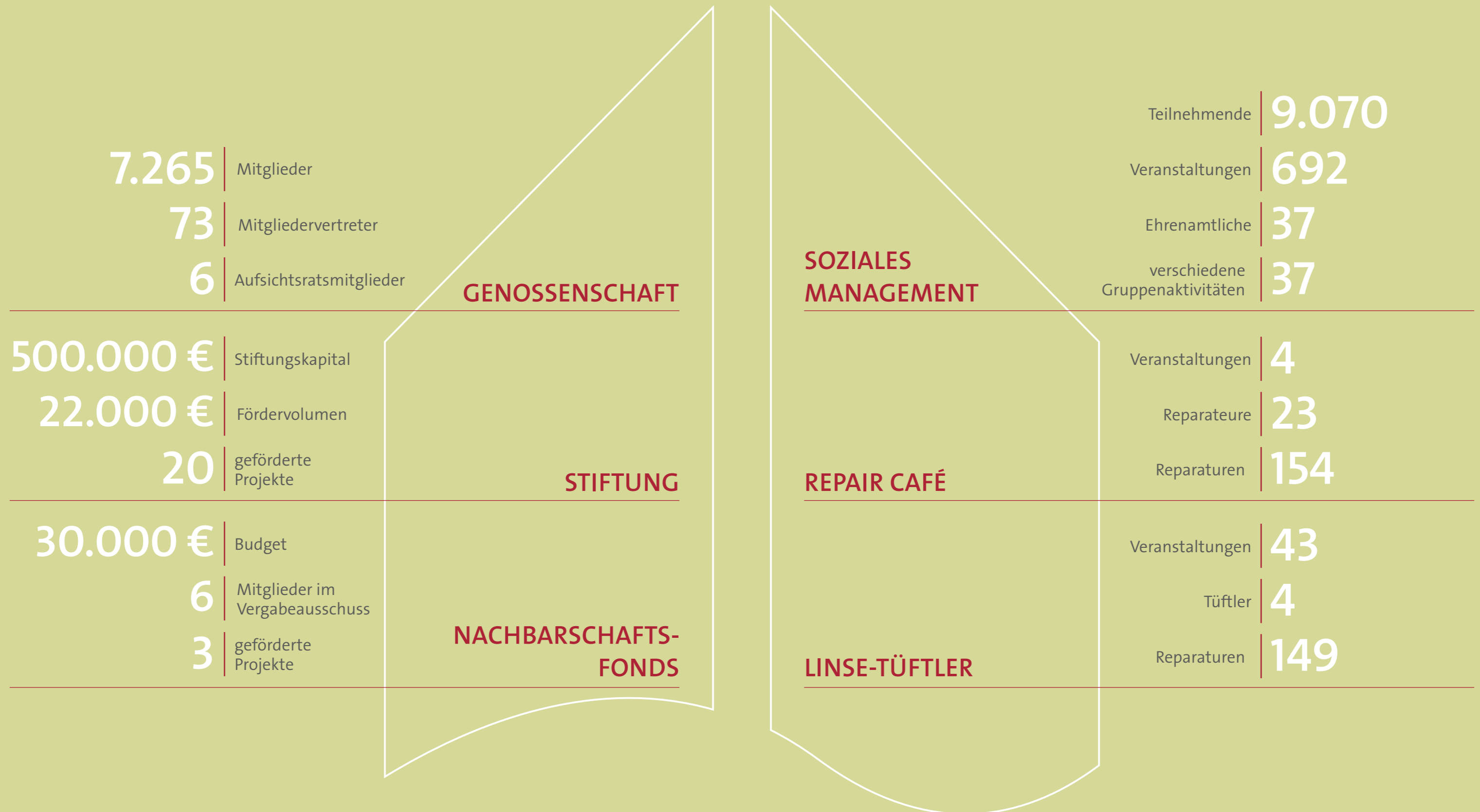
VORWORT



Die Genossenschaftsvorstände Dr. Hardy Heymann (links) und Sönke Selk auf der Baustelle der VE 85 in der Baakenallee auf der entstehenden Dachterrasse



Gemeinschaft in Zahlen 2019



Gemeinschaft schenkt Geborgenheit



Frau Gerhard, stimmt es, dass Sie schon seit über 50 Jahren in Ihrer Wohnung in der Ernst-Horn-Straße wohnen? Dann kennen Sie die Nachbarschaft gewiss wie Ihre Westentasche.

- Ja, ich bin hier schon seit einem halben Jahrhundert zu Hause. Mein Mann und ich gehörten 1968 zu der tollen Hausgemeinschaft, die es unter den ersten Bewohnerinnen und Bewohnern gab. Heute sind wir natürlich längst nicht mehr der eingeschworene Kreis von früher. Aber auch in der neu durchmischten Nachbarschaft herrscht ein gutes Verhältnis. Es ist ein bisschen wie in einem Dorf – selbst wenn sich viele nur vom Sehen kennen, so weiß man doch, wer dazugehört und dass es Hilfe gibt, wo sie nötig ist. Das ist für mich, spätestens seit ich verwitwet bin, ein sehr wohliges, sicheres Gefühl.

Mit Ihrem Engagement im Nachbarschaftstreff haben Sie dieses soziale Netz noch ein wenig dichter geknüpft.

- Nach dem Tod meines Mannes habe ich 2007 die Kreativgruppe im Nachbarschaftstreff Langenfelde gegründet. Aus der Idee, mein Kalligrafie-Können weiterzugeben, wurden schließlich zwölf Jahre mit vielen anderen gestalterischen Techniken und Projekten. Diese regelmäßige Gelegenheit, gemeinsam kreativ zu arbeiten, sich gegenseitig mit Ideen zu bereichern und voneinander zu lernen, hat viel Freude gebracht. Die Leitung der Kreativgruppe habe ich mittlerweile aufgegeben, bin aber noch immer in

anderen Gruppen und als Helferin bei Veranstaltungen und Ausflügen dabei. Seit es den Nachbarschaftstreff gibt, habe ich zu den vielen Leuten aus der Nachbarschaft, die ich zum Teil schon seit 1968 kenne, eine viel intensivere Bindung gewonnen.

Gemeinschaft ist bekanntlich Geben und Nehmen. Was erhalten Sie als Ehrenamtliche für Ihren Einsatz zurück?

- Jede Menge! Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Veranstaltungen wie WohnlichT oder dem Linsefest bekommen wir immer dankbare freudige Rückmeldungen. Diese gemeinsame Freude über jede gelungene Aktion ist das schönste Honorar. Außerdem werden alle Ehrenamtlichen jedes Jahr vom Vorstand der Hamburger Wohnen zu einem gemeinsamen Essen eingeladen.

Ich empfinde es grundsätzlich als sehr bereichernd, etwas Produktives mit anderen Menschen zu tun. Wenn viele Menschen mit ihren unterschiedlichen Kräften zusammenkommen, kommt eigentlich immer etwas Gutes zustande. Jetzt in der Corona-Krise stellt sich erst recht heraus, wie wichtig es ist, in Kontakt zu sein. Wir lernen gerade ein neues Wir-Gefühl. Denn obwohl wir uns voneinander fernhalten sollen, kommen wir uns doch alle näher. Schließlich können wir gerade nichts anderes tun, als aufeinander aufzupassen. Ich hoffe, dass wir uns das noch lange erhalten.





Marit Schröter
Mitglied der Baugemeinschaft „Junges Wohnen Friedrichsberg“

Gemeinschaft ist kostbare Zeitverwendung



Frau Schröter, Sie wohnen seit 10 Jahren in der Baugemeinschaft „Junges Wohnen Friedrichsberg“ im Erika-Mann-Bogen. Gemeinschaft ist bekanntlich viel Arbeit, bringt aber auch viele Früchte. Können Sie uns hierzu lebhaft Beispiele nennen?

- Unzählige! Letztlich ist alles hier, von der Komposttonne bis zu unserem großen Jubiläumsfest im vergangenen Jahr, aus der Gemeinschaft entstanden. Besonders in unserem Gemeinschaftsraum trägt die Gemeinschaft immer wieder neue Früchte. Zurzeit erleben wir, wie sich unsere zu Jugendlichen herangewachsenen Kinder hier einen Freiraum für gemeinsame Aktivitäten schaffen, den es sonst in der Stadt nirgends gibt.

Wie gestaltet sich der Mikroorganismus zwischen den Menschen in einer Baugemeinschaft? Wie kommen die Teilnehmer*innen mit ihren unterschiedlichen Meinungen und Interessen zusammen?

- Wir halten heute noch an einer Tradition aus Gründungszeiten fest: den regelmäßigen Gruppentreffen. Früher, als es noch viel mehr Redebedarf gab, fanden diese alle zwei Wochen statt. Mittlerweile treffen wir uns in einem Rhythmus von sechs bis acht Wochen. Jeder kann seine Ideen oder Sorgen beim Vorstand auf der Tagesordnung eintragen lassen und trägt sie dann bei dem Treffen persönlich vor. Das hat sich sehr gut bewährt.

Ein anderes, sehr schönes und tiefenwirksames Mittel, um die Gemeinschaft zusammenzuhalten, sind unsere Putz-

und Gartentage. In wenigen Stunden gemeinsam viel zustande bringen – das wirkt wie ein Katalysator des Gruppengefühls. In den letzten Jahren haben sich so auch Leidenschaften für die vielen unterschiedlichen Aufgaben verteilt. Alle haben ihr Plätzchen in den Zuständigkeiten gefunden. Na ja, fast alle. Es gibt Leute, die nicht so gerne mitmachen.

Gibt es für solche spannungsreichen Angelegenheiten Methoden der Konfliktbehandlung?

- Wir haben lange darüber nachgedacht, wie wir dafür sorgen können, dass die wenigen, die weniger mitmachen, nicht zu viel schlechte Stimmung in die Gemeinschaft bringen. Zunächst haben wir es mit Gesprächen versucht und letztlich dann eine ganz praktische Lösung gefunden: Wer bei den Terminen nicht dabei sein kann oder will, erledigt seine Aufgaben zu einem anderen passenden Zeitpunkt. Es zieht sich auch mal jemand eine Zeit lang aus der großen Gruppe zurück, ist aber punktuell ganz engagiert dabei. Gemeinschaft bedeutet immer, Kompromisse zu finden und nicht immer alles so eng zu sehen.

Auch wenn wir nicht alle beste Freunde sind, so gehören wir doch zusammen und achten aufeinander. Es herrscht eine grundlegende Solidarität, die sich spätestens dann zeigt, wenn es mal jemandem nicht gut geht. Wir haben einen Weg gefunden, der wenig Zwang, aber die notwendige Verbindlichkeit hat.

Gemeinschaft schafft Neues



Frau Scheunemann, Sie wohnen seit 1997 bei der Hamburger Wohnen. Warum engagieren Sie sich im Vergabeausschuss des Nachbarschaftsfonds?

- Weil er einen urgenossenschaftlichen Ansatz abbildet: Bei dem Nachbarschaftsfonds geht es um die Förderung von Nachbarschaft und Gemeinschaft. Ich lebe seit 2017 im Wohnprojekt „Vier für Finkenau“ in der Leo-Leistikow-Allee. Dort macht unsere gesamte Lebensweise tagtäglich spürbar, wie wichtig Nachbarschaft und Gemeinschaft ist. Das zeigt sich besonders heute in der schwierigen Corona-Situation. Das „Miteinander und Füreinander“, das bei uns im Wohnprojekt gang und gäbe ist, spielt sich jetzt auch mehr bei vielen anderen Menschen ein. Der Nachbarschaftsfonds ist ein Abbild dieses kooperativen Gedankens und darum möchte ich bei seiner Organisation unterstützen. Ich finde es toll, wie die Mitglieder unserer Genossenschaft gemeinsam produktive Energien entwickeln und Projekte für das Wohl der Nachbarschaft entwickeln.

Welcher Art sind die Projekte, zu denen Anträge eingehen?

- Bisläng waren die unterstützten Projekte eher materiell orientiert, zum Beispiel ein Basketballkorb, eine Sitzgruppe oder die Begrünung einer Dachterrasse. Aber das Potenzial ist längst nicht ausgeschöpft, weder im Volumen der Fördergelder noch in den Anwendungsformen.

Wir möchten daran erinnern, dass der Fonds nicht nur für Bänke und Spielgeräte zur Verfügung steht, sondern auch für „Vergängliches“ wie Feiern oder Ausflüge. Solche Einmalaufwände bringen in der Nachbarschaft langfristig sehr viel. Wenn Leute heute zusammenkommen und sich kennenlernen, passen sie ab morgen aufeinander auf. Das ist es, was unsere Gesellschaft braucht.

Bei solchen termingebundenen Projekten ist es wichtig, dass die Förderung frühzeitig beantragt wird. Der Vergabeausschuss trifft sich viermal im Jahr und der Antrag muss spätestens vier Wochen vorher vorliegen. In dem Antrag muss die Idee möglichst genau formuliert werden – konkrete Angebote, zum Beispiel die Kosten für einen Zauberer, können auch nachgereicht werden.

