

# Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2020/21

Wohnungsgenossenschaft von **1904** e.G.

# 1904

## Kennzahlen



# Gründung:

1904 von 87 unteren und mittleren Beamten der Reichs-Post- und Telegraphenverwaltung im Ober-Postdirektionsbezirk Hamburg

### Investitionen

Neubau

4,40 Mio. €

Instandhaltung

7,27 Mio. €

Geschäftsausstattungen

0,26 Mio. €

Gesamtinvestitionen

11,93 Mio. €

2020



7,04 €



Durchschnittliche monatliche  
**Nutzungsgebühr**  
pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 2020

### Bilanzsumme

227,87 Mio. €



5.334

Menschen, die in unserer  
Genossenschaft leben

ca. 12.000



verbleibende Mitglieder  
zum 31.12.2020

Objektbestand	2020
Wohnungen	3.720
Gewerbe	49
Gemeinschaftsräume	10
Garagen und Stellplätze	1.141
<b>Gesamt</b>	<b>4.920</b>



### Eigenkapitalquote

**35,39 %**



**6,96 %**



### Fluktuationsrate

Mieterwechsel im Verhältnis  
zu den Wohnungen



Wohnfläche mit einem  
zeitgemäßen energetischen  
Standard

**56 %**

# Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,



seit über einem Jahr ist die Corona-Pandemie das alles beherrschende Thema. Auch bei unserer „1904“ hat es viel größeren Raum eingenommen, als wir es uns jemals hätten vorstellen können.

Unsere Geschäftsstelle ist für den Publikumsverkehr nur sehr eingeschränkt geöffnet. Wohnungsübergaben und -abnahmen werden mit größtmöglicher Distanz durchgeführt und alle Mitarbeiter aus der Geschäftsstelle haben in ihren eigenen Wohnungen eine Ecke freigeräumt, um auch mobil arbeiten zu können.

Unter gutem Service verstehen wir eigentlich etwas anderes. Aber wir wollen nicht unbescheiden sein.

Immerhin mussten wir unsere Arbeit nicht einstellen und können unsere Mitglieder weiterhin bei allen Fragen rund ums Wohnen unterstützen.

Anders sieht es leider im Sozialen Management aus. Seit Monaten sind unsere Nachbar-Treffs und die Gemeinschaftsräume in unseren Servicewohnanlagen fast durchgehend geschlossen. Die Einzelfallberatung läuft zwar weiter, aber mit den gleichen Einschränkungen wie in unserer Geschäftsstelle. Das ist belastend für die Gemeinschaft, für viele Einzelne und auch für uns als Genossenschaft. Denn über kurz oder lang führen solche Langzeit-Lockdowns zu Entfremdung und

Konflikten in der Nachbarschaft und zu Einsamkeit. All das, wogegen wir seit 20 Jahren mit unserem Sozialen Management anarbeiten.

Im vorigen Bericht haben wir davon gesprochen, dass sich alle „nach Corona“ neu orientieren müssen. Wie die meisten hatten wir gedacht, dass wir die Pandemie schneller in den Griff bekommen. Inzwischen wissen wir alle, dass das Ende kaum abzuschätzen ist. Bis „nach Corona“ können wir also nicht mehr warten.

Viele Menschen befinden sich durch die Pandemie in Kurzarbeit oder haben gar ihre Arbeit verloren. Die Sorge, die Miete irgendwann nicht mehr zahlen zu können, ist damit in der Bevölkerung noch stärker verbreitet als zuvor. Nicht zu Unrecht wird das Wohnen deshalb als die soziale Frage unserer Zeit bezeichnet und ist eins der Hauptthemen im Bundestagswahlkampf.

Völlig unverständlich ist allerdings, warum die Parteien dann mit Mietendeckeln und Gemeinnützigkeit für sich werben. Solche Instrumente helfen nicht. Sie verschlimmern die Situation.

Wer es wirklich ernst meint mit dem bezahlbaren Wohnen, wird andere Ziele ins Parteiprogramm schreiben: die Bauordnung entschlacken, die Klimaschutzverordnungen auf ein realistisches und bezahlbares Maß herunter-



Monika Böhm und Holger Westphal

**„ Wie die meisten hatten wir gedacht, dass wir die Pandemie schneller in den Griff bekommen. Inzwischen wissen wir alle, dass das Ende kaum abzuschätzen ist. Bis „nach Corona“ können wir also nicht mehr warten. „**

schrauben, die Genehmigungsverfahren beschleunigen und sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen Grundstücke zu bezahlbaren Preisen verkaufen. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat alle Parteien zum Thema Wohnen befragt und einen Wahl-O-Mat ins Netz gestellt. Wir sind gespannt, ob sich darin eine Partei findet, die auch nur an einen dieser wichtigen Hebel gedacht hat. Wir hoffen es. Denn beim bezahlbaren Wohnen geht es um so viel mehr als nur um ein Dach über dem Kopf. Es geht um soziale Gerechtigkeit. Es geht um die Freiheit, entscheiden zu können, wo und wie man wohnen und leben möchte. Am 26. September haben wir die Wahl. Die Chance sollte jeder nutzen.

Hamburg, im Mai 2021

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.  
Der Vorstand

Monika Böhm

Holger Westphal

Die Grundsteuer steht. Finanzsenator Dr. Andreas Dressel nennt sie „kleine Bierdeckel-Steuer für Hamburg“. Warum, das verrät er im Interview.



Die Corona-Pandemie hat die Wirtschaft gespalten. Einige Branchen haben schwer mit Verlusten zu kämpfen, andere stützen die Wirtschaft – unter anderem die Bauwirtschaft.



Bauen und modernisieren in Corona-Zeiten ist eine Herausforderung. Trotzdem geht es bei uns natürlich weiter!

### 4 Vorwort

### 8 Erfolge und Meilensteine

#### Chancen & Grenzen

##### 10 Zerrissene Welt

14 Wohnungswirtschaft: Besser als erwartet

##### 20 Volksinitiativen:

Erbbaurecht und Mietendeckel für immer?

##### 22 Nicht nachlassen: Bündnis für das Wohnen

##### 25 Erbbaurecht: Doppelzünftig

##### 26 Garanten für bezahlbare Mieten

#### Bauen & Wohnen

##### 28 Bitte warten

30 Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen

##### 32 Unsere Projekte im Überblick

37 Einzug Hammer Baum: Verspätet zuhaus

39 Digital-Offensive: Jetzt kommt die Glasfaser bis in die Wohnung

#### Klimaschutz

41 Schöner Schein

44 Hamburger Klimaschutzgesetz:  
Solarstrom wird Pflicht

46 10 Punkte für bezahlbaren Klimaschutz

#### Wohnkosten

48 Atempause: Mietpreise stagnieren

52 Betriebskosten

54 Betriebskosten: Veränderungen 2021

56 Das Plus für die Umwelt: CO<sub>2</sub> hat jetzt seinen Preis

58 Neue Grundsteuer: Das kommt auf Hamburg zu

59 Interview: Was ist gerecht? Was ist praktikabel?

59 Kommentar: Guter Job

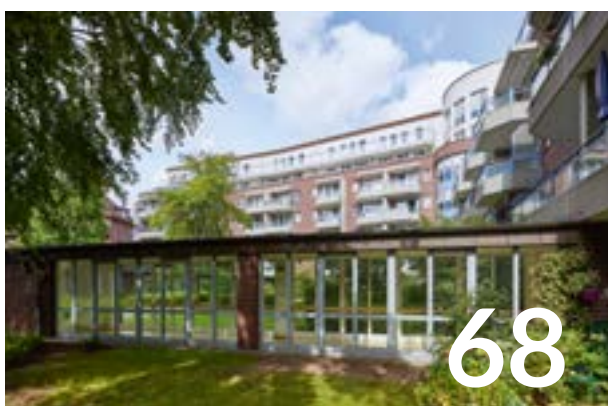
60 Fernsehen: Kampf ums Kabel

62 Ultrafiltration: Experiment auf gutem Weg –  
Keine Legionellen, weniger CO<sub>2</sub>



46

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind vereinbar. Man braucht nur ein ausgewogenes Maßnahmenpaket. Hier der 10-Punkte-Plan des GdW.



68

Das Gemeinschaftsleben steckt auch in unseren Servicewohnanlagen noch in der Warteschleife. Aber es gibt einen Lichtblick.



78

Das Soziale Management ist jetzt vollständig in die Stiftung der „1904“ - Nachbarn helfen Nachbarn - integriert. Das bietet neue Chancen und Perspektiven.

### Service

- 64 Mehr Komfort, mehr Sicherheit, mehr „1904“
- 67 GäWoRing: Zerplatzte Urlaubsträume

### Mitglieder & Gemeinschaft

- 68 Fernbeziehung
- 70 Vertreterversammlung: Beschlüsse per Post
- 71 Meinungen zum Umlaufverfahren: Überlegenswerte Alternative
- 72 Es ist stiller geworden

### Das „1904“-Team

- 74 Arbeit im Wandel
- 75 Interview: Digitalisierung? Aber sicher!

### Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“

- 78 Vorwort
- 79 Zu viel zuhaus
- 80 Interview: Die perfekte Ergänzung

### 82 Beispielhafte Stiftungsarbeit

- 85 Projekte im Überblick
- 86 Bertini-Preis: Erinnerungsarbeit kennt keinen Lockdown
- 90 Jahresabschluss 2020 der Genossenschaft
- 91 Lagebericht
- 98 Bilanz
- 100 Gewinn- und Verlustrechnung
- 101 Anhang
- 110 Bericht des Aufsichtsrates
- 114 Jahresabschluss 2020 der Stiftung
- 120 Wohnungsbestand
- 122 Liste der Vertreter
- 123 Gedenken
- 124 Mitgliedschaften & Kooperationen
- 125 Über diesen Bericht
- 126 Kontakt & Impressum

# Genossenschaft auf Abstand

Das Coronavirus zwingt uns seit Monaten zu sozialem Abstand. Das brachte 2020 so einige Termine durcheinander und zwang uns, viele schöne Aktionen abzusagen. Zum Glück fiel aber nicht alles aus. In Zeiten wie diesen, ist das ein Erfolg.

## Voller Einsatz



Vor dem Abriss unserer alten Wohnanlage „Bei den Zelten“ war für einen Tag noch einmal richtig Action angesagt: Anfang Februar vorigen Jahres übte dort eine Truppe der Bundespolizei den Ernstfall und ließ gehörig die morschen Wände wackeln. Selbstverständlich mit unserer Erlaubnis! Bemerkenswert: Trotz vollem Einsatz und schwerem Gerät zeigten die Männer Fingerspitzengefühl. Das Gebäude verließen sie unverseht. Davon zu sehen ist trotzdem nichts mehr. Im Sommer rollten die Bagger an und knabberten Stück für Stück die alte Häuserzeile weg. So konnten wir im Frühjahr mit dem Neubau starten.

➤ **In Arbeit: Bei den Zelten in Horn; S. 33**

## Ungewohnte Wege

Auch wenn unsere „1904“ von Postlern gegründet wurde: Eine Vertreterversammlung auf dem Postweg gab es in unserer Genossenschaftsgeschichte noch nie. Voriges Jahr notgedrungen schon. Um eine Ansteckung mit dem Coronavirus auszuschließen, sagten wir die ordentliche Versammlung im Juni ab und führten sie stattdessen im schriftlichen Umlaufverfahren durch. Dank des großen Engagements unserer VertreterInnen funktionierte das einwandfrei. So konnten die wichtigsten Beschlüsse getroffen und die Dividende pünktlich ausgezahlt werden.

➤ **Beschlüsse per Post; S. 70**

## Neue Arbeitswelt

2020 hat auch bei unserer „1904“ den Arbeitsalltag völlig auf den Kopf gestellt: Zum Schutz aller musste der direkte Kontakt mit unseren Mitgliedern auf ein Mindestmaß reduziert werden. Anstatt des gewohnten Gesprächs im Büro waren Telefonate, E-Mails und Video-Konferenzen das Kommunikationsmittel der Stunde – und das zum Teil auch noch beim mobilen Arbeiten. Für eine Servicegenossenschaft, wie wir unsere Arbeit verstehen, war das kein Jahr, das unseren Maßstäben entspricht. Trotz aller Widrigkeiten sind wir dennoch gut durch das Krisen-Jahr gekommen. An dieser Stelle deshalb einen ganz herzlichen Dank an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren Einsatz!

➤ **Arbeit im Wandel; S. 74**



## Neue Flitzer in neuem Look

Unsere Fahrzeug-Flotte befindet sich gerade in einer Verjüngungskur: Im Sommer haben wir einige „1904“-Flitzer ausgemustert und neue angeschafft. Selbstverständlich tragen sie wieder unser Logo als Erkennungszeichen – aber im neuen Corporate Design! Auf dem Geschäftsbericht und unseren Geschäftspapieren ist es bereits länger zu sehen und sobald in unserem Hause eine Neuanschaffung ansteht, wird gewechselt. Zurzeit sind damit zwar beide Logos noch im Umlauf, aber natürlich gilt immer: Da, wo „1904“ draufsteht, ist auch „1904“ drin.



## Spätes Wohnglück

Eigentlich war alles so schön geplant: Im Februar und März wollten wir die restlichen Arbeiten an unserem Neubau im Hammer Baum erledigen und ab dem 1. April unseren Mitgliedern die Schlüssel für ihr neues Zuhause übergeben. Durch das Corona-Virus kam aber alles ins Stocken. Erst im Sommer waren alle 69 Wohnungen bezogen. Im Großen und Ganzen sind die Einzüge aber prima gelaufen und das Wichtigste: Alle blieben gesund!

➤ **Verspätet zuhaus; S. 37**



## „1904“ zwei Punkt null

Der erste Shutdown im Frühjahr vorigen Jahres hat es vielen Unternehmen schmerzlich gezeigt: In punkto Digitalisierung hat Deutschland noch viel nachzuholen. Glücklicherweise arbeiten wir schon seit mehr als 20 Jahren EDV-gestützt. Die Umstellung auf das mobile Arbeiten beispielsweise lief so auch weitgehend problemlos. Da die digitale Technik aber noch viel mehr Möglichkeiten bietet, haben wir voriges Jahr eine IT-Abteilung aufgebaut und zwei Fachleute eingestellt. Unser Ziel ist es, größere Fortschritte im digitalen Bereich zu erreichen – und darauf freuen wir uns schon!

➤ **Digitalisierung? Aber sicher!; S. 75**

## Alles dicht

Bleiben Sie Zuhause – bleiben Sie gesund: Dieses Motto begleitete uns durch den Frühling 2020 und war auch ab November wieder mehr als angeraten. Leider mussten wir unseren Mitgliedern so auch die kleinen Freuden des Alltags und Genossenschaftslebens vorenthalten. Bis auf wenige Wochen im Sommer waren alle Nachbartreffs und Gemeinschaftssäle geschlossen. Gleiches galt für unsere Gästewohnungen und die unserer Partner in ganz Deutschland und der Schweiz. Unsere jährlichen Highlights, das Weihnachtsmärchen und der Gala-Abend im Ernst Deutsch Theater, mussten letztlich ebenfalls abgesagt werden. Auch 2021 konnten wir leider nicht das volle Programm bieten, zumindest in der ersten Jahreshälfte. Aber einige Monate haben wir ja noch vor uns ...

➤ **Fernbeziehung; S. 68**



# Zerrissene Welt

Durch die Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaftsleistung 2020 um fünf Prozent geschrumpft. Eine Rezession, die alle trifft und doch die Wirtschaft spaltet: Während in einigen Branchen die Unternehmen um ihre Existenz bangen, können sich andere über Zuwächse freuen. Dazu gehört auch die Bauwirtschaft.

Es ist nicht die erste tiefe Rezession, die die Bundesrepublik seit ihrer Gründung erlebt. In Folge der weltweiten Banken- und Finanzkrise 2008 sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ein Jahr später um 5,7 Prozent. Jetzt ist es ein Minus von fünf Prozent und so werden beide Krisen oft in einem Satz genannt. Doch der Vergleich hinkt. Erstens war die Finanzkrise nicht natürlichen Ursprungs. Ausgelöst wurde sie durch hochriskante Kreditgeschäfte, die platzten. Zweitens sind die Folgen unterschiedlich. Damals war die gesamte Wirtschaft mehr oder minder gleich stark betroffen. Da es jedoch trotzdem nicht zu Massenentlassungen kam, gaben die Bürgerinnen und Bürger auch weiterhin gern ihr Geld aus. Im Rückblick erwies sich der Privatkonsum sogar als die große Stütze der deutschen Wirtschaft. Heute sieht es anders aus. Durchaus hatten nahezu alle großen Wirtschaftszweige hohe Rückgänge zu verzeichnen. Noch nie kam es aber zu so massiven Ein-

brüchen, wie sie einzelne Bereiche erleben mussten. Der Industrie machte vor allem der erste Lockdown im März vorigen Jahres zu schaffen. Da die Landesgrenzen ins europäische Ausland geschlossen und der Flug- und Handelsschiffsverkehr eingeschränkt wurden, waren die Lieferketten plötzlich unterbrochen. Das änderte sich in den Folgemonaten zwar wieder verhältnismäßig schnell. Dennoch ging die Wirtschaftsleistung stark zurück: Nach Erhebungen des Statistischen Bundesamts im produzierenden Gewerbe um 9,7 Prozent und im verarbeitenden Gewerbe um 10,4 Prozent. Die Importe sanken um 10,9 Prozent, die Exporte um 10,3 Prozent. Besonders hart traf es das Gastgewerbe sowie die Dienstleister aus Sport, Unterhaltung und der Kultur- und Kreativwirtschaft. Nach dem ersten Lockdown durften die meisten zwar ihre Arbeit wieder aufnehmen, allerdings deutlich eingeschränkt. Großveranstaltungen wie Konzerte und Messen blieben weiterhin verboten. Im November folgte dann der zweite Lock-

## Jogging-Hose statt Anzug

i

Die Pandemie änderte das Konsumverhalten. Durch Home-Office/mobiles Arbeiten und Maskenpflicht wurden einige Artikel zu Ladenhütern. Mode wurde im Internet gekauft und plötzlich fand sich Desinfektionsmittel auf dem Einkaufszettel. Was sich durch Corona noch änderte, zeigen die Zahlen:

Flugverkehr Inland:	- 74,5 %	Import von Karnevals- und Unterhaltungsartikeln**:	- 23,2 %
Flugverkehr Ausland:	- 75,0 %	Bier-Umsatz:	- 5,5 %
Hundesteuer*:	+ 2,5 %	Fahrräder-Verkäufe***:	+ 6,1 %
Produktion von Fertigpizza*:	+ 5,4 %	E-Bikes-Verkäufe***:	+ 15,8 %
Produktion von Gemüseintöpfen*:	+ 7,4 %	Umsätze Brettspiele und Puzzles:	+ 20,0 %
Produktion von Nudeln**:	+ 20,0 %	Umsätze Video-Streaming-Dienste:	+ 33,0 %
Umsätze Hotels, Pensionen:	- 47,5 %	Absatz Jogging-Hosen:	+ 43,0 %
Umsätze Restaurants:	- 35,3 %	Absatz Herren-Anzüge:	- 58,0 %
Umsätze Bars, Kneipen:	- 51,3 %	Absatz Lippenstifte*:	- 49,0 %
Produktion von Sauerstoff- und Beatmungsgeräten*:	+ 33,4 %	Inflationsrate:	+ 0,5 %
Produktion von Desinfektionsmitteln*:	+ 80,0 %		
Produktion von Toilettenpapier*:	- 3,5 %		

\* Januar bis September 2020 | \*\* Januar bis November 2020  
\*\*\* 1. Halbjahr 2020

### Was ist...?

i

#### BIP

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) misst die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Landes. Für Deutschland heißt das: Alle Waren und Dienstleistungen, die Unternehmen, Personen und der Staat hierzulande hergestellt und erbracht haben, ergeben das deutsche Bruttoinlandsprodukt.

Berechnet wird das BIP vom Statistischen Bundesamt. Die Ergebnisse werden mehrmals im Jahr bekanntgegeben, verbunden mit einer Einschätzung, wie sich die Konjunktur entwickelt. Solche Prognosen werden auch laufend von der Bundesregierung, von internationalen Organisationen und Wirtschaftsforschern erstellt. Dafür werden unter anderem Unternehmen und Konsumenten befragt. Eine wichtige Rolle spielt auch die politische Lage in Deutschland, Europa und weltweit.

Die Vorhersagen nutzt der Staat für die Schätzung der Steuereinnahmen und die Haushaltsplanung.

#### Rezession

Die wirtschaftliche Entwicklung verläuft in vier Konjunkturphasen, die sich wellenförmig wiederholen. Die schlechteste Phase ist das Konjunkturtief, auch Depression genannt. Läuft die Wirtschaft wieder besser, sprechen Ökonomen von einem Aufschwung, der sich mal schneller, mal langsamer zu einem Boom entwickelt. Trüben sich die Geschäfte wieder ein, beginnt die Phase der Rezession oder auch Abschwung genannt. Während einer Rezession steigen in der Regel die Arbeitslosenzahlen und der Konsum geht stark zurück.

down, der bis zum Frühsommer 2021 andauerte. Die Folgen waren dramatisch:

In der Freizeit- und Kulturwirtschaft ging das Geschäft im Vergleich zu 2019 um 11,3 Prozent zurück, im Gastgewerbe sogar um 39 Prozent. Was das für das kleine Restaurant an der Ecke oder den Musik-Club im Szeneviertel bedeutet, lässt aber erst die Jahresbilanz des Dehoga (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband) erahnen: Die Umsätze der Gaststätten sanken um 35,3 Prozent, die der Bars und Kneipen um 51,3 Prozent. Um Entlassungen zu vermeiden, führte die Bundesregierung Sonderregelungen für die Kurzarbeit ein. Dennoch stieg die Zahl der Arbeitslosen dramatisch. Entsprechend änderte sich auch das Konsumverhalten: Im Schnitt gaben die Deutschen 6 Prozent weniger aus als 2019.

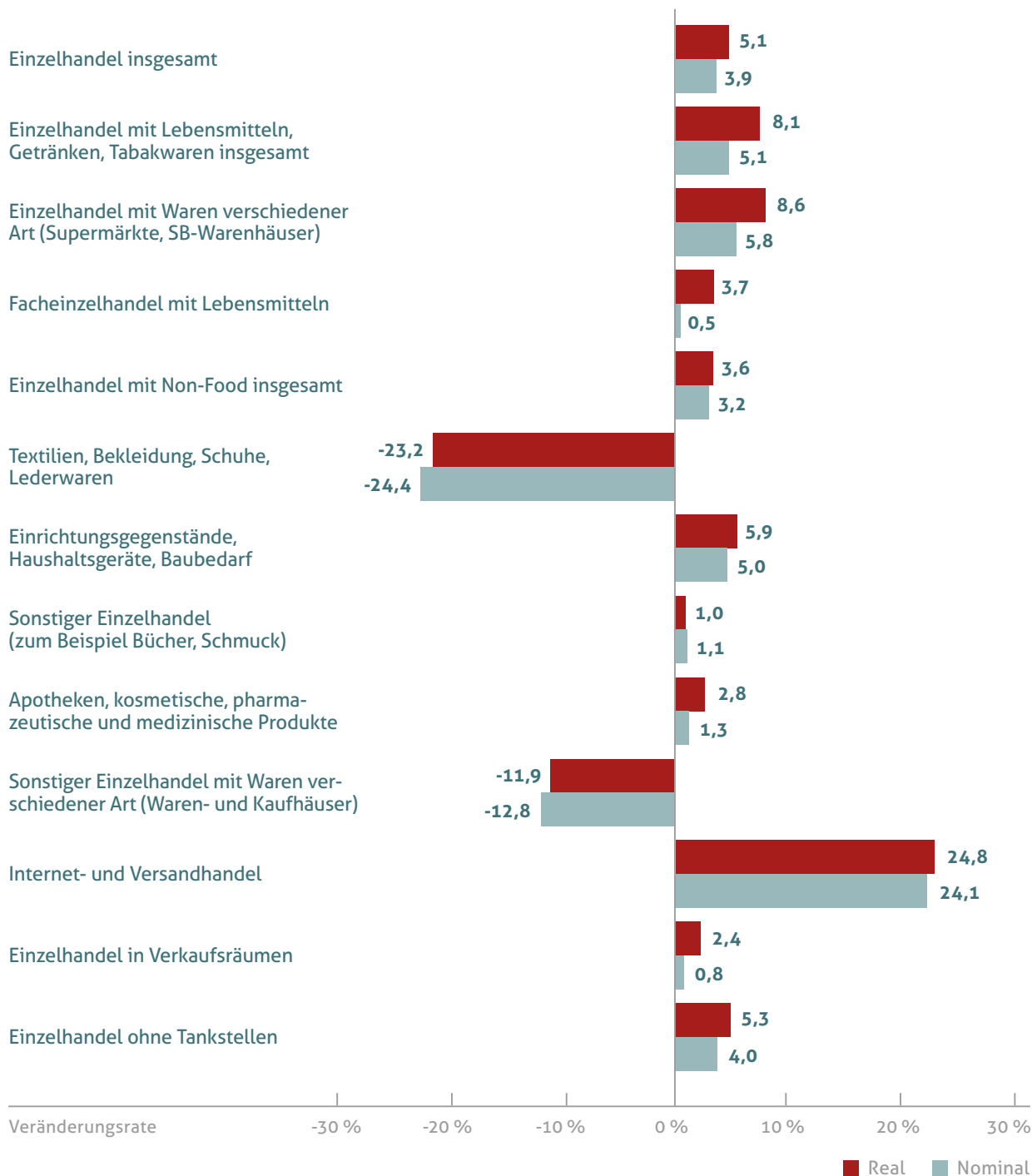
Wie erwähnt, haben nicht alle Branchen Einbußen gehabt. Auch wenn zeitweise viele Geschäfte geschlossen hatten, konnte der Einzelhandel doch ein Plus von insgesamt 3,9 Prozent erwirtschaften. Wobei nicht der Lebensmittelhandel als Grundversorger die treibende Kraft war. Dort gingen die Umsätze zwar im Schnitt um 4,1 Prozent nach oben. Weit voran an der Spitze setzte sich jedoch der Versand- und Online-Handel mit einem Plus von 24,1 Prozent.

Außerhalb dieses Sektors konnte sich nur ein großer Wirtschaftszweig über Zuwächse freuen: die Bauwirtschaft. Hauptgrund war der Wohnungsbau. Zwar kam es hin und wieder zu Lieferengpässen. Insgesamt lief der Betrieb auf den Baustellen jedoch weitgehend störungsfrei. Das brachte im Vergleich zu 2019 ein Plus von 1,5 Prozent. Wie geht es nun weiter? Diese Frage war wohl noch nie so schwer zu beantworten wie in diesen Zeiten. Als Ende vergangenen Jahres die ersten Impfstoffe genehmigt wurden, erwachte im ganzen Land Optimismus. Die namhaften Wirtschaftsinstitute Deutschlands waren sich sicher, dass sich die Wirtschaft schnell erholen würde und sahen Wachstumsraten von bis zu 4,9 Prozent.

Die Bundesregierung legte sich zunächst auf 4,4 Prozent fest. Schon Anfang des Jahres revidierte sie aber ihre Prognose. Nachdem neue Virusmutationen aufkamen und der Lockdown bis zum Frühjahr verlängert werden musste, wurden die Erwartungen auf 3 Prozent gesenkt. Vielleicht nicht das letzte Mal. Das hängt vom Pandemiegeschehen ab.

## Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Deutschland

Nach Branchen im Jahr 2020; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Trotz Lockdown konnte der Einzelhandel voriges Jahr ein Plus von 3,9 Prozent machen. Die einzigen Ausnahmen waren Kaufhäuser und Mode-Geschäfte. Ihre Umsätze stürzten dramatisch ab, weil die Kunden im Internet shoppen gingen.

Quelle: Statistisches Bundesamt, © Statista 2021  
 Weitere Informationen: Deutschland; vorläufige Ergebnisse



## Wohnungswirtschaft: Besser als erwartet

**I**m Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen ist die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft recht gut durch das erste Pandemie-Jahr gekommen. Zwar verlor sie gegenüber dem Vorjahr 0,5 Prozent ihrer Wirtschaftsleistung. Dennoch war sie für die deutsche Wirtschaft wieder eine stabilisierende Größe. Insgesamt erwirtschafteten die Unternehmen 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung, also aller produzierten Güter und Dienstleistungen in Deutschland.

Die Umsatzrückgänge ergaben sich vorwiegend in den Segmenten Immobilienhandel und Gewerbevermietungen. Auf den Mietwohnungsmarkt hatte die Pandemie dagegen keinen bedeutenden Einfluss. Die Nachfrage nach Wohnungen blieb ungebrochen, die Mietausfälle stiegen nicht über Gebühr an.

Gute Nachricht für Wohnungssuchende: Trotz der nötigen Einschränkungen in den Wohnungsunternehmen, den Handwerksbetrieben und auf den Baustellen gab es

keinen Stopp im Wohnungsbau. Im Gegenteil: Im Vergleich zu 2019 stieg dieser Bereich sogar um 2,1 Prozent. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat sich so auch weiterhin als Konjunkturmotor für die Bauwirtschaft erwiesen. Rund 236 Milliarden Euro flossen im ersten Krisenjahr in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen.

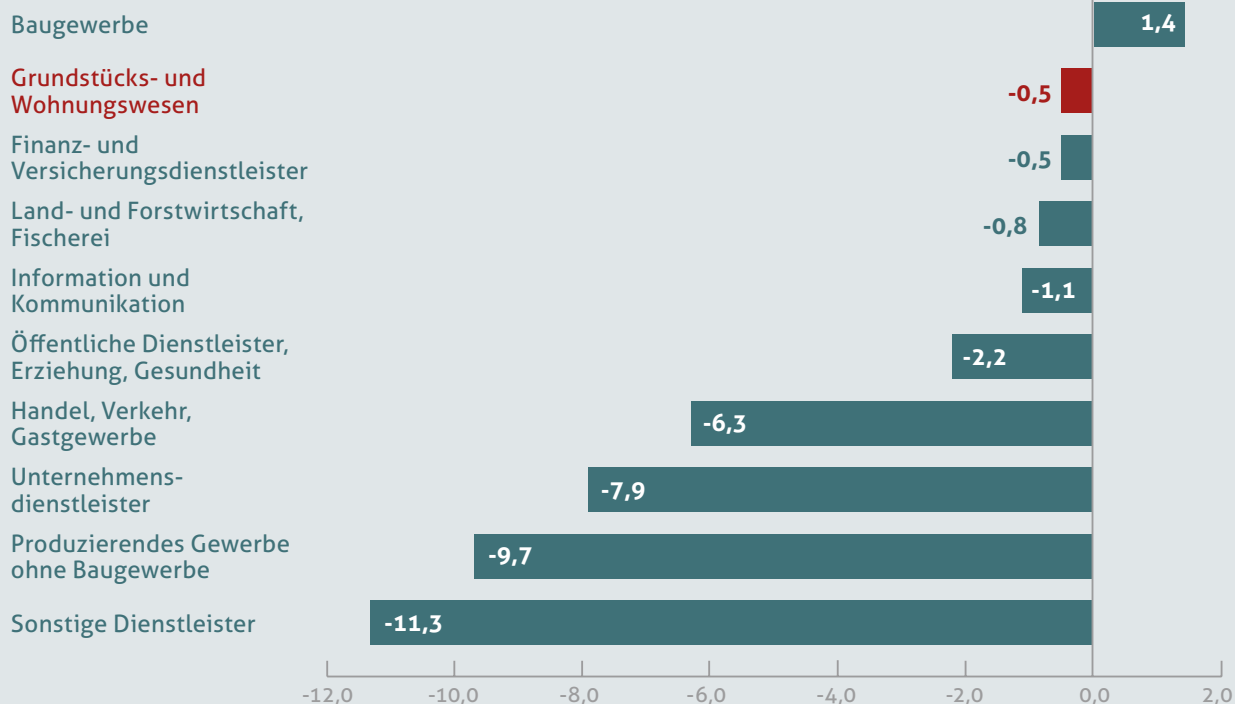
Das sind deutlich bessere Ergebnisse als zunächst erwartet. Direkt nach dem ersten Lockdown, im April vorigen Jahres, initiierte der GdW eine Umfrage unter seinen 3.000 angeschlossenen Wohnungsunternehmen. Damals waren 14 Prozent der Unternehmen der Meinung, ihre Neubauziele nicht halten zu können. Gut ein Viertel machte sich Sorgen um geplante Modernisierungsprojekte.

