



GESCHÄFTSBERICHT 2020

GESCHÄFTSBERICHT 2020

AUF EINEN BLICK

	2018	2019	2020
Bilanzsumme in T€	208.629	231.434	245.867
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	33.666	34.740	35.925
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	15.289	14.928	11.576
Leistungen für Neubau in T€	11.797	29.261	18.687
Eigenkapital in T€	86.600	92.230	98.333
Eigenkapitalquote in %	41,5	39,9	40,0
Jahresüberschuss in T€	6.232	5.949	5.947
Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.816	4.831	4.952
Anzahl der Mitglieder	7.140	7.265	7.386

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

*Titelfoto:
Nach Abschluss der umfangreichen Quartiers-
entwicklung bietet die Wohnanlage Lüttmelland
attraktiven und modernen Wohnraum
in idyllischer Lage.*

IMPRESSUM

Herausgeber:
Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Gestaltung und Realisation:
Kerstin Reese | Design für Kommunikation

Text:
Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Yvonne Husmann | HusmannDesign

Druck:
Eurodruck Hamburg
Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier

Fotos (sofern nicht anders angegeben):
Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Hauke Hass
Hermann Jansen
Jan Haeselich

INHALT

VORWORT	5
BERICHT DES VORSTANDS	6
Zahlen Daten Fakten 2020	6
Gestern Heute Morgen	8
Wirtschaftliche Situation	20
Themen aus Hamburg	21
Was wir sonst noch bewegten – weitere Themen aus der Genossenschaft	22
LAGEBERICHT	40
JAHRESABSCHLUSS	47
• Bilanz	48
• Gewinn- und Verlustrechnung	50
• Anhang	51
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	59
BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN	60
VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN 2021	64





Die Vorstandsmitglieder der Genossenschaft Sönke Selk (links) und Dr. Hardy Heymann bringen das Logo der Hamburger Wohnen an den Fenstern des neuen Nachbarschaftstreffs in Sasel an.

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

wenn wir auf das vergangene Jahr 2020 zurückblicken, kommen wir nicht umhin, über das Thema zu sprechen, das alle Länder dieser Erde mit Sorgen, Nöten und Einschränkungen beschäftigt: das Coronavirus. Die Pandemie hat auch den Alltag der Hamburger Wohnen stark beeinflusst. Unsere Mitarbeiter*innen haben viel Zeit im Homeoffice verbracht, persönliche Sprechzeiten fanden nur sehr eingeschränkt und nach vorheriger Vereinbarung statt und einige Modernisierungs- sowie Neubauprojekte mussten vorübergehend unterbrochen werden. Glücklicherweise zeichnen sich bisher trotz aller widrigen Umstände keine negativen wirtschaftlichen Folgen für die Hamburger Wohnen ab, sodass wir weiterhin stabil aufgestellt sind.

Zutiefst bedauern wir die vorübergehende Schließung unserer Nachbarschaftstreffs, die für unsere Mitglieder, aber auch für uns als Unternehmen einen hohen Stellenwert haben. Wir können die Folgen dieser Coronamaßnahme besonders für ältere alleinstehende Mitglieder kaum ermessen. Das Team des Sozialen Managements hat bisher vieles versucht, um die entstandene Lücke durch Onlineaktivitäten und Telefonate zu füllen. Aber wenn wir durch die Coronapandemie auch vieles über das positive Potenzial der digitalen Kommunikation hinzugelernt haben – sie kann die wohlige Kraft des direkten Miteinanders nicht ersetzen. Wir hoffen, dass sich die Einschränkungen des Shutdowns bis zur Drucklegung dieses Geschäftsberichts so weit gelockert haben, dass die einen oder anderen Angebote der Nachbarschaftstreffs wieder möglich sind.

Im gleichen Zusammenhang erwarten wir gespannt ein erstes Treffen der 2020 neu gewählten Mitgliedervertreter*innen, mit denen wir bislang nur postalisch oder per E-Mail kommunizieren konnten. Es hatten sich erfreulich viele Kandidat*innen zur Wahl gestellt, sodass 93 Vertreter*innen gewählt wurden. Hoffentlich können

wir uns alle schon bald bei der nächsten ordentlichen Vertreterversammlung und einer gemeinsamen Aktivität wie z.B. einer Rundfahrt durch unsere Wohnanlagen persönlich kennenlernen.

Gemeinsames Erleben wünschen wir uns auch für ein ganz besonderes Ereignis: das 100-jährige Bestehen unserer Genossenschaft 2021. Schon weit über ein Jahr läuft die Ideenschmiede dafür auf Hochtouren. Die Pandemie hat uns aber abrupt gebremst und uns gezwungen, das geplante Jubiläumfest auf Kampnagel in das Jahr 2022 zu verschieben. Umso mehr freuen wir uns auf den Tag, an dem wir diesen besonderen Anlass ausgelassen miteinander feiern können.

Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern, Beschäftigten und Geschäftspartner*innen für den guten Zusammenhalt in dem schwierigen vergangenen Jahr und wünschen weiterhin ausreichend Ausdauer und positive Energie, um die Krise wohlbehalten durchzustehen.

So möchten wir nun nach dem Blick auf das große Ganze auf den vorliegenden Geschäftsbericht zurückkommen. Während Sie im Bericht des Vorstands wie gewohnt von der Fertigstellung unserer Projekte lesen, finden Sie auf den folgenden Seiten die Dokumentation „Gestern | Heute | Morgen“ über die Entwicklung unserer Genossenschaft am Beispiel ausgewählter Wohnanlagen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen.

Dr. Hardy Heymann

Sönke Selk

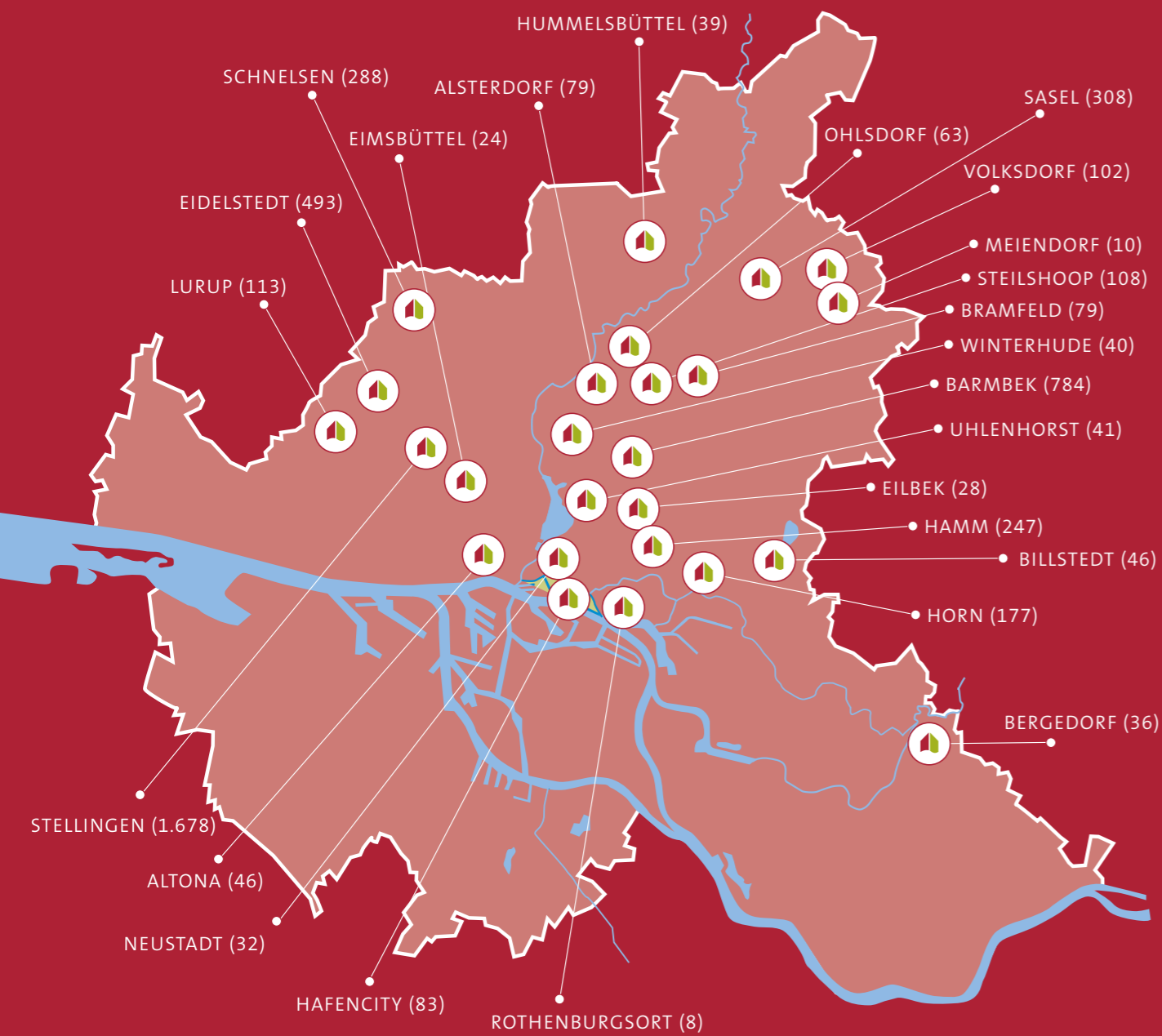
ZAHLEN DATEN FAKTEN

2020

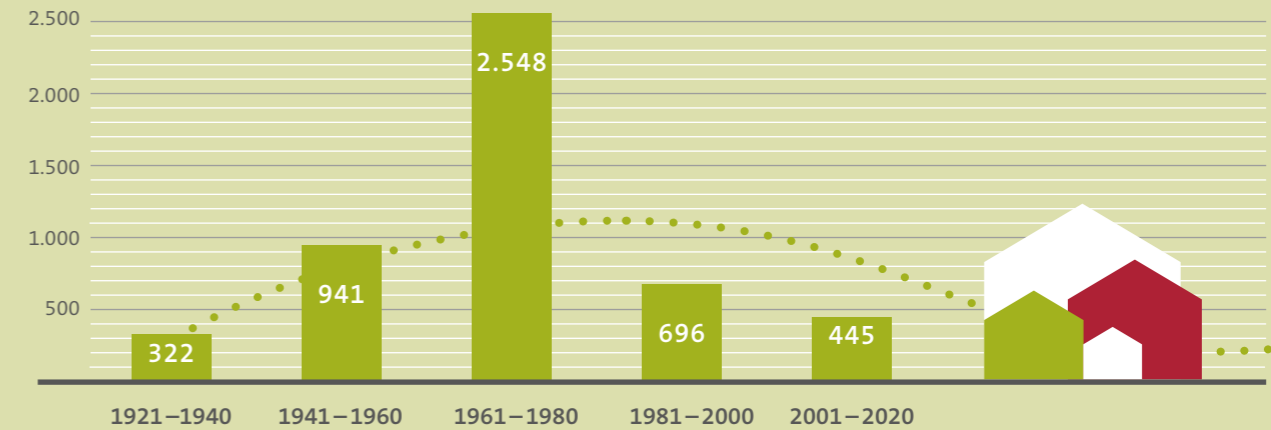
ANZAHL WOHNUNGEN GESAMT **4.952**

WOHNFLÄCHE GESAMT **315.728,54 m²**

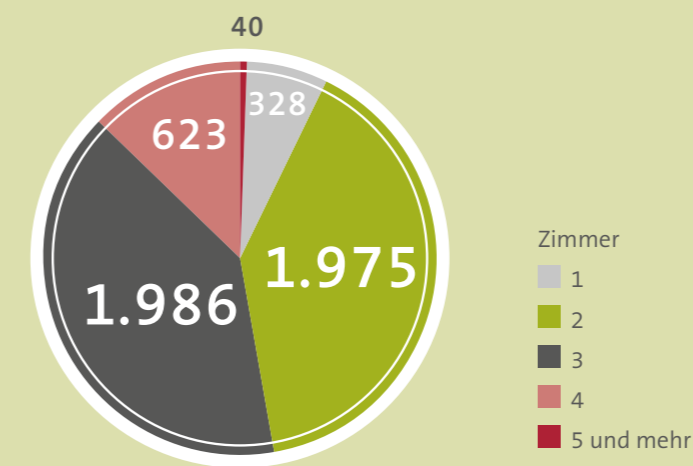
DURCHSCHNITTLICHE WOHNFLÄCHE **63,76 m²**



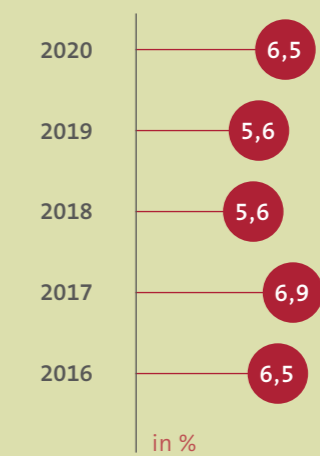
ANZAHL WOHNNEINHEITEN NACH BAUJAHREN



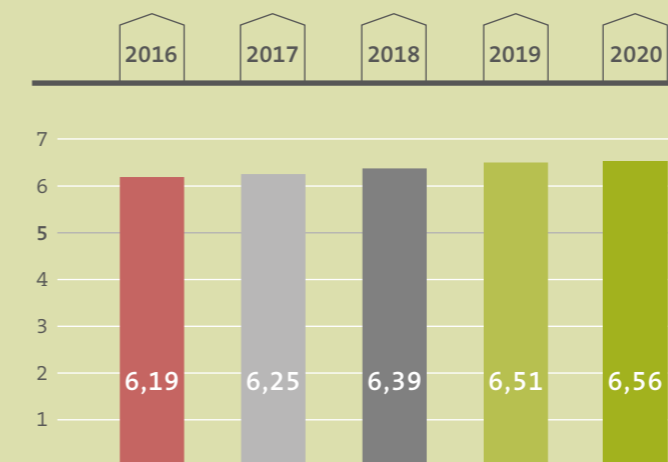
ANZAHL WOHNNEINHEITEN NACH WOHNUNGSGRÖSSE



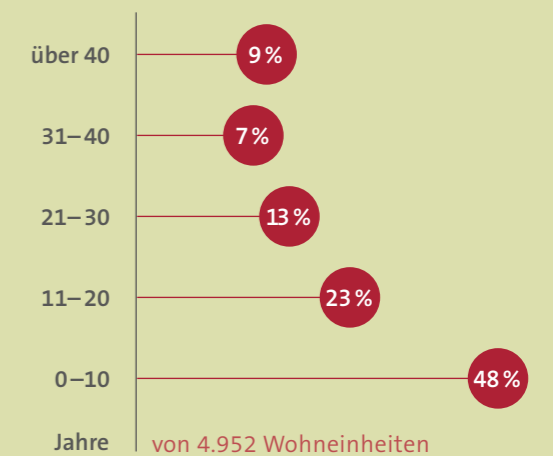
FLUKTUATIONSRATE



DURCHSCHNITTSMIETE
Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche und Monat



LÄNGE DER MIETDAUER



Durchschnittliche Mietdauer: 15 Jahre



Ganz schön lebendig in Barmbek



Ich bin seit vielen Jahren für den Bestand in Barmbek zuständig und habe das Viertel wirklich lieb gewonnen. Dieses ehemalige Arbeiterquartier mausert sich und wird immer attraktiver für junge Leute und Familien. Seit etwa fünf Jahren beobachte ich, wie dieser Stadtteil einen enormen Beliebtheitsfaktor entwickelt und kann das gut verstehen: Barmbek ist ein bodenständiges, charmantes Familienquartier, ohne dabei langweilig zu sein. Hier herrscht permanent reger Wandel, allein rund um die Fuhlsbüttler Straße, die „Fuhle“. Bei dem, was Barmbek zu bieten hat, wundert es nicht, dass wir immer mehr gezielte Anfragen von Wohnungssuchenden erhalten.

