

GESCHÄFTSBERICHT 2020

Ein sicherer Rückhalt

► Gärten und Balkone bieten private Rückzugsräume.



Das Jahr 2020 in Zahlen	04
Auf einen Blick	06
Vorstand und Aufsichtsrat	07
Bericht des Vorstands	10
Lagebericht	20
Bilanz	24
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	26
Anhang	30
Wohnungsbestand	38
Bericht des Aufsichtsrats	39

## VORWORT

## Ein sicherer Rückhalt

Das Jahr 2020 war für uns alle ein sehr besonderes. Wie kein anderes hat es uns gezeigt, wie wichtig Zusammenhalt ist – sowohl im Großen als auch im Kleinen. Einander grüßen, mal ein Paket annehmen oder kurz einen Zollstock ausleihen: Diese Dinge gehören für die meisten zum Nachbarschaftsleben dazu. Noch enger wächst die Nachbarschaft in herausfordernden Krisen zusammen, ihre Bedeutung steigt. Denn eine gute Nachbarschaft, in der man sich aufeinander verlassen kann, gibt Rückhalt.

Rückhalt geben wir als Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg auch unseren Mitgliedern: Mit Verlässlichkeit, mit stetiger Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes, mit erheblichen Investitionen in die Modernisierung, mit kontinuierlichen Instandhaltungsmaßnahmen, mit zeitgemäßen Angeboten und

mit einer Mietenpolitik mit Augenmaß. Schließlich nehmen wir als Genossenschaft unsere soziale Verantwortung ernst.

Apropos Verantwortung: An dieser Stelle muss ein ganz besonderer Dank an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerichtet werden. Sie alle haben sich den Herausforderungen des Pandemie-Jahres in herausragender Weise gestellt. Verantwortliches und umsichtiges Handeln durchzog und prägt bis heute alle Aktivitäten. Das kennzeichnet den HBH-Teamgeist – unseren Zusammenhalt.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, welche Projekte wir im Geschäftsjahr für unsere Mitglieder abgeschlossen, weiterentwickelt oder angefangen haben.

## Ursachen für Leerstand am Stichtag 31.12.2020

97  
Wohnungen  
mit Anschlussverträgen




128  
bevorstehende  
Maßnahmen


# Das Jahr 2020 in Zahlen

## Unser Objektbestand am Jahresende


  
6.997  
Wohnungen

  
21  
Gewerbe-  
einheiten

  
2.533  
Stellplätze in  
Tief- und  
Einzelgaragen

  
891  
offene  
Stellplätze

  
450.276  
m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

  
44.521  
m<sup>2</sup>  
Nutzfläche

## Wirtschaftliche Lage



27,6 Mio. €  
Investition in das  
Anlagevermögen



7,3 Mio. €  
Jahres-  
überschuss



9 Mio. €  
planmäßige  
Abschreibung



41,7 %  
Eigenkapital-  
quote

► ZAHLEN UND FAKTEN DES GESCHÄFTSJAHRES

	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	370.716,8 T€	351.535,6 T€	330.758,2 T€	282.283,6 T€
Anlagevermögen	357.043,4 T€	338.532,1 T€	317.352,9 T€	260.852,7 T€
Eigenkapital <i>Eigenkapitalquote</i>	154.454,7 T€ 41,7%	147.400,1 T€ 41,9%	142.684,7 T€ 43,1%	137.588,9 T€ 48,7%
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	24.604,7 T€	23.909,9 T€	23.621,3 T€	23.217,7 T€
Rückstellungen	8.999,2 T€	7.917,4 T€	8.646,4 T€	6.845,8 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49.190,9 T€	47.735,6 T€	47.137,4 T€	46.128,8 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung <i>davon für Instandhaltung</i>	22.489,1 T€ 10.057,9 T€	23.105,4 T€ 10.783,3 T€	23.257,8 T€ 11.452,0 T€	20.729,3 T€ 9.098,9 T€
Jahresüberschuss	7.280,3 T€	5.334,6 T€	5.584,5 T€	6.703,9 T€
Wohnungsbestand	6.997	6.832	6.855	6.852
Fluktuation <i>Fluktuationsquote</i>	559 8,0%	494 7,2%	439 6,4%	431 6,3%
Mitglieder	8.994	8.903	8.853	8.795
Mitarbeiter	61	62	63	60
Auszubildende	2	2	2	2

▼ Mitten im Grünen: Wandsbek-Gartenstadt macht seinem Namen alle Ehre.



▼ Großzügige Spielflächen direkt vor der Tür gibt es im Lämmersieth.



VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

► ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2020

VORSTAND	Daniel Kirsch	Vorsitzender
	Andreas Paasch	
AUFSICHTSRAT	Peter Axmann	Vorsitzender
	Joachim Habermann	Stellvertretender Vorsitzender
	Birgit Walter-Gothknecht	Schriftführerin
	Ruth Breiholdt	
	Andreas Hunck	
	Eckhard Schönknecht	

# Nachbarschaft in schwierigen Zeiten

Während einer Pandemie rückt die Nachbarschaft enger zusammen. Viele Lebensbereiche wie Erholung, Hobby, Arbeit und Schule bündeln sich jetzt an einem Ort – und zwar für alle. Es ist kein Geheimnis, dass die Coronapandemie auf die Psyche schlägt und eine Belastungsprobe für alle gleichermaßen ist. Ein sicheres Wohnverhältnis und eine gute Nachbarschaft geben in diesen schweren Zeiten Halt. Wir wollten wissen, was Nachbarschaft für die HBH-Mitglieder bedeutet und wie sich die eigene seit der Pandemie geändert hat. Dazu haben wir Stimmen von HBH-Mitgliedern und -Mitarbeitenden eingefangen. Doch werfen wir zunächst einen Blick über den eigenen Gartenzaun:

## Gute Nachbarschaft bedeutet für ...

56 %  
Hilfsbereitschaft

25 %  
Freundlicher Umgang

11 %  
Rücksichtnahme  
Quelle: Edeka, 2020

Vor allem  
25- bis 34-Jährige  
wünschen sich noch engeren Kontakt zu ihren Nachbarn.

Quelle: YouGov im Auftrag der Haspa, 2020

In ganz Deutschland gehen  
15 %  
der Befragten davon aus, dass die Coronapandemie ihr Verhältnis zur Nachbarschaft langfristig eher stärken wird.

Quelle: Edeka, 2020

69 %  
der Hamburger fühlen sich in ihrer Nachbarschaft wohl oder sogar sehr wohl.

Quelle: YouGov im Auftrag der Haspa, 2020

## Welche Art von Kontakt haben Nachbarn zueinander?

99 %  
grüßen sich in der Regel

95 %  
halten auch mal ein Pläuschchen

66 %  
besuchen sich hin und wieder  
Quelle: Planet Wissen, 2019

## Wie helfen sich Nachbarn?

1. Paket annehmen
2. Sachen ausleihen
3. Blumen gießen oder sich um Haustiere kümmern
4. Einkauf, Gang zum Arzt oder Abholen der Kinder

Quelle: Planet Wissen, 2019

28 %  
der Hamburger geben an, dass ihnen der Kontakt zu Nachbarn durch die Coronapandemie noch wichtiger geworden sei.

Quelle: YouGov im Auftrag der Haspa, 2020

56 %  
haben noch nie mit ihren Nachbarn gestritten.

Quelle: Planet Wissen, 2019

## Wie gehen Nachbarn mit Konflikten um?

76 %  
der Befragten besprechen ihre Probleme sachlich miteinander.

4 %  
haben schon einmal rechtliche Schritte eingeleitet.

Quelle: Planet Wissen, 2019

## Die häufigsten Gründe für Konflikte

1. Lärm
2. Themen rund ums Auto (Parken)
3. Unerledigte Gemeinschaftspflichten

Quelle: Planet Wissen, 2019

# Bericht des Vorstands: Entwicklung und Unternehmenspolitik



Um  
**1,4 %**  
gegenüber dem  
Vorjahr wächst  
die Bauwirtschaft  
2020.

## Wirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Berichtsjahr geprägt von der Coronapandemie. Die Wirtschaftsleistung fiel 2020 um 5,0 Prozent geringer als 2019 aus – ein Rückgang, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche erfasst hat. Einen Lichtblick stellt die Bauwirtschaft dar: Entgegen dem Abwärtstrend wächst dieser Wirtschaftszweig um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dabei erwies sich der Wohnungsbau als treibende Kraft dieser Entwicklung. Sollte die Impfquote deutlich steigen und die benötigten Impfstoffe verfügbar sein, wird für die Jahre 2021 und 2022 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,3 bzw. 2,6 Prozent gerechnet. Aktuelle Zahlen sprechen dafür, dass sich die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten durch die Pandemie nicht nachhaltig eintrüben werden.

Allerdings betreffen die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt die Menschen durchaus unterschiedlich: Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dank der Kurzarbeitsregelung relativ stabil bleibt, sind Minijobs stark von Kündigungen betroffen. Am Jahresende 2020 befanden sich 2,0 Mio. Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen in Kurzarbeit, im Jahresdurchschnitt waren 2,7 Mio. Menschen arbeitslos.

Die Zahl der Haushalte stieg bundesweit erheblich stärker als die Einwohnerzahl, wobei Ein- und Zweipersonenhaushalte drei Viertel aller Haushalte ausmachen. Hamburg weist mit 54,3 Prozent einen besonders hohen Anteil an Einpersonenhaushalten auf, was den Bedarf an Wohnungen steigert.

## Die Lage der Bauwirtschaft

2020 entwickelte sich die Bauwirtschaft positiv. Das Zinsniveau für Baugeld war weiterhin günstig für Investitionen. Dank gut funktionierender staatlicher Programme zur Unterstützung bei Wohnkosten konnten Mietausfälle bei Wohnungsmieten weitgehend ver-

hindert werden. Allerdings belastet die andauernde Debatte um weitere ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt diese positive Entwicklung. Den Wohnungsneubau erschweren vor allem zwei Faktoren: einerseits der Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken, andererseits steigende Baukosten, da es Kapazitätsengpässe bei der Bauleitplanung und in der Bauwirtschaft gibt. Die historisch hohe Kapazitätsauslastung sorgte dafür, dass die Preise deutlich stärker stiegen und damit über der allgemeinen Teuerungsrate lagen.

## Bauwirtschaft in Hamburg

Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl in der Hansestadt auch in den kommenden Jahren wachsen. Die Folge: Wohnungen werden weiter stark nachgefragt sein. Diesen Wohnungsbedarf zu decken, setzt sich das Bündnis für das Wohnen zwischen Senat, Wohnungswirtschaft und den Bezirken zum Ziel. 2020 konnte es mit 10.007 Baugenehmigungen erreicht werden. Diese erfolgreiche Zusammenarbeit der Bündnispartner soll nach 2011 und 2016 in einer neuen Vereinbarung 2021 fortgesetzt werden. Die Verhandlungen dauern an.

## Unternehmenspolitik

Als Wohnungsbaugenossenschaft sind wir der Pflege und Erweiterung unseres Bestandes verpflichtet. Dies entspricht unserem Selbstverständnis und ist in unserer Satzung als Zweck dokumentiert. Wir handeln dabei mit Augenmaß: Eine Erweiterung ist nur dann angebracht, wenn wir sie als sinnvoll und wirtschaftlich vernünftig einschätzen. Unser Ziel ist und bleibt weiterhin die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum zu angemessenen Preisen.

## Nachhaltiges Wohnen

Unsere Herangehensweise an die Quartiersentwicklung steht exemplarisch für dieses Ziel. Betroffene Mit-



▲ Der Natur so nah: Bäume, Sträucher und weitläufige Rasenflächen sorgen für Lebensqualität an der Swinemünder Straße.

glieder binden wir stets frühzeitig ein und sorgen so für bedarfsgerechte Planung und hohe Akzeptanz. Mit unserem ausgewogenen Mietkonzept verhindern wir Gentrifizierung, Bestandsmieter können sich die Wohnungen auch nach der Modernisierung oder dem Neubau noch leisten. Für die Realisierung dieser nachhaltigen Quartiersentwicklung nehmen wir die Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) in Anspruch. Deren Programme erfordern die Einhaltung hoher energetischer Anforderungen und entsprechen damit unserer nachhaltigen Perspektive. Aus dem gleichen Grund unterstützen wir die E-Mobilität in unseren Wohnanlagen: Bei Neubauten werden Lademöglichkeiten für E-Mobile direkt mitgeplant, im Bestand prüfen wir bedarfsgerecht, ob Ladepunkte nachgerüstet werden können. Darüber hinaus werden wir im laufenden Jahr in ersten Wohnanlagen

über einen Kooperationspartner E-Lastenräder zur Miete bereitstellen können.

