

Geschäftsbericht 2023

Nachhaltigkeit leben – unsere Zukunft beginnt heute

Nachhaltigkeit ist kein bloßer Trend, sondern ein grundlegendes Prinzip, das seit jeher das Fundament unseres Handelns bildet. In einem Zeitalter, das von globalen Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Ressourcenknappheit geprägt ist, nehmen wir unsere Verantwortung als Baugenossenschaft ernst, gegenüber unseren Mitgliedern, der Gesellschaft und auch gegenüber kommenden Generationen.

2023 investierten wir weiter in unsere Quartiere und modernisierten unseren Bestand. Die HBH hat das ambitionierte Ziel, spätestens bis 2045 klimaneutral zu sein. Dies werden wir auch erreichen, aber es braucht noch mehr politische Kooperation, um die Herausforderungen, die vor uns liegen, zu meistern.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir auf dem Weg zur Nachhaltigkeit neue Fortschritte erzielt, sei es durch die Integration erneuerbarer Energien in unsere Bauprojekte, wie zum Beispiel bei der Quartiersentwicklung in der Sentastraße/Lohkoppelstraße, oder die kontinuierliche Implementierung des hydraulischen Abgleichs zur Steigerung der Energieeffizienz unserer Gebäude. Wir halten an unserer Partnerschaft mit dem Unternehmen Ackerpau-

se fest, welches das Bewusstsein für Nachhaltigkeit stärkt und unsere Mitglieder befähigt, aktiv an einer nachhaltigen Lebensweise teilzuhaben.

Dennoch sind wir uns bewusst, dass unsere Reise zu einer nachhaltigen Zukunft noch lange nicht abgeschlossen ist. Wir sind weiterhin bestrebt, neue Wege zu gehen, um ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit in all unseren Unternehmensaktivitäten zu verankern.

Wir danken allen, die uns auf diesem Weg unterstützen, seien es unsere Mitglieder, Partner, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter oder auch die Behörden. Gemeinsam werden wir weiterhin voranschreiten und einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigeren Welt leisten.

Bericht des Vorstands: Entwicklung und Unternehmenspolitik

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG (HBH) setzt – trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen – konsequent auf Nachhaltigkeit, Digitalisierung und soziale Verantwortung. Wer die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, die Lage der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie die spezifischen Entwicklungen in Hamburg betrachtet, erhält einen Einblick in die Strategien unserer Genossenschaft.

Auf der Suche nach Stabilität

Das Jahr 2023 brachte Deutschland nicht die erhoffte wirtschaftliche Erholung nach den turbulenten Jahren zuvor. Stattdessen schlitterten Wirtschaft und Staatshaushalt weiterhin durch anhaltend schwierige Zeiten, die in eine Rezession führten. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung geriet ins Stocken, wobei das Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent zurückging. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom November 2022 zwang den Staat zu Sparmaßnahmen, was zur Streichung von Subventionen, insbesondere im Wohnungsbau, führte.

Die schwache Weltkonjunktur traf Deutschland als ehemaligen Exportweltmeister zusätzlich. Hohe Preise bremsten die Konjunktur in allen Branchen, wobei besonders energieintensive Bereiche wie die Chemie- und Metallindustrie stark betroffen waren. Ein Lichtblick war jedoch die Automobilbranche, die sich gegen den negativen Trend stemmte, gestützt durch staatliche Subventionen für Elektroautos.

Die Bauwirtschaft verharrte auf Vorjahresniveau in der Krise, während der private Konsum aufgrund hoher Inflation sank, obwohl die Kaufkraft nicht weiter abnahm. Dennoch stiegen die verfügbaren Einkommen im Jahr 2023 um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Zwischen Hoffnung und Herausforderung

Die deutsche Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Pfeiler der Wirtschaft des Landes. Doch während die Branche auch im Jahr 2023 einen Anteil von 10 Prozent an der Bruttowertschöpfung ausmacht und die Beschäftigungszahlen auf 477.000

Menschen anstiegen (im Vergleich zum Vorjahr mit 473.000 Menschen), stehen wir vor einer Reihe von Aufgaben, die es zu bewältigen gilt.

Kostenexplosion im Neubau

Die Ausgaben für Bauleistungen steigen unaufhörlich, was insbesondere den Neubau belastet. Laut DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) wurden 2023 insgesamt 323,8 Mrd. Euro in den Wohnungsneubau und Modernisierung investiert.

Grundlegend für die Kostenexplosion sind ordnungsrechtliche Vorgaben, zusätzliche Auflagen und die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau. Diese Faktoren führen zu einem Anstieg der Baupreise und stellen die Unternehmen vor finanzielle Hürden. So sind laut Statistischem Bundesamt die Bauwerkspreise zwischen 2010 und 2022 um erstaunliche 64 Prozent gestiegen. Enorme Kostensteigerungen, große Lieferkettenprobleme sowie hohe Energie- und Materialkosten kennzeichnen die Situation im Wohnungsbau.

Doch während die Investitionen hoch sind, ist die Kapazitätsauslastung gesunken. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit Auslastungen von 90 Prozent sank diese in 2023 auf 70 Prozent, vor allem im Neubau. Dies stellt eine enorme Herausforderung dar, da trotz



Seit 2023 entsteht in der Sentastraße ein Gebäude, das den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40EE erfüllen wird.

hohem Bedarf an neuen Wohnungen der Wohnungsbau aufgrund der gestiegenen Kosten ins Stocken gerät.

Energetische Sanierungen im Fokus

Die Klimagesetzgebung und die Entwicklung der Energiepreise haben dazu geführt, dass energetische Sanierungen stärker in den Fokus rücken. Dies stellt zunächst einmal eine positive Entwicklung dar, birgt jedoch weitere Kosten für die Branche.

Schwierige Zeiten für den Wohnungsbau

Trotz des hohen Bedarfs an Wohnraum deutet alles darauf hin, dass die großen Themen für den Wohnungsbau weiterhin bestehen bleiben. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft befindet sich in einer Zeit der Veränderung und Anpassung. Die Geschäftserwartungen sind eingetrübt, und es bedarf dringend verbesserter Rahmenbedingungen. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass die Branche sich den Aufgaben stellt und innovative Lösungen findet, um weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur Wirtschaft des Landes zu leisten und gleichzeitig den Bedarf an Wohnraum zu decken.



©Canetti/Shutterstock

Stabil und dynamisch – Analyse der Metropolregion

In Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen ist die Entwicklung in Hamburg positiver gegenüber Gesamtdeutschland. Im ersten Halbjahr 2023 stieg das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr nominal um 3,8 Prozent und real um 1,7 Prozent. Diese Zahlen verdeutlichen die Stabilität und Dynamik der Hamburger Wirtschaft.

Nicht nur die Wirtschaft floriert, auch die Zahl der Erwerbstätigen erreicht einen neuen Rekord von 1.348.300 Personen. Mit rund 1,95 Mio. Einwohnern Anfang 2023 verzeichnet Hamburg einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung, wobei 42 Prozent in der Hansestadt geboren wurden.

Demografischer Wandel und Wohnraumknappheit

Trotz des Wachstums bleibt Hamburg nicht vom demografischen Wandel verschont. Die Bevölkerung ist mit 42 Jahren im Durchschnitt zwar jünger als auf Bundesebene, doch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt. Seit 2011 setzt sich das Bündnis zwischen dem Senat der Freien und Hansestadt Hamburg und Vertretern der Immobilienwirtschaft für eine Erhöhung der Neubauproduktion ein. Durch die Stärkung des Angebots an neuen Wohnungen soll der angespannte Wohnungsmarkt entlastet und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dennoch wurde 2023 das angestrebte Ziel von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr mit lediglich 5.404 Baugenehmigungen verfehlt. Lange Genehmigungsverfahren und eine unattraktive Grundstücks- und Erbbaurechtserschweren die Schaffung von neuem Wohnraum.

Hamburg bleibt attraktiv – und teuer

Trotzdem ist und bleibt Hamburg als Wohn- und Arbeitsort äußerst attraktiv. Die Preise für Immobilien mögen sinken, doch ein Mehrfamilienhaus kostet immer noch durchschnittlich 4.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies entspricht dem 31,7-Fachen der Jahresnettokaltmiete, was die Problematik der Wohnkosten verdeutlicht.

Wir stellen uns dem Anspruch an Nachhaltigkeit und leben unsere Philosophie

Die Wohnungswirtschaft durchläuft einen Transformationsprozess, der von Themen wie Energiesparen, Nachhaltigkeit und Digitalisierung geprägt ist. Das gilt selbstverständlich auch für die HBH. Wir begegnen diesen Ansprüchen und erfüllen gleichzeitig den satzungsgemäßen Auftrag, bezahlbaren und marktgerechten Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen.

Schon seit den 1990er-Jahren modernisiert die HBH systematisch ihren Wohnungsbestand energetisch. Energiesparen gehört seitdem zur Philosophie der Genossenschaft, um sowohl die Klimaschutzziele einzuhalten als auch die Kosten der Mitglieder zu senken.

Als ökologisch handelnde Genossenschaft setzen wir konsequent auf die Reduzierung von CO₂ in unseren Bestandsgebäuden. Wir erstellen für jedes Jahr eine CO₂-Bilanz und erarbeiten einen Investitionsfahrplan, um das Ziel der CO₂-Neutralität bis 2045 zu erreichen.

Soziale Integration und Unterstützung

Als Genossenschaft legen wir großen Wert darauf, unsere Mitglieder frühzeitig bei Investitionsvorhaben einzubinden. Diese Vorgehensweise fördert nicht nur die Akzeptanz der Maßnahmen, sondern ermöglicht auch eine bedarfsgerechte Planung. Ein ausgewogenes Mietkonzept sorgt für die Vermeidung von Gentrifizierung, und Bestandsmieter können sich auch nach Modernisierungen ihre Wohnung noch leisten – nicht zuletzt dank der Inanspruchnahme von Fördermitteln der IFB und KfW.

Wir haben als Wohnungsbaugenossenschaft eine soziale Verantwortung nicht nur unseren Mitgliedern gegenüber. Wir berücksichtigen

und fördern die Bedürfnisse unserer Mitglieder, wie zum Beispiel durch die Zusammenarbeit mit dem Verein „Freunde alter Menschen“ e.V., um der Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken. Ein Concierge-Service unterstützt zusätzlich unsere älteren Bewohner bei ihren täglichen Belangen.

Unsere Maßnahmen zeigen auf, dass eine nachhaltige Wohnungswirtschaft nicht nur ökologisch, sondern auch sozial verantwortungsvoll gestaltet werden kann – zum Wohle unserer Mitglieder und der Gesellschaft.



Urban Farming in Rahlstedt: Nachbarn können gemeinsam auf einer Ackerfläche gärtnern.