Wie entscheiden Sie, ob ein Projekt für die Förderung durch den Nachbarschaftsfonds geeignet ist?

- Nach der Prüfung der Anträge bei der Hamburger Wohnen diskutieren wir im Vergabeausschuss ausgiebig. Ist das Projekt tatsächlich etwas, das die Nachbarschaft fördert? Etwas, das von einem Großteil der Nachbarschaft genutzt und geschätzt wird? Wer eine Idee hat, soll sich nicht davor scheuen, einen Antrag zu stellen. Sollte darin irgendetwas noch nicht rund sein, werden wir uns melden und beispielsweise um Ergänzung fehlender Informationen bitten.





Goetz von Kalm
Mitgliedervertreter

Gemeinschaft stärkt – jeden Einzelnen und das Ganze



Herr von Kalm, Sie engagieren sich seit mehr als fünf Jahren als Mitgliedervertreter. Wie müssen wir uns eine Vertreterversammlung vorstellen, wie läuft diese ab, was passiert dort?

- Auf der einmal jährlich stattfindenden Vertreterversammlung habe ich eine Stimme von 73 Mitgliedervertretern. Der Aufsichtsrat und insbesondere die Geschäftsleitung informieren über die wesentlichen Aspekte des abgelaufenen Geschäftsjahres und geben einen Ausblick auf das jeweils laufende Jahr. Im Anschluss entscheiden wir Vertreterinnen und Vertreter unter anderem über die Verwendung des Bilanzgewinns, was auch eine direkte Auswirkung auf die Dividendenzahlung an jedes Mitglied hat. Ferner wählen wir den Aufsichtsrat. In der Regel sind jedes Jahr zwei der aktuell insgesamt sechs Aufsichtsratsmitglieder neu zu wählen.

Die Hamburger Wohnen ist stark im Neubau unterwegs. Stimmt es, dass bei manchen Bauvorhaben auch Mitgliedervertreter nach ihrer Meinung gefragt werden?

- Für das große Neubauprojekt „Kiek in Barmbek“ an der Ecke Schlicksweg und Dieselstraße gab es im vergangenen Jahr einen Architektenwettbewerb. Hier durfte ich gemeinsam mit der Geschäftsleitung und Mitarbeitern der Hamburger Wohnen sowie einer weiteren Mitgliedervertreterin in der interdisziplinär

besetzten Jury über die Preisträger des Architektenwettbewerbs entscheiden. Bei sechs tollen, ausdifferenzierten Entwürfen war das nicht gerade einfach. Neben dem Gesamterscheinungsbild ging es mir bei meiner Entscheidungsfindung insbesondere darum, wie ich mir das Leben in den künftigen Gebäuden vorstelle – sowohl in den Wohnungen als auch auf den Gemeinschaftsflächen wie Dachterrassen und Spielplätzen. Der Entwurf des Gewinners des Architektenwettbewerbs soll nun als Neubau realisiert werden.

Neben der Vertreterversammlung gibt es noch weitere gemeinschaftliche Veranstaltungen, wie beispielsweise die Vertreterrundfahrt, bei der aktuelle Bauprojekte besichtigt werden.

- Das ist eine gute Gelegenheit für uns Vertreter, sprichwörtlich einen Überblick über den Stand der vielen Projekte zu gewinnen. Ich war sehr angetan davon, zu sehen, wie sorgsam die Bauprojekte durchgeführt und die Mitglieder informiert und betreut werden. Diese Rundfahrt war in zweierlei Hinsicht eine große Erfahrung: sowohl sehr spannend und informativ auf der inhaltlichen Ebene als auch sehr ausgedehnt in der Anzahl der zurückgelegten Kilometer. Schließlich bietet die Hamburger Wohnen ihren Mitgliedern Wohnraum über die ganze Stadt verteilt.

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland setzte sich auch im Jahr 2019 fort. Somit konnte Deutschland das zehnte Jahr in Folge ein Wirtschaftswachstum verzeichnen, wenn auch auf niedrigerem Niveau als in den Vorjahren. Positiv beigetragen haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export. Insgesamt belasten Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich wie Handelskonflikte, der Brexit, geopolitische Konflikte sowie Strukturveränderungen das wirtschaftliche Klima. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2019 um 0,6 % (Vorjahr: +1,5 %) gestiegen. Die Entwicklung hat damit an Schwung verloren und erreicht nicht den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,3 %).

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft mit einem Anteil von 10,6 % der deutschen Bruttowertschöpfung wuchs um 1,4 % (Vorjahr: 1,1 %). Diese überdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche.

Überdurchschnittlich entwickelte sich wiederum das Baugewerbe (+4,0 %; Vorjahr: +3,6 %) 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 4,1 % im Jahr 2020.

Die Folge der historisch hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten.

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 hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine starke Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und in Verdichtungsräumen.

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, also die Zahl der noch im Bau befindlichen Wohnungen bzw. der genehmigten, aber noch nicht begonnenen Wohnungsbauten. Der seit 2008 anhaltende Anstieg dieses Bauüberhangs setzte sich auch 2019 fort.

THEMEN AUS HAMBURG

Die Bevölkerung Hamburgs wächst seit 1987 kontinuierlich. 2018 ist die Bevölkerungszahl gegenüber 2017 um 10.595 auf 1.841.179 Personen gestiegen. Zum einen gibt es pro Jahr tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten. Zum anderen verzeichnet Hamburg seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich noch bis in das Jahr 2040 fortsetzen.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 6.048 auf 302.265 Personen gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 4.547 auf 1.538.914. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung betrug damit gut 16 %.

Zurzeit beträgt das durchschnittliche Alter der Hamburger Bevölkerung 42,1 Jahre. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg seit 2009 von 51,6 % auf 54,5 % gestiegen. Jede Person hat durchschnittlich 39,6 m² Wohnfläche zur Verfügung. Auf einem Quadratkilometer leben in Hamburg 2.505 Menschen. Dies sind zwar 133 Menschen mehr als noch 1995, doch immer noch deutlich weniger als in München (4.686) oder Berlin (4.055).

Derzeit gibt es in Hamburg rund 957.000 Wohnungen. Hiervon sind ca. 720.000 (75 %) 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.



Im Jahr 2019 wurde der Bau von insgesamt 12.715 neuen Wohnungen genehmigt. Damit ist das im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vereinbarte Ziel von 10.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen bereits im vierten Jahr in Folge deutlich übertroffen worden. 2018 wurden insgesamt 10.674 neue Wohnungen fertiggestellt, dies waren 34,8 % mehr Fertigstellungen als 2017.



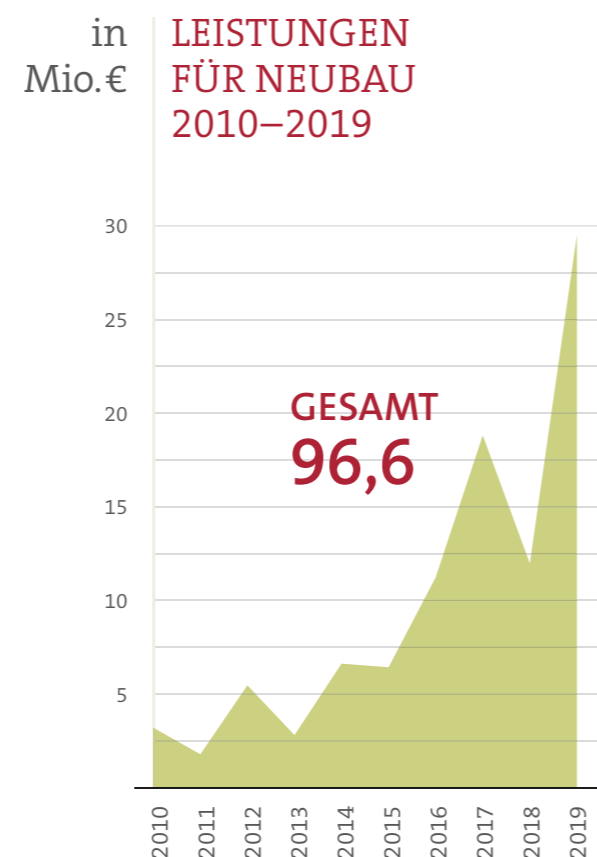
WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

NEUBAUPROJEKTE UNSERER GENOSSENSCHAFT

Die Hamburger Wohnen beteiligt sich aktiv an der Hamburger Stadtgestaltung, indem sie attraktiven, sozial verträglichen sowie günstigen Wohnraum anbietet – und behält dabei insbesondere die sich verändernden Anforderungen der Genossenschaftsmitglieder im Blick.

Ein Aspekt dieser zukunftsorientierten Mitgliederförderung ist die Schaffung neuen Wohnraums. Dabei verfolgen wir den Grundsatz, Neubauprojekte nur in ausgesuchten, attraktiven Lagen zu realisieren, die auch von unseren Mitgliedern stark nachgefragt werden.

Trotz schwieriger Rahmenbedingungen befanden sich 2019 acht Neubauprojekte, davon zwei Dachgeschossausbauten, mit rund 350 Wohnungen in mehreren Stadtteilen Hamburgs im Planungs- bzw. Bauprozess. Das gesamte Investitionsvolumen für diese acht Projekte beträgt 125,3 Mio. €. Diese hohen Investitionen können wir dank unserer guten wirtschaftlichen Situation und der anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, die die zunehmend steigenden Baukosten zumindest teilweise kompensieren, realisieren.

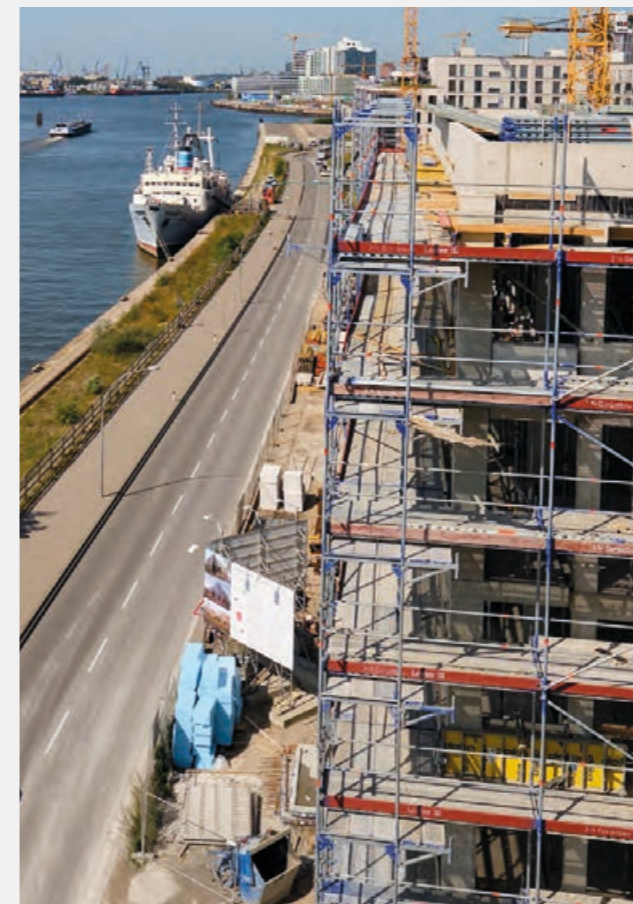


VE 85 „BAAKENHAFEN“ I

BAAKENALLEE 54, 56, 62
HAFENCITY



Baubeginn:	2018
Fertigstellung:	2020
Wohnungen:	47
Wohnungsgrößen:	2 bis 5 Zimmer
Vergabe:	13 öffentlich gefördert, 34 frei finanziert
Gewerbe:	1 (teilbar in 2)
Voraussichtliche Gesamtkosten:	17,1 Mio. €



Das Neubaugebiet „Baakenhafen“ liegt in der östlichen HafenCity 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 schwer kranker Menschen und ihrer Angehörigen, entstehen auf dem Baufeld 95 insgesamt 149 Wohnungen.

Im Rahmen eines Festakts erfolgte im März 2019 die Grundsteinlegung. Im Dezember 2019 wurde gemeinsam mit den anderen Bauherren Richtfest gefeiert. Das Bauprojekt verläuft insgesamt ohne größere Schwierigkeiten, sodass die Wohnungen wie geplant im Herbst 2020 bezogen werden können.

Der Bau im Entstehen im Jahr 2019 (oben)

Ausblick elbabwärts bis zur Elbphilharmonie; aus der Umgehungsstraße wird ab 2021 eine autofreie Promenade (links).



In drei neuen Tiefgaragen entstehen 112 Stellplätze.



In der neu gestalteten Außenanlage erblühen die ersten Blumen.