## Soziale Verantwortung

Über das Wohnen hinaus setzen wir uns für das soziale Miteinander unserer Mitglieder ein. So arbeiten wir als Wohnungsgenossenschaft mit dem Verein „Freunde alter Menschen“ zusammen, der sich gegen die Vereinsamung im Alter engagiert. Aufgrund der Pandemie mussten im vergangenen Jahr viele gemeinschaftliche Aktivitäten des Vereins ausfallen. Das Team hat sich flexibel auf die Situation eingestellt und anstelle von Besuchen viele Telefonpartnerschaften zwischen Jung und Alt vermittelt. Auch die Mitgliedertreffpunkte waren fast das gesamte Jahr geschlossen. Besonders freut uns, dass unser Concierge-Dienst, den wir 2019 eingeführt haben, auch zu Coronazeiten für die Mitglieder da war. Der Dienst unterstützt



## 10,1 Mio. Euro

wurden 2020 an Handwerksunternehmen und Dienstleister für Groß- und Kleininstandhaltung gezahlt.

hilfebedürftige oder ältere Mitglieder im Alltag, zum Beispiel beim Einkaufen oder als Fahrdienst zum Arzt.

### Investitionen

#### Fokus auf Neubau und Vollmodernisierung

Neubau und Vollmodernisierung waren die beiden tragenden Säulen des Geschäftsjahres 2020. Trotz des diesjährigen Schwerpunkts auf dem Neubau bleibt die Instandhaltung im Fokus der Genossenschaft und wird auf hohem Niveau fortgesetzt. Insgesamt haben wir 38,2 Mio. Euro im Wesentlichen für Neubau, Vollmodernisierung und Instandhaltung investiert. Davon stammen 16,4 Mio. Euro aus dem Eigenkapital der Genossenschaft.

Pandemiebedingt war die Umsetzung einer Modernisierungsmaßnahme in Rahlstedt nicht möglich und musste auf 2021 verschoben werden. Die Arbeiten in der Wohnanlage haben inzwischen begonnen und werden bis 2023 abschnittsweise durchgeführt.

#### Quartier Hamburg-Groß Borstel

In der Gert-Marcus-Straße wurde im Geschäftsjahr der Ankauf eines schlüsselfertigen Neubaus mit 102 Wohnungen und 90 Tiefgaragenplätzen abgeschlossen. Die Wohnungen konnten planmäßig zum 1. Mai 2020 bezogen werden. Durch diesen Ankauf haben wir unseren Bestand im Bezirk Hamburg-Nord nochmals erweitert. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 38,8 Mio. Euro, von denen die Aufwendungen im Geschäftsjahr 7,1 Mio. Euro betragen. Auf das KfW-Darlehen haben wir einen Tilgungszuschuss in Höhe von 0,5 Mio. Euro erhalten. Durch die präzise Festlegung der Ausstattungsstandards vor Abschluss

des Kaufvertrages waren wir vor Kostensteigerungen während der Bauzeit geschützt. Neben den 102 freifinanzierten Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen umfasst das Quartier Lademöglichkeiten für E-Autos auf 20 Plätzen. Wir freuen uns über die Vermietung aller Wohnungen sowie die vielen positiven Rückmeldungen zum Neubau.

#### Quartier Hamburg-Borgfelde

In Hamburg-Borgfelde wurde im Geschäftsjahr 2020 das Quartiersentwicklungsprojekt in der Bürgerweide/Hinrichsenstraße weitergeführt. Bereits Ende 2020 erfolgte – früher als geplant – die Fertigstellung eines weiteren Neubaus mit 24 Wohnungen (davon 12 öffentlich gefördert) und einer gewerblichen Einheit. Im Berichtsjahr haben wir für den dritten Neubauabschnitt, der Gesamtkosten von 7,5 Mio. Euro umfasst, bereits 5,9 Mio. Euro investiert.

Unsere Mitglieder haben uns bei diesem Projekt durch schnelles Freiziehen der Bestandsgebäude tatkräftig unterstützt. Auf diese Weise konnten die geplanten Neubauabschnitte vier und fünf zusammengelegt und bereits mit den Abbrucharbeiten begonnen werden. In den beiden Abschnitten entstehen 56 Neubauwohnungen, davon sind 35 öffentlich gefördert. Geplant ist, diesen letzten Neubau im ersten Halbjahr 2023 fertigzustellen. Zeitgleich wird abschnittsweise die Tiefgarage ausgebaut. Derzeit sind bereits 34 Stellplätze verfügbar, 54 werden es nach Abschluss der Neubauten sein. Mit der Bestandsgarage werden letztlich 90 Plätze zur Verfügung stehen, darunter welche mit Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge.

Neben dem Neubau findet im Quartier abschnittsweise die Vollmodernisierung von Bestandsgebäuden statt. Die umfassenden Maßnahmen erfüllen die

aktuellen energetischen Anforderungen. Im fünften Modernisierungsabschnitt wurden 26 Wohnungen fertiggestellt. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 3,1 Mio. Euro, davon wurden im Berichtsjahr 2,1 Mio. Euro investiert. Die verbleibenden drei Modernisierungsabschnitte werden – wie der Neubau – bis Mitte 2023 abgeschlossen.

Der nächste Modernisierungsabschnitt in der Bürgerweide umfasst acht Wohnungen und damit wurde bereits begonnen. Neugestaltete Außenanlagen mit Rückzugsorten im Grünen und Spielplätzen schaffen ein attraktives Umfeld und runden das Gestaltungskonzept ab. Erste Teile der Außenanlagen wurden 2020 fertiggestellt und können durch die Mitglieder genutzt werden. Die bisherige Investitionssumme für die Außenanlagen beläuft sich auf 0,6 Mio. Euro.

#### Quartier Hamburg-Barmbek-Nord

Im Jahr 2020 wurden die Maßnahmen im Quartier Lämmersieth/Bramfelder Straße abgeschlossen. Im zweiten Bauabschnitt sind 29 öffentlich geförderte Wohnungen und 34 Tiefgaragenstellplätze entstanden, die bereits den Mitgliedern übergeben wurden. Das Quartier bietet eine großzügige Außenanlage mit Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Spielflächen für die kleinen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner. Die Blockrandbebauung sorgt für einen geschützten und lärmreduzierten Innenhof. In der Tiefgarage wurden zudem E-Wallboxen für Elektroautos installiert.

Die Baukosten des zweiten Abschnitts betragen inklusive der Außenanlage 7,0 Mio. Euro, davon wurden 5,0 Mio. Euro 2020 investiert. Mitte des Jahres erfolgte die Fertigstellung eines benachbarten Neubaus mit 14 freifinanzierten Wohnungen, der sich architektonisch harmonisch in das Quartier einfügt. Von der Gesamtinvestitionssumme von 2,5 Mio. Euro entfielen 0,8 Mio. Euro auf das Geschäftsjahr 2020.

#### Quartier Hamburg-Barmbek-Süd

Im Bereich Sentastraße, Ortrudstraße und Lohkoppelstraße startete in Barmbek-Süd der erste Bauabschnitt der Umgestaltung des Quartiers. Wir profitieren hier von unseren Erfahrungen mit anderen Quartiersentwicklungen. Der erste Abschnitt umfasst 38 Wohnungen, die komplett modernisiert wurden – nach Neubaustandard und den Anforderungen an aktuelle energetische Förderrichtlinien der KfW. Unsere Mitglieder haben wir frühzeitig in das Projekt eingebunden. Auf diese Weise fördern wir den genossen-

### INSTANDHALTUNG 2020

Gewerk	Investitionen
Dachdecker/Klempner	3.778,8 T€
Elektriker	1.218,6 T€
Maler	775,7 T€
Fußboden	693,4 T€
Maurer/Betonsanierung/WDVS	672,8 T€
Außenanlagen	564,6 T€
Fliesenleger	386,5 T€
Heizung	286,8 T€
Tischler	272,3 T€
Schlosserarbeiten	233,6 T€
Einzelwohnungssanierung und Küchen	222,7 T€
Aufzugsanlagen	148,1 T€
Weitere	804,0 T€
<b>ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN</b>	<b>10.057,9 T€</b>
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	997,9 T€
<b>GESAMT</b>	<b>11.055,8 T€</b>

schaftlichen Gedanken, sichern uns eine hohe Akzeptanz bezüglich der Maßnahme und ermöglichen eine rasche Umsetzung.

Insgesamt betrifft die Umgestaltung des Quartiers rund 265 freifinanzierte Wohnungen. Geplant ist, 154 Wohnungen abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen sowie 111 Einheiten zu modernisieren. Von den Neubauten werden 75 Prozent mit öffentlicher Förderung errichtet, während die modernisierten Einheiten Neubaustandard erhalten und die aktuellen Anforderungen an die Energieeffizienz erfüllen. Bis 2030 sollen insgesamt 70,1 Mio. Euro in das Quartier investiert werden. Die Aufwendungen für das Geschäftsjahr machen 3,3 Mio. Euro aus.

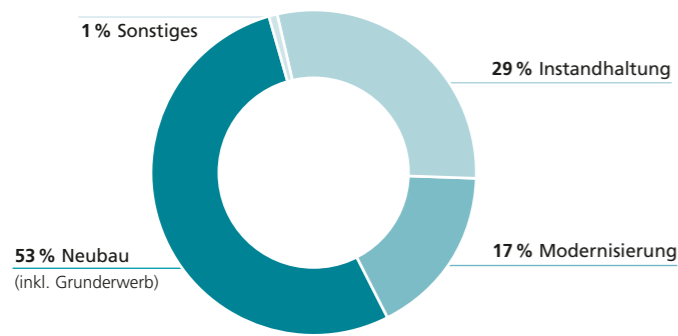
#### Konsequenzen und Folgen der Pandemie

Sehr wichtig ist es, unseren aktuellen Bestand zu erhalten. 2020 wirkte sich die Coronapandemie – wie in vielen anderen Bereichen – auch auf unsere Instandhaltung aus. So wurden aufgrund der Kontaktbeschränkungen in den Wohnungen nur Arbeiten durchgeführt, sofern sie zwingend erforderlich waren und die Abstands- und Hygieneregeln eingehalten werden konnten. Um alle Beteiligten bestmöglich zu schützen, haben wir sichergestellt, dass alle beauftragten Unternehmen und unsere Mitglieder mit den Coronaregeln vertraut sind.

### INVESTITIONEN 2020

	Investitionssumme 2020	Finanzierung 2020	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau (inkl. Grunderwerb)	20.386 T€	17.158 T€	3.228 T€
Vollmodernisierung	6.302 T€	4.500 T€	1.802 T€
Energetische Modernisierung	318 T€	0 T€	318 T€
Sonstige Investitionen	155 T€	0 T€	155 T€
<b>Investition in das Anlagevermögen</b>	<b>27.161 T€</b>	<b>21.658 T€</b>	<b>5.348 T€</b>
Instandhaltung	11.056 T€	0 T€	11.056 T€
<b>GESAMT (inkl. verrechneter Zuschüsse)</b>	<b>38.217 T€</b>	<b>21.658 T€</b>	<b>16.404 T€</b>

► INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2020



sichere Situation, sodass wir uns entschieden haben, 2020 auf die Anpassung der Nutzungsgebühren an die üblichen Entgelte zu verzichten. Die Subventionskürzungen der Freien und Hansestadt Hamburg sowie die vereinbarten Erhöhungen aus Staffelmietverträgen fanden hingegen Berücksichtigung. Das Mietniveau unserer Genossenschaft wirkt sich weiterhin mietpreisdämpfend auf den Markt aus.

Aufgrund anstehender und geplanter Baumaßnahmen nehmen wir in Zukunft weiter bewusst Leerstand – und damit Mietausfälle – in Kauf. Da wir Ausweichwohnungen für Mitglieder aus Quartieren mit Baumaßnahmen bereitstellen, führt dies abhängig vom Baufortschritt zu leicht schwankenden Erlöschmälerungen. Ein struktureller Leerstand ist jedoch nicht vorhanden und wird auch nicht erwartet.