Diesbezüglich bewegt sich Barmbek deutlich auf andere Hamburger „In-Viertel“ zu. Denen ganz ähnlich gibt es aber auch hier zu wenig Parkplätze. Wir können allen neuen Mieter*innen nur raten, auf den eigenen Pkw zu verzichten. Den brauchen sie im fahrradfreundlichen Barmbek auch nicht. Alle unsere Wohnungen sind bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und verfügen über viele Fahrradstellplätze. Als tolles Ziel in Barmbek empfehle ich auch immer unseren Nachbarschaftstreff im Rübenkamp. Walking, Singen, Yoga, Spielegruppe – hier gibt es jede Menge Aktivitäten von und für Mitglieder.

KRISTIN SÖNKSEN
Wohnungsverwaltung | Barmbek



Im Herzen von Hamburg, direkt am Stadtpark, liegt das quirliche Barmbek. Die Hamburger Wohnen ist mit dem Stadtteil besonders verbunden, denn hier wurden kurz nacheinander zwei unserer Vorläufergenossenschaften gegründet. Ihnen verdanken wir unter anderem die beiden ältesten Wohnanlagen in unserem Bestand.

Vor knapp einem Jahrhundert, im Jahr 1922, begann die gerade erst gegründete Baugenossenschaft Barmbek (bis September 1948 mit -ck geschrieben) mit dem Bau von 128 Wohnungen – mitten auf einer

Wiese am Lambrechtsweg. Anschließend beschloss die Mehrheit der Mitglieder, vorerst keine weiteren Neubauprojekte anzugehen. Die überstimmten Mitglieder gründeten daraufhin kurzerhand eine neue Genossenschaft – die Baugenossenschaft Rübenkamp. Noch im Gründungsjahr 1924 wurden direkt neben dem Gebäude der Baugenossenschaft Barmbek 112 Wohnungen errichtet. Im Zweiten Weltkrieg fusionierten die beiden Genossenschaften unter dem Druck des NS-Regimes 1940 zur Baugenossenschaft Hamburg-Nordost.



Die Magie der „Stellinger Linse“

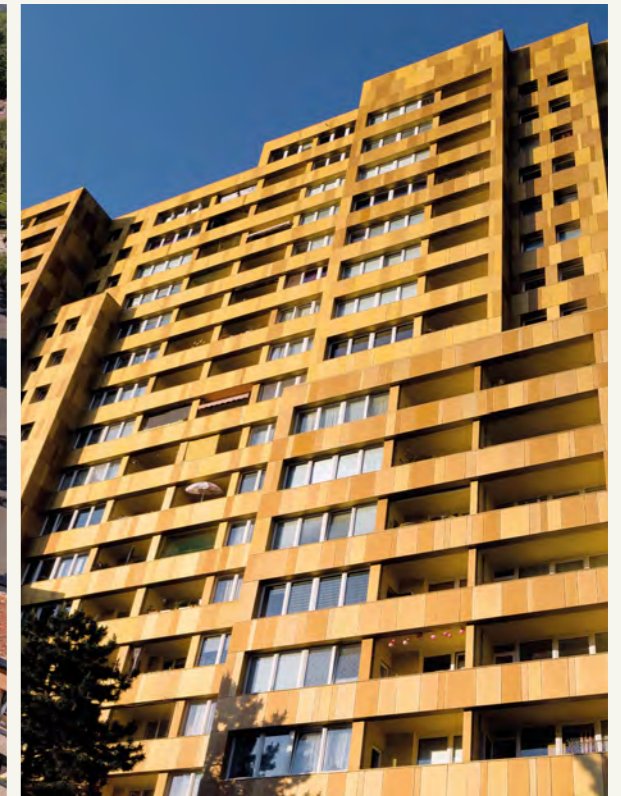


In unserem großen Wohnquartier „Stellinger Linse“ sind wir für Objekte zuständig, die unterschiedlicher nicht sein könnten – beispielsweise gibt es auf der einen Seite den 18-geschossigen Hochhauskomplex an der S-Bahn-Station Langenfelde – das wegen seiner besonderen Fassadengestaltung so genannte „Glanzstück“. Auf der anderen Seite die im Zuge einer behutsamen Nachverdichtung entstandene Wohnanlage „Mittenmang Tohuus“ mit 43 Wohnungen für Senior*innen und Familien sowie einem großzügigen Spielplatz.

Indem wir ein gutes Wohnungs- und Serviceangebot bereitstellen, das sich daran orientiert, was die Mitglieder benötigen, ist es uns gelungen, in der gesamten „Stellinger Linse“ eine positive Grundstimmung zu schaffen. Dabei hat auch das Soziale Management viel bewegt, insbesondere mit den Nachbarschaftstreffs.

Im „Glanzstück“ hat maßgeblich die Modernisierung im Jahr 2014 zu einer besseren Wohnqualität beigetragen. Seitdem es im Eingangsbereich eine große Lounge gibt und ein Logenmitarbeiter täglich ansprechbar ist, sind neue zwischenmenschliche Ebenen entstanden, die alle toll finden. Hier gibt es mittlerweile nicht nur ein Adventscafé, sondern auch das muslimische Zuckerfest, das religionsübergreifend sensationell gut besucht wird. Noch ein tolles Beispiel dafür, wie es sich in der großen „Stellinger Linse“ bei allen Unterschiedlichkeiten gut gemeinschaftlich zusammenleben lässt!

LAURA LADIGES und DIRK ANHALT
Wohnungsverwaltung | Stellingen



Das heutige Wohnquartier „Stellinger Linse“ war vor hundert Jahren ein beschauliches grünes Fleckchen. Mitglieder eines Kleingartenvereins pflegten dort ihre damals noch neomodischen Schrebergärten. Am 5. Februar 1921 gründeten sie eine Genossenschaft – die offizielle Geburtsstunde der Wohnungsbaugenossenschaft Langenfelde und unserer heutigen Hamburger Wohnen!

Nachdem die Stadt Hamburg das linsenförmige Areal für den Wohnungsbau freigegeben hatte, entstand

dort ab 1961 ein neues Wohnquartier, das heute 1.536 Wohnungen umfasst. Dank eines weitreichenden Quartiersmanagements ist die „Stellinger Linse“ zu einer bunten Gemeinschaft zusammengewachsen.

Der parkähnliche Mittelweg längs durch die Anlage, der lebhafteste Marktplatz und die sehr aktiven Nachbarschaftstreffs bieten den Mitgliedern einen hohen Freizeitwert.



Unser Juwel in der Neustadt



Das Gebäude in der Neanderstraße 16 mit seiner zentralen Lage ist etwas Besonderes – und dementsprechend eine der beliebtesten Adressen unserer Genossenschaft. Die Menschen fühlen sich hier so wohl, dass es in den 32 Wohnungen nur selten Mieterwechsel gibt. Wenn tatsächlich einmal eine Wohnung frei wird, bewerben sich oft Mitglieder aus dem Haus, weil sie sich in Zimmerzahl oder Wohnungsgröße verändern möchten. Aber eigentlich gilt in der Neanderstraße seit jeher: Wer hier wohnt, will nicht wieder ausziehen.

Ich hatte kürzlich einen Termin vor Ort und wurde mir wieder einmal der charmanten Lage bewusst: Steht man vor der Haustür, ist es schwer, sich zu entscheiden, welche attraktive Richtung man einschlagen soll. Auf der einen Seite liegt mit den Großen Wallanlagen ein großzügiger Park und auf der anderen Seite lockt die urbane Infrastruktur der Neustadt. Wenn man wiederum den Blick auf den Michel gerichtet hält und immer geradeaus geht, ist man kurzerhand am Hafen. Dazu kommt noch, dass die Bewohnerschaft im Haus gut miteinander vernetzt ist und eine lebendige Nachbarschaft pflegt.

JULIAN RODEN

Wohnungsverwaltung | Neustadt



Umgeben von einer Fülle beeindruckender Sehenswürdigkeiten findet sich das am zentralsten gelegene Gebäude der Hamburger Wohnen. Das Haus in der Neanderstraße 16 steht im historischen Zentrum der Neustadt – in direkter Nachbarschaft des Michel, wie die Hauptkirche St. Michaelis in Hamburg genannt wird.

Die Hamburg-Nordost, eine der Vorläufergenossenschaften der Hamburger Wohnen, begab sich in diesem geschichtsträchtigen Stadtteil auf neue Pfade:

Zum einen waren die 32 Wohnungen in der Neanderstraße die ersten – und bisher letzten –, die die Genossenschaft in der Neustadt gebaut hat. Zum anderen wurden besondere Wohnformen berücksichtigt, was für die damalige Zeit noch außergewöhnlich war. Fünf Wohnungen wurden speziell für Senior*innen gebaut, zwei Wohnungen wurden für inklusives Wohnen konzipiert. Das Angebot besonderer Wohnformen hat in der Genossenschaft bis heute stark zugenommen und wird auch bei zukünftigen Bauprojekten eine große Bedeutung haben.



Schon früh erkannte die Baugenossenschaft Langenfelde, eine unserer Vorläufergenossenschaften, wie wichtig das Thema Klimaschutz ist und schrieb es ganz oben auf die Agenda. Dabei war sie schon immer bereit, neue Wege zu gehen. Die Wohnanlage An der Feldmark 4–12 ist ein gutes Beispiel für die Innovationskraft der Genossenschaft: Als das Gebäude im Jahr 2004 fertiggestellt wurde, war es mit 45 Wohnungen das bis dahin größte Passivhaus im Mietwohnungsbau in Deutschland. Gleichzeitig wurde bei diesem Bau ein inklusives Wohnprojekt realisiert, dessen Mitglieder von Beginn an in die Planung einbezogen waren.

Heute leben in der Wohnanlage mehrere Generationen, Familien, Paare und Singles sowie Menschen mit und ohne Behinderung.



Eidelstedt: Hase und Igel wohnen nebeneinander



Ein Gebäudekomplex mit 45 Wohnungen wird gewiss viel Arbeit bedeuten, mag man denken. Für mich ist diese Adresse jedoch ein eher ruhiger und „pflegeleichter“ Teil des von mir betreuten Bestandes. Wenn ich wenige Beschwerden aus einer Wohnanlage erhalte, ist das ein Zeichen dafür, dass die Bewohner*innen gut miteinander auskommen. In der großen, bunt durchmischten Bewohnerstruktur gelingt es, gemeinschaftlich auf die verschiedenen Lebensformen einzugehen und konstruktive Lösungen zu finden.

Vielleicht ist diese Harmonie auch ein wenig in der ruhigen Lage des Komplexes begründet. Die eine Seite liegt zwar direkt an der belebten Kieler Straße, doch auf der anderen Seite geht es schnurstracks ins weite Grün: Folgt man der Straße An der Feldmark, wird sie nach hundert Metern zu einem Feldweg, der bald in das Naturschutzgebiet „Eidelstedter Feldmark“ führt. Das macht unsere Wohnungen dort zu einem Paradies für Familien, Kinder und alle, die gerne draußen in der Natur unterwegs sind. In nur wenigen Minuten ist man auf dem Kollauwanderweg und mit ein bisschen mehr Zeit im Niendorfer Gehege.

OLE JANETZKO

Wohnungsverwaltung | Eidelstedt



Klein, aber fein – die passende Beschreibung des beschaulichen Quartiers Lüttmelland. Die insgesamt 308 Wohnungen verteilen sich weitläufig auf eine rund 61.000 Quadratmeter große, idyllisch gelegene Grünfläche. Gebaut wurde das Quartier von einer Vorläufergenossenschaft der Hamburger Wohnen: Der Eisenbahner-Bauverein Hamburg-Billwärdler kaufte das Areal bereits Anfang der 1940er-Jahre. Der Zweite Weltkrieg durchkreuzte die Baupläne jedoch zunächst, und so wurden erst ab 1960 die ersten 18 Mehrfamilienhäuser errichtet.

Ab 2015 wurde die Wohnanlage umfassend modernisiert und anschließend behutsam mit überwiegend familien- und seniorengerechten Neubauten ergänzt. Den Mittelpunkt der Wohnanlage bildet das neue Quartierszentrum mit dem lang ersehnten Nachbarschaftstreff und dem Hauswartbüro. Im Sommer 2021 ist die Quartiersentwicklung nach sechs Jahren Bauzeit abgeschlossen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Für die Mitgliedergeneration von heute und morgen bietet Lüttmelland ein ganz neues Wohn- und Lebensgefühl.



Wie ein Dorf in der Stadt – Lüttmelland



Lüttmelland ist mit ihrem inselartigen Charakter eine ganz besondere Wohnanlage. Wer von der Stadtbahnstraße aus hier einbiegt, hat auch ein Ziel – oder sich verfahren. Normalen Durchgangsverkehr gibt es nicht.

Die Menschen, die im Lüttmelland leben, hegen und pflegen dieses Idyll: Wie in einem Dorf achten sie sowohl aufeinander als auch auf „ihre“ Wohnanlage. Zum Beispiel durch die liebevolle Gestaltung der Vorgärten.

In meinen 22 Jahren als Ansprechpartnerin für Lüttmelland blicke ich auf ein außergewöhnlich vertrauensvolles, aber auch anspruchsvolles Verhältnis zwischen unserer Genossenschaft und den Lüttmelländern. Wir sprechen viel miteinander, lösen Probleme meist unkompliziert und verlassen uns aufeinander. Manchmal streiten wir – und vertragen uns wieder. Auch Fehler dürfen ohne nachhaltige Vertrauensschäden passieren. Das ist großartig! Sogar die unbequeme Zeit der Neubau- und Modernisierungsarbeiten haben wir zusammen richtig gut hinbekommen. Dafür noch einmal ein großes Dankeschön an alle Bewohner*innen dieses Quartiers. Für unseren dort neu errichteten Nachbarschaftstreff wünsche ich mir, dass er einen regen Zulauf und ein buntes Angebot durch viele Mitmach-Mitglieder haben wird. Außerdem wäre es schön, wenn Neu- und Alt-Lüttmelländer zu einer guten Gemeinschaft zusammenwachsen und weiterhin aufeinander und auf ihre Wohnanlage achten.