VE 87 NACHVERDICHTUNG LÜTTMELLAND

LÜTTMELLAND 9–10 A, 12 A + B, 26 A, 29 A, 47, 48 SASEL

Zwischen 2015 und 2019 erfolgte die umfangreiche Modernisierung unserer Wohnanlage im Lüttmelland. In vier Bauabschnitten wurden die Häuser aus den Jahren 1963/64 mit 254 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Eine Heizungsumstellung auf Nahwärme sowie die komplette Neugestaltung der Außenanlagen waren ebenso Teil des Bauvorhabens. 2019 wurden die Arbeiten im letzten und mit 72 Wohnungen größten Bauabschnitt abgeschlossen und – mit Ausnahme der Neubaubereiche – die Außenanlagen fertig gestaltet.

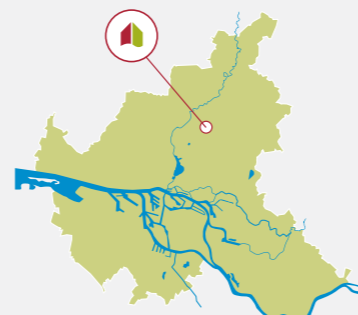
Parallel zur Modernisierungstätigkeit wurde zusätzlich eine Neubauplanung aufgelegt. Seit 2016 entstehen an fünf Standorten im Quartier 80 neue Wohnungen und 3 Tiefgaragen mit insgesamt 112 Stellplätzen. Der 1. Bau-

abschnitt mit 22 seniorengerechten Wohnungen und 12 öffentlich geförderten Familienwohnungen wurde bereits 2019 termingerecht fertiggestellt und bezogen.

Mit dem im Bau befindlichen 2. Bauabschnitt entsteht das zukünftige Zentrum des Quartiers mit 14 frei finanzierten Familienwohnungen, einem Nachbarschaftstreff und dem Hauswartbüro. Die Fertigstellung ist im Spätsommer 2020 geplant.

Für ein weiteres neues Wohngebäude wurde im Mai 2019 ein Altgebäude zurückgebaut. Die Fertigstellung des Ersatzbaus mit 32 öffentlich geförderten Wohnungen ist im Frühjahr 2021 geplant. Dann ist der letzte Baustein der Quartiersentwicklung Lüttmelland abgeschlossen.

Baubeginn:	2017
Fertigstellung:	2019 (1. Bauabschnitt) 2021 (2. Bauabschnitt)
Wohnungen:	80
Wohnungsgrößen:	2 bis 5 Zimmer
Vergabe:	44 öffentlich gefördert, 36 frei finanziert
Gewerbe:	Nachbarschaftstreff und Hauswartbüro
Voraussichtliche Gesamtkosten:	25,9 Mio. € zzgl. 3 Mio. € Außenanlagen



VE 88 „NEUE MITTE ALTONA“

RECHA-ELLERN-WEG 4/AN DER KLEIDERKASSE 13 ALTONA

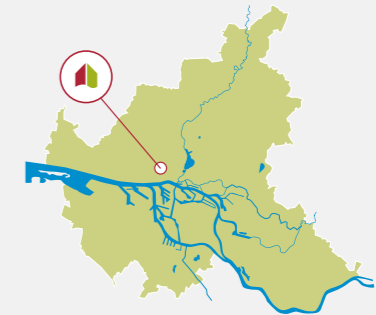
Auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen der Deutschen Bahn und der Holsten-Brauerei entsteht unter Beteiligung vieler Investoren mittelfristig ein neues Quartier mit insgesamt 3.500 Wohnungen.

In Block Ib.03 wird Inklusion auf besonders vielfältige Weise erlebbar. Auf diesem Baufeld errichten wir gemeinsam mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG, der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG sowie einer Eigentümergemeinschaft 157 Wohnungen für Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen sowie auch für Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung und Assistenzbedarf.

In den Gewerbeflächen werden ebenfalls verschiedene Inklusionsprojekte umgesetzt. Alle Bauvorhaben verbindet eine gemeinsame Tiefgarage.

Die Hamburger Wohnen errichtet die Wohnungen zusammen mit der Baugemeinschaft „Staddorf-AltoJa“. Im November 2019 wurde mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern das Richtfest gefeiert. Die Fertigstellung ist für den Frühherbst 2020 geplant.

Baubeginn:	2018
Fertigstellung:	2020
Wohnungen:	38
Wohnungsgrößen:	1,5 bis 6 Zimmer
Vergabe:	öffentlich gefördert
Gewerbe:	Kita und Praxisräume mit Atelier
Voraussichtliche Gesamtkosten:	14,8 Mio. €



Direkt am neu angelegten Quartierspark entsteht der Gebäudeteil der Hamburger Wohnen (rechts im Bild).



VE 89 (IN PLANUNG) MÖLLNER LANDSTRASSE

MÖLLNER LANDSTRASSE 130 BILLSTEDT

Die Kirchengemeinde in Steinbek hat uns das Grundstück, das an unser Wohngebäude in der Möllner Landstraße 124–128 und Setzergasse 1a (VE 78) angrenzt, zum Kauf angeboten. Ein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses liegt uns vor.

Aktuell gehen wir davon aus, dass die Grundstücksangelegenheiten bis Sommer 2020 geklärt sein werden. Im Anschluss daran kann dann das Baugenehmigungsverfahren zu Ende gebracht werden.

Baubeginn:	2021
Fertigstellung:	2023
Wohnungen:	20
Wohnungsgrößen:	2 bis 4 Zimmer
Vergabe:	öffentlich gefördert
Voraussichtliche Gesamtkosten:	6,9 Mio. €



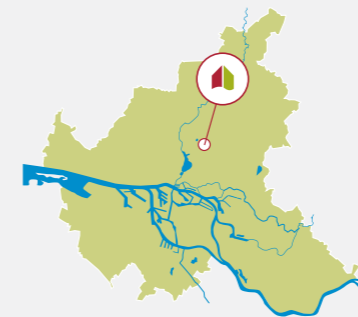
Neben unserem Bestandsgebäude liegt das angebotene Grundstück mit dem baufälligen Einfamilienhaus.



Visualisierung der neuen Barmbeker Wohngebäude vom Standpunkt Schlicksweg/Dieselstraße aus dem Wettbewerb (Architektur: zanderrotharchitekten gmbh, Berlin, Visualisierung: Architecture2Brain, Berlin)

VE 90 (IN PLANUNG) „KIEK IN BARMBEK“

SCHLICKSWEG / DIESELSTRASSE BARMBEK



Baubeginn:	2021
Fertigstellung:	2023
Wohnungen:	100
Wohnungsgrößen:	2 bis 5 Zimmer
Vergabe:	50 öffentlich gefördert, 50 frei finanziert
Voraussichtliche Gesamtkosten:	40,2 Mio. €

Auf dem ehemaligen Gelände der Schiffbauversuchsanstalt und des Opernfundus in Barmbek entstehen in den nächsten Jahren rund 675 Wohnungen, eine entsprechende Nahversorgung und eine Kita sowie Kleingärten als „grüne Mitte“. Mit unserem Konzept „Kiek in Barmbek“ haben wir die Ausschreibung der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. stellvertretend des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) gewonnen und die Anhandgabe für das Grundstück an der Ecke Schlicksweg und Dieselstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserer Wohnanlage (VE 10) erhalten.

Im März 2019 wurde der Architektenwettbewerb beendet. Das Besondere: Zwei unserer Mitgliedervertreter aus Barmbek hatten die Gelegenheit, das Ergebnis des Wettbewerbs mit Blick auf eine behutsame Stadtentwicklung und unseren vorhandenen Bestand hautnah mitzugestalten. Der Bauantrag kann voraussichtlich im 2. Quartal 2020 eingereicht werden. Mit erteilter Baugenehmigung erwarten wir den Grundstückskauf zum Jahresende 2020.

Gleichfalls gilt es, das seit August 2019 vorliegende qualifizierte Mobilitätskonzept zusammen mit den neuen Eigentümern der benachbarten Grundstücke umzusetzen.

VE 91 (IN PLANUNG) „BAAKENHAFEN“ II

VERSMANNSTRASSE
HAFENCITY



Visualisierung unseres Neubaus am Versmannkai aus dem Wettbewerb (© bof architekten)



Gemeinsam mit der Baugemeinschaft „Amigo“ wollen wir einen Anteil am Baufeld 84 an der Versmannstraße im Quartier „Baakenhafen“, HafenCity, bebauen. Das Neubauvorhaben ist ein Kooperationsprojekt mit dem europäischen Immobilien-Investmenthaus PATRIZIA Deutschland GmbH. Insgesamt entstehen auf dem Baufeld 84 rund 240 Wohnungen, mehrere Gewerbeeinheiten und bis zu 140 Tiefgaragenstellplätze.

Der Architektenwettbewerb konnte im September 2019 erfolgreich abgeschlossen werden. Seitdem wird insbesondere die innere Ausgestaltung des Wettbewerbsentwurfs in Abstimmung mit der Baugemeinschaft angepasst. Ende 2020 soll der Bauantrag gestellt werden. Mit den Grundstückskaufvertragsverhandlungen wurde bereits begonnen. Der Kaufvertragsabschluss ist ebenfalls für das laufende Jahr geplant.

Baubeginn:	2021
Fertigstellung:	2024
Wohnungen:	30
Wohnungsgrößen:	2 bis 4 Zimmer
Vergabe:	15 öffentlich gefördert, 15 frei finanziert
Gewerbe:	Quarterpipe (auch für öffentliche Nutzung)
Voraussichtliche Gesamtkosten:	14,1 Mio. €



Investition in die Zukunft: Die modernisierte Wohnanlage mit den neu ausgebauten Dachgeschossen



VE 19 UND VE 23 DACHGESCHOSSAUSBAU ERNST-HORN-STRASSE

ERNST-HORN-STRASSE 27– 41
STELLINGEN

Aufgrund der deutlich gestiegenen Grundstückspreise sowie der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum haben wir uns 2018 entschlossen, im Zuge der Modernisierung der VE 19 und VE 23 die Dachgeschosse zu modernen Wohnungen auszubauen.

Für den 1. Bauabschnitt in der Ernst-Horn-Straße 27–41 (VE 19) feierten wir im Juni 2019 Richtfest. 5 der 16 Wohnungen konnten bereits im Dezember 2019 bezogen werden, die restlichen 11 Wohnungen bis März 2020. Die 12 Wohnungen des 2. Bauabschnitts in der Ernst-Horn-Straße 21 a–25 c (VE 23) können voraussichtlich im Juni 2020 bezogen werden.

Baubeginn:	2018
Fertigstellung:	2019/20 (VE 19) 2020 (VE 23)
Wohnungen:	28
Wohnungsgrößen:	2 bis 3 Zimmer
Vergabe:	frei finanziert
Voraussichtliche Gesamtkosten:	3,7 Mio. € (VE 19), 2,5 Mio. € (VE 23)

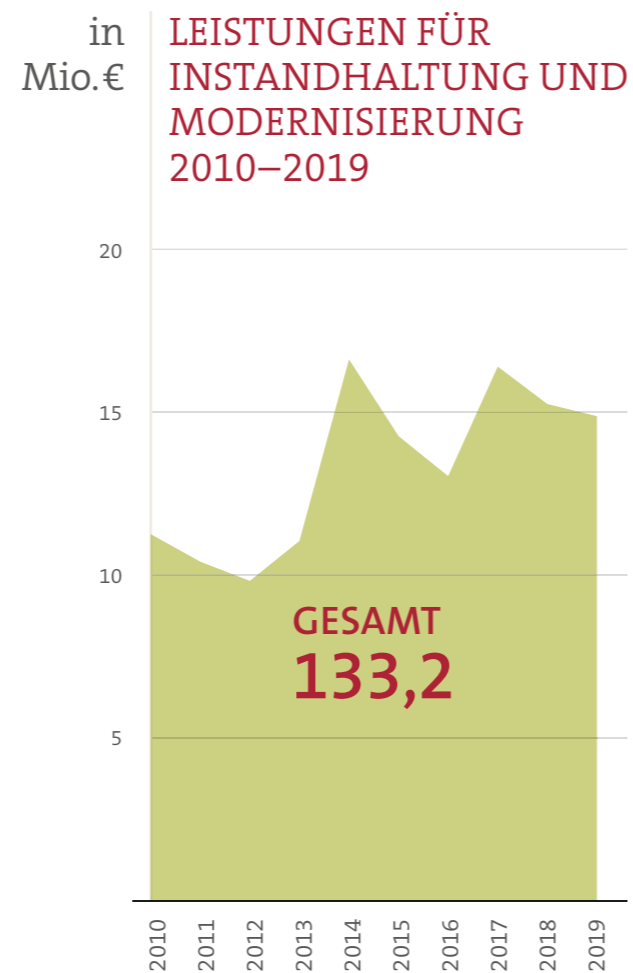
INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands sichert nachhaltig die Attraktivität unserer Objekte.

Hierfür haben wir 2019 insgesamt 14,9 Mio. € aufgewendet. Das entspricht 4,06 € je m² Wohnfläche und Monat bezogen auf die gesamte Wohnfläche unserer Genossenschaft – ein weiterhin sehr hohes Niveau im Branchenvergleich. Bei einer von unseren Mitgliedern durchschnittlich gezahlten Nettokaltmiete in Höhe von 6,51 € je m² Wohnfläche und Monat investieren wir über 60% der erhaltenen Nettokaltmieten in diese Aufgabe.