**Nutzungsgebühr und Nebenkosten**

Am Jahresende zahlen unsere Mitglieder durchschnittlich 6,57 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatliche Nutzungsgebühr. Diese unterscheidet sich je nach Finanzierung des Wohnbestands: So beträgt die Miete des öffentlich geförderten Wohnraums 5,64 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, während sie für den freifinanzierten Wohnraum mit 6,84 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche etwas höher ausfällt. Inklusiv der Zuschüsse der IFB Hamburg beläuft sich der erzielte durchschnittliche monatliche Mietertrag auf 6,58 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für einen Anstieg der Vorauszahlungen für Betriebskosten waren unter anderem erhöhte Versicherungsprämien der Gebäudeversicherung ursächlich. Die Vorauszahlungen für Wasser sind hingegen nahezu konstant geblieben, während Heizkostenvorauszahlungen sogar zurückgegangen sind. In Bezug auf Letztere wirken sich der hohe energetische Standard des Neubauzugangs sowie die laufenden energetischen Modernisierungen positiv aus. Allerdings wird die ab 2021 zu zahlende CO<sub>2</sub>-Abgabe in den nächsten Jahren zu steigenden Energiekosten führen.

Für verschiedene Groß- und Kleininstandhaltungsarbeiten haben wir im Geschäftsjahr rund 10,1 Mio. Euro an Handwerksunternehmen und andere Dienstleister gezahlt. Die Senkung der Umsatzsteuer hat sich dabei positiv ausgewirkt, sodass die Kosten für die Instandhaltung im zweiten Halbjahr geringer ausfielen. Rund ein Drittel der Fremdkosten schlug in den Gewerken Dachdecker bzw. Klempner zu Buche, hierunter fielen besonders die Sanierungen der Grundsiele. Diese Sanierungsarbeiten werden 2021 fortgeführt.

Die Kosten für die Wiederherstellung von Wohnungen sowie den E-Check im Rahmen von Wohnungswechselspiegeln sich auch 2020 in den Top-Positionen der Instandhaltungsgewerke wider.

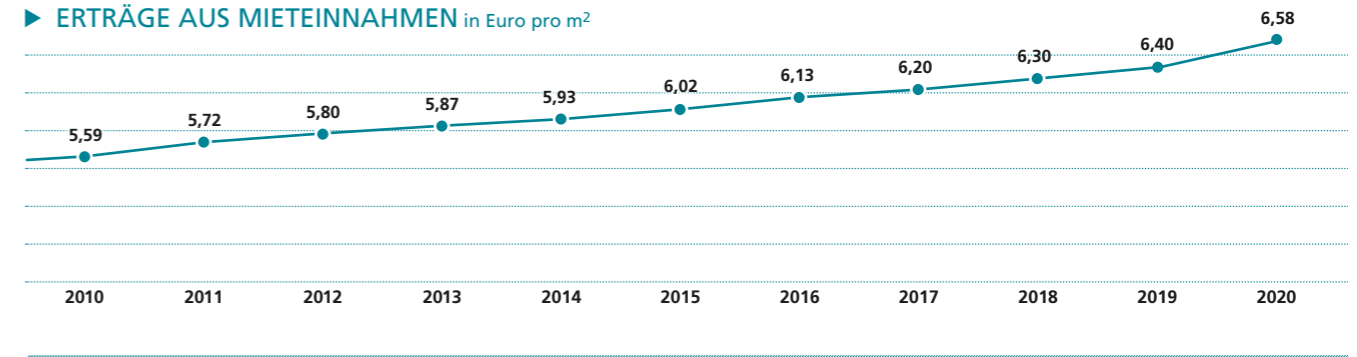
**Erträge und Mietentwicklung**

Die Metropolregion Hamburg bildet nach wie vor ein positives Marktumfeld: Trotz Pandemie steigen die Mieten weiter. Wir profitieren von einer grundsätzlich stabilen Ertragssituation aufgrund der hohen Nachfrage in unserer Region. Gerade Neubauobjekte versprechen steigende Mieterträge. Für viele Mitglieder schafft die Coronapandemie allerdings eine wirtschaftlich un-

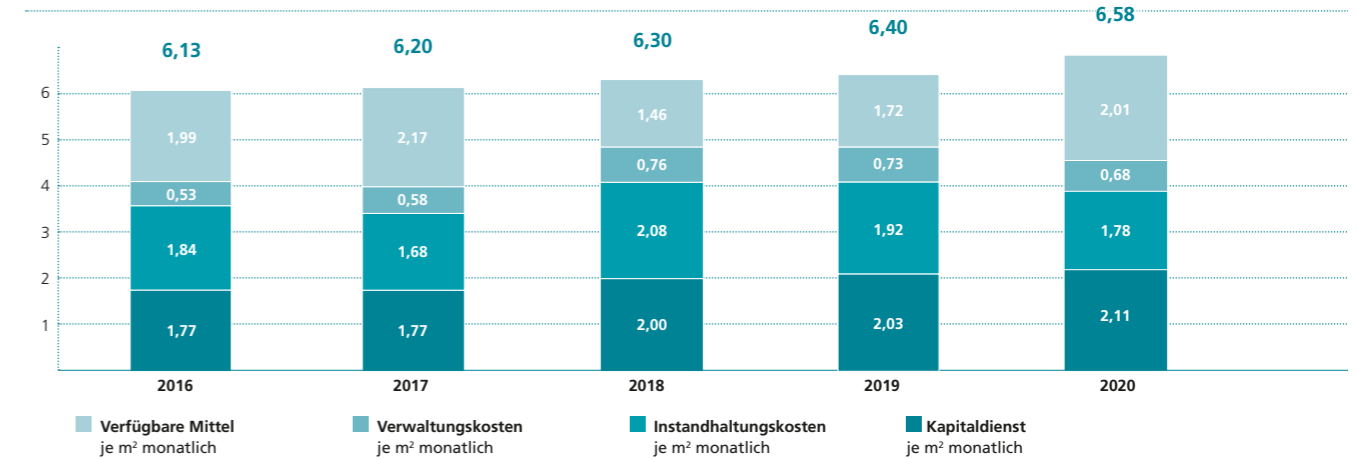
► DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR UND NEBENKOSTEN ZUM JAHRESENDE je m<sup>2</sup> monatlich (Wohnungen)

	2020	2019	2018	2017
Nutzungsgebühr	6,57 €	6,34 €	6,29 €	6,16 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,36 €	1,30 €	1,28 €	1,25 €
Vorauszahlung Heizkosten	0,85 €	0,92 €	0,92 €	0,91 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,49 €	0,48 €	0,48 €	0,47 €
<b>GESAMT</b>	<b>9,27 €</b>	<b>9,04 €</b>	<b>8,97 €</b>	<b>8,79 €</b>

► ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN in Euro pro m<sup>2</sup>



► ANTEILE AN DEN MIETEINNAHMEN in Euro pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche monatlich



Der Kapitaldienst ist als Bestandteil an den Mieterträgen leicht gestiegen. Der Grund: die Darlehensfinanzierung von Investitionen in das Anlagevermögen. Während der Anteil für Instandhaltung pandemiebedingt leicht gesunken ist, hat der Anteil der für Investitionen verfügbaren Mittel an den Mieterträgen erfreulicherweise zugenommen. Damit ist die HBH auch in Zukunft weiterhin wirtschaftlich stabil aufgestellt und für künftige Aufgaben bestens gewappnet: Wir zahlen Dividenden aus, investieren in die Zukunft und bieten attraktiven Wohnraum.

**Steuerbilanz**

Als partiell steuerpflichtiges Wohnungsunternehmen unterliegen unsere Nichtmitgliedergeschäfte der Steuerpflicht. Hierzu zählt insbesondere die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Wohneinheiten und Garagen. Für das Jahr 2019 wurde die Steuerbilanz erstellt, eine Festsetzung steht noch aus. Die in der Steuerbilanz für das Geschäftsjahr ausgewiesenen

steuerpflichtigen Umsätze bilden einen Anteil von 2,4 Prozent an den Gesamtumsätzen der Genossenschaft.

**Personalentwicklung**

Mit unserer gezielten, systematischen Personalentwicklung verbessern wir weiterhin fortlaufend die Fähigkeiten und Kenntnisse unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Unserer Auffassung nach hängt eine hochwertige Wohnungsbewirtschaftung maßgeblich vom Engagement und der Qualifikation der Beschäftigten ab.

Im Zentrum unserer Personalentwicklung stehen individuelle Weiterbildungsangebote für jede Mitarbeiterin und jeden Mitarbeiter. Diese umfassen Fachseminare sowie Qualifizierungsprogramme bis hin zu Fachhochschulstudiengängen. So hat ein Mitarbeiter kürzlich ein berufs begleitendes wirtschaftswissenschaftliches Studium erfolgreich abgeschlossen.

Um dem sich zuspitzenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken, sprechen wir frühzeitig junge Talente an und versuchen, sie für die Branche zu begeistern.





Attraktiver  
Wohnraum dank  
smarter Preis-  
gestaltung und  
Quartiers-  
entwicklung.

Die Ausbildung von engagierten jungen Menschen für den Aufgabenbereich in der Immobilienwirtschaft hat bei uns einen hohen Stellenwert. Wir kombinieren die praxisorientierte Ausbildung im Unternehmen mit dem theoretischen Fachwissen aus der Berufsschule. Um die Ausbildungsqualität zu sichern, pflegen wir einen engen Kontakt mit der Hamburger Handelskammer und der Berufsschule.

#### Veränderungen im Team

Im August 2020 begann eine Mitarbeiterin ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns. Im laufenden Jahr wurde bereits ein weiterer Ausbildungsplatz vergeben. Sofern die Personalentwicklung es zulässt, erhalten unsere gut ausgebildeten Immobilienkauffleute die Chance, ihre erworbenen Fähigkeiten innerhalb der Genossenschaft einzusetzen und weiterzuentwickeln. Um besonders junge Menschen zu erreichen, bieten wir weiterhin Schülerpraktika an. Wir bedanken uns bei allen Beschäftigten, welche in Ruhestand gegangen sind, für die von ihnen geleistete Arbeit. Die hierdurch freigewordenen Stellen wurden rechtzeitig durch Neueinstellungen besetzt. Im Berichtsjahr ist eine Mitarbeiterin aus der Elternzeit zurückgekehrt.

#### Ausblick

Die langsame, aber sichere Eindämmung der Coronapandemie durch die steigende Impfquote verbessert die wirtschaftlichen Aussichten für 2021. Zudem bleibt die Metropolregion Hamburg weiterhin ein starker Magnet für den Zuzug aus dem Umland und darüber hinaus. Dieses Wachstum stößt allerdings an Grenzen, da zu wenig bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist. Die HBH ist mit ihrem Portfolio hinsichtlich Preisgestaltung und Streuung bestens für die Nachfrage im preiswerten Segment aufgestellt. Indem wir als Genossenschaft unsere Bestandspflege und Quartiersentwicklungen fortsetzen, sorgen wir für attraktiven Wohnraum.

#### Hohe Grundstückspreise

Der Neubau wird jedoch durch hohe Grundstücks- und Baupreise erschwert. Auch die Freie und Hanse-

stadt Hamburg bindet die stark gestiegenen Bodenpreise in ihre Stadtentwicklungspolitik ein, die aktuell Erbbaurechte favorisiert; Basis ist hier der sehr hohe Bodenpreis, verzinst für die Dauer des Erbbaurechtes. Beim Ringen um günstige Mieten helfen diese Rahmenbedingungen nicht, da letztlich das Grundstück noch einmal bezahlt werden muss. Aus diesem Grund wird die HBH keine neuen Erbbaurechte der Freien und Hansestadt Hamburg für Neubauprojekte erwerben.

Außerdem sind derzeit die Kapazitäten im Handwerk stark ausgelastet, was sich sowohl auf die Verfügbarkeit als auch die Preise auswirkt. Die HBH ist jedoch als langjähriger und verlässlicher Auftraggeber am Markt etabliert. Das wissen viele Handwerksfirmen zu schätzen und haben es uns bisher ermöglicht, alle Aufträge im geplanten Zeitrahmen zu platzieren und abzuwickeln.

Der Digitalisierungsschub durch die Pandemie hat auch die HBH voll erfasst. Viele Arbeitsprozesse wurden schneller als geplant digitalisiert und damit für das mobile Arbeiten erreichbar. Wir treiben die Digitalisierung weiter voran, geben dabei jedoch stets Acht darauf, den direkten Kontakt zu unseren Mitgliedern und damit Kunden nicht zu verlieren.

Für die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft ist die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung nach wie vor eine Grundvoraussetzung. Die besonderen Anforderungen der Pandemie haben uns mehr denn je gezeigt, dass diese Voraussetzung gegeben ist, sodass wir kommende Herausforderungen gemeinsam mit einem motivierten Mitarbeiterteam meistern werden. Unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und der Stadt stehen wir weiterhin als verlässlicher und kompetenter Partner zur Verfügung.