ANDREA HAMFELDT
Wohnungsverwaltung | Sasel



Auf ehemaligen Hafengebieten und Freiflächen wird zurzeit Europas größtes innerstädtisches Stadtentwicklungsprojekt realisiert: die HafenCity. Nicht nur die Vielfalt der Architektur ist beeindruckend, auch das besondere Urbanitätskonzept soll Maßstäbe für das 21. Jahrhundert setzen. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Freizeit und Nahversorgung werden miteinander verbunden.

In bester Wasserlage mit Blick auf die Elbbrücken hat die Hamburger Wohnen zusammen mit der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG und der Hamburg Leuchtfeuer Festland gGmbH im Jahr 2020 ein gemeinsames Wohnprojekt mit insgesamt 149 Wohneinheiten realisiert. Der Neubau steht für die zukunftsweisende Quartiersentwicklung in der HafenCity: Das Gebäude ist energieeffizient und hochwertig ausgestattet, die Wohnkonzepte fördern eine sozial ausgewogene und vielfältige Bewohnerschaft, die Außenflächen sind ansprechend gestaltet und konsequent wird ein klimaschonendes Mobilitätskonzept umgesetzt



Baakenhafen: Am Puls der Stadt



Als ich das erste Mal in unserem Neubau in der Baakenallee war, dachte ich „Wow, tolle Wohnungen!“ und war fasziniert davon, zu sehen, was aus einer ehemaligen Hafengebiete werden kann. Meine Großeltern haben früher am Fischmarkt gelebt. Ich kenne noch die „alte“ Speicherstadt, wo sich frühmorgens die Schauerleute getroffen haben, um Arbeit beim Laden und Löschen der Schiffe zu bekommen. Darum erlebe ich es besonders intensiv, wie sich alles verändert und etwas völlig Neues entsteht, direkt an der Elbe, perfekt für Menschen, die das urbane Treiben lieben. Wie spannend muss es sein, im Zentrum Hamburgs bei der Entwicklung eines neuen Stadtteils dabei zu sein und ihn mitzugestalten.

In der HafenCity gefallen mir besonders gut die Ecken, wo das Neue auf das Alte trifft, wie beispielsweise an der Neuerwegsbrücke. Wenn ich an solchen Stellen von der alten Speicherstadt in die neu erbauten Bereiche blicke, erinnere ich mich an ein Erlebnis bei den alten Lagerhallen an der Versmannstraße. Mitte der 1990er-Jahre bin ich gelegentlich dort entlanggefahren, um einen Stau zu umgehen – und einmal mit dem Auto liegen geblieben. Da war nichts und niemand. Was nun? Damals hatte man ja noch kein Mobiltelefon in der Tasche. Zum Glück kam just in dem Moment ein Arbeiter aus einer Betriebskantine und hat mir geholfen, dort ein Telefon zu finden. Es ist kurios, mit diesen Gedanken im Kopf heute in der HafenCity zu stehen: Dort, wo ich vor rund 25 Jahren eine einsame Autopanne hatte, kann man heute mit Blick auf die Elbe wohnen!

ANKE FINGER

Leitung Wohnungsverwaltung | HafenCity

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Das zehn Jahre anhaltende Wirtschaftswachstum in Deutschland fand 2020 ein vorläufiges Ende. Die Coronapandemie hat in fast allen Wirtschaftsbereichen Spuren hinterlassen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ging besonders im ersten Halbjahr 2020 stark zurück. Dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und einer leichten Erholung bis in das vierte Quartal hinein beläuft sich der Rückgang des BIP für das Gesamtjahr auf 4,9% (Vorjahr: +0,6%). Zum Vergleich: Im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7% zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11,1% an der Bruttowertschöpfung in Deutschland schrumpfte preisbereinigt um 0,5% (Vorjahr: +1%). Dieser im Vergleich zu anderen Wirtschaftsbereichen niedrige Rückgang ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche.

Einzig das Baugewerbe konnte mit einer Steigerung von 2,8% (Vorjahr: +4,0%) besser abschneiden als die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich fortgesetzt und wird dies voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Den nominalen Steigerungen werden allerdings schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten realen Plus von gut 1,6% im Jahr 2020.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleis-

tungen. 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. Bereits jetzt ist teilweise eine Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

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 sich noch im Bau befindlichen Wohnungen bzw. der genehmigten, aber noch nicht begonnenen Wohnungsbauten. Der seit 2008 anhaltende Anstieg dieses Bauüberhangs setzte sich auch 2020 fort.

THEMEN AUS HAMBURG



Die Bevölkerung Hamburgs wächst seit 1987 kontinuierlich. 2019 ist die Bevölkerungszahl gegenüber 2018 um 6.074 auf insgesamt 1.847.253 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 Hansestadt ist multikulturell geprägt. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3.356 auf 305.621 Personen gestiegen, der der deutschen Bevölkerung um 2.718 auf 1.541.632. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung betrug damit knapp 17%.

Zurzeit beträgt das durchschnittliche Alter der Hamburger Bevölkerung 42,1 Jahre. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg zwischen 2009 und Ende des Jahres 2019 von 51,6% auf 54,3% gestiegen. Jede Person hat durchschnittlich 38,8 m² Wohnfläche zur Verfügung, 2% weniger als im Vorjahr (39,6 m²). In Hamburg lebten

2019 auf einem Quadratkilometer 2.515 Menschen und damit 143 mehr als im Jahr 1995.

Anfang 2020 gab es in Hamburg rund 966.000 Wohnungen. Hiervon sind ca. 725.000 (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 2020 wurde der Bau von insgesamt 10.007 neuen Wohnungen genehmigt. Damit ist das im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vereinbarte Ziel von 10.000 jährlich zu genehmigenden Wohnungen auch unter den schwierigen Bedingungen der Pandemie erreicht worden. 2019 wurden insgesamt 9.805 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies waren 8,1% weniger Fertigstellungen als im Spitzenjahr 2018.



WAS WIR SONST NOCH BEWEGTEN

WEITERE THEMEN AUS DER GENOSSENSCHAFT

NEUBAUPROJEKTE UNSERER GENOSSENSCHAFT

Hamburg ist eine attraktive und lebenswerte Stadt – das spiegelt sich auch in der Nachfrage nach Wohnraum wider. Die Hamburger Wohnen leistet einen wichtigen Beitrag für eine sozial verträgliche Entwicklung des Wohnungsmarkts, indem sie attraktiven und preiswerten Wohnraum anbietet. Dabei behalten wir vorrangig die Bedürfnisse und die sich verändernden Anforderungen der Genossenschaftsmitglieder im Blick.

Ein wesentlicher Baustein einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung und 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.

2020 sind wir dieser Aufgabe auf sehr hohem Niveau nachgekommen: Acht Neubauprojekte, davon zwei Dachgeschossausbauten, mit rund 350 Wohnungen in mehreren Stadtteilen Hamburgs befanden sich im Planungs- bzw. Bauprozess. Auch nach dem Ausbruch der Coronapandemie wurden sie unter Einhaltung der entsprechenden Schutz- und Hygienemaßnahmen planmäßig fortgesetzt. Das gesamte Investitionsvolumen für diese acht Projekte beträgt 125,7 Mio. €. Diese hohen Investitionen können wir dank unserer guten wirtschaftlichen Situation und der anhaltend niedrigen Kapitalmarktzinsen, die die weiterhin steigenden Baukosten zumindest teilweise kompensieren, realisieren.



VE 85 „BAAKENHAFEN“ I

BAAKENALLEE 54, 56, 62
HAFENCITY



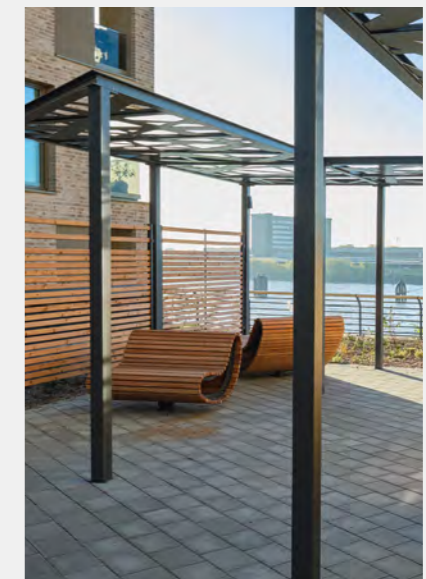
In der östlichen HafenCity direkt an der Elbe in Sichtweite der Elbbrücken entsteht ein neues, attraktives Wohnquartier – der „Baakenhafen“. Gemeinsam mit der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG sowie Hamburg Leuchtfener gGmbH, einer gemeinnützigen Organisation u. a. zur Unterstützung schwer kranker Menschen und ihrer Angehörigen, sind auf dem Bau-feld 95 insgesamt 149 Wohnungen entstanden.

Das Bauprojekt verlief während der gesamten Bauzeit ohne größere Schwierigkeiten, sodass alle Wohnungen wie geplant im September und Oktober 2020 bezogen werden konnten. Aufgrund der hohen Bautätigkeit im unmittelbaren Umfeld wurden feste Umzugstermine vereinbart. So konnten die Mitglieder ohne Parkplatzprobleme und Treppenhausstau in ihre neue Wohnung einziehen.

Nach einer überaus kooperativen Zusammenarbeit in der Bauphase sind wir eine besondere Verbindung eingegangen: Unsere Tochtergesellschaft, die Hamburger Wohnpartner GmbH verwaltet das direkt benachbarte



Unser Neubau (Mitte und rechts) liegt direkt an der Elbe und bietet den Bewohner*innen einen tollen Ausblick.



Die ansprechenden Außenanlagen laden zum Verweilen ein. Die Eingangsbereiche sind modern und großzügig gestaltet.

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

gemeinnützige Wohnprojekt „FESTLAND“ von Hamburg Leuchtfener gGmbH. Dies umfasst die Vermietung, die Hausverwaltung und die Abrechnung für die 27 Wohnungen, 2 Gewerbeobjekte, 2 Gemeinschaftsräume und 11 Stellplätze. Die Wohnungen bieten chronisch kranken Menschen ein neues, bedarfsgerechtes Zuhause. Die ersten Bewohner*innen sind im Dezember 2020 eingezogen. Die Erstvermietung konnte zum Jahresbeginn 2021 abgeschlossen werden.

VE 87

QUARTIERSENTWICKLUNG LÜTTMELLAND

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

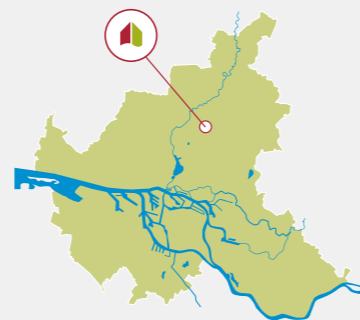
Die Wohnanlage im Lüttmelland wurde zwischen 2015 und 2019 in vier Bauabschnitten umfangreich modernisiert. Die Häuser aus den Jahren 1963/64 mit insgesamt 254 Wohnungen wurden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Wärmeversorgung erfolgt zukünftig über ein modernes Blockheizkraftwerk (BHKW), das zusätzlich auch Strom produziert (Kraft-Wärme-Kopp-

lung). Die komplette Neugestaltung der Außenanlagen war ebenso Teil der umfangreichen Quartiersentwicklung.

Darüber hinaus entstehen seit 2017 an fünf Standorten im Quartier insgesamt 80 neue Wohnungen und 112 Stellplätze in 3 Tiefgaragen. Der 1. Bauabschnitt mit 22 seniorengerechten Wohnungen und 12 öffentlich geförderten Familienwohnungen wurde bereits 2019 termingerecht fertiggestellt und bezogen.

Bei der Planung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Förderung von Familien und Gemeinschaft gelegt. Mit dem 2. Bauabschnitt entstand deshalb das neue Zentrum des Quartiers mit 14 frei finanzierten Familienwohnungen, einem Nachbarschaftstreff und einem Hauswartbüro. Die Wohnungen konnten von den Mitgliedern im Herbst 2020 bezogen werden. Das Hauswartbüro ist seit Anfang 2021 besetzt. Hier haben jetzt zwei Kollegen ein gemeinsames Büro erhalten. Der Nachbarschaftstreff ist vollständig eingerichtet, kann aufgrund der anhaltenden Pandemie aber voraussichtlich erst im Sommer 2021 öffnen.

Im Mai 2019 wurde ein Altgebäude zurückgebaut, um an dieser Stelle ein neues Wohnhaus mit 32 öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten. Der Bau wurde im Sommer 2019 begonnen und soll planmäßig im zweiten Quartal 2021 bezugsfertig sein. Mit der Fertigstellung dieses fünften Neubaus wird der letzte Baustein der Quartiersentwicklung Lüttmelland vollendet. Die umfangreiche Quartiersentwicklung wird im Sommer 2021 abgeschlossen.



Dank der umfassenden Quartiersentwicklung erstrahlt die Wohnanlage Lüttmelland in neuem Glanz.

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:	25,6 Mio. € zzgl. 3,2 Mio. € für Außenanlagen

VE 88

„NEUE MITTE ALTONA“

RECHA-ELLERN-WEG 4 / AN DER KLEIDERKASSE 11, 13
ALTONA

Mitten in Altona auf dem Gelände der ehemaligen Gleisanlagen der Deutschen Bahn sowie der Holsten-Brauerei entsteht ein neues Stadtquartier mit insgesamt 3.500 Wohnungen.

Auf dem Baufeld lb.03 haben wir gemeinsam mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG, der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG sowie der Eigentümergemeinschaft „Gleis 4a“ 157 Wohnungen fertiggestellt. Sämtliche Hauseingänge verbindet eine gemeinsame Tiefgarage.

In dem neuen Gebäude wird Inklusion auf besonders vielfältige Weise erlebbar, denn es wurde für Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen sowie auch für Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung und Assistenzbedarf errichtet. Auch in den Gewerbeflächen werden verschiedene Inklusionsprojekte umgesetzt.

Die Hamburger Wohnen hat den Neubau in Kooperation mit der Baugemeinschaft „Staddorf-AltoJa“ errichtet. Die Wohnungen wurden im November 2020 an die neuen Bewohner*innen übergeben. In die Gewerberräume ist im Oktober 2020 u. a. eine Kindertagesstätte eingezogen – ein wichtiges Angebot für dort wohnende Familien.