Diese Zahlen untermauern unser genossenschaftliches Selbstverständnis, erwirtschaftete Erträge in die Bestände zu reinvestieren, um unseren Mitgliedern auch in Zukunft lebenswerten Wohnraum zu fairen Mieten bieten zu können. Die im Rahmen von Modernisierungen von uns genutzten Förderprogramme der Stadt Hamburg helfen, die Mietbelastung für unsere Mitglieder gering zu halten.

Auch für 2020 sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für unsere Wohnungsbestände geplant. Das Budget hat sich zwar im Vergleich zum Vorjahr um 20% verringert, bewegt sich mit 12,0 Mio. € aber dennoch auf einem anspruchsvollen Niveau.



VE 19 UND VE 23 KOMPLETTMODERNISIERUNG ERNST-HORN-STRASSE

ERNST-HORN-STRASSE 27–41 SOWIE 21 A–C, 23 A–C, 25 A–C STELLINGEN



Das größte Modernisierungsprojekt im Berichtsjahr war die Komplettmodernisierung des 2. Bauabschnitts in der Ernst-Horn-Straße 27–33 (VE 19) und der Ernst-Horn-Straße 21 a–c – 25 a–c (VE 23).

Eine Besonderheit bei diesem Projekt liegt darin, dass die Baustelleneinrichtung sowohl für die Modernisierungsarbeiten als auch für den Ausbau des Dachgeschosses genutzt werden konnte. Aufgrund der hohen Baukosten sind solche Synergieeffekte besonders wertvoll.

Ein herzlicher Dank gilt in diesem Zusammenhang unseren Mitgliedern. Neben den Beeinträchtigungen durch die Modernisierung haben sie zusätzlich auch noch die Arbeiten für den Dachgeschossausbau über ihren Köpfen geduldet. Wir wissen das sehr zu schätzen!

Baubeginn:	2018
Fertigstellung:	2020
Wohnungen:	48 (VE 19), 42 (VE 23)
Maßnahmen:	Komplettmodernisierung: • energetische Modernisierung der Gebäudehülle • Austausch von Fenstern, Installation von Lüftungsanlagen in den Wohnungen • Innenmodernisierung (insbesondere Bäder, Küchen und Teile der technischen Gebäudeausstattung) • Anstrich der Treppenhäuser
Voraussichtliche Gesamtkosten:	4,1 Mio. € (VE 19), 4,3 Mio. € (VE 23)

Die Hofseite der modernisierten Ernst-Horn-Straße 27–41 mit dem großzügigen Spielplatz am grünen Mittelweg, der durch die "Stellinger Linse" führt





Die Ende 2019 fertiggestellte Fassade der Volksparkstraße 7–11



VE 29 KOMPLETTMODERNISIERUNG VOLKSPARKSTRASSE

VOLKSPARKSTRASSE 7–17 STELLINGEN

Mit dem Investitionsvolumen für den 1. Bauabschnitt ist das Modernisierungsvorhaben in der Volksparkstraße 7–11 (VE 29) das zweitgrößte im Berichtsjahr. Nachdem die Arbeiten für den ersten Bauabschnitt planmäßig verliefen, konnten wir im Februar 2020 mit dem 2. Bauabschnitt beginnen – zunächst mit der Modernisierung der Wohnungen in den Häusern Volksparkstraße 13–17. Mit den Arbeiten an der Fassade wurde im März gestartet. Die gesamte Maßnahme soll bis zum Herbst 2020 abgeschlossen sein.

Baubeginn:	2018
Fertigstellung:	2020
Wohnungen:	48
Maßnahmen:	Komplettmodernisierung: <ul style="list-style-type: none"> • Innenmodernisierung (Bäder und Küchen) • energetische Modernisierung der Gebäudehülle (zusätzliche Dämmung) • Umstellung auf zentrale Warmwasserversorgung
Voraussichtliche Gesamtkosten:	4,6 Mio. €



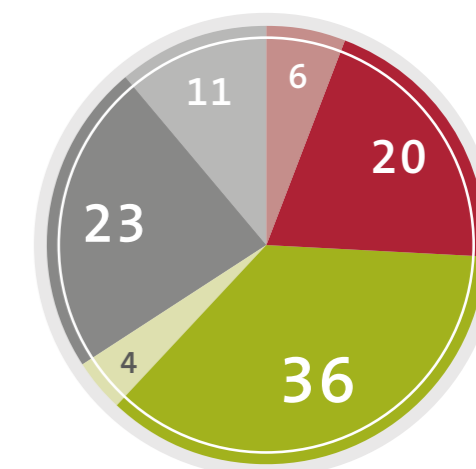
Visualisierung der neuen Fassade Hummelsbütteler Weg 31 und 33 (© Brillux Farbstudio Hamburg)

WEITERE MASSNAHMEN IM BERICHTSJAHR

Kurz vor dem Bezug der Wohnungen und Gewerbeeinheiten am Lohsepark/Shanghaiallee durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner war im Jahr 2017 festgestellt worden, dass die Fassade mangelhaft war. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen konnten im Sommer 2019 erfolgreich abgeschlossen werden. Für die Mitglieder sind damit auch die Einschränkungen durch das Gerüst und den Baulärm beendet. Die rechtliche Auseinandersetzung wird voraussichtlich noch über das Jahr 2020 hinaus andauern.

2019 wurde erneut ein Budget von 130.000 € für das Zuschussprogramm bereitgestellt. Unsere Mitglieder haben Maßnahmen mit geplanten Ausgaben in Höhe von rund 80 % dieses Budgets beantragt. Maßnahmen mit Kosten von insgesamt 78.000 € konnten 2019 abgeschlossen und im Rahmen dieser genossenschaftlichen Förderung an unsere Mitglieder ausgezahlt werden.

AUFTEILUNG DER GEWERKE BEI DEN 2019 BEANTRAGTEN ZUSCHÜSSEN (IN %)



■ Sanitär ■ Fliesen
■ Küche ■ Elektro
■ Heizung ■ Holzfußboden

In der VE 27 im Hummelsbütteler Weg 31 und 33, Hummelsbüttel, wurde im Berichtsjahr die Fassade instand gesetzt. Im Försterweg 36, 38 und 90, 92 (VE 39 und 19), Stellingen, wurden die Aufzugsanlagen erneuert und im Rebenacker 5–15 (VE 30), Eidelstedt, startete die Vorplanung der bevorstehenden energetischen Modernisierung. Darüber hinaus waren die Überprüfung der Schmutzwasser-Grundsiedelleitungen und die Mängelbeseitigung im Zuge der Verkehrssicherung ein wichtiger Bestandteil der ausgeführten Instandhaltung unseres Bestandes.

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.

Seit 2008 wurden so Zuschüsse in Höhe von über 1,2 Mio. € an die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Genossenschaftswohnungen gezahlt. Wir hoffen auf die weitere intensive Nutzung dieses Angebots und stellen daher 2020 erneut ein Budget in gleicher Höhe zur Verfügung.

WOHLFÜHLEN IM QUARTIER – SOZIALES MANAGEMENT

Die Förderung aktiver Nachbarschaften in unseren Wohnquartieren ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Im Ergebnis entstehen soziale Netzwerke, die es insbesondere älteren Menschen ermöglichen, in Kontakt zu anderen und mit gegenseitiger Unterstützung möglichst lange in ihrem gewohnten Lebensumfeld 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 Zahl ist von 665 auf 692 weiter angestiegen. Mit insgesamt knapp 9.100 Teilnehmenden hat der Zuspruch einen neuen Rekord erreicht.

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 und Spiele-, Dia- und Filmnachmittage – viele Mitglieder nutzen diese Angebote regelmäßig. 2019 haben sich beispielsweise zwei neue Angebote „Yoga 50+“ in Barmbek und auch in Schnelsen etabliert. Mit fast vierzig verschiedenen Gruppenaktivitäten ist für jede und jeden etwas dabei.

Auch die Vorträge zu politischen oder gesundheitlichen Themen waren gut besucht.



60er-Jahre-Fest im Nachbarschaftstreff Langenfelde

Im Nachbarschaftstreff Langenfelde in Stellingen gab es 2019 ein besonders hervorzuhebendes 60er-Jahre-Fest. Die Vorbereitungen waren aufwendig und es steckte sehr viel Herzblut darin. So konnte in ausgelassener Stimmung in Erinnerungen geschwelgt werden.

Großen Anklang fand auch 2019 wieder das „Repair Café“ im Nachbarschaftstreff Langenfelde. An vier Terminen konnten Mitglieder defekte Elektrogeräte, Fahrräder, Textilien und vieles mehr mit Unterstützung reparieren. Insgesamt konnten über 150 Reparaturen erfolgen. Das ist nicht nur ein großer Gewinn für unsere Mitglieder, sondern auch für die Umwelt. 23 „Reparateure“ sowie Helferinnen und Helfer führen die Veranstaltungen mit hoher Identifikation für die gute Sache durch.

Das Werkstattangebot „Linse-Tüftler“ ergänzt eben jenen Gedanken „Reparieren statt Wegwerfen“. Einmal wöchentlich bieten die Helfer Unterstützung beim Reparieren einschließlich einer Fahrradsprechstunde im Rahmen der Nachbarschaftshilfe an. Im dritten Jahr zeigte sich, dass dieses Angebot vor allem saisonabhängig von den Mitgliedern genutzt wird. 2019 wurden monatlich zehn bis zwanzig Reparaturen durchgeführt.

„Lebenslanges Wohnen im Quartier“ braucht auch Angebote für ältere, an Demenz erkrankte Mitglieder. In Kooperation mit dem DRK wurde 2019 weiterhin wöchentlich in Langenfelde 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.



Das Repair Café findet großen Anklang in der Nachbarschaft.



Unsere beiden Nachbarschaftstreffs in Langenfelde haben insofern einen besonderen Stellenwert, weil sich hier ein Drittel unseres Wohnungsbestands befindet. Außerdem hat sich hier leider zunehmend die Infrastruktur verschlechtert, so sind die Wege zum Einkaufen lang und beschwerlich geworden. Dies hat entsprechend zu Problemen für die älteren Mitglieder geführt. Daher bieten wir im Rahmen der Daseinsvorsorge für ältere und weniger mobile Menschen seit Juli 2019 in Kooperation mit der DRK-Sozialstation Lokstedt/Stellingen einen wöchentlichen Fahrservice zum Wochenmarkt in Eidelstedt an. Dieser „Einkaufshuttle“ ist für viele Mitglieder bereits zum festen Bestandteil im Alltag geworden. Finanziell unterstützt wird dieses Projekt vom Bezirksamt Eimsbüttel und von unserer Baugenossenschaft.

Besondere Highlights waren auch 2019 wieder die weihnachtlichen Aktivitäten. Neben den Seniorenweihnachtsfeiern, dem Kinderweihnachtsmärchen und dem Nikolausfest haben die stimmungsvollen Adventsnachmittage mit der feierlichen Übergabe des Wohnlichts in unseren Nachbarschaftstreffs Langenfelde, Barmbek und Schnelsen einen festen Platz. Die Segnung der großen Kerze, das feierliche Entzünden und die Weitergabe der kleinen Kerzen an Nachbarinnen und Nachbarn, verbunden mit einem nachbarschaftlichen Motto, sind jetzt schon seit mehr als zehn Jahren zu einem wichtigen Element der genossenschaftlichen Nachbarschaftsförderung geworden.

Dank an die vielen Ehrenamtlichen

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

Gemeinsame Ausflüge mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner

Wie jedes Jahr fanden auch 2019 insgesamt 14 Ausflüge unserer Genossenschaft bzw. gemeinsam mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner, der Baugenossenschaft dhu und der Wohnungsgenossenschaft von 1904, kurz „WohnPlus3“, statt. Sie finden immer wieder großen Anklang. Gute Tradition sind im Mai der Besuch der Einlaufparade im Rahmen des Hamburger Hafengeburtstags und ebenso unsere beliebten Barkassenfahrten. Besonders hervorzuheben sind die Ausflüge nach Brandenburg zum Gut Tornow inklusive Theateraufführung, die Führung über das Gelände des Vattenfall-Kraftwerks Moorburg und der „Kohlausflug“ nach Dithmarschen.

NACHBARSCHAFTSFONDS

Für unsere Mitglieder besteht seit September 2017 die Möglichkeit, für nachbarschaftsfördernde Projekte und Gemeinschaftsaktivitäten in den Quartieren finanzielle Unterstützung zu erhalten. Dies können beispielsweise Anschaffungen im Bereich der Außenanlagen oder Mietergärten, Feste oder aber auch Ausflüge sein.

Die genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind die Grundlage der Projektförderung. Daher liegt sowohl die Idee als auch die Planung und Umsetzung weitestgehend bei den Mitgliedern. Die Genossenschaft steht gerne beratend zur Seite und stellt für die Finanzierung der Projekte jährlich insgesamt 30.000 € zur Verfügung.