► INVESTITIONEN 2023

	Investitionssumme 2023	Finanzierung 2023	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau	4.878 T€	7.000 T€	- 2.122 T€
Modernisierung	4.495 T€	3.600 T€	895 T€
Investitionen in das Anlagevermögen	9.373 T€	10.600 T€	- 1.227 T€
Instandhaltung	13.837 T€	0 T€	13.837 T€
GESAMT	23.210 T€	10.600 T€	12.610 T€

Investitionen

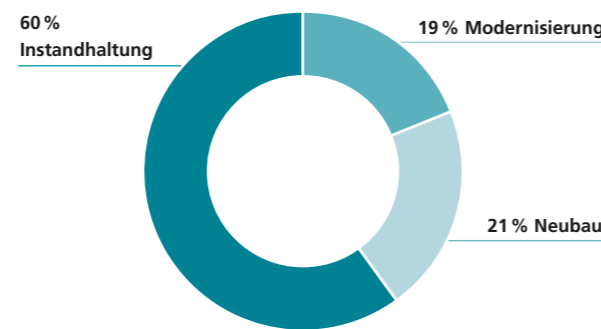
Die HBH hat sich auch im Jahr 2023 konsequent für die Aufwertung ihres Immobilienbestands eingesetzt. Trotz eines angespannten wirtschaftlichen Umfelds konnten Investitionen von insgesamt rund 23,2 Mio. Euro realisiert werden.

Instandhaltung (60 Prozent): Zu Maßnahmen, die durch neue gesetzliche Anforderungen bedingt sind, gehört beispielsweise der hydraulische Abgleich von gasbeheizten Gebäuden. Ebenfalls zu den Instandhaltungsmaßnahmen zählen die Erneuerung älterer Aufzugsysteme, die Bereiche Heizung/Sanitär sowie Elektrik und Malerarbeiten mit malerischer Instandsetzung von Fassaden, energetische Instandhaltungsarbeiten, die Durchführung von E-Checks und Renovierungen bei Mieterwechseln.

Neubau (21 Prozent): Investitionen in den Neubau sind zwar bedeutend, aber es wird auch deutlich, dass sie im Kontext der Bestandserhaltung und Modernisierung gesehen werden müssen. Die Kosten hierfür werden ebenfalls durch gestiegene Material- und Lohnkosten beeinflusst.

Modernisierung (19 Prozent): Die Investitionen in die Modernisierung zielen darauf ab, den Wohnbestand energetisch zu optimieren und ihn so auf den neuesten Stand der Technik zu bringen, was wiederum direkt zur generationsübergreifenden Erhaltung des Bestandes beiträgt.

► INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2023



► INSTANDHALTUNG 2023

Gewerk	Investitionen
Dachdecker/Klempner	1.969,2 T€
Elektriker	1.630,8 T€
Maler	1.538,5 T€
Aufzugsanlagen	1.507,3 T€
Heizung	1.258,8 T€
Tischler	1.138,6 T€
Weitere	1.093,6 T€
Fliesenleger	624,0 T€
Fußboden	608,9 T€
Außenanlagen	489,2 T€
Maurer/Betonsanierung/WDVS	415,2 T€
Schlosserarbeiten	217,7 T€
Einzelwohnungssanierung und Küchen	172,3 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	12.664,1 T€
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	1.172,8 T€
GESAMT	13.836,9 T€

Quartiersentwicklung und Baumaßnahmen

Nachhaltiger Wohnungsbau im Fokus

Die Quartiersentwicklung und energetischen Modernisierungsmaßnahmen stehen ganz im Zeichen der von der HBH aufgestellten Klimastrategie. Damit leisten diese Maßnahmen ihren Beitrag zum Klimaschutz in unserer Stadt. Projekte wie die Neubauten in Barmbek-Süd und die energetischen Modernisierungsmaßnahmen in Bergstedt und Wandsbek zeigen den Einsatz für energieeffizientes Wohnen und eine gesteigerte Lebensqualität. Mit dem Abriss alter Gebäude und dem Bau moderner Wohnkomplexe sowie der energetischen Optimierung bestehender Wohnungen setzt die HBH ihren Weg konsequenter Reduktion von CO₂-Emissionen fort.



Mit dieser Neuentwicklung bringt die HBH nicht nur modernen Wohnraum, sondern auch soziale und ökologische Innovationen in das Herz von Hamburg-Barmbek-Süd.

1. QUARTIERSENTWICKLUNG HAMBURG-BARMBEK-SÜD: SENTA STR./ORTRUDSTR./LOHKOPPELSTR.

Geplante Investitionskosten für den 1. Bauabschnitt: rund 19,0 Mio. Euro, davon 14,1 Mio. Euro über IFB und KfW. 57 öffentlich geförderte Wohnungen

Aufbruch in eine grüne Zukunft!

Seit dem Abriss des alten Gebäudes in der Sentastraße/Lohkoppelstraße im Frühjahr 2023 wächst der Neubau des ersten Bauabschnittes stetig. Dieser innovative Wohnkomplex verändert das Gesicht des Viertels und setzt neue Maßstäbe. Die Fakten:

- Mit dem renommierten Generalunternehmer August Prien GmbH an unserer Seite entsteht hier ein zukunftsweisendes Wohnprojekt.
- 57 öffentlich geförderte Wohnungen werden bis Ende 2024 fertiggestellt sein und unseren Mitgliedern übergeben.
- Das Gebäude wird den energetischen Standard eines Effizienzhauses 40EE erfüllen und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
- Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für klimaneutralen Strom, den die Bewohner im Rahmen des Mieterstrommodells nutzen können.
- Fernwärme und E-Mobilitätsinfrastruktur inklusive Wallboxen in der Tiefgarage bieten modernen Komfort.
- Die Investitionskosten für den ersten Bauabschnitt belaufen sich auf rund 19,0 Mio. Euro, wovon 14,1 Mio. Euro durch Fremdmittel der IFB und KfW bereitgestellt werden.
- Aufgrund der öffentlichen Förderung gelten spezielle Bedingungen, darunter die Notwendigkeit eines Wohnberechtigungs-scheins für Interessenten.
- Für Quartiersbewohner, die ihre alte Wohnung für das Bauprojekt aufgegeben haben, gelten spezielle Rückzugsmöglichkeiten.

2. QUARTIER HAMBURG-BORGFELDE: HINRICHSenstr. 36:

1,4 Mio. Euro Gesamtinvestition, 9 vollständig modernisierte Wohnungen, 0,9 Mio. KfW-Darlehen

Modernisierung und Abschluss der Quartiersentwicklung

Das Quartier Hamburg-Borgfelde feiert mit der Fertigstellung der Hinrichsenstraße 36 die erfolgreiche Vollendung seiner Entwicklungsarbeiten. Nach umfangreichen Modernisierungen und der Neugestaltung der Außenbereiche steht das Wohngebiet nun in neuem Glanz da, bereit, seinen Bewohnern ein verbessertes Lebensumfeld zu bieten. Die Fakten:

- Im April 2023 wurden insgesamt 9 vollständig modernisierte Wohnungen den Mietern übergeben.
- Die Gesamtinvestitionen für die Quartiersentwicklung belaufen sich auf etwa 1,4 Mio. Euro.
- Ein wesentlicher Teil der Finanzierung wurde durch ein KfW-Darlehen in Höhe von 0,8 Mio. Euro abgedeckt.
- Die Modernisierungsmaßnahmen umfassten nicht nur die Innenräume, sondern auch die Außenanlagen, was die Lebensqualität und das Wohnambiente erheblich verbessert hat.

3. QUARTIER HAMBURG-BERGSTEDT BERGSTEDTER KIRCHENSTRASSE / BERGSTEDTER ALTE LANDSTRASSE

4,2 Mio. Euro Gesamtinvestition, 2,8 Mio. Euro zinsgünstige Darlehen, 61 Wohnungen

Energetische Zukunft

Die umfassende energetische Modernisierung der Wohnanlage an der Kreuzung Bergstedter Kirchenstraße und Bergstedter Alte Landstraße im Norden Hamburgs, die 2021 bereits mit der Erneuerung der Heizungsanlage begonnen hatte, erreicht mit der Fertigstellung der Gebäudearbeiten im Februar 2024 einen entscheidenden Meilenstein. Dieses Projekt stellt nicht nur eine bedeutende Investition in nachhaltiges Wohnen dar, sondern verbessert auch das Energieprofil der Wohnanlage signifikant. Die Fakten:

- Die Modernisierungsarbeiten an den Gebäuden wurden im Februar 2024 abgeschlossen, nachdem sie bereits in 2021 begonnen hatten.
- Die energetische Modernisierung umfasste 61 Wohnungen in der Wohnanlage.
- Die Modernisierung beinhaltet die Gebäudehülle, das Dach und die Fenster.
- Insgesamt wurden rund 4,2 Mio. Euro in die Modernisierung investiert.
- Für das Projekt wurden zinsgünstige Darlehen in Höhe von 2,8 Mio. Euro eingesetzt.
- Aktuell finden die letzten Arbeiten bei der Wiederherstellung der Außenanlagen statt.



4,2 Mio. Euro wurden in die Wohnanlage an der Kreuzung Bergstedter Kirchenstraße / Bergstedter Alte Landstraße gesteckt. Eine Investition in die Zukunft.

4. HAMBURG-BARMBEK-SÜD VOGELWEIDE 21A+B / WOHLTDORFER STR. 24-28

Gesamtinvestition voraussichtlich 3,1 Mio. Euro, 1,5 Mio. Euro geplante Darlehen aus KfW-Darlehen

Energetische Optimierung

In Hamburg-Barmbek-Süd stehen bedeutende Modernisierungsarbeiten an. Ab März 2024 werden in den Gebäudekomplexen an der Vogelweide 21 a + b und der Wohldorfer Straße 24 - 28 insgesamt 41 Wohnungen im Rahmen einer umfassenden energetischen Optimierung modernisiert. Dieses Projekt, das auf eine Verbesserung der Energieeffizienz und eine Senkung der Verbrauchskosten abzielt, ist ein integraler Bestandteil der HBH-Klimastrategie. Die Fakten:

- Ab März 2024 werden insgesamt 41 Wohnungen energetisch optimiert und modernisiert.
- Die Maßnahmen umfassen die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Dacheindeckung und den Austausch der Fenster.
- Zusätzlich ist der Anbau größerer Balkone geplant, um den Wohnkomfort zu erhöhen.
- Mit einer PV-Anlage auf dem Dach unterstützen wir den Ausbau erneuerbarer Energien in Hamburg.
- Für die Modernisierungsmaßnahmen sind Investitionen in Höhe von voraussichtlich 3,1 Mio. Euro vorgesehen.
- Es ist geplant, etwa 1,5 Mio. Euro dieser Kosten durch zinsgünstige KfW-Darlehen zu finanzieren.



Energieeffizienz trifft Komfort: Hamburg-Barmbek-Süd modernisiert ab 03/2024 mit 41 Wohnungen in der Vogelweide und Wohldorfer Straße, inklusive Balkonbau und 3,1 Mio. Euro Invest.