Baubeginn:	2018
Fertigstellung:	2020
Wohnungen:	38
Wohnungsgrößen:	1,5 bis 6 Zimmer
Vergabe:	öffentlich gefördert
Gewerbe:	Kindertagesstätte und Praxisräume mit Atelier
Gesamtkosten:	13,8 Mio. €



Der Innenhof ist modern und familienfreundlich gestaltet. Für die Kindertagesstätte in dem Rotklinkergebäude der Hamburger Wohnen wurde extra ein eingezäunter Bereich geschaffen.



Das neue Gebäude in der Möllner Landstraße (Visualisierung) fügt sich neben unserem Bestandsgebäude harmonisch ein (Architektur: Matthias Albrecht, Dipl.-Ing. Architekt, Hamburg; Visualisierung: bloomimages, Hamburg).



VE 89 MÖLLNER LANDSTRASSE

MÖLLNER LANDSTRASSE BILLSTEDT

In Billstedt bietet sich die Möglichkeit, unseren Bestand durch einen Neubau sinnvoll zu ergänzen. Die Kirchengemeinde in Steinbek hatte uns das Grundstück, das an unser Wohngebäude in der Möllner Landstraße 124–128 und Setzergasse 1a (VE 78) angrenzt, zu einem angemessenen Preis angeboten. Der Kaufvertrag wurde im März 2021 abgeschlossen und beurkundet. Ein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses liegt uns vor. Der Bauantrag wurde im Herbst 2020 eingereicht. Mit dem Bau können wir voraussichtlich im Herbst 2021 beginnen.

Baubeginn:	2021
Fertigstellung:	2023
Wohnungen:	20
Wohnungsgrößen:	2 bis 4 Zimmer
Vergabe:	öffentlich gefördert
Voraussichtliche Gesamtkosten:	7,2 Mio. €

Die 20 öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen sind je zur Hälfte für Senior*innen und für Familien vorgesehen. Sie werden unser Wohnungsangebot in Billstedt optimal erweitern.

VE 90 „KIEK IN BARMBEK“

SCHLICKSWEG/DIESELSTRASSE BARMBEK-NORD



Der neue hvv-switch-Punkt in der Habichtstraße ist Teil des Mobilitätskonzepts (oben). Die neue Wohnanlage in Barmbek (rechts) erhält eine Klinkerfassade (Architektur: zanderrotharchitekten gmbh, Berlin; Visualisierung: Architecture2Brain, Berlin).



In Barmbek entstehen auf dem ehemaligen Gelände der Schiffbauversuchsanstalt und des Opernfundus 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 bestehenden Wohnanlage (VE 10) erhalten.

Im Berichtsjahr wurden wichtige Grundsteine für die Realisierung des Projekts gelegt. Zunächst wurde der Wettbewerbsentwurf weiter ausgestaltet, insbesondere im Hinblick auf die Wohnungsgrundrisse. Im Anschluss wurde Ende Oktober der Bauantrag eingereicht. Nach erteilter Baugenehmigung erwarten wir den Grundstückskauf im Sommer 2021. Parallel dazu läuft schon sehr frühzeitig die Ausschreibung, um einen geeigneten Generalunternehmer für die Realisierung des

Baubeginn:	2021
Fertigstellung:	2024
Wohnungen:	104
Wohnungsgrößen:	1 bis 5 Zimmer
Vergabe:	63 öffentlich gefördert, 41 frei finanziert
Voraussichtliche Gesamtkosten:	41,5 Mio. €

Projekts zu finden. In Abhängigkeit vom Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens wird der Baubeginn frühestens im Herbst 2021 sein. Wir gehen derzeit von einer Bauzeit von zweieinhalb Jahren aus.

Gemeinsam mit den anderen neuen Grundstückseigentümern des Quartiers setzten wir ein seit August 2019 vorliegendes qualifiziertes Mobilitätskonzept um. Mit unserer Kostenbeteiligung entstand 2020 in der Habichtstraße als ein Baustein des Mobilitätskonzepts ein sogenannter hvv-switch-Punkt (Angebot des HVV für einen erleichterten Wechsel zwischen Pkw, Bus, Bahn und Fahrrad).

VE 91 „BAAKENHAFEN“ II

VERSMANNSTRASSE HAFENCITY

Im neu entstehenden Quartier „Baakenhafen“ in der Hafencity plant die Hamburger Wohnen gemeinsam mit der Baugemeinschaft AMIGO*, einen Teil des Baufelds 84 an der Versmannstraße zu bebauen. Das Neubauvorhaben ist ein Kooperationsprojekt mit dem internationalen Immobilienentwickler PATRIZIA. Insgesamt entstehen auf dem Baufeld rund 240 Wohnungen, mehrere Gewerbeeinheiten und bis zu 100 Tiefgaragenstellplätze.

Der freiraumplanerische Wettbewerb konnte Ende 2020 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Siegerentwurf sieht eine sehr naturnahe, ökologisch wertvolle Planung für unser Objekt vor. Den Bauantrag werden wir im zweiten Quartal 2021 einreichen. Mit den Grundstückskaufvertragsverhandlungen wurde bereits begonnen. Der Kaufvertragsabschluss ist ebenfalls für das laufende Kalenderjahr geplant. Auch in diesem Projekt wurde

*Unser Neubau am Versmannkai
(Visualisierung: bof architekten)*



bereits frühzeitig im Herbst 2020 mit der Ausschreibung der Generalunternehmerleistungen begonnen. Dadurch kann nach Erhalt der Baugenehmigung relativ kurzfristig mit dem Bau begonnen werden, voraussichtlich Anfang 2022.

Baubeginn:	2022
Fertigstellung:	2024
Wohnungen:	29, 1 Gemeinschaftsraum
Wohnungsgrößen:	2 bis 6 Zimmer
Vergabe:	13 öffentlich gefördert, 16 frei finanziert
Gewerbe:	Quarterpipe (auch für öffentliche Nutzung)
Voraussichtliche Gesamtkosten:	14,4 Mio. €

VE 19 UND VE 23 DACHGESCHOSSAUSBAU

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



*Die im Dachgeschoss neu entstandenen Maisonettewohnungen
kurz vor der Fertigstellung*

Im Zuge der Modernisierung der VE 19 und VE 23 wurden die Dachgeschosse zu modernen Wohnungen ausgebaut. Damit kommen wir der anhaltend hohen Nachfrage unserer Mitglieder nach modernem und preiswertem Wohnraum nach.

Die 16 Wohnungen des 1. Bauabschnitts in der Ernst-Horn-Straße 27–41 (VE 19) konnten teilweise bereits 2019 und vollständig dann bis März 2020 bezogen werden. Der Einzug der Mitglieder in die 12 Wohnungen des 2. Bauabschnitts in der Ernst-Horn-Straße 21a–25c (VE 23) erfolgte im Juni 2020. Das Besondere bei den Wohnungen: Nicht nur das Dachgeschoss wurde ausgebaut, sondern auch der Spitzboden. So sind Maisonettewohnungen entstanden, die über zwei Ebenen gehen. Eine moderne Wohnform, die bei unseren Mitgliedern sehr gut ankommt.



Baubeginn:	2018
Fertigstellung:	2019/20 (VE 19), 2020 (VE 23)
Wohnungen:	28
Wohnungsgrößen:	2 bis 3 Zimmer
Vergabe:	frei finanziert
Gesamtkosten:	3,7 Mio. € (VE 19), 2,4 Mio. € (VE 23)

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Die Objekte der Genossenschaft werden kontinuierlich instandgesetzt und modernisiert, damit wir unseren Mitgliedern heute und in Zukunft attraktiven Wohnraum bieten können.

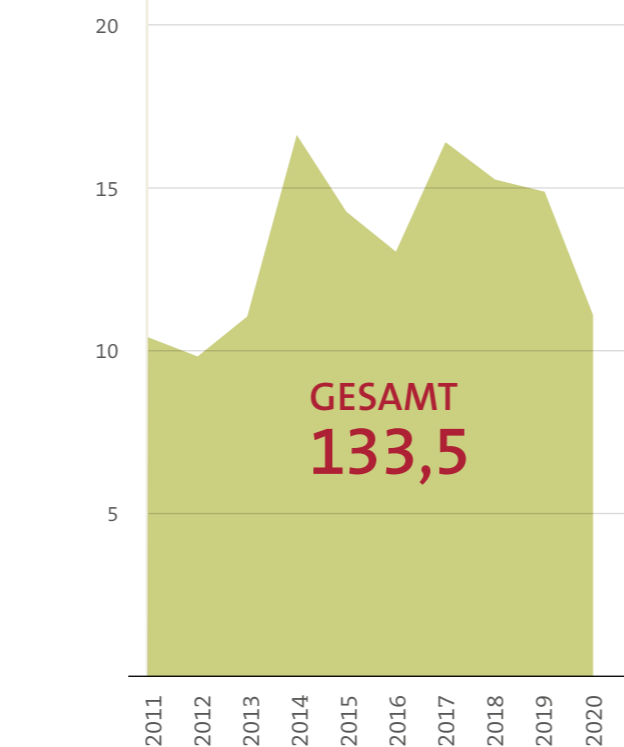
Im Berichtsjahr wurden dafür insgesamt 11,6 Mio. € aufgewendet. Dies entspricht 3,06 € je m² Wohnfläche und Monat bezogen auf die gesamte Wohnfläche unserer Genossenschaft – ein weiterhin sehr hohes Niveau im Branchenvergleich. Bei einer von unseren Mitgliedern durchschnittlich gezahlten Nettokaltmiete in Höhe von 6,56 € je m² Wohnfläche und Monat investieren wir über 46 % der erhaltenen Nettokaltmieten in diese Aufgabe.

Der hohe Einsatz für die Pflege unserer Objekte untermauert unser genossenschaftliches Selbstverständnis: Die erwirtschafteten Erträge werden in die Bestände reinvestiert und kommen durch die Verbesserung der Wohnqualität den Mitgliedern zugute.

Die Coronapandemie erfordert besondere Umsicht und Achtsamkeit bei der Durchführung von Maßnahmen in den Wohnungen der Mitglieder. Die Modernisierungsprojekte werden deshalb seit Ausbruch der Pandemie 2020 unter Einhaltung der erforderlichen Schutz- und Hygienemaßnahmen durchgeführt, die den Mitgliedern im Vorfeld ausführlich vorgestellt werden. Die verschärfte Pandemielage zum Jahreswechsel veranlasste uns, die für 2021 geplanten umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in den Genossenschaftswohnungen teilweise auf unbestimmte Zeit zu verschieben.

Das Budget für die 2021 geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 33 % erhöht und bewegt sich mit 15,4 Mio. € auf einem anspruchsvollen Niveau.

in Mio.€ LEISTUNGEN FÜR INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG 2011–2020



VE 29

KOMPLETTMODERNISIERUNG VOLKSPARKSTRASSE

VOLKSPARKSTRASSE 7–17 STELLINGEN



Nachdem die Arbeiten für den 1. Bauabschnitt im Jahr 2019 planmäßig verliefen, konnten wir im Februar 2020 mit dem 2. Bauabschnitt beginnen – zunächst mit der Modernisierung der Wohnungen in den Häusern Volksparkstraße 13–17 und mit wärmerer Witterung auch mit den Arbeiten am Dach sowie an der Fassade.

Die Maßnahmen des 2. Bauabschnitts standen unter dem Einfluss der Coronapandemie. Die Bauarbeiten haben wir während des ersten Shutdowns für drei Monate gestoppt und im Sommer mit deutlich gestrecktem Zeitplan fortgesetzt. Dadurch kam es im Bauablauf zu zeitlichen Verzögerungen. Dennoch konnte die gesamte Maßnahme im Winter 2020 abgeschlossen werden.

Mit dem Investitionsvolumen für den 2. Bauabschnitt war die Modernisierung in der Volksparkstraße 13–17 (VE 29) das größte Einzelvorhaben im Berichtsjahr.

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
Gesamtkosten:	4,6 Mio. €



Trotz Coronapandemie konnte die Modernisierung der Wohnanlage in der Volksparkstraße erfolgreich abgeschlossen werden.

WÄRMEVERSORGUNGSKONZEPT „STELLINGER LINSE“ – EIN KLIMAFREUNDLICHES ZUKUNFTSPROJEKT



Unser größtes zusammenhängendes Wohnquartier ist mit 1.536 Wohnungen die „Stellinger Linse“.

Im Herbst 2021 läuft der Wärmeversorgungsvertrag für unser größtes zusammenhängendes Wohnquartier, die „Stellinger Linse“, aus. Damit bietet sich die Gelegenheit, unseren Mitgliedern in diesen Wohnanlagen (sowie den 28 angeschlossenen Hauseigentümer*innen) eine zukunftsichere, umweltfreundliche und kostengünstige Versorgung mit Wärme zu sichern. Hierfür haben wir im Berichtsjahr die Wärmeversorgung der „Stellinger Linse“ ab Oktober 2021 neu ausgeschrieben. Unterstützt wurden wir dabei von der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH.

Fünf Energieversorger haben sich mit unterschiedlichen zukunftsweisenden Konzepten an der Ausschreibung beteiligt. Nach gründlicher Prüfung und Auswertung der verschiedenen Angebote haben wir die aus unserer Sicht beste Lösung für das Quartier weiterverfolgt und konnten im März 2021 den neuen Wärmeversorgungsvertrag mit der HanseWerk Natur GmbH abschließen. Das zentrale



Element des neuen Konzepts wird ein durch Biomethan betriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) im ehemaligen Heizhaus Försterweg 88. Die Wärme- und Warmwasserversorgung wird maßgeblich von sieben Solarthermieanlagen unterstützt, die auf verschiedenen Gebäuden installiert werden. Zur Abdeckung der Spitzenlast in den kälteren Monaten steht weiterhin das vorhandene Fernwärmenetz bereit. Wir freuen uns, mit einem starken Partner die Energiewende in der „Stellinger Linse“ noch in diesem Jahr einzuläuten.

WEITERE MASSNAHMEN IM BERICHTSJAHR

Im Försterweg 86 und 88 (VE 24 und VE 19) sowie im Försterweg 40 (VE 39), Stellingen, wurden die Aufzugsanlagen erneuert. Im Rebenacker 5–15, 6–14 und im Hörgensweg 53–57 (VE 30), Eidelstedt, wurde die Vorbereitung der bevorstehenden Komplettmodernisierung fortgesetzt. Gleiches erfolgte für die Ernst-Horn-Straße 5–19c (VE 24), Stellingen. Darüber hinaus waren neben einigen weiteren kleineren Instandhaltungsprojekten die Überprüfung der Schmutzwassergrundsulleitungen und die Mängelbeseitigung im Zuge der Verkehrssicherung ein wichtiger Bestandteil der ausgeführten Instandhaltung unseres Bestandes.