Im Juni war das Stimmungsbarometer besser: Damals gingen 92 Prozent der befragten Unternehmen davon aus, ihre bisherigen Planungen ohne Abstriche um-



## Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2020

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



2020 ging die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 0,5 Prozent zurück. Im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen ist die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft jedoch recht gut durch das erste Pandemie-Jahr gekommen. Für das laufende Jahr rechnen Wirtschaftsexperten sogar wieder mit einem Wachstum von 1,5 Prozent.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18

© GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., GdW Schrader 25.01.2021

setzen zu können. Allerdings rechnete rund ein Drittel mit Verzögerungen von bis zu einem halben Jahr. Dass es vielerorts anders gekommen ist, hat zumindest die deutschen Wirtschaftsinstitute optimistisch gestimmt. In ihren Prognosen für 2021 sehen sie den Wohnungsbau weiterhin als treibende Kraft für die Bauwirtschaft und rechnen mit einer Steigerung im Wohnungsbau von 1,5 Prozent. Gut wäre es. Denn nach wie vor ist der Bedarf noch längst nicht gedeckt, obwohl ohne Unterlass gebaut wird.

### Zu wenig Wohnungen

2019 wurden insgesamt rund 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt. 146.000 – also ziemlich genau die Hälfte – waren Mietwohnungen. Im Vergleich zu 2018 sind das elf Prozent mehr. Das ist schon gut, reicht aber nicht aus. Aus Sicht des GdW hätten allein 2019 mindestens 320.000 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt

## GdW

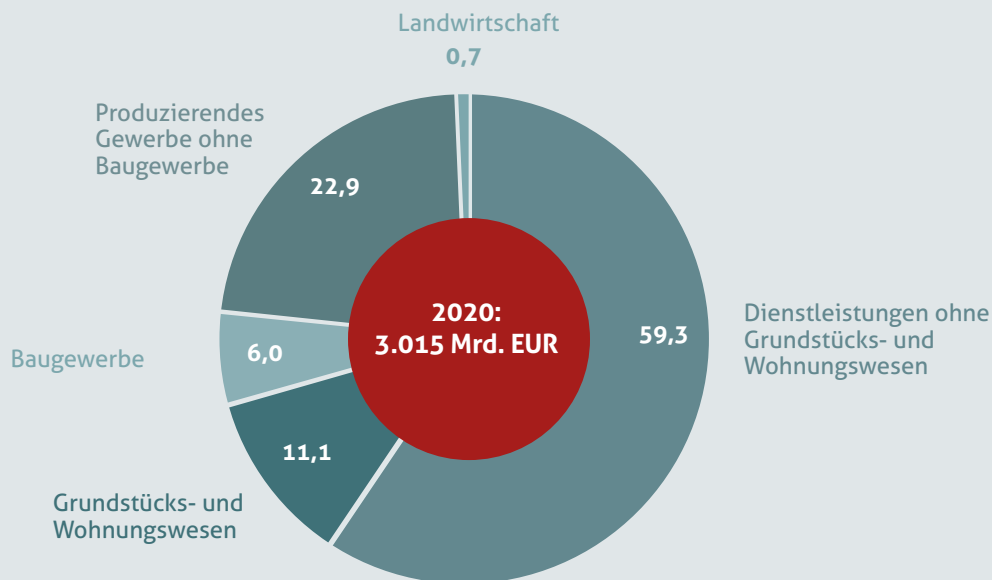


Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ist der Spitzenverband der sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Seine Mitglieder sind die großen wohnungswirtschaftlichen Landesverbände wie der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), dem auch wir angehören.

Als größter deutscher Branchendachverband vertritt er bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften über 6 Millionen Wohnungen. Das sind fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland.

## Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2020, nominal, in %



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sorgte auch im ersten Pandemie-Jahr für Stabilität. Ihr Anteil an der Bruttowertschöpfung lag bei 11,1 Prozent. 2019 waren es 11 Prozent.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt  
© GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., GdW Schrader 25.01.2021

werden müssen – allerdings nicht irgendwelche. Der Bedarf an freifinanzierten Mietwohnungen wurde nur zu 87 Prozent gedeckt. Im geförderten Bereich sanken die Fertigstellungen sogar noch unter die Vorjahresmarke und deckten den Bedarf gerade einmal zu 32 Prozent.

Aktuelle Zahlen für 2020 lagen bis Redaktionsschluss noch nicht vor. Die Ergebnisse dürften sich jedoch kaum verbessert haben. Wobei die Pandemie nur eine geringe Rolle spielt. Noch immer sind es vor allem Verordnungen und Gesetze, die Investitionen, insbesondere in den bezahlbaren Wohnungsbau, verhindern. 2018 haben der Bund, die Länder und Kommunen deshalb eine Wohnraumoffensive gestartet und ein vielversprechendes Maßnahmenpaket vereinbart. Jedoch wurde nicht alles umgesetzt. Das gemeinsame Ziel, bis

2021 für 1,5 Millionen neue Wohnungen zu sorgen, schlug fehl. Es werden circa 1,3 Millionen.

Im Februar bat der GdW seine Mitglieder um ihre Meinung zur Wohnraumoffensive. Das Urteil der sozialen Wohnungsunternehmen fiel zum Teil vernichtend aus: Weder habe sich die Bundesregierung im ausreichenden Maß darum gekümmert, dass die Baukosten beschränkt werden, noch wurden gesetzliche Regelungen und Normungsvorgaben auf den Prüfstand gestellt. Besonders kritisch wurden auch Mietrechtsanpassungen wie der Mietendeckel beurteilt. Solche Instrumente schränken Wohnungsgenossenschaften und andere sozial orientierte Wohnungsunternehmen so stark ein, dass sie lang geplante Modernisierungen und Neubauten nicht realisieren können.

Fortsetzung auf Seite 18










Bauen ist teuer und langwierig. Die Bundesregierung könnte das mit geeigneten Maßnahmen ändern.

## Bau- und Wohnungspolitik: Note 4,4

So bewerten die sozial orientierten Wohnungsunternehmen die Bau- und Wohnungspolitik seit dem Wohngipfel 2018

1 = sehr gut bis 6 = ungenügend

	Bund	Länder	Gemeinden
 Baurecht	4,6	4,6	4,8
 Bezahlbares Wohnen	4,5	4,4	4,3
 Moderne, zukunftsfeste Gebäude	3,9	3,9	4,0
 Neubau	4,7	4,7	4,6
 Städtebauförderung	3,8	3,7	3,6
<b>Gesamtnote</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>

Der GdW bat die sozialen Wohnungsunternehmen um ihre Meinung zur Wohnraumoffensive, die Bund, Land und Kommunen 2018 gestartet haben. Die Noten sind nicht gut, deshalb gab es Hausaufgaben (s. Grafik S. 18).

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Um den bezahlbaren Wohnungsbau so stark anzukurbeln, dass der Bedarf in den kommenden Jahren gedeckt werden kann, ist noch viel zu tun. Nicht nur für die neue Bundesregierung, sondern auch für die Länder und Kommunen, wie die Maßnahmenliste der sozialen Wohnungsunternehmen zeigt.

Ein wirklicher Umschwung ist allerdings nur zu schaffen, wenn ressortübergreifend gearbeitet wird.

Anders können die großen Herausforderungen unserer Zeit nicht gelöst werden: der Klimaschutz, die Digitalisierung, das bezahlbare Wohnen und die soziale Gerechtigkeit.

➤ Schöner Schein; S. 41

## Verfassungsgericht kippt Berliner Mietendeckel

Anfang 2020 hat der Berliner Senat einen Mietendeckel beschlossen. Im April 2021 wurde es vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig erklärt und wieder gekippt. Die Debatte ist aber nicht beendet. Jetzt rufen zahlreiche Politiker nach einem entsprechenden Bundesgesetz. Dabei ist schon jetzt in Berlin zu sehen: Ein Mietendeckel dezimiert vor allem das Angebot an Mietwohnungen.

Schon lange vor seiner Verabschiedung war es ein umstrittenes Gesetz. Nach zwölf Verfassungsbeschwerden, einer Normenkontrollklage und knapp eineinhalb Jahren haben die Karlsruher Richter dem Berliner Senat

### Top 15: Die wichtigsten Maßnahmen für mehr bezahlbares Bauen und Wohnen

Die Bundesregierung sollte diese Maßnahmen aus Sicht der sozial orientierten Wohnungsunternehmen am dringendsten umsetzen; in % der antwortenden Unternehmen



Allein 2019 wurden 68 Prozent weniger geförderte Wohnungen fertiggestellt als benötigt. Um ausreichend bezahlbare Wohnungen bauen zu können, müssen aber zunächst die Voraussetzungen geschaffen werden.

Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften wehren sich gegen den Mietendeckel, jetzt auch vor Gericht.

dann die rote Karte gezeigt: Mit dem Mietendeckel hat die Landesregierung gegen geltendes Recht verstoßen, heißt es im Urteil. Denn 2015 hat der Bund bereits die Mietpreisbremse beschlossen und damit einen verbindlichen Rahmen geschaffen, den kein Land in Eigenregie ändern kann.

Der Berliner Senat hat es dennoch versucht. Wie die zuständige Landesbehörde für Stadtentwicklung und Wohnen erklärte, „um den Mietern eine Verschnaufpause zu verschaffen“ vor „Immobilieninvestoren, die gute Rendite wittern“. Getroffen haben sie damit aber vor allem sozial verantwortliche Unternehmen wie die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften.

Rund 200.000 Wohnungen bieten die Genossenschaften in Berlin an. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete liegt einen Euro unter dem Berliner Mietenspiegel von 6,72 Euro\*. Um neue Wohnungen zu bauen und ihren Bestand zu modernisieren, sind die Genossenschaften darauf angewiesen, ihre Nutzungsgebühren in angemessenem Rahmen, aber regelmäßig zu erhöhen. Der Mietendeckel hätte das bis mindestens 2025 jedoch unmöglich gemacht, womit ihnen mindestens 180 Millionen Euro gefehlt hätten. Geld, mit dem unter anderen 6.000 neue Wohnungen gebaut werden sollten.

Auch vier Wohnungsbaugenossenschaften reichten Anfang 2021 eine Sammelklage in Karlsruhe ein. Können sie nun aufatmen? Nein, genauso wenig wie

alle gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland. Denn kaum war das Urteil verkündet, forderten zahlreiche Politiker die Regierung auf, einen bundesweiten Mietendeckel einzuführen; zumindest aber Öffnungsklauseln für die Länder zu schaffen.

Paradiesische Zeiten für Mieter? Nur auf dem Papier: Nach einer Studie unter der Leitung der Hochschule Düsseldorf hat der Mietendeckel den Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Berlin nur verschärft. Wohnungen, die unter den Mietendeckel fallen, werden kaum noch angeboten. Zum einen, weil Mieter ihre Wohnungen nicht aufgeben wollen. Zum anderen, weil immer mehr Kleinvermieter ihre Wohnungen verkaufen. Eine Mitglieder-Umfrage des Bundesverbands freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen BFW aus dem November ergab zudem, dass 38 Prozent der bauenden Unternehmen ihre Geschäftstätigkeit in andere Bundesländer verlagert haben. 63 Prozent wollen vermehrt Eigentumswohnungen in Berlin bauen. Wird der Mietendeckel in ganz Deutschland eingeführt, werden es sich viele Wohnungsunternehmen gar nicht mehr leisten können zu bauen.

*\*pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt*

## Volksinitiativen

# Erbbaurecht und Mietendeckel für immer?

Keine Profite mit Boden und Miete: Unter diesem Motto haben sich 2019 zwei Volksinitiativen in Hamburg gebildet, die gemeinsam eine Wohnraumversorgung mit dauerhaft bezahlbaren Mieten sicherstellen wollen. Mit ihren Forderungen könnten sie allerdings genau das Gegenteil erreichen.

**S**tädtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht. Ausschließlich sozialer Wohnungsbau mit Mietsätzen des ersten Förderwegs. Dauerhafte Deckelung der Mieten mit geringen Erhöhungen von maximal 2 Prozent im Jahr. Das sind, in aller Kürze, die Forderungen der beiden Volksinitiativen an den Senat, um dauerhaft für bezahlbare Mieten in Hamburg zu sorgen. Kann es wirklich so einfach sein?

Leider nicht. Dagegen sprechen alle Erkenntnisse der Wohnungs- und Marktwirtschaft und der modernen Stadtentwicklungspolitik. Gehen wir die Liste einmal Punkt für Punkt durch:

### Erbbaurecht

Im Grunde hat der Senat die Forderung der Volksinitiativen längst erfüllt. Seit rund zwei Jahren sollen städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben werden. Dagegen ist auch nichts einzuwenden – soweit die Bedingungen im Sinne des Erfinders geregelt sind: Die Stadt stellt Bauwilligen ein Grundstück zur Verfügung, auf dem sie bauen können. Im Gegenzug erhält sie eine geringe monatliche Pacht. Das hat Vorteile für beide Seiten: Bauherren müssen nicht auch noch den Kaufpreis für das Grundstück aufbringen, sondern können sofort für mehr Wohnraum in der Stadt sorgen.

*In Problembezirken wie den Banlieues von Paris sind Kriminalität und Gewalt hoch. Es fehlt die soziale Durchmischung.*





*Unsere Familienwohnanlage in der Eckerkoppel haben wir freiwillig mit Mitteln aus dem ersten und zweiten Förderweg gebaut. Sie steht zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Durchmischung stimmt.*

Heute gelten in Hamburg jedoch andere Konditionen. Die Höhe der Pacht ist an den aktuell gültigen Bodenwert gekoppelt. Da dieser in den vergangenen Jahren exorbitant gestiegen ist, ist auch die monatliche Pacht sehr hoch. Soweit sich die Stadt überhaupt darauf einlässt. Möglich ist es auch, die Pacht als Einmalzahlung zu Beginn der Laufzeit zu entrichten. Ein teures Geschäft und für Wohnungsunternehmen, die wie wir bezahlbare Wohnungen bauen wollen, wirtschaftlich nicht tragbar. Die Einmalzahlung liegt nur geringfügig unter dem Kaufpreis und muss am Ende der Laufzeit erneut gezahlt werden, wenn man das Gebäude im eigenen Besitz behalten möchte. Das heißt: Am Ende zahlt man das Baugrundstück doppelt, ohne dass es einem aber jemals gehört. Ein Deal, den auch Kreditgeber nicht besonders schätzen. Da das Grundstück nicht als Sicherheit eingebracht werden kann, verlangen sie bei Erbbaurechtsverträgen deutlich höhere Kreditzinsen als bei Grundstückskäufen. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften können sich solche Geschäfte nicht leisten. Seit jeher bieten sie ihre Wohnungen zu bezahlbaren Mieten an. Das funktioniert aber nur, wenn sie wirtschaftlich arbeiten. De facto werden die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Erbbaurecht von der Vergabe städtischer Grundstücke ausgeschlossen. Ein schlechter Deal für die Mieter der Stadt: So werden in den kommenden zehn Jahren bis zu 10.000 bezahlbare Wohnungen nicht gebaut werden können.

## Sozialwohnungen

Tottenham in London, die Banlieues von Paris, Molenbeek in Brüssel: Sie sind ein Sinnbild für Problembezirke mit hohen Kriminalitätsraten und Gewalt. Eine Entwicklung, die hätte vermieden werden können. Denn letztlich ist es das Ergebnis einer verfehlten Wohnungspolitik.

In diesen Bezirken leben fast ausschließlich Menschen mit sehr geringen Einkommen, viele finden keine Arbeit. Die Kinder haben schlechtere Bildungschancen. Ganz anders sieht es aus in Stadtteilen mit einer hohen sozialen Durchmischung. Nach Erkenntnissen moderner Stadtentwicklungspolitik sind bunt gemischte Stadtteile nicht nur attraktiver, sie bieten auch die größtmögliche Chancengleichheit und ein friedvolles Miteinander.

Die Forderung der Volksinitiativen, städtische Grundstücke nur noch für den Sozialwohnungsbau zur Verfügung zu stellen, ist nicht nur ein Rückschritt. Es unterstützt die Spaltung der Gesellschaft und produziert neue soziale Brennpunkte.

## Mietendeckel

Welche Folgen ein Mietendeckel hat, ist in Berlin zu sehen. Das Bundesverfassungsgericht hat den Alleingang des dortigen Senats zwar gekippt. Fast zwei Jahre war er aber Gesetz. In dieser Zeit verkauften viele kleine Vermieter ihre Mietwohnungen, weil die gedeckelten Mieten nicht wirtschaftlich waren. Viele Wohnungsunternehmen entschieden, künftig nur noch Eigentumswohnungen zu bauen oder verlagerten ihre Geschäftstätigkeit in andere Bundesländer.

Auch einige Berliner Wohnungsbaugenossenschaften klagten vor dem Bundesverfassungsgericht. Denn offenbar hat der Berliner Senat nicht verstanden, wofür Wohnungsbaugenossenschaften stehen: gute und sichere Wohnungen zu günstigen Preisen. Gerade das wurde ihnen aber zum Verhängnis.

Wäre der Mietendeckel geblieben, hätten sie ihre Modernisierungs- und Baupläne für die nächsten Jahre auf Eis legen oder sogar ganz verwerfen müssen. Denn die Einnahmen aus den Nutzungsgebühren hätten dafür nicht mehr gereicht.

**Möchten wir wirklich so in Hamburg leben?**

➤ Verfassungsgericht kippt Berliner Mietendeckel, S. 18



## Nicht nachlassen: Bündnis für das Wohnen

**Vor zehn Jahren wurde das Bündnis für das Wohnen in Hamburg geschlossen. Seitdem ist viel passiert. Jetzt gibt es rund 66.000 Wohnungen mehr in der Stadt und ernstzunehmende Anzeichen, dass die Mieten nicht mehr sprunghaft steigen. Das reicht aber noch nicht. Immer noch fehlen ausreichend bezahlbare Wohnungen – und seit Monaten die Fortsetzung des Bündnisses.**

**Z**ehn Jahre Bündnis für das Wohnen in Hamburg: Das ist anfängliche Skepsis, das sind unzählige Sitzungen, viele Ideen und letztlich ein Modell, das inzwischen viele Nachahmer gefunden hat. In Niedersachsen, Baden-Württemberg, Saarland, ja selbst auf Bundesebene wurden in den vergangenen Jahren ähnliche Allianzen gegen den Wohnungsmangel geschmiedet. Die Modelle und Maßnahmenpakete sind unterschiedlich. Die Resultate mal mehr, mal weniger von Erfolg gekrönt. Gemeinsam haben sie, dass sie überall den Wohnungsbau angekurbelt haben und sich laufend mit dem Vorbild aus dem Norden messen lassen müssen. Ist das Hamburger Bündnis also das ultimative Rezept, um angespannte Wohnungsmärkte aus der Krise zu führen? Das sicher nicht. In Hamburg konnte die hiesige Wohnungswirtschaft im Schulterschluss mit dem Senat jedoch viel bewegen. In den vergangenen zehn Jahren haben die Hamburger Behörden Baugenehmigungen für über 100.000 neue Wohnungen erteilt. Laut Statistikamt Nord ist der Gesamtbestand in Hamburg

seitdem um rund 66.000 Wohnungen gestiegen. Rein rechnerisch ist das ursprünglich ausgerufenen Ziel damit also erreicht: Im Durchschnitt sind jährlich mehr als 6.000 neue Wohnungen entstanden.

### Neue bezahlbare Wohnungen

Trotz der Corona-Pandemie konnten voriges Jahr 3.472 bezahlbare Wohnungen in Hamburg fertiggestellt werden. 3.037 wurden im ersten Förderweg gebaut. Die Anfangsmieten liegen bei 6,70 Euro\*. Weitere 435 wurden im zweiten Förderweg erstellt mit Anfangsmieten in Höhe von 8,80 Euro\*. 30 Prozent der Wohnungen hat das städtische Wohnungsunternehmen SAGA/GWG gebaut, 25 Prozent die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Der Rest verteilt sich auf private Bauherren, Kirchen, Stiftungen und Vereine.

\*pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt

Der gewünschte Effekt ist langsam auch zu sehen. Die Mietpreise scheinen sich auf einem bestimmten Level eingependelt zu haben. Das Problem ist nur: Für viele Hamburger ist dieses Level viel zu hoch. Die Entspannung auf dem Hamburger Mietwohnungsmarkt ist bisher nur im höherpreisigen Segment zu spüren. Erstmals seit Jahren sinken diese Mieten, einige Wohnungen stehen leer.

### 30.000 bezahlbare Wohnungen fehlen

Ganz anders im Bereich bezahlbares Wohnen: Hier ist die Nachfrage weiterhin deutlich höher als das Angebot. Zwar wurden seit 2011 über 18.000 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. Nach Berechnungen des Mietervereins zu Hamburg fehlen aber mindestens noch 30.000, um den Bedarf zu decken. Wobei die Zahl durch die Corona-Pandemie möglicherweise noch gewachsen ist. Eine repräsentative Umfrage des Forschungsinstituts F+B im Februar dieses Jahres ergab, dass mehr als zwei Drittel der Haushalte mit sinkenden Einkommen rechnen.

Wobei sich generell noch eine ganz andere Frage stellt: Warum wird bezahlbares Wohnen immer mit gefördertem Wohnungsbau gleichgesetzt? Schließlich geht es auch anders: Die Wohnungsbaugenossenschaften liegen mit einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von etwa 7 Euro per Quadratmeter Wohnfläche 20 Prozent unter dem Mittelwert des Mietenspiegels in Hamburg. Zwar erhöhen auch sie regelmäßig ihre Mieten, allerdings nur so viel, um weiterhin wirtschaftlich arbeiten und ihren Aufgaben nachkommen zu können. So bleiben alle Wohnungen bezahlbar – sowohl geförderte, freifinanzierte als auch Wohnungen, deren Preisbindung längst ausgelaufen ist.

Allerdings ist die Marschrichtung für die Zukunft weiterhin eindeutig klar: Auch in den kommenden Jahren muss mindestens in gleichem Umfang und gleichem Tempo gebaut werden wie bisher. Insbesondere der bezahlbare Wohnungsbau darf nicht nachlassen. Ob das gelingen kann, war bis Drucklegung dieses Berichts jedoch fraglich.

Mit der Bürgerschaftswahl im Februar 2020 lief der Bündnis-Vertrag aus. Trotz mehrerer Verhandlungsrunden war selbst im März dieses Jahres noch keine Verlängerung zustande gekommen. Zwar hatte der Senat zu diesem Zeitpunkt schon sein aktuelles Wohnraumförderungsprogramm bekanntgegeben. Nur reicht das bei weitem nicht aus, um insbesondere den bezahlbaren Wohnungsbau aufrechtzuerhalten.

Zehn Jahre nach Abschluss des ersten Bündnis-Vertrags scheint mehr dafür getan zu werden, Wohnungsbau in Hamburg zu verhindern, als zu fördern. Die Genehmi-

### Wohnraumförderung verlängert

Anfang des Jahres hat der Hamburger Senat sein Wohnraumförderungsprogramm fortgeschrieben. Für den Bau von mindestens 3.000 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung stehen für 2021 und 2022 Fördermittel in Höhe von 653 Millionen Euro zur Verfügung. Zudem wurde die Förderhöhe pro Jahr um jeweils zwei Prozent angehoben, um die steigenden Baukosten aufzufangen. Nach Berechnungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e. V. sind diese jedoch voriges Jahr in Hamburg um vier Prozent gestiegen. 2021 ist mit ähnlichen Raten zu rechnen. Die Gründe: Der Fachkräftemangel auf dem Bau hat sich kaum verändert und durch die Pandemie wird zum Teil das Baumaterial knapp. Die größten Preistreiber sind und bleiben aber die Grundstückskosten. Seit 2016 sind sie um 28,6 Prozent gestiegen.

gungsprozesse sind weiterhin kompliziert und dauern Monate, in manchen Fällen sogar Jahre. Bürger- und Volksinitiativen fordern lautstark bezahlbare Mieten, boykottieren aber entsprechende Bauprojekte in ihrer eigenen Umgebung.

Dass bei den Bündnis-Verhandlungen keine Einigung erzielt werden konnte, liegt aber vor allem an diesen Punkten: der Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht und dem aufgeblähten Forderungskatalog, den der Senat und einzelne Bezirke an den Wohnungsbau gekoppelt haben. Sie lassen die Baukosten so stark steigen, dass die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst überschritten ist – außer man verlangt Mieten mit Quadratmeterpreisen ab 15 Euro netto-kalt. Mit bezahlbarem Wohnen hat das aber nichts zu tun.

### Faire Bedingungen

Um das Bündnis für das Wohnen erfolgreich fortzusetzen, muss sich der Senat aber nicht nur bei diesen konkreten Punkten bewegen. Die Bündnispartner müssen sich darauf verlassen können, dass die Bedingungen zwischenzeitlich nicht einseitig verändert werden – wie bei der Vergabe städtischer Grundstücke. Quasi von heute auf morgen wurde ohne Absprache entschieden, dass sie nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Erbbaurecht vergeben werden.

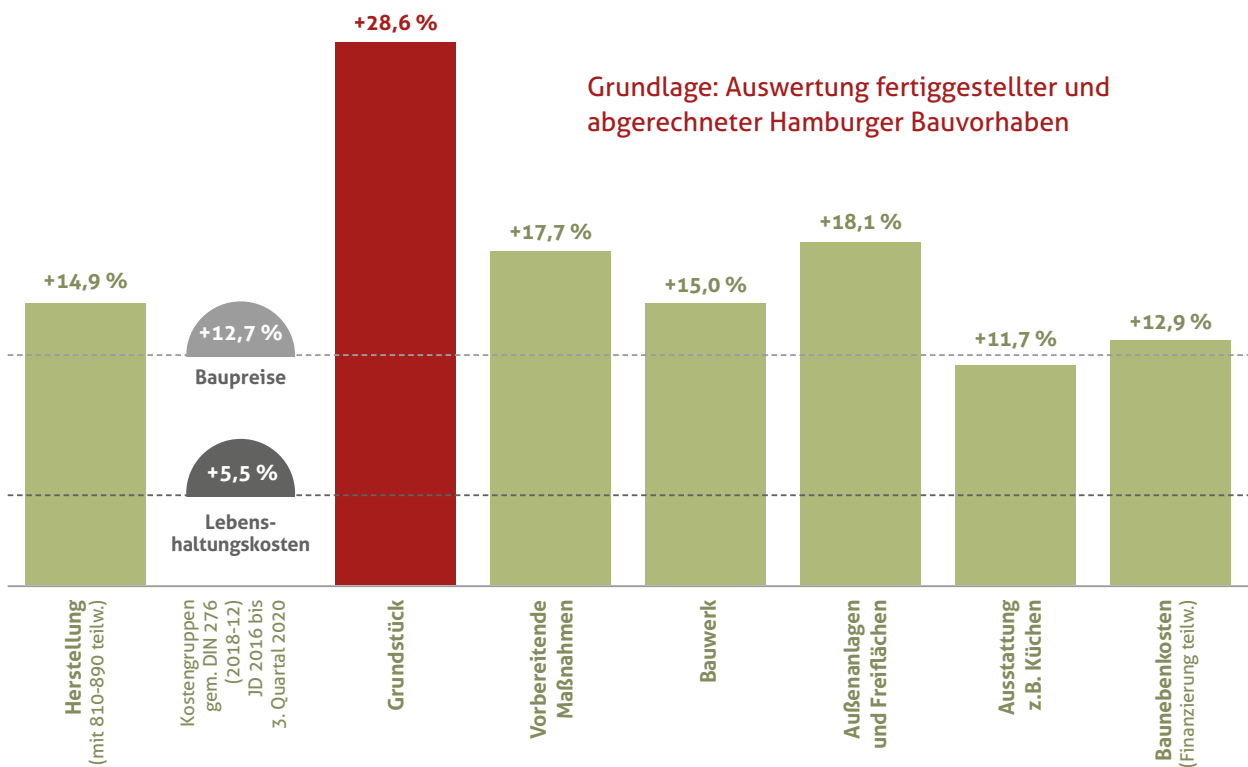
Für Hamburgs Bürger brauchen wir faire Bedingungen für beide Seiten. Dazu gehört auch, nicht alle Bauwilligen in einen Topf zu werfen. Hamburg hat das Glück, dass

sich hier eine ganze Reihe an sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften engagieren und seit über 100 Jahren für bezahlbare Wohnungen und eine lebenswerte Stadt sorgen. Anstatt diese Unternehmen mit immer neuen und teuren Vorgaben zu verschrecken, sollte die Stadt sie unterstützen. Das heißt, ihnen günstige Grundstücke zum Kauf anzubieten, die Bauvorschriften auf ein praktikables Maß zu reduzieren und die Fördersummen für den Neubau den tatsächlichen Preisentwicklungen anzupassen.

Sicherlich haben dann auch Wohnungsbaugenossenschaften nichts dagegen, wenn die Bindungslaufzeiten für geförderte Wohnungen erhöht werden. Ihre Einnahmen werden sie deshalb nicht in Steuerparadiesen parken. Das machen andere. Die Wohnungsbaugenossenschaften stecken ihre Gewinne lieber in den Neubau und ihren Wohnungsbestand. Das sieht man Hamburg auch an.

➤ Erbbaurecht und Mietendeckel für immer?; S. 20

### Wohnungsneubau in Hamburg Kostensteigerung 2016-2020 (Bruttokosten)



#### So teuer ist Bauen in Hamburg

Zwischen 2016 und 2020 sind die Grundstücks- und Herstellungskosten für Wohnungen in Hamburg um 17,6 Prozent gestiegen. Das ergab ein aktuelles Gutachten der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e. V. im Auftrag der Hamburger Stadtentwicklungsbehörde. Vor fünf Jahren mussten für einen Quadratmeter Wohnfläche im Mittel 3.391 Euro investiert werden. 2020 waren es 3.987 Euro und das Ende ist noch nicht erreicht. Für 2021 rechnet die ARGE mit einer weiteren Kostensteigerung auf 4.188 Euro. Für den Bau von bezahlbaren Wohnungen ist das keine gute Entwicklung. Denn je höher die Herstellungskosten sind, desto höher sind auch die Anfangsmieten und Nutzungsgebühren für die neuen Wohnungen.

Dabei gibt es eigentlich eine Lösung für das Problem. Größter Kostentreiber sind die Grundstückspreise. Zwischen 2016 und 2020 sind sie um 28,6 Prozent gestiegen. Würde der Hamburger Senat seine Bodenpolitik ändern und sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen städtische Grundstücke zu einem fairen Preis verkaufen, könnte er die Preisspirale stoppen.

