



GESCHÄFTSBERICHT 2021

Füreinander, miteinander – so geht Zukunft

► **Elektro-Lastenräder
schonen die Umwelt und
erleichtern die Fort-
bewegung in der Stadt.**



Das Jahr 2021 in Zahlen	04
Auf einen Blick	06
Vorstand und Aufsichtsrat	07
Bericht des Vorstands	10
Lagebericht	22
Bilanz	28
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	30
Anhang	34
Wohnungsbestand	40
Bericht des Aufsichtsrats	41

Füreinander, miteinander – so geht Zukunft

An gemeinsamen Erfahrungen wächst unsere Gemeinschaft. Auch und gerade in schwierigen Zeiten, wie wir sie aktuell erleben. Darum blicken wir an dieser Stelle auf das, was uns wirklich voranbringt und gleichzeitig Halt gibt: gemeinsam füreinander und für unsere Welt und deren Zukunft da zu sein. Nachhaltigkeit beginnt beim Miteinander, genauso wie beim energetischen Modernisieren oder Bauen. Dabei wollen wir alle Kosten im Blick behalten, damit niemand abgehängt wird.

Um diesem Miteinander weiterhin ein schönes Zuhause und in schwierigen Zeiten einen sicheren Rückzugsort zu geben, investieren wir in die Entwicklung unserer Quartiere. Wir legen dabei viel Wert auf die Modernisierung unseres bisherigen Be-

standes und den Ausbau unseres Wohnungsangebotes. Gerade in turbulenten Zeiten finden wir es deshalb besonders wichtig, unseren Mitgliedern weiterhin das Gefühl von Sicherheit durch zeitgemäßen Wohnraum und eine verlässliche Mietenpolitik zu geben.

Wir wollen auch weiterhin gute Rahmenbedingungen für ein nachhaltiges Wohnen und saubere Mobilitätslösungen schaffen. Damit wir aufeinander achten und unseren Kindern eine gute Zukunft ermöglichen können.

Auf den folgenden Seiten erfahren Sie, welche Projekte uns im letzten Jahr begleitet haben und welche Schritte wir in Zukunft gemeinsam gehen möchten.

Das Jahr 2021 in Zahlen

3.382

offene Stellplätze
und Stellplätze in
Tief- und Einzel-
garagen

6.948

Wohnungen

491.955 m²

Wohn- und Nutzfläche

9.110

Mitglieder

6,75 €

durchschnittliche
monatliche
Nutzungsgebühr
pro m² zum
Jahresende

7,5 %

Fluktuations-
quote



3,5 Mio. €

Investitionen in
Neubau

11,2 Mio. €

Investitionen in
Instandhaltung

7,5 Mio. €

Jahres-
überschuss

9,5 Mio. €

Investitionen in
Modernisierung

51 Mio. €

Umsatzerlöse
aus der Haus-
bewirtschaftung

43,1 %

Eigenkapitalquote

25,1 Mio. €

Geschäftsguthaben

375 Mio. €

Bilanzsumme



► ZAHLEN UND FAKTEN DES GESCHÄFTSJAHRES

	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme	375.030,0 T€	370.716,8 T€	351.535,6 T€	330.758,2 T€
Anlagevermögen	361.018,7 T€	357.043,4 T€	338.532,1 T€	317.352,9 T€
Eigenkapital <i>Eigenkapitalquote</i>	161.512,7 T€ 43,1%	154.454,7 T€ 41,7%	147.400,1 T€ 41,9%	142.684,7 T€ 43,1%
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	25.144,7 T€	24.604,7 T€	23.909,9 T€	23.621,3 T€
Rückstellungen	9.533,4 T€	8.999,2 T€	7.917,4 T€	8.646,4 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	50.957,1 T€	49.190,9 T€	47.735,6 T€	47.137,4 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung <i>davon für Instandhaltung</i>	22.989,6 T€ 10.140,3 T€	22.489,1 T€ 10.057,9 T€	23.105,4 T€ 10.783,3 T€	23.257,8 T€ 11.452,0 T€
Jahresüberschuss	7.450,4 T€	7.280,3 T€	5.334,6 T€	5.584,5 T€
Wohnungsbestand	6.948	6.997	6.832	6.855
Fluktuation <i>Fluktuationsquote</i>	523 7,5%	559 8,0%	494 7,2%	439 6,4%
Mitglieder	9.110	8.994	8.903	8.853
Mitarbeiter	63	61	62	63
Auszubildende	3	2	2	2

▼ Wolliner Straße: Der erste Modernisierungsabschnitt ist abgeschlossen.





▲ Gert-Marcus-Straße: Auch in Zukunft wollen wir in Neubauten investieren, wenn die Rahmenbedingungen dies zulassen.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

► ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2021

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

Auf dem Weg in die Zukunft

Die Gesellschaft, wir alle, wurden in den letzten Jahren vor große Herausforderungen gestellt. Wie wollen wir eigentlich zusammenleben, gemeinsam die Herausforderungen meistern? Das Bewusstsein für Regionalität und Umweltschutz hat zugenommen, weshalb wir als Genossenschaft unseren Teil zu einer nachhaltigen und sozialen Zukunft beitragen wollen. Große Veränderungen fallen allerdings nicht immer leicht. Viele kleine Schritte sind zu gehen. Deshalb führen wir seit Langem energetische Modernisierungsmaßnahmen in unserem Wohnungsbestand durch. Und das wird auch so bleiben. Zusätzlich verbessern wir die Rahmenbedingungen für einen umweltbewussteren Lebensstil.

Indem wir vermehrt Fahrrad-Stellplätze und elektrische Lastenräder anbieten, schaffen wir einen Anreiz für mehr saubere Mobilität. Nachhaltigkeit bedeutet für uns aber auch, ein soziales Miteinander zu schaffen. Deshalb stellen wir Räumlichkeiten für Hilfsbereitschaft, Austausch und Begegnungen zur Verfügung und unterstützen damit gemeinnützige Projekte und Vereine.

So arbeiten wir daran, die Aufgabe einer nachhaltigen Entwicklung zu bewältigen. Schritt für Schritt. Und jeder kann im Rahmen seiner Möglichkeiten daran mitwirken. Ob beim Wasserverbrauch, beim Energieverbrauch oder bei der Mobilität.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch der Menschen in Hamburg beträgt

114 Liter pro Tag

Quelle: NDR, 2021

Bis 2040 will Deutschland die CO₂-Emissionen um mindestens

88 %

reduzieren. Bis 2045 wird sogar Treibhausgasneutralität angestrebt. Solarenergie ist neben Windenergie und Energiegewinnung aus Biomasse eine der drei wichtigsten Quellen für erneuerbare Energie.

Quelle: Hamburg Energie, 2022; www.bundesregierung.de – Klimaschutzgesetz 2021 – Klimaschutznovelle vom 24.06.2021

Das Heizen schlägt beim häuslichen Energieverbrauch am stärksten zu Buche. Jedes Grad Raumtemperatur weniger spart bis zu

7 % Heizkosten

Quelle: Verbraucherzentrale Hamburg, 2022

In Hamburg wurden 2020 rund

0,6 Mio.

Megawattstunden (MWh) Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind 3,0 Prozent weniger als 2019 und entspricht 12,6 Prozent der gesamten Stromerzeugung. Gut ein Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel.

Quelle: Statistik Nord, 2022

Umwelt- und Klimaschutz geht uns alle an

8,8 → 9,8

DURCHSCHNITTLICHE
JAHRESTEMPÉRATUR
(in °C)

21,2 → 31,6

SOMMERTAGE
IM JAHR
(Höchsttemperatur > 25 °C)

■ Mittelwert 1961–1990 ■ Mittelwert 1991–2020

In einer Umfrage bezüglich der Beliebtheit der Nutzung von Fahrrädern in Hamburg aus dem Jahr 2020 gaben rund

27%

der Befragten an, sehr gern in Hamburg das Rad zu nutzen. Insgesamt gaben

70%

der Befragten an, in Hamburg gern Fahrrad zu fahren.

Quelle: Statista, 2022

Durch unser Pilot-Projekt in Kooperation mit dem Unternehmen sigo können bereits in drei Quartieren elektrische Lastenräder vor unseren Wohnhäusern ausgeliehen werden und dienen so als ökologischer Ersatz für eine Einkaufsfahrt mit dem Auto. Wir unterstützen sehr, dass gerade bei uns in Hamburg das Fahrrad aufgrund seiner Nullemission immer beliebter wird. Vor allem deshalb können unsere HBH-Mitglieder die Lastenräder zu Vorzugskonditionen ausleihen.



3,1 → 6,6

**HEISSE TAGE
IM JAHR**

(Höchsttemperatur > 30 °C)

0,18 → 0,55

**TROPISCHE NÄCHTE
IM JAHR**

(Tiefsttemperatur > 20 °C)

70 → 62

**FROSTTAGE
IM JAHR**

(Tiefsttemperatur < 0 °C)

20,5 → 13,4

**EISTAGE
IM JAHR**

(Höchsttemperatur < 0 °C)

Bericht des Vorstands: Entwicklung und Unternehmenspolitik



Ein wichtiger
Pfeiler der Brutto-
wertschöpfung: fast

0,5 Mio.

Beschäftigte in der
Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

Wirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland befand sich im Geschäftsjahr 2021 auf Erholungskurs. Trotz der anhaltenden Corona-Pandemie und des damit verbundenen Rückgangs der Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 um 4,6 Prozent war nun ein Zuwachs von 2,9 Prozent zu verzeichnen.

Die Abmilderung der Folgen darf den Hilfen des Staates mit seinen massiven Unterstützungsprogrammen und Lockerungen der pandemiebezogenen Restriktionen zugeschrieben werden.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten stieg auf 44,9 Mio., gleichzeitig nahm die Kurzarbeit ab. Das ließ die Arbeitnehmerentgelte im Vergleich zu 2020 um 3,4 Prozent steigen. Die Arbeitslosenquote blieb auf einem niedrigen Niveau (5,7 Prozent gegenüber 5,9 Prozent 2020), ging also leicht zurück. Ebenfalls erfreulich war der Anstieg des nominal verfügbaren Einkommens für private Haushalte um 1,8 Prozent, das Unternehmens- und Vermögenseinkommen fiel sogar um 15,4 Prozent höher aus als im Jahr zuvor.

Insgesamt lässt sich sagen: Das Jahr 2021 war besser als erwartet.

Vor Beginn der Pandemie befand sich die Wirtschaftsleistung allerdings auf einem höheren Niveau als im Berichtsjahr. Nicht nur die wiederkehrenden Corona-Wellen dämpften die positive Entwicklung, auch Lieferkettenprobleme bremsten den Aufschwung.

Die Lage der deutschen Bauwirtschaft

Besonders betroffen war das Baugewerbe, das mit historischen Kapazitätsauslastungen zu kämpfen hatte. Hier sank die Wirtschaftsleistung deutschlandweit zwar nur um 0,4 Prozent, doch Preissteigerungen, von denen alle Gewerke betroffen waren, zeichneten Höchststände. Die Preissteigerungen lagen bei-

spielsweise im November 2021 bei 14,4 Prozent. Das ist der stärkste Anstieg zu einem Vorjahresmonat seit 1970. Auch trieben die Probleme bei den Lieferketten die Preise des Baumaterials aller Gewerke in die Höhe. Rasant gestiegene Energiekosten trugen maßgeblich zum Anstieg der Verbraucherpreise bei.

Die Wohnungswirtschaft

Die deutsche Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist mit ihren rund 478.000 Beschäftigten weiterhin ein wichtiger Pfeiler der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Mit einem Anteil von 10,8 Prozent aller Beschäftigten erwirtschafteten sie 347,9 Mrd. Euro im Jahr 2021.

Die über die Jahre im Vergleich zu anderen Branchen geringere durchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft gilt als Indikator für ihre relativ geringe Konjunkturabhängigkeit.

Die Situation in Hamburg

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Freien und Hansestadt Hamburg stellte sich hingegen anders dar. So nahm die Wirtschaftsleistung preisbereinigt nur um 0,4 Prozent zu und blieb damit deutlich unter der Entwicklung auf Bundesebene.

Das Baugewerbe verzeichnete in Hamburg – wie bundesweit – eine negative Wachstumsrate.

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm um 0,1 Prozent ab, der Anstieg des Bevölkerungswachstums verlangsamte sich. Zwar übersteigt die Zahl der Geburten noch die Sterbefälle, sodass die natürliche Bevölkerungsbewegung nach wie vor positiv ausfällt. Allerdings ziehen viele Hamburgerinnen und Hamburger in das angrenzende Umland, was den Anstieg der Einwohnerzahl bremst.