5. HAMBURG-WANDSBEK MOORGRUND 21-35

Gesamtinvestition: 4,4 Mio. Euro, 2,8 Mio. Euro zinsgünstige KfW-Darlehen, zwei Bauabschnitte über zwei Jahre verteilt, 48 Wohnungen insgesamt

Zukunft mit energetischer Modernisierung gestalten

Im Zuge der verstärkten Klimaschutzmaßnahmen wird ab April 2024 eine umfangreiche energetische Optimierung und Modernisierung von 48 Wohnungen in einer großflächigen Wohnanlage in Hamburg beginnen. Diese Arbeiten sind ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der lokalen Klimastrategie und werden in zwei Bauabschnitten über einen Zeitraum von zwei Jahren durchgeführt, um den Bewohnern während der Bauphase größtmöglichen Komfort zu gewährleisten. Die Fakten:

- Die Modernisierung der Wohnungen ist Teil der städtischen Bemühungen, die Energieeffizienz zu steigern und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.
- Insgesamt werden 48 Wohnungen energetisch optimiert und modernisiert.
- Der Beginn ist für April 2024 geplant, und die Arbeiten werden in zwei Bauabschnitten über etwa zwei Jahre verteilt.
- Der erste Bauabschnitt soll im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein, woraufhin der zweite Bauabschnitt beginnt.
- Die Investitionskosten für dieses Projekt werden auf etwa 4,4 Mio. Euro geschätzt.
- Für die Finanzierung der Modernisierung werden rund 2,8 Mio. Euro an günstigen KfW-Darlehen genutzt.



Energiewende im Wohnquartier: Hamburg startet im April 2024 die ökoeffiziente Modernisierung von 48 Einheiten mit 4,4 Mio. Euro Investition für eine grünere Zukunft.

Mietdynamik in der Hansestadt

Die Nachfrage nach Wohnungen in Hamburg bleibt weiterhin hoch, was zu einer stabilen Ertragssituation führt. Ende 2023 wurde ein neuer Mietenspiegel veröffentlicht, der eine Steigerung der durchschnittlichen Miete für freifinanzierte, ungebundene Wohnungen um 0,54 Euro pro Quadratmeter auf 9,83 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche aufzeigt (2021 betrug der Mietpreis noch 9,29 Euro pro Quadratmeter).

Im vierten Quartal 2023 lag die Angebotsmiete sogar bei 12,74 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: Im dritten Quartal 2022 lag die durchschnittliche Angebotsmiete noch bei 12,09 Euro pro Quadratmeter.

HBH dämpft Mietpreise auf dem Wohnungsmarkt

Die HBH weist demgegenüber eine durchschnittliche Angebotsmiete von 7,73 Euro pro Quadratmeter für das Jahr 2023 aus. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr lag sogar nur bei 7,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Werden die Mietzuschüsse der Investitions- und Förderbank (IFB) berücksichtigt, ergibt sich ein durchschnittlicher Mietertrag von 7,11 Euro pro Quadratmeter monatlich.

Über einen Zeitraum von zehn Jahren hinweg zeigt sich eine jährliche Steigerung der Nutzungsgebühr um durchschnittlich 1,94 Prozent, während die Inflation im selben Zeitraum durchschnittlich bei 2,31 Prozent lag. Dieser Vergleich macht auch deutlich, dass die Mieten der Genossenschaften eine mietpreisdämpfende Wirkung auf den Markt haben.

Weniger Erlösschmälerungen, sinkende Energievorauszahlungen

In Bezug auf Erlösschmälerungen ist eine rückläufige Entwicklung zu verzeichnen, da weniger Wohnungen von der HBH für Quartiersentwicklungen freigehalten werden müssen. Die Erlösschmä-

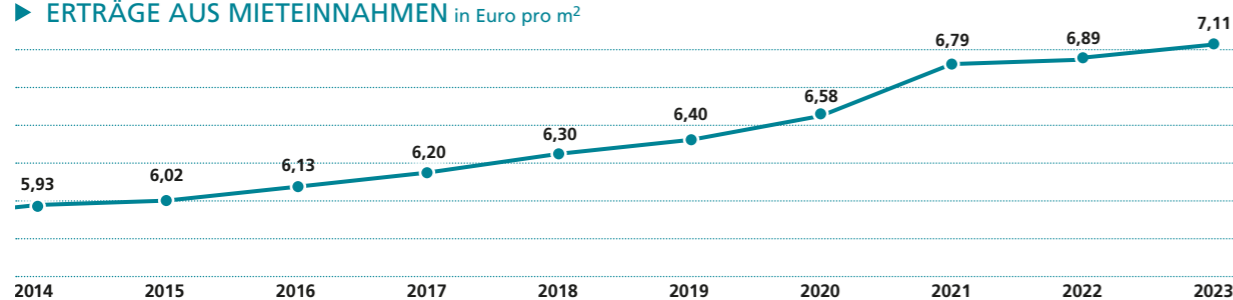


Im Quartier Bürgerweide wurde der Lärmschutz verbessert und attraktivere Innenhöfe geschaffen.

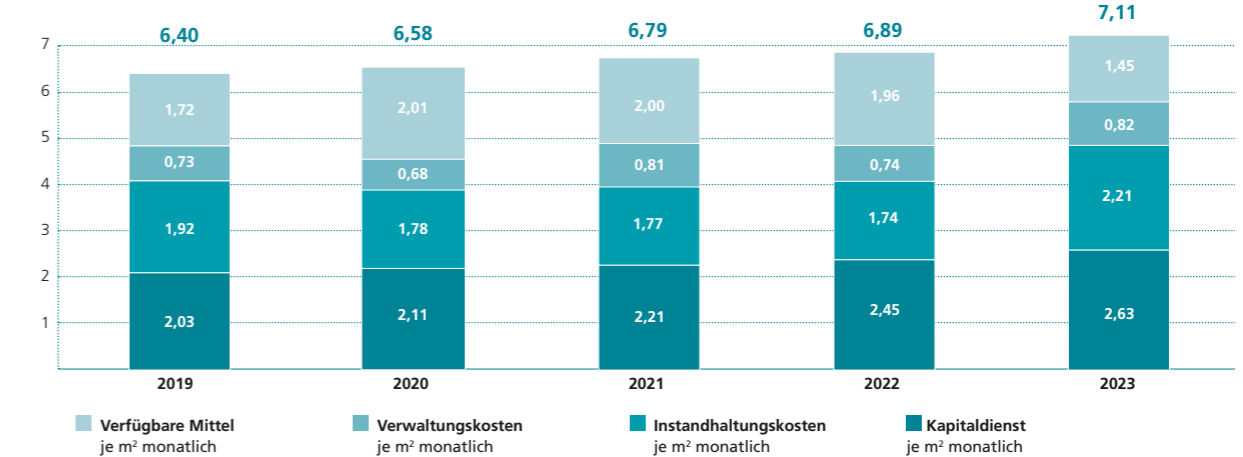
lerungen zeigen, abhängig vom Baufortschritt, leichte Schwankungen, jedoch ist kein struktureller Leerstand vorhanden oder zu erwarten.

Die Vorauszahlungen für Betriebskosten sind aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen leicht angestiegen, während die Vorauszahlungen für Wasser leicht gesunken sind. Die Heizkosten-Vorauszahlungen haben im Vergleich zum Vorjahr um etwa 12 Prozent abge-

ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN in Euro pro m²



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



nommen. Eine leichte Entlastung bei den Energiekosten ist durch staatliche Subventionen zu verzeichnen. Dennoch entfällt etwa ein Drittel der Gesamtmiete auf Betriebs- und Heizkosten.

Schließlich sind die frei verfügbaren Mittel aus den Mieteinnahmen stark zurückgegangen. Dies ist hauptsächlich auf höhere Kapitaldienstleistungen aufgrund von Darlehensfinanzierungen für Investitionen in das Anlagevermögen und auf hohe Instandhaltungsinvestitionen zurückzuführen.

Steuerbilanz 2022

Die HBH steht kurz vor der Fertigstellung der Steuerbilanz für das Jahr 2022. Als Unternehmen, das teilweise der Steuerpflicht unterliegt, sind insbesondere die Nichtmitgliedergeschäfte, darunter die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Wohnungen und Garagen, relevant. Der Anteil der steuerpflichtigen Geschäfte beläuft sich auf etwa 1,9 Prozent, die finale Festsetzung steht noch aus.

Engagierte Personalentwicklung

Die HBH misst der Entwicklung ihrer Mitarbeiter große Bedeutung bei. Vielfältige Fähigkeiten und persönlicher Einsatz sind entscheidend für den Erfolg der Genossenschaft. Aus diesem Grund wurden flexible Arbeitszeiten in Form von Vertrauensarbeitszeit eingeführt sowie die Voraussetzungen für mobiles Arbeiten geschaffen. Gezielte Weiterbildungsmaßnahmen, von Fachseminaren bis hin zu Fachhochschulstudiengängen, fördern die stetige Verbesserung von Wissen und Fähigkeiten.

Ausbildung als Kern der Fachkräfteentwicklung

Die Förderung junger Talente nimmt bei der HBH einen hohen Stellenwert ein. So wurden allein im August 2023 zwei neue Auszubildende im Bereich der Immobilienwirtschaft begrüßt. Insgesamt waren zum Jahresende vier Auszubildende bei uns tätig.

Eine Übernahme in die HBH nach erfolgreichem Abschluss ist bei Bedarf vorgesehen und wurde für eine Kollegin bereits im Januar 2024 Realität. Um dem Fachkräftemangel frühzeitig entgegenzuwirken, bietet die HBH auch 2024 eine Ausbildung an und konnte diesen Ausbildungsplatz bereits besetzen. Zudem engagiert sich die HBH in der Schülerpraktika-Förderung und nimmt an Berufs- und Studienorientierungswochen teil, um jungen Menschen die Ausbildungsberufe näherzubringen und den Genossenschaftsgedanken zu vermitteln. Dieses Engagement stößt auf großes Interesse und äußerst positive Resonanz der teilnehmenden Schülerinnen und Schüler.

Eine Mitarbeiterin ist im Berichtsjahr aus der Elternzeit zurückgekehrt und für in den Ruhestand gehende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnte frühzeitig Ersatz gefunden werden. Das freut uns sehr und zeigt gleichzeitig die Attraktivität der HBH als Arbeitgeber.

Allen Kollegen, die in den Ruhestand eintreten, danken wir für ihr Engagement für die Genossenschaft und wünschen ihnen alles Gute.



© Camilo Cardenas / Shutterstock

Gleichzeitig lässt die rückläufige Auftragsvergabe im Neubau auf eine Stabilisierung der Preise und eine bessere Verfügbarkeit von Handwerkerkapazitäten hoffen. Viele Handwerksunternehmen wissen die Verlässlichkeit der HBH zu schätzen, die wir uns als langjähriger und etablierter Marktteilnehmer erworben haben.

Die Digitalisierung bei der HBH wird als Schlüssel für eine zukunftsfähige Arbeitsumgebung und zur Steigerung der Attraktivität für Fachkräfte weiterhin vorangetrieben. Immer mit dem Ziel, einen Mehrwert für die Mitglieder zu schaffen und das Wohnen zu vernetzen.