Quelle: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.: Hamburger Baukosten 2021

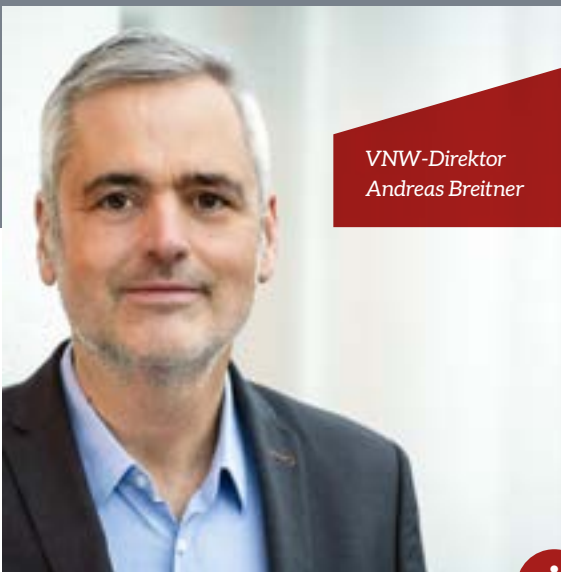


Erbbaurecht

# Doppelzüngig

2019 hat der Hamburger Senat seine Bodenpolitik neu justiert. Frei nach der Devise „Vorfahrt für das Erbbaurecht“ sollen städtische Grundstücke bis auf Weiteres nicht mehr für den Wohnungsbau verkauft werden. Eine umstrittene Regelung.

Die Opposition bemängelt, dass weder festgelegt ist, unter welchen Voraussetzungen dennoch städtisches Bauland verkauft werden kann, noch an wen. Die Wohnungswirtschaft kritisiert die Bedingungen, weil sie die städtischen Grundstücke dermaßen verteuern, dass das Erbbaurecht jeglichen Sinn verliert.



VNW-Direktor  
Andreas Breitner

i

## Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 378 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 738.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen.

Die Debatten laufen schon seit Monaten. Im Frühjahr haben sich nun auch die Fraktionen von SPD und Grüne in der Bezirksversammlung Wandsbek eingeschaltet. In einer gemeinsamen Pressemitteilung gaben sie bekannt, dass sie bei der Vergabe von Baugrundstücken das Erbbaurecht attraktiver machen wollen. Das erklärte Ziel sei die Anzahl der Erbbaurechtsverträge zu steigern und in Erbbaurechtsgebieten stärker zu verdichten.

Wie unausgegoren die neue Bodenpolitik ist, offenbart eine Stellungnahme von VNW-Direktor Andreas Breitner, die es in unseren Augen perfekt auf den Punkt bringt:

*„Es ist richtig, öffentliche Baugrundstücke an Spekulanten nur noch zu verpachten. Da ist das Erbbaurecht eine sinnvolle Lösung, der Stadt auf Dauer den Zugriff auf Grund und Boden zu erhalten. Aber gerade da macht die Politik das Gegenteil und verkauft denen die Grundstücke fleißig weiter.*

*Ein Beispiel: Bei der Entwicklung des zentralen Grundstücks ‚Am Meesterkamp‘ in Barmbek darf ein Investor, der auf dem Areal Eigentumswohnungen baut, um diese dann zu Höchstpreisen zu veräußern, das öffentliche Grundstück kaufen. Den Genossenschaften hingegen, die bezahlbaren Wohnraum zur Miete schaffen und dauerhaft garantieren wollen, werden die dort gelegenen Grundstücke lediglich zur Erbpacht angeboten.*

*Doppelzüngiger geht es kaum: SPD und Grüne behaupten, die Steuermöglichkeit der Stadt durch Erbbaurecht sichern zu wollen, aber bevorzugen jene, denen es vorrangig um die Rendite geht. Anstatt eine Jubelmeldung zu verbreiten, sollten SPD und Grüne ihre Haltung ändern und das bezahlbare Wohnen stärken.*

*Wohnungsgenossenschaften, aber auch unzählige Privatvermieter und freie Wohnungsunternehmen garantieren in Hamburg seit Generationen das bezahlbare Wohnen. Sie stehen für Gemeinschaft und Solidarität in ihren Wohnquartieren. Sie haben sich das Vertrauen eines Grundstücksverkaufs über all die Jahrzehnte redlich verdient. Die richtige Haltung für Hamburg: Grundstücke verpachten an Spekulanten, verkaufen an anständige Vermieter mit Werten.*

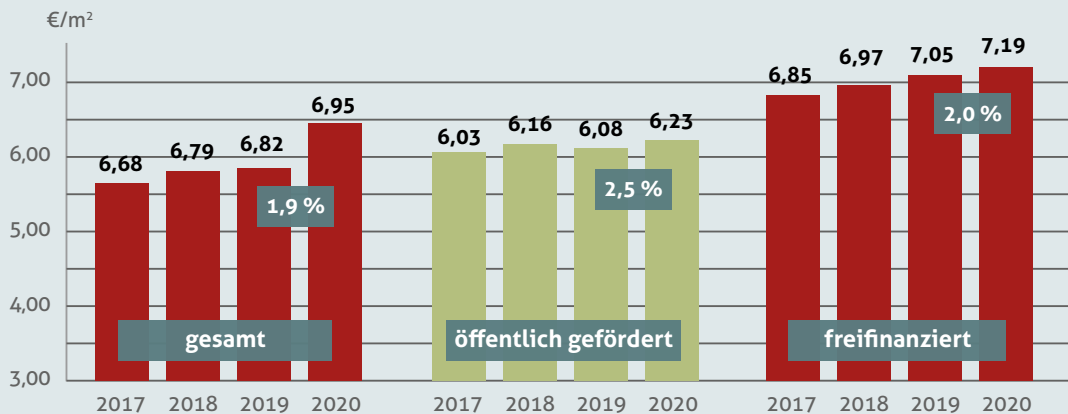
*So wie es derzeit läuft, geht das Ganze einseitig zulasten der Vermieter, die die Mieten niedrig halten. Das ist keine gute Entwicklung und schon gar kein Anlass für Jubelmeldungen. Und nicht nur VNW-Mitgliedsunternehmen fragen sich zu Recht: Wie haben wir das verdient?“*

# Garanten für bezahlbare Mieten

Wer diesen Bericht etwas eingehender liest, wird immer wieder auf den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. stoßen. Das hat auch seinen guten Grund: Der VNW ist einer der größten Interessen- und Prüfungsverbände der norddeutschen Wohnungswirtschaft. Auch wir sind Mitglied im VNW und bilden mit 49 weiteren Wohnungsgenossenschaften, 17 am Gemeinwohl orientierten Wohnungsgesellschaften und 67 Fördermitgliedern die Hamburger Sektion. Gemeinsam verwalten wir rund 300.000 Wohnungen. Das ist fast jede zweite Mietwohnung in Hamburg und das hat Gewicht, wie der Blick auf die Zahlen zeigt.

## Netto-Kaltmiete

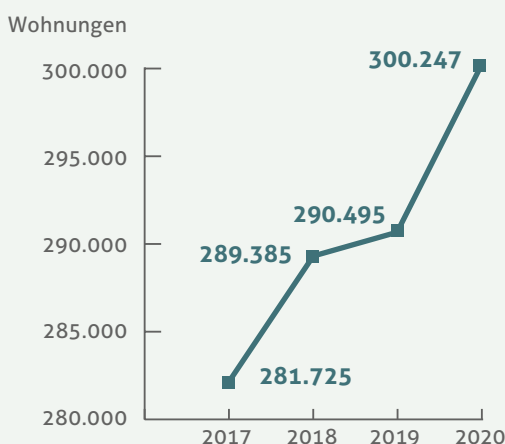
Durchschnittliche Netto-Kaltmiete in Euro/m<sup>2</sup>, nach finanzieller Förderung, prozentualer Anstieg 2019 zu 2020



In Hamburg liegt die Durchschnittsmiete derzeit bei 8,66 Euro\*. Das besagt der aktuelle Hamburger Mieterspiegel. Ohne die VNW-Wohnungsunternehmen würde sie allerdings weit höher liegen. Denn im Durchschnitt zahlen die Mitglieder und Mieter der sozial verantwortlichen Unternehmen nur 6,95 Euro\*. Die Mieten ihrer öffentlich geförderten Wohnungen – das ist rund ein Viertel ihres Bestands – beträgt bei den VNW-Unternehmen im Durchschnitt nur 6,23 Euro\*. Bei den freifinanzierten Wohnungen 7,19 Euro\*.

## Wohnungsbestand

insgesamt, 2017-2020



Seit 2017 haben die VNW-Unternehmen ihren Bestand um rund 18.500 Wohnungen erhöht; und zwar vorwiegend durch Neubau. Allein voriges Jahr stellten sie 2.475 Wohnungen fertig, 2019 waren es 2.408. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die hohe Schlagzahl werden sie jedoch auf Dauer nicht halten können. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich nur 1.900 neue Wohnungen fertiggestellt und der Baustart für 2.140 Wohnungen erteilt. Das sind fast 500 weniger als im Vorjahr. Der Rückgang hat vor allem einen Grund: Es fehlen Baugrundstücke.

➤ Erbbauerecht und Mietendeckel für immer?; S. 20

## Investitionen

Investitionsvolumen in Mio. Euro (Zahlen gerundet), Investitionsanteile in Prozent

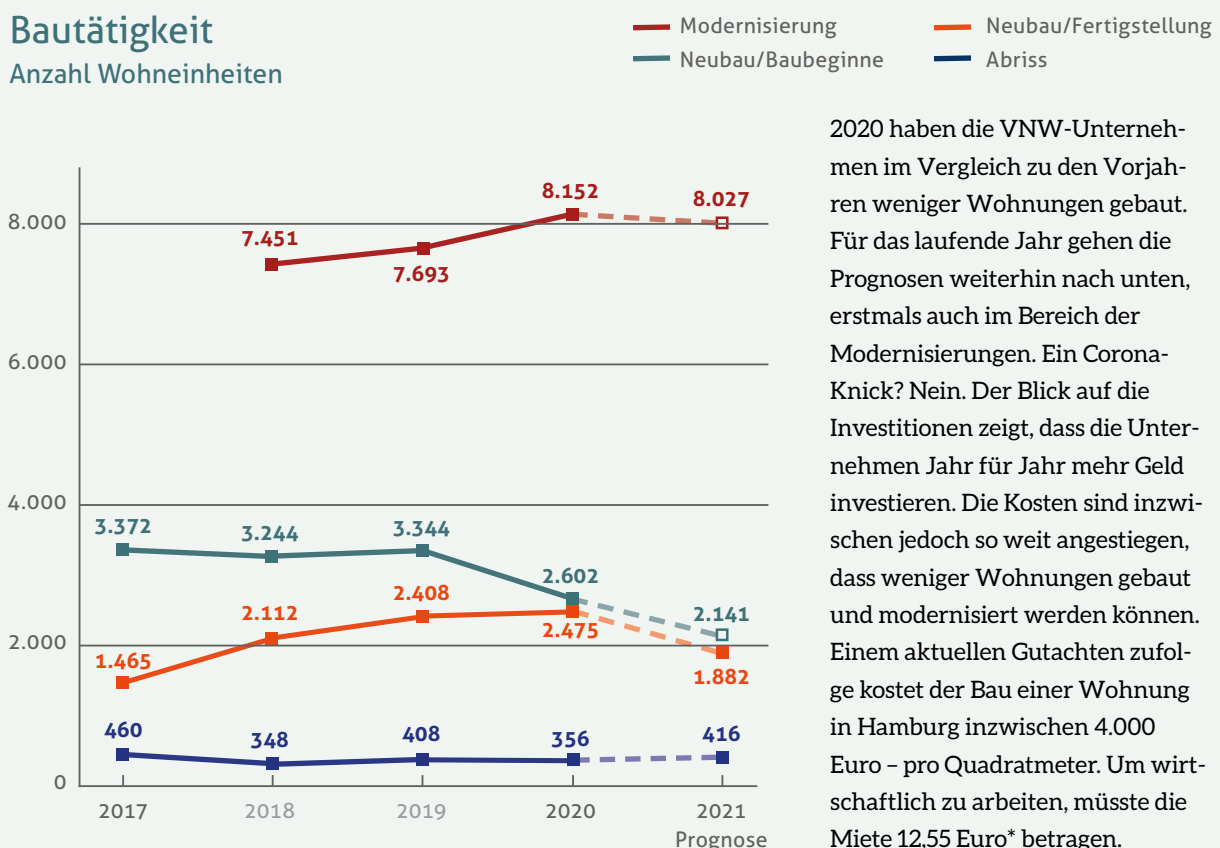


Die VNW-Unternehmen bauen nicht für die schnelle Rendite. Sie denken in Jahrzehnten und investieren jährlich hohe Summe in die Modernisierung und den Erhalt ihres Bestandes. Voriges Jahr gaben sie rund 1,218 Milliarden Euro aus. Im laufenden Jahr werden die Investitionen voraussichtlich sogar auf über 1,419 Milliarden Euro steigen. Dabei stehen die Unternehmen vor einem großen Problem: Um die wachsenden Klimaschutzanforderungen zu erfüllen, müssen sie zunehmend mehr Geld investieren und das schlägt sich in den Mieten nieder. Hier ist die Politik gefragt.

➔ Strategie-Papier: 10 Punkte für bezahlbaren Klimaschutz; S. 46

## Bautätigkeit

Anzahl Wohneinheiten



2020 haben die VNW-Unternehmen im Vergleich zu den Vorjahren weniger Wohnungen gebaut. Für das laufende Jahr gehen die Prognosen weiterhin nach unten, erstmals auch im Bereich der Modernisierungen. Ein Corona-Knick? Nein. Der Blick auf die Investitionen zeigt, dass die Unternehmen Jahr für Jahr mehr Geld investieren. Die Kosten sind inzwischen jedoch so weit angestiegen, dass weniger Wohnungen gebaut und modernisiert werden können. Einem aktuellen Gutachten zufolge kostet der Bau einer Wohnung in Hamburg inzwischen 4.000 Euro - pro Quadratmeter. Um wirtschaftlich zu arbeiten, müsste die Miete 12,55 Euro\* betragen.

\*pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt  
Quelle: vnw Die Wohnungswirtschaft Hamburg

Bauen und Modernisieren in Corona-Zeiten: Das heißt viel warten, umplanen, umdisponieren. Denn durch die Pandemie und die nötigen Schutzmaßnahmen sind zwei der altbekannten Probleme noch gewachsen: der Handwerker-Mangel und die langwierigen Genehmigungsprozesse. Leider sind das aber nicht die einzigen Herausforderungen, mit denen wir arbeiten müssen.

# Bitte warten



„Die Pandemie hat uns ausgebremst. Stoppen wird sie uns nicht.“ Mit diesen Sätzen beendeten wir dieses Kapitel im vorigen Bericht. Ziemlich optimistisch, wenn man bedenkt, wann diese Zeilen entstanden sind: mitten im ersten Lockdown. Einer Zeit also, in der nahezu die gesamte Wirtschaft heruntergefahren war und keiner genau wusste, wie es weitergehen wird. Heute können wir sagen, dass diese beiden Sätze das vergangene „1904“-Jahr ziemlich genau auf den Punkt bringen. Unterm Strich haben wir fast alles, was wir für 2020 geplant haben, umgesetzt. Allerdings in vielen Fällen später als anvisiert:

- Wegen der strengen Kontaktbeschränkungen im März 2020 verzögerten sich die Einzugstermine in unseren Neubau in Hamm zum Teil um einige Wochen.
- In verschiedenen Wohnanlagen sollten Hochsiele gebaut werden. Die Arbeiten mussten unterbrochen werden, weil eine ganze Handwerker-Kolonnie erkrankt war.

Die Liste könnten wir fortführen. Allein diese zwei Beispiele lassen aber schon erkennen: Rein wirtschaftlich betrachtet wirkt die Pandemie als Störfaktor, die Ursache für die vielen Verzögerungen ist sie jedoch nicht. In unserer Branche sind sie woanders zu finden: Sowohl im Handwerk als auch in den Behörden fehlen Fachkräfte und die Digitalisierung der Verwaltung steckt noch immer in den Kinderschuhen.

Beides ist nichts Neues. Diese Defizite haben wir schon oft thematisiert. Denn seit Jahren gehören sie zu den Hauptgründen, warum das Bauen und Modernisieren in Deutschland langsamer vorangeht als nötig. Dass sich die Situation mit der Corona-Krise zugespitzt hat, zeigt letztlich, wie fragil eine Arbeitsweise am untersten Limit der Ressourcen ist.

Dass sich daran etwas ändert, ist so schnell nicht zu erwarten. Der Fachkräfte-Mangel kann auf Dauer nur durch die Ausbildung junger Talente behoben werden. Seit Ausbruch der Pandemie haben sich viele Betriebe

jedoch dafür entschieden, vorerst keine neuen Auszubildenden einzustellen. Und die digitale Verwaltung ist auch nicht im Schnellverfahren zu bewerkstelligen. Prinzipiell sind die Voraussetzungen zwar geschaffen. Die Software ist entwickelt und erprobt, Geld für die Hardware steht bereit. Vor einem flächendeckenden Update der deutschen Behörden müssen aber noch verfassungsrechtliche Fragen geklärt und das Personal geschult werden.

Leider sind das nicht die einzigen Faktoren, die uns und unseren Modernisierungs- und Bauplänen derzeit im Wege stehen. Nachdem der Hamburger Senat Ende 2019 beschlossen hat, städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, ist die Auswahl an Grundstücken massiv eingeschränkt. Auf jeden Fall für unsere Genossenschaft. Zwar hat der Senat die Konditionen zwischenzeitlich verbessert. Dennoch sind sie für uns in keiner Weise akzeptabel, da wir letztlich jeweils nach Ablauf der Erbbaufzeit wieder und wieder bezahlen müssen.

Ändert der Senat seine Bodenpolitik nicht, wird es über kurz oder lang eng: Bauland ist in Hamburg knapp, die Preise steigen deshalb ohne Unterlass. Für den bezahlbaren Wohnungsbau ist das der K.o.-Faktor schlechthin.

**Unser Fazit:** Auch wenn sich die Rahmenbedingungen verschlechtert haben, bleiben wir auf unserer eingeschlagenen Route. Wir wollen für bezahlbare Wohnungen sorgen und mit der klimagerechten Modernisierung unseres Bestands unseren Beitrag dazu leisten, die Erdwärmerückgewinnung zu stoppen. Womit wir uns allerdings wohl oder übel anfreunden müssen: Nicht alles wird sich in der geplanten Zeit umsetzen lassen. Immer häufiger wird es heißen „Bitte warten“. Deshalb gilt auch für diesen Bericht wieder: Alle genannten Fertigstellungsdaten stehen unter Vorbehalt.

- Erbbaurecht und Mietendeckel für immer?; S. 20



*In der Max-Brauer-Allee haben wir  
in einer Durchfahrt einen neuen  
Elbblick geschaffen.*



## Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen

Bei Einzelmodernisierungen besteht keine Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus, da wir diese nur bei einem Wohnungswechsel in Angriff nehmen. Deshalb lief das Programm ungehindert weiter. Alle 82 Wohnungen, die wir für 2020 auf unserer Liste hatten, wurden so auch wie geplant auf den neuesten Stand gebracht. Für die Einzelmodernisierungen haben wir 2020 2,3 Millionen Euro ausgegeben.

### Kunst am Bau – neuer Elbblick

Knapp drei Kilometer ist die Max-Brauer-Allee lang und führt vom Schulterblatt bis zum Altonaer Rathaus. Wer sich nur ein bisschen in der Gegend auskennt, wird es ahnen: Der direkte Blick auf die Elbe, ist hier nicht drin. Das haben wir geändert. In der Tordurchfahrt zu unserer Wohnanlage in der Max-Brauer-Allee 118 bis 120 haben wir einen neuen und im wahrsten Sinne des Wortes bildschönen Elbblick geschaffen. Die Elphi, die Landungsbrücken, die tanzenden Türme und ganz viel Elbwasser: Das ist jetzt selbst bei waschechtem Hamburger Schietwetter bestens zu sehen.

Zugegeben, nicht ganz real, aber mindestens genauso schön. Dafür hat der Hamburger Kunstmaler und Graffiti-Künstler Vincent Schulze gesorgt. Mit Spraydosen und speziellen Lackstiften schuf er in unserem Auftrag ein Kunstwerk, das die Durchfahrt in eine Freiluft-Galerie verwandelt.

Damit das auch möglichst lange so bleibt, bekam das gesamte Werk noch eine transparente Anti-Graffiti-Beschichtung zum Abschluss. „In der Sprayer-Szene gibt es eigentlich einen Ehrenkodex“, erklärt der studierte Künstler, „keiner übersprüht das Graffiti eines anderen.“ Aber sicher ist sicher. „Sollte sich doch jemand ausprobieren, lässt sich das wieder entfernen.“

### Umbau in Hamm: Hausmeister und Soziales Management jetzt unter einem Dach

Im Rahmen unserer Modernisierungen haben wir Anfang des Jahres unser Hausmeisterbüro in Hamm vergrößert. Ein in diesem Rahmen ungewöhnliches Projekt, das sich durch Zufall ergab – und ganz neue Möglichkeiten im Quartier eröffnete.

Eigentlich hätte unser vierköpfiges Hausmeister-Team in Hamm schon länger mehr Platz gebraucht. Ein Umzug kam jedoch nicht in Frage, weil wir in der Nähe keine freien Geschäftsräume zur Verfügung hatten. Eine Vergrößerung des bestehenden Büros ebenso wenig, weil es in einem Wohnhaus untergebracht ist. Ende des Jahres änderte sich alles: Die angrenzende Wohnung wurde frei und bot uns damit nicht nur ausreichend Platz, um jedem Hausmeister ein eigenes Büro einzurichten. Auch ein Besprechungsraum konnte mit eingeplant werden sowie neue Räume für unsere Sozialarbeiter.

Im Mai haben alle ihr neues berufliches Zuhause bezogen und wir haben uns an die Planung des Anschlussprojekts gemacht: Das ehemalige Büro Sozialarbeit werden wir zu einer barrierefreien und behindertenfreundlichen Wohnung umbauen.

## Instandhaltungen 2020

Um unseren Bestand zu pflegen und attraktiv zu halten, haben wir ein umfangreiches Instandhaltungsprogramm, das wir jährlich fortschreiben. 2020 beliefen sich die Investitionen in diesem Bereich auf rund 7,3 Millionen Euro. In der nachfolgenden Tabelle sind die ausgeführten Arbeiten aufgeführt.

Weiterhin führen wir jährlich eine Reihe an Einzelmodernisierungen in den Wohnungen durch. In der Regel geschieht das, wenn ein Mitglied nach Jahren, manchmal auch nach Jahrzehnten aus seiner Wohnung auszieht. So können wir sicherstellen, dass unsere Wohnungen stets den aktuellen Standards entsprechen. Voriges Jahr haben wir auf diese Weise 82 Wohnungen modernisiert. In 23 Wohnungen stand die Erneuerung der elektrischen Leitungen im Vordergrund, in drei Wohnungen wurden die Küche oder das Bad modernisiert, in 53 Wohnungen sogar beides.

## Instandhaltungen 2020

Maßnahme	Verwaltungseinheit (VE)*
Fensteraußenanstriche	320, 330, 340, 370, 450, 620, 640, 780
Erneuerung der Fernwärmezentralen	110,150, 300, 360
Erneuerung der Heizungsanlage und hydraulischer Abgleich	630, 650
Anstricharbeiten Tiefgarage	550
Abdichtung der Kelleraußenwände in Teilbereichen	420
Überarbeitung von Spielplätzen	10, 640, 660
Errichtung von Bike Ports	310, 500,560,530, 540, 590
Modernisierung der Treppenhäuser	540, 680 (Hausnummern 10 -16)
Erneuerung der Videosprechanlage	520
Erneuerung der Fenster	540
Sanierung der Grundleitungen	220, 210
Erneuerung der Dachhaut und Verbesserung der Dämmung	610, 620
Erneuerung der Dachhaut	500
Reinigung und Imprägnierung der WDVS Fassaden	560
Überprüfung der Dichtigkeit und Reparatur von schadhafte Bereichen der Grundleitungen	35 Wohnanlagen

\*Eine Liste der Verwaltungseinheiten mit den Straßennamen und Hausnummern finden Sie im Anhang ab Seite 120.

# Unsere Projekte im Überblick



## Neubau Hammer Baum in Hamm

Fertig-  
gestellt

*Mit der neuen Wohnanlage Hammer Baum haben wir vielen jungen „1904“-Familien einen langgehegten Wunsch erfüllt.*

**G**roßzügig geschnittene Wohnungen, komfortabel und modern ausgestattet, zu einem bezahlbaren Preis: Für viele junge „1904“-Familien in Hamm war das jahrelang ein unerfüllter Wunschtraum. Jetzt nicht mehr. Im Frühjahr vorigen Jahres haben wir unsere neue Wohnanlage am Hammer Baum/Ecke Grevenweg fertiggestellt. Ein endlich gelebter Traum für 61 Familien und acht Paare und Singles. Das klingt alles etwas übertrieben? Nicht für unsere Mitglieder, die dort ihr neues Zuhause gefunden haben. Hamm gehört zu den Stadtteilen Hamburgs, die im Zweiten Weltkrieg fast vollständig zerstört worden sind. In den 1950er und 1960er Jahren wurde zwar gebaut, was das Zeug hält. Allerdings war die Wohnungsnot groß und das Material knapp. Deshalb entstanden hauptsächlich kleine bis mittlere Wohnungen. Die sind

heute oft dermaßen marode, dass eine Modernisierung schon rein wirtschaftlich völlig unvernünftig wäre. Sinn würde es aber auch nicht machen, dann würden dem Stadtteil weiterhin die großen Familienwohnungen fehlen.

Vor dem gleichen Problem standen wir auch bei unseren zwei Wohnanlagen in Hamm, die wir in den 1950er und 1960er Jahren auf diesem Grundstück gebaut haben. Vor einigen Jahren entschieden wir uns deshalb mit Unterstützung unserer Mitglieder zum Abriss und Neubau. Es war keine leichte Entscheidung. Aber sie war goldrichtig. Warum? Das erzählen einige „1904“-Mitglieder aus Hamm auf Seite 37 und 38.



## Hammer Baum auf einen Blick

- 61 Familienwohnungen mit drei bis fünf Zimmern (ca. 75 bis 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung, u.a. mit Einbauküchen, Bodenbelägen in Holzoptik, Glasfaseranschluss bis in die Wohnung (FTTH), Photovoltaikanlage für Mieterstrom
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- alle Wohnungen sind barriere reduziert per Aufzug erreichbar, in acht Wohnungen ist zusätzlich der Balkon barrierefrei zugänglich
- begrünter Innenhof und Vorgarten
- klima- und ressourcenschonendes KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fernwärme und Corner Heizungen (Strahlungsheizung) in den Wohnungen, Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtklimas
- Investition: ca. 18 Millionen Euro
- zu 100 % gefördert im 1. und 2. Förderweg auf eigenem Grundstück, dadurch besonders günstige Nutzungsgebühren in Höhe von 6,40 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 8,50 Euro/m<sup>2</sup> netto-kalt
- Baubeginn: 2018
- Bezug: Frühjahr/Sommer 2020

*61 großzügige Familienwohnungen haben wir in Hamm gebaut und acht Zwei-Zimmer-Wohnungen – freiwillig zu 100 Prozent gefördert.*



In Arbeit

## Horner Weg/Bei den Zelten in Horn

Wer nach längerer Zeit erstmals wieder unser Quartier „Bei den Zelten“ in Horn besucht, darf sich auf eine Überraschung gefasst machen: Von den maroden Nachkriegsbauten ist dort nichts mehr zu sehen.

Kurzum: Trotz der Pandemie konnten wir wie geplant im September vorigen Jahres mit dem Abriss unserer alten Gebäude beginnen und im Sommer – ebenfalls wie geplant – den Baustart für die neue Wohnanlage erteilen. Und nicht nur das lief wie erhofft: Gemeinsam mit dem Wohnungsverein Hamburg von 1902, der auf der gegenüberliegenden Seite baut, haben wir der Stadt Hamburg die Straße „Bei den Zelten“ abgekauft. Das bietet uns nun die Möglichkeit, das Gelände bestmöglich auszunutzen. Sprich: So viel Familienwohnungen wie möglich zu bauen und zugleich für Spielflächen, einen grünen Innenhof, eine Feuerwehrezufahrt und mehr Ruhe in der Stadt zu sorgen. Die neue Zufahrtsstraße ist nämlich als Anliegerstraße gedacht und damit verkehrsberuhigt.

In enger Absprache mit dem Oberbaudirektor und dem Bezirk sind voriges Jahr auch die gestalterischen Pläne fertiggestellt worden. Da für das gesamte Viertel eine bauliche Erhaltensverordnung gilt, sind die architektonischen Möglichkeiten noch stärker reglementiert als bei anderen Bauprojekten. Backsteinfassaden sind beispielsweise Pflicht. Da wir uns aber ohnehin seit Jahren aktiv für den Erhalt des „roten Hamburgs“ einsetzen, kamen wir dieser Pflicht mit Begeisterung nach – und mit mehr Einsatz als verlangt.

Der abschließende Entwurf zeigt eine klare Linienführung mit lebendigen Vor- und Rücksprüngen, weißen dreigeteilten Fenstern und rotbraunen Klinker, die elegante Muster in der Fassade bilden. Die Fassade zum Innenhof wird ebenfalls mit rotbraunen Klinkerriemchen verkleidet. Die Baubehörde hat dafür zwar keine Vorgaben erlassen. Wir möchten aber den Charakter des Umfelds bewahren und haben uns deshalb gegen einen einfachen Rauputz entschieden. Zusammen mit vorgesetzten Balkonanlagen mit Glasfüllung entsteht so ein spannender Mix.

### Horner Weg/Bei den Zelten auf einen Blick

- Neubau auf eigenem Grundstück
- 62 Wohnungen, davon geplant 25 öffentlich gefördert (1. Förderweg), 37 frei finanziert
- Mix aus 2-Zimmer-Wohnungen (mind. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche) bis 5-Zimmer-Wohnungen (bis 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- hochwertige Ausstattung, u.a. mit Einbauküchen, Bodenbelägen in Holzoptik, Glasfaseranschluss bis in die Wohnungen (FTTH), Photovoltaikanlage für Mieterstrom
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- alle Wohnungen barriere reduziert per Aufzug erreichbar
- 171 Fahrradstellplätze
- begrünte Vorgärten und Innenhof mit Kinderspielflächen
- klima- und ressourcenschonendes wärme gedämmtes KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fernwärme, Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtklimas
- Investition: ca. 18 Millionen Euro
- Nutzungsgebühren: von 6,80 Euro/m<sup>2</sup> netto-kalt im ersten Förderweg. Die Nutzungsgebühren im freifinanzierten Teil stehen noch nicht fest
- Baubeginn: 2021
- Fertigstellung: ca. 2023

### Energetische Modernisierung Wittenmoor 10- 16 in Stellingen

In Arbeit

„Durch die Corona-Krise werden wir den Termin wahrscheinlich nicht einhalten können“. Diese Vermutung äußerten wir bereits im vorigen Bericht und leider haben wir recht behalten. Unsere energetische Großmodernisierung in Stellingen konnten wir nicht wie geplant im Herbst 2020 starten, sondern erst in diesem Frühjahr 2021.