Betrachtet man das durchschnittliche Alter der Bevölkerung in Hamburg, so liegt dieses bei 42,1 Jahren.



▲ Bürgerweide/Hinrichsenstraße: Hier wird nicht nur neu gebaut, sondern Bestandsgebäude werden auch abschnittsweise umfassend modernisiert.

Der Anteil der über 50-Jährigen an der Hamburger Bevölkerung beträgt 83,1 Prozent. Junge Menschen im Alter zwischen 18 und 29 Jahren sind hingegen nur mit einem Anteil von 15,5 Prozent vertreten. Die Bevölkerung in Hamburg ist multikulturell geprägt. Dies wird deutlich, da hierbei nahezu alle Staatsangehörigkeiten vertreten sind. Die Quote der Einpersonenhaushalte in Hamburg stieg erneut auf etwas mehr als 54 Prozent leicht an. Hamburg verteidigt damit seinen Titel als Single-Hauptstadt Deutschlands auch im Jahr 2021.

Auch wenn sich bereits im Geschäftsjahr steigende Bauzinsen abzeichneten, bewegen sich diese nach wie vor auf einem erfreulich niedrigen Niveau und blieben für Investitionen günstig. Die Attraktivität der Stadt, ein robuster Arbeitsmarkt sowie positive Einkommensaussichten werden weiterhin für Zuwanderung und eine stabile Nachfrage nach Wohnraum sorgen. In den kom-

menden 15 Jahren rechnen Experten mit einem weiteren stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl.

Mit relevanten Mietausfällen bei Wohnungsmieten ist dank gut funktionierender staatlicher Programme zur Wohnkostenunterstützung nicht zu rechnen.

Das Bündnis für das Wohnen zwischen Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken setzt seine erfolgreiche Arbeit fort und hält an der Zielsetzung, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu schaffen, fest. Auch setzt es sich für noch mehr öffentlich geförderten Wohnraum ein, macht sich stark für eine gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik sowie einen verstärkten Klimaschutz und mehr Energieeffizienz. Seit 2011 sind mehr als 116.000 Wohnungen genehmigt worden, darunter 30.000 öffentlich geförderte Wohnungen.

Als Belastung empfinden wir die laufenden politischen Debatten um massive Eingriffe in den



Über
80 %
der Investitionen
wurden für Instand-
haltungs- sowie
Modernisierungs-
maßnahmen
aufgewandt

Wohnungsmarkt. Der Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe bei der Bauleitplanung und Bauwirtschaft erschweren zudem den Wohnungsneubau. Die Vergabe städtischer Grundstücke im Rahmen von Erbbaurechten, wie in Hamburg inzwischen üblich, ist für bestandshaltende Wohnungsunternehmen unwirtschaftlich und damit keine Option für uns als Wohnungsbaugenossenschaft.

Unternehmenspolitik

Unsere Mitglieder mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen – das ist unser wichtigstes Ziel als Wohnungsbaugenossenschaft und entspricht dem Satzungszweck der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG. Dieses beginnt mit der Pflege des Wohnungsbestandes und setzt sich fort mit der Erweiterung des Bestandes durch Zukäufe oder Neubauten.

Oberste Prämissen bleiben dabei die Erhaltung des Bestandes über Generationen hinweg sowie Aspekte der Wirtschaftlichkeit. So kommen Erweiterungen nur dann in Betracht, wenn sie für die Portfolio-Entwicklung sinnvoll und wirtschaftlich vernünftig sind.

Nachhaltig und partizipativ

Das bestimmt auch die Herangehensweise an unsere Quartiersentwicklungen. So werden betroffene Mit-

glieder frühzeitig eingebunden, damit die Planung bedarfsgerecht ausgerichtet ist und die Maßnahmen eine hohe Akzeptanz erfahren.

Mit einem ausgewogenen Mietenkonzept stellen wir uns der Gentrifizierung entgegen: Bestandsmieter können sich so die Wohnungen auch nach einer Modernisierung oder nachdem neu gebaut worden ist, noch leisten. Dafür werden Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) in Anspruch genommen. Da für die Inanspruchnahme dieser Mittel die Einhaltung hoher energetischer Anforderungen erforderlich ist, werden auf organische Weise ökologische und soziale Standards zusammengeführt. Unser Weg der Nachhaltigkeit führt auch zur Unterstützung der E-Mobilität in unseren Wohnanlagen: Bei Neubauten werden Lademöglichkeiten für E-Mobile vorgesehen und im Bestand diese Möglichkeiten bedarfsgerecht geprüft. E-Lastenräder wurden im Berichtsjahr in ersten Wohnanlagen zur Miete bereitgestellt.

Sozial und verbindend

Neben der Versorgung mit Wohnraum kommen wir auch unserer sozialen Verantwortung nach. Einsamkeit im Alter wird insbesondere in Großstädten zu einem immer größeren Problem. Dem wollen wir in Kooperation mit dem Verein „Freunde alter Menschen e.V.“ entgegenwirken. Wenngleich viele Aktivitäten aufgrund der Pandemie nicht stattfinden konnten, so konnten doch kleine Zeichen gesetzt werden.

► INVESTITIONEN 2021

	Investitionssumme 2021	Finanzierung 2021	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau	3.508 T€	2.863 T€	645 T€
Vollmodernisierung	6.675 T€	2.075 T€	4.600 T€
Energetische Modernisierung	2.830 T€	1.500 T€	1.330 T€
Sonstige Investitionen	243 T€	0 T€	243 T€
Investitionen in das Anlagevermögen	13.256 T€	6.438 T€	6.575 T€
Instandhaltung	11.161 T€	0 T€	11.161 T€
GESAMT (inkl. verrechneter Zuschüsse)	24.417 T€	6.438 T€	17.736 T€

Auch unser Concierge-Dienst stand während der Pandemie bereit, um hilfebedürftige oder ältere Mitglieder zu unterstützen: beispielsweise auf dem Weg zur Behörde, zum Arzt oder beim Einkaufen.

Beide Projekte werden dankbar angenommen und schaffen Verbindungen untereinander und in das soziale Umfeld.

Investitionen

Vorfahrt für die Instandhaltung

Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen machten über 80 Prozent der Investitionen aus, wobei die Instandhaltung die meisten Investitionsmittel erhielt. Doch auch die Neubautätigkeit wurde fortgesetzt. Insgesamt wurden in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung gut 24,2 Mio. Euro investiert, davon 17,5 Mio. Euro aus Eigenkapital.

Quartier Hamburg-Borgfelde

Nach Abriss der Bestandsgebäude haben in der Bürgerweide/Hinrichsenstraße die Arbeiten am letzten Neubauabschnitt begonnen. Damit kommt das Quartierentwicklungsprojekt schneller als geplant voran. Die geplanten Gesamtkosten für diesen Bauabschnitt betragen rund 17,0 Mio. Euro, davon wurden im Geschäftsjahr 3,5 Mio. Euro verbaut. Die Fertigstellung der 56 Wohnungen ist für das 4. Quartal 2022 vorgesehen. Davon sind 35 Wohnungen öffentlich gefördert. Zeitgleich wird die neue Tiefgarage unter den Neubauten fertiggestellt und an die bestehende Tiefgarage angegliedert. Nach Fertigstellung stehen den Mitgliedern dieses Quartiers dann insgesamt 144 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung. Selbstverständlich werden auch hier Stellplätze mit Ladesäulen für E-Mobile vorgesehen.

In diesem Quartier wird aber nicht nur neu gebaut, sondern Bestandsgebäude werden auch abschnittsweise umfassend modernisiert.

Im Geschäftsjahr wurde ein Haus mit acht Wohnungen fertiggestellt, die Investitionssumme betrug 1,1 Mio. Euro. Gleichzeitig wurde 2021 mit dem vorletzten

► INSTANDHALTUNG 2021

Gewerk	Investitionen
Dachdecker/Klempner	1.984,6 T€
Elektriker	1.660,5 T€
Maler	1.584,5 T€
Maurer/Betonsanierung/WDVS	734,0 T€
Fußboden	691,3 T€
Fliesenleger	611,9 T€
Heizung	500,4 T€
Tischler	451,7 T€
Außenanlagen	325,9 T€
Schlosserarbeiten	262,1 T€
Aufzugsanlagen	213,3 T€
Einzelwohnungssanierung und Küchen	128,7 T€
Weitere	991,4 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	10.140,3 T€
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	1.020,3 T€
GESAMT	11.160,6 T€

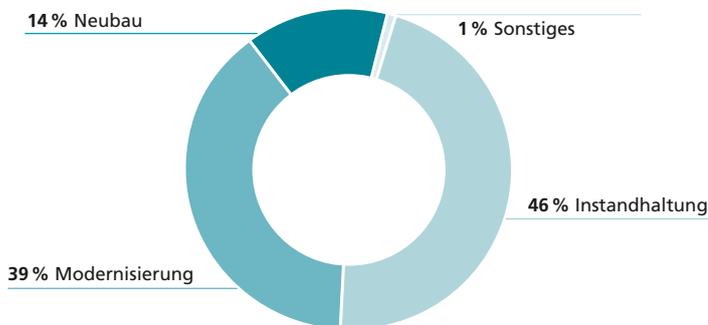
Modernisierungsabschnitt begonnen. Dieser umfasst eine Hauszeile mit 42 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von 5,8 Mio. Euro. Die Aufwendungen für das Geschäftsjahr machen 2,0 Mio. Euro aus.

Mit der Fertigstellung der freifinanzierten Wohnungen ist im Sommer 2022 zu rechnen. Der letzte Modernisierungsabschnitt wird im 3. Quartal 2023 abgeschlossen sein.

Dieser umfasst noch einmal 13 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 1,6 Mio. Euro, davon fallen 0,6 Mio. Euro im Jahr 2022 an.

Die Neugestaltung der Außenanlagen findet baabschnittsweise statt. Rückzugsorte im Grünen und Spielplätze steigern die Aufenthaltsqualität erheblich und runden das Quartierkonzept ab. Durch sie kommt auch die moderne Architektur der Gebäude hervorragend zur Geltung. Insgesamt entsteht ein äußerst attraktives Quartier. In die Außenanlagen wurden bisher insgesamt rund 1,1 Mio. Euro investiert.

► INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2021



Quartier Hamburg-Barmbek-Süd

Die Entwicklung und Umsetzung des Quartierkonzepts im Bereich Sentastraße, Ortrudstraße und Lohkoppelstraße profitiert von den Erfahrungen, die wir mit anderen Quartiersentwicklungen wie zum Beispiel in der Bürgerweide/Hinrichsenstraße gemacht haben.

Eine frühzeitige Einbindung der Mitglieder hat auch hier zur Akzeptanz der Maßnahme geführt und eine rasche Umsetzung ermöglicht.

Der zweite Modernisierungsabschnitt mit 45 Wohnungen ist im Dezember 2021 fertiggestellt worden. Das Investitionsvolumen betrug 4,3 Mio. Euro. Die Modernisierung der Wohnungen hat auch in diesem Fall zu einer deutlichen Verbesserung geführt. Alle Wohnungen erfüllen die Anforderungen an aktuelle energetische Förderrichtlinien der KfW.

In 2022 soll mit dem Abriss der ersten Bestandsgebäude für den nachfolgenden Neubau begonnen werden. Die konstruktiven Gespräche mit den Mitgliedern führten zu einer Optimierung des Bauablaufs. So fassen wir jetzt den ersten und den letzten Bauabschnitt zusammen. Dies ermöglicht zum einen eine schnellere Umsetzung der Maßnahme, gleichzeitig senkt es die Belastung der betroffenen Mitglieder im Quartier. Und, besonders wichtig: Kostensteigerun-

gen beim letzten Bauabschnitt werden vermieden, die Wirtschaftlichkeit bleibt gewahrt.

Das betrifft insgesamt 265 Wohnungen. Geplant ist, 154 Wohnungen abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen sowie 111 zu modernisieren. 75 Prozent der Neubauten sollen mit öffentlicher Förderung errichtet werden. Auch hier sind attraktive Außenanlagen vorgesehen, die dazu beitragen werden, das Quartier aufzuwerten. Bis Ende 2021 wurden in das Quartier 9,1 Mio. Euro investiert. Das geplante Volumen der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen bis 2029 ist derzeit mit 75,8 Mio. Euro angesetzt.