Wir bedanken uns bei allen Gremien, Mitgliedern, Geschäftspartnern und der Stadt für die konstruktive Zusammenarbeit im vergangenen Geschäftsjahr. Als verlässlicher und kompetenter Partner freuen wir uns auf weitere erfolgreiche Projekte und blicken optimistisch in die Zukunft.

Hamburg, den 9. April 2024

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Daniel Kirsch

Alexander Schubert

Ausblick und strategische Ziele

Wir sehen die sich wandelnde Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als Chance, unsere Geschäftspolitik an die steigenden Anforderungen anzupassen. Als Genossenschaft sind wir entschlossen, unseren Klimapfad konsequent weiterzuerfolgen, mit dem Ziel der CO₂-Neutralität bis 2045. Diese energetischen Maßnahmen sollen zudem unseren Mitgliedern helfen, ihre persönlichen Energiekosten zu senken. Darum werden unsere Aktivitäten in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz inklusive einer CO₂-Reduzierung geprägt sein.

Ideen wie die Nutzung von Dachflächen zur Sonnenenergiegewinnung werden im notwendigen Maße geprüft.

Allerdings weisen wir an dieser Stelle auch auf Zielkonflikte hin, die sich aus den Vorgaben des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg und den gestellten Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden in den einzelnen Bezirken ergeben. Solange die gesetzlich geforderte Umsetzung energieoptimierter/CO₂-reduzierter Gebäudeinvestitionen nicht seitens der Behörden genehmigt wird, rückt eine Zielerreichung auf Landes- bzw. Bundesebene in weite Ferne.

Technologie, Infrastruktur und Marktstellung

Maßnahmen zur Unterstützung junger Bewohner liegen der HBH am Herzen. So wurde extra ein neuer Mitarbeiter eingestellt, der im Rahmen der Jugendsozialarbeit ein Projekt erarbeitet, das die Belange und Bedürfnisse von jungen Bewohnerinnen und Bewohnern berücksichtigt. Die Umsetzung dieses Projekts wird voraussichtlich ab Sommer 2024 starten.

Der Zugang zu neuen Technologien wird unseren Mitgliedern demnächst erleichtert. Vereinbarungen mit zwei Telekommunikationsunternehmen über einen Glasfaserausbau wurden bereits Anfang 2024 getroffen und der bereits in den Vorjahren begonnene Ausbau der Infrastruktur für E-Mobilität in den Tiefgaragen unserer Objekte wird weiter fortgeführt. Neue Projekte in diesem Bereich werden auf Realisierung geprüft.

Lagebericht

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Eine stetige Entwicklung prägt die Philosophie der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg seit jeher. Das gilt auch für 2023 und lässt die HBH selbst angesichts großer Herausforderungen positiv in die Zukunft blicken.

Der Geschäftsbetrieb der HBH umfasst Hamburg und die angrenzenden Bundesländer, und das seit 75 Jahren. Seit ihrer Gründung am 2. April 1949 ist die HBH auf den Bau und die Verwaltung von Gebäuden in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen, einschließlich Garagen und Stellplätzen, ausgerichtet. Zum 31. Dezember 2023 zählten 6.916 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 448.685 m² zur HBH. Darüber hinaus verfügte die Genossenschaft über 16 Gewerbeeinheiten, 2.545 Stellplätze in Tiefgaragen und Einzelgaragen sowie 890 Kfz-Stellplätze mit einer Nutzfläche von 45.903 m².

Quartiersentwicklung und Modernisierungsmaßnahmen

In Barmbek-Süd verlief die Quartiersentwicklung planmäßig. Zunächst stand der Abriss der Gebäude Sentastraße 15–23 und Lohkoppelstraße 67–69 an, was zu einem Rückgang des Wohnungsbestands um 78 Einheiten führte.

Zusammenlegungen im Rahmen einer Vollmodernisierungsmaßnahme betrafen vier Wohnungen im Quartier Bürgerweide/Hinrichstraße sowie eine Wohnung im Damerowsweg, was zu einer Gesamtveränderung der Wohnfläche von minus 3.373 m² führte. Bei den Tiefgaragenstellplätzen verzeichnete die HBH einen Zuwachs von 36 Stellplätzen in der Bürgerweide, während zwei weitere durch Umnutzung wegfielen. Damit erhöhte sich die Nutzfläche insgesamt um 747 m².

Wirtschaftliche Herausforderungen und Finanzentwicklung

Die wirtschaftlichen Bedingungen waren im Berichtszeitraum herausfordernd, im Wesentlichen durch eine stark gestiegene Inflation, die den Einkauf von Handwerkerleistungen verteuerte. Obwohl es eine leichte Entspannung bei den Energiekosten durch staatliche Subventionen gab, blieben die Energiekosten weiter auf einem hohen Niveau.

Ähnlich hohe Kapitalkosten wie im Vorjahr führten dazu, dass sich Investitionen, besonders im Neubau, aufgrund hoher Baupreise kaum noch rechneten. Der anhaltende Fachkräftemangel stellte zudem eine weitere Herausforderung dar, die die Wohnungswirtschaft auch zukünftig begleiten wird.

Vielfältige Faktoren führen zu positiver Abweichung im Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss weist eine positive Abweichung gegenüber dem Vorjahr auf. So konnte die HBH im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Anstieg der Umsatzerlöse um 0,6 Mio. Euro verzeichnen, was u. a. auf gestiegene Zuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) zurückzuführen ist. Gleichzeitig gab es einen Rückgang der Erlösschmälerung aufgrund der Vermietung von Wohnungen, die durch die HBH für Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen freigehalten worden waren.

Die Kosten für Instandhaltung und Zinsaufwendungen verblieben nahezu im Rahmen der Planung.

Neben den bereits erwähnten höheren Umsatzerlösen in Höhe von 0,6 Mio. Euro trugen auch höhere Versicherungserstattungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro und eine geänderte handelsrechtliche Bilanzierungsregelung für Abrisskosten, die eine Aktivierungspflicht mit sich bringt und das Ergebnis um 0,4 Mio. Euro verbesserte, zu diesem Gesamtergebnis bei.

► **KENNZAHLEN**

	PLAN 2023	IST 2023	IST 2022
Umsatzerlöse aus Mieten	39,0 Mio. €	39,6 Mio. €	37,9 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen*	13,9 Mio. €	13,8 Mio. €	11,0 Mio. €
Zinsaufwendungen	3,2 Mio. €	3,2 Mio. €	3,3 Mio. €
Jahresüberschuss	5,5 Mio. €	7,2 Mio. €	9,0 Mio. €

*inkl. verrechneter eigener Leistungen

Ebenso ist die Zinsentwicklung zu nennen, die sich auf die Barwertberechnung der Pensionsrückstellungen auswirkte. In Summe mit weiteren positiven Abweichungen führte das zu einem Plus von rund 0,5 Mio. Euro.

Rückgang von Fluktuationsquote und Leerstand

Die Fluktuationsquote sank im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Prozent. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 414 Wohnungen neu vermietet (432 Wohnungen in 2022), was einer Fluktuationsquote von 6,0 Prozent entspricht.

Zum Stichtag 31.12.2023 standen 89 Wohnungen leer, was im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang bedeutet (181 Wohnungen in 2022). Das ist hauptsächlich auf den Abriss von Bestandswohnungen im Quartier Barmbek-Süd zurückzuführen. Aus diesem Grund und wegen geplanter bzw. durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen blieben 35 Wohnungen unbewohnt. Zum Stichtag lagen für 38 Wohnungen bereits Anschlussverträge vor.

Festzuhalten ist, dass struktureller Leerstand nicht zu erkennen ist, was auf eine effektive Vermietungsstrategie und eine erfolgreiche Marktpositionierung der HBH hinweist.

2. Wirtschaftliche Lage

Die gute wirtschaftliche Lage der Genossenschaft spiegelt sich in ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wider. Ein Blick auf Investitionen, Tilgungen und Erträge zeigt die Genossenschaft in ge-

ordneten Vermögensverhältnissen und solider Kapitalstruktur. Die nachfolgenden Zahlen und Fakten haben zum Ziel, das Gesamtbild der HBH genauer zu erfassen.

2.1 Vermögenslage

Die Finanzierung des langfristigen Vermögens der Genossenschaft erfolgt durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital.

Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 9,8 Mio. Euro haben die Vermögensstruktur wesentlich geprägt. Ein beträchtlicher Teil dieser Investitionen wurde in den Neubau und die Modernisierung des Gebäudebestandes investiert, insbesondere im Quartier Barmbek-Süd (Sentastraße/Lohkoppelstraße). Für den Neubau wurden 4,9 Mio. Euro aufgebracht, während 4,4 Mio. Euro für Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere für energetische Modernisierungen, verwendet wurden. Insgesamt beliefen sich die Investitionen auf 9,3 Mio. Euro. Zusätzlich wurden 0,5 Mio. Euro für den Erwerb von Ausstattung investiert.

Demgegenüber wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von 10,3 Mio. Euro vorgenommen. Durch Aufnahme von Darlehen in Höhe von 10,6 Mio. Euro und die planmäßige Tilgung von 11,1 Mio. Euro sowie Tilgungszuschüsse der KfW in Höhe von 2,0 Mio. Euro verringerte sich das langfristige Fremdkapital einschließlich Rückstellungen um 2,5 Mio. Euro.

Eine Darlehensauszahlung kurz vor dem Bilanzstichtag für den Neubau in der Sentastraße/Lohkoppelstraße führte zu einer positiven Veränderung der liquiden Mittel, was maßgeblich zu einem starken Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens geführt hat.

► VERMÖGENSLAGE

	2023		2022		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	376.136,6 T€	95,3 %	376.638,0 T€	96,1 %	- 501,4 T€
Umlaufvermögen langfristig	520,1 T€	0,1 %	895,1 T€	0,2 %	- 375,0 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	18.145,1 T€	4,6 %	14.381,6 T€	3,7 %	3.763,5 T€
GESAMT	394.801,8 T€	100,0 %	391.914,7 T€	100,0 %	2.887,1 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	176.547,6 T€	44,7 %	170.024,4 T€	43,4 %	6.523,2 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	200.639,0 T€	50,8 %	203.166,7 T€	51,8 %	- 2.527,7 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	17.615,2 T€	4,5 %	18.723,6 T€	4,8 %	- 1.108,4 T€
GESAMT	394.801,8 T€	100,0 %	391.914,7 T€	100,0 %	2.887,1 T€

*Rechnungsabgrenzungsposten

Im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten sind die erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten zu nennen, die gegenüber dem Vorjahr in Höhe von rund 2,0 Mio. Euro stiegen.

Diesem Anstieg standen aufgrund abgeschlossener Baumaßnahmen niedrigere Verbindlichkeiten aus Bautätigkeit und Instandhaltung in Höhe von rund 2,1 Mio. Euro, niedrigere Verbindlichkeiten aus Betriebskosten in Höhe von 0,4 Mio. Euro, um 0,1 Mio. Euro gesunkene Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie 0,5 Mio. Euro verbrauchte Rückstellungen gegenüber.