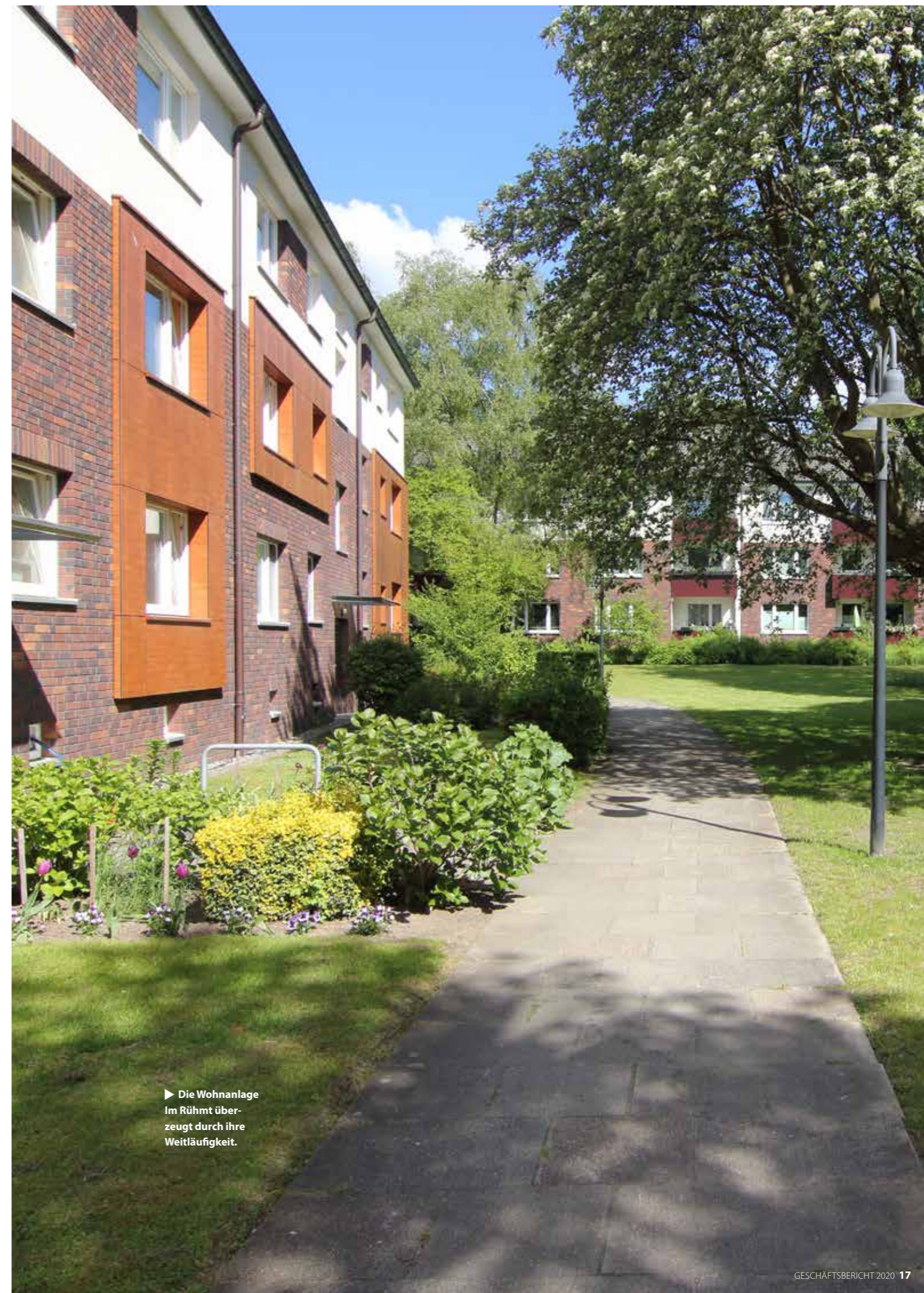
Hamburg, 20. April 2021

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch



► Die Wohnanlage  
im Rühmt über-  
zeugt durch ihre  
Weitläufigkeit.

# Gute Nachbarschaft bei der HBH

Laut einer von der Haspa in Auftrag gegebenen Studie fühlen sich 69 Prozent der Hamburger sehr wohl oder wohl in ihrer Nachbarschaft (Quelle: YouGov im Auftrag der Haspa, 2020). Doch wie sieht es bei der HBH aus? Was bedeutet Nachbarschaft für HBH-Mitglieder und -Mitarbeitende und wie hat sich die eigene seit der Pandemie verändert? Wir haben mit fünf Menschen genau darüber gesprochen.

## Doris Hennig: seit 43 Jahren in guter Gesellschaft

Dass man gegenseitig auf sich achtet und auf seine Mitmenschen aufpasst – das bedeutet Nachbarschaft für Doris Hennig. Sie ist 1978 frisch nach einer Sanierung in ihre HBH-Wohnung in Barmbek-Nord eingezogen und lebt dort bis heute. Gern erinnert sich Frau Hennig an die Anfänge in der Wohnanlage zurück. Früher wurde der grüne Innenhof regelmäßig für Nachbarschaftsfeten genutzt. Jetzt steht sie sich besonders nahe mit der Nachbarin, die seit dem Einzug direkt nebenan wohnt, und bemüht sich, den Kontakt zu den jungen Leuten zu halten. „Die kleinen Kinder freuen sich zumindest immer, wenn sie die Oma sehen“, sagt sie freudig.

Mit Beginn der Coronapandemie haben sich auch viele junge Leute bei der 78-Jährigen gemeldet: „Ich wurde gefragt, ob sie was für mich einkaufen können. Aber auch sonst kann ich hier im Haus immer was sagen, wenn der Schuh drückt. Das ist gut zu wissen und gibt mir ein gutes Gefühl. Erst kürzlich ist mir eine Glühbirne kaputt gegangen. Da kam ein Nachbar kurzerhand vorbei, um sie eben für mich zu wechseln.“

Seit mehr als 40 Jahren wohnt Frau Hennig Tür an Tür mit ihrer Nachbarin. „Wir kümmern uns gegenseitig um uns. Sie ist noch etwas älter als ich. Mir bedeutet es viel, dass ich mich auf jemanden verlassen kann – und andersrum genauso.“ Ist ihre Nachbarin mal nicht da, kümmert Frau Hennig sich um Dinge, die in der Nachbarswohnung anfallen: Blumen gießen, Post sammeln, die Heizung anstellen und ab und an auch mal die Fensterreinigung beauftragen. Und wenn die Nachbarin dann da ist, entspannen beide gemeinsam auf dem Balkon und genießen den Blick ins Grüne.



## Daniel, Kathrin und Mina Bettermann: neues Zuhause als Lieblingsplatz

Vor einem Jahr hat Familie Bettermann bei der HBH ein neues Zuhause gefunden und fühlt sich dort pudelwohl. Neben der Lage direkt am Alsterzulauf Tarpenbek trägt das Verhältnis zu den Nachbarn dazu bei.

An ihrer Nachbarschaft gefällt der Familie Bettermann, dass sie bunt gemischt und dabei sehr ruhig ist. „Als junge Familie wollten wir, dass es für uns ruhiger zugeht. Man achtet hier aufeinander und hält sich an die Ruhezeiten, für uns ist das Gold wert“, berichtet Familienvater Daniel. Corona hat auf die Nachbarschaft keine bedeutenden Auswirkungen gehabt. Denn: „Der Umgang war schon immer freundlich, ob man im Sommer gemeinsam ein Bier trinkt, beim Spaziergang schnackt oder sich bei Kleinigkeiten aushilft.“

Ein Plus sei auch die grüne Oase vor der Haustür, wie Kathrin ergänzt. „Wir sind jetzt von der Natur umgeben, haben den Alsterzulauf und das Eppendorfer Moor direkt ums Eck.“ Mehrmals täglich ist die 34-jährige Mutter mit der einjährigen Tochter Mina draußen zu Fuß unterwegs und freut sich über Grün, soweit das Auge reicht. Wie die meisten Hamburger verbringt Familie Bettermann durch Corona mehr Zeit in den eigenen vier Wänden. „Dass wir so ein schönes, großes Zuhause mit einem eigenen Garten haben und uns hier sehr wohlfühlen, macht es natürlich einfacher, die schwierige Zeit gut zu verbringen“, verrät Herr Bettermann. „Auch Homeoffice funktioniert hier“, berichtet der 35-Jährige, der inzwischen seit mehr als einem Jahr gelegentlich daheim arbeitet. „Vorher hatten wir nicht so viel Platz, da wäre das nicht gegangen. Ich habe jetzt mein eigenes Büro und kann dort ungestört arbeiten. Und in der Mittagspause kann ich mich kurz in den Garten setzen oder mich um ein paar Dinge kümmern und meiner Frau unter die Arme greifen. Manchmal habe ich auch Zeit, dann einfach nur die Zeit zu dritt zu genießen.“

# Lagebericht

Ansprechende Wohnungen zu angemessenen Preisen anbieten – das ist für uns als Hanseatische Wohnungsgenossenschaft eine Tradition seit mehr als 70 Jahren. Unser Blick auf das Jahr 2020:

## 1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Seit ihrer Gründung am 02.04.1949 sind die Errichtung und Bewirtschaftung eigener Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen der Schwerpunkt der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG. In der Hansestadt sowie im Umland, in den angrenzenden Bundesländern, umfasste der Objektbestand am 31.12.2020 6.997 Wohnungen, 21 Gewerbeeinheiten, 2.533 Stellplätze in Tief- und Einzelgaragen und 891 offene Stellplätze. Die bewirtschafteten Gesamtflächen summieren sich auf 450.276 m<sup>2</sup> Wohn- und 44.521 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Durch Zusammenlegungen verminderte sich der Bestand 2020 um vier Wohnungen, während Neubautätigkeit sowie der Ankauf eines schlüsselfertigen Objektes den Bestand um 169 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit erhöhten. Dadurch erhöhte sich die Wohn- und Nutzfläche um insgesamt 12.300 m<sup>2</sup>.

Bei der Entwicklung der Planzahlen für das Jahr 2020 waren die Auswirkungen der Coronapandemie noch nicht greifbar. Während die Zinsaufwendungen verlässlich planbar waren und sich die Abweichungen bei den Umsatzerlösen aus den Quartiersentwicklungen herleiten lassen, hatte die Pandemie auf die Instandhaltungsaufwendungen gravierenden Einfluss. Eine umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme musste verschoben werden, da gerade zu Beginn der Pandemie ein Zugang zu bewohnten Wohnungen zum Schutz unserer Mitglieder vermieden werden sollte. Darüber hinaus wirkte sich die Absenkung der Umsatzsteuer im zweiten Halbjahr 2020 kostendämpfend auf die Instandhaltungsaufwendungen aus. Die genannten Abweichungen von den Planzahlen führen zu einem erhöhten Jahresüberschuss von 7,3 Mio. Euro. 2020 wurden für den Wohnungsbestand 559 neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr: 494). Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 8,0 Prozent (Vorjahr: 7,2 Prozent). Am Jahresende standen insgesamt 225 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit leer. Hiervon

sind 128 Wohnungen zur Modernisierung bzw. zum Abriss vorgesehen, für 97 Wohnungen bestanden bereits Anschlussverträge. Ein struktureller Leerstand ist nicht erkennbar.

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1 Vermögenslage

Nach wie vor sind die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Wohnungsbaugenossenschaft geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind überwiegend durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt.