Über die eingereichten Anträge der Mitglieder entscheidet ein Vergabeausschuss, bestehend aus sechs ehrenamtlich tätigen Mitgliedervertreterinnen und -vertretern.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt drei vom Vergabeausschuss des Nachbarschaftsfonds bewilligte Projekte umgesetzt: das Pflanzen von Obstbäumen in den Außenanlagen des Wohngebiets „Stellinger Linse“, die Verschönerung der gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse in Uhlenhorst und das Aufstellen einer Kindersitzgruppe und einer Bank in Barmbek, damit auch die Kleinen zukünftig einen altersgerechten Platz zum Verweilen haben.

Wir wünschen uns eine stärkere Nutzung dieses Angebots und werden durch eine intensivere Bewerbung sowie die Bereitstellung eines Onlineformulars zukünftig hoffentlich noch mehr Mitglieder für die Durchführung eines Projekts begeistern können.

NUTZUNGSGEBÜHREN UND NEBENKOSTEN

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet für uns, unseren Mitgliedern ein qualitativvolles Wohnen zu bieten, mit attraktiven zusätzlichen Angeboten rund um das Wohnen und einem freundlichen Service der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – und zwar zu angemessenen Preisen.

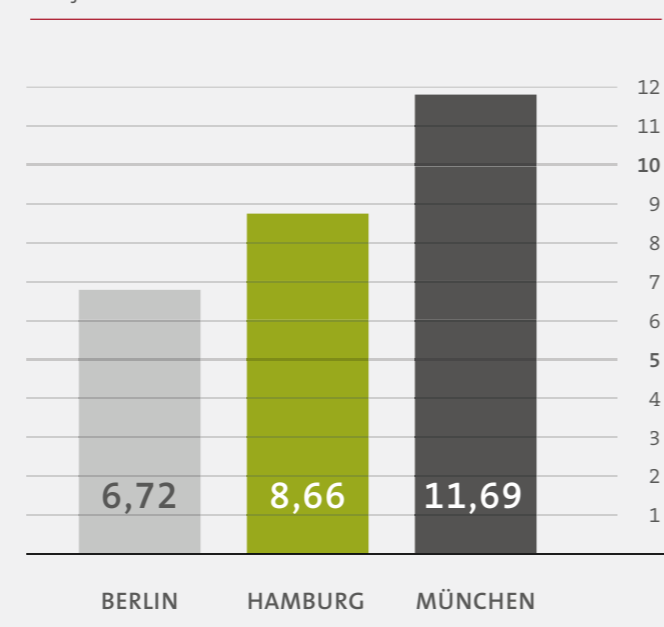
Diesem Anspruch kam die Genossenschaft auch 2019 mit einer Durchschnittsmiete von 6,51 € je m² Wohnfläche und Monat nach. Das entspricht einer Steigerung gegenüber 2018 um 1,88 %. Moderate Veränderungen ergaben sich u. a. durch den Fortfall von Aufwendungszuschüssen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, nach Auslauf von Mietpreisbindungen und nach Mieterhöhungen gem. § 558 BGB in unseren Wohnanlagen.

Trotz der Anpassungen blieben die genossenschaftlichen Nutzungsgebühren auch 2019 größtenteils deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel. Die Vergleichsmiete betrug zum Erhebungsstichtag am 1. April 2019 im frei finanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 8,66 € je m² Wohnfläche und Monat.

Ergänzend zum Mietenspiegel gibt die Studie des Center for Real Estate Studies (CRES) Informationen. Das CRES untersuchte 2019 im Auftrag der Wohnungswirtschaft den Hamburger Mietwohnungsmarkt. Datengrundlage der Studie bilden rund 270.000 reale Daten bestehender Mietverhältnisse. Das ist gut ein Drittel des gesamten Mietmarktes. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt beträgt der Studie zufolge die monatliche durchschnittliche Nettokaltmiete 8,21 € je m² Wohnfläche und Monat. Im Vergleich zu dieser repräsentativen Bestandsmiete ist unsere Durchschnitts-

DURCHSCHNITTSMIETEN 2019 DER MIETENSPIEGEL DEUTSCHER METROPOLEN

in € je m² Wohnfläche und Monat



miete 1,70 € je m² Wohnfläche und Monat niedriger – ein Ausdruck unserer genossenschaftlichen Mitgliederförderung.

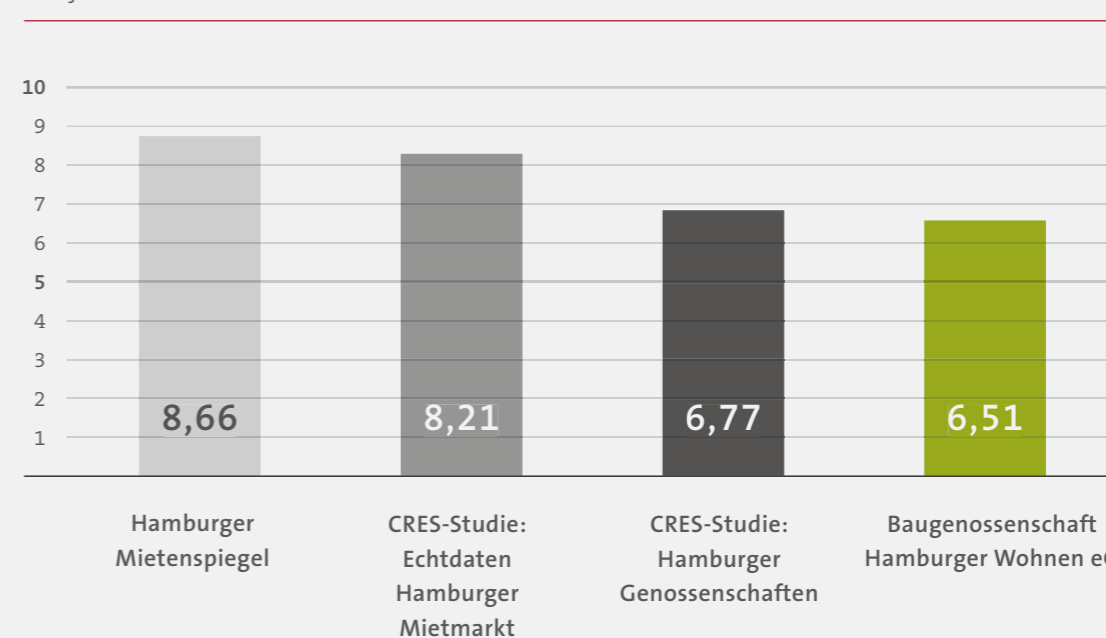
Die Heiz- und Betriebskosten blieben auch 2019 auf einem weitgehend stabilen Niveau.

Durch unsere Beteiligung am Rahmenabkommen, das der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) mit E.ON ausgehandelt hat, profitierten wir bis Ende 2019 von den günstigen Beschaffungspreisen an der Börse und einem günstigen Festpreisangebot für die Gaspreise unserer zentral mit Gas beheizten Wohnungen. Letzteres entfällt ab 2020. Die günstige Tranchenbeschaffung haben wir uns über den VNW bis 2024 gesichert.

Bei der Strombeschaffung hatten wir uns ebenfalls an einer Bündelung der Nachfrage verschiedener VNW-Mitgliedsunternehmen beteiligt. So lieferten die Stadtwerke Rostock auch 2019 ökologischen Strom aus Wasserkraft für den Allgemestrom unserer Wohnanlagen zu sehr günstigen Preisen.

DURCHSCHNITTSMIETEN IN HAMBURG

in € je m² Wohnfläche und Monat



Kostensteigerungen gab es 2019 insbesondere bei den lohnabhängigen Betriebskostenarten sowie den Gebühren für die Gehweg- und Straßenreinigung. Auch die Kosten der Gebäudeversicherung stiegen infolge erhöhter Wiederherstellungskosten.

Für 2020 rechnen wir insgesamt mit moderaten Kostensteigerungen. Mittelfristig ist es jedoch wahrscheinlich, dass es im Zuge der Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie und des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu Erhöhungen der Betriebskostenumlagen kommen wird.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER GENOSSENSCHAFT

Die Arbeitswelt wird immer schnelllebig und komplexer. Neben einer zunehmend projektbezogenen und interdisziplinären Aufgabenbewältigung nehmen auch notwendige strukturelle Veränderungen zu. Das fordert die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Hamburger Wohnen im besonderem Maße – nicht nur fachlich, sondern auch in ihrer Sozialkompetenz.

Neben Projekten im Bereich Neubau, Modernisierung, Soziales Management und in der Stiftungsarbeit gab und gibt es viele weitere arbeitsintensive Sonderprojekte. Beispielhaft seien hier Digitalisierungsprojekte, die Vertreterwahlen und der Nachbarschaftsfonds genannt.

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 11. Juni 2019 fand die 45. ordentliche Vertreterversammlung statt. Von 74 Mitgliedervertreterinnen und -vertretern waren 43 anwesend. Sie wurden von Vorstand und Aufsichtsrat über den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum Geschäftsjahr 2017 sowie über alle wesentlichen Entwicklungen insbesondere des letzten Jahres in der Genossenschaft informiert. So fasste die Vertreterversammlung alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2018 erforderlichen Beschlüsse wie die Genehmigung des Jahresabschlusses 2018 einschließlich der Verwendung des Bilanzgewinns 2018. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Zum Tagesordnungspunkt „Bericht des Vorstands“ unternahm der Vorstand gemeinsam mit den Vertretern eine virtuelle „Rundfahrt“ durch den Wohnungsbestand. Dabei wurden anhand einer bildreichen Präsentation erfolgreich durchgeführte Modernisierungs- und Neubauprojekte der vergangenen Jahre sowie aktuelle Bauvorhaben vorgestellt.

Darüber hinaus wurde über die 10-Jahres-Planung für Neubau und Modernisierung, die Entwicklung der Spenden und Ausgaben der Stiftung Hamburger Wohnen sowie über die 2020 anstehende Vertreterwahl und die Zusammensetzung des Wahlvorstands informiert.

Gesine Scheunemann, Vertreterin sowie Mitglied im Vergabeausschuss Nachbarschaftsfonds, berichtete über die Tätigkeit des Vergabeausschusses. Sie erläuterte die Aufgabe des Fonds und warb dafür, dass die Mitglieder mehr Anträge einreichen. Im Anschluss wurden Angela Bellon und Birgit Wilson von der Vertreterversammlung in den Vergabeausschuss gewählt.

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

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.

VERTRETERWAHL 2020

Bereits Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit den Vorbereitungen für die 2020 erforderliche Vertreterwahl begonnen. Nach mehreren Aufrufen in verschiedenen Medien haben sich erfreulich viele Mitglieder als Kandidatin bzw. Kandidat zur Verfügung gestellt.

Die Wahl fand als Briefwahl statt, sodass sie auch in Zeiten von Corona ohne ein Ansteckungsrisiko für unsere Mitglieder durchgeführt werden konnte.

Von potenziell möglichen 98 Vertreterposten wurden durch diese Wahl 93 Vertreterinnen und Vertreter bestimmt. Ihre fünfjährige Amtszeit beginnt mit dem Ende der diesjährigen ordentlichen Vertreterversammlung. Allen Kandidatinnen und Kandidaten, dem Wahlvorstand, den Wahlhelferinnen und -helfern sowie allen Mitgliedern, die ihre Stimme abgegeben haben, danken wir für ihren Einsatz.

Unser besonderer Dank gilt den bisherigen Vertreterinnen und Vertretern für die sehr konstruktive Zusammenarbeit in der vergangenen Amtsperiode. Wir freuen uns darauf, diese mit der neu gewählten Vertreterversammlung fortzusetzen.

GESETZLICHE PRÜFUNG

Vom 4. bis 28. Juni 2019 fand die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2018 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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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 und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 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 2018 positiv aus.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 3. Juli 2019

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

Kues
Wirtschaftsprüferin

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 wie folgt zu verwenden:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	
per 1. Januar 2019	635.380,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	16.380,73 €
Bilanzgewinn	651.760,73 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Hamburg, 7. April 2020

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk



LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

Bestands- und Umsatzentwicklung

Zum Ende des Berichtsjahres bewirtschaftete unsere Genossenschaft insgesamt 4.831 Wohnungen mit 306.558 m² Wohnfläche sowie 24 Gewerbeeinheiten und 7 Gästewohnungen. Die Änderungen zum Vorjahr betreffen den Zugang von 5 bereits im Dezember vermieteten Wohnungen im Dachgeschossausbau VE 19. In Sasel wurden 34 Wohnungen (VE 87) fertiggestellt, jedoch für den 2. Bauabschnitt auch 24 Wohnungen abgerissen. An Parkraum hielten wir 1.172 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen sowie 913 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 beträgt unverändert 5,6%. Von den 269 Kündigungen 2019 zogen 87 Mieter innerhalb der Genossenschaft um. Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis.