Ein Großteil des Jahresüberschusses konnte in die Ergebnisrücklagen eingestellt werden, was zu einem Anstieg des Eigenkapitals um etwa 6,5 Mio. Euro führte.

Dank des Einsatzes von Eigenkapital aus den kontinuierlich angesparten jährlichen Jahresüberschüssen bei Investitionen und der Entschuldungsstrategie konnte die Eigenkapitalquote im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Prozent auf 44,7 Prozent gesteigert werden.

2.2 Finanzlage

Anhand der Kapitalflussrechnung wird die finanzielle Entwicklung der HBH zusammenfassend dargestellt. Aufgrund der Änderungen des DRS 21 wurden die Vorjahreswerte des Cashflows aus Investitionstätigkeit um 287,9 TEuro erhöht und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit um denselben Betrag reduziert. 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.

Geordnete finanzielle Verhältnisse

Die im Geschäftsjahr erwirtschafteten finanziellen Mittel wurden zum Großteil (13,7 Mio. Euro) in die Entwicklung des Anlagevermögens investiert. Die Entschuldung der Genossenschaft schreitet durch die Tilgung bestehender Darlehen weiter voran: So beträgt die aktuelle Valutierung der Darlehen 10,6 Mio. Euro, während die planmäßige Tilgung bei 11,1 Mio. Euro liegt.

Verfügbarkeit liquider Mittel

Der liquide Überschuss von rund 3,6 Mio. Euro (entspricht der Veränderung des Finanzmittelbestandes) steht für die zukünftig geplanten Investitionen in das Vermögen der Genossenschaft zur Verfügung. Weiterhin kann die Genossenschaft zur Zwischenfinanzierung von Investitionen in Höhe von 10,0 Mio. Euro auf einen flexibel einsetzbaren Kreditrahmen zurückgreifen. Damit wird die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Steuerung der für den Geschäftsbetrieb erforderlichen Liquidität geschaffen. Ohne auf besondere Finanzinstrumente zurückzugreifen, kann das Finanzma-

► KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2023	2022	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	17.480,8 T€	18.846,7 T€	- 1.365,9 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.542,3 T€	23.656,7 T€	- 2.114,4 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 13.727,0 T€	- 23.812,3 T€	10.085,3 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 4.257,5 T€	497,8 T€	- 4.755,3 T€
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDS	3.557,8 T€	342,2 T€	3.215,6 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	3.557,8 T€	342,2 T€	3.215,6 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2022/2021	950,0 T€	607,8 T€	342,2 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2023/2022	4.507,8 T€	950,0 T€	3.557,8 T€
CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung (Wohnungswirtschaftlicher Cashflow)	6.358,9 T€	8.712,2 T€	- 2.353,3 T€

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

► ERTRAGSLAGE

	2023	2022	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 8.200,7 T€	+ 9.838,4 T€	- 1.637,7 T€
Betreuungstätigkeit	+ 0,7 T€	- 4,8 T€	+ 5,5 T€
Bautätigkeit	- 4,3 T€	- 21,2 T€	+ 16,9 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 502,8 T€	- 661,4 T€	+ 158,6 T€
Finanzergebnis	- 139,0 T€	- 133,0 T€	- 6,0 T€
Neutrales Ergebnis	+ 69,0 T€	+ 44,6 T€	+ 24,4 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+ 7.624,3 T€	+ 9.062,6 T€	- 1.438,3 T€
Ertragsteuern	- 439,6 T€	- 65,3 T€	- 374,3 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	+ 7.184,6 T€	+ 8.997,3 T€	- 1.812,7 T€

nagement sicherstellen, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen zeitnah erfüllt werden.

Deckung kurzfristiger Verbindlichkeiten

Zum Stichtag 31.12.2023 sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten durch liquide Mittel und kurzfristige Forderungen vollständig gedeckt. Der Stichtagssaldo beträgt 0,5 Mio. Euro.

Entwicklung der Zinsen auf Fremdkapital

Wie im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr rund 0,1 Mio. Euro weniger Zinsen auf Fremdkapital gezahlt. So sank der Zinssatz für das durchschnittlich gebundene Fremdkapital auf 1,6 Prozent (Vorjahr: 1,7 Prozent). Dies ist eine positive Folge von Darlehensverträgen, die bereits in den Vorjahren zu günstigen Konditionen abgeschlossen wurden und deren Auszahlungen im Geschäftsjahr erfolgte, und andererseits einem hohen Tilgungsanteil.

Die HBH trägt keine finanziellen Risiken oder Unsicherheiten aufgrund von Schwankungen in den Wechselkursen verschiedener Währungen.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis wird auch im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen durch die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Immobilienbestandes erwirtschaftet, wie es für die Branche üblich ist. Das Ergebnis ist zwar im Vergleich zum Vorjahr rückläufig, was hauptsächlich aus Veränderungen im Aufwendungsbereich resultiert, die Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind jedoch nahezu stabil geblieben.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind, gegenüber dem Vorjahr, um 2,8 Mio. Euro stark angestiegen. Das ist hauptsächlich auf die Ausweitung der Arbeiten für den gesetzlich auferlegten hydraulischen

Abgleich bei gasversorgten Wohngebäuden sowie die Modernisierung der Aufzugsanlagen mit älterem Baujahr zurückzuführen.

Des Weiteren führte eine Entspannung auf den Energiemärkten zu sinkenden Energiekosten in Höhe von 1 Mio. Euro; die Kapitalkosten einschließlich Nebenkosten der Geldbeschaffung reduzierten sich um 0,2 Mio. Euro.

Eine wesentliche Veränderung im Bereich der Ertragsteuern ergibt sich hauptsächlich aus der Nachzahlung für Steuern von Einkommen und Ertrag aus Vorjahren.

Im Jahr 2023 erhöhten sich die durchschnittlichen Erträge aus Nutzungsgebühren, inklusive Zuschüsse der IFB (Hamburgische Investitions- und Förderbank), von 6,89 Euro aus dem Vorjahr auf 7,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzlich erhöhten sich die jährlichen Instandhaltungsaufwendungen pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche auf 26,06 Euro im Vergleich zu 20,88 Euro im Vorjahr.

3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

3.1 Chancen und Risiken

Effektive Unternehmenssteuerung erfordert die frühzeitige Identifizierung von Chancen, Risiken und ihren finanziellen Auswirkungen. Daher hat die HBH ein umfassendes Risikofrüherkennungssystem implementiert, das den Fortbestand, die Zahlungsfähigkeit und eine stabile Vermögensstruktur sicherstellt. Dank der Überwachung und Analyse der Geschäftsführung und innerbetrieblichen Leistungsbereiche kommt die HBH der Einhaltung gesetzlicher und satzungsgemäßer Pflichten nach. Die Genossenschaft ergreift Maßnahmen zur Risikominderung, wobei angemessener Versicherungsschutz, Funktionstrennung und IT-Planung besondere Priorität haben. Der Datenschutz unterliegt hierbei den Bestimmungen der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

Das Risikomanagement wird in der HBH kontinuierlich durchgeführt. Monatliche Auswertungen sowie fortlaufende Analysen der Instandhaltungskosten, Mietrückstände und -ausfälle, Vermietbarkeit, Mietpreisgestaltung und Altersstruktur ergänzen diese Gesamtübersicht.

Risiken und Chancen im Fokus

Die Planungs- und Prognosedaten der HBH werfen ein Licht auf verschiedene Risiken und Chancen, die das Unternehmen in naher Zukunft beeinflussen könnten. Hauptsächlich beziehen sie sich auf folgende Bereiche:

a) Wirtschaftliche Faktoren

- **Energiekosten und Lieferkettenprobleme:** Eine Entspannung zeichnet sich ab, was die Energiekosten betrifft – die Lieferkettenprobleme bleiben eine Herausforderung.
- **Inflation und Leitzinserhöhungen:** Die Verbraucherpreise bleiben hoch, während die EZB auf die gestiegene Inflation mit weiteren Leitzinserhöhungen reagiert. Das wiederum führt zu höheren Zinsaufwendungen bei Kreditabschlüssen.
- **Mietrückstände:** Trotz leicht gestiegener Wohnnebenkosten und Verbraucherpreise, die die Mitglieder stark belasten, sind Mietrückstände nur unwesentlich angestiegen. Hier werden Ratenzahlungsvereinbarungen genutzt, um diese Rückstände zu bewältigen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Mietenausfallquote wieder gesunken: von 0,5 Prozent im Vorjahr auf 0,2 Prozent im Berichtsjahr.
- **Kapitaldienstbelastung:** Steigende Zinsen könnten die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben beeinträchtigen und eine Überprüfung von geplanten Investitionsvorhaben nach sich ziehen. Weiter steigende Baukosten sind ebenfalls ein Gefährdungsfaktor eigentlich wünschenswerter Bauvorhaben. Ebenso stellt die Volatilität politischer Entscheidungen und Gesetzgebungen ein Risiko für die Realisierung geplanter Projekte dar.

b) Umweltfaktoren

- **Klimaziele und Energieoptimierung:** Die politisch vorgegebenen Klimaziele erfordern eine Fortsetzung der energetischen Optimierung des Bestandes. Eine schnellere Klimaerwärmung, als im „Pariser Abkommen“ angenommen, könnte eine durch die Politik bestimmte beschleunigte Umsetzung dieser Ziele nach sich ziehen.
- **CO₂-Bilanzierung und Dekarbonisierung:** Die HBH führt eine fortlaufende CO₂-Bilanzierung durch und hat einen Dekarbonisierungsfahrplan für den Gebäudebestand erstellt, um zum Klimaschutz beizutragen. Die jährliche Ermittlung der CO₂-Emissionen und Energieverbräuche ist die Basis einer an die technischen und baurechtlichen Vorgaben angepassten Strategie zur Umsetzung der Klimaziele der HBH.
- **Beitrag zum Klimaschutz als Chance:** Die HBH leistet ihren Beitrag zum Klimaschutz und stellt den Mitgliedern energieeffiziente und kostensparende Wohnungen zur Verfügung.

c) Soziale Faktoren

- **Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum:** Die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, u. a. durch Zuzüge von Schutzsuchenden aus Kriegsgebieten, stellt weiterhin eine Herausforderung auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt dar.
- **Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes:** Die langfristige Vermietbarkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wird als gesichert angesehen.

d) Strategische Maßnahmen

- **Förderprogramme und Instandhaltung:** Die HBH sieht es auch weiterhin als erforderlich an, Förderprogramme der KfW und der IFB in Anspruch zu nehmen, um ihren Mitgliedern preiswerten Wohnraum bieten zu können. Hierbei ist eine verlässliche Förderpolitik vonnöten. Gleichzeitig bleibt die Instandhaltung des Bestandes ein zentrales Anliegen.
- **Quartiersentwicklung und Modernisierung:** Um langfristig attraktiven Wohnraum – und gleichzeitig die Ertragsituation der Genossenschaft – zu gewährleisten, werden umfangreiche Quartiersentwicklungskonzepte und Modernisierungsmaßnahmen einzelner Wohnanlagen umgesetzt.
- **Technologische Innovationen:** Investitionen in die Gebäudesubstanz bieten die Chance, neue Technologien zu implementieren und die Gebäudekonnektivität zu verbessern. Der Bestandschutz stellt aber die Maßnahmen vor Grenzen, wo soziale oder städtebauliche Erhaltungsverordnungen im Vordergrund stehen.