Zinsgünstige Zwischenfinanzierungen kommen für in Bau befindliche Projekte zum Einsatz. Diese Zwischenfinanzierungen werden nach Baufertigstellung durch langfristige Finanzierungsmittel abgelöst.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Jahres 2020 ist in der rechts stehenden Tabelle zusammengefasst. Nach Abzug von Zuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank wurden im Geschäftsjahr 27,6 Mio. Euro in das Anlagevermögen investiert, davon entfielen 27,2 Mio. Euro auf den Ankauf, Neubau und Modernisierungen. Die Abschreibungen betragen 9,0 Mio. Euro. Zur Finanzierung der Investitionen flossen insgesamt 22,6 Mio. Euro aus Darlehen zu. Planmäßig wurden 9,0 Mio. Euro der Darlehen getilgt. Hinzu kommen Tilgungszuschüsse aus dem KfW-Förderprogramm in Höhe von 1,3 Mio. Euro sowie eine Darlehensrückzahlung in Höhe von 1,0 Mio. Euro. Bei den langfristigen Pensionsrückstellungen ergibt sich eine Erhöhung um 0,6 Mio. Euro. Eine Zunahme des Eigenkapitals um 7,1 Mio. Euro ist maßgeblich auf die Einstellung des Jahresergebnisses in die Ergebnisrücklagen zurückzuführen. Die hohen Investitionen in das Anlagevermögen und deren Finanzierung sind wesentlich für die Erhöhung der Bilanzsumme

## ► KENNZAHLEN

	PLAN 2020	IST 2020	IST 2019
Umsatzerlöse aus Mieten	36,0 Mio. €	35,8 Mio. €	34,5 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen	12,7 Mio. €	11,1 Mio. €	11,8 Mio. €
Zinsaufwendungen	3,7 Mio. €	3,7 Mio. €	3,7 Mio. €
Jahresüberschuss	5,5 Mio. €	7,3 Mio. €	5,3 Mio. €

## ► VERMÖGENSLAGE

	2020		2019		Veränderung
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	357.043,4 T€	96,3 %	338.532,1 T€	96,3 %	18.511,3 T€
Umlaufvermögen langfristig	1.050,4 T€	0,3 %	990,1 T€	0,3 %	60,3 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	12.623,0 T€	3,4 %	12.013,4 T€	3,4 %	609,6 T€
<b>GESAMT</b>	<b>370.716,8 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>351.535,6 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>19.181,2 T€</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	154.454,7 T€	41,7 %	147.400,1 T€	41,9 %	7.054,6 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	202.156,1 T€	54,5 %	190.423,5 T€	54,2 %	11.732,6 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	14.106,0 T€	3,8 %	13.712,0 T€	3,9 %	394,0 T€
<b>GESAMT</b>	<b>370.716,8 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>351.535,6 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>19.181,2 T€</b>

\*Rechnungsabgrenzungsposten

um 19,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Trotz Erhöhung der Finanzierungsquote mit Darlehen belief sich die Eigenkapitalquote auf 41,7 Prozent (Vorjahr: 41,9 Prozent), was den hohen Eigenkapitaleinsatz bei den getätigten Investitionen belegt.

### 2.2 Finanzlage

Der Zahlungsmittelüberschuss aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Jahres 2020 – wie er sich aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung ersehen lässt – beträgt 21,3 Mio. Euro und übersteigt damit den Vorjahreswert um 2,6 Mio. Euro. Die Kombination aus hohem operativem Cashflow und der Möglichkeit des flexiblen Einsatzes von Darlehensmitteln durch Zwischenfinanzierun-

gen erlaubt eine bedarfsgerechte Steuerung der für Investitionen erforderlichen Liquidität. So kann das Finanzmanagement die zeitnahe Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen sicherstellen, ohne auf besondere Finanzinstrumente zurückgreifen zu müssen.

Zwar übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten die liquiden Mittel und kurzfristigen Forderungen aktuell um 1,5 Mio. Euro, zur Deckung dieser stichtagsbezogenen Differenz steht hierfür aber ein Kreditrahmen in Höhe von 4,5 Mio. Euro zur Verfügung. Die Zinslast betrug im Berichtsjahr für Fremdkapital durchschnittlich 1,9 Prozent und sank damit nochmals um 0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Währungsrisiken bestehen nicht.

## ► KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2020	2019	Veränderung
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>			
Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup>	16.889,3 T€	14.813,8 T€	2.075,5 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.268,6 T€	18.633,0 T€	2.635,6 T€
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 30.397,5 T€	- 32.270,2 T€	1.872,7 T€
<b>III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9.156,8 T€	14.115,7 T€	- 4.958,9 T€
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDS</b>	<b>27,9 T€</b>	<b>478,5 T€</b>	<b>- 450,6 T€</b>
<b>IV. FINANZMITTELFONDS</b>			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	27,9 T€	478,5 T€	- 450,6 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2019/2018	862,9 T€	384,4 T€	478,5 T€
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2020/2019</b>	<b>890,8 T€</b>	<b>862,9 T€</b>	<b>27,9 T€</b>
<b>CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung</b>	<b>7.842,9 T€</b>	<b>6.562,9 T€</b>	<b>1.280,0 T€</b>

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

## ► ERTRAGSLAGE

	2020	2019	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 7.880,0 T€	+ 6.332,3 T€	+ 1.547,7 T€
Betreuungstätigkeit	- 0,5 T€	- 3,9 T€	+ 3,4 T€
Bautätigkeit	- 9,9 T€	- 13,0 T€	+ 3,1 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 542,3 T€	- 472,4 T€	- 69,9 T€
Finanzergebnis	- 135,0 T€	- 79,2 T€	- 55,8 T€
Neutrales Ergebnis	+ 227,2 T€	- 313,3 T€	+ 540,5 T€
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>+ 7.419,5 T€</b>	<b>+ 5.450,5 T€</b>	<b>+ 1.969,0 T€</b>
Ertragsteuern	- 139,2 T€	- 115,9 T€	- 23,3 T€
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>+ 7.280,3 T€</b>	<b>+ 5.334,6 T€</b>	<b>+ 1.945,7 T€</b>

### 2.3 Ertragslage

Branchentypisch wurde das Jahresergebnis maßgeblich durch die Hausbewirtschaftung beeinflusst. Die Steigerung des Jahresüberschusses um 1,9 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus einer Veränderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um 1,4 Mio. Euro. Ursächlich hierfür wiederum war die Vermietung der im Geschäftsjahr zugegangenen Neubauwohnungen. Ein weiterer Grund für die Ergebnisveränderung der Hausbewirtschaftung sind gesunkene Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 0,7 Mio. Euro. Dem standen höhere Abschreibungen gegenüber, welche größtenteils auf aktivierte Anschaffungs- und Herstellungskosten der im Geschäftsjahr bezugsfertig gewordenen Objekte zurückzuführen sind.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet maßgeblich aperiodische Aufwendungen und Erträge. Im Geschäftsjahr stiegen die aperiodischen Erträge aufgrund höherer Versicherungserstattungen, deren Geschäftsvorfälle in vorangegangenen Bilanzierungszeiträumen liegen.

Während der durchschnittliche Ertrag aus Nutzungsgebühren pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von 6,40 Euro 2019 auf 6,58 Euro 2020 stieg, sanken die Instandhaltungsaufwendungen pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche von 23,02 Euro auf 21,39 Euro jährlich.

## 3. Prognose, Chancen und Risikobericht

### 3.1 Chancen und Risiken

Für die Unternehmenssteuerung ist es wichtig, Risiken, Chancen und deren finanzielle Auswirkungen frühzeitig zu identifizieren. Aus diesem Grund ist bei der HBH ein Risikofrüherkennungssystem installiert. Es wird stets aktualisiert und deckt alle unternehmensrelevanten Bereiche ab. Auf diese Weise sind der Fortbestand, die Zahlungsfähigkeit und eine stabile Vermögensstruktur der Genossenschaft gewährleistet.

Die Einhaltung gesetzlicher und satzungsgemäßer Pflichten der Geschäftsführung und der innerbetrieblichen Leistungsbe-

reiche wird fortlaufend beobachtet und analysiert. Die HBH wirkt eventuellen Risiken entgegen; angemessener Versicherungsschutz, Funktionstrennung und die IT-Planung sind weitere Aspekte, die besondere Priorität haben. Der Datenschutz unterliegt den Vorgaben der Europäischen Datenschutzgrundverordnung.

Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang fest in unsere betrieblichen Abläufe integriert. Monatliche Auswertungen und laufende Bestandsanalysen über die Entwicklung der Instandhaltungskosten, Mietrückstände und -ausfälle, die Vermietbarkeit, Mietpreisgestaltung und Altersstruktur ergänzen die Gesamtübersicht. Der revolvierende Planungs- und Prognoseprozess berücksichtigt erkannte Risiken und Chancen. Bestandsgefährdende Risiken sind für die Wohnungsbaugenossenschaft nicht zu erkennen.

Die zunächst befürchteten Risiken, die sich aus der Coronapandemie für die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit unserer Mitglieder ergeben könnten, sind nicht eingetreten. Mietrückstände sind nur im üblichen Umfang aufgetreten. Hilfsangebote der Genossenschaft über pandemiebedingte Sonderregelungen wurden minimal in Anspruch genommen.

In Hamburg bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unvermindert hoch. Auch wenn künftig das mobile Arbeiten oder das Arbeiten aus dem Homeoffice verstärkt Einzug in die Arbeitswelt halten wird und somit die Suche nach Wohnraum in Arbeitsplatznähe nicht mehr im Fokus steht, bleibt der Wohnungsmarkt in der Metropolregion stabil. Das breitgestreute Portfolio des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes stößt weiterhin auf eine hohe Nachfrage am Markt.

Deutlich stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten sind die Preise für Bauleistungen gestiegen. Dies erschwert unseren Anspruch, dauerhaft attraktiven und zugleich preiswerten Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Geplante Investitionen sind daher kritisch auf ihre Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Hier begünstigen die aktuelle Situation extrem niedriger Zinsen am Kapitalmarkt sowie die Inanspruchnahme von Förderprogrammen der IFB und der KfW die Investitionstätigkeit der Genossenschaft.

Die attraktiven Zinskonditionen erlauben es, einerseits Investitionen günstig zu finanzieren und andererseits durch einen höheren Tilgungsanteil eine schnellere Entschuldung zu erreichen.

Ein unverändert großes Augenmerk richten wir auf die Instandhaltung unseres Bestandes. Dadurch wird sichergestellt, dass sich langfristig betrachtet kein Instandhaltungsstau ergibt. Der laufende Erhalt attraktiven Wohnraums findet nicht nur im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen statt, sondern auch durch die Umsetzung umfangreicher Quartiersentwicklungskonzepte, Modernisierungen einzelner Wohnanlagen sowie durch Einzelmodernisierungen. Dadurch wird die Ertragssituation der Genossenschaft dauerhaft gewährleistet.

Die Pandemie hat auch Auswirkungen auf den Arbeitsalltag der Genossenschaft. Die Minimierung persönlicher Kontakte zum Schutz der Mitarbeiter gelingt nur bei gleichzeitiger stärkerer Digitalisierung von Arbeitsabläufen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein verstärktes mobiles Arbeiten möglich und die Erbringung unserer Dienstleistungen sichergestellt.

### 3.2 Prognose

Im Bezirk Borgfelde verläuft die 2016 begonnene Quartiersentwicklung mit über 300 Wohnungen weiterhin sehr gut. Der Altbestand wird zu einem Drittel abgerissen und anschließend durch Neubauten ersetzt, während die weiteren zwei Drittel vollständig modernisiert werden. Im letzten Neubauabschnitt werden 56 Wohnungen errichtet, wovon 35 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Voraussetzung für den Neubau ist der Abriss von zwei Gebäuden mit 49 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten. Daneben wird der sechste Modernisierungsabschnitt mit acht Wohnungen vollständig modernisiert. Die Quartiersentwicklung wird nach Abschluss des begonnenen Neubaus und der Fertigstellung von zwei weiteren Modernisierungsabschnitten voraussichtlich im Jahr 2023 vollständig beendet werden.

Eine weitere Quartiersentwicklung in Barmbek-Süd mit insgesamt 265 Wohnungen hat im vergangenen Jahr begonnen, hier wird ein Großteil des Bestandes, 60 Prozent, neu errichtet, während die restlichen 40 Prozent einer Vollmodernisierung unterzogen werden. Der erste Modernisierungsabschnitt mit 38 Wohnungen wurde bereits fertiggestellt. Der nächste Abschnitt umfasst 45 Wohnungen und die Arbeiten haben bereits begonnen. Auch hier ist die konstruktive Mitwirkung der Mitglieder ein wichtiger Grundstein für die erfolgreiche Umsetzung des Gesamtkonzeptes. Das aufgelegte Mietkonzept stellt sicher, dass die bisherigen Bewohner auch nach abgeschlossener Modernisierung hier wieder wohnen können. Für die im Quartier vorgesehenen Neubauwohnungen wurde ebenfalls ein Mietkonzept mit den Bewohnern abgesprochen, allerdings sind hier 75 Prozent der Neubauwohnungen mit einer öffentlichen Förderung vorgesehen.

In Oldenfelde wird eine Wohnanlage mit 93 Wohnungen energetisch optimiert. Der Umfang der Arbeiten macht eine Gliede-

rung in zwei Bauabschnitte erforderlich, deren Abschluss im Jahr 2023 vorgesehen ist. Mit dieser Maßnahme sollte bereits 2020 begonnen werden, dies musste jedoch aufgrund der damaligen gesundheitlichen Gesamtlage durch die Coronapandemie um ein Jahr verschoben werden.