Leider hat sich damit auch unser gesamter Zeitplan verschoben. Ursprünglich hatten wir geplant, die Modernisierung Anfang kommenden Jahres abzuschließen. Nach aktuellem Stand werden wir vermutlich 2022 fertig. Besonders bedauerlich ist das für unsere Mitglieder im Wittenmoor 10-16. Über 80 Prozent hatten der Modernisierung zugestimmt und sich auf die vielen Neuerungen gefreut. Denn wie bei allen energetischen Modernisierungen dieser Größenordnungen werden wir auch bei den vier Gebäuden in Stellingen nicht

*Der abschließende Entwurf erinnert mit Backsteinfassade und der klaren Linienführung an vergangene Architektur-Zeiten.*





*Leider konnten wir die Modernisierung im Wittenmoor erst im Frühjahr dieses Jahres starten. Eigentlich wollten wir bereits im Herbst loslegen.*

nur dafür sorgen, dass sich der Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich senken. Selbstverständlich haben wir auch wieder zahlreiche Extras eingeplant, die das Wohnen noch schöner und angenehmer gestalten. So werden wir beispielsweise die Balkone überarbeiten, überall neue Fenster mit Schallschutz einbauen, neue Spielplätze anlegen und Fahrradhäuser aufstellen. An den Plänen für dieses Projekt haben unsere Mitglieder übrigens selbst mitgearbeitet. Die wärmegeämmte Fassade wird mit keramischen Belägen verkleidet. Zwei Varianten standen dafür zur Wahl, aus denen die Mitglieder im Wittenmoor 10-16 sich ihren Favoriten auswählen konnten.

## Wittenmoor auf einen Blick

Baujahr: 1970

Größe: 72 Wohnungen

Investitionskosten: ca. 6 Millionen Euro



*Die Wohnanlage wird vom Keller bis zum Dach wärmegeämmt. Weiterhin bauen wir u.a. auch neue Spielplätze und Fahrradhäuser.*

## Maßnahmen:

- Fassadenverkleidung mit Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem
- keramische Beläge als Wandoberfläche in Abstimmung mit unseren Mitgliedern
- Dämmung der Kellerdecken
- Erneuerung der Dächer, inklusive Dämmung
- Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit Schallschutz
- Balkonsanierung
- Erneuerung der Heizungsanlage mit regenerativem Anteil
- Gegensprechanlagen mit Videofunktion
- Installation einer Vorrüstung für Touchscreens im Hausflur als digitale Kommunikationstafeln
- Modernisierung der Treppenhäuser, Keller und Funktionsräume
- Neugestaltung der Außenanlagen, neue Feuerwehwege
- Bau von Fahrradhäusern, neuen Müllstandplätzen, Spielplätzen
- Modernisierung nach KfW-Standard 115 mit Fördermitteln der KfW und IFB Hamburg
- geplanter Baustart: 2. Quartal 2021
- geplante Erhöhung der Nutzungsgebühr 1,20 Euro/m<sup>2</sup> netto-kalt, bei Reduzierung der Heizkostenvorauszahlung
- voraussichtliche Fertigstellung: 2022

## Energetische Modernisierung und Neubau Carl-Petersen-Straße in Hamm

In Planung

Mit den Modernisierungs- und Neubau-Plänen in der Carl-Petersen-Straße sind wir voriges Jahr zwar weitergekommen. Die Pläne sind jedoch nicht soweit ausgereift, dass wir eingehender berichten können. Deshalb hier nur ein grober Überblick: Die Wohnanlagen in Hamm haben wir 1956/57 gebaut, aufgeteilt auf mehrere Häuserzeilen. Alle Gebäude

weisen eine solide Bausubstanz auf und sind durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sehr gut erhalten. Alles in allem bietet die Wohnanlage damit hervorragende Voraussetzungen für eine umfangreiche energetische Modernisierung. Aber nicht nur das. Mit einer Gesamtfläche von über 10.000 Quadratmetern bietet das Gelände ausreichend Platz, um zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden weitere Wohnungen zu bauen – und Familien ein neues, großes Zuhause zu geben. Aktuell gehen wir von circa 60 Wohnungen aus, die tatsächliche Anzahl steht aber noch nicht definitiv fest.

Zurzeit arbeiten wir am Feinschliff und gehen davon aus, dass wir im nächsten Bericht das Projekt mit allen Details und Visualisierungen vorstellen können.

## Modernisierung Bachstraße in Barmbek

In Planung

Mindestens eine Großmodernisierung in Arbeit, die nächste in Planung: In diesem Takt haben wir in den vergangenen Jahren eine ganze Reihe an Wohnanlagen fit gemacht für eine klimafreundliche Zukunft. Mit der Pandemie ist die Umsetzung in die Tat zwar schwieriger geworden, trotzdem machen wir weiter und bereiten das nächste Projekt vor: die klimagerechte Verjüngungskur unserer Wohnanlage in der Bachstraße 93 bis 105 in Barmbek.

Verjüngungskur ist dabei nicht übertrieben: Gebaut haben wir die 73 Wohnungen 1953. In zwei Jahren wird die Wohnanlage also 70 Jahre alt. Wenn alles nach unserem Zeitplan läuft, wird man es ihr dann aber weder ansehen noch anmerken. Denn wie bei allen Projekten dieser Art dürfen sich auch unsere Mitglieder in Barmbek auf tolle Extras freuen. Dazu gehören beispielsweise ein neuer Spielbereich, Fahrradhäuser und ganz vornan neue Vorstellbalkone auf der ruhigen Innenhofseite. Das Besondere daran: Bisher hatten nicht alle Wohnungen einen Balkon – das wird sich bald ändern! Die komplette Planung ist noch nicht abgeschlossen. Derzeit geprüft wird beispielsweise noch, ob eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert werden kann.

Wir fänden das prima, denn so könnten wir auch unseren dortigen Mitgliedern über einen Contractor günstigen ökologischen Mieterstrom anbieten. Alle Details können wir jedoch erst im nächsten Bericht nennen.

### Bachstraße auf einen Blick

Baujahr: 1953

Größe: 73 Wohnungen und 2 Gewerbe

Investitionskosten: ca. 3,5 Millionen Euro

### Maßnahmen:

- Fassadenverkleidung mit Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem
- keramische Beläge als Wandoberfläche
- Dämmung Dachgeschoss- und Kellerdecken
- Neueindeckung des Pfannendachs
- neue Fenster und Balkontüren
- hofseitig: Errichtung von Vorstellbalkonen, erstmals für alle Wohnungen
- Gegensprechanlagen mit Videofunktion
- Vorrüstung für Touchscreens im Hausflur als digitale Kommunikationstafeln
- Modernisierung der Treppenhäuser, Keller und Funktionsräume
- Neugestaltung der Außenanlagen mit neuem Spielbereich und neuen Müllplätzen
- derzeit noch in Prüfung: Photovoltaik-Anlage und Mieterstrom
- Baustart: voraussichtlich 2022

Durch den ersten Lockdown mussten viele Mitglieder ihren Einzug in ihr neues Zuhause im Hammer Baum verschieben.

## *Einzug Hammer Baum*

# Verspätet zuhaus

**Eigentlich wollten wir am 1. April vorigen Jahres die ersten Wohnungen im Hammer Baum übergeben. Die Corona-Krise änderte den schönen Plan. Erst im Sommer waren alle BewohnerInnen eingezogen. Einige verspätet. Aber alle glücklich und - ganz wichtig - gesund.**

**S**chlüsselübergabe: Das ist der Moment, auf den alle warten. Unsere Mitglieder und unser „1904“-Team. Da wir mit unserem Neubau im Hammer Baum perfekt im Zeitplan lagen, war entsprechend schon alles für diesen schönen Moment geplant. Dann kam Corona und die Stadt Hamburg verhängte strenge Kontaktbeschränkungen.

„Genau in diese Zeit fielen die ersten Termine für die Wohnungsübergaben“, erzählt Daniela Martinez aus der Hausbewirtschaftung. Quasi über Nacht standen alle Beteiligten damit vor einem Problem. „Die Übergabe der Wohnung konnten wir unter diesen Voraussetzungen zwar bewerkstelligen“, schildert sie. „Aber: Wie sollten unsere Mitglieder umziehen, wenn sie nur mit einer Person unterwegs sein durften und diese musste noch aus dem gleichen Haushalt stammen?“



## Bauen & Wohnen

Diese Frage stellte sich auch Tuncay Sambol. „Die alte Wohnung war nur 500 Meter Luftlinie entfernt. Deshalb wollten wir den Umzug mit ein paar Freunden machen.“ Das ging plötzlich nicht mehr und mal eben eine Spedition zu finden, war in dieser Zeit so gut wie unmöglich. Deshalb telefonierten Daniela Martinez und ihre KollegInnen alle 24 Mitglieder ab und überließen ihnen die Wahl. „Die Hälfte hat den Umzugstermin verschoben.“

Dazu gehörten ebenfalls Tuncay Sambol und seine Familie. „Vor allem für die Kinder war das gut“, erzählt der zweifache Familienvater. „Die alte Wohnung hatte einen Hinterhof ohne Spielplatz. Es musste also nichts abgesperrt werden. So konnten die Kinder zwischendurch draußen spielen.“

Ab dem 1. Juni hatten die Vierjährige und ihr zweijähriger Bruder dann sogar zwei Spielplätze zur Auswahl: Einen mit nagelneuen Spielgeräten im Hof unseres Neubaus und eine große Terrasse. Ein Grund, warum die Familie sich gerade die 90-Quadratmeter-Wohnung im Erdgeschoss ausgesucht hat. Dazu kommen noch viele mehr: „Sie ist sehr hell, hat ein Zimmer mehr, ist bezahlbar und die Lage ist prima.“ Tuncay Sambol ist

in Hamm aufgewachsen, seine Eltern und Schwiegereltern wohnen nicht weit entfernt – und überhaupt: „Wir haben uns zwar Wohnungen in anderen Stadtteilen angesehen, aber im Grunde wollten wir nie weg.“

Dennis Maass und seine Familie haben ungefähr zur gleichen Zeit ihre neuen vier Wände bezogen. Ganz oben im fünften Stock. Und es sind deutlich mehr als vier Wände: 100 Quadratmeter mit fünf Zimmern. „Es hätte sogar noch ein Zimmer mehr sein können“, erzählt er lachend. Bei drei Söhnen und einer Tochter im Alter von zwei bis zehn Jahren, ist das nur all zu verständlich. „Aber jetzt haben wir zwei Bäder – das hilft schon enorm!“

Zuvor wohnte die Familie in der Stoeckhardtstraße. „Wahrscheinlich wären wir dort nicht weggezogen, nur war die Wohnung irgendwann zu klein.“ Deswegen



Daniela Martinez und ihre KollegInnen aus der Vermietung telefonierten alle Mitglieder ab, um die Umzugstermine neu zu organisieren.



haben sie sich in den vergangenen Jahren immer wieder nach etwas Neuem umgesehen. Das Problem: „Wir wollten unbedingt in der Nähe bleiben, weil unsere Kinder an der Hammer Kirche zur Schule und in den Kindergarten gehen“, erklärt der 37-Jährige. „Hier eine große Wohnung zu finden, die dann auch noch bezahlbar ist – das ist aber so gut wie unmöglich.“ Corona brachte letztlich auch ihre Pläne durcheinander. Knapp vier Wochen später als geplant konnten sie erst einziehen. Dennis Maass sieht es gelassen, der Stress scheint schnell vergessen: „Es hat doch alles super geklappt und wir haben ein schönes Zuhause!“

*Dieser Artikel ist erstmals in der „bei uns“ 3/2020 erschienen. Um ihn zeitlich einordnen zu können, wurde er an einigen Stellen aktualisiert.*



*Tino Herold, Leiter unserer Technischen Abteilung, erläutert unsere Digital-Offensive.*

## *Digital-Offensive*

# Jetzt kommt die Glasfaser bis in die Wohnung!

**2006 haben wir unseren gesamten Bestand an das Glasfasernetz von willy.tel angeschlossen. Jetzt ist die Zeit reif für den nächsten Schritt: Fibre to the home – Glasfaser bis in die Wohnung.**

**H**ighspeed-Internet mit bis zu einem Gigabit pro Sekunde und gut 600 TV- und Radio-Sender in brillanter Qualität: Das ist schon heute in all unseren Wohnanlagen verfügbar. Doch es wird noch besser! „Dieses Jahr beginnen wir damit, alle Wohnungen direkt an das Glasfasernetz anzuschließen“, verrät der Leiter unserer Technischen Abteilung Tino Herold. In den meisten unserer Wohnanlagen endet der Glasfaseranschluss bisher im Keller. Von da aus geht es mit herkömmlichen Kupferkabeln weiter. Das bringt schon ordentlich Speed auf die Datenautobahn. Mit Fibre to the Home geht aber eben noch deutlich mehr. willy.tel

arbeitet derzeit an neuen Angeboten mit bis zu zehn Gigabyte. Physikalisch sind aber sogar Übertragungsraten in Terabyte-Größe möglich.

### **Wofür so viel Speed?**

Gigabyte? Terabyte? Für die meisten Menschen sind das unvorstellbar große Datenmengen und Internet-Geschwindigkeiten. Und zugegeben: Für manche sind sie völlig unnötig. Wer privat nur ein paar E-Mails verschickt und online shoppen möchte, braucht kein großes Datenvolumen. Jedoch: Laut Bundesnetzagentur ist der Datenverbrauch in Deutschland exorbitant gestiegen:

2011 kam jeder Nutzer eines Festnetzanschlusses durchschnittlich noch auf 17 Gigabyte (GB) pro Monat. 2019 – also vor der Pandemie – waren es beachtliche 124 GB. Die Gründe dafür sind in der ganzen Wohnung zu finden: Heute läuft die Musik immer seltener über den CD-Player oder das Radio, stattdessen ganz nach Wunsch über Spotify oder Alexa. Gespielt wird über Playstation und Xbox oder gleich online und in Echtzeit. Das Fernsehprogramm wird aufgepeppt mit einem Serien-Marathon via Netflix & Co. Und seit Ausbruch der Pandemie finden auch noch Kita, Schule, Büro und sogar der Besuch bei Oma und Opa per Notebook aus dem heimischen Wohnzimmer statt.

Dass sich der private Datenverbrauch 2020 noch einmal extrem erhöht hat, lässt sich an drei Fingern abzählen. Doch auch ohne Lockdowns wird er in den kommenden Jahren massiv steigen, ist die Fachwelt überzeugt. In den USA liegt er heute bei 400 GB pro Kopf und Monat. Spätestens 2024, so schätzt das Marktforschungsportal Decision Data, wird dort die Terabyte-Marke geknackt. Hier dürfte es aber ebenfalls nicht mehr lange dauern. Denn Haushaltsgeräte, die per Sprachbefehl oder App gesteuert werden können, sind ein Renner.

### Gut (nach-)gerüstet

Mit unserem Glasfasernetz sind wir an sich schon gut für all diese smarten Dinge gerüstet. Doch gibt es da noch eine Störquelle: das Kupferkabel, das die einzel-



i

### Zum Nulltarif

Rund 1,6 Millionen Euro investieren wir in den nächsten fünf Jahren für die Umrüstung auf Fibre to the Home – und zwar aus eigenen Mitteln. Die Nutzungsgebühren werden bezüglich des Glasfaseranschlusses nicht erhöht, denn wir sehen es als wichtige Investition in die Zukunft.

### Gut zu wissen

**Superschnell:** Das Herzstück der Glasfaserkabel ist tatsächlich hochreines Glas. Die Daten werden über Lichtwellen transportiert. Schneller geht es physikalisch nicht.

**Störungsfrei:** Glasfaser ist nicht nur schnell, sie bietet auch die höchste Bandbreite. So können mehrere Personen gleichzeitig das Netz nutzen – ohne Störungen.

**Umweltfreundlich:** Herkömmliche Kupferkabel benötigen fünfmal mehr Energie für den Datenstrom als das Glasfaser.

nen Wohnungen mit dem Glasfaseranschluss im Keller verbindet. Dort kommt es immer wieder zu Staus auf der Datenautobahn, besonders, wenn der Verkehr ansteigt. Ein Beispiel: Ist die Tochter gerade per Skype am Chatten und der Sohnemann mitten in einem spannenden Online-Game, reduziert sich die Übertragungsrate über das Kupferkabel. Wollen nun die Eltern einen Film streamen, könnte es zu Rucklern im Bild kommen. Sind die Wohnungen direkt an das Glasfaserkabel angeschlossen, passiert das nicht. Deshalb bleiben unsere Mitglieder in unseren Neubauten von solchen Störungen jetzt schon verschont. Tino Herold: „Alle Wohnanlagen, die seit 2013 entstanden sind, haben schon Fibre to the Home.“ Jetzt sollen alle anderen Wohnungen nachgerüstet werden und die Voraussetzungen dafür sind bestens. Im Zuge der Glasfaser-Offensive 2006 hat willy.tel in vielen Wohnanlagen Leerröhrchen verlegt. „Dort wird das Glasfaserkabel einfach durchgepusht“, erklärt Tino Herold, „und in der Wohnung muss nur noch ein Digital-Wandler installiert werden.“ Sobald es der Infektionsschutz erlaubt, wollen wir in diesem Jahr mit den ersten drei Wohnanlagen starten. „Als Test, um die Arbeiten in den weiteren Wohnanlagen möglichst genau planen und koordinieren zu können.“ 2027 wollen wir alle Wohnanlagen umgerüstet haben.



# Schöner Schein

**CO<sub>2</sub> sparen ist machbar. Das hat die Corona-Krise gezeigt: Voriges Jahr wurden hierzulande 42,3 Prozent weniger Treibhausgase ausgestoßen als 1990. Anders als erwartet wurde das Klimaziel 2020 doch noch erreicht. Jetzt sollen neue Gesetze dafür sorgen, dass Deutschland das Klimaziel 2030 schafft – ohne die gesamte Wirtschaft und das öffentliche Leben herunterzufahren.**

**S**onnige Tage, sternenklare Nächte: Während des ersten Lockdowns im März vorigen Jahres ließ sich schon erahnen, was der wochenlange Stillstand des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens bewirkt. Anfang des Jahres kam dann die wissenschaftliche Bestätigung von der gemeinnützigen Initiative „Agora Energiewende“: 2020 hat Deutschland rund 722 Millionen Tonnen Kohlendioxid produziert. Im Jahr zuvor waren es noch 805 Millionen Tonnen. Aufgrund der zahlreichen Klimaschutzmaßnahmen war zwar damit zu rechnen, dass die Zahlen sinken. Aber bei weitem nicht so stark. Zwei Drittel dieser

Minderung sind eindeutig Corona-Effekte, haben die Berliner Umweltexperten errechnet. Wäre das Leben wie gewohnt weitergegangen, hätte Deutschland etwa 25 Millionen Tonnen einsparen können – und das für 2020 gesetzte Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf 750 Millionen Tonnen zu begrenzen, krachend verfehlt.

Wie dieser starke Rückgang zustande kam, liegt auf der Hand: Da in vielen Fabriken die Bänder stillstanden, ein großer Teil der Büro-Jobs aus dem Home-Office/mobilen Arbeiten erledigt wurden und Schulen, Kitas, Geschäfte, Restaurants und Kulturbetriebe geschlossen hatten, wurde weniger Strom und so auch weniger Kohle für die Kraftwerke benötigt. Der extrem eingeschränkte Straßen-, Luft- und Seeverkehr drückte zudem den Erdöl-Verbrauch und dank des milden Winters musste auch weniger geheizt werden.

Der Effekt auf die Umwelt ist hervorragend, letztlich aber nur schöner Schein. Das Klimaziel haben wir schließlich nur durch Lockdowns und strenge Mobilitäts- und Kontaktbeschränkungen erreicht. Natürlich kann das nicht die Dauerlösung sein. Aber wie lässt sich dann in einer hoch technisierten Welt eine Treibhausgasneutralität erreichen?

### Strom ist das neue Öl

Durch massiven Ausbau regenerativer Stromerzeugung. Ob Arbeit, Freizeit, Verkehr oder Wohnen: Schon jetzt läuft ohne Strom fast gar nichts mehr und der Bedarf wird in den kommenden Jahren massiv steigen.

Wird der nationale Klimaplan konsequent umgesetzt, werden bereits 2030 Elektro-Autos das Straßenbild dominieren und mehr und mehr Gebäude mit strombasierter Technik wie Wärmepumpen beheizt. In diesem Szenario geht der Bundesverband Erneuerbare Energien auch davon aus, dass Deutschland bereits in neun Jahren annähernd 40 Prozent mehr Strom benötigt als 2019.

Um Engpässe bei der Stromversorgung zu vermeiden und zugleich das Klimaziel für 2030 zu erreichen, muss jetzt richtig investiert werden. „Der Ausbau bei der Windkraft muss verdreifacht und beim Solarstrom verdoppelt werden“, mahnt „Agora Energiewende“. „Deutschland hat es geschafft, den Anteil der Erneuerbaren am Stromverbrauch in den vergangenen zehn Jahren von 17 auf 46 Prozent zu steigern. Eine ähnliche Anstrengung brauchen wir jetzt durchgehend bis 2030.“ Ob das klappt, ist noch fraglich. Die Bundesregierung hat zwar das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) reformiert und will den Ökostrom-Anteil bis 2030 auf 65 Prozent steigern. Zahlreiche Verbände, Umweltexperten und Ökonomen bezweifeln jedoch, dass die Energiewende damit gelingt. Zum einen gehe die Regierung von einem zu geringen Strombedarf aus. Zum anderen enthalte das Gesetz insbesondere im Solarbereich noch immer zu viele steuerliche und bürokratische Hürden, um die nötigen Anreize zu setzen.

Aufs Tempo drückt allerdings Hamburg: Ende vorigen Jahres hat der Senat eine Solarstrompflicht eingeführt.

**196**  
Fahrradstellplätze  
haben wir 2020 gebaut.



2019 55 %  
2020 56 %

unserer Wohnflächen sind  
**klimafreundlich.**  
Im Vergleich zum Vorjahr ist  
das ein Plus von 1 %.

Vor einem Jahr ist unsere  
Wohnanlage Hammer Baum fer-  
tiggestellt worden. Durch die  
Photovoltaik-Anlage auf dem  
Dach konnten wir bereits  
im ersten

**47** Halbjahr  
Tonnen CO<sub>2</sub>  
einsparen.



Ab 2023 müssen alle Neubauten mit einer Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung ausgestattet werden. 2025 werden sie zwingender Bestandteil bei Dachmodernisierungen im Bestand. Diesen Sommer tritt zudem eine weitere Vorschrift in Kraft, mit der auch beim Heizen der Kohlendioxid-Ausstoß gesenkt werden soll: Jede neue Heizungsanlage muss mindestens einen Teil der Wärme aus erneuerbaren Quellen beziehen.

Diese Vorschriften sind Teil eines Maßnahmenpakets und sollen dazu beitragen, die CO<sub>2</sub>-Mengen bis 2030 auf maximal 9,7 Millionen Tonnen zu begrenzen. Ein Zwischenschritt in Hamburgs klimaneutrale Zukunft 2050. Als Umweltpartner der Stadt Hamburg versuchen wir selbstverständlich, unseren Teil dazu beizutragen. Als Wohnungsunternehmen wissen wir aber auch: Mit Vorschriften und immer mehr Technik ist es nicht getan. Die Politik muss die Menschen für den Klimaschutz begeistern. Denn sie haben es letztlich in der Hand, ob solche Maßnahmen auch ihre volle Wirkung entfalten können.

## Der nationale Klimaplan

Zusätzlich zum bestehenden Klimaschutzprogramm 2030 hat die Bundesregierung Mitte vorigen Jahres einen nationalen Energie- und Klimaplan verabschiedet. Dieser ist auf das europäische Klimaschutzprogramm abgestimmt und legt die Ziele bis 2030 fest.

Im Kern will die Bundesregierung den Ausbau erneuerbarer Energien vorantreiben und den Ökostrom-Anteil auf 65 Prozent steigern sowie die Energieeffizienz erhöhen. Ein eigens dafür entwickeltes Maßnahmenpaket soll dafür sorgen, dass Deutschland das Klimaziel 2030 nicht verfehlt – und zwar 55 Prozent weniger Treibhausgas auszustoßen als im Referenzjahr 1990.

Für 2050 wird in der gesamten EU die Klimaneutralität angestrebt. Die Versorgung mit Strom und Wärme soll dann vollständig über erneuerbare Energieträger laufen.

## Die CO<sub>2</sub>-Diät

Durch die Lockdowns und die eingeschränkte Mobilität hat jeder Deutsche voriges Jahr fast eine Tonne CO<sub>2</sub> weniger verbraucht als 2019. Dennoch kam jeder noch im Durchschnitt auf 7,9 Tonnen. Wer etwas für die Umwelt tun will, muss jedoch noch weiter „abspecken“. Wie die Tabelle zeigt, ist das aber gar nicht so schwer.

Zähne putzen mit Elektro-Bürste:	50 g	10 Min. Radio hören:	12 g
Zähne putzen mit der Hand:	0 g	1 Stunde Karten spielen:	0 g
Vollbad:	145 kg	1 Stunde Fernsehen:	125 g
10 Minuten warm duschen:	10 kg	Geschirr spülen von Hand (20 Min):	570 g
3 Minuten warm duschen:	1,5 kg	Geschirr spülen mit Maschine A+++:	558 g
Heiztemperatur um ein Grad senken:	- 160 kg/Jahr	Stromverbrauch PC, ständig an:	730 g
1 Tasse Kaffee:	75 g	Stromverbrauch PC, in Pausen und nachts ausgeschaltet:	492 g
1 Tasse Tee:	19 g	10 km Autofahren:	1,4 kg
10 Min. Handy checken:	50 g	10 km Radfahren:	0 g
Zeitung lesen:	3 g		

Quelle: Bundesumweltamt

**Tip:** Mit den Smartphone-Apps „Worldwatchers“ und „Eevie“ gelingt die CO<sub>2</sub>-Diät noch einfacher. Beide gibt es kostenlos für Android und iOS.

## Hamburger Klimaschutzgesetz

# Solarstrom wird Pflicht

**Hamburg will die Energiewende in der Stadt vorantreiben. Ab 2023 müssen alle Neubauten mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden, ab 2025 möglichst auch alle Bestandshäuser bei einer Sanierung. Neue Heizungsanlagen müssen klimaschonender betrieben werden. Das ist gut für die Umwelt, könnte das Wohnen aber verteuern.**

**K**urz vor Weihnachten verabschiedete der Hamburger Senat die erste Umsetzungsverordnung zum neuen Hamburger Klimaschutzgesetz. Auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt wurde im ersten Schritt eine regelrechte Solaroffensive gestartet. So müssen ab 2023 alle Neubauten von vornherein mit Solarpaneelen auf dem Dach geplant und gebaut werden. Ab 2025 sollen nach und nach möglichst auch alle Bestandshäuser Solarstrom produzieren.

Möglichst heißt: Die Verordnung sieht von vornherein auch eine Reihe an Ausnahmen vor. Von der Solarpflicht ausgenommen sind beispielsweise Dachflächen, die durch Bäume oder Nachbargebäude verschattet sind. Auf Glas- und Reetdächern müssen ebenfalls keine Solarpaneele montiert werden.

Bestandshäuser müssen nur bei ohnehin nötigen Dachsanierungen nachgerüstet werden und wenn es wirtschaftlich vertretbar ist. Das heißt, wenn sich die neue Anlage binnen der kommenden zwanzig Jahre amortisiert.

Aus ökologischer Sicht mag diese Liste zu lang erscheinen, um einen echten Effekt zu erzielen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist sie aber unumgänglich. Besonders im Bestand ist ein Umstieg auf Solarstrom



nicht so ohne weiteres möglich, weil die meisten Dachkonstruktionen dafür nicht ausgelegt sind. Das zusätzliche Gewicht der Solarmodule kann zu schweren Schäden am Gebäude führen, weil die Statik nicht mehr stimmt. Nicht immer lässt sich das nachträglich ändern. Lässt die Statik doch einen Umbau des kompletten Dachstuhls zu, kommen wieder wirtschaftliche Überlegungen ins Spiel. In der Regel kosten solche Maßnahmen



*Auf dem Dach unseres Neubaus Hammer Baum gibt es bereits eine Photovoltaik-Anlage. Jetzt wird Solarstrom Pflicht.*

so viel Geld, dass sich die Anlage nicht mehr bezahlt macht. Nicht zuletzt bleibt auch abzuwarten, wie die Solarpflicht mit dem Denkmalschutz vereinbart werden kann und soll.

Trotz all dieser Ausnahmen rechnet die Hamburger Umweltbehörde übrigens mit einer Einsparung von 60.000 Tonnen Kohlendioxid bis 2030. Auch, weil sie davon ausgeht, dass sich die Investitionen für Hauseigentümer lohnen. Ihren Berechnungen nach lassen sich durch den Verkauf des Ökostroms bereits nach fünf Jahren so hohe Einnahmen erzielen, dass die Anschaffungskosten beglichen sind.

### Weiterhin benachteiligt

Das mag in einigen Fällen stimmen. Für uns als Wohnungsgenossenschaft ist das aber nach wie vor unmöglich. Aus steuerrechtlichen Gründen dürfen wir keinen Strom produzieren und anbieten. Vereinzelt bieten wir in einigen Wohnanlagen zwar Mieterstrom an. Das ist aber nur möglich, weil wir unsere Dachfläche an einen Stromversorger verpachten, der eine Photovoltaik-Anlage aufstellt und betreibt.

Dass wir unsere Neubau- und Modernisierungsprojekte dennoch mit Mieterstrom planen, hat gute Gründe: Es ist ökologisch sinnvoll. Außerdem haben wir die Hoffnung nicht aufgegeben, dass diese steuerliche Hürde fällt. Zurzeit sieht es auch gut aus:

Im Dezember vorigen Jahres hat der Bundestag die

Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) beschlossen – mit dem Ziel, den Ausbau von Ökostrom-Anlagen voranzutreiben. In diesem Rahmen wurde

unter anderem auch über diese Problematik beraten. Wie aus einem Entschließungsantrag hervorgeht, soll Mieterstrom von der Gewerbesteuer befreit werden und nicht nur von einem Anlagenbetreiber, sondern auch von einem Dritten an den Endverbraucher geliefert werden können. Damit wäre ein erster Schritt getan. Allerdings ist damit die Problematik bei der Körperschaftssteuer noch nicht beseitigt.

**Unser Fazit:** Generell halten wir hohe Stücke auf die Photovoltaik-Technik. Denn sie generiert sauberen Strom, der die Wohnkosten auf lange Sicht senken kann. Leider bis dato aber nicht für Mitglieder vieler Wohnungsbaugenossenschaften wie uns. Solange die steuerlichen Hürden nicht abgebaut werden, können wir Mieterstrom nur über einen Contractor anbieten. Auf die finanziellen Vorteile, die Mieter anderer Wohnungsunternehmen genießen, müssen unsere Mitglieder verzichten. Das ist eine Ungleichbehandlung, die dringend beseitigt werden muss.

Dass Hamburg künftig auf Solarstrom zwingend besteht, sehen wir allerdings kritisch. Zum einen handelt es sich bei einer solchen Verordnung um einen schweren Eingriff in die Selbstbestimmungsfreiheit von Unternehmen, die noch rechtlich geklärt werden muss. Zum anderen verhindert die Festlegung auf eine bestimmte Technologie die Forschung und Entwicklung von zusätzlichen Alternativen. Die klimaneutrale Zukunft ist aber nur mit einem Technologie-Mix realisierbar.

➤ Betriebskosten; S. 52



# 10 Punkte für bezahlbaren Klimaschutz

Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind nicht leicht miteinander zu vereinbaren. Denn schon allein die Technik, die heute nötig ist, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von Gebäuden zu minimieren, erzeugt hohe Investitionskosten und zusätzliche Wartungs- und Betriebskosten. Wie es trotzdem gelingen kann, hat der GdW, Deutschlands größter Dachverband der Wohnungswirtschaft, in einem Strategie-Papier festgehalten.