3.2. Aus- und Einblicke

Die HBH setzt ihre Strategie fort, durch gezielte Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen die Wohn- und Lebensqualität in Hamburg zu verbessern, gleichzeitig CO₂-Emissionen zu reduzieren und langfristig wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen. Die verantwortungsvolle Personalentwicklung und die partnerschaftliche Zusammen-

menarbeit bilden dabei wichtige Eckpfeiler für eine erfolgreiche Zukunft.

Aktuelle Bauprojekte

Neubau im Quartier Barmbek-Süd

Der Abriss der Bestandsgebäude in der Sentastraße/Lohkoppelstraße im Frühjahr des Geschäftsjahres markiert den Beginn des ersten Neubauabschnitts im Quartier Barmbek-Süd. Dieser Abschnitt umfasst die Errichtung von 57 öffentlich geförderten Wohnungen sowie 21 Tiefgaragenstellplätzen, deren Fertigstellung voraussichtlich im Dezember 2024 erfolgen wird.

Bis 2028 sind zwei weitere Bauabschnitte geplant, in denen insgesamt 86 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen sollen. Zusätzlich wird die Vollmodernisierung von 28 Wohnungen in der Sentastraße 1-5 voraussichtlich Anfang 2025 beginnen und bis Ende des Jahres 2025 abgeschlossen sein. Diese Maßnahmen sind Teil der Quartiersentwicklung und verbessern die Wohn- und Lebensqualität in Barmbek-Süd. Die frühzeitige Einbindung der Bewohner in den Planungsprozess stellt einen wichtigen Grundstein für die erfolgreiche Umsetzung dar.

Energetische Modernisierungen

Die HBH setzt auch weiterhin auf Modernisierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz, um dem Dekarbonisierungsfahrplan zu folgen. Dafür werden in der Vogelweide/Wohldorfer Straße 41 Wohnungen energetisch optimiert, einschließlich der Dämmung der Fassade, der Erneuerung der Dacheindeckung und des Einbaus neuer Fenster sowie neuer Balkone. Diese Maßnahme begann im Frühjahr 2024 und soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Ebenso werden ab April 2024 in Hamburg-Wandsbek, im Moorgrund 21-35, weitere 48 Wohnungen energetisch modernisiert. Insgesamt werden 192 Wohnungen über drei Bauabschnitte bis Ende 2029 mit dem Ziel einer verbesserten Energieeffizienz modernisiert.

Investitionen und Finanzierung

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die HBH Investitionen in Höhe von rund 12,5 Mio. Euro zur CO₂-Reduzierung getätigt – u. a. für bestandsersetzenden Neubau und Vollmodernisierungsmaßnahmen. Von diesem Gesamtinvestitionsvolumen entfallen etwa 7,2 Mio. Euro auf Kosten für energetische Modernisierungen und Instandhaltung.

Für das laufende Geschäftsjahr 2024 ist geplant, das Investitionsvolumen auf insgesamt etwa 19,2 Mio. Euro zu erhöhen. Davon sollen etwa 7,6 Mio. Euro für energetische Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen verwendet werden.

Es ist von einer steigenden Auftragsvergabe und mit höheren Angebotspreisen 2024 auszugehen. Die Planungen sehen rund 14,6 Mio. Euro für Fremdkosten und Eigenleistungen vor.

Die Finanzierung der Bauvorhaben erfolgt zu marktüblichen Kre-

ditbedingungen. Hierbei werden die Planungsrechnungen und Kennzahlen an Darlehensgeber wie Versicherungen oder Geldinstitute weitergegeben. Diese führen eine Bewertung der Investitionsmaßnahme durch, orientieren sich an gängigen Ratingmodellen und ermitteln das Ausfallrisiko. In diesem Bereich bestehen keine spezifischen Risiken, da die HBH keine besonderen Finanzierungsinstrumente nutzt. So erhält die HBH von den Darlehensgebern optimale Zinskonditionen.

Bereits zu Beginn des Geschäftsjahres wurden frühzeitig Anschlussfinanzierungen für auslaufende Zinsvereinbarungen getroffen. Aufgrund des gestiegenen Finanzierungsvolumens und des aktuellen Zinsniveaus rechnet die Genossenschaft mit leicht steigenden Zinsaufwendungen. Mit Blick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation der HBH wird für das zukünftige Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss gerechnet.

Nachfolgende Tabelle fasst die wichtigsten Planzahlen zusammen:

► PLANZAHLEN 2024

	Plan 2024
Umsatzerlöse aus Mieten	40,0 Mio €
Instandhaltungsaufwendungen*	14,6 Mio €
Zinsaufwendungen	3,3 Mio €
Jahresüberschuss	6,1 Mio €

*inkl. verrechneter eigener Leistungen

Personalentwicklung und Zusammenarbeit

Auch in der Wohnungswirtschaft herrscht zunehmend Fachkräftemangel. Um diesem entgegenzuwirken, investiert die HBH in die Ausbildung und eine kontinuierliche Weiterbildung ihrer Mitarbeiter. Darüber hinaus wird die Digitalisierung stark vorangetrieben, um den sich verändernden Arbeitsplatzanforderungen gerecht zu werden und attraktiv für Bewerber zu bleiben. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern besitzt für die HBH den höchsten Stellenwert und bildet eine solide Basis für die Bewältigung zukünftiger Herausforderungen.

Darauf aufbauend blickt die HBH positiv in die Zukunft.

Hamburg, den 9. April 2024

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Daniel Kirsch

Alexander Schubert

► AKTIVSEITE (ZUM 31.12.2023)

	2023	2022
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	68.197,52 €	91.135,27 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	361.432.740,04 €	366.192.893,61 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.747.258,31 €	6.855.516,73 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €	1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	231.631,52 €	259.011,26 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.328.063,67 €	1.201.179,17 €
6. Anlagen im Bau	5.299.786,47 €	0,00 €
7. Bauvorbereitungskosten	949.223,97 €	2.033.699,80 €
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	75.079,81 €	0,00 €
2. Andere Finanzanlagen	3.600,00 €	3.600,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	376.136.600,83 €	376.638.055,36 €
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	11.457.888,89 €	11.227.690,92 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	160.593,36 €	564.342,84 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	124.845,55 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.124,76 €	1.475,92 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.905.986,02 €	2.194.611,47 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.507.796,77 €	949.997,95 €
2. Bausparguthaben	628.318,56 €	204.796,77 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT	18.661.708,36 €	15.267.761,42 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.551,42 €	8.894,00 €
BILANZSUMME	394.801.860,61 €	391.914.710,78 €

► PASSIVSEITE (ZUM 31.12.2023)

	2023		2022
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	382.382,00 €		445.522,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	25.437.566,00 €		25.079.362,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	116.886,00 €	25.936.834,00 €	93.786,00 €
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	21.745.100,00 €		20.844.700,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 900.400,00 €			(1.127.700,00 €)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnismrücklagen	126.893.000,00 €	149.609.554,57 €	121.610.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 5.283.000,00 €			(6.890.000,00 €)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	7.184.646,40 €		8.997.300,16 €
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	- 6.183.400,00 €	1.001.246,40 €	- 8.017.700,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		176.547.634,97 €	170.024.424,73 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.523.868,00 €		9.481.947,00 €
2. Steuerrückstellungen	148.869,00 €		61.170,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	839.165,95 €	10.511.902,95 €	1.411.251,81 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.267.648,55 €		186.300.608,35 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.932.857,50 €		7.469.434,28 €
3. Erhaltene Anzahlungen	14.756.982,56 €		12.801.900,13 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.434,95 €		219.259,93 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.764,97 €		0,00 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.441.358,89 €		3.998.309,80 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	41.660,33 €	207.584.707,75 €	40.855,29 €
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(3.093,18 €)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		157.614,94 €	105.549,46 €
BILANZSUMME		394.801.860,61 €	391.914.710,78 €

► GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2023

	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.406.372,92 €	53.501.933,53 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.339,21 €	19.396,64 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.786,53 €	87.648,67 €
	54.518.498,66 €	53.608.978,84 €
2. Erhöhung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	230.197,97 €	1.030.763,34 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	579.126,00 €	497.468,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.066.246,40 €	816.425,94 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.422.895,02 €	24.922.752,99 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.780,29 €	2.550,66 €
	26.424.675,31 €	24.925.303,65 €
ROHERGEBNIS	29.969.393,72 €	31.028.332,47 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.286.138,16 €	4.170.561,55 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 227.303,42 €	999.213,92 €	1.159.262,95 €
	5.285.352,08 €	5.329.824,50 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.273.523,86 €	9.530.553,39 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.845.848,89 €	2.081.123,49 €
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	49,19 €	46,02 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.622,66 €	35.250,31 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.246.766,72 €	3.333.537,93 €
davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen 172.698,00 €		(168.321,00 €)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	439.618,00 €	65.306,91 €
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	8.925.956,02 €	10.723.282,58 €
14. Sonstige Steuern	1.741.309,62 €	1.725.982,42 €
15. JAHRESÜBERSCHUSS	7.184.646,40 €	8.997.300,16 €
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	6.183.400,00 €	8.017.700,00 €
17. BILANZGEWINN	1.001.246,40 €	979.600,16 €

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 31.12.2023 wurde unter Anwendung der Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (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 Wohngebäuden auf eigenem Grund und Boden eine Nutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden auf der Basis einer 40-jährigen bzw. 70-jährigen, die Außenanlagen auf der Basis einer 10-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine Ferienwohnung wird mit zwei Prozent abgeschrieben.

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

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

Bei neu angeschafften 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 2023 neu angeschaffter 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 Sammelposten gebildet und über fünf Jahre abgeschrieben.

Die zugehenden Anschaffungs- und Herstellungskosten in das Sachanlagevermögen, im Speziellen bei den Grundstücken mit Wohnbauten und bei Anlagen im Bau, enthalten anteilige Verwaltungskosten sowie eigene Architektenleistungen, die dem Betriebsabrechnungsbogen entnommen wurden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet. Die Beteiligungen wurden zu Anschaffungskosten mit dazugehörigen Nebenkosten angesetzt.

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

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

Für die Rückstellungen für Renten aus der betrieblichen Altersversorgung liegen versicherungsmathematische Gutachten vor. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von zwei Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 Prozent (im Vorjahr 1,78 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 aufgezinst, der hieraus resultierende Aufwand von rund 172.698 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2023 wurden bei den Personalkosten erfasst.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,82 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,74 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag von rund 125.572 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 beziehungsweise ungewisse Verbindlichkeiten. Eine Abzinsung der Rückstellungsbeträge war nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anlagenspiegel (Seite 24).

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.