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	34.600	34.740	33.666
Instandhaltungsaufwendungen	7.700	8.610	8.613
Zinsaufwendungen	1.700	1.733	1.938
Jahresüberschuss	6.400	5.949	6.232

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2019 geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind um 910 T€ höher ausgefallen. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass wir die zu aktivierenden Kosten der Modernisierungen bei unserer Planung zu hoch angesetzt hatten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 27,60 €/m². Zusätzlich wurden 6,0 Mio. € für aktivierungspflichtige Maßnahmen aufgewendet (19,26 €/m²), sodass die Fremdkosten für die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes insgesamt 46,86 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 46,39 €/m²) betragen.

Die Abschreibungen sind um 165 T€ niedriger ausgefallen als geplant, da wir u.a. die Nutzungsdauererweiterungen nach Modernisierungen nicht korrekt geplant hatten. Die Sonstigen betrieblichen Erträge sind um 264 T€ höher als geplant ausgefallen, da hier der Bruttoausweis des Fassadenschadens VE 86 mit 248 T€ gebucht wurde.

Der verminderte 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 2019 abweichend von den Vorjahren nur noch die Außenanlagen mit der Parkpalette in Steilshoop für fünf Genossenschaften, darunter unsere Genossenschaft.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind zu 96,8% durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Würden die kurzfristigen Zwischenfinanzierungen in Höhe von 8,5 Mio. €, für deren Tilgung bereits langfristige Darlehen vertraglich fixiert sind, in die Betrachtung einbezogen, wären die langfristig gebundenen Vermögenswerte vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2019:

Vermögenslage

Aktiva	2019		2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	214.698,0	92,8	186.603,8	89,4	+28.094,2
Umlaufvermögen	16.735,8	7,2	22.025,1	10,6	-5.289,3
Bilanzsumme	231.433,8	100,0	208.628,9	100,0	+22.804,9
Passiva					
Eigenkapital	92.229,5	39,9	86.600,0	41,5	+5.629,5
Fremdkapital, langfristig					
· Rückstellungen	3.023,6	1,3	2.813,8	1,3	+209,8
· Verbindlichkeiten	112.650,3	48,7	102.527,8	49,2	+10.122,5
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	23.530,4	10,1	16.687,3	8,0	+6.843,1
Bilanzsumme	231.433,8	100,0	208.628,9	100,0	+22.804,9

Das Anlagevermögen beträgt 92,8% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Neubau und Modernisierung des Bestandes in Höhe von 34,60 Mio. € abzüglich der Abschreibungen in Höhe von 6,59 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Bau-sparguthaben um 4,46 Mio. €, aus der Verminderung der Forderungen um 1,40 Mio. € sowie aus der Verminderung der Rechnungsabgrenzungsposten um 93 T€. Dem steht die Erhöhung der unfertigen Leistungen um 332 T€ und die Erhöhung der flüssigen Mittel um 343 T€ gegenüber.

In dem 2017 fertiggestellten Neubau Shanghaiallee (VE 86) sind Baumängel an der Fassade aufgetreten, die zwischenzeitlich behoben wurden. Die 2019 entstandenen Kosten in Höhe von 248 T€ haben wir als Forderung aktiviert. Diese beträgt nun insgesamt 667 T€.

Bei einer um rund 10,9% gestiegenen Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital 39,9%. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (5,95 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (307 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (627 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 19,19 Mio. € aufgenommen. Planmäßig wurden 7,01 Mio. € getilgt. Sechs Teilschulderlasse verminderten die langfristigen Verbindlichkeiten um 2,06 Mio. €.

Im kurzfristigen Fremdkapital wurden 3,30 Mio. € dinglich gesicherter Terminkredite zurückgezahlt, die im Vorjahr zur Zwischenfinanzierung der Neubaumaßnahmen aufgenommen wurden. Zum Bilanzstichtag haben wir erneut kurzfristige Terminkredite in Höhe von 8,50 Mio. € zu Nominalzinssätzen von 0,40% bis 0,50% im kurzfristigen Fremdkapital. Davon sind 6,30 Mio. € dinglich gesichert. Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um 107 T€, die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 567 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. Unser Unternehmen verfügte im Berichtsjahr über Kreditlinien von 9,30 Mio. €, wovon 8,50 Mio. € stichtagsbedingt für die kurzfristige Zwischenfinanzierung der Bau- und Modernisierungstätigkeit genutzt wurden. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit, so auch 2019.

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 1,26% gegenüber 1,64% im Jahr 2018.

Im Berichtsjahr wurden für Neubau- und Modernisierungstätigkeit Darlehen in Höhe von 19,19 Mio. € aufgenommen. Die Nominalzinssätze liegen zwischen 0,218% bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau und bis zu 1,60% für Neubaudarlehen der KfW. Die kurzfristigen Terminkredite in Höhe von 3,30 Mio. € wurden im Berichtsjahr zurückgezahlt, im Dezember 2019 haben wir jedoch noch

mals auf günstige Terminkredite von insgesamt 8,50 Mio. € zu 0,40 % bis 0,50 % zurückgegriffen, um die Aufnahme langfristiger, teurerer Darlehen hinauszuzögern.

Ferner wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 5,79 Mio. € zu den Prolongationszeitpunkten umgeschuldet. Die Nominalzinssätze der abgelösten Darlehen lagen zwischen 0,50 % und 4,63 %, die Nominalzinssätze der neuen Darlehen zwischen 0,39 % und 1,44 %.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands zum Jahresende 2019 in Anlehnung an DRS 21:

Kapitalflussrechnung

	2019 T€	2018 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	5.949,4	6.232,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.521,7	6.313,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	329,5	390,6
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	65,2	5,8
Erträge aus Teilschulderlassen	0,0	-695,0
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	12.865,8	12.246,7
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.063,3	-1.766,1
Abnahme sonstiger Passiva (Vorjahr: Zunahme)	-183,2	473,6
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen (Vorjahr: Abnahme)	277,1	-109,8
Zinsaufwendungen	1.435,3	1.671,4
Zinserträge	-368,9	-279,7
Ertragsteuerertrag	0,0	-4,1
Ertragsteuerzahlungen	-1,7	-12,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	12.961,1	12.219,1
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	308,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-33.566,6	-20.231,6
Einzahlungen aus zugeteiltem Bausparvertrag	5.448,5	2.945,1
Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge	-984,8	-1.345,4
Erhaltene Zinsen	368,9	279,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-28.734,0	-18.043,3
III. Finanzierungsbereich		
Veränderungen der Geschäftsguthaben	306,7	144,6
Einzahlung aus Darlehensvaluierung (einschl. 8,5 Mio. € kurzfr. Terminkredite)	33.481,0	26.448,8
Planmäßige Tilgungen	-7.010,6	-6.090,5
Darlehensrückzahlungen (einschl. 3,3 Mio. € kurzfr. Terminkredite)	-9.086,7	-12.447,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	487,8	392,9
Gezahlte Zinsen	-1.435,3	-1.671,4
Auszahlungen für Dividenden	-626,6	-609,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.116,3	6.167,5
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	343,4	343,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	534,9	191,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	878,3	534,9

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

Aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten Zinsaufwendungen und planmäßige Tilgungen gedeckt werden. Darüber hinaus konnten 4.515,2 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. Dezember 2019 zeigt, dass den finanziellen Verpflichtungen auch in Zukunft nachgekommen werden kann.

2.3. ERTRAGSLAGE

Der Jahresüberschuss in Höhe von 5,95 Mio. € hat sich gegenüber dem Vorjahr um 283 T€ vermindert. Er gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+7.269,4	+6.782,8	+486,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-960,1	-829,7	-130,4
Betreuung	+4,0	+5,9	-1,9
Finanzen	+275,1	+203,6	+71,5
Neutrales Ergebnis	-49,1	+620,1	-669,2
Sonstiges	-589,9	-550,7	-39,2
Jahresüberschuss	+5.949,4	+6.232,0	-282,6

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr. Die Mieteinnahmen stiegen um 704 T€, die Mietzuschüsse um 49 T€. Die Sonstigen Erträge verminderten sich um 178 T€, da im Vergleich zum Vorjahr weniger Forderungen durch den Bruttoausweis des Fassadenschadens VE 86 gebucht wurden. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich um 132 T€, die Verwaltungskosten um 155 T€ und die Abschreibungen um 220 T€. Die Kapitalkosten hingegen verminderten sich um 236 T€. Die Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 183 T€ vermindert, hier waren im Vorjahr die anwaltlichen Beratungen und Gutachterkosten für den Fassadenschaden VE 86 gebucht.

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen. Das Finanzergebnis erhöhte sich erneut durch eine Bonusverzinsung für den Darlehensverzicht auf einen Bausparvertrag zum Rückzahlungszeitpunkt. Das neutrale Ergebnis beinhaltet 2019 keine Teilschulderlasse (Vorjahr: 695 T€). In der Position „Sonstiges“ sind überwiegend unsere Aufwendungen für die Nachbarschaftsförderung unserer Mitglieder (547 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 – nach jetziger Einschätzung im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie – 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.

Die über mehrere Jahre in zwei Bauabschnitten angelegte Nachverdichtungsmaßnahme zum Bau von insgesamt 80 Wohnungen in Sasel (VE 87) hat ein Gesamtvolumen von rund 28,8 Mio. €. Der 1. Bauabschnitt wurde 2019 fertiggestellt und 10,2 Mio. € Baukosten aus Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Der 2. Bauabschnitt hat im März 2019 begonnen. 2020 werden Kosten von rund 8,3 Mio. € anfallen. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts einschließlich der gesamten Außenanlagen ist für 2021 geplant.

Für unseren Neubau in der Baakenallee (VE 85) mit 47 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit werden 2020 rund 5,0 Mio. € anfallen. Die Fertigstellung ist im Herbst 2020 geplant.

Der Neubau einer Wohnanlage in der Neuen Mitte Altona (VE 88) mit 38 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und einem Gemeinschaftsraum wird 2020 Kosten in Höhe von rund 4,5 Mio. € verursachen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2020 geplant.

Die 16 frei finanzierten Dachgeschosswohnungen in der „Stellinger Linse“ (VE 19) wurden zwischenzeitlich fertiggestellt und zwischen Dezember 2019 und März 2020 vermietet. Das Gesamtvolumen beträgt rund 3,7 Mio. €, 2020 fallen voraussichtlich noch 186 T€ an. Der zweite Dachgeschossausbau (VE 23) hat 2019 im Zuge der Modernisierung begonnen und wird Mitte 2020 fertiggestellt. Hier sollen für rund 2,5 Mio. € 12 frei finanzierte Wohnungen entstehen. 2020 werden rund 1,1 Mio. € anfallen.

Ferner planen wir drei weitere Neubauvorhaben in Hamburg mit insgesamt 151 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 61,2 Mio. €. Im Jahr 2020 werden hiervon für Vorplanungen und Grundstücksankäufe voraussichtlich rund 12,2 Mio. € anfallen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen werden auch in den kommenden Jahren leicht ansteigen. Aufgrund der Attraktivität Hamburgs als Wohn- und Arbeitsstandort schätzen wir das Risiko von negativen Ertragsbeeinflussungen durch nachhaltige Wohnungsleerstände in unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren weiterhin 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 2020 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 36,1 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,8 Mio. € und Instandhaltungskosten von 9,3 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,2 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 7. April 2020

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE IN EURO	2019	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	65.710,00	76.688,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.190.694,95	169.388.077,41
2. Technische Anlagen und Maschinen	21.091,00	21.012,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	135.989,00	168.548,29
4. Anlagen im Bau	34.316.252,35	15.885.038,93
5. Bauvorbereitungskosten	810.776,98	906.926,02
	214.474.804,28	186.369.602,65
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	214.697.973,84	186.603.750,21
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	8.143.384,92	7.811.777,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	85.626,41	82.964,78
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	500,98	462,45
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	592,14	334,64
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	28.123,46
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.996.495,77	4.378.672,11
	3.083.215,30	4.490.557,44
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	878.307,99	534.899,73
2. Bausparguthaben	4.384.432,54	8.848.080,99
	5.262.740,53	9.382.980,72
Umlaufvermögen insgesamt	16.489.340,75	21.685.315,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten	246.494,46	339.874,59
Bilanzsumme	231.433.809,05	208.628.940,26

PASSIVSEITE IN EURO	2019	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	189.500,00	288.350,00
2. der verbleibenden Mitglieder	16.276.950,00	15.903.700,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	111.300,00	79.050,00
	16.577.750,00	16.271.100,00
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	8.950.000,00	8.350.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	600.000,00	(650.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	15.000.000,00	15.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00	(1.000.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	51.050.000,00	46.350.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	4.700.000,00	(4.000.000,00)
	75.000.000,00	69.700.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	2.332,90	46.948,94
2. Jahresüberschuss	5.949.427,83	6.231.981,96
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-5.300.000,00	-5.650.000,00
	651.760,73	628.930,90
Eigenkapital insgesamt	92.229.510,73	86.600.030,90
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.023.643,00	2.813.830,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.612.305,93	706.332,95
	4.635.948,93	3.520.162,95
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.968.296,52	98.241.826,54
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.183.265,14	7.586.874,20
3. Erhaltene Anzahlungen	9.425.088,49	9.283.683,26
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.613,67	43.932,56
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	397,92	552,64
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.796.054,24	3.228.953,70
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.472,42	0,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	23.143,50	31.013,45
· davon aus Steuern	0,00	(2.925,86)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	621,12	(7,87)
	134.480.331,90	118.416.836,35
D. Rechnungsabgrenzungsposten	88.017,49	91.910,06
Bilanzsumme	231.433.809,05	208.628.940,26