Ob es dabei bleibt oder das Konzept überdacht werden muss, hängt maßgeblich von einer noch nicht bekannten Förderkulisse ab, die das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) neu ausrichtet. Mit Verzögerungen ist aber angesichts dieser Rahmenbedingungen zu rechnen, auch weil Förderprogramme kurzfristig beendet wurden.

Wolliner Straße

Die 2021 mit Verzögerung begonnene energetische Modernisierung des Objektes in der Wolliner Straße mit 105 öffentlich geförderten Wohnungen läuft auf Hochtouren. Die Gebäudehülle wird gedämmt, das Dach erneuert, die Fenster ausgetauscht und Balkone angebaut. Wir rechnen damit, die Arbeiten Ende 2022 abschließen zu können. Insgesamt sind 7,1 Mio. Euro für diese Maßnahme vorgesehen, davon sind im Geschäftsjahr bereits ca. 40 Prozent verbaut worden.

Wie solide die Wohnungsbaugenossenschaft aufgestellt ist, zeigt sich auch daran, dass sie mehr als die Hälfte der Investitionen zur Verbesserung des Bestandes aus Eigenkapital bestreiten konnte. Der andere Teil wurde mit zinsgünstigen Darlehen finanziert. Den Bestand zu erhalten und sukzessive (energetisch) zu modernisieren, hat für uns oberste Priorität.

Im Rahmen der Klein- und Großinstandhaltung wurden im Berichtsjahr wie im Vorjahr 10,1 Mio. Euro an Handwerksunternehmen und Dienstleister überwiesen.

Betrachtet man die 2021 getätigten Ausgaben unter anderem für die Instandhaltungsgewerke Elektri-

ker, Maler, Fußbodenleger und Tischler, so kann man erkennen, dass die HBH auch im Berichtsjahr wieder erheblich in die Erhaltung des Wohnungsbestandes investiert hat. Hier sind vorrangig die Wiederherstellung der Wohnungen sowie der E-Check beim Wohnungswechsel zu nennen.

Erträge und Mietentwicklung

Nach wie vor erfreut sich der Wohnungsmarkt in der Metropolregion Hamburg einer hohen Nachfrage. Das Marktumfeld ist sehr positiv, das allgemeine Mietniveau steigt weiter. Daran hat auch die Pandemie nichts geändert. Der 2021 erschienene neue Mieterspiegel zeigt einen Anstieg der Mieten im Schnitt um 0,63 Euro/m² gegenüber dem vorherigen Mieterspiegel (2019) an. Das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 Prozent. Die Mietentwicklung der Wohnungsbaugenossenschaft liegt deutlich darunter. Steigende Mieterträge verzeichnen wir unter anderem durch den Zugang von Neubauobjekten und Neuvertragsmieten.

Unsere Mitglieder zahlten am Jahresende durchschnittlich 6,75 Euro je m² monatliche Nutzungsgebühr, zieht man die Mietzuschüsse der IFB hinzu, ergibt sich ein durchschnittlicher Mietertrag von 6,79 Euro je m² monatliche Nutzungsgebühr. Hier ist zu unterscheiden zwischen öffentlich gefördertem Wohnraum mit einer Gebühr von 5,63 Euro pro m² und freifinanziertem Wohnraum, der pro m² mit 7,08 Euro bepreist ist. Damit ist ein Quadratmeter freifinanzierter HBH-Wohnraum günstiger als der Durchschnittsquadratmeter auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, der – Stand 01.04.2021 – 9,29 Euro kostet. Nach wie vor ist erkennbar, dass Genossenschaftsmieten sich weiterhin mietpreisdämpfend auf den Markt auswirken.

Anstehende und geplante Baumaßnahmen gehören zu den Gründen, wieso leerstehende Wohnungen bewusst in Kauf genommen werden. Dies führt natürlich zu einer leichten Verminderung der Erlöse. So werden Ausweichwohnungen für die Mitglieder aus Quartieren bereitgestellt, die von Baumaßnahmen betroffen sind. Je nach Baufortschritt hat dies einen leicht schwankenden Effekt auf die Erlösschmälerungen. Struktureller Leerstand ist nicht vorhanden und wird auch nicht erwartet.

Allgemeine Kostensteigerungen hatten ebenfalls Einfluss auf die Betriebskosten, die Vorauszahlungen sind leicht gestiegen. Dieses betrifft in erster Linie die Heizkostenvorauszahlungen. Hier wirkt sich die seit 2021 zu zahlende CO₂-Abgabe aus, die auch in den nächsten Jahren zu weiter steigenden Kosten führen wird. Vorauszahlungen für Wasser sind nahezu konstant geblieben.

Als Bestandteil der Mieteinnahmen ist der Kapitaldienst leicht gestiegen. Dies ist einem hohen Tilgungsanteil bei der Darlehensfinanzierung von Investitionen in das Anlagevermögen zu verdanken. Parallel zu den Energiekosten sind auch die Verwaltungskosten gestiegen; hier hervorzuheben sind die Kosten der Digitalisierung. Der Anteil der Mieteinnahmen



Mit einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von

6,75 Euro

wirkt sich unser Mieterspiegel mietpreisdämpfend auf den Markt aus

► DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR UND NEBENKOSTEN ZUM JAHRESENDE je m² monatlich (Wohnungen)

	2021	2020	2019	2018
Nutzungsgebühr	6,75 €	6,57 €	6,34 €	6,29 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,39 €	1,36 €	1,30 €	1,28 €
Vorauszahlung Heizkosten	0,93 €	0,85 €	0,92 €	0,92 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,50 €	0,49 €	0,48 €	0,48 €
GESAMT	9,57 €	9,27 €	9,04 €	8,97 €



Kompetentes
Personal +
Digitalisierung =
Mehrwert für die
Mitglieder

men, der für Instandhaltung und für Investitionen zur Verfügung steht, verbleibt hierbei auf Vorjahresniveau. Damit sind wir auch in Zukunft weiterhin wirtschaftlich stabil aufgestellt und für künftige Aufgaben gewappnet: Wir zahlen nach wie vor Dividenden aus, investieren in die Zukunft und bieten attraktiven Wohnraum.

Steuerbilanz

Als partiell steuerpflichtiges Wohnungsunternehmen unterliegen unsere Nichtmitgliedergeschäfte der Steuerpflicht. Hierzu zählt insbesondere die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Wohneinheiten und Garagen. Für das Jahr 2020 wurde die Steuerbilanz erstellt, eine Festsetzung steht noch aus. Die in der Steuerbilanz für das Geschäftsjahr ausgewiesenen steuerpflichtigen Umsätze bilden einen Anteil von 2,3 Prozent an den Gesamtumsätzen der Genossenschaft.

Personalentwicklung

Mehr denn je sind in Krisenzeiten vielseitige Fähigkeiten und persönlicher Einsatz gefragt. Genau darauf können wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verlassen, die damit maßgeblich zum Erfolg der Genossenschaft beitragen. Gleichzeitig erforderte die Pandemie auch 2021 konsequente und nachhaltige Maßnahmen, um die Gesundheit unserer Belegschaft zu schützen. Mobiles Arbeiten, hauptsächlich in den eigenen vier Wänden, ermöglichte es uns, das Team aufzuteilen und eine räumliche Distanzierung zu schaffen, die die Infektionskurve flach hielt und jederzeit eine Weiterführung des Geschäftsbetriebes gewährleistet hat.

Die hierbei zu beachtenden Rahmenbedingungen aus dem Vorjahr – technisch, datenschutzrechtlich und arbeitsorganisatorisch gleichermaßen – hat die HBH hierbei ausgebaut. Hinzu kam im Oktober 2021 die Vertrauensarbeitszeit. Somit kann auf schwankende Arbeitsanforderungen reagiert werden, womit eine flexiblere Bearbeitung der Belange unserer

Mitglieder ermöglicht wird. Diese Maßnahme macht das Arbeitsumfeld zusätzlich attraktiver.

Die Fähigkeiten und das Wissen unserer Mitarbeitenden sollen weiterhin durch systematische Personalentwicklung gefördert werden – hierfür stehen jeder Arbeitskraft gezielte Weiterbildungsangebote individuell zur Verfügung. Dies reicht von Fachseminaren über Qualifizierungsprogramme bis hin zu Fachhochschulstudiengängen – ein berufsbegleitendes Studium der Wirtschaftswissenschaften konnte ein Mitarbeiter vor Kurzem erfolgreich abschließen.

Wie wirkt die HBH dem notorischen Fachkräftemangel außerdem entgegen? Indem sie ihre Fachkräfte selbst schafft – und frühzeitig Talente erkennt und entsprechend ausbildet. Daher hat Ausbildung bei der HBH einen hohen Stellenwert. Per 31.12.2021 waren drei Auszubildende bei der HBH beschäftigt, davon eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau seit August 2021. Ein weiterer Auszubildender konnte im Januar 2022 seine Ausbildung erfolgreich abschließen und direkt übernommen werden. Auch 2022 bildet die Genossenschaft wieder aus und hat den freien Ausbildungsplatz bereits vergeben können.

Fachwissen ist nicht nur ein Geben, sondern auch ein Nehmen – entsprechend eng ist der Kontakt der HBH zur Hamburger Handelskammer und der Berufsschule. So bleibt die Ausbildungsqualität gesichert hoch.

Noch jüngeren Menschen kann das Berufsbild zudem durch Schülerpraktika schmackhaft gemacht werden. Im Februar 2022 nahm die HBH zudem die Einladung einer Stadtteilschule zu Berufs- und Studienorientierungswochen an und nutzte die Chance, um Informationen zum Ausbildungsberuf und Erklärungen des Genossenschaftsgedankens (und einer damit verbundenen Wohnungsbewirtschaftung) an hochinteressierte Schülerinnen und Schüler weiterzugeben.

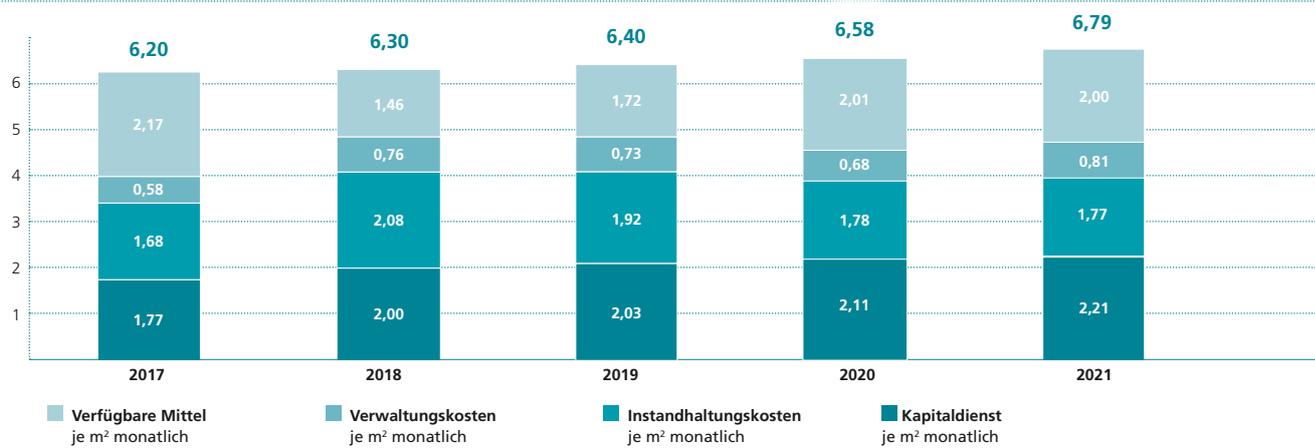
Ausblick

Blickt man auf die volkswirtschaftlichen Faktoren, so sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau durchaus positiv. Die Aussichten auf dem Arbeits-

► **ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN** in Euro pro m²



► **ANTEILE AN DEN MIETEINNAHMEN**
in Euro pro m² Wohn- und Nutzfläche monatlich



markt und auf Einkommen sind trotz Corona nicht nachhaltig getrübt – auch dank gut funktionierender staatlicher Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Allein die letzte Wohngeldnovelle erweiterte nicht nur den Kreis der Empfänger, sondern verzeichnete auch eine Anpassung an die tatsächlichen Wohnkosten. Eine stabile Nachfrage ist durch die regionale Nettozuwanderung, die für Hamburg prognostiziert wird, weiterhin in Aussicht.