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 auf Grund von Ratenzahlungen gegenüber Mitgliedern und noch ausstehender Investitionszuschüsse gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB).

5. Forderungsspiegel (Seite 24)

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

6. Rücklagenspiegel (Seite 24)

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 600.000 Euro, gebildet. Weiterhin enthält diese Position eine vertraglich vereinbarte Rückstellung für Instandhaltungskosten eines Kindertagesheimes in Höhe von rund 63.400 Euro. Die Steuerrückstellungen umfassen rd. 114.000 Euro für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer der Jahre 2022 und 2023.

8. Die Verbindlichkeiten beinhalten wie im Vorjahr keine Vorgänge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Fristigkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 25).

► FORDERUNGSSPIEGEL

	Bilanzwert 31.12.2023	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2022
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	160.593,36 €	152.354,23 €	8.239,13 €	564.342,84 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €	124.845,55 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.124,76 €	1.124,76 €	0,00 €	1.475,92 €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.905.986,02 €	1.394.107,10 €	511.878,92 €	2.194.611,47 €
GESAMT	2.067.704,14 €	1.547.586,09 €	520.118,05 €	2.885.275,78 €

► RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand 31.12.2022	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2023
Gesetzliche Rücklage	20.844.700,00 €	900.400,00 €	21.745.100,00 €
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnisrücklagen	121.610.000,00 €	5.283.000,00 €	126.893.000,00 €
GESAMT	143.426.154,57 €	6.183.400,00 €	149.609.554,57 €

► 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	181.267.648,55 € (186.300.608,35 €)	11.349.819,79 € (10.855.526,56 €)	44.285.381,33 € (43.052.798,60 €)	125.632.447,43 € (132.392.283,19 €)	181.267.648,55 € (186.300.608,35 €)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.932.857,50 € (7.469.434,28 €)	391.718,44 € (332.204,14 €)	1.650.451,85 € (1.389.536,00 €)	7.890.687,21 € (5.747.694,14 €)	9.902.472,07 € (7.439.048,85 €)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	14.756.982,56 € (12.801.900,13 €)	14.756.982,56 € (12.801.900,13 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	140.434,95 € (219.259,93 €)	140.434,95 € (219.259,93 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.764,97 € (0,00 €)	3.764,97 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.441.358,89 € (3.998.309,80 €)	1.441.358,89 € (3.998.309,80 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	41.660,33 € (40.855,29 €)	41.660,33 € (40.855,29 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
GESAMT	207.584.707,75 € (210.830.367,78 €)	28.125.739,93 € (28.248.055,85 €)	45.935.833,18 € (44.442.334,60 €)	133.523.134,64 € (138.139.977,33 €)	191.170.120,62 € (193.739.657,20 €)	

► ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN in €					ABSCHREIBUNG in €				BUCHWERT am 31.12.2022 in € (Vorjahr)	BUCHWERT am 31.12.2023 in €
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2023	01.01.2023	Zugang	Abgang	31.12.2023		
Immaterielle Vermögensgegenstände	278.457,80	3.570,00	0,00	0,00	282.027,80	187.322,53	26.507,75	0,00	213.830,28	91.135,27	68.197,52
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	599.426.853,58	5.093.973,86	0,00	0,00	604.520.827,44	233.233.959,97	9.854.127,43	0,00	243.088.087,40	366.192.893,61	361.432.740,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.006.003,93	0,00	0,00	0,00	8.006.003,93	1.150.487,20	108.258,42	0,00	1.258.745,62	6.855.516,73	6.747.258,31
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	0,00	0,00	0,00	1.019,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52
Technische Anlagen und Maschinen	526.402,33	4.420,85	4.436,33	0,00	526.386,85	267.391,07	31.800,59	4.436,33	294.755,33	259.011,26	231.631,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.434.166,71	403.404,82	202.871,68	0,00	2.634.699,85	1.232.987,54	252.829,67	179.181,03	1.306.636,18	1.201.179,17	1.328.063,67
Anlagen im Bau	0,00	4.070.376,52	0,00	1.229.409,95	5.299.786,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.299.786,47
Bauvorbereitungskosten	2.033.699,80	144.934,12	0,00	- 1.229.409,95	949.223,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033.699,80	949.223,97
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	612.428.145,87	9.717.110,17	207.308,01	0,00	621.937.948,03	226.491.354,33	10.247.016,11	183.617,36	245.948.224,53	360.901.564,81	375.989.723,50
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	3.600,00	75.079,81	0,00	0,00	78.679,81	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	78.679,81
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	612.710.203,67	9.795.759,98	207.308,01	0,00	622.298.655,64	226.678.676,86	10.273.523,86	183.617,36	246.162.054,81	361.018.665,19	376.136.600,83

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

1. In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 754.700 Euro abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten in Höhe von rund 15.114.400 Euro enthalten.

2. Erwähnenswerte Beträge größeren Umfangs in den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Weiterbelastung an Versicherungen und an Dritte des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von rund 697.300 Euro und andere Erträge aus im Vorjahr einzelwertberichtigten Forderungen in Höhe von rund 212.400 Euro.

3. Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung wirkt sich im Wesentlichen die Steigerung der Instandhaltungstätigkeit in Höhe von rund 2.753.800 Euro aus. Dem stehen die gesunkenen Preise im Bereich der Heiz- und Betriebskosten in Höhe von rund 1.011.500 Euro gegenüber.

4. In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von rund 123.700 Euro enthalten.

5. Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhaltet die erwartete Steuerbelastung für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 57.300 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 45.700 Euro in Form von Vorauszahlungen und Rückstellungen. Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr Zahlungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer früherer Jahre in Höhe von rund 336.400 Euro geleistet.

D. Sonstige Angaben

1. Die HBH ist mit 20 Prozent an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), beteiligt. Zum 31.12.2022 beträgt das Eigenkapital rund 400.800 Euro. 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 10.000 Euro erwirtschaftet.

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

▶ ARBEITNEHMER

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21	12
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	25	1
GESAMT	49	13

Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung:

▶ MITGLIEDER

01.01.2023	9.227
Zugang 2023	307
Abgang 2023	210
31.12.2023	9.324

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 361.200 Euro erhöht.

4. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und zukünftig noch zu erbringenden Bauleistungen in Höhe von rund 35.154.900 Euro.

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

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstands:

Daniel Kirsch Vorsitzender
Alexander Schubert
Andreas Paasch (bis 31.12.2023)

8. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Peter Axmann Vorsitzender
Bankkaufmann

Andreas Hunck Stellv. Vorsitzender
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Ruth Breiholdt
Rechtsanwältin

Albert Feldkamp
Architekt

Eckhard Schönknecht
PR-Berater

Birgit Walter-Gothknecht
Dipl.-Betriebswirtin

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung vom 09.04.2024 beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen einzustellen. So wurden 900.400,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage und 5.283.000,00 Euro den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn, in Höhe von 1.001.246,40 Euro, an die Mitglieder als Bardividende auszuschütten. Dies entspricht einer satzungskonformen Dividende von 4 Prozent des am 01.01.2023 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 25.031.160,00 Euro.

Hamburg, 9. April 2024

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Daniel Kirsch **Alexander Schubert**

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 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.

Die bis 2045 geforderte Klimaneutralität stellt für die HBH eine große Herausforderung dar. Hierbei erweist es sich als Vorteil, dass die Genossenschaft bereits in den Vorjahren erhebliche Investitionen in die energetische Ertüchtigung ihres Bestands vorgenommen und damit den CO₂-Ausstoß signifikant gesenkt hat. Daher erfüllt die Mehrheit der Wohnanlagen bereits heute die Anforderungen von 2045.

In 2023 wurde ein Investitionsfahrplan erarbeitet, um die noch ausstehenden 1.657 Wohnungen ebenfalls klimaneutral zu sanieren. Der Aufwand in den nächsten 10 Jahren wird dafür etwa € 284 Mio. betragen. Die kontinuierlich erwirtschafteten Jahresüberschüsse bilden die Grundlage dafür, dass die Mieten trotzdem auch weiterhin bezahlbar bleiben sollen.

In 2013 wurde die Quartiersentwicklung Bürgerweide nach 10 Jahren erfolgreich abgeschlossen. Darüber hinaus wurde im Damerowsweg die Fassadensanierung von 113 Wohnungen einschließlich der Anbringung von Vorstellbalkonen fertiggestellt, und in der Wolliner Straße wurden 93 Wohnungen energetisch saniert. Insgesamt investierte die HBH rund € 35 Mio. in Instandsetzung, Modernisierung und Neubau, davon € 20,5 Mio. aus Eigenkapital.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand fand wie in den Vorjahren in einer konstruktiven, vertrauensvollen Atmosphäre statt. Planmäßig verabschiedete sich das langjährige Vorstandsmitglied Andreas Paasch zum 31.12.2023 end-

gültig in den Ruhestand und übergab seine Aufgaben an Alexander Schubert.

Im September besichtigten Vorstand und Aufsichtsrat ausgewählte Bau- und Modernisierungsvorhaben der Genossenschaft und konnten sich vom Baufortschritt und der Verbesserung der Wohnungsqualität überzeugen. Außerdem nahmen Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam an der jährlichen Tagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. teil.

Die Vertreterversammlung wurde wie im Vorjahr planmäßig im Juni durchgeführt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats Ruth Breiholdt und Birgit Walter-Gothknecht schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. Beide Damen stellten sich erneut zur Wahl und wurden in der Vertreterversammlung einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 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 31.12.2023 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 % 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 9. April 2024

Der Aufsichtsrat

Peter Axmann
Vorsitzender

Was bedeutet Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft?

Wir von der HBH stehen vor der Herausforderung, unsere Wohnungen und Quartiere nachhaltig zu gestalten. Die EU hat ehrgeizige Ziele: klimaneutrale Gebäude bis 2050. Angesichts des Klimawandels und sozialer Ungleichheiten müssen wir ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte in Einklang bringen, um lebenswerte Wohnräume zu schaffen.

Auf dem Weg zur grünen Zukunft

38 Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes geht auf den Gebäudebau und -betrieb zurück. Wir achten seit je her darauf, die Modernisierung – vor allem die energetische Optimierung unserer Objekte voranzutreiben. Nachhaltigkeit ist nicht erst seit der Klimabewegung ein Thema für uns. Mit dem stetigen Einbau neuer Fenster und der Dämmung von Fassaden und Dächern sparen wir durch reduzierten Wärmeverlust CO₂ und Kosten ein. Auch zum Vorteil unserer in diesen Gebäuden wohnenden Mitglieder. In Zukunft werden wir vermehrt ressourcenschonende Materialien in den Blick nehmen, um den CO₂-Fußabdruck weiter zu verringern.

Ökologisches und ökonomisches Wohnen

Energie sparen ist das Gebot der Stunde – um das Klima zu retten, aber auch der steigenden Energiekosten willen. Beim Heizen konnten wir schon einiges bewegen. Unser bisheriger Erfolg zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind, und es warten noch viele Möglichkeiten auf uns.