**D**er 10-Punkte-Plan orientiert sich an den Grundprinzipien der Klima- und Energiepolitik – Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und intelligentes Anreizsystem. Neben dem Hinweis auf verschiedene gesetzliche Hürden zeigt der GdW Lösungswege für den bezahlbaren Klimaschutz. Hier die wichtigsten Punkte:

**Investitionskreislauf sicherstellen:** Die Erlöse aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung des Gebäudebereichs müssen konsequent in den Gebäudebereich reinvestiert werden. Der Energie- und Klimafonds (EKF) muss zum zentralen Finanzierungsinstrument für die gebäudebezogenen Investitionen weiterentwickelt werden.

**Haushaltsentlastungen ermöglichen:** Die Akzeptanz von Klimaschutzmaßnahmen wird nur dann gegeben sein, wenn die Bürgerinnen und Bürger mitgenommen werden. Die Entlastung von der CO<sub>2</sub>-Bepreisung muss so gestaltet werden, dass sie dem Klimaschutz zugutekommt. Mittel aus dem Energie- und Klimafonds sollten dafür genutzt werden, Mieter im ersten Jahr einer Modernisierung komplett von der Umlage zu befreien. Über die nächsten 14 Jahre sollte der Zuschuss langsam reduziert werden, um niemanden finanziell zu überfordern.

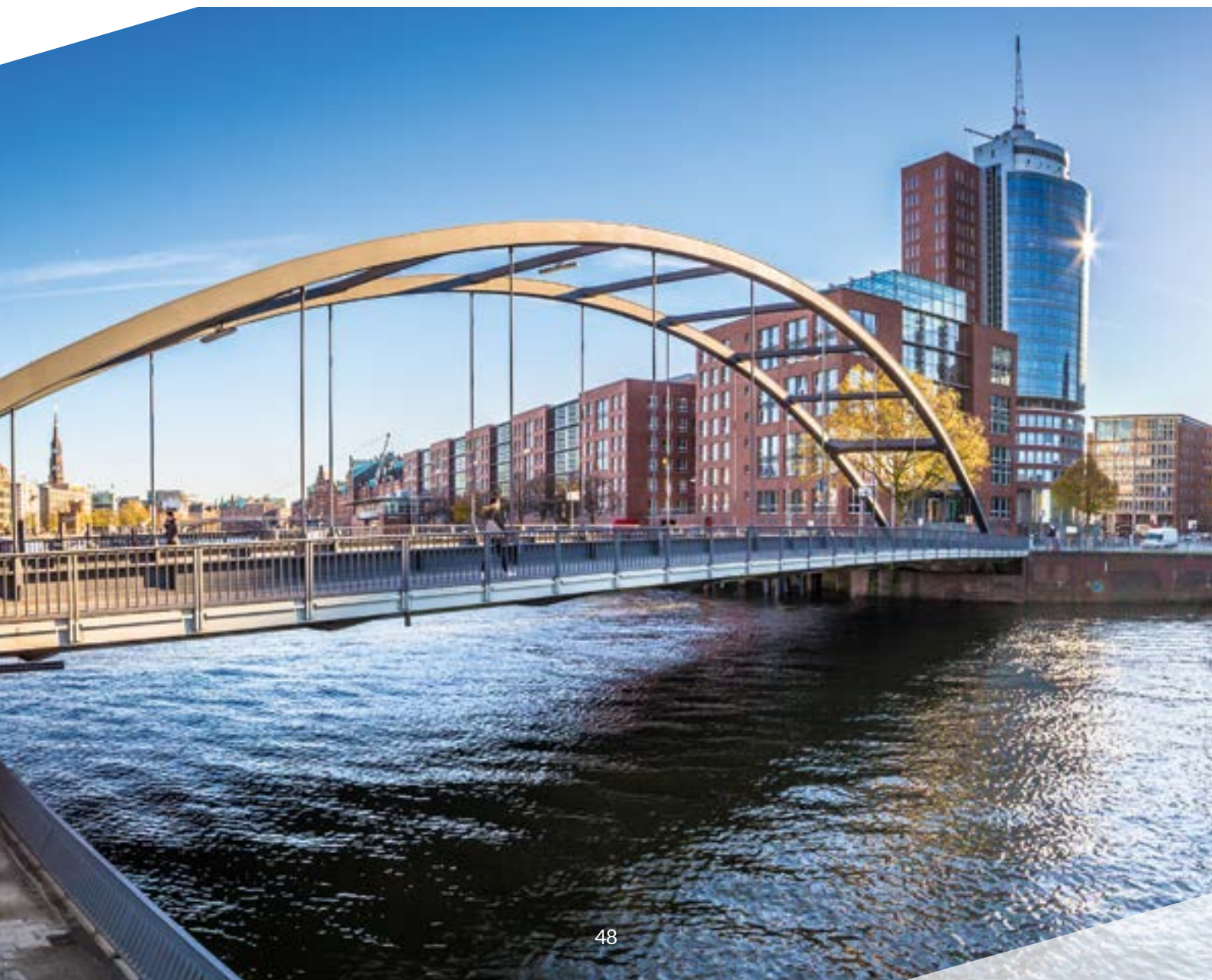
**Ausrichtung auf CO<sub>2</sub> beschleunigen:** Der Staat sollte Investitionszuschüsse mit klaren Anreizen zum Austausch veralteter Haustechnik schaffen. Die benötigten Mittel sollten aus der neuen „Bundesförderung effiziente Gebäude“ fließen. Die Investitionszuschüsse sollten an den CO<sub>2</sub>-Emissionen einer Immobilie bemessen werden, um Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit zu erhalten. Je stärker der Endenergiebedarf sinkt (und damit die Verursachung von CO<sub>2</sub>-Emissionen), desto höher sollten die Zuschüsse ausfallen.

**Bonus-Malus-System einführen:** Vermieter, die im Sinne der Bewohner die Energieeffizienz des Gebäudes verbessern, sollten belohnt werden. Dort, wo der Eigentümer nachweislich für energetische Modernisierung gesorgt hat, soll der Anteil der umlegbaren Kosten höher sein als in einem Objekt, das beispielsweise gänzlich unsaniert ist. Der Nutzer wird über die niedrigere Betriebskostenabrechnung entlastet.

**Mieterstrommodelle fördern:** Kernelement der Energiewende ist die dezentrale Energieversorgung. Um das Potenzial voll auszuschöpfen, muss Mieterstrom insgesamt attraktiver werden.

# Atempause: Mietpreise stagnieren

Die Mietpreise in Hamburg sind weiterhin ein Dauerthema. Seit einigen Monaten hat sich aber der Ton geändert. Denn obwohl der nächste Mietenspiegel erst Ende des Jahres herauskommt, zeigen erste Umfragen bereits: Die Mietpreise stagnieren, in einigen Stadtteilen sind sie sogar gefallen.





**A**ls Ende 2019 der jüngste Mietenspiegel für Hamburg erschien, war das Erstaunen groß. Die Mieten waren zwar erneut gestiegen. Im Vergleich zu 2017 allerdings nur um 2,6 Prozent. Das gab es zuletzt 2003. Seitdem brachte jeder neue Mietenspiegel eine Steigerungsrate von durchschnittlich 5,1 Prozent.

Um so gespannter wartet nun ganz Hamburg auf den kommenden November. Dann ist der nächste Mietenspiegel fällig und damit wird auch die Frage beantwortet, die besonders die Mieter der Stadt seit langem beschäftigt: Ist die lang erhoffte Trendwende nun endlich gekommen?

Dieser Bericht erscheint bereits einige Monate vor dem Mietenspiegel. Deshalb können wir hier auch nur eine vorsichtige Prognose aufstellen. Basierend auf unseren

Kenntnissen der Wohnungswirtschaft und der laufenden Beobachtung des hiesigen Markts sind wir schon optimistisch: Sprunghafte Anstiege, wie sie in den vergangenen 15 Jahren vorkamen, sollte es vorerst nicht mehr geben.

### **Bis zu 5 Prozent weniger**

Zumindest deutet vieles darauf hin: Nach Recherchen des Hamburger Abendblatts lassen sich speziell für Neubau-Wohnungen im höheren Preissegment nicht mehr so leicht Mieter finden. Viele stünden leer, vornehmlich in den Randgebieten, aber auch zunehmend in den beliebten Stadtteilen. Eine Marktanalyse mehrerer Hunderttausend Immobilienanzeigen hat in diesem Segment sogar einen leichten Preisverfall ausgemacht. Demnach sind voriges Jahr die durchschnittlichen Angebotsmieten in den Immobilienportalen in Bergedorf um drei Prozent gesunken, in Hamburg-Mitte um 1,7 Prozent und in Altona um 1,5 Prozent.

Dass uns diese Art von Marktanalysen wenig begeistern, daraus haben wir nie einen Hehl gemacht. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften inserieren nur selten auf den einschlägigen Immobilienportalen. Mit ihren über 133.000 Wohnungen stellen sie aber rund 18,5 Prozent des Hamburger Mietwohnungsmarkts. Derlei Erhebungen bilden also immer nur einen Teil des hiesigen Markts ab.

Für unsere Trendprognose ist das jedoch sogar hilfreich. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften lag 2019 bei 6,89 Euro\*, 2020 bei 7,03 Euro\*. Da die Kosten für Material, Handwerksleistungen und Baugrund stetig steigen, erhöhen zwar auch die Genossenschaften regelmäßig ihre Nutzungsgebühren im preisfreien Bestand. Dennoch sind die Angebotsmieten auf Immonet & Co. in der Regel deutlich höher. Sind diese Mieten nun gesunken, zeigt es vor allem eins: Die Not ist nicht mehr so groß, dass Wohnungssuchende jeden Preis in Kauf nehmen. Sicher: Ein Teil der Wohnungssuchenden kann so hohe Preise per se nicht in Kauf nehmen. Dafür reicht das Einkommen nicht und leider wird sich diese Gruppe durch die Covid-19-Pandemie auch noch vergrößern. Doch viele andere sind auch längst nicht mehr bereit, so hohe Preise zu zahlen.

*\*pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt*



## Wohnkosten

Seit Jahren zieht es immer mehr Hamburger aufs Land – und das mit gutem Grund: Dort können sie sich für das gleiche Geld, das ihre Hamburger Traumwohnung kostet, gleich ein ganzes Haus mit Garten leisten. Ein Trend, den Corona noch beschleunigt hat und der gewiss noch länger anhalten wird. Denn mit der notgedrungenen Einführung von Home-Office/mobilem Arbeiten haben viele plötzlich für sich entdeckt, dass sie auf das Leben in der Stadt durchaus verzichten können und möchten.

### Größeres Angebot

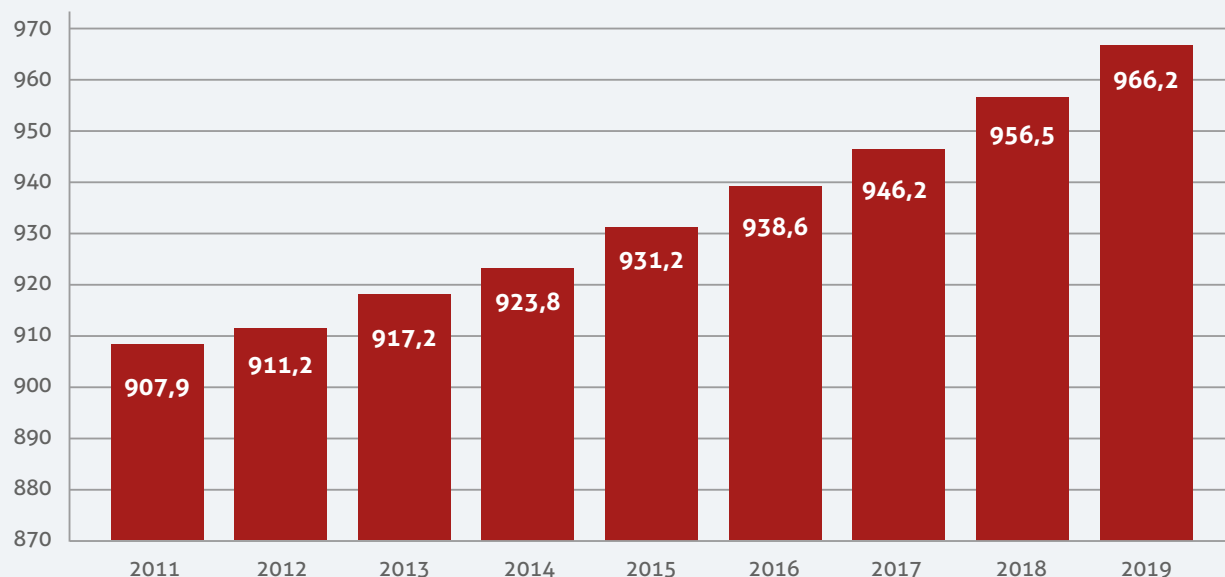
Trotzdem lässt sich die gesunkene Nachfrage nach hochpreisigen Wohnungen nicht allein mit Corona begründen. Glücklicherweise, denn das würde im Umkehrschluss bedeuten, dass die Preise wieder hochschnellen, sobald die Krise überwunden ist. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass sich die Mieten für längere Zeit in etwa auf dem derzeitigen Niveau halten werden. Ganz einfach, weil in den vergangenen Jahren das Angebot deutlich gestiegen ist:

Allein zwischen 2011 und 2019 ist der Wohnungsbestand in Hamburg um rund 55.740 Wohneinheiten gestiegen. Die Zahlen für 2020 lagen bis Redaktionsschluss noch nicht vor. Grob geschätzt dürften aber mindestens 5.000 weitere Wohnungen fertiggestellt worden sein. Zum Jahresanfang 2021 sollte der Gesamtbestand also die 970.000er-Marke geknackt haben – und täglich geht es mit neuen Bauprojekten voran.

Wer da nicht zumindest ein wenig Optimismus entwickeln kann, sollte sich eine der ältesten Kaufmannsregeln ins Gedächtnis rufen: großes Angebot – kleiner Preis.

➤ Nicht nachlassen: Bündnis für das Wohnen; S. 22

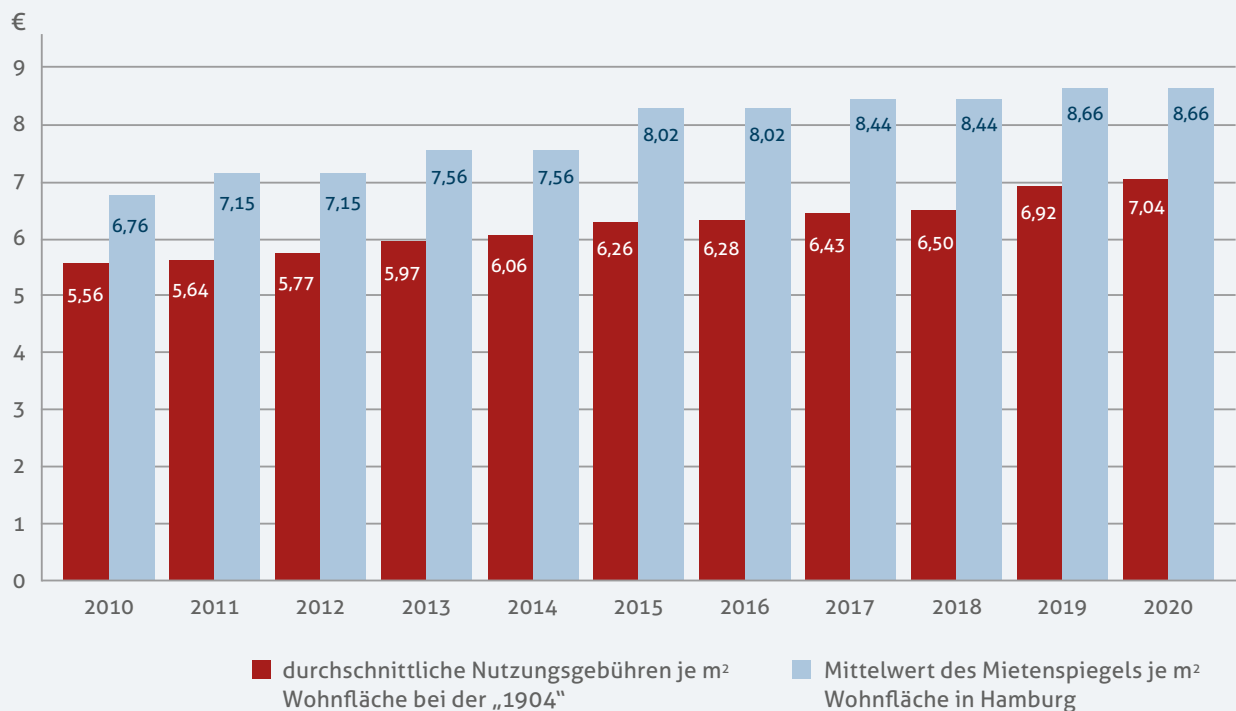
## Wohnungsbestand in Hamburg in Tausend



Quelle: Statistikamt Nord

Es geht voran: Zwischen 2011 und 2019 ist der Wohnungsbestand in Hamburg um 55.740 Wohneinheiten gewachsen. Inzwischen dürften es insgesamt über 970.000 sein. Das deutlich größere Angebot zeigt auch endlich Wirkung auf dem Markt: Voriges Jahr sind die Mieten im hochpreisigen Segment gesunken.

## Mietenentwicklung im Vergleich: „1904“ und Hamburg zwischen 2010 und 2020



### Das zahlen „1904“-Mitglieder im Durchschnitt

2020 ist unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr im Vergleich zum Vorjahr um 0,12 Euro auf 7,04 Euro gestiegen. Dennoch liegen wir weit unter dem derzeitigen Hamburger Mittelwert von 8,66 Euro. Das soll auch in Zukunft so bleiben. Deshalb bauen wir auch geförderte Wohnanlagen. Die nächste ist bereits in Arbeit.

➤ Projekte im Überblick; S. 32



## Partner in schweren Zeiten

Solidarität und Hilfe in der Not: Auf diesen Grundpfeilern ist jede Genossenschaft entstanden. Auch unsere Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. Wenn unsere Gründung auch über 100 Jahre zurückliegt, halten wir an diesen Werten bis heute fest und handeln danach.

Schon zu Beginn der Pandemie haben wir unseren Mitgliedern versprochen: Niemand wird wegen der Corona-Pandemie sein Zuhause verlieren! Und selbstverständlich hat sich daran nichts geändert. Wer nachweislich wegen der Corona-Pandemie Schwierigkeiten bekommt, seine Nutzungsgebühr zu bezahlen, der muss sich keine Sorgen machen. Ihm wird die Wohnung nicht gekündigt.

Wir verstehen uns als Partner unserer Mitglieder und suchen gemeinsam nach einer Lösung, die unsere Mitglieder nicht überfordert und uns in die Lage versetzt, für ihr sicheres Zuhause zu sorgen. Die einzige Bitte, die wir an unsere Mitglieder haben: Haben Sie keine Scheu, uns anzusprechen und melden Sie sich frühzeitig.





## Betriebskosten

**A**uch wenn die hiesigen Mieten zurzeit kaum gestiegen sind, werden sich viele Hamburger auf höhere Wohnkosten einstellen müssen. Das gilt vor allem für 2020 und 2021.

Geschlossene Geschäfte, Schulen, Unis, Vereine, Restaurants und Theater, zugleich Home-Office/mobiles Arbeiten, Kurzarbeit, Arbeitslosigkeit: Seit Ausbruch der Pandemie hat sich das Leben völlig verändert. Die Menschen verbringen viel mehr Zeit in ihren Wohnungen und verbrauchen dadurch mehr Strom, Wasser, Abwasser und Heizenergie. Das führt automatisch zu höheren Kosten: Im Vergleich zu 2019, schätzt der Mieterverein zu Hamburg, wird jeder Haushalt zehn bis 15 Prozent mehr zahlen müssen. Jedoch ist das wahrscheinlich noch nicht alles.

Eine Steigerung ist auch bei den Kosten für die Müllabfuhr zu erwarten – und das nicht nur, weil die Stadtreinigung Hamburg generell ihre Gebühren erhöht hat. Durch die veränderten Lebensgewohnheiten ist vor allem der Verpackungsmüllberg enorm gewachsen. Weil Kantinen, Gaststätten und Geschäfte schließen oder nur für den Außer-Haus-Verkauf öffnen durften, wurde in den vergangenen Monaten viel öfter selber

gekocht oder das Essen beim Lieferdienst bestellt und vom Lippenstift bis zum Wohnzimmerschrank fast alles online gekauft. Die Folge: Bis Anfang Dezember sind die Hamburger Privathaushalte auf rund 35.500 Tonnen Verpackungsmaterial gekommen. Das sind 2.100 Tonnen mehr als im Vorjahr und ein Volumen, auf das die Müllplätze in Wohnanlagen in aller Regel nicht ausgelegt sind. Deshalb ist die Stadtreinigung Sondertouren gefahren, die entsprechend auch gesondert bezahlt werden müssen.

Um die Kosten möglichst gering zu halten, arbeiten wir seit Jahren mit einem Entsorgungsmanagement-Unternehmen zusammen, das unsere Müllstandplätze betreut. Die Fachleute helfen unseren Mitgliedern bei der Mülltrennung, komprimieren den Restmüll, womit sie für eine deutliche Reduzierung sorgen, was wiederum Kosten spart. Seit Ausbruch der Pandemie waren sie über Zeiten besonders gefordert.

Allerdings ist die beste Art Kosten zu sparen natürlich, Müll zu vermeiden. In Zeiten, in denen selbst Bananen in Plastik eingeschweißt werden, ist das zwar keine leichte Aufgabe. Aber es geht. Wie, zeigt unter anderem eine neue Smartphone-App der Stadtreinigung Hamburg.

## Schlechte Aussichten

Gern würden wir davon schreiben, dass nach Corona alles besser wird. Doch leider werden auch unabhängig von der Pandemie die Betriebskosten künftig steigen. Dafür sorgt in erster Linie die Energieeffizienzrichtlinie. Sie schreibt vor, dass bis 2027 alle Wärme- und Wasserzähler in Europa fernablesbar sein müssen und die Bewohner im monatlichen Rhythmus über ihre Verbräuche informiert werden. Das führt zunächst zu hohen Investitionskosten für unsere Genossenschaft und auf Dauer zu höheren Betriebskosten für unsere Mitglieder, da sich der Aufwand deutlich erhöht.

Am 1. Januar 2021 wurde in Deutschland zudem der CO<sub>2</sub>-Preis eingeführt. Neben Autofahrern betrifft dieser alle, die mit fossilen Energieträgern wie Erdgas, Kohle und Öl heizen.

Ganz unterschiedliche Auswirkungen haben ebenfalls folgende Neuregulierungen: Die Bundesregierung hat Ende 2020 eine Novellierung des Telekommunikationsgesetzes auf den Weg gebracht. Das hat einen Kampf

ums Kabel ausgelöst. Ab 2025 wird außerdem die Grundsteuer nach einem neuen Modell berechnet. Für beide Änderungen gilt: Für einige werden sich die Betriebskosten dadurch reduzieren, andere werden mehr zahlen müssen.

Einen Lichtblick gibt es aber – zumindest für „1904“-Mitglieder: Im Rahmen eines Forschungsprojekts der Universitäten Kiel und Dresden haben wir in einer Wohnanlage eine Ultrafiltrationsanlage installiert, die Legionellen und andere Bakterien aus dem Trinkwasser heraushält. Die Studie läuft noch ein Jahr, zeigt aber schon hervorragende Ergebnisse. Wenn alles klappt, wie erhofft, könnten wir zukünftig damit die Gesundheit unserer Mitglieder schützen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß senken und langfristig Heizkosten sparen.

- CO<sub>2</sub> hat jetzt seinen Preis; S. 56
- EED: Jetzt wird's persönlich; S. 55
- Grundsteuer: Das kommt auf Hamburg zu; S. 58
- Kampf ums Kabel; S. 60

## Müll trennen und vermeiden: Leichter mit Apps

Die Stadtreinigung Hamburg will es Hamburgern erleichtern, ihre Stadt sauber zu halten und möglichst viel Müll zu sparen. Dafür hat sie inzwischen zwei Smartphone-Apps herausgebracht.

Die „Stadtreinigung Hamburg“-App bietet unter anderem ein Abfall-ABC, in dem man schnell nachschauen kann, was in welche Tonne gehört, einen Abfuhrkalender und zeigt einem auf Wunsch die nächsten Recycling-Container und den Recycling-Hof direkt in der Nähe an. Sehr praktisch auch für unterwegs: Über eine Geo-Ortung führt sie zur nächsten öffentlichen Toilette und wer eine Müll-ecke entdeckt, kann sie per App fotografieren und direkt an den Räumungsdienst melden.

Mit der „Zero Waste App“ bekommen alle ein praktisches Helferlein an die Hand, die Müll vermeiden wollen. Wochenmärkte, Restaurants, Second Hand-Stores, Unverpackt-Läden, Repair Cafés: Hier findet man alle nachhaltigen Angebote der Stadt und was fehlt, können Nutzer selbst nachtragen. Beide Apps gibt es kostenlos für Apple- und Android-Geräte.



# Betriebskosten: Veränderungen 2021

## Gas

Im Vergleich zu 2020 wurde der Nettopreis um 2,4 Prozent auf 1,7569 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh) erhöht. Dennoch zahlen unsere Mitglieder immer noch deutlich weniger als üblich. Laut Bundesnetzagentur lag der durchschnittliche Nettopreis bereits 2020 bei 3,12 ct/kWh. Die hervorragenden Konditionen sind das Ergebnis eines Rahmenvertrags, den der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) mit unserem Energieversorger E.ON Energie vor einigen Jahren geschlossen hat.

Auf diesen Nettopreis werden Netzgebühren, gesetzliche Steuern und Gebühren sowie seit 2021 der CO<sub>2</sub>-Preis in Höhe von 0,6 Ct/kwh (ca. 10 Prozent) aufgeschlagen.

## Allgemeinstrom

Für die Versorgung unserer Häuser und Wohnanlagen mit Allgemeinstrom haben wir 2017 ebenfalls über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. einen Vertrag mit den Stadtwerken Rostock abgeschlossen. Überzeugt hat uns damals, dass sie Strom aus erneuerbaren Energien zu günstigen Konditionen bieten und das ist bis heute auch so geblieben. So wurde der verhandelte Arbeitspreis für 2020 sogar um 3,11 Prozent auf 4,7278 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh) netto gesenkt. Für das laufende Jahr kommt zwar eine Erhöhung um 4,7 Prozent auf 5,4230 ct/kWh netto auf uns zu. Im Vergleich ist das jedoch immer noch sehr günstig. Laut Monitoringbericht der Bundesnetzagentur bewegte sich der Netto-Strompreis 2020 zwischen 7,22 und 10,87 ct/kWh.

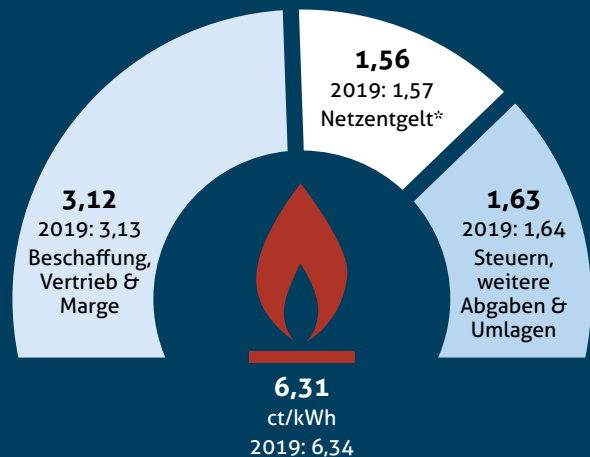
Brutto, also inklusive aller gesetzlichen Umlagen und Abgaben, liegt der Strompreis für das laufende Jahr bei 28,46 ct/kWh. Das sind knapp 2,2 Prozent mehr als im Vorjahr.

## Abfall und Gehwegreinigung

Auf dieses Weihnachtsgeschenk hätten die Hamburger gern verzichtet: Anfang Dezember hat der Hamburger Senat eine neue Gebührenordnung beschlossen. So beträgt die Grundgebühr für die Müllentsorgung jetzt monatlich 7,09 Euro pro Wohneinheit. 2019 und 2020 waren es 6,89 Euro. Das ist eine Steigerung in Höhe von rund 2,9 Prozent und für einen durchschnittlichen Hamburger Haushalt über 6 Euro mehr, die er jährlich allein für die Müllabfuhr zahlen muss. Die Gehwegreinigung verteuert sich 1,6 Prozent. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach der Anzahl der Frontmeter des Grundstückes und der Häufigkeit der Reinigung.

## Durchschnittlicher Haushaltskundenpreis Gas 2020

in ct/kWh



Haushaltskundenpreis (5.556 kWh - 55.556 kWh pro Jahr)  
Stand 1. April 2020

\* Netzentgelt inkl. Messung und Messstellenbetrieb

Quelle: Bundesnetzagentur, Monitoringbericht 2020

## Trinkwasser

Mit der neuen Gebührenordnung wurde auch der allgemeine Trinkwasserpreis der Hamburger Wasserwerke um 1,6 Prozent erhöht. Inclusive 7 Prozent Mehrwertsteuer werden in diesem Jahr 1,92 Euro pro Kubikmeter fällig. 2020 lag der Brutto-Preis bei 1,89 Euro pro Kubikmeter. Der Grundpreis für Wasserzähler stieg leicht um 1 bis 2 Prozent.

## Gebäudeversicherung

Gestiegen ist auch der Beitragssatz unserer Gebäudeversicherung bei der Hamburger Feuerkasse. Die kombinierte Gebäudeversicherung deckt Schäden, die unter anderem durch Feuer, Sturm und Leitungswasser an unseren Gebäuden entstehen. Zudem ist eine Haus- und Grundbesitzhaftpflicht enthalten. Der Beitrag ist um 13 Prozent gestiegen. Davon gehen 8,63 Prozent auf eine schadenbedingte Beitragsanpassung zurück, 4,37 Prozent ergeben sich aus dem sogenannten gleitenden Neuwertfaktor.

Die Gebäudeversicherung wird im Verhältnis der Wohnfläche auf alle Mitglieder umgelegt und in der Betriebskosten-Abrechnung ausgewiesen.

# Die neue Energieeffizienzrichtlinie EED

Ab 25. Oktober 2020



**1. Neu montierte Zähler fernauslesbar**  
Alle neu montierten Geräte müssen fernauslesbar sein.



**2. Vierteljährliche Verbrauchsinformation**  
Alle Nutzer mit fernauslesbaren Zählern können eine vierteljährliche Verbrauchsinformation anfordern.



Ab 1. Januar 2022



**4. Monatliche Verbrauchsinformation**  
Alle Nutzer mit fernauslesbaren Geräten müssen in der Heizperiode monatlich eine Verbrauchsinformation erhalten.

**3. Detaillierte Verbrauchsabrechnung**  
Verbrauchsabrechnungen müssen mehr Informationen und grafische Übersichtselemente enthalten, z.B.: Gesamtenergiekosten, Energiepreise, Emissionsdaten im Haus genutzter Energiemix, klimabereinigter Vergleich zum Vorjahr, klimabereinigter Vergleich zu einem durchschnittlichen Nutzer

Ab 1. Januar 2027



**5. Bestehende Zähler fernauslesbar**  
Alle Bestandsgeräte müssen fernauslesbar sein. Nicht fernauslesbare Geräte müssen ausgetauscht sein.