Die wirtschaftliche Basis unseres Handelns sind die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung. Aufgrund des gesicherten Marktumfeldes rechnen wir mit leicht steigenden Mieterlösen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen müssen zukünftige Preisentwicklungen berücksichtigt werden, diese Aufwendungen werden sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr erhöhen. Die Finanzierung von Bauvorhaben unterliegt den Regeln marktüblicher Kreditbedingungen. Wir geben unsere Planungsrechnungen und Kennzahlen an Darlehensgeber, wie Versicherungen oder Geldinstitute, weiter. Diese wiederum werten unsere Unterlagen aus und orientieren sich darüber hinaus an den gängigen Ratingmodellen, um ihr Ausfallrisiko zu ermitteln. Da die HBH keine besonderen Finanzierungsinstrumente nutzt, bestehen in diesem Bereich auch keine Risiken. Im Ergebnis bekommen wir von den Darlehensgebern optimale Zinskonditionen. Anschlussfinanzierungen für auslaufende Zinsvereinbarungen wurden bereits getroffen. Wir rechnen mit sinkenden Zinsaufwendungen.

Aufgrund der stabilen Ausgangslage erwarten wir auch für das Jahr 2021 ein positives Jahresergebnis.

Die einzelnen Planzahlen sind in nachstehender Tabelle aufgeführt.

### ► PLANZAHLEN 2021

	Plan 2021
Umsatzerlöse aus Mieten	36,5 Mio €
Instandhaltungsaufwendungen	12,1 Mio €
Zinsaufwendungen	3,6 Mio €
Jahresüberschuss	5,6 Mio €

Die bereits eingeleitete Intensivierung digitaler Arbeitsabläufe wird uns auch über das Ende der Pandemie hinaus begleiten und sicherstellen, dass ein flexibler Arbeitseinsatz für unsere Mitarbeiter ermöglicht wird. Damit können wir angemessen auf Sonderinflüsse reagieren und die Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft sicherstellen.

Hamburg, 20. April 2021

.....  
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

**Kirsch**

**Paasch**

► **AKTIVSEITE (ZUM 31.12.2020)**

	2020		2019	
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		144.494,86 €		18.532,89 €
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	346.265.786,78 €		292.980.933,33 €	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.072.033,58 €		7.114.359,35 €	
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €	
4. Technische Anlagen und Maschinen	93.029,55 €		53.112,13 €	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.270.212,15 €		1.336.676,45 €	
6. Anlagen im Bau	0,00 €		5.274.989,83 €	
7. Bauvorbereitungskosten	2.193.234,86 €		503.921,66 €	
8. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	356.895.316,44 €	31.244.968,41 €	
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Andere Finanzanlagen		3.600,00 €		3.600,00 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>357.043.411,30 €</b>		<b>338.532.113,57 €</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen		9.902.019,59 €		9.658.460,17 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	177.898,24 €		150.829,84 €	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.270,13 €		7.238,29 €	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	666,15 €		902,00 €	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.597.986,50 €	2.781.821,02 €	2.242.685,67 €	
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	890.770,08 €		862.896,02 €	
2. Bausparguthaben	86.966,67 €	977.736,75 €	73.447,05 €	
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>13.661.577,36 €</b>		<b>12.996.459,04 €</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.823,29 €		7.014,78 €
<b>BILANZSUMME</b>		<b>370.716.811,95 €</b>		<b>351.535.587,39 €</b>

► **PASSIVSEITE (ZUM 31.12.2020)**

	2020		2019	
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	466.928,00 €		443.828,00 €	
2. der verbleibenden Mitglieder	24.044.174,00 €		23.336.544,00 €	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	93.632,00 €	24.604.734,00 €	129.514,00 €	
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	18.783.200,00 €		17.871.200,00 €	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	912.000,00 €		(668.100,00 €)	
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €	
3. Andere Ergebnisrücklagen	109.163.000,00 €	128.917.654,57 €	103.727.000,00 €	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	5.436.000,00 €		(3.746.000,00 €)	
<b>III. BILANZGEWINN</b>				
1. Jahresüberschuss	7.280.340,64 €		5.334.625,76 €	
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 6.348.000,00 €	932.340,64 €	- 4.414.100,00 €	
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>154.454.729,21 €</b>		<b>147.400.066,33 €</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.180.391,00 €		7.591.647,00 €	
2. Steuerrückstellungen	30.348,00 €		10.134,00 €	
3. Sonstige Rückstellungen	788.490,76 €	8.999.229,76 €	315.652,41 €	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.289.816,43 €		164.503.728,79 €	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.691.916,78 €		18.354.082,74 €	
3. Erhaltene Anzahlungen	10.860.875,97 €		10.452.386,49 €	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.684,55 €		98.952,57 €	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.119.599,20 €		2.661.112,94 €	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	98.456,71 €	207.143.349,64 €	44.287,96 €	
davon aus Steuern	0,00 €		(0,00 €)	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		119.503,34 €		103.536,16 €
<b>BILANZSUMME</b>		<b>370.716.811,95 €</b>		<b>351.535.587,39 €</b>

► GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2020

	2020	2019
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.190.929,60 €	47.735.592,20 €
b) aus Betreuungstätigkeit	19.396,64 €	18.501,60 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.477,75 €	80.178,39 €
	<b>49.294.803,99 €</b>	<b>47.834.272,19 €</b>
2. Erhöhung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	243.559,42 €	240.426,31 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	513.259,00 €	487.977,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	852.746,08 €	917.642,91 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.489.146,75 €	23.105.350,84 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.548,15 €	1.654,97 €
	<b>22.490.694,90 €</b>	<b>23.107.005,81 €</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>28.413.673,59 €</b>	<b>26.373.312,60 €</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.874.802,12 €	3.758.199,23 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 673.227,96 €	1.362.930,79 €	1.573.467,88 € (897.494,34 €)
	<b>5.237.732,91 €</b>	<b>5.331.667,11 €</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.029.357,92 €	8.582.980,09 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.488.213,44 €	1.901.627,78 €
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	41,24 €	58,17 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	73.267,89 €	138.472,08 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen 208.244,00 €	3.703.688,33 €	3.653.856,95 € (217.609,00 €)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	139.253,56 €	115.924,53 €
<b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>8.888.736,56 €</b>	<b>6.925.786,39 €</b>
14. Sonstige Steuern	1.608.395,92 €	1.591.160,63 €
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>7.280.340,64 €</b>	<b>5.334.625,76 €</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.348.000,00 €	4.414.100,00 €
<b>17. BILANZGEWINN</b>	<b>932.340,64 €</b>	<b>920.525,76 €</b>



► Bänke und öffentliche Flächen fördern die Nachbarschaft in der Gert-Marcus-Straße.

## Peter Axmann: Nachbarschaftsplausch und Wochenmarkt

Im hektischen Großstadtleben kann es selbst in der unmittelbaren Nachbarschaft schnell mal anonym zugehen. Es ist nicht selbstverständlich, dass man sich beim Namen kennt. Und genau das schätzt Herr Axmann an seiner Nachbarschaft, in der er seit 2005 lebt: Man grüßt sich freundlich im Treppenhaus, trifft sich zum üblichen Plausch und feiert, wenn nicht gerade Corona dazwischenkommt, gemeinsam Grillpartys im idyllischen Gemeinschaftsgarten. Mit Beginn der Pandemie hat sich für ihn noch einmal gezeigt, dass eine gute Nachbarschaft unersetzlich ist. „Jetzt, wenn die persönlichen Kontakte stark eingeschränkt sind, ist es toll, dass ich vom Balkon aus mal für eine halbe Stunde schwatzen kann.“

Zur Nachbarschaftsgemeinschaft gehöre ein Geben und Nehmen. Für Herrn Axmann bedeutet das, für Nachbarn etwas vom Wochenmarkt mitzubringen. „Früher war das Angebot eine nette Geste. In diesen Zeiten wird es oft sogar zur Notwendigkeit und ist eine große Hilfe für viele“, weiß der 58-Jährige. Umringt von buntem und frischem Obst und Gemüse, Espresso- und Blumenduft unter freiem Himmel einkaufen zu können, ist für ihn wie für viele Hamburger gerade eine echte Bereicherung. Auch die geselligen Gespräche mit den Verkäufern sind eine sehr willkommene Abwechslung. Allein 14 Wochenmärkte sind in Hamburg-Nord während der Pandemie geöffnet. Gerade wenn im Alltag Monotonie droht, ist das eine ganz besondere Bereicherung und erhöht die Lebensqualität in der Stadt enorm.

## Laurent Darga: Nachbarschaftshilfe und Kultur-Ersatz in Coronazeiten

„Ich bin begeistert, dass das Miteinander in meiner Anlage so gut funktioniert“, verrät Herr Darga. „Durch die Pandemie ist der Zusammenhalt nochmal gewachsen, die Bewohner sind füreinander da und bieten sich gegenseitig Hilfe an. Man ist rücksichtsvoll – und das nach über einem Jahr, in dem alle so viel Zeit zu Hause verbracht haben wie noch nie.“ Als Hausverwalter kümmert sich der 38-Jährige, dessen Bereich 400 Wohnungen in Barmbek-Nord, Dulsberg, Groß Borstel und Hoheluft-West umfasst, vor allem um Wohnungsübergaben und, wie er sagt, kleine Nachbarschaftswehwehchen. Egal ob sauberer Innenhof oder freies Treppenhaus: Herr Darga hütet die Anlage und hat ein Auge darauf, dass sich die Bewohner in ihr wohlfühlen – auch während Corona.

„Homeoffice, Freizeit, Sport, Musizieren, Kita, Kindergarten und Schule: All das und noch viel mehr findet jetzt in den eigenen vier Wänden statt und kann schnell zur Belastungsprobe werden. Der eine oder andere wird dadurch etwas empfindlicher“, bringt es Herr Darga auf den Punkt. „Als Bewohner bekommt man natürlich mit, wenn jetzt alle um einen herum zu Hause sind. Hier in der Anlage zeigen die Bewohner für die besondere Situation Verständnis. Schließlich bedeutet Nachbarschaft auch, Rücksicht zu nehmen.“

In einer seiner Anlagen hat die HBH gemeinsam mit dem Stadtteilkulturzentrum Bürgerhaus Barmbek e. V. ein echtes Highlight auf die Beine gestellt und kurzerhand Kultur vom Balkon aus möglich gemacht: Am 30. September 2020 verwandelte Gitarrenvirtuose Ferdinand Feil, der selbst in Barmbek lebt und dort Musikunterricht gibt, den Innenhof der HBH-Wohnanlage Steilshooper Straße/Wittenkamp

in eine Bühne. Seine fesselnden Gitarrenklänge entführten die Barmbeker für eine kurze Zeit in die mitreißende Welt des Flamencos. Sich im Hamburger Herbst für eine Weile unter die Sonne Lateinamerikas zu träumen, war für alle wie ein Kurzurlaub für Ohren und Seele. „Das Live-Konzert ist wirklich gut angekommen“, berichtet Herr Darga. „Das Publikum war fasziniert und begeistert. Die Bewohner haben mir erzählt, wie sehr sie sich über die Abwechslung im sonst eher eintönigen Alltag gefreut haben.“



**Innenhofkonzert:  
Mit Flamenco-  
Klängen nahm  
Ferdinand Feil die  
Barmbeker mit  
auf eine musikalische  
Reise.**



# Anhang des Jahresabschlusses 2020

## A. Allgemeine Angaben

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG mit Sitz in Hamburg ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg unter GnR 797 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde unter Anwendung der Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt-VO) aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgte die Aufstellung nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlust-Rechnung benannt.

## B. Erläuterung zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlust-Rechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Neu angeschaffte Softwareprodukte, die entgeltlich erworben wurden und deren Anschaffungskosten 1.000 Euro übersteigen, werden unter den immateriellen Wirtschaftsgütern ausgewiesen und mit 33,3 Prozent abgeschrieben. Für Lizenzen, welche im Rahmen der im Unternehmen eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Software erworben wurden, wird die Restnutzungsdauer anhand der vertraglichen Laufzeit des ERP-Hauptnutzungsvertrages ermittelt.

Grundlage für die Bewertung der Sachanlagen sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Bei der Bemessung der Abschreibung, die linear erfolgt, wird bei gemischtgenutzten Gebäuden auf eigenem Grund und Boden eine Nutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt. Die Garagen bei den Wohnbauten so-

wie den Geschäfts- und anderen Bauten werden einheitlich auf der Basis einer 40-jährigen, die Außenanlagen auf der Basis einer 10-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine Ferienwohnung wird mit zwei Prozent abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten, aufgrund baulicher Maßnahmen, werden auf die Restnutzungsdauer der entsprechenden Gebäude verteilt. Bei umfangreicheren baulichen Maßnahmen in Form von Neubau unter Verwendung der Altbausubstanz wird die Restnutzungsdauer des Gebäudes auf 50 Jahre neu festgesetzt. Liegen Beschlüsse für den Abriss von Gebäuden vor, wird die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzt.