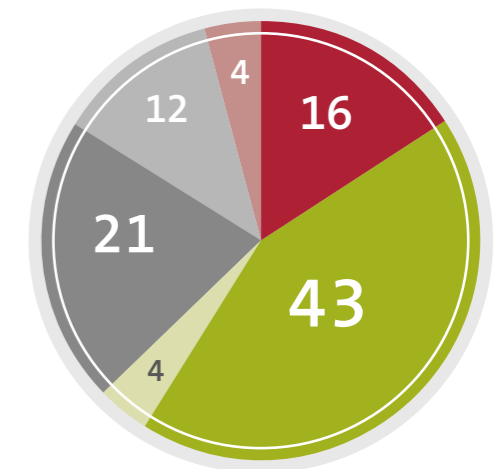
ZUSCHUSSPROGRAMM

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.

Für das Jahr 2020 wurde erneut ein Budget in Höhe von 130.000 € für das Zuschussprogramm bereitgestellt. Für abgeschlossene Maßnahmen konnten den Mitgliedern Kostenzuschüsse in Höhe von insgesamt 107.000 € ausbezahlt werden. Die Mitglieder hätten das Budget in diesem Jahr mit ihren Anträgen voll ausgeschöpft. Aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie kam es aber bei der Antragsprüfung durch die Hauswarte zeitweise zu Einschränkungen.

Seit 2008 wurden im Rahmen dieser genossenschaftlichen Förderung Zuschüsse in Höhe von mehr als 1,3 Mio. € an die Bewohner*innen unserer Genossenschaftswohnungen gezahlt. Wir hoffen auf die weitere intensive Nutzung dieses Angebots und stellen daher für das Jahr 2021 ein Budget in gleicher Höhe zur Verfügung.

ANTEIL DER GEWERKE BEI DEN 2020 BEANTRAGTEN ZUSCHÜSSEN (IN %)



WOHLFÜHLEN IM QUARTIER – SOZIALES MANAGEMENT

Die Förderung aktiver Nachbarschaften in unseren Wohnquartieren ist ein wichtiger Bestandteil unserer Arbeit. Im Ergebnis entstehen nachhaltige soziale Netzwerke und gemeinschaftliches Erleben. Insbesondere älteren Menschen wird es dadurch ermöglicht, in Kontakt zu anderen und mit gegenseitiger Unterstützung lange in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu bleiben.

Die Coronapandemie hat den Zusammenhalt in der Nachbarschaft vor neue Herausforderungen gestellt. Zum einen ging eine Welle der Hilfsbereitschaft durch die Häuser. Zum anderen waren mehr denn je gegenseitiges Verständnis und Toleranz gefordert. Denn plötzlich fand das Leben fast ausschließlich in der Wohnung statt – ob Homeoffice, Homeschooling oder Homefitness.



Das Miteinander in den Nachbarschaftstreffs war durch die Coronapandemie stark eingeschränkt. Aber unsere Mitglieder haben „geschlossen zusammengehalten“.

Auch in den Nachbarschaftstreffs war viel Geduld und Achtsamkeit gefragt. Es gab neue Regeln, wie die Pflicht, eine Mund-Nase-Bedeckung zu tragen, Kontaktformulare auszufüllen und Abstand einzuhalten. Viele Veranstaltungen wurden verschoben oder fielen ganz aus. Vorübergehend mussten die Nachbarschaftstreffs sogar komplett geschlossen werden.

In dieser Zeit zeigte sich deutlich, wie wichtig unsere Treffs für viele Mitglieder sind. Die plötzlich fehlende Gemeinschaft und das Einsamkeitsgefühl wogen schwer und wurden zunehmend belastend. Daher war es von Anfang an unser großes Anliegen, alles zu ermöglichen, um Kontakte zu erhalten und in den Treffs mit ständig angepassten Sicherheitskonzepten das Mögliche mög-

lich zu machen. Unter dieser Prämisse haben wir unsere Gesamtplanung für das Jahr entsprechend angepasst. Von Beginn der Pandemie an wird ein wöchentlicher Newsletter an die Ehrenamtlichen und Gruppenleiter versendet, dessen Verteiler im Laufe der Zeit stetig um weitere Interessierte wächst. Alle zogen an einem Strang, um die entstandene Lücke zu füllen – durch regelmäßige Telefonate, Telefonketten sowie Onlinetreffen und Kurzfilme zum Mitmachen.

Umso größer war die Freude darüber, dass auch unter erschwerten Bedingungen einiges möglich war. In unseren Nachbarschaftstreffs in Langenfelde und Barmbek fanden 2020 trotz allem noch 282 Veranstaltungen mit 2.250 Teilnehmenden statt. Dafür wurden die Gruppen verkleinert oder sie trafen sich in den Außenbereichen.



Den Gruppen war es wichtiger, sich zu treffen und in neuer Sitzordnung mit Mund-Nase-Bedeckung über größeren Abstand miteinander zu kommunizieren, als auf ihre lieb gewonnenen Treffen zu verzichten. Größere Ausflüge wurden soweit möglich coronakonform angepasst. Übergangsweise haben wir in Barmbek und Langenfelde auch eine spezielle Sprechzeit „Auf ein Wort vor Ort – Sprechzeit für Sie trotz Pandemie“ in den Treffs durchgeführt. Diesen Titel, der allen gut gefiel, hatte ein Ehrenamtlicher vorgeschlagen.

Im Zuge des umfangreichen Neubau- und Modernisierungsprojekts in Sasel ist auf Wunsch vieler Mitglieder auch ein neuer Nachbarschaftstreff entstanden. Leider mussten wir die geplante Eröffnung aufgrund der Pan-



Der neue Nachbarschaftstreff in Sasel wurde Ende 2020 fertiggestellt.

demie verschoben. Sobald die Entwicklung es zulässt, werden wir die schönen Räume mit Leben füllen. Für das Quartier Lüttmelland wird der neue Nachbarschaftstreff sicherlich eine große Bereicherung sein, und er wird bereits sehnsüchtig erwartet.

Das beliebte Repair Café im Nachbarschaftstreff Langenfelde konnte 2020 aufgrund der Hygiene- und Sicherheitsbestimmungen leider nur einmal stattfinden. Mitglieder konnten defekte Elektrogeräte, Fahrräder, Textilien und vieles mehr mit Unterstützung reparieren. Die Treffen wurden sehr vermisst – von unseren Mitgliedern ebenso wie von den 23 „Reparateuren“ und den Helfer*innen, die die Veranstaltungen mit großem Engagement für die gute Sache durchführen.

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. Aufgrund der Pandemie mussten einige Termine ausfallen, teilweise konnten die Abläufe aber gemäß den Auflagen angepasst werden. Es zeigte sich wieder, wie gerne dieses Angebot von den Mitgliedern genutzt wird.

„Lebenslanges Wohnen im Quartier“ braucht auch Angebote für ältere, an Demenz erkrankte Mitglieder. In Zusammenarbeit mit dem DRK wurde 2020 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. Aufgrund der Pandemie mussten 2020 leider viele Termine ausfallen.

Unsere beiden Nachbarschaftstreffs in Langenfelde befinden sich in unserem größten zusammenhängenden Wohnquartier, der „Stellinger Linse“. Für die Bewohner*innen sind sie ein gut erreichbares Ziel mit attraktiven Freizeit-, Beratungs- und Förderangeboten. Allerdings sind in der „Stellinger Linse“ nicht alle Angebote des täglichen Bedarfs verfügbar. 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 Einkaufsshuttle ist für viele Mitglieder bereits ein fester Teil ihres Alltags geworden. Finanziell unterstützt wird dieses Projekt vom Bezirksamt Eimsbüttel und von unserer Baugenossenschaft. Auch der Einkaufsshuttle musste an die Gegebenheiten angepasst werden: Zunächst wurden zwei Fahrten mit reduzierter Teilnehmerzahl angeboten, und als auch das nicht mehr möglich war, wurde er kurzerhand zum Einkaufsservice umfunktioniert.

Leider mussten die weihnachtlichen Aktivitäten 2020 größtenteils ausfallen. Die Adventsnachmittage und die feierliche Übergabe des WohnlichTs in unseren Nachbarschaftstreffs Langenfelde, Barmbek und Schnelsen sind eine lieb gewonnene Tradition, und der Verzicht darauf ist vielen besonders schwer gefallen. Um den Mitgliedern dennoch eine kleine weihnachtliche Freude zu bereiten, hat das Team des Sozialen Managements den angemeldeten Mitgliedern die WohnlichTer mit einer kleinen Aufmerksamkeit coronakonform nach Hause an die Haustür gebracht. So gab es doch wieder „Lichter“ in der Nachbarschaft.

Für die geplanten sechs Balkonkonzerte in der Weihnachtszeit kam die Genehmigung leider so spät, dass sie

erst Anfang Januar durchgeführt werden konnten. Dennoch war die Freude bei den Mitgliedern darüber sehr groß.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Identifikation mit den Nachbarschaftstreffs und den Angeboten trotz allem sehr hoch geblieben ist. Die über die Jahre entstandene Gemeinschaft wird auch in der Pandemie durch Zusammenhalt und gegenseitige Unterstützung weitergelebt. Die Kontakte untereinander werden vielfach gehalten und die Mitglieder helfen sich gegenseitig z.B. beim Einkaufen oder bei Computerproblemen.

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! Gerade in der schwierigen Zeit der Coronapandemie hat sich gezeigt, wie wertvoll dieser Einsatz für unsere Mitglieder ist.

Gemeinsame Ausflüge mit den Mitgliedern unserer Kooperationspartner

Wie jedes Jahr fanden auch 2020 die beliebten 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. Einige traditionelle Veranstaltungen wie der Besuch der Einlaufparade im Rahmen des Hamburger Hafengeburtstags mussten aufgrund der Pandemie allerdings ausfallen.

Umso größer war die Freude über die Veranstaltungen, die trotz der Pandemie möglich waren. Besondere Highlights waren 2020 der Besuch des Chocoversums by



Beim Buchbindekurs im Museum der Arbeit sind schöne Werke entstanden.

HACHEZ, die Führung durch das Polizeimuseum Hamburg, der Buchbindekurs im Museum der Arbeit oder der Besuch auf dem Gut Wulfsdorf.

NACHBARSCHAFTSFONDS

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



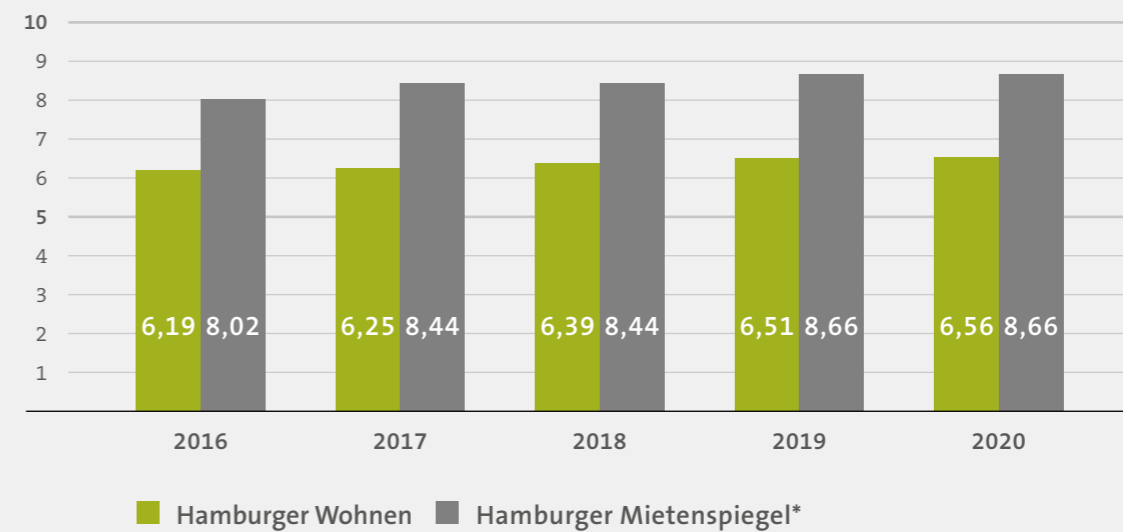
Eine fertig bepflanzte Baumscheibe im Erika-Mann-Bogen

Die genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sind die Grundlage der Projektförderung. Daher liegen 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 fünf ehrenamtlich tätigen Mitgliedervertreter*innen.

2020 wurde ein vom Vergabeausschuss des Nachbarschaftsfonds bewilligtes Projekt umgesetzt: Im Erika-Mann-Bogen wurde das Wohnumfeld verschönert, indem die vorhandenen Baumscheiben bepflanzt wurden. Jung und Alt haben zusammen gegärtnert und die Straße nicht nur für die Menschen, sondern auch für Bienen und andere Insekten attraktiver gemacht – ein nachhaltig gutes Projekt für die Nachbarschaft und für die Umwelt.

ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFTLICHEN NUTZUNGSGBÜHREN

Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche und Monat



*Der Hamburger Mietenspiegel wird alle zwei Jahre aktualisiert.

NUTZUNGSGBÜHREN UND NEBENKOSTEN

Die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung ist unser oberstes Ziel. Dies setzen wir mit einer insgesamt überdurchschnittlich hohen Wohnqualität bei vergleichsweise niedrigen Mieten um. Mit einem freundlichen und kompetenten Service der Mitarbeitenden sowie attraktiven zusätzlichen Angeboten zum Thema Wohnen wird das Angebot für unsere Mitglieder abgerundet.

2020 betrug die durchschnittliche Nutzungsgebühr 6,56 € je m² Wohnfläche und Monat. Das entspricht einer Steigerung gegenüber dem Jahr 2019 um 0,77%. Moderate Veränderungen ergaben sich u. a. durch den Fortfall von Aufwendungszuschüssen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, nach Auslauf von Mietpreisbindungen und durch Mieterhöhungen im Zuge von Modernisierungen in unseren Wohnanlagen. Geringfügig wirkten sich auch die Erstvermietungen unserer Neubauwohnungen auf die Durchschnittsmiete aus.

Die Nutzungsgebühren der Hamburger Wohnen blieben auch im Jahr 2020 größtenteils deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel. Die im Mietenspiegel ausgewiesene Vergleichsmiete betrug zum Erhebungsstichtag am 1. April 2019 im frei finanzierten, ungebundenen

Wohnungsbestand durchschnittlich 8,66 € je m² Wohnfläche und Monat.

Die Heiz- und Betriebskosten blieben im Berichtsjahr weitgehend stabil. Kostensteigerungen gab es insbesondere bei den lohnabhängigen Betriebskostenarten wie den Gebühren für die Müllentsorgung und der Gehweg- und Straßenreinigung. Auch die Kosten der Gebäudeversicherung stiegen infolge erhöhter Wiederherstellungskosten.

Hierzu gegenläufig wirkte sich der verringerte Mehrwertsteuersatz in der zweiten Jahreshälfte 2020 auf die Höhe der Betriebskosten aus. Die dadurch entstandenen Einsparungen kommen der Bewohnerschaft unserer Genossenschaftswohnungen direkt zugute.