**ista**

## EED: Jetzt wird's persönlich

Hand aufs Herz: Wissen Sie, wie viel Energie Sie fürs Heizen Ihrer Wohnung benötigen? Die wenigsten wissen das und deshalb werden auch mehr Ressourcen verbraucht und mehr Kohlendioxid in die Luft geblasen als nötig. Davon ist auf jeden Fall das Europäische Parlament überzeugt und hat deshalb 2018 die Energieeffizienzrichtlinie (EED) verabschiedet. Diese soll jedem EU-Bürger dabei helfen, sich künftig einen Überblick über seinen persönlichen Verbrauch verschaffen zu können.

Damit das gelingt, müssen bis 2027 alle Zähler gegen digitale und fernablesbare Geräte ausgetauscht werden. Bei allen Neuinstallationen, wie bei Neubauten und Modernisierungen, müssen solche Geräte bereits seit Oktober 2020 zwingend eingebaut werden. Schritt für Schritt erhalten die Verbraucher dann mehr Informationen über ihr Heizverhalten und den damit einhergehenden CO<sub>2</sub>-Austoß: Können die Verbrauchsdaten zurzeit vierteljährlich vom Nutzer abgefragt werden, müssen die Verbrauchsdaten ab 2022 monatlich zur Verfügung gestellt werden.

Prinzipiell eine gute Sache, die hoffentlich auch wirkt. Um die erweiterten Informationen liefern zu können, müssen die Abrechnungsfirmen zusätzliche Anforderungen erfüllen. Das wird die laufenden Betriebskosten steigen lassen. Und um die Voraussetzungen dafür zu schaffen – also alle alten Geräte auszutauschen – wird allein für unsere Genossenschaft mit einer Summe im sechsstelligen Bereich zu rechnen sein.

## Das Plus für die Umwelt

# CO<sub>2</sub> hat jetzt seinen Preis

Seit dem 1. Januar 2021 kostet auch in Deutschland der Kohlendioxid-Ausstoß von Fahrzeugen und Gebäuden Geld. Der sogenannte „CO<sub>2</sub>-Preis“ wurde im Rahmen des nationalen Klimaschutzprogramms 2030 beschlossen, das die Bundesregierung Ende 2019 verabschiedet hat. Ziel ist es, bis dahin die Treibhausgase im Vergleich zu 1990 um 55 Prozent zu reduzieren. Der CO<sub>2</sub>-Preis soll den Umstieg auf erneuerbare Energieträger forcieren.

In Schweden wurde schon 1991 eine CO<sub>2</sub>-Steuer eingeführt. Zugleich wurden aber andere Steuern gesenkt.



Umwelt-Wissenschaftler bewerten den CO<sub>2</sub>-Preis – in anderen Ländern auch CO<sub>2</sub>-Steuer genannt – als eins der effektivsten Instrumente, um den Kohlendioxid-Ausstoß zu minimieren und damit die Erderwärmung zu stoppen. Als Beispiel wird dafür häufig Schweden genannt. Dort wurde bereits 1991 sowohl für Privatpersonen als auch für nahezu alle Wirtschaftszweige eine CO<sub>2</sub>-Steuer eingeführt. Die Schadstoffemissionen sind seitdem um 26 Prozent zurückgegangen.

In Deutschland mussten bis dato nur Unternehmen bestimmter Sektoren eine Abgabe zahlen, so etwa Fluggesellschaften, Kraftwerke und Industriebetriebe mit besonders hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dafür wurde 2005 der europäische Emissionszertifikate-Handel geschaffen. Dort müssen die Unternehmen als Ausgleich für jede Tonne

Kohlendioxid, die sie produzieren, ein Zertifikat kaufen. Der neue CO<sub>2</sub>-Preis wird im Grunde nach dem gleichen Prinzip erhoben, allerdings müssen nicht die Verbraucher die Zertifikate kaufen. Stattdessen werden Unternehmen dazu verpflichtet, die fossile Brennstoffe in den steuerrechtlichen Wirtschaftsverkehr bringen. Das heißt zum Beispiel Gaslieferanten, Heizöl-Händler und alle Unternehmen der Mineralölwirtschaft. Pro Tonne CO<sub>2</sub> müssen zunächst 25 Euro gezahlt werden. Bis 2025 soll der Preis jedoch in mehreren Schritten auf 55 Euro erhöht werden.

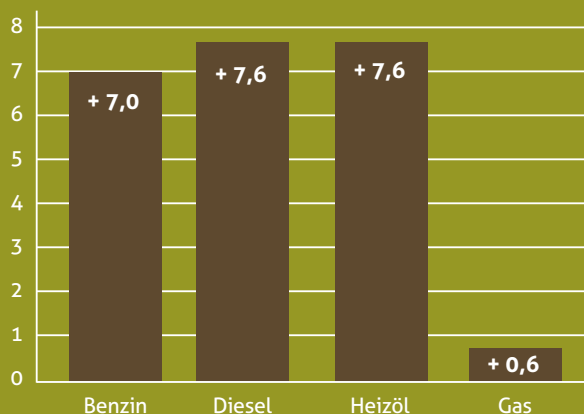
### Schweden macht es vor

Umweltaktivisten kritisieren, die Preise seien zu gering, um die Bevölkerung dazu zu bewegen, auf klimafreund-



## CO<sub>2</sub>-Preis: Mehrkosten 2021

in Cent pro Liter



Anfang des Jahres wurde der CO<sub>2</sub>-Preis in Deutschland eingeführt. Pro Tonne CO<sub>2</sub> müssen dieses Jahr 25 Euro gezahlt werden. Dadurch haben sich die Kraftstoffpreise auf einen Schlag um 7 bis 7,9 Cent pro Liter und die Gaspreise um 0,6 Cent pro Kilowattstunde verteuert. In den kommenden Jahren soll der CO<sub>2</sub>-Preis in mehreren Schritten angehoben werden. 2025 soll er 55 Euro kosten. Der CO<sub>2</sub>-Preis ist eine Klimaschutzmaßnahme, mit der die Bundesregierung Anreize schaffen möchte, auf erneuerbare Energien umzusteigen.

lichere Alternativen wie beispielsweise Elektro-Autos umzusteigen. Und auch dafür wird Schweden gern als Beispiel zitiert. Dort liegt die CO<sub>2</sub>-Steuer inzwischen bei umgerechnet knapp 120 Euro pro Tonne.

Zur Wahrheit gehört aber auch, dass Schweden mit der Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer zugleich die Erbschafts- und Vermögensteuern gesenkt, andere Steuern sogar komplett abgeschafft hat. Insgesamt wurde seit 1991 die Steuerbelastung in Schweden um sechs Prozent reduziert. Zusammen mit einer Palette an Förderprogrammen hatten die Bürger dort so die finanziellen Mittel zur Verfügung, um E-Autos zu kaufen und ihre alten Öl-Heizungen gegen klimaschonende Anlagen auszutauschen.

In Deutschland soll ebenfalls für einen Ausgleich gesorgt werden. So heißt es im Klimaschutzprogramm: „Die Bundesregierung wird die Einnahmen aus der

CO<sub>2</sub>-Bepreisung vor allem für eine Entlastung bei der EEG-Umlage und damit der Strompreise einsetzen. Außerdem werden die steuerliche Entfernungspauschale angehoben und eine Mobilitätsprämie gewährt sowie Maßnahmen des Klimaschutzprogramms 2030 gefördert – etwa für einen klimafreundlichen Verkehr und energieeffiziente Gebäude.“

### Deutschland macht es anders

Das ist durchaus ein großes und vielversprechendes Maßnahmenpaket. Leider hat aber nicht jeder etwas davon: Die Pendlerpauschale wurde um fünf Cent erhöht, allerdings erst ab dem 21. Kilometer. Wohngeld-Empfänger erhalten jetzt einen Energiekostenzuschlag in Höhe von 15 Euro. Das sind aber nur rund 1,3 Prozent der privaten Haushalte.

Tatsächlich wurde auch die EEG-Umlage zum 1. Januar 2021 gesenkt. Jedoch gerade einmal um 0,256 Cent auf 6,5 Cent. Und auch der Grund ist ein anderer als im Klimaschutzprogramm genannt. „Die EEG-Umlage wird durch das Corona-Konjunkturpaket begrenzt“, steht in einer Presseerklärung der Bundesnetzagentur vom Oktober 2020. „Der hieraus gewährte Bundeszuschuss verhindert einen im Vergleich zum Vorjahr starken Anstieg der Umlage, der sich aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie ergeben hätte.“

Bleibt nur zu hoffen, dass die Bundesregierung sich nach Corona an ihr Versprechen aus dem Klimaschutzpaket erinnert: „Durch Fördermaßnahmen und parallele Entlastungen kommt es in Deutschland insgesamt nicht zu einer Mehrbelastung, denn alle Einnahmen werden den Bürgerinnen und Bürgern zurückgegeben.“

i

### Das nationale Klimaschutzprogramm 2030

ist eine Fortschreibung des bereits vor fünf Jahren gefassten Klimaschutzplans 2050. Nachdem die damals gesetzten Ziele verfehlt worden sind, wurde das neue Klimaschutzprogramm verabschiedet. Darin enthalten sind verschiedene Maßnahmen für alle Sektoren: Energiewirtschaft, Industrie, Gebäude, Verkehr, Land- und Forstwirtschaft, Landnutzung und Abfallwirtschaft. Der neue CO<sub>2</sub>-Preis wird als Herzstück des Programms angesehen, da er als effektivstes Mittel gilt, um das erklärte Ziel zu erreichen – bis 2030 die schädlichen Treibhausgase in Deutschland im Vergleich zu 1999 um 55 Prozent zu senken.

➤ 10-Punkte-Plan für klimaneutrales Wohnen; S. 46

## Neue Grundsteuer

# Das kommt auf Hamburg zu

**2019 hat der Bundestag die Grundsteuer-Reform auf den Weg gebracht. Hamburgs Finanzbehörde legte ein Jahr später ein eigenes Modell vor. Das ist einfacher und soll bezahlbar bleiben.**

**E**s ist entschieden: Bei der Berechnung der neuen Grundsteuer folgt Hamburg nicht dem Vorschlag seines ehemaligen Bürgermeisters und heutigen Bundesfinanzministers Olaf Scholz. Das Bundesmodell bezieht den Bodenwert in die Berechnung ein und damit hatte Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel schon Bauchschmerzen, als Olaf Scholz den Gesetzentwurf vorstellte. Der Grund: In Hamburg schießen die Bodenwerte bereits seit Jahren in die Höhe und sehr wahrscheinlich wird sich daran nichts ändern. Folglich würde die Grundsteuer zu einer Kostenexplosion für Immobilieneigentümer und für Mieter führen, da sie über die Nebenkosten abgerechnet wird. Außerdem müsste die Behörde die Grundsteuer laufend neu berechnen.

Finanzsenator Dressel gehe es aber nicht darum, „das Stadtsäckel zu füllen“, wie er sagt. Im Gegenteil: Das Ziel sei, Mehrbelastungen für Steuerzahlende zu vermeiden und einer daraus folgenden Gentrifizierung gegenzusteuern. Gleichwohl kann die Stadt auf diese Einnahmen nicht verzichten. Rund eine halbe Milliarde Euro nimmt Hamburg jährlich über die Grundsteuer ein und bei dieser Summe soll es möglichst auch bleiben. Denn das benötigt Hamburg, um beispielsweise Radwege, Brücken, Kitas und Büchereien zu bauen und zu unterhalten.

Um beides unter einen Hut zu bringen, hat die Finanzbehörde nicht nur fleißig gerechnet. Sie stand auch im engen Kontakt mit den Partnern aus dem Bündnis für das Wohnen. Heraus kam ein „Wohnlagemodell“, das sehr einfach gestaltet worden ist:

Unabhängig von der Nutzung werden die Grundstücksfläche mit zwei Cent pro Quadratmeter und die Gebäudefläche mit 40 Cent pro Quadratmeter berechnet. Um Bodenspekulationen zu verhindern, soll für unbebaute Grundstücke ein höherer Hebesatz gelten.



Wohngebäude erhalten generell einen Abschlag von 50 Prozent. Allerdings soll künftig auch die Lage berücksichtigt werden. Wie beim Mietenspiegel sind zwei Lagefaktoren vorgesehen. Die Hebesätze stehen dagegen noch nicht fest.

Auch wenn sich das Gesamtsteueraufkommen nicht erhöhen soll: Der einzelne Bürger wird die Neuberechnung schon zu spüren bekommen. Wer in einem älteren Haus lebt, dessen Wert nie aktualisiert wurde, wird sehr wahrscheinlich mehr zahlen als bisher. Wer bis dato überdurchschnittlich viel gezahlt hat, wie es häufig in Neubauten der Fall ist, wird künftig weniger Steuern abführen müssen. Nach Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts muss das neue Grundsteuermodell ab dem 1. Januar 2025 umgesetzt werden.

*Dieser Artikel ist erstmals in der „bei uns“ 4/2020 erschienen. Um ihn zeitlich einordnen zu können, wurde er an einigen Stellen aktualisiert. „1904“-Vorstandsmitglied Monika Böhm war zu dieser Zeit auch Vorstandsvorsitzende des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenchaften e.V. Der Kommentar auf Seite 59 wurde in dieser Funktion und im Namen aller Mitgliedsunternehmen – auch der „1904“ – verfasst. Deshalb wurde er für den Geschäftsbericht nicht geändert.*

## Was ist gerecht? Was ist praktikabel?

Ein Kurz-Interview mit Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel zur Grundsteuer.



**Warum gibt es nur zwei Lagefaktoren? Wäre eine stärkere Unterteilung nicht gerechter?**

In der Tat haben wir anfangs eine stärkere Unterteilung diskutiert. Wir haben aber im Hamburger Mietenspiegel auch nur zwei Lagen, was sich sehr bewährt hat. Würden wir die Grundsteuer stärker unterteilen, wäre das wenig praktikabel und kaum erklärbar, warum wir hier mehr, dort weniger unterteilen.

**Wird es, wie bisher einen Abschlag für geförderte Wohnanlagen geben?**

Nein. Das Bundesverfassungsgericht wollte mit der Reform für mehr Gerechtigkeit sorgen. Das heißt, dass alle Immobilien und Grundstücke auf den gleichen Grundlagen besteuert werden. Ein Abschlag für bestimmte Wohnungstypen würde diesem Gerechtigkeitsgrundsatz widersprechen.

*Anmerkung der Redaktion: Das Interview wurde im August 2020 geführt. Das neue Gesetz wurde vom Hamburger Senat im März 2021 verabschiedet mit folgender Änderung: Einfluss auf die Höhe der Grundsteuer haben auch die Wohnnutzung, öffentliche Förderungen und*

*der Denkmalschutz. So ist der Beitrag für öffentlich geförderte Wohnungen kleiner als der für freifinanzierte.*

**Welche Daten müssen für die neue Grundsteuer noch erhoben werden?**

Wir müssen fast gar keine Daten erheben. Anfang 2022 werden wir jeden Eigentümer kontaktieren, und um eine Prüfung seiner Daten wie Grund-

und Wohnfläche bitten. Für die Wohnlage benötigen wir keine weiteren Daten. Da liegt uns alles bereits durch den Mietenspiegel vor. Das ist es ja, was unser Grundsteuermodell einfach und praktikabel macht: Die Bierdeckel-Steuer, von der alle seit Jahren reden, wird in Hamburg für die Grundsteuer Wirklichkeit.

**Noch eine persönliche Frage:**

**Waren Sie vom Scholz-Modell sehr überrascht?**

Nein. Als Finanzminister auf Bundesebene muss man ganz andere Kompromisse machen als ein Bürgermeister von Hamburg. Für einige Kommunen wird es sicher von Vorteil sein, dass die Bodenwerte in die Grundsteuerberechnung aufgenommen worden sind. Das hat er berücksichtigt. In Hamburg stehen wir vor ganz anderen Herausforderungen, das wurde mit der Öffnungsklausel berücksichtigt.

### Kommentar

## Guter Job

Vor bald zwei Jahren hat Bundesfinanzminister Olaf Scholz das neue Berechnungsmodell für die Grundsteuer vorgelegt und sorgte damit vor allem in Hamburg gelinde gesagt für Erstaunen. Als Bürgermeister unserer Stadt hatte er sich für ein Flächenmodell stark gemacht. Nun brachte er die Bodenwerte ins Spiel.

Wäre es dabei geblieben, hätten viele Hamburger ihre Sachen packen müssen. Denn die neue Grundsteuer hätte die Wohnkosten explodieren lassen. Glücklicherweise ist es anders gekommen. Hamburg hat ein eigenes Grundsteuermodell entwickelt und es ist ein vernünftiger Kompromiss. Es spielt unserer Stadt die benötigten Finanzen ein, um für eine gute Infrastruktur zu sorgen. Zugleich ist aber auch



*dafür gesorgt, dass das Wohnen in Hamburg bezahlbar bleibt.*

*Sicher: Nicht allen wird diese Reform schmecken. Insbesondere denjenigen, die bisher das Glück hatten, dass die Immobilien- und Grundstückswerte ihres Hauses seit Jahrzehnten nicht auf den neuesten Stand gebracht worden sind. So haben sie deutlich weniger Grundsteuer gezahlt als ihre Nachbarn, die frisch gebaut haben.*

*Gerecht war das nie, die Reform deshalb überfällig und richtig. Gut zu sehen, dass unsere Stadt dabei nicht auf ihren eigenen Vorteil bedacht war.*

Monika Böhm  
Vorstandsvorsitzende Hamburger  
Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Fernsehen

# Kampf ums Kabel

Rund 12,5 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland empfangen ihre TV-Programme über Kabel. Für unter zehn Euro im Monat, die sie über die Nebenkosten zahlen. Das Bundeswirtschaftsministerium wollte das ändern – und hat damit einen Kampf ums Kabel ausgelöst.

Vor 15 Jahren haben wir unsere Wohnanlagen an das Glasfasernetz des Hamburger Kabelnetzbetreibers willy.tel angeschlossen. Damit hat sich für unsere Mitglieder eine ganz neue Fernsehwelt erschlossen: Für gerade einmal 5,68 Euro im Monat haben sie die Wahl aus über 200 deutsch- und fremdsprachigen Free-TV-Sendern, 66 davon in HD. Der monatliche Beitrag für die Grundversorgung wird über die Betriebskosten abgerechnet.

Ein gängiges Modell in Deutschland. Rund 12,5 Millionen Mieter – nahezu ein Drittel aller Privathaushalte – sind an das Breitbandnetz ihres Vermieters angeschlossen. Auch der Abrechnungsmodus ist nicht ungewöhnlich. Im Gegenteil: Er ist über die Betriebskostenverordnung geregelt und nennt sich Nebenkostenprivileg. 2004 eingeführt, wollte die damalige Bundesregierung damit den Ausbau des Breitbandnetzes in Deutschland fördern.

Das ist auch gelungen: So wie wir, nahm die gesamte Wohnungswirtschaft Millionen in die Hand und trieb meist mit Hilfe regionaler Anbieter die Versorgung mit Breitband massiv voran. Und das nicht nur in den Ballungszentren wie Hamburg, Berlin oder München.

Auch in kleineren Städten und Gemeinden wurde kräftig investiert. Vornehmlich in Kupferkabel. Wenn möglich, aber auch schon ins Glasfasernetz. Da der Anschluss an die neue Technik jedoch sehr aufwendig und dadurch deutlich teurer ist, hat Deutschland in diesem Bereich noch Nachholbedarf. Bisher steckt nur hinter 4 Prozent der Breitbandanschlüsse ein Glasfasernetz. Zum Vergleich: In Schweden liegt der Anteil bei knapp 70 Prozent.

## Teure Freiheit

Damit der Ausbau des Glasfasernetzes endlich auch in Deutschland vorankommt, hat das Bundeswirtschaftsministerium das Telekommunikationsgesetz überarbeitet – und damit einen Kampf ums Kabel losgetreten. Denn mit der Novellierung will die Behörde das Nebenkostenprivileg abschaffen. Begründung: Es sei ein Relikt aus alter Zeit und habe seine Berechtigung zur Ankurbelung der Kabelnetzversorgung verloren. Zudem hemme es die Wahlfreiheit des Verbrauchers. Tatsächlich schränkt das Nebenkostenprivileg Mieter in gewissem Maße ein. Zwar konnten sie schon immer frei wählen, von wem sie ihre TV-Sender beziehen

und einen Vertrag mit dem Anbieter ihrer Wahl abschließen. Jedoch lässt sich der vorhandene Gemeinschaftsvertrag nicht kündigen, da er Bestandteil des Mietvertrags ist. Wird das Nebenkostenprivileg abgeschafft, ändert sich das und wie bei der Stromversorgung müssten sich Mieter selbst einen Anbieter suchen. Eine Wahlfreiheit, die aber sehr teuer erkaufte ist:

In der Regel bieten Wohnungsunternehmen Kabelfernsehen für eine monatliche Gebühr von unter zehn Euro. Bei den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind es sogar nur fünf bis sieben Euro. Die günstigen Preise können sie allerdings nur bieten, weil die Unternehmen langfristige Sammelverträge für ihren gesamten Bestand abschließen. Einzelverträge sind erheblich teurer. Im Schnitt beginnen die günstigsten Tarife bei 20 Euro. Ohne Nebenkostenprivileg müssten Mieter für ihren Fernsehanschluss im Schnitt künftig 100 bis 120 Euro mehr im Jahr zahlen, hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW ausgerechnet.

Besonders problematisch wird eine Abschaffung des Nebenkostenprivilegs aber für Sozialhilfeempfänger. Für Miete und Nebenkosten kommt das Amt auf. Zählen die Kabelgebühren künftig nicht mehr dazu, müssen Sozialhilfeempfänger die Kosten aus eigener Tasche zahlen – oder aufs Fernsehen verzichten.

Für viele Mieter würde die Abschaffung des Nebenkostenprivilegs also vor allem eins bedeuten: Ihre Wohnkosten würden weiter steigen. Die sozialverantwortlichen Wohnungsunternehmen und Mietervereine versuchen, das zu verhindern. Bevor der Entwurf Mitte Februar dem Bundesrat vorgelegt wurde, starteten sie in Zusammenarbeit mit verschiedenen Bundesverbänden eine Informationskampagne. Mit Erfolg: Der Bundesrat entschied sich gegen den Entwurf und forderte Nachbesserung.

Auf Vorschlag der Wohnungswirtschaft ist nun eine sogenannte Opt-Out-Lösung im Gespräch. Das heißt: Das Nebenkostenprivileg bleibt erhalten und Mieter erhalten die Möglichkeit, den Gemeinschaftsvertrag zu kündigen.



## Recht auf Gleichheit

i

Mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) reagiert das Bundeswirtschaftsministerium auf eine EU-Richtlinie, die 2018 verabschiedet worden ist: den europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation. Mit dieser Richtlinie sollen alle EU-Bürger ein Recht auf einen zeitgemäßen und schnellen Internetzugang erhalten.

Zurzeit bestehen noch große Unterschiede, sowohl auf europäischer als auch auf nationaler Ebene: So liegt die durchschnittliche Internetgeschwindigkeit in Bulgarien bei 14 Megabit pro Sekunde (Mbit/s), in Deutschland bei 26 und in Schweden bei 55 Mbit/s.

In einer digitalisierten Welt ist langsames Internet ein Standort-Nachteil. Unternehmen bleibt der Zugang zu modernen Arbeitsmethoden verwehrt, die ihre Wettbewerber in anderen Ländern längst nutzen. Bürger haben nur eingeschränkten Zugriff auf Informationen und Bildungsmöglichkeiten.

Die EU will in allen Mitgliedsstaaten gleiche Lebensverhältnisse schaffen. Bis Ende 2020 mussten deshalb alle nationalen Telekommunikationsgesetze harmonisiert werden. Mit dem deutschen Entwurf hadert nicht nur die Wohnungswirtschaft. Kritik kam von Wirtschaftsvertretern verschiedener Branchen. Allen voran dem Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien Bitkom. Bemängelt wurde vor allem, dass den betroffenen Wirtschaftszweigen zu wenig Zeit für die gesetzlich vorgeschriebenen Anhörungen eingeräumt wurde. Im Telekommunikationsgesetz steckt eine ganze Bandbreite an Themen, von Marktregulierung über Netzausbau bis zu Verbraucherrechten. Der Entwurf werde dem nicht gerecht. Anstatt neue Perspektiven zu schaffen, führe er bei den betroffenen Unternehmen zu mehr Unsicherheit.

## Ultrafiltration

# Experiment auf gutem Weg: Keine Legionellen, weniger CO<sub>2</sub>



In unserer Wohnanlage am Sievekingdamm haben wir versuchsweise eine Ultrafiltrationsanlage installiert, die das Wasser filtert. Das ist gut fürs Klima und die Gesundheit.

Voriges Jahr haben wir an einer Feldstudie der Universitäten Kiel und Dresden teilgenommen. Geklärt werden sollte, ob man mit einer Ultrafiltrationsanlage Legionellen aus dem Trinkwasser filtern und zugleich Energie sparen kann. Die tolle Nachricht: Das Experiment läuft sehr gut.



**W**as Viren sind und was sie bewirken können, das haben wir in den vergangenen Monaten auf drastische Weise gelernt. Leider sind sie aber nicht die einzigen Erreger, die Mensch und Tier schaden können. Einige Bakterien sind nicht weniger gefährlich. So zum Beispiel Legionellen, die schwere Lungenentzündungen auslösen können. Deshalb wurde vor einigen Jahren die Trinkwasserverordnung geändert.

Warum wir uns als Wohnungsgenossenschaft damit beschäftigten: Legionellen werden uns über das Trinkwasser direkt ins Haus geliefert und bisher gibt es kaum Methoden, um sie effektiv und nachhaltig zu bekämpfen. In der Praxis läuft es überall so: „Das Warmwasser wird in den Wasserspeichern der Gebäude konstant auf mindestens 55, bei uns sogar auf 60 Grad Celsius erwärmt“, erklärt der Leiter unserer Technischen Abteilung, Tino Herold.

Dennoch ist damit nicht garantiert, dass es wirklich legionellenfrei aus dem Hahn kommt. „Es befindet sich ja immer etwas Wasser in den Hausleitungen und die können nicht überall konstant auf 60 Grad Celsius gehalten werden.“ Zwischen 25 und 45 Grad gedeihen Legionellen-Bakterien aber am besten und da gibt es nur ein probates Gegenmittel: den regelmäßigen Nachschub an Frischwasser. Tino Herold: „Deshalb ist es auch so wichtig, dass unsere Mitglieder mehrmals die Woche wirklich alle Wasserstellen in ihrer Wohnung benutzen.“

## Gesundheit oder Umweltschutz?

Eigentlich ist das bekannt. Trotzdem tun sich viele damit schwer, besonders wenn sie umweltbewusst leben. Verständlich. Schließlich hat diese antibakterielle Methode etwas von der Wahl zwischen Pest und Cholera: Um nicht unnötig Wasser und Heizenergie zu verschwenden, muss der Wasserhahn eigentlich zu bleiben. Um seine Gesundheit und die der Nachbarn zu schützen, muss er jedoch zwingend aufgedreht werden. Nicht zu vergessen, die Kosten: Der höhere Wasserverbrauch macht sich natürlich auf der Abrechnung der Wasserwerke bemerkbar. Wer aber wiederum nur diesen Faktor im Blick hat, riskiert an anderer Stelle draufzuzahlen. Ein Beispiel: Bei den gesetzlich vorgeschriebenen Legionellen-Tests unserer Wohnanlagen 2019 wurden in fünf der 354 Proben erhöhte Werte festgestellt – nachweislich, weil einige Wasserhähne zu selten benutzt worden sind. Die folgende Reinigung der Leitungen, die Expertise der Sachverständigen, die neuen Tests: Für all die notwendigen Maßnahmen summierten sich die Kosten auf rund 50.000 Euro.

## Ausweg in Sicht

Ein Dilemma ohne Ausweg? Glücklicherweise nicht.

Längst sind Ultrafiltrationsanlagen auf dem Markt, die am Hauswassereingang installiert werden. Sie sollen nicht nur Legionellen, sondern auch andere Bakterien und Verschmutzungen aus dem Trinkwasser filtern können. Zahlreiche Kliniken, Hotels und Kindergärten in Deutschland, Österreich und der Schweiz setzen sie bereits seit Jahren ein und melden ausschließlich gute Ergebnisse. Fragt sich also, warum sie noch nicht in allen Kellern der Republik Einzug gehalten haben. Die Antwort: Es fehlt der wissenschaftliche Nachweis. Das sollte allerdings nur noch eine Frage der Zeit sein. Im Rahmen des bundesweiten Forschungsprojekts „Ultra-F“ beschäftigen sich seit 2018 zahlreiche Wissenschaftler ausgiebig mit diesem Thema. Wobei der gesundheitliche Aspekt zwar die Hauptrolle spielt, aber nicht der Grund der Forschung ist.

Finanziert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie soll eine ganz andere Frage geklärt werden: Sind die Ultrafiltrationsanlagen so verlässlich, dass man die Temperaturen der Warmwasserspeicher senken kann? Aus eigener Erfahrung können wir sagen: Ja! „Voriges Jahr haben wir mit einer Feldstudie der TU Kiel begonnen“, erzählt Tino Herold. Seitdem läuft in unserer Wohnanlage im Sievekingdamm eine Ultrafiltrationsanlage. „Die Ergebnisse sind hervorragend, bei den Proben konnten keine Legionellen gefunden werden.“ Und das, obwohl wir die Vorlauftemperatur für das Warmwasser stetig gesenkt haben. „Inzwischen sind wir bei 50 Grad – das ist ein großer Fortschritt!“ Die zehn Grad weniger sparen nämlich richtig viel Energie. Wie das Fraunhofer-Institut für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik (IEE) errechnet hat, reduziert sich hierdurch der Gesamtenergiebedarf eines Mehrfamilienhauses im Durchschnitt gleich um 5 Prozent. Auch wenn die Studie noch bis 2022 läuft und die leitenden Forscher betonen, dass der wissenschaftliche Nachweis noch nicht vollständig erbracht worden ist: Der Feldversuch mit der TU Kiel hat uns gezeigt, dass Ultrafiltrationsanlagen einen echten Mehrwert bieten – sowohl für den Gesundheitsschutz als auch für das Klima.

Sollte das auch der Gesetzgeber sehen, rechnen wir damit, dass auch die Trinkwasserverordnung geändert wird. Betriebskosten können wir damit zwar nicht sparen, sie werden nur verlagert. Aber wir können den CO<sub>2</sub>-Ausstoß unserer Häuser senken und zugleich die Trinkwasserqualität steigern.



# Mehr Komfort, mehr Sicherheit, mehr „1904“

Wir möchten unseren Mitgliedern das Wohnen und Leben in unserer Genossenschaft so angenehm wie möglich gestalten. Deshalb bieten wir nicht nur hochwertige und bezahlbare Wohnungen, sondern zusätzlich ein umfangreiches Service-Paket. Bei unserer letzten Mitgliederumfrage vor sechs Jahren gaben 93,1 Prozent der Teilnehmer an, dass sie mit unserem Kundenservice sehr zufrieden seien. Wir wären ja gespannt, was sie jetzt sagen würden. Denn das Paket haben wir um neue Leistungen erweitert. Was es bei unserer „1904“ alles gibt, zeigen wir hier und auf den folgenden Seiten.