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 in Euro

	2019	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.739.832,75	33.665.641,99
b) aus der Betreuungstätigkeit	16.246,04	83.148,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.710,38	11.622,86
	34.765.789,17	33.760.413,73
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	331.607,62	335.452,79
3. Sonstige betriebliche Erträge	575.603,33	1.396.842,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.650.709,40	15.522.314,30
Rohergebnis	20.022.290,72	19.970.394,87
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.002.383,85	2.836.248,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	690.730,45	753.955,31
· davon für Altersversorgung	144.343,62	(263.461,01)
	3.693.114,30	3.590.203,61
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.586.840,93	6.313.240,98
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.291.987,93	1.079.155,28
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	183,58	183,58
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	395.141,15	307.037,18
	395.324,73	307.220,76
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.732.860,63	1.938.218,57
· davon Aufzinsung von Rückstellungen	297.639,79	(266.817,58)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1,94	-4.087,84
12. Ergebnis nach Steuern	7.112.813,60	7.360.885,03
13. Sonstige Steuern	1.163.385,77	1.128.903,07
14. Jahresüberschuss	5.949.427,83	6.231.981,96
15. Gewinnvortrag	2.332,90	46.948,94
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	5.300.000,00	5.650.000,00
17. Bilanzgewinn	651.760,73	628.930,90

ANHANG

der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
zum 31. Dezember 2019

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 31.12.2019 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 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

- 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.
- Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Dabei wurden Fremdkapitalkosten und Bauverwaltungsleistungen nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten erfolgen nach der Nutzungsdauer von 60 Jahren. Einige Gebäude auf Erbbaurechtsgrundstücken werden über die Nutzungsdauer des Erbbaurechts – zwischen 73 und 85 Jahre – abgeschrieben. Für den modernisierten Althausbestand der VE 54 bis 63 und für die VE 39 wird weiterhin von einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ab Fertigstellung der Modernisierung ausgegangen. Nach umfangreichen Modernisierungen wurden vereinzelt Nutzungsdauerverlängerungen durchgeführt. Bei Einzelgaragen wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren, bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren ausgegangen. Während der Gesamtnutzungsdauer anfallende Zugänge werden nach Maßgabe der buchmäßigen Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Der Wertansatz der Anteile an verbundenen Unternehmen entspricht dem Stammkapital der Hamburger Wohnpartner GmbH (153 T€).
- Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt.

- 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 Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71% (Vorjahr: 3,21%) zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die enthaltenen Altersteilzeitrückstellungen sowie die Jubiläumsrückstellungen über 1 Jahr wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 1,97% zum 31.12.2019 abgezinst.
- Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.
- Bei abzuzinsenden Schulden wurde von der Bruttomethode Gebrauch gemacht, soweit der Zugang nach dem Jahr 2009 erfolgte.

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					Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	01.01.2019	31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	350.866,37	13.206,99	0,00	0,00	364.073,36	274.178,37	24.184,99	0,00	298.363,36	76.688,00	65.710,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	307.433.373,01	5.466.666,36	433.844,90	10.802.137,97	323.268.332,44	138.045.295,60	6.401.041,31	368.699,42	144.077.637,49	169.388.077,41	179.190.694,95
Technische Anlagen und Maschinen	238.427,36	7.204,76	5.557,79	0,00	240.074,33	217.415,36	7.125,76	5.557,79	218.983,33	21.012,00	21.091,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.281.626,80	56.784,10	2.733,41	0,00	1.335.677,49	1.113.078,51	89.343,39	2.733,41	1.199.688,49	168.548,29	135.989,00
Anlagen im Bau	15.885.038,93	28.104.861,30	0,00	- 9.673.647,88	34.316.252,35	0,00	0,00	0,00	0,00	15.885.038,93	34.316.252,35
Bauvorbereitungskosten	906.926,02	1.032.341,05	0,00	- 1.128.490,09	810.776,98	0,00	0,00	0,00	0,00	906.926,02	810.776,98
	325.745.392,12	34.667.857,57	442.136,10	0,00	359.971.113,59	139.375.789,47	6.497.510,46	376.990,62	145.496.309,31	186.369.602,65	214.474.804,28
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	153.387,56	0,00	0,00	0,00	153.387,56	0,00	0,00	0,00	0,00	153.387,56	153.387,56
Andere Finanzanlagen	4.072,00	0,00	0,00	0,00	4.072,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.072,00	4.072,00
	157.459,56	0,00	0,00	0,00	157.459,56	0,00	0,00	0,00	0,00	157.459,56	157.459,56
Anlagevermögen insgesamt	326.253.718,05	34.681.064,56	442.136,10	0,00	360.492.646,51	139.649.967,84	6.521.695,45	376.990,62	145.794.672,67	186.603.750,21	214.697.973,84

- Bei den Zugängen in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ handelt es sich neben Nachaktivierungen fertiggestellter Neubauten (124 T€) um Modernisierungskosten für 3 Wohnanlagen in Stellingen: VE 23 mit 2,97 Mio. €, VE 19 mit 1,09 Mio. € und VE 29 mit 1,28 Mio. € aktivierten Kosten.

Bei dem Abgang handelt es sich um den Abriss von 24 Wohnungen im Zuge des Neubaus in Sasel mit historischen Anschaffungskosten von 434 T€ und einem Restbuchwert zum Abrißzeitpunkt von 65 T€.

Bei den Umbuchungen handelt es sich um den im Sommer fertiggestellten Neubau 1. Bauabschnitt in Sasel mit aktivierungsfähigen Gesamtkosten von 10,18 Mio. €. Ferner um die Aktivierung der erweiterten Aufzugshaltepunkte VE 39 mit 666 T€. Dagegen steht die Umbuchung des Grundstücksanteils von 39 T€ in Anlagen im Bau für den 2. Bauabschnitt in Sasel.

- Die Zugänge der Anlagen im Bau betreffen sieben Bauvorhaben: Der 1. Bauabschnitt in Sasel (VE 87.1) hat 2019 Kosten in Höhe von 4,78 Mio. € verursacht, bevor die Gesamtkosten von insgesamt 10,18 Mio. € in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht wurden. Für den 2. Bauabschnitt (VE 87.2) einschließlich Außenanlagen wurden im Berichtsjahr 5,86 Mio. € ausgegeben. Hinzu kamen die aus den Bauvorbereitungskosten umgebuchten Kosten sowie ein Grundstücksanteil von insgesamt 460 T€, sodass die Baukosten für dieses Objekt zum 31.12.2019 rund 7,48 Mio. € betragen.

Der seit Juni 2018 im Bau befindliche Neubau von 47 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit in der Baakenallee (VE 85) hat 2019 Kosten von 6,69 Mio. € verursacht.

Unser Neubau in der „Neuen Mitte Altona“ (VE 88) hat 2019 Kosten in Höhe von 6,28 Mio. € verursacht. Die Baukosten zum 31.12.2019 betragen insgesamt 10,42 Mio. €.

Der Dachgeschossausbau von 16 Wohnungen in Stellingen (VE 19) hat im Berichtsjahr Kosten in Höhe von 3,18 Mio. € verursacht. Die Gesamtkosten zum 31.12.2019 beliefen sich auf 3,55 Mio. €.

Ein weiterer Dachgeschossausbau von 12 Wohnungen in Stellingen (VE 23) hat 2019 im Zuge der Modernisierung begonnen und nach Umbuchung von 42 T€ aus den Bauvorbereitungskosten noch Kosten in Höhe von 1,31 Mio. € verursacht. Die Gesamtkosten zum 31.12.2019 beliefen sich somit auf 1,35 Mio. €.

- Die Bauvorbereitungskosten mit insgesamt 811 T€ betreffen unsere Bauvorhaben in der Dieselstraße (VE 90), in der Hafencity (VE 91) sowie in der Möllner Landstraße (VE 89).
- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 8,14 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 9,43 Mio. € gegenüber.

- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 542 T€ sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der IFB (378 T€) sowie um eine Sicherheitsleistung im Zuge eines Neubaus (164 T€).
- In den Sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Forderung in Höhe von 667 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 der Urbana Energiedienste GmbH, wurde 2018 in die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebucht und wird über die Laufzeit des Vertrages von 10 Jahren jährlich anteilig in den Aufwand umgebucht. Zum 31.12.2019 sind noch 232 T€ enthalten.
- Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,71 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,97 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 349.766 €. 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 699 T€ enthalten.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Verbindlichkeitspiegel in Euro

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag 31.12.2019	davon mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahren	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	115.968.296,52 (98.241.826,54)	17.014.749,04 (10.069.541,47)	35.091.487,55 (33.232.835,34)	63.862.059,93 (54.939.449,73)	113.768.296,52 (98.241.826,54)	Grundpfand- recht
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	5.183.265,14 (7.586.874,20)	419.838,21 (2.403.609,06)	1.787.114,34 (1.742.939,14)	2.976.312,59 (3.440.326,00)	5.183.265,14 (7.586.874,20)	Grundpfand- recht
Erhaltene Anzahlungen	9.425.088,49 (9.283.683,26)	9.425.088,49 (9.283.683,26)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.613,67 (43.932,56)	33.975,85 (22.294,74)	21.637,82 (21.637,82)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	397,92 (552,64)	397,92 (552,64)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.796.054,24 (3.228.953,70)	3.796.054,24 (3.228.953,70)	0,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.472,42 (0,00)	28.472,42 (0,00)				
Sonstige Verbindlichkeiten	23.143,50 (31.013,45)	23.143,50 (31.013,45)	0,00 (0,00)			
Gesamtbetrag Vorjahr	134.480.331,90 (118.416.836,35)	30.741.719,67 (25.039.648,32)	36.900.239,71 (34.997.412,30)	66.838.372,52 (58.379.775,73)	118.951.561,66 (105.828.700,74)	

- 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 bis zu 1 Jahr sind zwei Festdarlehen in Höhe von insgesamt 1,3 Mio. € enthalten, die zwischenzeitlich zum Rückzahlungszeitpunkt 29.02.2020 in ein Annuitätendarlehen umgewandelt wurden.
- Ebenfalls hier enthalten sind kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite von 8,50 Mio. €, die 2020 durch langfristige Darlehensaufnahmen abgelöst werden, sowie Teilschulderlasse in Höhe von 150 T€.
- In den Beträgen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 1 bis 5 Jahren ist die Rückzahlung eines Festdarlehens in Höhe von 7,60 Mio. € enthalten, das durch ein Bauspar-darlehen gegenfinanziert ist.

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Fassadengewährleistungsforderungen für die VE 86 in Höhe von 248 T€ enthalten.
- In den Abschreibungen auf Sachanlagen ist eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 65 T€ enthalten. Hierbei handelt es sich um den Restbuchwert von 24 abgerissenen Wohnungen in Sasel im Zuge des Neubaus VE 87.
- In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 22 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB Hamburg sowie 4 T€ aus der Abzinsung von Altersteilzeitrückstellungen enthalten.
- Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 295 T€ aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 2 T€ aus der Abzinsung der Jubiläumsrückstellungen. Ferner wurde eine Altersteilzeitrückstellung abgezinst (1 T€).

D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2019 über Eigenkapital in Höhe von 149,6 T€. Der Jahresüberschuss beträgt 2,1 T€. Es besteht eine kurzfristige Verbindlichkeit gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH in Höhe von rund 28,5 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen unsere Neubauvorhaben. Wir rechnen mit Baukosten einschließlich Grundstückskosten von rund 31,3 Mio. € im Jahr 2020 sowie 14,7 Mio. € im Jahr 2021.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21,25	5,25
Technische Mitarbeiter	6,00	–
Hauswarte u. a.	13,00	7,25
Gesamt	40,25	12,50

Darüber hinaus beschäftigten wir 0,5 Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann.

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

Mitglieder

Anfang 2019	7.140
Zugang	271
Abgang	146
Ende 2019	7.265

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um 373.250,00 € auf 16.276.950,00 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres:

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für uns können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie der liquiditäts- und ergebniswirksamen Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

- Gewinnverwendungsvorschlag:

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 7. April 2020 wurden 600 T€ in die gesetzliche Rücklage und 4,70 Mio. € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 ein Bilanzgewinn von 651.760,73 €. 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 2019	635.380,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	16.380,73 €
Bilanzgewinn	651.760,73 €

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, 7. April 2020

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2019 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium 2019 wieder vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf und über 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.