Während Deutschland versucht, im dritten Jahr der Pandemie ein Stück Normalität zurückzugewinnen, steht die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft aufgrund der neuen deutschen Klimapolitik vor großen Herausforderungen. Hinzu kommen die wirtschaftlichen und humanitären Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Die Preise für fossile Energieträger wie Erdöl und Erdgas werden einen überproportionalen Anstieg erfahren. Gleichzeitig

wächst der Energiebedarf, auch aufgrund wachsender E-Mobilität und des Ausbaus von stromabhängigen Heizverfahren. Insgesamt ist die Wohnungswirtschaft derzeit zögerlich – viele Unternehmen in der Branche erwägen sogar, Neubauprojekte zu verschieben. Der Preisanstieg bei Baumaterialien, gestörte Lieferketten und ein Mangel an Baupersonal sorgen für Verunsicherung.

Ein schwach ausgebauter Sektor der erneuerbaren Energien und der angekündigte und teils beschlossene Ausstieg aus Kohle- und Atomstrom bestärken Befürchtungen bezüglich einer Energieversorgungslücke in der Branche. Umso wichtiger ist es, regenerative Energien in Deutschland auszubauen, um Abhängigkeiten zu minimieren und gleichzeitig den hohen Strombedarf zu decken.

Wie Europa hat sich auch Deutschland der Klimaneutralität verschrieben – und zwar bis 2045, fünf



Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und CO₂-Reduzierung werden die HBH verstärkt prägen

Jahre früher als ursprünglich geplant. Die hierfür nötige CO₂-Reduzierung erfordert ein Überdenken der bisher verfolgten Investitionsstrategie, um den Bestand der Genossenschaft zu erhalten. Dieser Herausforderung stellt sich die HBH. So ist sie im Februar 2022 mit Blick auf künftige Klimaprojekte der Initiative Wohnen 2050 beigetreten. In dieser Initiative haben sich deutschlandweit über 150 Wohnungsunternehmen mit dem Ziel zusammengeschlossen, durch Entwicklung von Methoden und Werkzeugen die geforderte Klimaneutralität in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bis 2045 zu erreichen.

Somit werden Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und CO₂-Reduzierung verstärkt die zukünftigen Geschäftsjahre der Genossenschaft prägen. Bei diesen Themen ist stets der Satzungszweck der HBH im Blick zu behalten: Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Ganz im Einklang mit der Zielsetzung des Bundes und der Freien und Hansestadt Hamburg, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Damit dies gelingt, müssen verlässliche Rahmenbedingungen, besonders in der Förderpolitik, gegeben sein. Investitionen in den Wohnungsbau bedingen stets lange Planungs-, Ausführungs- und Bewirtschaftungszeiträume. Umso gravierender war es, als die Bundesregierung im Januar 2022 beschloss, bestehende Wohnungsbaufördermaßnahmen auszusetzen. Das stellt bestehende Investitionsstrategien bestandhaltender Wohnungsunternehmen, wie auch die HBH eines ist, vor gewaltige Probleme. Der Umfang und die neu ausgerichteten Förderbedingungen bedeuten eine Verschärfung der geforderten Energiestandards bei gleichzeitiger Verringerung der Förderhöhe. Das erschwert nicht nur eine Investitionsplanung, sondern bedeutet unter Umständen auch das Aus für Baumaßnahmen, die kurz vor der Ausführung stehen.

Ebenfalls beeinflusst wird die Investitionstätigkeit der nächsten Jahre durch Lieferengpässe und die gesteigerten Kosten sowie den Personalmangel im Handwerk. In Gebieten, in denen eine soziale Erhaltungsverordnung gilt, stellen die Bezirksämter zudem teils hohe Forderungen – die ebenfalls nicht ohne

Auswirkungen bleiben. Welchen Einfluss dies auf die Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen der Klimapolitik im Wohnungsbau hat, ist im Moment noch nicht absehbar.

Die gute Nachricht ist: Die HBH hat sich am Markt als langjähriger und verlässlicher Auftraggeber etabliert. Das wissen auch viele Handwerksfirmen zu schätzen. Daher konnten wir bisher, bis auf wenige Ausnahmen, noch alle Aufträge im geplanten Zeitrahmen platzieren und abwickeln und sind für die Zukunft zuversichtlich.

Nach dem pandemiegetriebenen Digitalisierungsschub des letzten Jahres werden wir diese Entwicklung auch in diesem Jahr weiter vorantreiben. Damit schaffen wir nicht nur eine zukunftsgerichtete Arbeitsumgebung, die immer bedeutender wird, um Fachkräfte für das eigene Unternehmen zu gewinnen. Auch unsere Mitglieder werden davon profitieren, sei es durch einfachere Kommunikationswege oder durch vernetztes Wohnen.

Wir haben keinen Zweifel daran, dass wir allen Herausforderungen zum Trotz mit den besten Bedingungen zur Zusammenarbeit mit Aufsichtsrat und Vertreterversammlung ausgestattet sind. Dies ist keine Selbstverständlichkeit – entsprechend dankbar sind wir unseren Gremien, Mitgliedern, Geschäftspartnern und der Stadt für die konstruktive Zusammenarbeit. Gern stehen wir Ihnen weiterhin als verlässlicher und kompetenter Partner zur Verfügung.

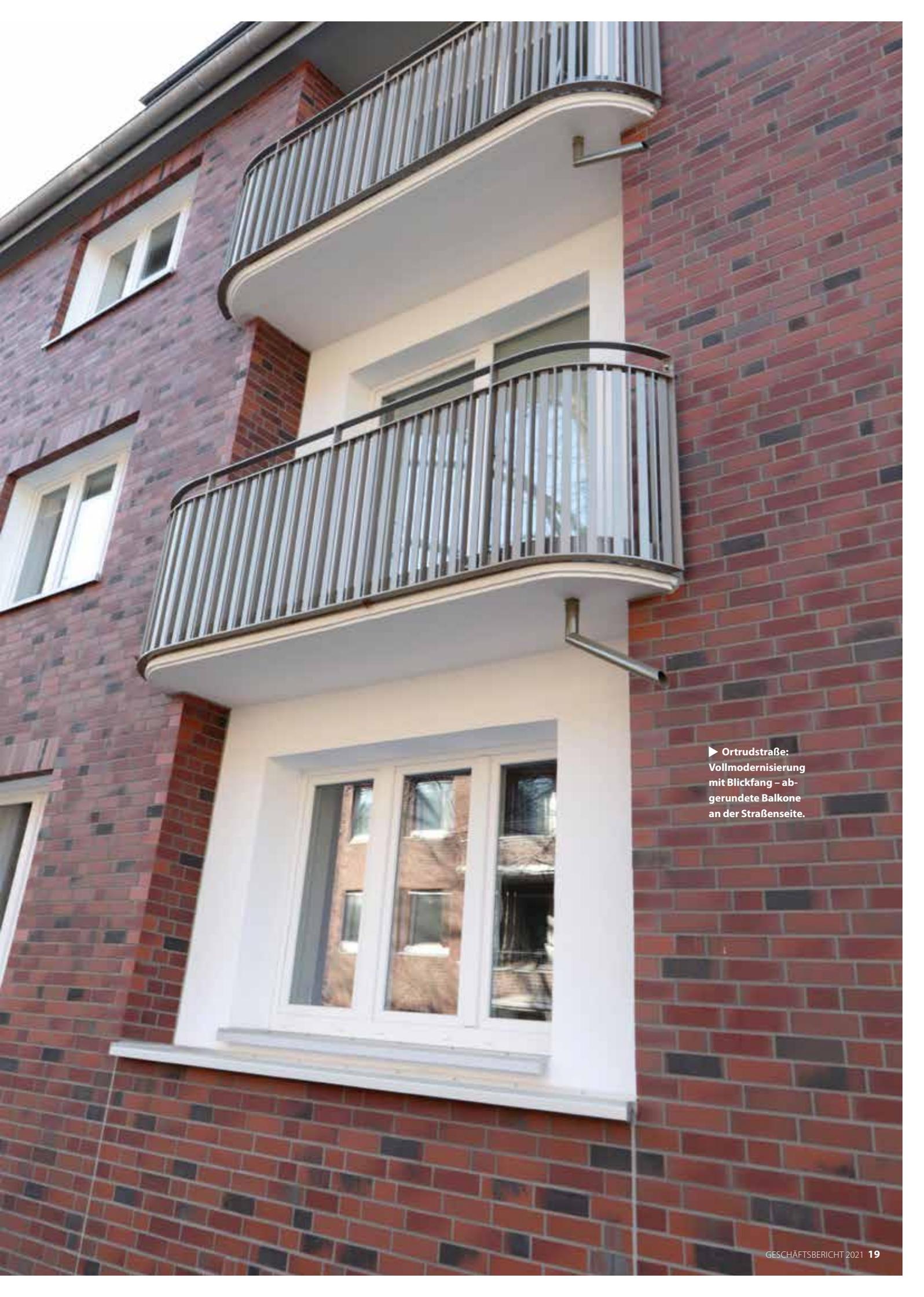
Hamburg, den 11. April 2022

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch



► Ortrudstraße:
Vollmodernisierung
mit Blickfang – ab-
gerundete Balkone
an der Straßenseite.



Unsere Mitmenschen im Blick: Begegnungen schaffen

Nachhaltigkeit ist ein Wort mit vielen Gesichtern. Doch was bedeutet nachhaltig leben? Verantwortungsvoll mit unseren Ressourcen und der Umwelt umzugehen, gehört genauso zu einem nachhaltigen Lebensstil wie die Verantwortung für die Mitmenschen. Gelebt wird die soziale Nachhaltigkeit bei der Tafel. Hier werden Bedürftige mit kostengünstigen Lebensmitteln versorgt, die es unter anderem aufgrund kleiner Schönheitsfehler oder wegen eines knappen Verbrauchsdatums nicht in den Einzelhandel schaffen. Die HBH nimmt sich das Motto „Helfen ist ganz einfach. Jeder tut das, was er kann!“ zu Herzen und stellt der Tafel dazu die Räumlichkeiten am Eichberg 20 zur Verfügung.

In Diskussionen um ein nachhaltiges Leben wurde das Thema Lebensmittel in den letzten Jahren immer prägnanter. Die Überproduktion von Lebensmitteln trägt in erheblichem Maße zum weltweiten Anstieg von Treibhausgasen bei. Oft greifen wir trotzdem im Supermarkt zu makelloser Ware, obwohl die übrig gebliebenen Lebensmittel geschmacklich oft identisch sind.

Wie man mit Lebensmitteln nachhaltig umgeht, beweist die Tafel Ahrensburg e.V., die Bedürftige mit Nahrungsmitteln versorgt, die nicht mehr für den Verkauf vorgesehen sind. So wird unnötige Produktion von Lebensmitteln vermieden sowie Menschen satt gemacht.

Auch in Rahlstedt unterhält die Tafel seit fast 25 Jahren eine Ausgabestelle.

Mitte 2021 aus den äußerst beengten Räumen in Großlohe ausgezogen, findet man sie jetzt in den größeren und schöneren Räumen im Eichberg 20. Eine echte Erleichterung für die 15 ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer, die hier zweimal wöchentlich kräftig anpacken, um mehr als 600 Personen aus der Umgebung regelmäßig mit Lebensmitteln zu unterstützen.



Haben die Fahrer die Ware in der Ausgabestelle abgeliefert, beginnen das Sortieren und Einräumen: Die Qualität und das Haltbarkeitsdatum der Ware werden kontrolliert, denn nur genießbare Lebensmittel dürfen in den Verkauf gelangen.

Vor Ort erhält jeder Bedürftige einen nummerierten Ausweis, der ihn zum Einkaufen bei der Tafel berechtigt. Damit es gerecht zugeht und jeder Kunde einmal vor vollen Regalen steht, wird die Einkaufsreihenfolge nach Nummern festgelegt und im Aushang für die nächsten zwei bis drei Wochen bekannt gegeben. Gegen eine geringe Anerkennungsgebühr von einigen Euro pro Haushalt dürfen sich die Kunden dann aus dem verfügbaren Sortiment Waren aussuchen.

Für das Verkaufs-Team eine echte Herausforderung: Die Kunden verschiedener Nationalitäten haben die unterschiedlichsten Wünsche. Sich mit den Kunden zu verständigen, auf ihre Wünsche einzugehen und die Mengen so einzuteilen, dass jeder etwas bekommt und am Ende alles verteilt ist, braucht ein gutes Auge und reichlich Erfahrung.

Freiwilliges Engagement ist das Herzstück der Tafel-Arbeit. Als eine der größten ehrenamtlichen Bewegungen sind die Tafeln auf den Einsatz und Elan der vielen freiwilligen Helferinnen und Helfer angewiesen. Nur mit ihnen schaffen sie es Tag für Tag, Menschen in akuten Notsituationen zu helfen und ihnen ein Stück sozialer Teilhabe zu ermöglichen.