Wohngebäude auf Grundstücken mit Erbbaurecht werden längstens auf die jeweiligen Laufzeiten der Erbbaurechte abgeschrieben. Die Abschreibung nachaktivierter Beträge erfolgt linear entsprechend der Restnutzungsdauer.

Bei neu angeschafften Maschinen wird die Abschreibung auf der Grundlage einer 10-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear abgeschrieben. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer der im Geschäftsjahr 2020 neu angeschafften Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden die amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen zugrunde gelegt.

EDV-Geräte werden mit 33,3 Prozent abgeschrieben. Bei den übrigen Gegenständen und den neu angeschafften Kraftfahrzeugen wird eine 6-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 250 Euro bis 1.000 Euro werden Sammelposten gebildet und über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Zugänge der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei den Grundstücken mit Wohnbauten, den Bauvorbereitungskosten und den geleisteten Anzahlungen in das Sachanlagevermögen enthalten anteilige Verwaltungskosten sowie eigene Architektenleistungen, die dem Betriebsabrechnungsbogen entnommen wurden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

## ► ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN in €					ABSCHREIBUNG in €				BUCHWERT am 31.12.2019 in € (Vorjahr)	BUCHWERT am 31.12.2020 in €
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2020	01.01.2020	Zugang	Abgang	31.12.2020		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	123.112,45	148.979,44	934,15	0,00	271.157,74	104.579,56	22.965,57	882,25	126.662,88	18.532,89	144.494,86
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	500.880.893,26	6.260.742,31	801.456,24	55.671.854,56	562.012.033,89	207.899.959,93	8.647.743,42	801.456,24	215.746.247,11	292.980.933,33	346.265.786,78
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.940.071,27	65.932,66	0,00	0,00	8.006.003,93	825.711,92	108.258,43	0,00	933.970,35	7.114.359,35	7.072.033,58
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	0,00	0,00	0,00	1.019,52	0,00			0,00	1.019,52	1.019,52
Technische Anlagen und Maschinen	297.082,89	49.257,44	4.273,40	0,00	342.066,93	243.970,76	9.340,02	4.273,40	249.037,38	53.112,13	93.029,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.175.884,27	199.741,16	154.047,16	0,00	2.221.578,27	839.207,82	241.050,48	128.892,18	951.366,12	1.336.676,45	1.270.212,15
Anlagen im Bau	5.274.989,83	11.666.022,55	0,00	- 16.941.012,38	0,00	0,00			0,00	5.274.989,83	0,00
Bauvorbereitungskosten	503.921,66	2.085.991,39	0,00	- 396.678,19	2.193.234,86	0,00			0,00	503.921,66	2.193.234,86
Geleistete Anzahlungen	31.244.968,41	7.089.195,58	0,00	- 38.334.163,99	0,00	0,00			0,00	31.244.968,41	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>548.318.831,11</b>	<b>27.416.883,09</b>	<b>959.776,80</b>	<b>0,00</b>	<b>574.775.937,40</b>	<b>209.808.850,43</b>	<b>9.006.392,35</b>	<b>934.621,82</b>	<b>217.880.620,96</b>	<b>338.509.980,68</b>	<b>356.895.316,44</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>548.445.543,56</b>	<b>27.565.862,53</b>	<b>960.710,95</b>	<b>0,00</b>	<b>575.050.695,14</b>	<b>209.913.429,99</b>	<b>9.029.357,92</b>	<b>935.504,07</b>	<b>218.007.283,84</b>	<b>338.532.113,57</b>	<b>357.043.411,30</b>



## ► FORDERUNGSSPIEGEL

	Bilanzwert 31.12.2020	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2019
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	177.898,24 €	168.632,13 €	9.266,11 €	150.829,84 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.270,13 €	5.270,13 €	0,00 €	7.238,29 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	666,15 €	666,15 €	0,00 €	902,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.597.986,50 €	1.556.839,04 €	1.041.147,46 €	2.242.685,67 €
<b>GESAMT</b>	<b>2.781.821,02 €</b>	<b>1.731.407,45 €</b>	<b>1.050.413,57 €</b>	<b>2.401.655,80 €</b>

## ► RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand 31.12.2019	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2020
Gesetzliche Rücklage	17.871.200,00 €	912.000,00 €	18.783.200,00 €
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnissrücklagen	103.727.000,00 €	5.436.000,00 €	109.163.000,00 €
<b>GESAMT</b>	<b>122.569.654,57 €</b>	<b>6.348.000,00 €</b>	<b>128.917.654,57 €</b>

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu den Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wird nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert einzeln bewertet und erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen beziehungsweise direkte Abschreibung berücksichtigt.

Latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Aus der Betrachtung der vergangenen und zukünftigen Bewertungsunterschiede ergeben sich für die Genossenschaft aktive latente Steuern. Die Bewertung erfolgte auf Basis des aktuellen Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83 Prozent und für Gewerbesteuer von 14,70 Prozent. Das Bilanzierungswahlrecht wird in Anspruch genommen, sodass eine Bilanzierung nicht erfolgt.

Für die Rückstellungen für Renten aus der betrieblichen Altersversorgung liegen versicherungsmathematische Gutachten

vor. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von zwei Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,34 Prozent (im Vorjahr 2,71 Prozent) zum 30.11.2020 zugrunde gelegt. Grundlage für die Ermittlungen sind die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Der Anfangsbestand der laufenden Pensionen und der Anwartschaften wurde aufgezinnt, der hieraus resultierende Aufwand von rund 208.244 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2020 wurden bei den Personalkosten erfasst.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,34 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur

Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,64 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag von rund 1.069.127 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß §253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die Bilanzierung sonstiger Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag und beinhaltet alle erkennbaren Risiken beziehungsweise ungewisse Verbindlichkeiten. Eine Abzinsung der Rückstellungsbeträge war nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Kosten für die Geldbeschaffung wurden im Jahr des Anfalls vollständig im Aufwand erfasst.

und Umbuchungen des Postens Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten Kosten für den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden sowie Neugestaltung von Außenanlagen. Aus der Position Geleistete Anzahlungen wurden Grundstücks- und Gebäudekosten aus dem Kauf eines schlüsselfertig errichteten Neubaus in Höhe von rund 38.300.000 Euro aufgrund der Fertigstellung und Übergabe im Geschäftsjahr in die Position Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in Höhe von rund 440.900 Euro und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 1.860.000 Euro wurden bei den Herstellungskosten bereits abgezogen. Durch den Abriss eines Wohngebäudes wurden 801.500 Euro von den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen. Dieses Objekt war bereits voll abgeschrieben. Unter den Bauvorbereitungskosten werden Planungskosten und Kosten vorbereitender Arbeiten für zukünftige Bauvorhaben erfasst.

## C. Erläuterungen zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

## Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anlagenspiegel (Seite 30/31). Die Zugänge

2. Unter dem Posten Andere Finanzanlagen sind erworbene Genossenschaftsanteile der Sparda-Bank Hamburg eG und der Hamburger Volksbank eG erfasst.

## ► VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	176.289.816,43 € (164.503.728,79 €)	14.480.431,99 € (27.968.391,08 €)	36.483.937,96 €	125.325.446,48 €	170.769.218,74 €	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.691.916,78 € (18.354.082,74 €)	651.910,49 € (656.324,05 €)	2.832.557,51 €	14.207.448,78 €	17.661.531,35 €	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	10.860.875,97 € (10.452.386,49 €)	10.860.875,97 € (10.452.386,49 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.684,55 € (98.952,57 €)	82.684,55 € (98.952,57 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.119.599,20 € (2.661.112,94 €)	2.119.599,20 € (2.449.824,54 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	98.456,71 € (44.287,96 €)	98.456,71 € (44.287,96 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
<b>GESAMT</b>	<b>207.143.349,64 €</b> (196.114.551,49 €)	<b>28.293.958,91 €</b> (41.670.166,69 €)	<b>39.316.495,47 €</b>	<b>139.532.895,26 €</b>	<b>188.430.750,09 €</b>	

**3.** Der Posten Unfertige Leistungen enthält, wie im Vorjahr, ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

**4.** Forderungen bzw. Ansprüche mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Abschlussstichtag aufgrund von Ratenzahlungen gegenüber Mitgliedern und noch ausstehender Investitionszuschüsse gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank.

**5.** Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände beinhaltet, wie im Vorjahr, keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

**6.** Rücklagenspiegel (siehe Seite 32)

**7.** Unter den Sonstigen Rückstellungen wurden Rückstellungen für Kosten aus begonnenen und beauftragten Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 379.300 Euro sowie für noch anfallende Baukosten für Baumaßnahmen, welche bereits ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet wurden, in Höhe von rund 119.000 Euro gebildet.

**8.** Die Verbindlichkeiten beinhalten wie im Vorjahr keine Vorgänge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Fristigkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 33). Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthält formal ein kurzfristiges Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Baukosten in Höhe von 5.500.000 Euro, welches bereits bei Aufstellung des Jahresabschlusses durch langfristige Darlehen anschlussfinanziert ist.

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

**1.** In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 470.500 Euro abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten in Höhe von rund 13.395.700 Euro enthalten.

**2.** Erwähnenswerte Beträge größeren Umfangs in den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Weiterbelastung an Versicherungen und Dritte des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von rund 477.500 Euro. Aperiodische Erträge in Höhe von rund 215.900 Euro resultieren im Wesentlichen aus Versicherungserstattungen für in Vorjahren aufgetretene Schäden.

**3.** Aufwendungen und Erstattungen aus Versicherungsleistungen, Aufwendungen und Erstattungen durch Weiterbelastungen an Dritte sowie Aufwendungen und Erstattungen von Gerichts- und Räumungsklagen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Bruttoausweis unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und den Sonstigen betrieblichen Erträgen dargestellt.

**4.** Die Kosten des Zahlungsverkehrs enthalten Entgelte für die Verwahrung von Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von rund 500 Euro.

**5.** Erträge aus anderen Finanzanlagen enthalten Dividenden aus gezeichneten Geschäftsanteilen auf Mitgliedschaften bei der Sparda-Bank Hamburg eG und der Hamburger Volksbank eG.

**6.** Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhaltet die erwartete Steuerbelastung für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 71.800 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 67.400 Euro in Form von Vorauszahlungen und Rückstellungen.

**D. Sonstige Angaben**

**1.** Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug wie folgt:

► **ARBEITNEHMER**

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	11
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	25	0
<b>GESAMT</b>	<b>50</b>	<b>11</b>

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

**2.** Mitgliederbewegung:

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 707.600 Euro erhöht.

► **MITGLIEDER**

<b>01.01.2020</b>	<b>8.903</b>
Zugang 2020	376
Abgang 2020	285
<b>31.12.2020</b>	<b>8.994</b>

**3.** Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und zukünftig noch zu erbringenden Bauleistungen in Höhe von rund 2.754.100 Euro. Diese sind durch Darlehen und Eigenmittel vollständig gedeckt.

**4.** Gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates der Genossenschaft bestanden am Abschlussstichtag keine Forderungen.

**5. Name und Anschrift des zuständigen**

**Prüfungsverbandes:**  
 Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
 Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern/Schleswig-Holstein  
 Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg

**6. Mitglieder des Vorstands:**

**Daniel Kirsch** Vorsitzender  
**Andreas Paasch**

**7. Mitglieder des Aufsichtsrats:**

**Peter Axmann** Vorsitzender  
 Bankkaufmann

**Joachim Habermann** Stellv. Vorsitzender  
 Architekt

**Ruth Breiholdt**  
 Rechtsanwältin

**Andreas Hunck**  
 Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

**Birgit Walter-Gothknecht**  
 Dipl.-Betriebswirtin

**Eckhard Schönknecht**  
 PR-Berater

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und nicht im Jahresabschluss Berücksichtigung fanden, haben sich nicht ergeben. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung vom 20.04.2021 beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen einzustellen. So wurden 912.000,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage und 5.436.000,00 Euro den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 932.340,64 Euro an die Mitglieder als Bardividende auszuschütten. Dies entspricht einer satzungskonformen Dividende von 4,0 Prozent des am 01.01.2020 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 23.308.516,00 Euro.