Nachhaltigkeit muss sozialverträglich sein

Die Herausforderung für uns als Genossenschaft besteht darin, einen Ausgleich zwischen Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Rentabilität zu finden. Unser Ziel ist es, preiswerten Wohnraum anzubieten. Die Kosten der Innovationen dürfen unsere Mitglieder deshalb nicht überfordern.



Dämmung einer Fassade

Urban Farming

Nachhaltigkeit mit den eigenen Händen schaffen

Wer sich für Nachhaltigkeit engagiert, sollte die Natur und ihre Mechanismen verstehen. Doch wie sollen Kinder in der Stadt den Umgang mit der Natur lernen, umringt von Beton? Wir wollen ein Bewusstsein für Natur und Nachhaltigkeit schaffen, auch für kommende Generationen. Zusammen mit dem Berliner Startup ackerpause entstand deswegen ein besonderes Projekt für unsere Mitglieder zwischen Eichwischen und Eichberg. Einfach und nah holen wir die Menschen da ab, wo sie sich befinden: in ihrem Zuhause.

Gemüse für Gemeinschaft

Angeleitet durch Landwirtschaftsexperten finden Jung und Alt einen Zugang zum gemeinschaftlichen Ackern. So schaffen wir eine stabile Mieterschaft und setzen ein Zeichen für Nachhaltigkeit. Denn eine aktive Nachbarschaft mit gemeinsamem Austausch und Unterstützung ist ein wertvoller Bestandteil des Wohnens und des sozialen Lebens.



Tomaten zum Nachreifen aus dem eigenen Anbau

Urban Farming ist gelebte Nachhaltigkeit

Mit Urban Farming schaffen wir mehr Wertschätzung für Natur und Lebensmittel. Wir ermutigen unsere Mitglieder, selbst aktiv zu werden und gemeinsam zu gärtnern. So geben wir Wissen über Natur und ökologische Anbaumethoden auch an die Kleinsten weiter. Und das kommt sowohl den Menschen als auch der Umwelt zugute.

Der Acker-Jahreszyklus



Acker-Rendezvous

Mit Plan voran: Die Experten aktivieren und motivieren die teilnehmenden Mitglieder vor der Saison. Außerdem vermitteln sie theoretisches und praktisches Wissen zum selbstständigen Gärtnern.

AckerKickOff

Ab ins Beet: Der Acker wird aufbereitet und bepflanzt.

Erntefest

Ernten und Essen: Im Herbst feiern Groß und Klein das Erntefest mit den Früchten ihrer Arbeit.

Winterfestmachen

Winterzauber: Die Beete werden auf die kalte Jahreszeit vorbereitet. Wintergemüse wird angepflanzt und Saatgut hergestellt.

Hydraulischer Abgleich: gezielt modernisiert

Was ist ein hydraulischer Abgleich?

Der hydraulische Abgleich ist eine Methode zur Optimierung der Heizungsanlage in Gebäuden. Dabei wird die Wassermenge so eingestellt, dass sie genau den Bedarf an Wärme in den jeweiligen Räumen entspricht.

Ziel des hydraulischen Abgleichs:

- Gleichmäßige Wärmeversorgung aller Heizkörper
- Steigerung der Energieeffizienz
- Reduzierung von Heizkosten
- Minimierung von Strömungsgeräuschen im Heizsystem

Vorteile:

- Bis zu 15 Prozent Energieeinsparung im Jahresdurchschnitt
- Verbesserung des Raumklimas
- Längere Lebensdauer der Heizanlage

Der hydraulische Abgleich ist ein Bestandteil unserer Modernisierungsmaßnahmen, der bei der HBH bereits seit Jahrzehnten durchgeführt wird. Diese Maßnahme wird unabhängig von der Art der Beheizung – sei es Fernwärme oder Gas – umgesetzt und ist ein Schritt in Richtung einer effizienteren Energieverwendung, von der wir schon heute profitieren.

Energiesparen mit der EnSimiMaV¹

Mit der Einführung der EnSimiMaV zum 01.10.2022 ergaben sich neue Pflichten für die Durchführung des Hydraulischen Abgleichs, insbesondere bei Gas-Heizanlagen. Das Ziel der Verordnung: bisher ungenutzte Einsparpotenziale sollen ausgeschöpft werden. Für Wohngebäude mit mehr als 10 Wohneinheiten (WE) musste der Abgleich bis zum 30.09.2023 erfolgen, für Gebäude mit mehr als 6 WE ist die Frist auf den 15.09.2024 gesetzt.

In Nachhaltigkeit investieren, heute und morgen

Um die neue Regelung effektiv umzusetzen, haben wir eine schnelle und kapazitätssichernde Vergabe der entsprechenden Leistungen an Handwerksbetriebe organisiert. Die Vergabe

erfolgt mittels eines Einheitspreiskatalogs für alle betroffenen Wohnanlagen, wodurch zeitaufwendige Einzelvergaben vermieden werden. So können wir unsere Energieziele schneller erreichen, damit Nachhaltigkeit keine Zukunftsmusik bleibt.

Ein Upgrade für unsere Mitglieder

Wir haben angefangen 911 Wohneinheiten und ungefähr 5.000 Heizkörper mit neuen hydraulischen Heizkörperventilen auszustatten. Dies schließt auch die Erneuerung der Ventile in den Keller-Verteilungen und die Anpassung der Warmwasser-Zirkulation mit ein, die nun ebenfalls mit neuen, elektronisch gesteuerten Ventilen ausgerüstet werden. So können unsere Mitglieder in ihren Wohnungen Energie einsparen und von geringeren Heizkosten profitieren.

Wärme mit Weitsicht – ein Ausblick

Der hydraulische Abgleich wird zukünftig auch bei Fernwärme-Zentralheizungsanlagen im Zuge energetischer Modernisierungsmaßnahmen standardmäßig durchgeführt. Dies stellt einen weiteren Schritt dar, wie wir langfristige Energieeffizienz und nachhaltige Heizungsanlagen fördern.



Die HBH modernisiert: Installation neuer hydraulischer Heizkörperventile bei einer Gesamtmodernisierungsmaßnahme

Mit dem gezielten Einsatz des hydraulischen Abgleichs kann schon heute in kürzester Zeit wertvolle Heizenergie und damit verbundene Heizkosten gespart werden. Eine einfache und schnelle Lösung für die Umwelt und unserer Mitglieder. Denn Nachhaltigkeit ist kein Thema ausschließlich für die Zukunft, sondern auch für das Hier und Jetzt.

(1) EnSimiMaV = Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung)

Dämmen für Klima und Geldbeutel

Bei der energetischen Modernisierung setzen wir gezielt auf verschiedene Maßnahmen, um unsere Nachhaltigkeitsziele konsequent zu verfolgen. Dazu gehört die richtige Dämmung, denn je nach Objekt entweicht ein großer Teil der Wärme über die Außenwände und das Dach. Bei einer effizienten Dämmung bleibt die Wärme im Wohnraum und das Haus kühlt langsamer aus. Gute Voraussetzungen, um sparsamer zu heizen. Das ist gut für unsere Mitglieder und die Umwelt, denn so halten wir den CO₂-Fußabdruck und die Kosten klein. Im Angesicht hoher Energiepreise ein wichtiger Faktor. Nicht zuletzt, da wir in Deutschland bis zu 67 Prozent unseres Energieverbrauchs im Haushalt zum Heizen benötigen.

Fassadendämmung – Modernisierung von allen Seiten

Eine gute Fassadendämmung kann Großes bewirken. Schließlich tragen Außenwände durchschnittlich mit circa 30 Prozent zum Wärmeverlust eines Gebäudes bei. Natürlich sind die Energieeffekte bei älteren Gebäuden (gebaut vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977) größer als bei neueren Objekten. Wie viel durch die Fassadendämmung an Energie tatsächlich eingespart wird, ist am Ende abhängig vom individuellen Objekt und Mitgliederverhalten. Wir nutzen dafür ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS), das von außen an die Außenwände angebracht wird. Heutzutage sind unsere verwendeten WDVS 14-18 Zentimeter dick und die verwendeten Dämmstoffe sparen in ihrer Einsatzzeit am Haus mehr Energie ein, als für ihre Herstellung benötigt wird.

Und im Sommer? Mit einer größeren Dämmstärke heizen sich die Wände in den heißen Monaten von außen langsamer auf. Bessere Dämmung heißt also nicht nur mehr Nachhaltigkeit, sondern auch mehr Wohnqualität.

Aber was ist mit der Optik?

Zu einem einzigartigen Stadtbild Hamburgs gehören auch die typischen Klinkerhäuser mit ihren roten Backsteinfassaden. Eine Außenwanddämmung würde die charakteristischen Züge verschwinden lassen. Oder? Nein! Denn wir arbeiten aus

diesem Grund mit Backsteinberatern zusammen. Wenn sie eine Backsteinrelevanz feststellen und das Objekt öffentlich gefördert wird, verwenden wir bei unseren Modernisierungen echte, gebrannte Klinkerriemchen in einer Dicke von andert-halb bis zwei Zentimeter. Diese werden auf die Dämmschichten aufgeklebt, sodass sich im Nachhinein kaum ein optischer Unterschied feststellen lässt. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank fördert die Rekonstruktion der charakteristischen Fassaden. Nachhaltigkeit muss damit nicht in Konkurrenz zu Ästhetik oder zu städtebaulichen Vorgaben stehen.

Dachdämmung – Energiesparen von oben bis unten

Neben der Fassadendämmung spielt zur energetischen Modernisierung unseres Wohnbestands die Dachdämmung eine große Rolle. Denn wegen der großen Fläche ist das Dach mit circa 20 Prozent an den Wärmeverlusten eines Gebäudes beteiligt. Bei einem Schrägdach kommen bei uns Zwischensparrendämmung oder Aufsparrendämmung zum Einsatz. Hierbei werden die Dachpfannen abgetragen und ein Dämmmaterial zwischen oder auf die Sparren befestigt, bevor die Dachpfannen wieder verlegt werden.



Neue Fenster als Teil unserer Modernisierungsstrategie

Mit einer guten Dachdämmung konnten wir schon die Raumtemperatur in Dachgeschosswohnungen im Sommer bis zu drei Grad Celsius senken.

Neue energetische Fenster – Wir haben den Durchblick!

Der Einbau neuer Fenster gehört schon lange zu unserer Modernisierungsstrategie. Diese Maßnahme ist im Vergleich einfach umzusetzen und spart einiges an Energie. Früher war die Zweifachverglasung Standard, aber mittlerweile sind wir auf Fenster mit Dreifachverglasung umgestiegen. Der Wärmeverlust verringert sich so bis zu 50 Prozent. Außerdem haben die neuen Fenster auch eine Wärmeschutz- und Sonnenschutzverglasung. Dies sorgt im Winter für eine bessere Isolierung der Heizwärme und im Sommer dafür, dass sich die Räume langsamer aufheizen. Zusätzlich bieten sie eine bessere Geräuschdämmung, was ebenfalls den Wohnkomfort erhöht.

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

Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation, Hamburg