Lagebericht

Auf der Basis einer geordneten Vermögenslage und einer soliden Kapitalstruktur pflegt die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG ihren Bestand stetig und schafft neuen, ansprechenden Wohnraum. Das war unser Jahr 2021:

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG wurde am 02.04.1949 gegründet. Von ihrem Sitz in 22305 Hamburg, Lämmerstiehl 1 aus verfolgt sie das Ziel, ihre Mitglieder mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen. Dazu investiert sie regelmäßig in den Bestand und errichtet eigene Bauten in allen Rechts- und Nutzformen. Im Fokus stehen die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnungen, aber auch andere Bauten wie Garagen oder Stellplätze werden den Mitgliedern zur Verfügung gestellt.

Der Geschäftsbetrieb erstreckt sich auf die Freie und Hansestadt Hamburg. Gemäß Satzung darf dieser sich auch auf das Umland in den angrenzenden Bundesländern erstrecken.

Der Objektbestand zum Ende des Jahres 2021 umfasst 6.948 Wohnungen mit 448.120 m² Wohnfläche sowie 16 Gewerbeeinheiten, 2.491 Stellplätze in Tief- und Einzelgaragen sowie 891 offene Stellplätze, mit einer Gesamtnutzfläche von 43.835 m².

Im Geschäftsjahr 2021 verminderte sich der Wohnungsbestand um 49 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.249 m² durch den Abriss eines Bestandsobjektes als vorbereitende Maßnahme für einen geplanten Neubau.

In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls fünf Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen abgerissen. Dies verminderte die Nutzfläche in Summe um 686 m².

Auch wenn das Berichtsjahr ganz im Zeichen der Covid-19-Pandemie stand, sind durch sie keine gravierenden Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf festzustellen. Den Abweichungen zu den Planzahlen liegen also keine pandemiebedingten Ursachen zugrunde.

Im Wesentlichen sind vier Entwicklungen für die Abweichungen verantwortlich:

(1) Die tatsächlichen Zuschusszahlungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) für Mietverbilligungen fielen höher als erwartet aus. Der Grund dafür sind Nachzahlungen für Vorjahre.

(2) Zudem ließen Anschlussvermietungen zu höheren Konditionen und Erhöhungen zu ortsüblichen Entgelten die Sollmieten ansteigen.

(3) Bei den Instandhaltungskosten gab es Verschiebungen. Die Kleininstandhaltung lag im geringen Maße über der Budgetplanung 2021. Wohingegen das Großinstandhaltungsbudget nicht vollends ausgeschöpft wurde. Das hatte seinen Grund einerseits in der Verschiebung von Maßnahmen, da Handwerksbetriebe die entsprechenden Kapazitäten nicht bereitstellen konnten. Andererseits fielen Kosten geringer aus als teilweise erwartet. Erst bei der Durchführung der Maßnahmen hat sich das wahre, nämlich geringere Schadensbild gezeigt, was zu den geringeren Kosten geführt hat als ursprünglich angesetzt waren.

(4) Der hauptsächliche Grund für geringere Zinsaufwendungen ist die Verschiebung von Auszahlungen langfristiger Darlehen zugunsten der Aufnahme zinsgünstigerer Zwischenfinanzierungen während der Bauphase.

Die zuvor genannten Abweichungen sind auch maßgeblich für den um 1,9 Mio. Euro höheren Jahresüberschuss in Höhe von rund 7,5 Mio. Euro verantwortlich.

Insgesamt wurden 2021 für 523 Wohnungen neue Nutzungsverträge abgeschlossen (Vorjahr: 559), was einer Fluktuationsquote von 7,5 Prozent (Vorjahr: 8,0 Prozent) entspricht.

Am Stichtag 31.12.2021 waren 198 Wohnungen unbewohnt, davon gezielt 131 Wohnungen wegen bevorstehender Modernisierungsmaßnahmen oder eines geplanten Abrisses.

Für 64 Wohnungen gab es bereits Anschlussverträge. Somit ist kein struktureller Leerstand zu verzeichnen.

► KENNZAHLEN

	PLAN 2021	IST 2021	IST 2020
Umsatzerlöse aus Mieten	36,5 Mio. €	37,2 Mio. €	35,8 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen*	12,1 Mio. €	11,2 Mio. €	11,1 Mio. €
Zinsaufwendungen	3,6 Mio. €	3,5 Mio. €	3,7 Mio. €
Jahresüberschuss	5,6 Mio. €	7,5 Mio. €	7,3 Mio. €

TABELLE 1

*inkl. verrechneter eigener Leistungen

► VERMÖGENSLAGE

	2021		2020		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	361.018,7 T€	96,2 %	357.043,4 T€	96,3 %	3.975,3 T€
Umlaufvermögen langfristig	971,2 T€	0,3 %	1.050,4 T€	0,3 %	- 79,2 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	13.040,1 T€	3,5 %	12.623,0 T€	3,4 %	417,1 T€
GESAMT	375.030,0 T€	100,0 %	370.716,8 T€	100,0 %	4.313,2 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	161.512,7 T€	43,1 %	154.454,7 T€	41,7 %	7.058,0 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	198.848,2 T€	53,0 %	202.156,1 T€	54,5 %	- 3.307,9 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	14.669,1 T€	3,9 %	14.106,0 T€	3,8 %	563,1 T€
GESAMT	375.030,0 T€	100,0 %	370.716,8 T€	100,0 %	4.313,2 T€

TABELLE 2

*Rechnungsabgrenzungsposten

2. Wirtschaftliche Lage

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Wohnungsbaugenossenschaft ist geordnet und die Kapitalstruktur solide. Die Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2021 ist in Tabelle 2 dargestellt.

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um fast 4,0 Mio. Euro erhöht. Langfristig gebundene Vermögenswerte sind überwiegend durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Während einer Bauphase wird auf zinsgünstige Zwischenfinanzierungen zurückgegriffen, sodass die Finanzierungskosten für in Bau befindliche Projekte reduziert werden. Diese Zwischenfinanzierung in Höhe von 5,0 Mio. Euro ist formal dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet und wird nach Baufertigstellung durch langfristige Kredite abgelöst. Der Kreditrahmen der Zwischenfinanzierung beträgt 10,0 Mio. Euro.

Die Erhöhung des langfristig gebundenen Vermögens ist im Wesentlichen auf Investitionen in den Gebäudebestand zurückzuführen.

► KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2021	2020	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	17.908,9 T€	16.889,3 T€	1.019,6 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.496,3 T€	21.268,6 T€	- 772,3 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 14.586,3 T€	- 30.397,5 T€	15.811,2 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 6.193,0 T€	9.156,8 T€	- 15.349,8 T€
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDS	- 283,0 T€	27,9 T€	- 310,9 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 283,0 T€	27,9 T€	- 310,9 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2020/2019	890,8 T€	862,9 T€	27,9 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2021/2020	607,8 T€	890,8 T€	- 283,0 T€
CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung (Wohnungswirtschaftlicher Cashflow)	8.155,3 T€	7.842,9 T€	312,4 T€

TABELLE 3

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

► ERTRAGSLAGE

	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 8.387,3 T€	+ 7.880,0 T€	+ 507,3 T€
Betreuungstätigkeit	- 5,6 T€	- 0,5 T€	- 5,1 T€
Bautätigkeit	- 52,9 T€	- 9,9 T€	- 43,0 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 546,7 T€	- 542,3 T€	- 4,4 T€
Finanzergebnis	- 138,3 T€	- 135,0 T€	- 3,3 T€
Neutrales Ergebnis	- 203,5 T€	+ 227,2 T€	- 430,7 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+ 7.440,3 T€	+ 7.419,5 T€	+ 20,8 T€
Ertragsteuern	+ 10,1 T€	- 139,2 T€	+ 149,3 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	+ 7.450,4 T€	+ 7.280,3 T€	+ 170,1 T€

TABELLE 4

Für Vollmodernisierung sowie eine energetische Verbesserung der genossenschaftlichen Bestandsobjekte wurden im Geschäftsjahr nach Abzug von Zuschüssen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der IFB Hamburg insgesamt 9,5 Mio. Euro aufgewendet.

Im Rahmen von Quartiersentwicklungskonzepten wurde Altbestand durch Neubauten ersetzt. Nach Abzug aller Zuschüsse wurden 2021 hierfür 3,5 Mio. Euro investiert.

Den im Berichtsjahr in das Anlagevermögen zugegangenen Vermögenswerten standen lineare Abschreibungen in Höhe von 9,5 Mio. Euro gegenüber.

Zur Finanzierung der Investitionen wurden neben dem Eigenkapital auch Darlehen in Höhe von 6,4 Mio. Euro verwendet. Für eine Anschlussfinanzierung wurde ein weiteres Darlehen in Höhe von 0,5 Mio. Euro neu aufgenommen. Zugleich erfolgten planmäßige Tilgungen in Höhe von 9,7 Mio. Euro und eine außerplanmäßige Tilgung in Höhe von 0,4 Mio. Euro.

Eine weitere Reduktion der Darlehensverbindlichkeiten wurde mit einem Tilgungszuschuss der KfW um 1,1 Mio. Euro erzielt.

Zusätzlich sorgt das derzeitige niedrige Zinsniveau für eine Erhöhung bei den langfristigen Pensionsrückstellungen um 1,0 Mio. Euro.

Wie auch in den Vorjahren wird die Vermögensstruktur der Genossenschaft maßgeblich durch unsere Investitionen in den eigenen Objektbestand und deren Finanzierung positiv beeinflusst.

Durch den hohen Eigenkapitaleinsatz bei den Investitionen, die intensiv verfolgte Entschuldung sowie die über Jahre konstant stabilen, hohen Jahresüberschüsse konnte unsere Eigenkapitalquote um 1,4 Prozentpunkte auf 43,1 Prozent (Vorjahr: 41,7 Prozent) erhöht werden. So ist auch die Zunahme des Eigenkapitals um 7,1 Mio. Euro hauptsächlich auf die Einstellung des Jahresergebnisses in die Ergebnisrücklagen zurückzuführen.

2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der HBH wird anhand der Kapitalflussrechnung, Tabelle 3, dargestellt.

Die Kapitalflussrechnung bildet dabei die Zahlungsströme ab, die darüber Auskunft geben, wie im Geschäftsjahr die finanziellen Mittel der Genossenschaft erwirtschaftet und für Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen eingesetzt wurden.

Aus dieser wird ersichtlich, dass die finanziellen Verhältnisse der HBH geordnet sind.

Zwar übersteigen die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum Stichtag die liquiden Mittel und kurzfristigen Forderungen um 1,6 Mio. Euro, jedoch sind diese durch einen noch zur Verfügung stehenden Kreditrahmen in Höhe von 5,0 Mio. Euro gedeckt.

Der branchenspezifische wohnungswirtschaftliche Cashflow (ermittelt nach DVFA/SG nach den planmäßigen Tilgungsleistungen) weist einen Innenfinanzierungsspielraum in Höhe von 8,2 Mio. Euro aus.

Diese freien liquiden Mittel stehen für Investitionen, Dividendenzahlungen und die Rückführung von Fremdkapital zur Verfügung.

Durch den vorrangigen Einsatz von eigenen liquiden Mitteln sank der Finanzmittelbestand um 0,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr.

Es ist die Kombination aus hohem operativem Cashflow und einem flexiblen Einsatz von Darlehensmitteln durch Zwischenfinanzierungen, die eine bedarfsgerechte Steuerung der für den Geschäftsbetrieb erforderlichen Liquidität erlaubt. Das ermöglicht auch, Verwarentgelte für Girobestände möglichst gering zu halten.

Ebenfalls muss das Finanzmanagement nicht auf besondere Finanzinstrumente zurückgreifen, um die zeitnahe Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen sicherzustellen.

Zusätzlich vorteilhaft sind die um 0,2 Mio. Euro geringeren Zinsen für Fremdkapital gegenüber dem Vorjahr. Dadurch sank der Zinssatz für das durchschnittlich gebundene Fremdkapital auf 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,9 Prozent). Währungsrisiken bestehen nicht.

2.3 Ertragslage

Naheliegend und auch branchenüblich fußt das positive Jahresergebnis maßgeblich auf der Hausbewirtschaftung. So konnte in diesem Geschäftsbereich eine Steigerung des Ergebnisses um 0,5 Mio. Euro verzeichnet werden, die im Wesentlichen aus der Vollausschüttung der im Vorjahr zugegangenen Sollmieten der Neubau- und Modernisierungsobjekte sowie aus Neuvertragsmieten resultiert. Zusätzlich sind im Geschäftsjahr höhere Aufwendungszuschüsse der IFB Hamburg zu verzeichnen.