**Hausmeister** Die Leuchte im Hausflur ist ausgefallen, die Lüftung im Bad defekt: Für solche Alltagspannen müssen unsere Mitglieder nicht extra einen Handwerker kommen lassen. Eine Nachricht beim Hausmeister-Team genügt und der Defekt wird schnellstmöglich behoben. Die sieben Handwerksprofis kennen nahezu jede Wohnung in unserem Bestand und sind für unsere Mitglieder auch erste Ansprechpartner, wenn sie Fragen zur Haustechnik haben.

➤ Hausmeister und Soziales Management jetzt unter einem Dach; S. 30

**Nachbar-Treffs** In Hamm, Eimsbüttel und Wandsbek haben wir für unsere Mitglieder Nachbar-Treffs eingerichtet und bieten in Zusammenarbeit mit zahlreichen „1904“-Ehrenamtlichen ein abwechslungsreiches Programm. Pandemiebedingt mussten voriges Jahr leider viele Veranstaltungen ausfallen. Während der Lockdowns waren sie komplett geschlossen. Am Programm wurde trotzdem weitergearbeitet und sobald es die Lage erlaubt, geht es auch sofort wieder los – dann übrigens mit einem neuen Sozialarbeiter-Team.

➤ Die perfekte Ergänzung; S. 80

**Soziales Management** Es gibt viele Situationen im Leben, in denen professioneller Rat und Unterstützung gefragt sind. Dafür steht unseren Mitgliedern und ihren Angehörigen ein professionelles Sozialarbeiter-Team mit Rat und Tat zur Seite. Kostenlos und absolut anonym, in einem unserer zwei Sozialbüros in Hamm und Eimsbüttel oder bei Bedarf auch Zuhause. Seit 2021 arbeitet das Team komplett unter dem Dach der 1904-Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“.

**Gästewohnungen** Übernachtungsgäste haben sich angekündigt, in der eigenen Wohnung ist aber nicht genug Platz, um alle bequem unterzubringen? Kein Problem für „1904“-Mitglieder: Für solche Fälle haben wir elf Gästewohnungen geschaffen, die sie günstig mieten können. Brauchen sie selbst Tapetenwechsel, stehen ihnen über 100 gemütliche Gästewohnungen in 27 Städten in Deutschland und der Schweiz zur Verfügung. Möglich macht's der Gästewohnungs-tauschring „GäWoRing“, den wir vor 17 Jahren mit Partnergenossenschaften gegründet haben. Durch die

Pandemie waren die Gästewohnungen voriges Jahr zwar leider die meiste Zeit geschlossen. Aber in 2021 geht es wieder los, sobald die nötigen Kontaktbeschränkungen gelockert werden! Und es gibt noch weitere gute Neuigkeiten: Wir haben einen neuen Partner und damit ein weiteres Reiseziel gewonnen!

➤ GäWoRing: Zerplatzte Urlaubsträume; S. 67

**Notdienst** Wasserrohrbruch, Heizungsschaden, Stromausfall: So etwas soll eigentlich nicht passieren. Aber es passiert und auch im Feierabend, an Wochenenden und an Feiertagen. Für solche Notfälle außerhalb unserer Sprechzeiten haben wir einen Notdienst eingerichtet. Unter der Telefonnummer 345 110 können „1904“-Mitglieder Hilfe holen. Schnell und kostenlos.

**Servicewohnen** Bei unserer „1904“ haben unsere Mitglieder nicht nur ein lebenslanges Wohnrecht. Wir tun auch alles dafür, dass sie es bis ins hohe Alter genießen können. In Wandsbek und Farmsen haben wir zwei Servicewohnanlagen mit insgesamt fast 170 barrierefreien Wohnungen gebaut. In Eidelstedt bieten wir weitere 60 barrierefreie Wohnungen. Das Besondere an dieser Wohnform: In Kooperation mit der Hamburger Martha-Stiftung und der Elim-Diakonie können unsere Mitglieder ganz unkompliziert einen Pflegedienst und Essen auf Rädern buchen und haben einen ständigen Ansprechpartner vor Ort. Zudem bieten wir zum Teil Gemeinschaftsräume, selbstverwaltete Cafés und regelmäßige Veranstaltungen. Mit dem Coronavirus hat sich leider auch das Leben dort stark verändert. Was anders geworden ist, erzählen die Leiter unserer Servicewohnanlagen hier:

➤ Es ist stiller geworden; S. 72

**Multimedia** Highspeed-Internet, Telefon, und gut 600 TV- und Radio-Sender: Das ist für „1904“-Mitglieder kein Wunschtraum, sondern längst Realität. Bereits 2006 haben wir alle Wohnanlagen an das regionale Glasfasernetz von willy.tel angeschlossen. Jetzt haben wir die nächste Digital-Offensive gestartet und rüsten nach: „Fibre to the Home“ – Glasfaser bis in die Wohnung. Warum, das steht hier:

➤ Jetzt kommt die Glasfaser bis in die Wohnung; S. 39



**Mitgliederzeitung** Neues aus der Genossenschaft, der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, dazu Tipps und Trends für schönes Wohnen und Leben in Hamburg: Das gibt's in unserem Mitgliedermagazin „bei uns“ zu lesen. Viermal im Jahr gedruckt frei Haus und als E-Paper im Internet.

**Nachbarschafts-TV** noa4 - Nachbarn on air: Auch hier gibt es Interessantes aus der Genossenschaftswelt zu sehen. Der lokale TV-Sender ist über das Kabelnetz von willy.tel zu empfangen. Montags, mittwochs und freitags kommt ab 17 Uhr eine neue Ausgabe des interessanten Magazins.

**Digitale Haustafel** Tschüss „Schwarzes Brett“: 2018 haben wir begonnen, die herkömmlichen Info tafeln in den Hausfluren unserer Wohnanlagen gegen Touchscreens mit Internetanschluss auszutauschen. Wichtige Informationen können wir so in Echtzeit direkt von unserer Geschäftsstelle aus bekannt machen. Andersherum kann uns jeder Bewohner eine Nachricht senden oder die Bahnverbindung abrufen. Bisher sind die digitalen Haustafeln in drei Wohnanlagen zu finden. Im Zuge von Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten werden wir nach und nach alle weiteren Gebäude nachrüsten.

**Hausnotruf** In Ergänzung zu unserem Multimedia-Angebot von willy.tel bieten wir ein Hausnotrufsystem - und zwar zum Vorzugspreis: „1904“-Mitglieder, die einen Telefonanschluss von willy.tel haben, können den Hausnotruf für 9,90 Euro monatlich dazu buchen. Darin enthalten sind die Basisstation, mobile Funk sender und der Anschluss an eine Notrufzentrale, die selbstverständlich rund um die Uhr besetzt ist.

**Schlüsselloses Türsystem** 2015 haben wir alle unsere Wohnanlagen mit dem schlüssellosen Haustür zugangssystem KIWI nachgerüstet. Zusätzlich zum normalen Schlüssel können unsere Mitglieder einen Transponder bestellen, mit dem sie aus ein bis drei Metern Entfernung per Funk die Haustür öffnen können. Das ist nicht nur praktisch, wenn man mit vollen Händen nach Hause kommt. Auch die Feuerwehr und Notdienste können im Notfall sehr einfach die Türen öffnen und so wertvolle Zeit sparen.

Was uns überzeugt hat: die Sicherheit und die Anonymität, die KIWI bietet. Das System und der Transponder sind über ein patentiertes Verschlüsselungssystem gesichert. Die Daten können weder abgefangen, noch manipuliert werden. Außerdem werden zu keiner Zeit Nutzungsprofile erstellt. Wie bei einem herkömmlichen Schlüssel bleiben die Privatsphäre und Anonymität erhalten. Die praktischen Helferlein gibt es zum „1904“-Vorzugspreis mit einem monatlichen Beitrag von 3,90 Euro für einen Single-Haushalt und 5,90 Euro für Familien mit bis zu acht Nutzern. Zugang erhalten registrierte Familienmitglieder auch per Smartphone über die KIWI App.

**Paketstation** Internet-Shopping gehört längst zum Alltag, die Paketflut damit auch. Die Krux: Nicht immer ist jemand da, um Sendungen anzunehmen. In einem Pilotprojekt haben wir deshalb bei unserem Neubau vor drei Jahren in der Familienwohnanlage Ecker koppel eine Paketstation integriert. Sollte die Nachfrage steigen, werden wir, soweit ausreichend Platz vorhanden ist, auch in anderen Wohnanlagen Paketstationen aufstellen.

**Online-Center** Vom Bewerbungsformular für eine Wohnung, über einen Freistellungsauftrag bis hin zum Kindermalbuch: Auf unserer Website bieten wir zahlreiches Info-Material und eine Auswahl an Formularen zum Download an. Dabei soll es aber nicht bleiben. Zurzeit arbeiten wir an einem Mieterportal sowie an einer eigenständigen App für Mobilgeräte. Darüber haben unsere Mitglieder dann künftig Zugriff auf ihre persönlichen Unterlagen, können Schäden melden und nachsehen, was gerade in den Nachbar-Treffs los ist.

Weitere Infos unter [www.1904.de/Service](http://www.1904.de/Service)

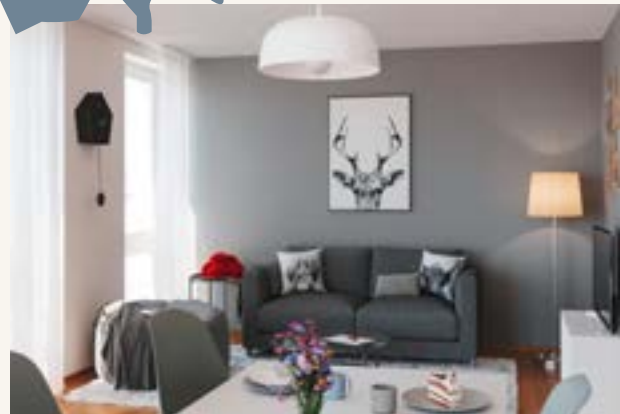


Seit Monaten sind die Gästewohnungen geschlossen. Aber es gibt ein neues Traumziel: Villingen-Schwenningen.

## GäWoRing: Zerplatzte Urlaubsträume

**F**erien mit dem GäWoRing: Für viele Genossenschaftsmitglieder ist das längst zu einer schönen Gewohnheit geworden, die sie sich gern auch mehrmals im Jahr gönnen. Die günstigen Preise machen es ja schließlich möglich. Das trifft nicht nur auf „1904“-Mitglieder zu. 2019 waren die über 100 Gästewohnungen wieder sehr beliebt und damit sehr gut ausgelastet. 2020 kam aber dann bekanntlich das Coronavirus und ab März mussten alle Gästewohnungen von einem Tag auf den anderen geschlossen werden. Hinter den Kulissen ging die Arbeit jedoch weiter: Um nicht alle Urlaubsträume platzen lassen zu müssen, wurden Hygienekonzepte entwickelt und das Interieur der Gästewohnungen der neuen Situation angepasst. Ab den Sommermonaten konnte so ein Großteil der Feriendomizile wieder genutzt werden – zumindest bis zum Lockdown ab November.

Bis Redaktionsschluss war leider nicht abzusehen, ab wann die Gästewohnungen wieder gebucht werden können. Sobald das Reisen gefahrlos möglich ist, geht es aber sofort wieder los. Dann sogar mit einem Reiseziel mehr! Voriges Jahr hat sich die Baugenossenschaft Familienheim Villingen-Schwenningen dem GäWoRing angeschlossen. Ein neues Traumziel, mitten im Dreiländereck von Deutschland, Frankreich und der Schweiz.



[www.gaeworing.de](http://www.gaeworing.de)

# Fern- beziehung

Genossenschaft lebt von Gemeinschaft. Durch die Corona-Pandemie müssen wir seit Monaten weitgehend darauf verzichten. Viel lässt sich über Telefon, Video-Konferenz und E-Mail abfeiern, aber nicht alles. Die Doppelkopf-Runde und das Nachbarschaftsfest machen eben nur Spaß, wenn man gemeinsam an einem Tisch sitzt.

Vor einigen Jahren haben wir unser Leitbild neu formuliert. Interessierte finden es auf unserer Internetseite unter dem Titel „Aus Tradition menschlich“. Das mag nach Werbespruch klingen. Den Titel haben wir jedoch mit Bedacht gewählt. Wir sehen uns eben nicht nur als ein Unternehmen, das Wohnungen baut, modernisiert und vermietet. Wir sind eine Genossenschaft und halten aus Überzeugung an unseren vermeintlich altmodischen Werten fest: Wir fördern die Gemeinschaft und stehen im persönlichen Kontakt mit unseren Mitgliedern. Das hat sich auch in Corona-Zeiten nicht geändert. Allerdings lässt sich das nur schwer in die Tat umsetzen. Oft ist es sogar leider völlig unmöglich. Zum Schutz unserer Mitglieder und Mitarbeiter mussten natürlich auch wir den persönlichen Kontakt auf ein Mindestmaß reduzieren und obendrein dafür sorgen, dass es möglichst wenig Gelegenheiten für persönliche Treffen gibt. Seit März vorigen Jahres sind deshalb nahezu durchgehend unsere Nachbar-Treffs geschlossen, ebenso die Gästewohnungen und Gemeinschaftsräume in unseren Servicewohnanlagen. Die soziale Beratung findet nur in absoluten Ausnahmefällen noch persönlich statt und nur unter strenger Einhaltung der bekannten Hygienemaßnahmen und mit dem gebotenen Mindestabstand. Gleiches gilt bei den Sprechzeiten in unserer Geschäftsstelle und unseren Hauswartbüros.



*Doppelkopf macht mehr Spaß, wenn man an einem Tisch sitzt. Zurzeit ist das leider nicht möglich.*

i

## Kein Gala-Abend, keine Frühlingsboten

Vorfriede ist die schönste Freude, heißt es. Aber selbst das passt seit der Corona-Pandemie nicht mehr. Seit März vorigen Jahres mussten wir fast alle geplanten Veranstaltungen absagen. Darunter leider auch unsere Dauerbrenner, den Gala-Abend Anfang Dezember im Ernst Deutsch Theater und die Frühlingsbotenaktion im März dieses Jahres. Die 25.000 geordneten Stiefmütterchen, die wir für gewöhnlich unseren Mitgliedern als Frühlingsgruß schenken, haben wir in den Gartenanlagen einiger Wohnanlagen pflanzen lassen. Der Gala-Abend musste leider ersatzlos gestrichen werden. Ob er dieses Jahr stattfinden kann, stand bis Redaktionsschluss noch nicht fest. Noch haben wir aber die Hoffnung nicht aufgegeben! Soweit es das Pandemie-Geschehen zulässt, heißt es am Montag, 29. November, um 19.30 Uhr im Ernst Deutsch Theater Vorhang auf für „Charleys Tante“. Über das aktuelle Ticketkontingent und Reservierungsmöglichkeiten informieren wir auf unserer Website ➔ [www.1904.de](http://www.1904.de)



**259**

**Mitglieder**

haben ihre Wohnung  
voriges Jahr  
gewechselt.

**5.334**

**Mitglieder**

zählt unsere  
„1904“-Familie.  
Das sind 173 mehr  
als 2019.

Obwohl wir voriges  
Jahr unsere Wohnanlage  
im Hammer Baum mit 69 Woh-  
nungen fertiggestellt haben  
und allein dadurch schon  
viele Wohnungen gekündigt  
worden sind, ist die

**Fluktuationsquote**  
weiter gesunken von  
**7,61 % auf 6,96 %.**

i

## Aus Tradition menschlich

Wir sind Bauherr, Vermieter, Arbeitgeber. Wir sind Quartiersentwickler, Mittelstandsmotor, Hamburger. Kurzum: Wir sind die Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Ein modernes Unternehmen der norddeutschen Wohnungswirtschaft mit langer Tradition und Zukunftsvisionen. 1904 gegründet, agieren wir heute nach den gleichen Prinzipien wie unsere Gründerväter: Wir sorgen für gute, sichere und bezahlbare Wohnungen in Hamburg. Wir sorgen für Gemeinschaftsgefühl und Lebensqualität in unserer Stadt. Mit unseren Mitgliedern. Für unsere Mitglieder.

Auszug aus unserem Leitbild. Die komplette Erklärung finden Sie unter [www.1904.de](https://www.1904.de)

Der Kontakt findet jetzt hauptsächlich per Telefon und E-Mail statt. Geht es allein ums Wohnen, lassen sich solche Krisen-Zeiten auf diese Weise gut überbrücken. Anders sieht es im sozialen Bereich aus. Das gemeinsame Mittagessen im Gemeinschaftssaal der Service-wohnanlage, das gemeinsame Gärtnern im Innenhof, das Nachbarschaftsfest zum 40. Bestehen der Wohnanlage: All das lässt sich nicht am Telefon oder per E-Mail „erledigen“. Auf diese wirklich beliebten und geschätzten Gemeinschaftsaktivitäten müssen unsere Mitglieder seit vielen Monaten verzichten und das ist inzwischen auch zu spüren, wie unser Soziales Management aus unseren Nachbar-Treffs und den Servicewohnanlagen berichtet.

Die nötigen Kontaktbeschränkungen stellten uns voriges Jahr aber auch noch vor ein ganz anderes Problem: Im Genossenschaftsgesetz ist geregelt, dass für den Abschluss des Geschäftsjahres eine Vertreterversammlung einberufen werden muss. Bei 62 Mitgliedervertretern, weiteren Ersatzvertretern plus Vorstand und Aufsichtsrat kommen bei einer solchen Versammlung in der Regel gut 80 Menschen zusammen. Während einer Pandemie stellt das ein hohes, gesundheitliches Risiko dar. Glücklicherweise hat der Gesetzgeber hier schnell reagiert und Ausnahmeregelungen getroffen. So konnten wir einerseits das Geschäftsjahr kontaktlos

abschließen – andererseits fehlten aber die wichtigen und interessanten Gespräche, die sich normalerweise in diesem Rahmen ergeben.

Ob dieses Jahr eine Vertreterversammlung im üblichen Sinn stattfinden wird, stand bis Redaktionsschluss noch nicht fest. Auch nicht, wann wir unsere Gemeinschaftssäle, Nachbar-Treffs und Gästewohnungen wieder öffnen können. Wir hoffen, dass das möglichst schnell passiert. Denn Genossenschaft ist das Gegenteil von Einsamkeit. Und das haben in den vergangenen Monaten viel zu viele Menschen spüren müssen.

- Es ist stiller geworden; S. 72
- Zu viel zuhause; S. 79

## Soziales Management ist umgezogen

Anfang des Jahres wurde das Soziale Management vollständig in unsere Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ integriert. Der Rückblick auf die Arbeit in unseren Nachbar-Treffs und den Beratungsbüros sowie Informationen zum Weihnachtsmärchen sind deshalb umgezogen und stehen in diesem Bericht auf den Seiten 80 und 81.

## Vertreterversammlung

# Beschlüsse per Post



**Unsere älteren Mitglieder kennen es noch: Früher war auf unserem Logo ein Posthorn zu sehen. Eine Erinnerung an unsere Gründerväter, die allesamt Postbeamte waren. Voriges Jahr hätten wir das Logo eigentlich wieder aktivieren können. Denn zum ersten Mal in der Geschichte unserer Genossenschaft haben wir unsere Vertreterversammlung nicht in einem Saal, sondern auf dem Postweg abgehalten.**

**E**in Verfahren, das in normalen Zeiten eigentlich nicht erlaubt ist. Das Genossenschaftsgesetz schreibt eine Präsenzveranstaltung vor. Mit der Pandemie wurde das plötzlich aber zu einem Problem – für uns und rund 7.500 weitere Genossenschaften in Deutschland. Mit der Präsenzversammlung hätten wir unsere VertreterInnen der Gefahr einer Corona-Infektion ausgesetzt, die nicht verantwortbar ist. Ohne hätten wir jedoch das Geschäftsjahr nicht abschließen können. Glücklicherweise hat der Gesetzgeber das rechtzeitig erkannt und Alternativen zugelassen.

Wir haben uns für das schriftliche Umlaufverfahren entschieden. Mitte Mai erhielten alle VertreterInnen die Tagesordnung und den vorläufigen Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2019/2020. Die Gremiumsmitglieder sowie alle ErsatzvertreterInnen, die regelmäßig an den Versammlungen teilgenommen hatten, bekamen danach die Gelegenheit, Aufsichtsrat und Vorstand schriftlich Fragen zu stellen. Davon wurde auch rege

Gebrauch gemacht. Die Antworten wurden selbstverständlich wieder allen TeilnehmerInnen zugesandt. Zugegeben, es ist ein aufwendiges Verfahren. Für uns kam aber kein anderes in Frage. Nach den Corona-Gesetzgebungen war es nämlich der einzige Weg, um die Dividendenzahlung zu beschließen sowie Mitgliedern, die unsere Genossenschaft verlassen, die Auseinandersetzungsguthaben auszahlen zu dürfen. Für Vorstand und Aufsichtsrat war das voriges Jahr einer der wichtigsten Punkte auf der Tagesordnung. Viele „1904“-Mitglieder haben durch die Corona-Krise ihre Arbeit verloren, andere sind in Kurzarbeit geschickt worden. Sie werden das Geld dringend gebraucht haben und das wollten wir ihnen nicht aus formalen Gründen vorenthalten. Von unseren 63 stimmberechtigten VertreterInnen in 2020 nahmen 54 am schriftlichen Umlaufverfahren teil. Bis auf die Wahlen zum Aufsichtsrat konnten so alle nötigen Beschlüsse gefällt werden, um das Geschäftsjahr ordnungsgemäß abzuschließen. Die Wahlen zum Aufsichtsrat können auch nach den Corona-Gesetzgebungen nur während einer Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Da die Pandemie noch nicht vorbei ist und wir nicht wissen, ob wir dieses Jahr unsere Vertreterversammlung in gewohnter Weise abhalten können, wurden die Wahlen bis auf Weiteres verschoben.



Angela Hansen und Jens Wolfhagen, beide Mitglieder der Vertreterversammlung, könnten sich die Vertreterversammlung auch als Videokonferenz vorstellen.

## Meinungen zum Umlaufverfahren: Überlegenswerte Alternative

Für gewöhnlich treffen wir unsere MitgliedervertreterInnen und ErsatzvertreterInnen zweimal im Jahr: zur ordentlichen Vertreterversammlung und für eine gemeinsame Ausfahrt. Pandemiebedingt mussten wir die Ausfahrt voriges Jahr absagen. Die Vertreterversammlung haben wir im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt. Wie war das für die TeilnehmerInnen? Haben sie etwas vermisst? Hätten wir etwas anders machen können? Wir haben zwei gefragt.

„Natürlich hätte auch ich mir gewünscht, dass die Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung stattfinden kann“, sagt **Angela Hansen**. Seit 2018 ist sie Mitgliedervertreterin. Aus beruflichen Gründen konnte die Architektin und Stadtplanerin jedoch noch an keiner Ausfahrt teilnehmen. „Die Vertreterversammlung wäre eine gute Gelegenheit gewesen, andere Mitglieder kennenzulernen. Deshalb ist es sehr schade, dass wir uns nicht treffen konnten. In Hinblick auf die Pandemie war es aber genau die richtige Entscheidung.“

So lange nicht alle Bürger geimpft werden können, würde sie sogar dafür plädieren, die diesjährige Vertreterversammlung ebenfalls ohne persönlichen Kontakt abzuhalten. „Das schriftliche Umlaufverfahren hat ja wirklich gut funktioniert. Ich persönlich hatte das Gefühl, sehr gut informiert zu sein, und die Genossenschaft stand uns für Fragen zur Verfügung.“ Allerdings, räumt sie ein, bringt dieses Verfahren einen sehr hohen Arbeitsaufwand für die Genossenschaft mit sich. „Vielleicht wäre eine Video-Konferenz auch eine gute Lösung“, schlägt sie

vor. „Bei diesen Formaten kann man ebenfalls Fragen stellen und sich auch noch sehen.“

**Jens Wolfhagen** denkt ein bisschen weiter. Er ist Vorstandsmitglied einer Kapitalgesellschaft der Immobilienwirtschaft und unter anderem für die Digitalisierung zuständig. Ende 2019 hat die Unternehmensgruppe ein Modul zur elektronischen Gesellschafterversammlung eingeführt. Das ermöglicht eine geheime, schnelle und rechtssichere Abstimmung in Kombination mit einem automatisierten Papierumlaufverfahren. „Dadurch lässt sich ein guter hybrider Übergang herstellen und gleichzeitig der administrative Aufwand im Griff halten.“ Auf Präsenztreffen möchte auch er allerdings nicht völlig verzichten. „Nur ist gerade die Vertreterversammlung schon durch ihre Themen so formalistisch geprägt, dass nur wenig Zeit bleibt, darüber hinaus inhaltlich, strategisch und konzeptionell ins Gespräch zu kommen.“ Er könnte sich deshalb gut vorstellen, die Ausfahrt als Präsenzveranstaltung beizubehalten und unsere Vertreterversammlung künftig als Online-Veranstaltung auszurichten. „Es heißt zwar oft, dass das nichts für die ältere Generation ist. Aber wir sollten sie nicht unterschätzen.“ Er hat jedenfalls die Erfahrung gemacht, dass die Technik keine große Hürde darstellt. Für die Zukunft würde er sich wünschen, dass die Präsenzpflcht für die Vertreterversammlung fällt und das Format offengelassen wird. „Denkbar wären auch Hybrid-Veranstaltungen. Je nach Präferenz und Möglichkeiten, könnten sich die Mitglieder dann aussuchen, ob sie vor Ort dabei sein möchten oder sich online zuschalten.“



# Es ist stiller geworden

**Kein Bingo, kein Sonntags-Café, keine Ausflüge: Mit Corona hat sich auch das Leben in unseren Servicewohnanlagen völlig verändert. Der Gemeinschaftssinn ist lebendig wie eh und je, steckt aber seit Monaten in der Warteschleife. Wenigstens gibt es inzwischen einen Lichtblick: Die meisten Bewohner sind geimpft.**



*Durch die Pandemie hat sich das Leben in unseren Servicewohnanlagen völlig verändert.*

Vor genau 20 Jahren haben wir unsere Servicewohnanlage am Mühlenteich in Wandsbek fertiggestellt und unseren Mitgliedern die Schlüssel für ihr neues Zuhause übergeben. In normalen Zeiten wird so ein Jubiläum mit einem Nachbarschaftsfest gefeiert. In Corona-Zeiten ist daran nicht zu denken; wie an so vieles andere leider auch nicht.

Singen, Bogenschießen, Gourmet-Abende, Gedächtnistraining, Tanzkurse, Theaterbesuche: Vor Corona gab es in allen unseren Servicewohnanlagen ein abwechslungsreiches Freizeitprogramm für jeden Geschmack und alle Wetterlagen. „Jetzt können unsere Bewohner noch nicht einmal zusammen mittagessen“, erzählt der Leiter des ELIM-Servicebüros in Wandsbek, Rüdiger Georg, „und das fehlt allen sehr. Das ist hier eben nicht nur eine Mietergemeinschaft, sondern eine Wohn- und Lebensgemeinschaft.“

Das kommt nicht von ungefähr. Fast alle Bewohner sind im Ruhestand. Anders als in generationsübergreifenden Wohnanlagen teilen sie oft die gleichen Interessen und haben mehr Zeit, gemeinsam etwas zu unternehmen. So



## ” Vor der Pandemie bestand der Hauptteil aus Organisation, inzwischen ist es die Seelsorge. “

Georg Preis

verbindet viele Mitglieder eine Nähe und Vertrautheit, die weit über das Nachbarschaftsgefühl hinausgeht.

Das hat sich auch mit Corona nicht geändert, aber: „Es ist stiller geworden“, beschreibt der Theologe die Atmosphäre im Haus. So strenge Beschränkungen wie in Alten- und Pflegeheimen galten für Servicewohnanlagen zwar nie. Trotzdem gibt es seit Monaten deutlich weniger Besuch, sowohl von außerhalb als auch untereinander. Die netten Gespräche, die sonst im Wohnzimmer, im Café oder auf dem Flur stattfanden, laufen überwiegend über Telefon, vereinzelt über Video. Rüdiger Georg: „Eine unserer ältesten Bewohnerinnen ist 91 Jahre alt und skyppt regelmäßig über drei Wohnungen hinweg mit ihrer Nachbarin.“

In dieser Zeit ist die Gemeinschaft eine der größten Stützen. Alle Lücken kann sie jedoch nicht füllen. „Diejenigen, die keine Angehörigen haben, fühlen sich einsam“, sagt Georg Preis, der in unserer Wohnanlage Berner Au das ELIM-Servicebüro leitet. „Schwierig ist die Situation auch für alle, die während der Pandemie eingezogen sind.“

Vor Corona gab es für alle Neuen ausreichend Gelegenheit, Kontakte im Haus zu knüpfen.

Die seit Monaten gebotene soziale Distanz erschwert nun das Einleben.

Mehr und mehr haben sich die Aufgaben der beiden Männer verschoben. „Vor der Pandemie bestand der Hauptteil aus Organisation“, erzählt Georg Preis, der ebenso wie sein Kollege lange Zeit als Pastor gearbeitet hat. „Inzwischen ist es die Seelsorge.“ Seit März ändert sich das langsam wieder. Fast alle Bewohner unserer Servicewohnanlagen wurden nämlich geimpft. „Und zwar im Haus“, betont Rüdiger Georg, denn das war alles andere als selbstverständlich. Unsere Servicewohnanlagen sind weder Alten- noch Pflegeheime. Nach Auffassung der Behörden hätten sich unsere Mitglieder deshalb selbst um einen Impftermin küm-

mern und sich in die Schlangen in den Messehallen einreihen müssen. „Hier leben mehrere 100-Jährige. Auch wenn sie für ihr Alter wirklich fit sind, das hätten sie nicht schaffen können“, schildert Rüdiger Georg. „Dass es anders gekommen ist, haben wir der Genossenschaft zu verdanken“, erläutert Kollege Georg Preis. „Sie hat sich dafür stark gemacht, dass die Impf-Teams auch in die Servicewohnanlagen kommen. So konnten wir an einem Wochenende die Mehrheit durchimpfen.“

Damit ist auch wieder Hoffnung in die Wohnanlagen eingezogen – auf fröhlichere Tage in der Gemeinschaft.

Durch die Verschärfung des Lockdowns rund um die Osterzeit konnte diese zwar noch nicht ganz erfüllt werden. Aber ein Anfang war gemacht. Georg Preis und Rüdiger Georg legten wieder ein kleines Veranstaltungsprogramm auf. Hier mit Balkonsport und Balkonkonzerten, dort mit Open-Air-Andacht und Freiluft-Lesungen. Und wer weiß, vielleicht kann auch bald wieder gemeinsam gegessen und gefeiert werden. Gründe gäbe es auf jeden Fall genug.

### Wohnen im Alter bei der „1904“

Selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter: Nach diesem Konzept haben wir vier Wohnanlagen speziell für unsere älteren Mitglieder im Bestand.

Die ersten barrierefreien Senioren-Wohnungen haben wir 1998 in Eidelstedt gebaut. Dort bieten wir 22 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in der Größe zwischen 47 und 85 Quadratmeter. Die Häuser sind mit Aufzügen ausgestattet, die Wohnungen mit Einbauküchen, schwellenlosen Duschbädern, Balkonen bzw. Terrassen. Zu jeder Wohnung gehört zudem ein Kellerraum.

In den Servicewohnanlagen „Am Mühlenteich“ (Baujahr 2001), Kieler Straße (Baujahr 2006) und „Berner Au“ (Baujahr 2013) sind darüber hinaus Gemeinschaftsräume und teilweise Gästewohnungen integriert. Außerdem haben wir dort in Kooperation mit der ELIM-Diakonie und der Martha-Stiftung Servicebüros eingerichtet.