Hamburg, 20. April 2021

.....  
 Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

**Kirsch**

**Paasch**

## Thorsten Caben: eine starke Hausgemein- schaft, die sich bewährt



Eine Hausgemein-  
schaft, die knapp  
30 Jahre besteht,  
ist in Hamburg eine  
Seltenheit. Laut  
Statistikamt Nord  
leben Hamburgerin-  
nen und Hamburger  
seit durchschnittlich  
13,3 Jahren in ihrer  
Wohnung. Bei Herrn  
Caben sind es mehr:  
„Meine Frau und ich  
wohnen mittlerwei-

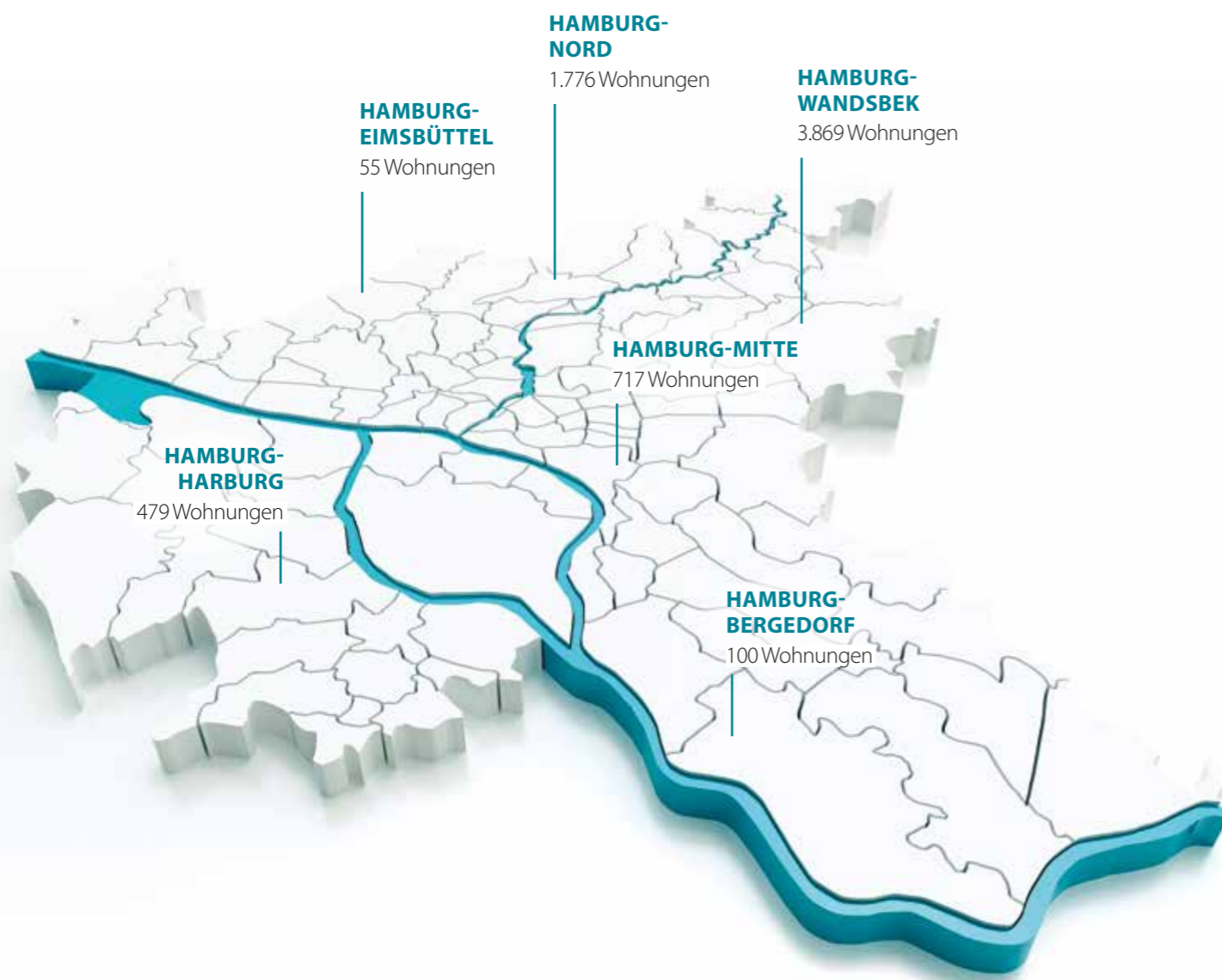
le schon seit drei Jahrzehnten in unserer Wohnung in Wandsbek und sind hier genauso glücklich wie am ersten Tag. Das liegt auch an der engen Verbundenheit zu unseren Nachbarn.“ Der Großteil der Bewohner wohnt schon genauso lange wie der Techniker dort. Seit acht Jahren ist Herr Caben bei der HBH und unterstützt die 17 Hausverwalter, wenn es um übergeordnete technische Projekte geht – wie die Sicherheit innerhalb und außerhalb der Gebäude.

„In meiner Nachbarschaft hat sich durch Corona nicht viel verändert. Das Verhältnis war schon immer sehr gut“, erklärt er. Den starken Zusammenhalt spüre er gerade besonders. „Wir greifen uns gegenseitig unter die Arme und können uns aufeinander verlassen. Für mich ist selbstverständlich, nebenan auszuhelfen, ob man mal eine Extrakiste Wasser vorbeibringt oder sich zusammen durch Papierkram kämpft. Mich freut dieser Gemeinschaftssinn und schließlich kostet es mich nichts, mal zusätzlich etwas zu besorgen und eine Tür weiterzureichen.“

Der 57-Jährige erinnert sich gern an die Anfänge der Wohnanlage zurück. Die Kinder im Haus sind alle gemeinsam aufgewachsen, zur selben Schule gegangen und haben nachmittags im Innenhof herumgetollt. „Diese Zeit hat uns ungemein geprägt und zusammengeschweißt.“



## UNSER WOHNUNGSBESTAND IN DEN HAMBURGER BEZIRKEN



### GESAMT:

6.996 Wohnungen

Stand: 31.12.2020

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 vom Vorstand über alle grundsätzlichen Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftspolitik sowie über die Entwicklung des laufenden Geschäfts, der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Risikolage und das Risikomanagement der Genossenschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, in fünf Aufsichtsratssitzungen – davon vier gemeinsam mit dem Vorstand – wahrgenommen.

Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschaurechnungen nachvollziehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind.

Das Jahr 2020 war geprägt von der Coronapandemie, die auch für die Genossenschaft wesentliche Einschnitte zur Folge hatte. Die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs und der Schutz der Gesundheit von Mitgliedern und Mitarbeitern hatten oberste Priorität.

Durch die gute technische Ausstattung der Belegschaft war es möglich, fast von Beginn der Pandemie an zur Hälfte im Wechselbetrieb von zu Hause aus zu arbeiten. Wohnungswechsel konnten ebenso weitgehend digital abgewickelt werden wie praktisch die gesamte Erstvermietung der 102 Wohnungen und 90 Stellplätze im Tarpenbeker Ufer.

Die HBH hat sich angesichts der Pandemie entschlossen, die für 2020 vorgesehenen Mietanpassungen auszusetzen, um die Mitglieder nicht zusätzlich zu belasten. In der Rückschau hielten sich die Mietausfälle erfreulicherweise in sehr engen Grenzen. Auch die Vertreterversammlung wurde aus Sicherheitsgründen verschoben und konnte schließlich Anfang September unter Einhaltung von Abstands- und Hygieneregeln stattfinden.

Bei den laufenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ergaben sich coronabedingt zum Glück keine Verzögerungen. Eine für 2020 vorgesehene Modernisierungsmaßnahme musste in das nächste Jahr verschoben werden.

Sehr gut angenommen wurde der neue Concierge-Dienst im Quartier Bürgerweide, der beispielsweise kostenlose Arztfahrten anbietet.

Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, Herrn Alexander Schubert mit Wirkung zum 01.10.2020 Prokura zu erteilen, sodass nun unterhalb des Vorstands die drei wichtigsten Bereiche Neubau und Modernisierung, Vermietung und Finanzen jeweils mit einem Prokuristen besetzt sind. Damit ist die Genossenschaft auch im Führungsteam für die Zukunft gut aufgestellt.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand fand auch sonst in einer konstruktiven, vertrauensvollen Atmosphäre statt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats Ruth Breiholdt und Birgit Walter-Gothknecht schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. In der Vertreterversammlung 2020 wurden beide Damen einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2019 wurde dem Aufsichtsrat vom Abschlussprüfer ausführlich erläutert. In dem Bericht wird bestätigt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat und dass es keinen Anlass für Beanstandungen gab.

Der Aufsichtsrat hat dem zum **31.12.2020** vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat haben aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufes beschlossen, der Vertreterversammlung wiederum die Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 4,0 Prozent vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das große Engagement und die erfolgreiche Tätigkeit im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Den gewählten Vertreterinnen und Vertretern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank aus für die aktive ehrenamtliche Beteiligung an der gemeinsamen Arbeit zum Wohl der Genossenschaft.

Hamburg, 25. März 2021

Der Aufsichtsrat

Peter Axmann  
Vorsitzender



## Die helfende Hand

Ist eine Glühbirne kaputt und muss ausgetauscht werden, fehlt ein Nagel in der Wand, damit ein neues Familienfoto aufgehängt werden kann, oder muss etwas auf dem Dachboden verstaut werden, dann steht Hakan Kumlu tatkräftig mit helfender Hand zur Seite. Die HBH hat den neuen, kostenlosen Service „Die helfende Hand“ für ihre Mitglieder ins Leben gerufen. Ältere und mobil oder körperlich eingeschränkte HBH-Mitglieder in Borgfelde, Eilbek und Hamm können sich bei Handgriffen, die im Alltag manchmal mühselig sind, helfen lassen.

Egal ob es darum geht, wie man einen Impftermin ausmacht oder es Probleme mit dem Smartphone oder Computer gibt: Auch bei behördlichen und technischen Fragen bietet Herr Kumlu, der bereits einige Bewohner durch seine Zeit beim Concierge-Dienst kennt, an zwei Nachmittagen seine Unterstützung an. Er freut sich, dass der Kontakt weiterhin besteht und er, jetzt bei Kleinigkeiten, die zur großen Herausforderung werden können, aushelfen kann.



## Verein „Freunde alter Menschen“

Jung und Alt in Hamburg zusammenbringen: Das macht der Verein „Freunde alter Menschen“ – auch in Zeiten von Corona. Ganz konkret geht es um die Vermittlung von Besuchs- oder Telefonpartnerschaften zwischen Freiwilligen und älteren alleinlebenden Menschen. Gegenseitige Sympathie ist dabei unabdingbar und führt im Idealfall dazu, dass aus der Partnerschaft eine echte Freundschaft wächst.

2020 musste der Verein ganz besondere Kreativität und Flexibilität beweisen. Gerade ältere Menschen haben ein hohes Risiko eines schweren Covid-19-Verlaufs. Bei ihnen muss das Risiko einer Ansteckung geringgehalten werden. Um genau das zu schaffen, hat der Verein sich einiges einfallen lassen: Aus regelmäßigen Besuchen wurden lange Telefonate. Viele neue Telefonpartnerschaften wurden realisiert, andere intensiviert. Damit das wöchentliche Gedächtnistraining, das normalerweise im HBH-Treffpunkt in der Hinrichsenstraße 34 stattfindet, beibehalten werden konnte, wurden Übungen kurzerhand per Post oder Mail versandt. Auch das Bewegungstraining wurde zu einem Spaziergang und nach draußen an die frische Luft verlegt. Mit diesen Ideen hat der Verein „Freunde alter Menschen“ auch 2020 trotz einiger Hürden alleinlebende Menschen vor der Einsamkeit bewahrt.

„Die helfende Hand“ und der Verein „Freunde alter Menschen“ ermöglichen es älteren oder mobil eingeschränkten HBH-Mitgliedern, möglichst lange in den eigenen vier Wänden und damit selbstbestimmt zu leben. Sie gehen gegen drohende Isolation oder Vereinsamung mit zunehmendem Alter vor und bieten dort Unterstützung, wo sie im Alltag gebraucht wird. Beide Angebote schaffen in solchen Situationen eine wertvolle Hilfe und tragen maßgeblich zur Lebensqualität bei.



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG  
Lämmersieth 1 · 22305 Hamburg

Telefon (040) 299 09-0 · Telefax (040) 299 09-222  
info@hanseatische.de · www.hanseatische.de

Gegründet am 02.04.1949  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister  
am 24.08.1949

### Fotos

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG,  
Freunde alter Menschen e. V. (FaMeV)/Michael Kutzia, Stephanus,  
Shutterstock/Crevis, gpointstudio, Iakov Filimonov, Matej Kastelic,  
AdobeStock/c\_andranik123

### Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation, Hamburg

### Druck

Druckerei Becker, Merenberg