Allerdings stehen den höheren Erträgen auch höhere Aufwendungen gegenüber. Die höhere Abschreibung durch Aktivierung umfangreicher Anschaffungs- und Herstellungskosten von Neubau- und Modernisierungsobjekten des Geschäftsjahres 2021 und des Vorjahres sowie gestiegene Verwaltungskosten sind hier zu nennen.

Im Vorjahr haben noch Erträge aus Versicherungserstattungen das neutrale Ergebnis positiv beeinflusst. Im Berichtsjahr hingegen sind es hauptsächlich Abbruchkosten, die eine negative Veränderung des Neutralen Ergebnisses nach sich ziehen.

Während die durchschnittlichen Erträge aus Nutzungsgebühren inkl. Zuschüsse der IFB Hamburg pro m² Wohnfläche von 6,58 Euro im Vorjahr auf 6,79 Euro monatlich 2021 gestiegen sind, blieben die jährlichen Instandhaltungsaufwendungen pro m² Wohn- und Nutzfläche in Höhe von 21,24 Euro auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 21,39 Euro).

3. Prognose, Chancen und Risikobericht

3.1 Chancen und Risiken

Es sind keine bestandsgefährdenden Risiken für die Wohnungsbaugenossenschaft zu erkennen.

Das Risikoprüfungssystem der HBH, welches auf kontinuierlichem Risikomanagement basiert, in unsere betrieblichen

Abläufe integriert ist und alle unternehmensrelevanten Bereiche abdeckt, hilft uns, den Fortbestand, die Zahlungsfähigkeit und eine stabile Vermögensstruktur der Genossenschaft zu gewährleisten.

Wir beobachten und analysieren fortlaufend die Einhaltung gesetzlicher und satzungsgemäßer Pflichten der Geschäftsführung und innerbetriebliche Leistungsbereiche.

Angemessener Versicherungsschutz, Funktionstrennung und die IT-Planung sind weitere Aspekte, die wir in unserem revolvierenden Planungs- und Prognoseprozess berücksichtigen. Monatliche Auswertungen und laufende Bestandsanalysen über die Entwicklung der Instandhaltungskosten, Mietrückstände und -ausfälle, die Vermietbarkeit, Mietpreisgestaltung und Altersstruktur ergänzen unsere Gesamtübersicht. Dabei unterliegt unser Datenschutz selbstverständlich den Vorgaben der Europäischen Datenschutzgrundverordnung.

Auch im zweiten Jahr der Covid-19-Pandemie sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit unserer Mitglieder festzustellen.

So sind auch Mietrückstände nur im üblichen Umfang aufgetreten.

Der Geschäftsbetrieb konnte ohne Ausfälle aufrechterhalten werden, da wir frühzeitig die Arbeitsorganisation angepasst haben. So haben wir das Ansteckungsrisiko durch Gruppenbildung minimiert und die Möglichkeiten des mobilen Arbeitens erweitert.

Allerdings hat der Einmarsch der russischen Streitkräfte in das souveräne Staatsgebiet der Ukraine am 24.02.2022 massive Auswirkungen auf die globalen Lieferketten und besonders den heimischen Energiesektor.

Konkrete Nachteile für die Immobilienwirtschaft können zwar zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich abgeschätzt werden, jedoch spricht vieles dafür, dass mit schwierigeren Bedingungen zu rechnen sein wird.

Mögliche Risiken sind steigende Energiekosten, da diese nicht nur die Lebenshaltungskosten, sondern auch die Bruttowarmmiete der Mieter erhöhen, wodurch das Risiko von Zahlungsausfällen steigt.

Zusätzlich könnten Flüchtlingsströme die ohnehin angespannten Wohnungsmärkte in Ballungszentren wie Hamburg mit steigender Nachfrage nach Wohnraum belasten.

Bei zunehmender Eskalation der Ukraine-Krise stellen Cyberangriffe auf die IT-Infrastruktur der Genossenschaft oder auf öf-

fentliche Einrichtungen wie beispielsweise Versorger eine potenzielle Gefahr dar.

Die Konfliktsituation macht ein steigendes Zinsniveau wahrscheinlich. Dieses würde auf einen ohnehin schon durch Inflationssorgen und weitere Unsicherheiten angespannten Finanzsektor treffen und die Finanzierungsbedingungen verschlechtern. Dies bedeutet, dass bei steigenden Zinsen die Wirtschaftlichkeit und Durchführbarkeit von geplanten Investitionsvorhaben neu ermittelt werden müssen.

Zweifelsohne werden die Baukosten weiter massiv ansteigen, was im Zusammenhang mit weiterhin fehlenden Kapazitäten bei Handwerkerleistungen und Materialknappheit zur Verteuerung von Investitionsvorhaben führen dürfte.

Die Klimaschutzgesetzgebung und damit verbundene Anforderungen bei Investitionen in den Bestand und Neubau stellen ganz erhebliche Herausforderungen für die Immobilienbranche auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Mit der Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde bereits begonnen. Hierauf basierend wird sukzessive eine an die technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten sowie die gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben angepasste Strategie zur Umsetzung der Klimaziele auf Unternehmensebene erarbeitet.

Damit verbundene Risiken, vor allem mit Blick auf die Baukosten und die Vermietbarkeit des Bestandes, gilt es besonders im Blick zu behalten.

Entsprechend wird es nicht einfacher, dauerhaft attraktiven und zugleich preiswerten Wohnraum zu schaffen.

Für unseren Anspruch, ebensolchen Wohnraum für unsere Mitglieder zur Verfügung stellen zu können, ist es umso erforderlicher, Förderprogramme der KfW und IFB in Anspruch zu nehmen. Dies setzt eine verlässliche und dauerhafte Förderpolitik voraus. Bei kurzfristigen Änderungen von bestehenden Förderprogrammen lässt sich allerdings ein Risiko für die Verzögerung bzw. Aufgabe von Investitionsvorhaben nicht ausschließen.

Trotz der Volatilität unserer Annahmen zu steigenden Risiken richten wir ein unverändert großes Augenmerk auf die Instandhaltung unseres Bestandes. Dadurch stellen wir sicher, dass sich langfristig betrachtet kein Risiko eines Instandhaltungsstaus ergibt.

Als übergreifend positiv zu betrachten ist, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin ungebrochen ist. Noch

dazu sind die am häufigsten nachgefragten Wohnungsgrößen im umfangreichen Portfolio der HBH vorhanden. Ein Risiko struktureller Leerstände ist nicht vorhanden.

Unser laufender Erhalt attraktiven Wohnraums findet übrigens nicht nur im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen statt, sondern auch durch die Umsetzung umfangreicher Quartiersentwicklungskonzepte, Modernisierungen einzelner Wohnanlagen und durch Einzelmodernisierungen. So gewährleisten wir dauerhaft die Ertragssituation der Genossenschaft.

3.2 Prognose

Im Bezirk Borgfelde wurde mit dem letzten Neubauabschnitt der Quartiersentwicklung begonnen. Im Berichtsjahr erfolgten der Abriss des Altbestandes und der Start des Neubaus mit 56 Wohnungen, wovon 35 Wohnungen öffentlich gefördert werden.

In diesem Quartier wurde ebenfalls die Modernisierung eines Objektes mit acht Wohnungen abgeschlossen sowie mit dem vorletzten Modernisierungsabschnitt mit 42 Wohnungen begonnen. Die Fertigstellung des kompletten Quartiers ist für das 3. Quartal 2023 geplant.

Bei der im Jahr 2020 begonnenen Quartiersentwicklung in Barmbek-Süd mit insgesamt 265 Wohnungen wurde im vergangenen Jahr der zweite Modernisierungsabschnitt mit 45 Wohnungen abgeschlossen.

In diesem Quartier soll ein Großteil des Bestandes neu errichtet werden, während der restliche Teil als Vollmodernisierungsmaßnahme geplant ist.

Für das Jahr 2022 wird mit dem Abriss des Altbestandes für den ersten Neubauabschnitt gerechnet. Geplant ist in diesem Zusammenhang die Zusammenführung des ersten mit dem letzten Neubauabschnitt. Insgesamt geht es um 57 Wohnungen, die räumlich zusammenliegen, wodurch Kosten eingespart werden können.

Aufgrund positiver Erfahrungen mit der vorangegangenen Quartiersentwicklung wird auch hier auf konstruktive Mitwirkung der Mitglieder gesetzt, denn diese stellt eine wichtige Basis für die erfolgreiche Umsetzung des Gesamtkonzeptes dar.

Das aufgelegte Mietenkonzept stellt sicher, dass die bisherigen Bewohner auch nach abgeschlossener Modernisierung bzw. Neubau hier wieder wohnen können.

Ebenfalls in Barmbek-Süd, in der Nähe zur Geschäftsstelle, sollen 2022 insgesamt 113 Wohnungen energetisch modernisiert werden.

Der Abschluss der Maßnahme wird voraussichtlich im Jahr 2023 erfolgen.

Auch in Oldenfelde wurde der erste Bauabschnitt einer Wohnanlage mit 93 Wohnungen energetisch optimiert. Der Umfang dieser Arbeiten machte eine Gliederung in zwei Bauabschnitte erforderlich, deren Abschluss im Jahr 2023 vorgesehen ist.

Aufgrund der stabilen Nachfragesituation im Hamburger Wohnungsmarkt rechnen wir mit leicht steigenden Mieterträgen. Diese bilden die Basis unserer Geschäftstätigkeit und eine gute Grundlage, um unsere genossenschaftlichen Zielsetzungen erreichen zu können.

Allerdings müssen bei den Instandhaltungsaufwendungen zukünftige Preisentwicklungen und Kapazitätsengpässe berücksichtigt werden. Diese Aufwendungen werden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit gegenüber dem Vorjahr erhöhen.

Die Finanzierung von Bauvorhaben unterliegt naturgemäß den Regeln marktüblicher Kreditbedingungen. Diese stellen sich wie folgt dar: Wir geben unsere Planungsrechnungen und Kennzahlen an Darlehensgeber, wie zum Beispiel Versicherungen oder Geldinstitute, weiter. Diese wiederum werten unsere Unterlagen aus und orientieren sich darüber hinaus an den gängigen Ratingmodellen, um ihr Ausfallrisiko zu ermitteln.

Die solide wirtschaftliche Basis der Genossenschaft sowie ihr breit gefächertes Portfolio erhalten dabei regelmäßig Bestnoten. Im Ergebnis bekommen wir von den Darlehensgebern optimale Zinskonditionen.

Anschlussfinanzierungen für auslaufende Zinsvereinbarungen haben wir bereits getroffen.

Trotz unserer geplant hohen Darlehenstilgung rechnen wir mit Blick auf das Finanzierungsvolumen unserer Investitionen im Geschäftsjahr 2022 mit leicht steigenden Zinsaufwendungen.

Mit Blick auf eine stabile Ausgangslage erwarten wir auch für das Jahr 2022 ein positives Jahresergebnis.

Die einzelnen Planzahlen sind in Tabelle 5 aufgeführt.

Im Übrigen hat mit der Einführung des mobilen Arbeitens in der Genossenschaft die Digitalisierung an Fahrt gewonnen. Das wird sich auch positiv auf die Interaktion mit den Mitgliedern auswirken. Ob in der Kommunikation, in der Meinungsbildung

► PLANZAHLEN 2022

	Plan 2022
Umsatzerlöse aus Mieten	38,0 Mio €
Instandhaltungsaufwendungen*	12,4 Mio €
Zinsaufwendungen	3,5 Mio €
Jahresüberschuss	6,4 Mio €

TABELLE 5

*inkl. verrechneter eigener Leistungen

und Analyse oder auch nur bei der schnellen Information. Wir sind sicher, dass wir unseren Mitgliedern damit einen Mehrwert bieten können.

Neue Projekte zur Vereinfachung der Arbeitsprozesse im Geschäftsbetrieb sind in Planung. Schließlich wollen wir auch zukünftig das Arbeitsumfeld attraktiv halten und damit für den Wettbewerb um die talentiertesten Köpfe der Wohnungswirtschaft gewappnet sein. Der Fachkräftemangel macht auch vor unserer Branche nicht Halt.