Für das Jahr 2021 rechnen wir insgesamt nicht mit gravierenden Kostensteigerungen.

Mittelfristig ist es jedoch wahrscheinlich, dass insbesondere im Zuge der Klimaschutzmaßnahmen auch die Betriebs- und Heizkosten weiter steigen werden. Im Fall der CO₂-Bepreisung fossiler Energieträger wie Erdgas ist dies bei den Heizkosten jetzt schon der Fall.

Wie sich die Umlage in ihrer Höhe zukünftig auswirken wird, muss abgewartet werden.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER GENOSSENSCHAFT

Im Jahr 2020 hat die Coronapandemie den Arbeitsalltag stark beeinflusst. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Infektionsschutz hat alle Beschäftigten in hohem Maß gefordert. Neben der Anpassung der Arbeitsabläufe an die neuen Beschränkungen stellte auch das Arbeiten im Homeoffice viele vor eine Herausforderung. Die Belegschaft hat sich aber schnell auf die veränderten Arbeitsbedingungen eingestellt und die anstehenden Aufgaben auch unter den erschwerten Bedingungen gut bewältigt.

Neben Projekten in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Soziales Management sowie in der Stiftungsarbeit gab und gibt es viele weitere arbeitsintensive Sonderprojekte. Hierzu zählen verschiedene Digitalisierungsprojekte, das Energiekonzept der „Stellinger Linse“ und die Planung unserer Jubiläumsfeier.

Unseren Mitarbeiter*innen danken wir sehr für ihr Engagement und die hohe Flexibilität während der Coronapandemie. Ebenso gebührt unser Dank dem Betriebsrat für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

ORDENTLICHE VERTRETERVERSAMMLUNG

Am 29. Juni 2020 fand die 46. ordentliche Vertreterversammlung unter Einhaltung der pandemiebedingt notwendigen Hygiene- und Abstandsvorschriften statt. Von 73 Mitgliedervertreter*innen waren 36 anwesend. Sie wurden von Vorstand und Aufsichtsrat über den Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum Geschäftsjahr 2018 sowie über alle wesentlichen Entwicklungen insbesondere des Jahres 2019 in der Genossenschaft informiert. Die Vertreterversammlung fasste alle zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2019 erforderlichen Beschlüsse wie die Genehmigung des Jahresabschlusses 2019 einschließlich der Verwendung des Bilanzgewinns 2019. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Der Vorstand berichtete insbesondere über die Auswirkungen der Coronapandemie auf die Genossenschaft. Dies waren wegen der Kontaktbeschränkungen zum einen Anpassungen im Service in der Geschäftsstelle und in den Hauswartbüros, zum anderen waren es Auswirkungen in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Auch die Nachbarschaftstreffs mussten vorübergehend geschlossen werden, was für

viele Mitglieder einen schweren Einschnitt bei den Sozialkontakten bedeutete.

Darüber hinaus fasste der Vorstand die wichtigsten Fakten zur Vertreterwahl 2020 zusammen, die insgesamt eine erfreuliche Beteiligung der Mitglieder gefunden hatte. Es wurden 93 Vertreter*innen und 15 Ersatzvertreter*innen gewählt.

Bei den turnusmäßig fälligen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Inga Schroeder und Dr. Wolfgang Rieß jeweils für eine dreijährige Amtszeit wiedergewählt.

Im Anschluss an die Versammlung traf sich der Aufsichtsrat zu seiner konstituierenden Sitzung, in der Dr. Wolfgang Rieß als Vorsitzender und Inga Schroeder als stellvertretende Vorsitzende bestätigt wurden.

Mit dem Ende der Vertreterversammlung hat die Amtszeit der im April 2020 gewählten Vertreter*innen begonnen. Wir danken allen bisherigen Vertreter*innen für ihr Engagement und die sehr konstruktive Zusammenarbeit und freuen uns darauf, diese mit der neuen Vertreterversammlung fortzuführen.

GESETZLICHE PRÜFUNG

Vom 2. bis 26. Juni 2020 fand die Pflichtprüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für das Geschäftsjahr 2019 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.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 ff. HGB.

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. Dezember 2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2020 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, 26. Juni 2020

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

Kues
Wirtschaftsprüferin

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 wie folgt zu verwenden:

4% Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2020	650.160,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	13.187,71 €
Bilanzgewinn	663.347,71 €

Damit wird die nach der Satzung höchstmögliche Gewinnausschüttung vorgeschlagen.

Hamburg, 6. April 2021

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

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 4.952 Wohnungen mit 315.720m² Wohnfläche sowie 27 Gewerbeeinheiten und 7 Gästewohnungen. Die Änderungen zum Vorjahr betreffen den Zugang von 23 neu gebauten Dachgeschosswohnungen in Stellingen (VE 19 und 23), 85 Wohnungen und 2 Gewerben in 2 fertiggestellten Neubauvorhaben (VE 85, HafenCity und VE 88, Altona), 14 fertiggestellten Wohnungen und einem Hauswartbüro in Sasel (VE 87) sowie den Abgang einer Dachgeschosswohnung in Barmbek (VE 10). An Parkraum hielten wir 1.265 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 ist von 5,6% im Vorjahr auf 6,5% gestiegen. Von den 313 Kündigungen zogen 105 Mieter*innen 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 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	36.100	35.925	34.740
Instandhaltungsaufwendungen	9.300	8.802	8.610
Zinsaufwendungen	1.800	1.724	1.733
Jahresüberschuss	5.200	5.947	5.949

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen haben wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2020 geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber der Planung um 175 T€ niedriger ausgefallen, da sich die Gewerberaumvermietung unseres Neubaus coronabedingt verzögert hat. Ferner haben wir uns entschlossen, die für 2020 geplanten Mieterhöhungen aufgrund der Pandemie und den damit verbundenen negativen Auswirkungen für viele Menschen auszusetzen.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind – auch aufgrund der Umsatzsteuersenkung im 2. Halbjahr – um 498 T€ niedriger ausgefallen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 27,35 €/m². Zusätzlich wurden 1,75 Mio. € für aktivierungspflichtige Maßnahmen aufgewendet (5,44 €/m²), sodass die Fremdkosten für die Erhaltung und Modernisierung unseres Bestandes insgesamt 32,79 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 46,86 €/m²) betragen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 350 T€ niedriger ausgefallen als geplant. Hier sind beispielsweise die Aufwendungen für Gemeinschaftspflege coronabedingt um 67 T€ gesunken, da diverse Veranstaltungen, z.B. das Weihnachtsmärchen und die Weihnachtsveranstaltungen für Senioren, nicht stattfinden konnten. Die geplanten Abschreibungen auf Mietforderungen hatten wir coronabedingt deutlich erhöht, hier wurden 197 T€ weniger Mietforderungen abgeschrieben als kalkuliert.

Der höhere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus den zuvor beschriebenen Sachverhalten.

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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Bereich als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Als Maßnahme zur Minimierung der Ansteckungsgefahr wurde unser Büro für den persönlichen Publikumsverkehr weitgehend geschlossen. Die Mitarbeiter*innen arbeiten in festen Teams abwechselnd im Homeoffice oder im Betrieb, um die Kontakte untereinander zu reduzieren. Auch im Hauswartbereich wurden die Kontakte auf ein Minimum reduziert. Es wurde umfangreich in die Ausstattung der dafür notwendigen EDV-Infrastruktur investiert. Hinsichtlich unseres Neubauprogramms hat die Absenkung der Umsatzsteuer im 2. Halbjahr 2020 zu erheblichen Einsparungen der Baukosten bei 2 Neubauprojekten (VE 85 und VE 88) geführt, da diese im Zeitraum der Umsatzsteuersenkung fertiggestellt wurden und damit der auf 16% abgesenkte Umsatzsteuersatz für die gesamten Baukosten zur Anwendung kam. Negativ gestaltete sich im Zusammenhang mit der Pandemie die Vermietung der neu gebauten Gewerberäume in der VE 85, HafenCity, die sich erheblich verzögert hat. Wir hoffen hier auf eine Vermietung im Herbst dieses Jahres. Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung kam es durch die Umsatzsteuersenkung ebenfalls zu Einsparungen. Alle laufenden Maßnahmen konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden. Im Frühjahr 2021 hingegen wurden geplante Modernisierungsmaßnahmen – vorerst in den Sommer – verschoben. Die Fluktuation bewegt sich im Rahmen üblicher Schwankungen und auf einem niedrigen Niveau. Hier hat es keine nennenswerten Auswirkungen der Pandemie gegeben. Auch im Bereich der Mietforderungen hat es keinen signifikanten Anstieg gegeben. Die Bruttomietforderungen (vor

Abschreibungen) betragen zum Ende des Berichtsjahres 233 T€ gegenüber 183 T€ im Vorjahr und bewegen sich damit im Rahmen üblicher Schwankungen. Insgesamt ist die Zahlungsmoral unserer Mitglieder als sehr gut zu bezeichnen.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH (HWP). Diese verwaltete im Jahr 2020 weiterhin die Außenanlagen mit der Parkpalette in Steilshoop für 5 Genossenschaften, darunter unsere Genossenschaft. Ferner hat die HWP die Verwaltung für 27 Wohnungen und 4 Gewerbe in der HafenCity für Hamburg Leuchtfeuer Festland gGmbH übernommen. Anlaufkosten haben daher bei der HWP zu einem geringen Verlust in Höhe von 5,1 T€ geführt.

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 99,5% durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Bezieht man die kurzfristigen Zwischenfinanzierungen in Höhe von 4,0 Mio. €, für deren Tilgung bereits langfristige Darlehen vertraglich fixiert sind, in die Betrachtung mit ein, wären die langfristig gebundenen Vermögenswerte vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2020:

Vermögenslage

Aktiva	2020 T€	%	2019 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen	228.303,8	92,9	214.698,0	92,8	+13.605,8
Umlaufvermögen	17.563,7	7,1	16.735,8	7,2	+827,9
Bilanzsumme	245.867,5	100,0	231.433,8	100,0	+14.433,7
Passiva					
Eigenkapital	98.333,1	40,0	92.229,5	39,9	+6.103,6
Fremdkapital, langfristig					
· Rückstellungen	3.589,5	1,5	3.301,8	1,4	+287,7
· Verbindlichkeiten	125.552,6	51,1	112.650,3	48,7	+12.902,3
Fremdkapital, kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	18.392,3	7,4	23.252,2	10,0	-4.859,9
Bilanzsumme	245.867,5	100,0	231.433,8	100,0	+14.433,7

Das Anlagevermögen beträgt 92,9% der Bilanzsumme. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den aktivierten Investitionen in Neubau und Modernisierung des Bestandes in Höhe von 20,52 Mio. € abzüglich der Abschreibungen in Höhe von 6,86 Mio. €.

Die Veränderung des Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 1,69 Mio. € sowie der Erhöhung der unfertigen Leistungen um 80 T€. Dem stehen Verminderungen der flüssigen Mittel um 514 T€ und Verminderungen der Bausparguthaben um 398 T€ gegenüber.

In dem 2017 fertiggestellten Neubau Shanghaiallee in der HafenCity (VE 86) sind Baumängel an der Fassade aufgetreten, die bis 2019 behoben wurden. Die Gesamtforderung von insgesamt 677 T€ ist in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten.

Bei einer um rund 6,2% gestiegenen Bilanzsumme beträgt der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital 40,0%. Die betragsmäßige Erhöhung des Eigenkapitals ergibt sich aus dem Jahresüberschuss (5,95 Mio. €) und dem positiven Saldo aus Zu- und Abgängen der Geschäftsguthaben (792 T€) abzüglich der gezahlten Dividende (635 T€).

Die langfristigen Rückstellungen betreffen neben den Pensionsrückstellungen erstmals auch die Rückstellungen für Arbeitnehmerjubiläen, für Altersteilzeitverträge und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen. Die Darstellung der Vorjahressumme wurde zur besseren Vergleichbarkeit angepasst. 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 20,71 Mio. € aufgenommen. Planmäßig wurden 7,66 Mio. € getilgt. Ein Teilschulderlass verminderte die langfristigen Verbindlichkeiten um 150 T€.

Im kurzfristigen Fremdkapital wurden 8,50 Mio. € Terminkredite zurückgezahlt, die im Vorjahr zur Zwischenfinanzierung der Neubaumaßnahmen aufgenommen wurden. Zum Bilanzstichtag haben wir erneut kurzfristige, ungesicherte Terminkredite in Höhe von 4,00 Mio. € zu Nominalzinssätzen von 0,41% im kurzfristigen Fremdkapital. Die erhaltenen Anzahlungen erhöhten sich um 227 T€, die sonstigen Rückstellungen um 540 T€. Dagegen stehen um 1,19 Mio. € geminderte Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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 12,00 Mio. €, wovon 4,00 Mio. € stichtagsbedingt für die kurzfristige Zwischenfinanzierung der Bau- und Modernisierungstätigkeit genutzt wurden. Die Deutsche Bundesbank bescheinigt uns seit 2012 jährlich die Notenbankfähigkeit, so auch im Jahr 2020.

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 1,16% gegenüber 1,26% im Jahr 2019.

Im Berichtsjahr wurden für Neubau- und Modernisierungstätigkeit Darlehen in Höhe von 20,71 Mio. € aufgenommen. Die Nominalzinssätze liegen zwischen 0,0% bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau und bis zu 1,48% für ein Neubau-Darlehen am Kapitalmarkt. Die kurzfristigen Terminkredite in Höhe von 8,50 Mio. € wurden im Berichtsjahr zurückgezahlt, im Herbst 2020 haben wir jedoch nochmals auf günstige Terminkredite von insgesamt 4,00 Mio. € zu 0,41% zurückgegriffen, um die Aufnahme langfristiger, teurerer Darlehen hinauszuzögern.