Im Jahr 2019 wurde das umfangreiche Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubauprogramm zwar weiter vorangetrieben, doch wurde unter Berücksichtigung der Kapazitäten außerhalb und der personellen Ressourcen innerhalb der Genossenschaft der Umfang der kurz- und mittelfristigen Projektplanungen etwas reduziert.

Auch der Aufsichtsrat musste sich auf die Corona-Krise einstellen. Einige Themen können nur eingeschränkt oder teilweise gar nicht mehr verfolgt werden. Sitzungen abzuhalten, gestaltet sich seit Anfang 2020 zunehmend schwierig. Trotzdem wird der Aufsichtsrat die notwendigen Beschlüsse zum Jahresabschluss und zur Vertreterversammlung fassen. Ob dies durch eine Zusammenkunft oder im Einzelfall durch Umlauf-

beschlüsse geschieht, wird sich durch die weitere Entwicklung ergeben. Inwieweit auch Abläufe und Veranstaltungen zeitlich verschoben werden müssen, wird die Zukunft zeigen.

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 2019 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2019 Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg, 7. April 2020

Für den Aufsichtsrat
Dr. Wolfgang Rieß

BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

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

STIFTUNGSKAPITAL

Die Stiftung ist mit einem Kapital von 500 T€ ausgestattet. Ende 2019 wurde die bis dahin bestehende Rücklage zur Werterhaltung in Höhe von 4.000 € auf Gewinnvortrag umbucht, da gemäß der Satzungsänderung im Jahr 2019 die nominale Werterhaltung ausreicht. 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 2019 eine Dividende.



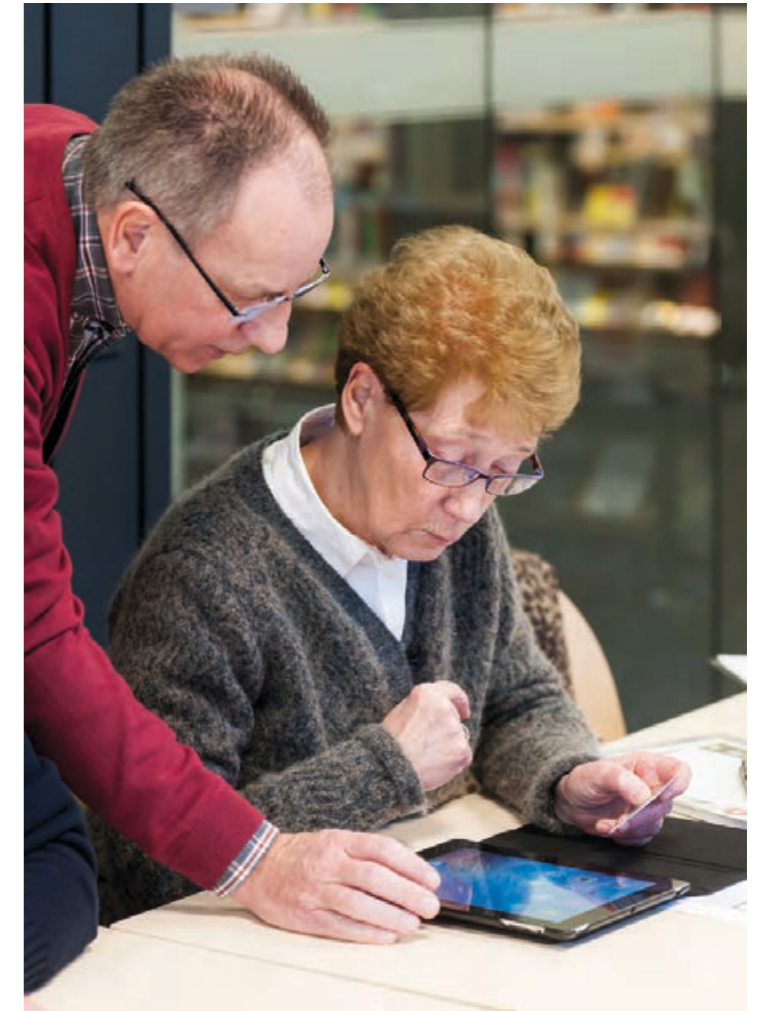
„Dialog in Deutsch“ - ein erfolgreiches Integrationsprojekt
(© Bücherhalle Hamburg (links), Pragya Jain (rechts))

GEFÖRDERTE PROJEKTE 2019

Dank der Spenden und der Dividendenauszahlung konnten im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 20 Projekte der Jugend- und Altenhilfe, der Bildung, der Behindertenintegration und der Völkerverständigung mit einem Volumen von 22 T€ gefördert werden. Weitere 7 Projekte haben bereits eine Förderzusage für 2020 erhalten.

Unter den geförderten Projekten waren mehrere spannende Schul- und Kulturprojekte mit Kindern sowie gemeinschaftsfördernde Projekte für alle Altersgruppen in unseren Wohnquartieren. Einige dieser Projekte unterstützt unsere Stiftung bereits seit mehreren Jahren: „Kulturbewegt“, ein jährlich stattfindendes Kulturfest des Bürgerhauses in Barmbek, musikalische Projekte der Non-Profit-Organisation „HipHop Academy“ zur tänzerischen und musikalischen Förderung von Kindern und Jugendlichen sowie die jährliche Nachtwanderung der Jugendfeuerwehr. Ein Schwerpunkt der geförderten Projekte lag auch 2019 auf dem Thema Integration.

„Dialog in Deutsch“ ist ein stadtweites Integrationsprojekt der Bücherhallen Medienprojekte gGmbH, das bereits seit 2010 besteht und sich immer weiter etabliert. In 33 Bücherhallen Hamburgs können Erwachsene mit Migrationshintergrund Deutsch lernen. Das Projekt fördern wir bereits seit 2013. Ziel ist nicht nur, die Sprachkenntnisse im lockeren Gespräch zu trainieren und zu verbessern, sondern die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auch an die Bibliotheksnutzung heranzuführen. Die Bandbreite der Herkunftsländer ist weiterhin groß. Speziell geschulte Ehrenamtliche leiten mehrere Gruppen pro Woche. Häufig haben sie selbst einen Migrationshintergrund. Wir freuen uns über die positive Entwicklung dieses Projekts, das eine außerordentlich erfolgreiche Integrationsmaßnahme ist.



Fit für die digitale Welt – dank des Projekts „Silber & Smart“
der Bücherhallen Hamburg (© dbv, Thomas Meyer, Ostkreuz)

„Silber & Smart“ – ein neues Projekt der Bücherhallen Hamburg – schult Seniorinnen und Senioren im Umgang mit Smartphone und Tablet. In kleinen Gruppen wurde hier eine individuelle Einweisung und Handhabung in die modernen Kommunikationsmittel gegeben. Dieses Projekt hat sehr große Resonanz gefunden. Es wurden auch zwei Kurse exklusiv für unsere Mitglieder angeboten.



Festival „wortgewandt“: Eine tolle Inspiration für Jugendliche und junge Erwachsene

Vom 5. bis 18. Mai 2019 veranstaltete der Bramfelder Kulturladen e.V. (Brakula) das Festival für junge Kunst „wortgewandt“. Dort konnten Jugendliche und junge Erwachsene aus Bramfeld kostenlos an drei Workshops teilnehmen, in denen Sprache und Texte eine große Rolle spielten: Songwriting, Rap und Poetry-Slam. Diese Genres ermöglichten es, wichtige Themen wie Klimaschutz oder die derzeitige politische Lage in einer unterhaltenden Form anzusprechen. Alle drei Workshops wurden von erfahrenen Künstler*innen geleitet, die entstandenen Songs und Texte wurden auf der Bühne präsentiert. Neben diesen Workshops bot das Festival weitere Veranstaltungen und Konzerte zu den Themen Songwriting, Rap und Poetry-Slam – zur Inspiration für die Teilnehmer*innen und zur Unterstützung der Kunstszene.

Kurz vor den Sommerferien trafen die Schülerinnen und Schüler der Kurt-Tucholsky-Schule und die Hip-Hop-Crew „Die Dreizehners“ aufeinander, um ein unvergessliches Sommerfest zu feiern. Mehr als 2.000 Besucher*innen erlebten einen spannenden und unterhaltsamen Tag. Zu den Highlights des vielfältigen Angebots für Kinder und Erwachsene gehörte ein Rap-Workshop mit dem bekannten Hamburger Musiker Jan Delay. Neben vielen Mitmachaktionen wie Upcycling (Basteln mit „Müll“), Hüpfburg, Kinderschminken und Kettcar-Rennen gab es auf der Livebühne ein tolles Programm mit Beiträgen von Schüler*innen und Künstler*innen. Eine großartige Stimmung erzeugte auch der Breakdance-Wettbewerb mit professionellen Performances von Teilnehmenden aus Norwegen und der Ukraine. Für das leibliche Wohl der Besucher*innen sorgten Foodtrucks und Essenstände und für einen schönen Ausklang des gelungenen Sommerfestes am Abend DJ Mirko Machine und DJ Da Wizard.



Stadtteilfest an der Kurt-Tucholsky-Schule in Altona (© Fotograf Kaminski)



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 2020 rechnen wir auch für dieses Jahr mit einem Antragsniveau, das den Einsatz von Personal der Genossenschaft erforderlich machen wird.

Die seit mehreren Jahren unterstützten Projekte „Barmbek verweist“, „Dialog in Deutsch“ und „Kulturbücherei“ werden auch 2020 gefördert. Zusagen erhielten u. a. ebenso „Silber & Smart“ der Bücherhallen Hamburg, „Bühne frei für junge Talente“ des Vereins Klassische Musik und Kultur für Kinder e.V. und ein inklusives Theaterprojekt der „Minotaurus Kompanie“.

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 großzügigen Spenden zur Weihnachtszeit – Geschäftspartner der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG spendeten rund 18,5 T€, die der Stiftungsarbeit in den kommenden Jahren zugutekommen werden.

Hamburg, 7. April 2020

Stiftung Hamburger Wohnen
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk Simone Zückler

VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Name	Vorname	Name	Vorname
Albrecht	Monika	Kahl	Christoph
Apel	Stephan	Kalm	Goetz von
Bär	Christian	Kaminski	Stephanie
Bastian	Johannes von	Karsties	Rasmus
Bellon	Angela	Knudsen	Ralf
Bertschat	Jörg	Koops	Angelika
Bliese	Jens-Peter	Kranz	Hannelore
Bohn	Hartmut	Krause	Hans-Joachim
Bohn	Horst	Langholz	Marlies
Brandt	Cornelia	Lentfer	Ute
Carmienke	Jan	Leuschner	Michael
Dindorf	Ronald	Lucht	Hans Peter
Drews	Hugo	Marquardt	Günter
Ecker	Thomas	Martienß	Christine
Eisland	Rita	Michalski	Thomas
Fahrenkrog	Ernst	Münzberg	Jörg
Falk	Manuela	Münzer	Lothar
Fink	Susanne	Olsson	Angelika
Glaser	Horst	Oncken	Hajo
Glaser	Stefanie	Reimann	Jürgen
Glaser	Wolfgang	Rischer	Jörg
Gleißmann	Astrid	Rönnau	Britta
Goetsch	Gabriele	Rudy	Stefan
Grönsfeld	Arnfrid	Rüter	Monika
Günther	Olaf	Sander	Dietmar
Gutendorf	Fridjof	Scheunemann	Gesine
Guthus	Gerd	Schubert	Aurelia
Hamberg	Walter	Schwebe	Jürgen
Harms	Sven	Spitz	Karsten
Hass	Arthur	Stahmer	Hans-Peter
Hoeldtke	Frank	Voss	Hans-Jürgen
Hofmann	Anja	Vossbeck	Günter
Hüls	Renate	Weinert	Dieter
Jablonski	Lothar	Wilson	Birgit
Jentsch	Heidrun	Wirzbach	Sibylle
Jessen	Olaf	Wolf	Sven-Jörnßen
Juhnke	Hans-Peter		

Im April 2020 fanden turnusgemäß Vertreterwahlen statt. Die Amtszeit der aufgeführten Vertreterinnen und Vertreter endet mit dem Schluss der diesjährigen Vertreterversammlung. Wir danken allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit.

ÜBERSICHT DER WOHNANLAGEN



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	–	52	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	235	14	52	1966/ 2019/20
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	54	–	–	1968/2020
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	56	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
42	Volkendorf, Buchenring 20–24, 48–54	64	24	20	1984

VE	Hamburg-	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Baujahr
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	Volkendorf, 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
85	HafenCity, Baakenallee 54, 56, 62	47	20	–	2020
86	HafenCity, Kobestraße 1, Shanghaiallee 21	36	10	–	2017
87	Sasel, Lüttmelland 9–10 a, 12 a + b, 26 a, 29 a, 47, 48	48	65	92	2019/20
88	Altona, An der Kleiderkasse 13, Recha-Eltern-Weg 4	38	9	–	2020
Gesamt		4.953	1.275	946	



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