Die HBH kann auf eine lange Tradition gewachsener guter Geschäftsbeziehungen verweisen und gilt als zuverlässiger und seriöser Partner, was uns zuversichtlich stimmt, die zukünftigen Herausforderungen gemeinsam zu meistern.

Hamburg, den 11. April 2022

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

► AKTIVSEITE (ZUM 31.12.2021)

	2021		2020
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		113.500,38 €	144.494,86 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	347.660.404,10 €		346.265.786,78 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.963.775,16 €		7.072.033,58 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	88.049,94 €		93.029,55 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.250.078,29 €		1.270.212,15 €
6. Anlagen im Bau	3.506.475,49 €		0,00 €
7. Bauvorbereitungskosten	1.431.762,31 €	360.901.564,81 €	2.193.234,86 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.600,00 €	3.600,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		361.018.665,19 €	357.043.411,30 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		10.196.927,58 €	9.902.019,59 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	173.751,84 €		177.898,24 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35,10 €		5.270,13 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.196,52 €		666,15 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.912.765,98 €	3.087.749,44 €	2.597.986,50 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	607.787,23 €		890.770,08 €
2. Bausparguthaben	100.499,82 €	708.287,05 €	86.966,67 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		13.992.964,07 €	13.661.577,36 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.351,50 €	11.823,29 €
BILANZSUMME		375.029.980,76 €	370.716.811,95 €

► PASSIVSEITE (ZUM 31.12.2021)

	2021		2020
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	464.156,00 €		466.928,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	24.536.666,00 €		24.044.174,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	143.836,00 €	25.144.658,00 €	93.632,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	19.717.000,00 €		18.783.200,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i> 933.800,00 €			(912.000,00 €)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	114.720.000,00 €	135.408.454,57 €	109.163.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i> 5.557.000,00 €			(5.436.000,00 €)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	7.450.392,48 €		7.280.340,64 €
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-6.490.800,00 €	959.592,48 €	- 6.348.000,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		161.512.705,05 €	154.454.729,21 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.138.320,00 €		8.180.391,00 €
2. Steuerrückstellungen	49.822,00 €		30.348,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	365.291,48 €	9.553.433,48 €	788.490,76 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.249.589,01 €		176.289.816,43 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.468.508,38 €		17.691.916,78 €
3. Erhaltene Anzahlungen	11.151.616,27 €		10.860.875,97 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.532,78 €		82.684,55 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	68,74 €		0,00 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.772.868,58 €		2.119.599,20 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	126.360,17 €	203.846.543,93 €	98.456,71 €
<i>davon aus Steuern</i> 0,00 €			(0,00 €)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		117.298,30 €	119.503,34 €
BILANZSUMME		375.029.980,76 €	370.716.811,95 €

► GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2021

	2021	2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.957.061,63 €	49.190.929,60 €
b) aus Betreuungstätigkeit	19.396,64 €	19.396,64 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.489,62 €	84.477,75 €
	51.061.947,89 €	49.294.803,99 €
2. Erhöhung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	294.907,99 €	243.559,42 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	485.747,00 €	513.259,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.039.636,63 €	852.746,08 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.989.590,62 €	22.489.146,75 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.775,79 €	1.548,15 €
	22.991.366,41 €	22.490.694,90 €
ROHERGEBNIS	29.890.873,10 €	28.413.673,59 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.993.435,84 €	3.874.802,12 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung</i>	1.760.270,74 € 1.032.580,34 €	1.362.930,79 € (673.227,96 €)
	5.753.706,58 €	5.237.732,91 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.509.925,09 €	9.029.357,92 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.036.527,61 €	1.488.213,44 €
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	37,56 €	41,24 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.701,58 €	73.267,89 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen</i>	3.481.881,68 € 194.076,00 €	3.703.688,33 € (208.244,00 €)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.107,79 €	139.253,56 €
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	9.174.679,07 €	8.888.736,56 €
14. Sonstige Steuern	1.724.286,59 €	1.608.395,92 €
15. JAHRESÜBERSCHUSS	7.450.392,48 €	7.280.340,64 €
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.490.800,00 €	6.348.000,00 €
17. BILANZGEWINN	959.592,48 €	932.340,64 €

► Gert-Marcus-Straße: Neubauten, die die Energiekosten niedrig halten und damit bereits jetzt nachhaltig sind.





Engagement miteinander füreinander

Teilen macht Freu(n)de: Gemeinsame Momente zwischen Jung und Alt lassen Freundschaften entstehen. Für uns alle sind zwischenmenschliche Kontakte sehr wichtig, besonders aber mit zunehmendem Alter leiden Menschen oft an Einsamkeit. Das kann verschiedene Gründe haben: körperliche Gebrechen, verstorbene Bekannte, beschäftigte Angehörige. Der Verein Freunde alter Menschen e. V. hilft Hochbetagten, regelmäßig soziale Kontakte zu erleben und sich persönlich auszutauschen. Nah am Menschen – das ist auch ein leitender Gedanke unserer Genossenschaft, weshalb dem Verein gern die Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Im Gespräch berichten zwei Mitarbeitende vom Alltag am Standort in Borgfelde.

Hallo Frau Baier, hallo Frau Kiefer, erzählen Sie doch ein wenig über sich.

Unser Ziel ist es, einsame ältere Menschen und Freiwillige zu erreichen und zusammenzubringen. Vielen fehlt es, sich im Alltag einfach mal auszutauschen, berichten zu können, wie es beim Arzt war. Umso schöner ist es natürlich, wenn aus diesem Austausch mit der Zeit Freundschaften entstehen. Deshalb sind die Besuchspartnerschaften der wichtigste Teil unserer Arbeit: Unsere Freiwilligen verbringen monatlich Zeit mit ihrem „Alten Freund“ und werden natürlich von uns für diese Aufgabe geschult und fachlich begleitet.

In Deutschland gibt es den Verein Freunde alter Menschen mittlerweile an fünf Standorten: Hamburg, Berlin, Köln, Frankfurt am Main und München.

Wir sind seit 2014 an unserem Standort in der Hinrichsenstraße (am Anfang noch in der Bürgerweide) und sind natürlich froh, dass wir mit der HBH einen wunderbaren Partner gefunden haben, der uns nicht nur die Räumlichkeiten bietet, sondern für Veranstaltungen der Mitglieder auch mal den Veranstaltungsraum zur Verfügung stellt. Viele Bewohner kommen gern zu den gemein-



samen Aktivitäten wie dem Gedächtnistraining, Spielenachmittagen oder dem Lesecafé. Eine Bewohnerin beispielsweise hilft bei der Organisation mit und deckt die Tische, bereitet alles vor – ihr macht das großen Spaß.

Besonders schön ist es, dass die Corona-Pandemie die Aktivitäten nicht ausgebremst hat.

Natürlich müssen wir – gerade bei älteren und vorerkrankten Menschen – besonders vorsichtig sein. Viele stecken eine Erkrankung mit dem Virus nicht mehr so leicht weg und da ist natürlich Sicherheit das oberste Gebot. Doch wir wissen, dass gerade in diesen Zeiten die Einsamkeit durch die fortwährende Isolation besonders bedrückend ist. Statt persönlicher Treffen finden nun Gespräche über das Telefon statt oder man schreibt sich Briefe – natürlich sind auch weiterhin Ausflüge an der frischen Luft möglich. Zu Veranstaltungen, wie dem Stammtisch der „Generation Nachbarschaft“, traf man sich mit begrenzter Teilnehmerzahl und klaren Regeln. Eine Teilnehmerin sagte: „Das ist der erste Anruf seit Monaten, bei dem eine Veranstaltung nicht abgesagt, sondern realisiert wird!“

Während der Pandemie hat sich auch eine Gruppe zusammengefunden, die kleine Ausflüge unternimmt. Gemeinsam wurden schon der Botanische Garten Klein Flottbek und der Hammer Park erkundet.



Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde unter Anwendung der Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (JAbschlWUV) aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgte die Aufstellung nach dem Gesamtkostenverfahren, gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

B. Erläuterung zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Grundlage für die Bewertung der Sachanlagen sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Bei der Bemessung der Abschreibung, die linear erfolgt, wird bei gemischt genutzten Gebäuden auf eigenem Grund und Boden eine Nutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt. Die Garagen bei den Wohnbauten sowie den Geschäfts- und anderen Bauten werden einheitlich auf der Basis einer 40-jährigen, die Außenanlagen auf der Basis ei-

► ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN in €				
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	271.157,74	963,90	0,00	0,00	272.121,64
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	562.012.033,89	9.673.551,56	780.122,22	837.143,39	571.742.606,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.006.003,93	0,00	0,00	0,00	8.006.003,93
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	0,00	0,00	0,00	1.019,52
Technische Anlagen und Maschinen	342.066,93	8.330,00	9.914,33	0,00	340.482,60
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.221.578,27	228.317,37	85.326,97	0,00	2.364.568,67
Anlagen im Bau	0,00	2.977.618,12	0,00	528.857,37	3.506.475,49
Bauvorbereitungskosten	2.193.234,86	604.528,21	0,00	- 1.366.000,76	1.431.762,31
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00
Sachanlagen gesamt	574.775.937,40	13.492.345,26	875.363,52	0,00	587.392.919,14
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	575.050.695,14	13.493.309,16	875.363,52	0,00	587.668.640,78

ner 10-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine Ferienwohnung wird mit 2,0 Prozent abgeschrieben.

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

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

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear abgeschrieben. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer der im Geschäftsjahr 2021 neu angeschafften Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden die amtlichen AfA-

Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen zugrunde gelegt.

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

Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten zwischen 250 Euro und 1.000 Euro werden Sammelkosten gebildet und über fünf Jahre abgeschrieben.

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

Finanzanlagen werden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wird nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Die Forderungen werden einzeln bewertet und erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen beziehungsweise durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

ABSCHREIBUNG in €				BUCHWERT am 31.12.2020 in € (Vorjahr)	BUCHWERT am 31.12.2021 in €
01.01.2021	Zugang	Abgang	31.12.2021		
126.662,88	31.958,38	0,00	158.621,26	144.494,86	113.500,38
215.746.247,11	9.116.077,63	780.122,22	224.082.202,52	346.265.786,78	347.660.404,10
933.970,35	108.158,42	0,00	1.042.228,77	7.072.033,58	6.963.775,16
0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52
249.037,38	13.192,10	9.796,82	252.432,66	93.029,55	88.049,94
915.366,12	240.438,56	77.314,30	1.114.490,38	1.270.212,15	1.250.078,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.506.475,49
0,00	0,00	0,00	0,00	2.193.234,86	1.431.762,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
217.880.620,96	9.477.966,71	867.233,34	226.491.354,33	356.895.316,44	360.901.564,81
0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
218.007.283,84	9.509.925,09	867.233,34	226.649.975,59	357.043.411,30	361.018.665,19

► FORDERUNGSSPIEGEL

	Bilanzwert 31.12.2021	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2020
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	173.751,84 €	171.026,32 €	2.725,52 €	177.898,24 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35,10 €	35,10 €	0,00 €	5.270,13 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.196,52 €	1.196,52 €	0,00 €	666,15 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.912.765,98 €	1.944.290,50 €	968.475,48 €	2.597.986,50 €
GESAMT	3.087.749,44 €	2.116.548,44 €	971.201,00 €	2.781.821,02 €

► RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand 31.12.2020	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2021
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnisrücklagen	109.163.000,00 €	5.557.000,00 €	114.720.000,00 €
GESAMT	128.917.654,57 €	6.490.800,00 €	135.408.454,57 €

Latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Aus der Betrachtung der vergangenen und zukünftigen Bewertungsunterschiede ergeben sich für die Genossenschaft aktive latente Steuern. Die Bewertung erfolgte auf Basis des aktuellen Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,83 Prozent und für Gewerbesteuer von 16,45 Prozent. Das Bilanzierungswahlrecht wird in Anspruch genommen, sodass eine Bilanzierung nicht erfolgt.

Für die Rückstellungen für Renten aus der betrieblichen Altersversorgung liegen versicherungsmathematische Gutachten vor. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,0 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für

eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 Prozent (im Vorjahr: 2,34 Prozent) zugrunde gelegt. Grundlage für die Ermittlungen sind die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Der Anfangsbestand der laufenden Pensionen und der Anwartschaften wurde aufgezinnt, der hieraus resultierende Aufwand von rund 194.076 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2021 wurden bei den Personalkosten erfasst.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,87 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,35 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag von rund 872.225 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag unterliegt gem. §253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die Bilanzierung sonstiger Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag und beinhaltet alle erkennbaren Risiken bezie-

ungsweise ungewisse Verbindlichkeiten. Eine Abzinsung der Rückstellungsbeträge war nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anlagenspiegel (Seite 34–35).