Ferner wurden Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 11,66 Mio. € zu den Prolongationszeitpunkten umgeschuldet. Die Nominalzinssätze der abgelösten Darlehen lagen zwischen 0,70% und 3,14%, die Nominalzinssätze der neuen Darlehen bei 0,56% bis 0,84%.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2020 in Anlehnung an DRS 21:

Kapitalflussrechnung

	2020 T€	2019 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	5.947,0	5.949,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.884,4	6.521,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen	287,8	329,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Vorjahr: Verlust)	-17,2	65,2
Erträge aus Teilschulderlassen	-0,0	-0,0
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	13.102,0	12.865,8
Zunahme sonstiger Aktiva	-457,0	-1.063,3
Zunahme sonstiger Passiva (Vorjahr: Abnahme)	447,5	-183,2
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	531,8	277,1
Zinsaufwendungen	1.456,5	1.435,3
Zinserträge	-73,7	-368,9
Ertragsteuerzahlungen	23,5	-1,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	15.030,6	12.961,1
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	45,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-23.407,2	-33.566,6
Einzahlungen aus zugeteiltem Bausparvertrag	1.087,5	5.448,5
Auszahlungen für Investitionen in Bausparverträge	-689,8	-984,8
Erhaltene Zinsen	73,7	368,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.890,6	-28.734,0
III. Finanzierungsbereich		
Veränderungen der Geschäftsguthaben	792,0	306,7
Einzahlung aus Darlehensvalutierung (einschl. 4,0 Mio. € kurzfr. Terminkredite)	36.364,6	33.481,0
Planmäßige Tilgungen	-7.657,0	-7.010,6
Darlehensrückzahlungen (einschl. 8,5 Mio. € kurzfr. Terminkredite)	-20.155,3	-9.086,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	93,6	487,8
Gezahlte Zinsen	-1.456,5	-1.435,3
Auszahlungen für Dividenden	-635,4	-626,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.346,0	16.116,3
IV. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-514,0	343,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	878,3	534,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	364,3	878,3

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 5.917,1 T€ für Investitionen aus dem Cashflow bereitgestellt werden.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. Dezember 2020 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 2,4 T€ vermindert. Er gliedert sich in folgende Bereiche:

Ergebnisbereich	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	+7.246,4	+7.269,4	-23,0
Bautätigkeit/Modernisierung	-819,6	-960,1	+140,5
Betreuung	+4,4	+4,0	+0,4
Finanzen	+20,5	+275,1	-254,6
Neutrales Ergebnis	+204,0	-49,1	+253,1
Sonstiges	-708,7	-589,9	-118,8
Jahresüberschuss	+5.947,0	+5.949,4	-2,4

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich leicht gegenüber dem Vorjahr. Die Mieteinnahmen stiegen um 950 T€, u.a. durch den Zugang der Neubauten VE 85, 87 und 88. Die sonstigen Erträge verminderten sich um 242 T€, da im Vergleich zum Vorjahr weniger Forderungen durch den Bruttoausweis des Fassadenschadens VE 86 gebucht wurden. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich um 212 T€, die Abschreibungen um 368 T€. Die Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 64 T€ erhöht, hier sind u.a. die anwaltlichen Beratungen und Gutachterkosten für den Fassadenschaden VE 86 gebucht. Die Abschreibungen auf Mietforderungen haben sich um 46 T€ erhöht.

Das Ergebnis aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit betrifft nicht aktivierte Kosten im Zuge der Planung bzw. Durchführung der jeweiligen Maßnahmen. Das Finanzergebnis verminderte sich zum Vorjahr, da in 2019 eine Bonusverzinsung für den Darlehensverzicht aus einem Bausparvertrag zum positiven Ergebnis beitrug. Das neutrale Ergebnis wurde durch Auflösungen von Rückstellungen und Buchgewinnen bei PKW-Verkäufen positiv beeinflusst. In der Position Sonstiges sind überwiegend unsere Aufwendungen für die Nachbarschaftsförderung unserer Mitglieder (552 T€) enthalten sowie die Kosten für die Vorbereitung der Feierlichkeiten anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der Genossenschaft (71 T€).

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.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert, die Zinsbindungsfristen breit gestreut. Eine große Chance beinhalten die derzeitigen Kapitalmarktbedingungen, die sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau befinden und damit die Ertragslage kommender Jahre begünstigen.

Das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird in den kommenden Jahren weiter fortgeführt. Schwerpunkte liegen hierbei weiterhin auf der energetischen Modernisierung zur Förderung des Umwelt- und Ressourcenschutzes, dem Abbau von Barrieren und auf Maßnahmen zur Verbesserung der Ausstattung. Im Hinblick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie wird es aber zumindest in diesem Jahr zu Verzögerungen, insbesondere im Bereich der Innenmodernisierungen, kommen.

Der letzte Bauabschnitt unserer Nachverdichtungsmaßnahme in Sasel (VE 87.2) mit 32 Wohnungen wird voraussichtlich im Sommer 2021 fertiggestellt. Es werden Kosten von rund 1,3 Mio. € anfallen.

Zwei weitere Neubauvorhaben werden voraussichtlich im Herbst dieses Jahres beginnen: In der Möllner Landstraße (VE 89) haben wir im März dieses Jahres das Nachbargrundstück zu einer unserer Wohnanlagen erworben und werden dort 20 öffentlich geförderte Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 7,2 Mio. € erstellen. Im Jahr 2021 werden hiervon für Grundstückskauf und Baukosten voraussichtlich rund 2,4 Mio. € anfallen. Das 2. Bauvorhaben betrifft den Schlickweg in Barmbek (VE 90). Dort werden wir 104 Wohnungen, 50 davon öffentlich gefördert, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 41,5 Mio. € erstellen. Im Jahr 2021 werden hiervon für Grundstückskauf und Baukosten voraussichtlich rund 11,0 Mio. € anfallen.

Ferner planen wir ein weiteres Neubauvorhaben in der Hafencity (VE 91) mit insgesamt 29 Wohnungen, einem Gewerbe sowie einem Gemeinschaftsraum für eine Baugemeinschaft mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 14,4 Mio. €. Im Jahr 2021 werden hiervon für Vorplanungen und Grundstücksankauf rund 2,0 Mio. € anfallen. Der Baubeginn wird voraussichtlich Anfang 2022 erfolgen.

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.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 jedoch mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 2021 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 37,4 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,8 Mio. € und Instandhaltungskosten von 8,3 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 6,4 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, 6. April 2021

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

- BILANZ
- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
- ANHANG

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE IN EURO	2020	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	41.972,00	65.710,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	208.849.134,78	179.190.694,95
2. Technische Anlagen und Maschinen	28.715,00	21.091,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.161,00	135.989,00
4. Anlagen im Bau	16.887.354,13	34.316.252,35
5. Bauvorbereitungskosten	2.248.997,49	810.776,98
	228.104.362,40	214.474.804,28
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	228.303.793,96	214.697.973,84
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	8.223.152,53	8.143.384,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	90.546,55	85.626,41
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	659,85	500,98
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	501,10	592,14
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	25.159,06	0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.653.175,72	2.996.495,77
	4.770.042,28	3.083.215,30
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	364.357,50	878.307,99
2. Bausparguthaben	3.986.677,17	4.384.432,54
	4.351.034,67	5.262.740,53
Umlaufvermögen insgesamt	17.344.229,48	16.489.340,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten	219.458,44	246.494,46
Bilanzsumme	245.867.481,88	231.433.809,05

PASSIVSEITE IN EURO	2020	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	234.500,00	189.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	17.060.050,00	16.276.950,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	75.250,00	111.300,00
	17.369.800,00	16.577.750,00
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	9.550.000,00	8.950.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	600.000,00	(600.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	15.000.000,00	15.000.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00	(0,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen	55.750.000,00	51.050.000,00
· davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	4.700.000,00	(4.700.000,00)
	80.300.000,00	75.000.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	16.380,73	2.332,90
2. Jahresüberschuss	5.946.966,98	5.959.427,83
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-5.300.000,00	-5.300.000,00
	663.347,71	651.760,73
Eigenkapital insgesamt	98.333.147,71	92.229.510,73
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.219.152,00	3.023.643,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.244.498,97	1.612.305,93
	5.463.650,97	4.635.948,93
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.382.912,15	115.968.296,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.178.164,42	5.183.265,14
3. Erhaltene Anzahlungen	9.652.521,94	9.425.088,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.760,13	55.613,67
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	407,05	397,92
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.604.252,23	3.796.054,24
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.766,21	28.472,42
8. Sonstige Verbindlichkeiten	64.909,60	23.143,50
· davon aus Steuern	13.151,59	(0,00)
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	378,61	(621,12)
	141.968.693,73	134.480.331,90
D. Rechnungsabgrenzungsposten	101.989,47	88.017,49
Bilanzsumme	245.867.481,88	231.433.809,05

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 in Euro

	2020	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.924.945,95	34.739.832,75
b) aus der Betreuungstätigkeit	27.211,98	16.246,04
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.748,85	9.710,38
	35.962.906,78	34.765.789,17
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	79.767,61	331.607,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	487.955,62	575.603,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.880.140,05	15.650.709,40
Rohergebnis	20.650.489,96	20.022.290,72
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.175.207,53	3.002.383,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	705.605,68	690.730,45
· davon für Altersversorgung	132.518,29	(144.343,62)
	3.880.813,21	3.693.114,30
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.884.450,63	6.586.840,93
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.063.057,75	1.291.987,93
8. Erträge aus anderen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	180,72	183,58
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	98.775,44	395.141,15
	98.956,16	395.324,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.723.776,08	1.732.860,63
· davon Aufzinsung von Rückstellungen	267.209,13	(297.639,79)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-1,94
12. Ergebnis nach Steuern	7.197.348,45	7.112.813,60
13. Sonstige Steuern	1.250.381,47	1.163.385,77
14. Jahresüberschuss	5.946.966,98	5.949.427,83
15. Gewinnvortrag	16.380,73	2.332,90
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	5.300.000,00	5.300.000,00
17. Bilanzgewinn	663.347,71	651.760,73

ANHANG

der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
zum 31. Dezember 2020

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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung besonderer Bestimmungen für Genossenschaften sowie nach den Satzungsbestimmungen erstellt. Hinsichtlich der Gliederung des Jahresabschlusses wurde 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 2018G 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 2,30% (Vorjahr 2,71%) zugrunde gelegt.
- Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die enthaltenen Altersteilzeitrückstellungen sowie die Jubiläumsrückstellungen über ein Jahr wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 1,60% zum 31.12.2020 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	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	01.01.2020	31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	364.073,36	0,00	0,00	0,00	364.073,36	298.363,36	23.738,00	0,00	322.101,36	65.710,00	41.972,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	323.268.332,44	1.793.486,79	0,00	34.634.755,36	359.696.574,59	144.077.637,49	6.769.802,32	0,00	150.847.439,81	179.190.694,95	208.849.134,78
Technische Anlagen und Maschinen	240.074,33	15.161,64	5.299,45	0,00	249.936,52	218.983,33	7.537,64	5.299,45	221.221,52	21.091,00	28.715,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.335.677,49	65.515,09	142.985,87	0,00	1.258.206,71	1.199.688,49	83.372,67	115.015,45	1.168.045,71	135.989,00	90.161,00
Anlagen im Bau	34.316.252,35	17.205.857,14	0,00	- 34.634.755,36	16.887.354,13	0,00	0,00	0,00	0,00	34.316.252,35	16.887.354,13
Bauvorbereitungskosten	810.776,98	1.438.220,51	0,00	0,00	2.248.997,49	0,00	0,00	0,00	0,00	810.776,98	2.248.997,49
	359.971.113,59	20.518.241,17	148.285,32	0,00	380.341.069,44	145.496.309,31	6.860.712,63	120.314,90	152.236.707,04	214.474.804,28	228.104.362,40
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	360.492.646,51	20.518.241,17	148.285,32	0,00	380.862.602,36	145.794.672,67	6.884.450,63	120.314,90	152.558.808,40	214.697.973,84	228.303.793,96

- Bei den Zugängen in der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ handelt es sich neben Nachaktivierungen fertiggestellter Neubauten (42 T€) um Vorplanungskosten für kommende Modernisierungen (VE 24 und VE 30) in Höhe von 726 T€ sowie um aktivierte Modernisierungskosten für unsere Wohnanlage (VE 29) Volksparkstraße in Stellingen mit 1,03 Mio. €.

Bei den Umbuchungen handelt es sich um folgende 4 in 2020 fertiggestellte Bauvorhaben:

- Neubau VE 85 in Höhe von 15,80 Mio. €
 - Neubau VE 88 in Höhe von 13,02 Mio. €
 - Dachausbau VE 19 in Höhe von 3,69 Mio. €
 - Dachausbau VE 23 in Höhe von 2,13 Mio. €
- Der Neubau von 47 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit im Baakenhafen (VE 85) hat 2020 Kosten von 4,29 Mio. € verursacht und wurde im Herbst 2020 fertiggestellt. Die Gesamtkosten dieses Neubaus in Höhe von 15,80 Mio. € wurden in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht.

Unser Neubau von 38 Wohnungen, 2 Gewerben und einem Gemeinschaftsraum in der Neuen Mitte Altona (VE 88) hat 2020 Kosten in Höhe von 2,59 Mio. € verursacht. Die Gesamtkosten

dieses Neubaus in Höhe von 13,02 Mio. € wurden bei Fertigstellung im November 2020 in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht.

Noch im Bau befindet sich der 2. Bauabschnitt in Sasel (VE 87.2). Im Berichtsjahr wurden 9,41 Mio. € ausgegeben. Die Baukosten für dieses Objekt sowie den gesamten Außenanlagenbereich belaufen sich zum 31.12.2020 auf 16,89 Mio. €. Fertigstellung ist für Herbst 2021 geplant.

Der Dachgeschossausbau von 16 Wohnungen in Stellingen (VE 19) hat im Berichtsjahr noch Kosten in Höhe von 144 T€ verursacht. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 3,69 Mio. €. Ein weiterer Dachgeschossausbau von 12 Wohnungen in Stellingen (VE 23) hat 2020 noch Kosten in Höhe von 771 T€ verursacht. Die Gesamtkosten belaufen sich hier auf 2,13 Mio. €. Beide Dachausbauten wurden 2020 bezugsfertig und daher in die Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ umgebucht.

- Die Bauvorbereitungskosten mit insgesamt 2,25 Mio. € betreffen unsere Bauvorhaben in der Möllner Landstraße (VE 89), der Dieselstraße (VE 90) sowie in der Hafencity (VE 91).

- Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von 8,22 Mio. € beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 9,65 Mio. € gegenüber.

- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 287 T€ sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen enthalten. Hierbei handelt es sich um Zuschüsse der IFB.
- In den Sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Forderung in Höhe von 677 T€ für den Fassadenschaden unseres Neubaus in der Shanghaiallee (VE 86) enthalten. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Von dem Wahlrecht, aktive latente Steuern auszuweisen, machen wir keinen Gebrauch.
- Ein Baukostenzuschuss in Höhe von 273 T€ für ein Blockheizkraftwerk in Sasel, errichtet von Urbana Energiedienste GmbH, wurde 2018 in die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten gebucht. Dieser wird über die Laufzeit des Vertrages von 10 Jahren jährlich anteilig in den Aufwand umgebucht. Zum 31.12.2020 sind noch 204 T€ enthalten.
- Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,30%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,60%) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 350.696 €. 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 697 T€ enthalten. Ferner haben wir 447 T€ für Dichtheitsprüfungen und Schadensbehebungen von Grundstücksentwässerungsanlagen zurückgestellt.
- 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 31.12.2020	mit einer Restlaufzeit			Gesicherte Beträge	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.382.912,15 (115.968.296,52)	13.545.902,67 (17.014.749,04)	102.837.009,48 (98.953.547,48)	72.378.273,08 (63.862.059,93)	112.382.912,15 (113.768.296,52)	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.178.164,42 (5.183.265,14)	1.342.312,09 (419.838,21)	11.835.852,33 (4.763.426,93)	9.342.845,35 (2.976.312,59)	13.178.164,42 (5.183.265,14)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	9.652.521,94 (9.425.088,49)	9.652.521,94 (9.425.088,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.760,13 (55.613,67)	36.122,31 (33.975,85)	21.637,82 (21.637,82)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	407,05 (397,92)	407,05 (397,92)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.604.252,23 (3.796.054,24)	2.604.252,23 (3.796.054,24)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.766,21 (28.472,42)	27.766,21 (28.472,42)				
Sonstige Verbindlichkeiten	64.909,60 (23.143,50)	64.909,60 (23.143,50)				
Gesamtbetrag Vorjahr	141.968.693,73 (134.480.331,90)	27.274.194,10 (30.741.719,67)	114.694.499,63 (103.738.612,23)	81.721.118,43 (66.838.372,52)	125.561.076,57 (118.951.561,66)	

- Bei den Restlaufzeitvermerken zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich um Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

In den Beträgen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern **bis zu einem Jahr** sind 2 Sondertilgungen im Zuge von Umschuldungen in Höhe von 2.845 T€ enthalten. Ebenfalls hier enthalten sind kurzfristige Zwischenfinanzierungskredite in Höhe von 4,0 Mio. €, die 2021 durch langfristige Darlehensaufnahmen abgelöst werden.

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Rückstellungsaufösungen in Höhe von 137 T€ enthalten.
- In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 19 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB Hamburg sowie 6 T€ aus der Abzinsung von Altersteilzeitrückstellungen enthalten.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 262 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen, 2 T€ aus Aufzinsung von Altersteilzeitrückstellungen sowie 3 T€ aus der Aufzinsung der Jubiläumsrückstellungen.

D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Hamburger Wohnpartner GmbH mit Sitz in Hamburg. Diese verfügt per 31.12.2020 über Eigenkapital in Höhe von 144,4 T€. Der Jahresfehlbetrag beträgt 5,1 T€. Gegenüber der Hamburger Wohnpartner GmbH besteht eine kurzfristige Verbindlichkeit in Höhe von 27,8 T€ sowie eine kurzfristige Forderung in Höhe von 25,2 T€.
- Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen betreffen unsere Neubauvorhaben. Wir rechnen mit Baukosten einschließlich Grundstückskosten von rund 17,6 Mio. € im Jahr 2021 sowie 20,0 Mio. € im Jahr 2022. Hinzukommen bereits abgeschlossene Verträge für eine Aufzugserneuerung in Höhe von 150 T€.
- Die Zahl der durchschnittlich im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	19,75	7,75
Technische Mitarbeiter*innen	5,00	1,00
Hauswarte u. a.	13,00	6,00
Gesamt	37,75	14,75

Darüber hinaus beschäftigten wir eine Auszubildende im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau.

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

Mitglieder

Anfang 2020	7.265
Zugang	285
Abgang	-164
Ende 2020	7.386

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2020 um 783.100,00 € auf 17.060.050,00 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

- Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ergeben.
- Gewinnverwendungsvorschlag:
Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 6. April 2021 wurden 600 T€ in die Gesetzliche Rücklage und 4,70 Mio. € in die Anderen Ergebnismittel eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Bilanzgewinn von 663.347,71 €. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnismitteln zuzustimmen und den verbleibenden Betrag wie folgt zu verwenden:

4% Dividende auf Geschäftsguthaben per 1. Januar 2020	650.160,00 €
Vortrag auf neue Rechnung	13.187,71 €
Bilanzgewinn	663.347,71 €

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, 6. April 2021

Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2020 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet.

Dabei hat sich das Gremium 2020 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 2020 wurden im Rahmen der Prüfungsaktivitäten speziell die Mietforderungen der letzten Jahre begutachtet und hinterfragt, ebenso die Strategien, diese Ausfälle für die Genossenschaft auch in Zukunft niedrig und überschaubar zu halten. In diesem Zusammenhang wurden auch die Genossenschaftsanteile der Mitglieder genauer betrachtet. Historisch bedingt ergeben sich hier im Verlauf der Jahrzehnte erhebliche Unterschiede. Mögliche Handlungsoptionen für die Zukunft wurden mit dem Vorstand erörtert.

Zusätzlich zu vielen anderen Aspekten sind politisch vorgegebene Klimaziele für das Handeln der Genossenschaft in Zukunft von zunehmender Bedeutung. Neben der ständig anzupassenden Wärmedämmung bei Neu- und Bestandsbauten werden auch die Energiebeschaf-

fung und die Heizanlagentechnik in diesem Zusammenhang zukünftig komplexer werden. Erste Maßnahmen im Rahmen einer entsprechenden neuen Herangehensweise wurden vom Vorstand vorgestellt und in Teilen bereits umgesetzt.

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 2020 in der vorgelegten Form zu genehmigen,
- dem Vorschlag des Vorstands für die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2020 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 2021

Für den Aufsichtsrat
Dr. Wolfgang Rieß

BERICHT AUS DER STIFTUNG HAMBURGER WOHNEN

Die gemeinnützige Stiftung Hamburger Wohnen unterstützt seit 2009 Institutionen und Projekte, die über gemeinsame Aktivitäten Netzwerke entstehen lassen, zum Erhalt und zur Steigerung der Lebensqualität in den Wohnquartieren beitragen sowie das Miteinander der Kulturen und der Generationen fördern. Ziel 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 500.000 € ausgestattet. Das Stiftungskapital ist in voller Höhe eingezahlt – als Geschäftsguthaben bei der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG. Für die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erhielt die Stiftung auch 2020 eine Dividende.

GEFÖRDERTE PROJEKTE 2020

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt von der Coronapandemie, die sich auch auf die Arbeit der Stiftung ausgewirkt hat. Im Vergleich zu den Vorjahren sind weniger Projektanträge eingegangen. Zwei eingereichte Anträge wurden wieder zurückgezogen, da die Pläne aufgrund der Auswirkungen der Pandemie nicht umsetzbar waren. Dank der Spenden und der Dividendenauszahlung im Geschäftsjahr 2020 konnten insgesamt 13 Projekte der Jugend- und Altenhilfe, der Bildung, der Behindertenintegration und der Völkerverständigung mit einem Volumen von knapp 22.200 € gefördert werden.

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: das inklusive, professionelle Theaterprojekt „Minotauros Kompanie“ der Elbe-Werkstätten, die Initiative „Wir verbinden Generationen“ des Jung & Alt e.V. sowie die integrativen Gesprächsrunden „Dialog in Deutsch“ der Hamburger Bücherhallen.



*Das Bürgerhaus Barmbek sorgte mit tollen Auftritten von Künstler*innen für eine schöne Abwechslung im Quartier.*



Auch im Berichtsjahr sind wieder neue Projekte hinzugekommen oder aus den coronabedingten Einschränkungen heraus durch inhaltliche Änderungen neu entstanden. So konnte das Stadtteilkulturfest „KulturBeWegt!“, das jährlich vom Bürgerhaus Barmbek veranstaltet wird, aufgrund der Kontaktbeschränkungen leider nicht stattfinden. In kürzester Zeit wurde stattdessen eine neue Idee entwickelt und umgesetzt. Unter dem Motto „Wenn die Menschen nicht zu uns kommen können, kommen wir zu den Menschen“ fand die Veranstaltungsreihe „Kultur im Treppenhaus und Innen-

hofereignisse“ statt. Ein Großteil der Künstler*innen, die auf dem Stadtteilstfest aufgetreten wären, nahm an diesem Projekt teil. Von Mai bis September konnten sich die Barmbeker*innen an über 30 Auftritten in den Treppenhäusern und Innenhöfen ihrer Wohnhäuser erfreuen. Das Bürgerhaus Barmbek organisierte an verschiedenen Orten innerhalb des Quartiers auch mehrere kleine Freiluftkonzerte zum Mitsingen und Mittanzen. Ein tolles Gemeinschaftserlebnis, das den Bewohner*innen sicher noch lange in Erinnerung bleiben wird.



Mit einer kulinarischen Reise durch die Kulturen wird das vielfältige Miteinander in Barmbek gefördert.

„KulturLöffel – bunt, wach und mittendrin“ war ein weiteres gefördertes Projekt in Barmbek. Ziel war, ein buntes, vielfältiges Miteinander im Stadtteil zu fördern. In netter Gesellschaft sollte zusammen gekocht und gegessen sowie ein zur Kulinarik passender Kulturbeitrag präsentiert werden, um weitere Einblicke in verschiedene Kulturen zu ermöglichen.

Die Coronapandemie und die daraus resultierenden Einschränkungen erforderten Flexibilität und ständiges Umdenken. Das gemeinsame Kochen und Essen wurde zunehmend schwieriger, sodass digitale Formen der Gemeinsamkeit entwickelt wurden. So konnten Kochtüten mit vorportionierten Zutaten abgeholt werden, und es gab dann online eine entsprechende Kochanleitung und Gesprächsrunde.

Bei insgesamt 10 Veranstaltungen wurden leckere Gerichte zubereitet und probiert. Im Anschluss entstand eine schöne Erinnerung, indem die gesammelten Rezepte in einem Heft zusammengefasst wurden.

Ein Schwerpunkt der geförderten Projekte war auch 2020 das Thema Integration. Bei dem Patenschaftsprojekt „Vorbilder“ übernehmen junge Menschen innerhalb einer Patenschaft die Verantwortung für die Erweiterung der Fähigkeiten und Kompetenzen von Jugendlichen afrikanischer Herkunft und aus schwierigen sozialen Verhältnissen. Die Vorbilder und Schützlinge nehmen an kulturellen Bildungsangeboten teil und führen gemeinsam Freizeitaktivitäten durch. Die soziale Begleitung hat einen großen Einfluss auf das Selbstbewusstsein der jungen Menschen. Wir fördern das bis 2021 laufende Projekt bereits seit 2019. Einen großen Teil zum Erfolg des Projekts tragen die inzwischen 60 Vorbilder bei.

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 2021 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 der Gala der HipHop Academy, „Dialog in Deutsch“ und „Kulturen-Brunch“ werden auch 2021 gefördert. Zusagen erhielten u. a. ebenso „Silber & Smart“ sowie die „Medienboten“ der Bücherhallen Hamburg, „Kultur im Treppenhaus“, Klassische Musik und Kultur für Kinder e.V. sowie ein Projekt von Hamburg Leuchtfeuer eGmbH.

Der Stiftungsvorstand dankt allen Freund*innen und Förder*innen 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 16.000 €, die der Stiftungsarbeit in der nahen Zukunft zugutekommen werden.

Hamburg, 7. April 2021

Stiftung Hamburger Wohnen
Der Vorstand

Dr. Hardy Heymann Sönke Selk Simone Zückler



Patenschaftsprojekt „Vorbilder“ (Fotos: Philip Harms)



VERZEICHNIS DER WOHNANLAGEN 2021

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	126	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, Lütmelland 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	55	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	63	78	1982
42	Volksdorf, 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, Lütmelland 21 a, 45, 46, Stadtbahnstraße 65	30	–	–	1993
48	Schnelsen, Graf-Otto-Weg 11–17	45	18	19	1995
49	Eidelstedt, Grillenweg 38–40	12	–	10	2002
50	Eidelstedt, An der Feldmark 4–12	45	29	–	2004
51	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 36 a–40 c	18	4	12	2010
52	Eilbek, Erika-Mann-Bogen 5–9	28	24	–	2009
53	Schnelsen, Peter-Timm-Straße 49 a+b	20	–	16	2009
54	Barmbek, Lambrechtsweg 14–26, Prechtsweg 11–23	128	–	–	1923
55	Barmbek, Brüggemannsweg 2–8, Lambrechtsweg 13–21, Manstadtsweg 1–3, Meister-Bertram-Straße 4–6	112	–	–	1925
56	Barmbek, Lorichsstraße 3–11, 11 a	48	–	–	1950
57	Barmbek, Lorichsstraße 13–19	32	–	–	1951
58	Barmbek, Lorichsstraße 21–29, 29 a	48	–	–	1938
59	Horn, Rennbahnstraße 35, 37, 41–47, Sebastiangasse 2–6, Sievekingsallee 201–213	137	–	–	1951
60	Barmbek, Aldenrathsweg 7, Oldachstraße 40–42, Tischbeinstraße 11–19	68	–	–	1951
61	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Straße 30–42, Rübenkamp 54–56	75	–	–	1953
62	Barmbek, Herm.-Kauffm.-Straße 18–28, 28 a, Oldachstraße 17	79	–	5	1954
63	Ohlsdorf, Fuhlsbüttler Straße 665–677	63	5	12	1957
64	Horn, Georg-Blume-Straße 10–18	40	7	13	1966
65	Lurup, Langbargheide 33–43	64	51	6	1970
66	Steilshoop, Gropiusring 49–57	40	–	26	1973
67	Rothenburgsort, Vierländer Damm 34	8	–	–	1976
68	Winterhude, Himmelstraße 24	10	1	–	1977
69	Stellingen, Brehmweg 27 a+b	12	8	–	1967
70	Neustadt-Nord, Neanderstraße 16	32	8	–	1981
71	Volksdorf, Tunnkoppelstieg 11–17	38	19	12	1984
72	Hummelsbüttel, Hummelsbütteler Weg 31–33	39	–	–	1976
73	Altona, Unzerstraße 16	8	7	–	1983
74	Lurup, Luruper Hauptstraße 67	9	6	3	1985
75	Steilshoop, Erich-Ziegel-Ring 68, Gropiusring 59–65	40	41	–	1973
76	Bramfeld, Lohkoppel 2–8	30	21	9	1992
77	Bramfeld, Lohkoppel 10, 10 a–f	49	36	–	1995
78	Billstedt, Möllner Landstraße 124–128, Setzergasse 1 a	37	27	–	1994
79	Billstedt, Brockhausweg 11 a+b	9	–	5	1996
80	Meiendorf, Meiendorfer Straße 58 e+f	10	10	–	1999
81	Winterhude, Alter Güterbahnhof 12 d+g, 13 g	30	23	–	2013
82	Stellingen, Ernst-Horn-Straße 25 d–h	43	39	8	2015
83	Uhlenhorst, Leo-Leistikow-Allee 60, 60 a, 62, 62 a, 64	41	12	–	2017
84	Schnelsen, Peter-Timm-Straße 35, 35 a–c, 37, 37 a+b	39	7	5	2018
85	HafenCity, Baakenallee 54, 56, 62	47	20	–	2020
86	HafenCity, Kobestraße 1, Shanghaiallee 21	36	10	–	2017
87	Sasel, Lütmelland 9–10 a, 12 a+b, 26 a, 29 a, 47, 48	80	112	72	2019–21
88	Altona, An der Kleiderkasse 13, Recha-Ellern-Weg 4	38	9	–	2020
Gesamt		4.984	1.320	926	