Die Zugänge und Umbuchungen des Postens Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten Kosten für den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden sowie Neugestaltung von Außenanlagen.

Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Höhe von rund 631.000 Euro und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 1.207.500

Euro wurden bei den Herstellungskosten bereits abgezogen. Durch den Abriss von zwei Wohngebäuden und einem gewerblich genutzten Gebäude wurden 780.100 Euro von den ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen. Diese Objekte waren bereits voll abgeschrieben.

Unter den Bauvorbereitungskosten werden Planungskosten und Kosten vorbereitender Arbeiten für zukünftige Bauvorhaben erfasst.

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

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

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

► VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.249.589,01 € (176.289.816,43 €)	14.154.734,84 € (14.480.431,99 €)	36.679.911,82 € (36.483.937,96 €)	120.414.942,35 € (125.325.446,48 €)	166.240.726,90 € (170.769.218,74 €)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.468.508,38 € (17.691.916,78 €)	763.627,02 € (651.910,49 €)	3.278.937,57 € (2.832.557,51 €)	14.425.943,79 € (14.207.448,78 €)	18.438.122,95 € (17.661.531,35 €)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	11.151.616,27 € (10.860.875,97 €)	11.151.616,27 € (10.860.875,97 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.532,78 € (82.684,55 €)	77.532,78 € (82.684,55 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	68,74 € (0,00 €)	68,74 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.772.868,58 € (2.119.599,20 €)	2.772.868,58 € (2.119.599,20 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	126.360,17 € (98.456,71 €)	126.360,17 € (98.456,71 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
GESAMT	203.846.543,93 € (207.143.349,64 €)	29.046.808,40 € (28.293.958,91 €)	39.958.849,39 € (39.316.495,47 €)	134.840.886,14 € (139.532.895,26 €)	184.678.849,85 € (188.430.750,09 €)	

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

6. Rücklagenspiegel (siehe Seite 36)

7. Unter den Sonstigen Rückstellungen wurden Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für Baumaßnahmen, welche bereits ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet wurden, in Höhe von rund 79.200 Euro gebildet. Weiterhin enthält diese Position eine vertraglich vereinbarte Rückstellung für Instandhaltungskosten eines Kindertagesheimes in Höhe von rund 92.500 Euro.

8. Die Verbindlichkeiten beinhalten wie im Vorjahr keine Vorgänge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Fristigkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthält formal ein kurzfristiges Darlehen zur Zwischenfinanzierung von Baukosten in Höhe von 5.000.000 Euro, welches bereits bei Aufstellung des Jahresabschlusses durch langfristige Darlehen anschlussfinanziert ist.

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

1. In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 714.400 Euro abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten in Höhe von rund 13.782.500 Euro enthalten.

2. Erwähnenswerte Beträge größeren Umfangs in den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Weiterbelastung an Versicherungen und Dritte des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von rund 707.100 Euro. Aperiodische Erträge in Höhe von rund 117.300 Euro resultieren im Wesentlichen aus der Nachaktivierung von im Vorjahr angefallenen Herstellungskosten.

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

4. In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Abrisskosten in Höhe von rund 433.600 Euro enthalten. Weiterhin wur-

den unter dieser Position Entgelte für die Verwahrung von Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von rund 1.500 Euro erfasst.

5. Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhaltet die erwartete Steuerbelastung für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 66.800 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 62.400 Euro in Form von Vorauszahlungen. Dem entgegen stehen vom Finanzamt für das Steuerjahr 2019 erstattete Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag sowie für Gewerbesteuer für in Höhe von gesamt rund 129.200 Euro. Weiterhin wurden im Vorjahr gebildete Rückstellungen für das Steuerjahr 2020 in Höhe von rund 10.100 Euro aufgelöst, da mit einer geringeren Steuerbelastung gerechnet wird.

D. Sonstige Angaben

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

▶ ARBEITNEHMER

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	11
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	23	1
GESAMT	51	12

Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:

▶ MITGLIEDER

01.01.2021	8.994
Zugang 2021	392
Abgang 2021	276
31.12.2021	9.110

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 492.500 Euro erhöht.

3. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und zukünftig noch zu erbrin-

genden Bauleistungen in Höhe von rund 14.404.600 Euro. Diese sind durch Darlehen und Eigenmittel vollständig gedeckt.

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

5. Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes:

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

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 959.592,48 Euro an die Mitglieder als Bardividende auszuschütten. Dies entspricht einer satzungskonformen Dividende von 4,0 Prozent des am 01.01.2021 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 23.989.812,00 Euro.

Hamburg, 11. April 2022

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

6. Mitglieder des Vorstands:

Kirsch

Paasch

Daniel Kirsch Vorsitzender

Andreas Paasch

7. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Peter Axmann Vorsitzender
Bankkaufmann

Andreas Hunck Stellv. Vorsitzender
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Ruth Breiholdt
Rechtsanwältin

Albert Feldkamp
(seit 03.09.2021)
Architekt

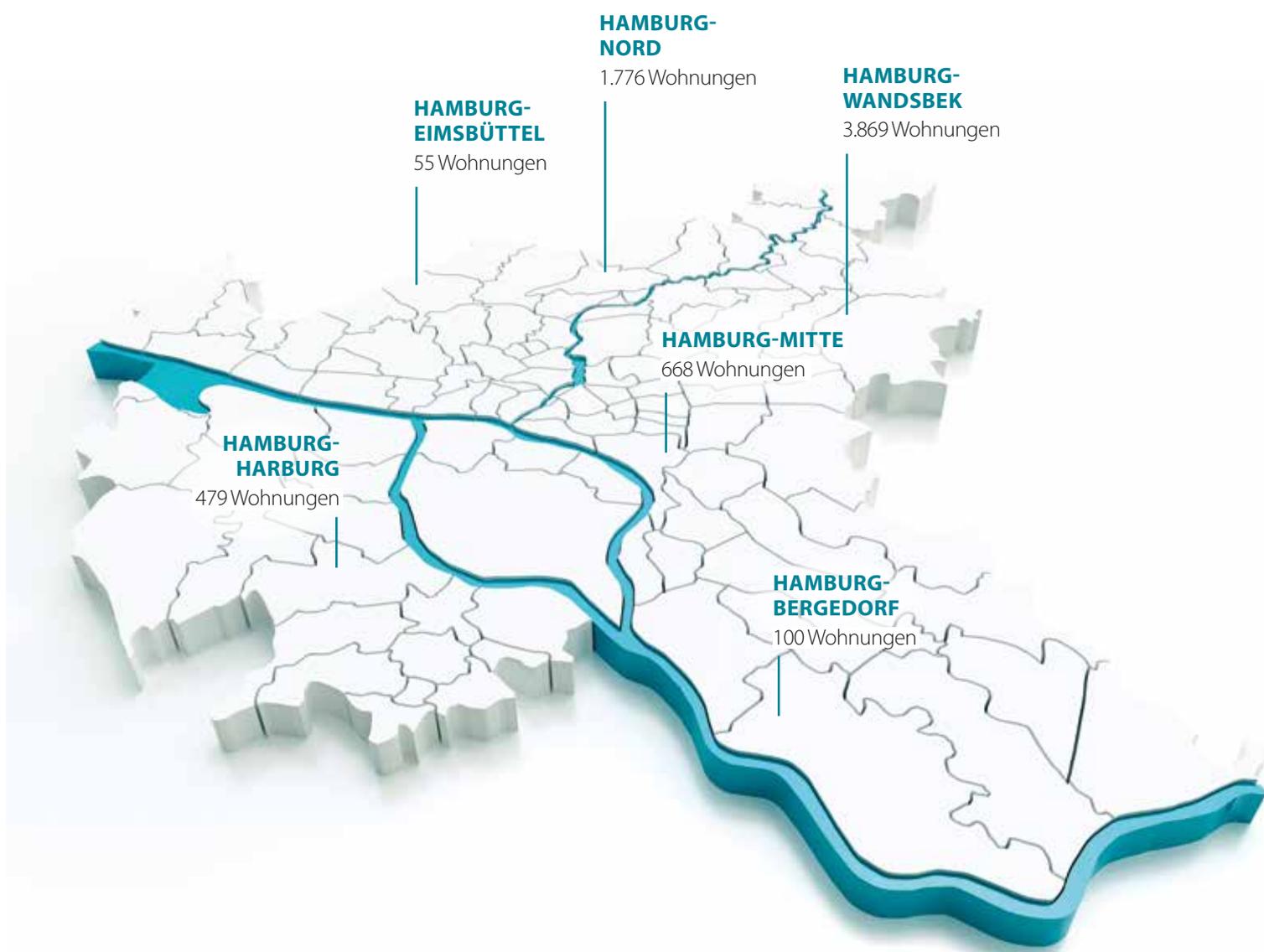
Joachim Habermann
(bis 02.09.2021)
Architekt

Eckhard Schönknecht
PR-Berater

Birgit Walter-Gothknecht
Dipl.-Betriebswirtin

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung vom 11.04.2022 beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnismrücklagen einzustellen. So wurden 933.800,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage und 5.557.000,00 Euro den Anderen Ergebnismrücklagen zugeführt.

Unser Wohnungsbestand in den Hamburger Bezirken



GESAMT:

6.947 Wohnungen

Stand: 31.12.2021

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand über alle grundsätzlichen Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftspolitik sowie über die Entwicklung des laufenden Geschäfts, der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Risikolage und das Risikomanagement der Genossenschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

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

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

Wie das Vorjahr war auch 2021 stark von der Corona-Pandemie beeinflusst. Die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs und der Schutz der Gesundheit von Mitgliedern und Mitarbeitern wurde durch den bereits erprobten Wechselbetrieb, bei dem immer rund die Hälfte der Belegschaft von zu Hause aus arbeitete, gewährleistet.

Erfreulicherweise hielten sich die Mietausfälle trotz der Pandemie und der Durchführung der um ein Jahr auf 2021 verschobenen Mietanpassungen in sehr engen Grenzen. Das ermöglichte es der Genossenschaft, auch unter erschwerten Bedingungen wieder einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag für Investitionen in Neubau und Modernisierungen sowie für Instandhaltungen aufzuwenden.

Wie in den Vorjahren besichtigten Vorstand, Aufsichtsrat und der Wirtschaftsprüfer des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen ausgewählte Modernisierungsvorhaben der Genossenschaft und konnten sich vom Baufortschritt und der Verbesserung der Wohnungsqualität überzeugen. Im Zuge der Maßnahmen am Objekt Eichberg wurden auch die Räumlichkeiten besucht, die die HBH der Ahrensburger Tafel, die Bedürftige mit Lebensmitteln unterstützt, zur Verfügung gestellt hat. Dies ist neben dem sehr gut angenommenen und 2021 um die Hilfe bei Kleinigkeiten im Alltag ergänzten Concierge-Dienst an der Bürgerweide ein weiteres Beispiel für das soziale Engagement der Genossenschaft, das über die reine Wohnungsbewirtschaftung hinausgeht.

Die Vertreterversammlung musste aufgrund des hohen Infektionsgeschehens im Juni aus Sicherheitsgründen zum zweiten Mal verschoben werden und konnte schließlich Anfang September unter Einhaltung von Abstands- und Hygieneregeln stattfinden.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand fand wie in den Vorjahren in einer konstruktiven, vertrauensvollen Atmosphäre statt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats Joachim Habermann und Eckhard Schönknecht schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. Während sich Herr Habermann nicht erneut zur Wahl stellte, wurde Herr Schönknecht in der Vertreterversammlung 2021 einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Außerdem wurde der Architekt Albert Feldkamp neu in das Gremium gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2020 wurde dem Aufsichtsrat vom Abschlussprüfer ausführlich erläutert. In dem Bericht wird bestätigt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat und dass es keinen Anlass für Beanstandungen gab.

Der Aufsichtsrat hat dem zum 31.12.2021 vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat haben aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufes beschlossen, der Vertreterversammlung wiederum die Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 4,0 Prozent vorzuschlagen.

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

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

Hamburg, den 11. April 2022

Der Aufsichtsrat

Peter Axmann
Vorsitzender

IMPRESSUM

Herausgeber

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Lämmersieth 1 · 22305 Hamburg

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

Gegründet am 02.04.1949
Eingetragen in das Genossenschaftsregister
am 24.08.1949

Fotos

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Illustrationen: VectorMine/Shutterstock

Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation, Hamburg

Druck

Druckerei Becker, Merenberg