Die Servicewohnanlage „Am Mühlenteich“ verfügt über 97 Wohnungen, die Servicewohnanlage „Berner Au“ über 68 Wohnungen und die Servicewohnanlage Kieler Straße über 38 Wohnungen.

➤ [www.1904.de/service/servicewohnen](http://www.1904.de/service/servicewohnen)

i



# Arbeit im Wandel

**Die Corona-Krise führte bei vielen Unternehmen in Deutschland zu Kurzarbeit und Einstellungsstopp. Nicht bei unserer „1904“. Wir haben neue erfahrene Fachkräfte eingestellt und eine neue Abteilung gegründet.**

**D**as Jahr 2020 wird uns in vielerlei Hinsicht in Erinnerung bleiben; arbeitsorganisatorisch als ein Jahr des Wandels. Wir haben neue MitarbeiterInnen dazu gewonnen und die Aufgaben zum Teil neu verteilt. Die meisten Veränderungen waren gewollt und sind auf Dauer angelegt. Einige mussten wir pandemiebedingt einführen, oft sogar von heute auf morgen. Prinzipiell sind wir zwar experimentierfreudig und allem Neuem gegenüber aufgeschlossen. Dennoch freuen wir uns schon auf den Tag, an dem wir das eine und andere Rad wieder zurückdrehen dürfen.

Dazu gehört als Erstes die Öffnung unserer Geschäftsstelle, der Hausmeisterbüros, der Nachbar-Treffs und Beratungsstellen. Zum Schutz unseres Teams und unserer Mitglieder ist der persönliche Kontakt derzeit nur sehr eingeschränkt möglich:

Wohnungsübergaben und -abnahmen und alle Arbeiten in den Wohnungen werden mit größtmöglicher Distanz durchgeführt und mit medizinischem Mund-Nasenschutz. Auch unsere Geschäftsstelle darf ohne medizinische Maske nicht mehr betreten werden. Selbstverständlich sind alle Mitarbeiter wie bisher für unsere Mitglieder erreichbar. Die sonst üblichen persönlichen Gespräche in der Geschäftsstelle sind jedoch nur noch in absoluten Ausnahmefällen nach vorheriger Terminabsprache und unter Wahrung der Infektionsschutzregeln möglich. Hauptsächlich läuft der Kontakt seit Monaten telefonisch und per E-Mail.

Seit jeher verfolgen wir in unserem Hause einen kooperativen und partnerschaftlichen Umgang. Gleich welche Abteilung – alle Mitarbeiter verstehen sich als ein Team.

In diesem Verständnis haben wir vor über 20 Jahren unsere Geschäftsstelle geplant, mit überwiegend Einzel- und einigen Zweierbüros. Eine Raumaufteilung, die sich über Jahre bewährt hat, auf die wir aber bei den Zweierbüros seit Ausbruch der Pandemie verzichten mussten. Um jeden einzelnen Mitarbeiter bestmöglich zu schützen, nutzen wir nun alle Räumlichkeiten, die uns zur Verfügung stehen. Auch solche, die eigentlich nicht als Büro vorgesehen waren. Voriges Jahr war das in erster Linie unser Konferenzraum. Weiterhin bieten wir allen Mitarbeitern, die vorwiegend im Büro arbeiten, die Möglichkeit, tageweise von Zuhause aus zu arbeiten. Die benötigten mobilen Geräte bekommt jeder gestellt. Für einen sicheren Fernzugriff auf alle Unterlagen und EDV-Programme hat unser neues IT-Team gesorgt. Eine Arbeitsweise, die vor Corona kein Thema war. Eine komplette Umstellung auf mobiles Arbeiten, wie es einige große Firmen bereits angekündigt haben, kommt für uns allerdings nicht in Frage. Genossenschaft lebt von der Gemeinschaft – und das gilt auch für unsere Arbeit. Der kurze Austausch auf dem Flur, die Besprechung am großen Tisch, die schnelle Rückfrage von Schreibtisch zu Schreibtisch, der Plausch in der Kaffeepause: Darauf können und wollen wir nicht verzichten. Denn einerseits steigert es die Motivation, Effizienz und Kreativität jedes Einzelnen. Andererseits schweißt es das Team zusammen. An dieser Stelle möchten wir uns bei unseren Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Einsatz in dieser Corona-Zeit unter den besonderen Bedingungen herzlich bedanken.

## PERSONALSTRUKTUR zum 31.12.2020

Gesamtzahl der Mitarbeiter	44 (-)
Frauen	23 (-)
Männer	21 (-)
Vollzeit	26 (+1)
Teilzeit (auch Minijobs)	17 (-)
Auszubildende:	1 (-1)

Die Veränderungen zum Vorjahr (siehe Klammern) sind nur bedingt vergleichbar, da wir 2020 eine neue Abteilung gegründet haben.



## Das „1904“-Team 2021

2020 hat sich unser „1904“-Team etwas mehr verändert, als in den Vorjahren. Was unsere Mitglieder sicherlich am deutlichsten mitbekommen haben, ist der Wechsel am Empfang. Nachdem Sabine Jankowski in Rente ging, haben wir mit Stefanie Buhrmann eine neue erste Ansprechpartnerin für unsere Mitglieder. Aber auch sonst hat sich viel getan. Das Soziale Management ist jetzt vollständig unter dem Dach unserer Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ tätig. Zwei Fachinformatiker bilden die neu gegründete „1904“-IT-Abteilung und weitere exzellente Fachkräfte konnten wir auch für das Rechnungswesen, die Technik und die Hausbewirtschaftung gewinnen.

## Interview mit unseren IT-Experten

# Digitalisierung? Aber sicher!

**Voriges Jahr haben wir eine neue IT-Abteilung gegründet, um unsere „1904“ sicher in die digitale Zukunft zu führen. Wie die aussehen kann und wo wir stehen, erzählen unsere beiden Fachinformatiker Benjamin von Baschle und Michael Schubert.**

**Sie haben beide in einer Abteilung gestartet, die es so in unserer Genossenschaft nicht gab. Was haben Sie als Erstes getan?**

**Benjamin von Baschle:** Die ersten Wochen habe ich eine Bestandsaufnahme gemacht. Das heißt, mir die Programme angesehen, mit denen hier gearbeitet wird, die vorhandene Infrastruktur gecheckt und auf dieser Basis eine Prioritätenliste erstellt. Ein paar Programme müssen beispielsweise nach und nach erneuert werden, weil die Hersteller den Support einstellen und dann die Sicherheit nicht mehr gewährleistet ist. Das kennt jeder, der einen Computer zuhause hat. Zugleich habe ich überlegt, wie wir die User, also die Kolleginnen und Kollegen, unterstützen können.

**Michael Schubert:** Da ich ein paar Monate später zur „1904“ gekommen bin, haben wir zunächst überlegt, in welchen Themenbereichen wir unsere Schwerpunkte setzen. Herr von Baschle hat mehr Erfahrung im Bereich Infrastruktur und hatte sich da auch schon eingearbeitet. Ich habe mich mehr in Richtung skriptbasierter Automatisierung und dem Projekt „Intranet“ orientiert. Da zu dieser Zeit die Corona-Regeln gerade verschärft wurden, haben wir vorrangig auch an einer Lösung zum mobilen Arbeiten für das Team gearbeitet. Ich habe die Desktop-PCs für zu Hause und Herr von Baschle die Verbindungen eingerichtet. Wir ergänzen uns da sehr gut.

**Das ist sicher nur ein kleiner Ausschnitt Ihrer Arbeit. Wofür sind sie noch zuständig?**

**Benjamin von Baschle:** Im Prinzip kann man sagen: für alles, wo IT drinsteckt oder was an IT angebunden ist.

## Unser IT-Team

i



Benjamin von Baschle (li.)  
und Michael Schubert

Benjamin von Baschle (36) ist ausgebildeter Fachinformatiker für Systemintegration und bringt große Erfahrung und Know-how in den Bereichen Nutzersupport, Serververwaltung und System-Migration mit.

Auch Michael Schubert (29) hat ebenfalls eine Ausbildung als Fachinformatiker für Systemintegration absolviert. Sein Spezialgebiet ist das Applikations-Management sowohl webbasierter als auch lokal installierter Anwendungen und die Automatisierung von Abläufen.

Das sind auch Handy-Verträge, die Kuvertiermaschine, die technische Ausstattung der Konferenzräume ...

**Michael Schubert:** ... die digitalen Haustafeln und die Webseite. Bei der Webseite arbeiten wir zwar mit einem Dienstleister zusammen, aber einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen auch selbst etwas ein. Wenn etwas einmal nicht so hinhaut, wie es soll, unterstütze ich sie dabei.

**Benjamin von Baschle:** Selbstverständlich gehört dann auch der Datenschutz zu unserem Bereich. Auch dafür hat die „1904“ einen externen Dienstleister. Bei Fragen bin ich aber der erste Ansprechpartner, weil es im Bereich der IT-Sicherheit eine große Rolle spielt. So können die Mitglieder sicher sein, dass die Daten, die wir erheben, gut geschützt sind. Mittelfristig will die Genossenschaft ihren Mitgliedern mehr digitale Angebote bieten.

**Digitale Angebote für die Mitglieder ist ein gutes Stichwort. Was planen Sie in dieser Hinsicht?**

**Michael Schubert:** Zu den größeren Projekten gehört die Umsetzung des Mitgliederportals und der App, über die die Mitglieder beispielsweise Schadensmeldungen

absetzen oder ihre Betriebskostenabrechnung einsehen können. Die Umsetzung ist, bedingt durch die Pandemie und die arbeitsintensive Einarbeitung in das neue Arbeitsumfeld, in Verzug geraten. Wir hoffen, dass das Projekt bis Ende des Jahres umgesetzt ist. Letztlich hängt es aber vom weiteren Verlauf der Pandemie ab und den Kapazitäten des Software-Anbieters.

**Benjamin von Baschle:** Langfristig soll die gesamte Kommunikation digitaler werden. Selbstverständlich wollen wir niemanden verschrecken. Aber sicherlich wird es Angebote geben, die auch ältere Mitglieder und weniger IT-Affine praktisch finden. Zum Beispiel arbeiten wir gerade an der „digitalen Waschküche“. Bisher muss man in die Maschinen 50 Cent-Münzen einwerfen. Einfacher wäre es, wenn man künftig ohne Bargeld auskommen würde.

Bei digitalen Bezahlmethoden sind wir aber auch gleich wieder beim Thema Datensicherheit und Datenschutz. Deshalb sind solche Projekte nichts, was man von heute auf morgen umsetzen kann. Aber wir sind dran.



Stiftung der  
Wohnungsgenossenschaft von 1904

# „Nachbarn helfen Nachbarn“

## Liebe Unterstützer, liebe Leser,

nachdem auf fast allen Seiten im Bericht der Genossenschaft die Corona-Pandemie zur Sprache kommt, würden wir Ihnen das Thema in der Stiftung eigentlich gerne ersparen. Leider hatte das Infektionsgeschehen aber auch auf die Arbeit unserer Stiftung Einfluss.

Durch die nötigen Schutzmaßnahmen blieben unsere Nachbar-Treffs über lange Zeit geschlossen, das traditionelle Weihnachtsmärchen im Ernst Deutsch Theater mussten wir komplett absagen und einige Projekte, die wir gefördert haben, konnten nicht ganz so wie geplant umgesetzt werden.

Trotzdem sind wir mit großer Zuversicht in das Jahr 2021 gestartet. Denn seit dem Jahreswechsel arbeitet das Soziale Management komplett unter dem Dach unserer Stiftung. Das ist nicht nur eine rein organisatorische Veränderung. Viel mehr bietet sich dadurch die Chance, Synergie-Effekte zu nutzen. So versprechen wir uns durch die Vernetzung in den Quartieren zum einen neue Impulse und Ideen für unsere Nachbar-Treffs. Zum anderen haben wir damit mehr Möglichkeiten,

unsere Stiftung bekannter zu machen – und den Menschen zu helfen. Denn das ist seit Ausbruch der Pandemie nötiger denn je.

Einen Ausblick auf ihre künftigen Aufgaben und die Pläne, die sie bereits geschmiedet haben, davon erzählt unser Soziales Management-Team auf den folgenden Seiten im Interview. Und wir sind schon ganz gespannt, über welche Veränderungen wir im kommenden Jahr berichten dürfen.

Hamburg, im Mai 2021

Der Vorstand  
Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904  
- Nachbarn helfen Nachbarn -

Klaus Weise

Monika Böhm

Harald Fuchs

## Über „Nachbarn helfen Nachbarn“

Die Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 „Nachbarn helfen Nachbarn“ ist eine gemeinnützige Stiftung, die 2002 mit einem Stiftungskapital in Höhe von 500.000 Euro gegründet wurde. Zweck der Stiftung ist es, Vereine und Initiativen zu unterstützen, die in den Stadtteilen aktiv sind, in denen die Genossenschaft Wohnungen besitzt. Zwischenzeitlich wurde das Stiftungskapital aufgestockt und beläuft sich aktuell auf 1 Million Euro.

Primär werden Projekte unterstützt, für die häufig keine öffentlichen Mittel zur Verfügung stehen, dies ist jedoch keine Voraussetzung. Laut Satzung hängt die Förderfähigkeit vom Standort sowie folgenden Faktoren ab: Die Projekte müssen das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern, eine Hilfestellung für Senioren, Kinder oder Jugendliche leisten und/oder zur Völkerverständigung beitragen. Die Förderprojekte werden zu einem Teil aus Spenden, zum anderen Teil aus den Erträgen des Stiftungskapitals finanziert. Wer die Arbeit der Stiftung unterstützen möchte, hat dazu online unter [www.1904.de/stiftung](https://www.1904.de/stiftung) die Möglichkeit oder per Banküberweisung auf das unten stehende Konto. Jeder Spender erhält eine Spendenbescheinigung.

Hamburger Volksbank eG

IBAN DE74 2019 0003 0019 1904 09

BIC GENODEF1HH2



# Zu viel zuhaus

Für das Soziale Management stellt die Pandemie eine besondere Herausforderung dar. Die gesamte Arbeit und die Aufgabenstellungen sind auf den persönlichen Kontakt ausgerichtet. Unsere Nachbar-Treffs leben von der direkten Interaktion der Menschen im Quartier. Die Beratungsstellen sind für die Mitglieder unserer Genossenschaft ein Ort, in dem sie einen vertrauensvollen Ansprechpartner finden, wenn sie Hilfe benötigen.

Soweit es das Infektionsschutzgesetz erlaubt, wird die Arbeit fortgesetzt. Allerdings immer unter der Prämisse der sozialen Distanz. In der Praxis heißt das: Das Programm in den Nachbar-Treffs wurde reduziert und auf Veranstaltungen beschränkt, die außerhalb der Räume stattfinden können. Die Einzelfallberatung wird vorwiegend telefonisch angeboten, in Ausnahmen als Spaziergang. Die nun seit über einem Jahr andauernde Kontaktbeschränkung zeigt inzwischen ihre Folgen: Da die Menschen viel mehr Zeit in ihren Wohnungen verbringen, kommt es häufiger zu Nachbarschaftskonflikten. In der Regel lassen sie sich durch vermittelnde Gespräche unseres Sozialen Management-Teams zwar schnell begleichen. Jedoch müssen wir leider davon ausgehen, dass die

Lockdowns und die Isolation länger Auswirkungen auf das Zusammenleben in den Quartieren zeigen werden. Eine bedauerliche Entwicklung. Schließlich haben wir das Soziale Management mit dem Ziel gegründet, die Nachbarschaft zu stärken und Vereinsamung zu verhindern.

i

## Rat und Hilfe

In Eimsbüttel und Hamm bieten wir unseren Mitgliedern und ihren Angehörigen zwei Beratungsstellen. In schwierigen Situationen erhalten sie hier von unserem Sozialen Management-Team schnell, unbürokratisch und kostenlos Rat und Hilfe. Selbstverständlich können sich alle Hilfesuchenden auf absolute Vertraulichkeit und Diskretion verlassen. Aus diesem Grund berichten wir auch grundsätzlich nicht über Einzelfälle und Fallzahlen. Die folgende Liste dient als Beispiel für das Themenspektrum:

- Beratung und Moderation bei Nachbarschaftskonflikten
- Hilfe bei Schuldenregulierungen und Zahlungsproblemen
- Vermittlung wohnbegleitender und hauswirtschaftlicher Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit Pflegediensten
- Beratungen bei technischen Hilfen für Wohnung und Wohnumfeld
- Betreuung bei Modernisierung
- Umzugsmanagement
- Hilfe bei Antragstellung und Schriftverkehr für Wohngeld, Sozialhilfe, Kindergeld, Pflegeversicherung, An- und Abmeldung, Pflegedienst u.v.m.



Interview

# Die perfekte Ergänzung

Das Soziale Management unserer „1904“ ist umgezogen. Seit Anfang des Jahres gehört es komplett zu unserer Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“. Was sich dadurch ändert und welche Chancen der Wechsel bietet, verrät unser Team im Sozialen Management im Interview.

**Bisher war das Team im Sozialen Management in erster Linie für die Nachbar-Treffs und die Einzelfallberatung zuständig. Haben Sie jetzt weitere Aufgaben übernommen?**

**Dirk Konstanzer:** Ja, zu unseren Aufgaben gehört es jetzt auch, die Stiftung nach außen zu vertreten; sie bei Stadtteilkonferenzen, Arbeitsgruppen und Vereinen bekannt zu machen und auf förderfähige Projekte und die finanzielle Förderung aufmerksam zu machen. Richtungsweisend sind dafür selbstverständlich die Stiftungsziele: die Integration fremder Kulturen, die Förderung von Kindern, Jugendlichen und der älteren Generation, um das nachbarschaftliche Miteinander zu stärken. In diesem Sinne suchen wir neue Kontakte, um uns im Stadtteil zu vernetzen.

**Ein solches Netzwerk aufzubauen und zu pflegen, nimmt viel Zeit in Anspruch. Müssen dann an anderer Stelle Abstriche gemacht werden?**

**Birgit Langkam:** Im Gegenteil: Es ist die perfekte Ergänzung. In einem guten Netzwerk ergeben sich immer Synergieeffekte, die man nutzen kann und das bietet viele neue Perspektiven. Für die Planung des neuen Veranstaltungsprogramms habe ich beispielsweise Kontakt mit der Geschichtswerkstatt Eimsbüttel aufgenommen. In diesem Sinne werden wir unsere Kontakte in den Quartieren intensivieren. Aber nicht nur in dieser Hinsicht ist Vernetzung von Vorteil. Auch für die Einzelfallhilfe ist es sehr hilfreich. Je mehr Menschen man kennt, desto schneller findet sich eine Lösung. „1904“-Mitgliedern wird künftig also nicht weniger geboten, sondern mehr.



**Das klingt nach konkreten Plänen. Was haben Sie vor?**

**Dirk Konstanzer:** Als Erstes wollen wir Bewährtes wieder ins Rollen bringen. So wie in Hamm die Nähstunden, das PC-Training und die Bingo-Nachmittage, die unsere Bewohner besonders stark vermissen. Zugleich soll es auch neue Angebote geben. Tolle Ideen dafür gibt es reichlich und unsere Mitglieder scharren schon mit den Hufen, sie endlich umsetzen zu können. Im Nachbar-Treff unserer Wohnanlage in der Eckerkoppel beispielsweise würden einige Eltern gern eine Kinderdisco organisieren und Kino für Kinder.

**Birgit Langkam:** Langfristig wollen wir versuchen, die Nachbar-Treffs bei Jugendlichen bekannter zu machen und ihnen zeigen, dass sie auch ihnen offenstehen. Generell möchten wir gerne mehr Angebote bieten, die zwischen den Generationen vermitteln; gerne auch in Zusammenarbeit mit Schulen.

**Dirk Konstanzer:** ... und irgendwann wollen wir auch die Tour durch die Quartiere wiederaufnehmen.

**Birgit Langkam:** Eigentlich stehen wir schon in den Startlöchern. So lange die Ansteckungsgefahr mit dem Coronavirus so groß ist, müssen wir aber leider noch warten.

**Apropos: Während der Pandemie sind die Nachbar-Treffs geschlossen. Wie bleiben Sie trotzdem in Kontakt mit den Mitgliedern und was können Sie anbieten?**





Westlich der Alster hat Birgit Langkam ihr neues berufliches Zuhause gefunden. Sie kam zum 1. Januar 2021 zu uns an Bord und organisiert unseren Nachbar-Treff in Eimsbüttel sowie das dortige Soziale Management. Zuvor hat sie viele Jahre für einen sozialen Träger in Hamburg gearbeitet.



**Birgit Langkam:** Wir versuchen, uns sichtbar zu machen. In Eimsbüttel nutzen wir dafür seit dem Winter die Schaufenster. Darüber lässt sich auch kommunizieren. Sehr viele Menschen gehen täglich am Nachbar-Treff vorbei und viele Nachbarn erzählen, dass ihnen der Treff fehlt. Auch wenn sie ihn derzeit nicht nutzen können, sollen sie wissen, dass weiterhin etwas passiert. Die Ausstellungen werden auch sehr gut angenommen. Deshalb haben wir jetzt monatliche Wechsel geplant.

**Dirk Konstanzer:** Ja, Corona ist schon eine Herausforderung, aber einiges ist schon möglich. Seit vorigem Jahr planen wir Ausflüge überwiegend draußen. Beliebt sind thematische Spaziergänge. In der Einzelfallberatung setzen wir auf ausführliche Telefonate und begleitende Gänge „um den Block“.

*Dirk Konstanzer ist seit 2019 für uns im Sozialmanagement tätig. Der Sozialpädagoge leitet unsere beiden Nachbar-Treffs in Hamm und Wandsbek und ist im Sozialen Management erster Ansprechpartner für alle Mitglieder, die östlich der Alster wohnen.*



**Birgit Langkam:** Was wir uns auch vorstellen können, sind spontane Aktionen wie Hof-Konzerte. Da wir solche Veranstaltungen aus organisatorischen Gründen nicht in der „bei uns“ ankündigen können, geben wir die Termine als Aushang in der Wohnanlage und über die digitalen Haustafeln bekannt.

**Wagen wir mal einen Blick in die hoffentlich nahe Zukunft ohne Corona. Worauf freuen Sie sich besonders?**

**Birgit Langkam:** Auf die Ehrenamtlichen-Arbeit. So ein Nachbar-Treff steht und fällt mit den Menschen, die sich unentgeltlich engagieren. Ein Dankeschön für all diese Menschen wäre mir ein Anliegen.

**Dirk Konstanzer:** Da kann ich mich meiner Kollegin nur anschließen. Generell freue ich mich darauf, unsere Mitglieder wieder treffen zu können und auf Veranstaltungen für die Gemeinschaft.

# Beispielhafte Stiftungsarbeit

Um einen Einblick in die Arbeit unserer Stiftung zu gewinnen, stellen wir nachstehend ausgewählte Projekte und ihre Initiatoren vor, die wir im Berichtsjahr finanziell unterstützt haben. Wir bitten um Verständnis, dass es uns bei der Fülle an Projekten leider nicht möglich ist, über jedes einzelne ausführlich zu berichten. Eine komplette Liste mit Kurzerläuterungen finden Sie auf Seite 85.

## Winterzelt für Camp Eimsbusch

Mitten in Eimsbüttel gibt es einen Ort, der sich eine der schönsten Grundregeln gegeben hat: Der Platz gehört den Kindern und Jugendlichen. Offiziell heißt er „Abenteuerspielplatz Eimsbüttel Nord“, ist eine gemeinnützige Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit und wird von vier hauptamtlichen Erziehern und Sozialpädagoginnen betreut. Besser bekannt ist er aber unter dem Spitznamen „Camp Eimsbusch“. Hier können die Kinder und Jugendlichen nach Herzenslust toben, Fußball spielen, Hütten bauen und Lagerfeuer machen oder im Gemeinschaftshaus chillen, kochen, töpfern, quatschen. Zumindest ist das in normalen Zeiten so. Seit Ausbruch der Pandemie sind die Innenräume fast durchgehend geschlossen. Sind sie doch geöffnet, dürfen sich aufgrund der Abstandsregeln nur maximal 13 Personen zur gleichen Zeit im Haus aufhalten. In der Regel kommen aber jedes Mal mindestens 25 Kinder und Jugendliche ins Camp. Bei schlechtem und kühlem Wetter ist das ein Problem.

Um das Angebot wie bisher auch in der kalten Jahreszeit aufrecht erhalten zu können, stifteten wir dem Verein rund 1.400 Euro, um ein beheizbares Zelt anzuschaffen. Dieses bietet ausreichend Platz, um eine Werkbank sowie Tische und Stühle aufzustellen. Bei ihrer Wahl achteten die Verantwortlichen darauf, dass es mit Fenstern und mobilen Seitenwänden ausgestattet ist. So ist eine optimale Durchlüftung jederzeit gewährleistet. Um gegen alle Wetter gewappnet zu sein, wurden zudem ein Bodenrahmen für den sicheren Stand angeschafft sowie Infrarotstrahler gegen Kälte.

Der Plan hat bestens funktioniert: Camp Eimsbusch hatte auch im Herbst und Winter geöffnet und bot den Kindern und Jugendlichen eine risikolose Abwechslung zum stressigen und langweiligen Lockdown.



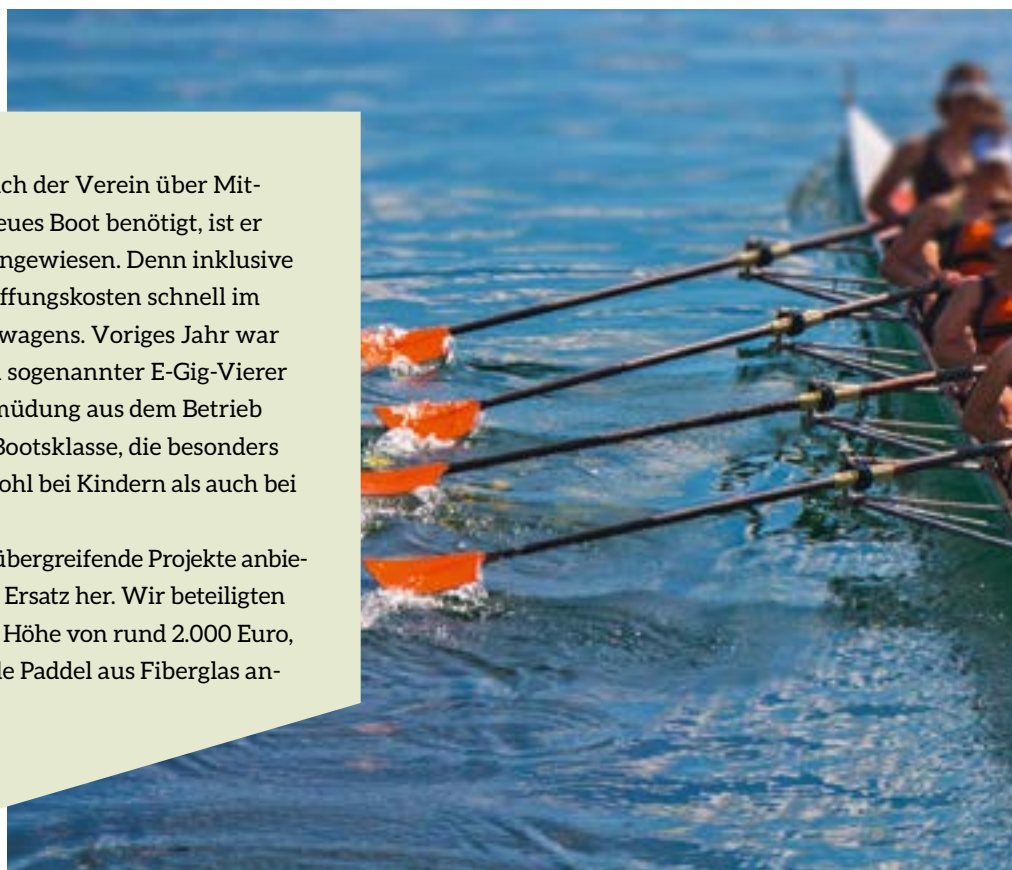
## Fiberglas für Ruderer

Als vor über 100 Jahren die ersten Ruderclubs in Hamburg gegründet wurden, galt dieser Sport als besonders elitär. Ausschließlich die Söhne wohlhabender Kaufleute saßen damals in den Booten. Das ist glücklicherweise längst vorbei. Heute ist Rudern ein Volkssport in Hamburg, was auch dem großen Engagement solcher Vereine wie dem Alster-Ruderverein Hanseat von 1925 zu verdanken ist.

Der 330 Mitglieder starke Verein aus Barmbek zeichnet sich durch eine äußerst vielfältige Mitgliederstruktur aus. Vom Schulkind bis zur Seniorin sind alle Generationen vertreten. Das liegt am breitgefächerten Angebot: Der Alster-Ruderverein hat sowohl Freizeit- und Wanderrudern im Programm als auch Leistungssport auf Weltniveau. Großen Wert legt der Verein auf die Inklusion sehbehinderter Menschen und die Zusammenführung der unterschiedlichen Gruppen außerhalb des Sports.

In erster Linie finanziert sich der Verein über Mitgliedsbeiträge. Wird ein neues Boot benötigt, ist er allerdings auf Sponsoren angewiesen. Denn inklusive Paddeln liegen die Anschaffungskosten schnell im Bereich eines Mittelklassewagens. Voriges Jahr war es auch wieder soweit. Ein sogenannter E-Gig-Vierer musste wegen Materialermüdung aus dem Betrieb genommen werden. Eine Bootsklasse, die besonders lagestabil und deshalb sowohl bei Kindern als auch bei Senioren sehr beliebt ist.

Um weiterhin generationsübergreifende Projekte anbieten zu können, musste also Ersatz her. Wir beteiligten uns mit einem Zuschuss in Höhe von rund 2.000 Euro, sodass auch gleich passende Paddel aus Fiberglas angeschafft werden konnten.



## Bogenschießen gegen Corona-Blues



**P**feil auflegen, Sehne spannen und Schuss: In Robin-Hood- und Indianerfilmen sieht das Bogenschießen immer so einfach aus. Wer ins Schwarze treffen will, braucht aber vor allem eins: Übung. Das wissen auch viele unserer Mitglieder in Hamm. In Kooperation mit der Wandsbeker Schützengilde von 1637 bietet Vereins- und „1904“-Mitglied Eddi Hauck über unseren Nachbar-Treff regelmäßig Bogenschießen für Anfänger und Fortgeschrittene an. Geschossen wird freilich nicht in den Räumen unseres Treffs, sondern auf der Vereinsanlage. Zum Glück! Denn so konnte im Corona-Sommer vorigen Jahres sogar gefahrlos ein neuer Kurs starten. Damit es losgehen konnte, mussten allerdings neue Pfeile angeschafft werden. Die Kosten in Höhe von 300 Euro übernahmen wir gern. Prinzipiell ist Bogenschießen ein Sport für Jung und Alt – wenn man sich mit etwas Muskelkater anfreunden kann. Der Präzisionssport beansprucht nämlich den ganzen Körper. Mit dem neuen Kurs hatte Eddi Hauck allerdings ein anderes Ziel im Visier: Über das Bogenschießen sollten die Teilnehmenden wieder mehr zu sich selbst finden und lernen, ihre Konzentration auf das Wesentliche zu lenken. Nach dem ersten Lockdown genau das Richtige.



Das „Café Mobil“ der Kirchengemeinde St. Agnes wartet auf seinen Einsatz.

## Kaffee mit Tiefgang

„Café Mobil“: Unter diesem Namen startete die katholische Kirchengemeinde St. Agnes in Tonnendorf Anfang vorigen Jahres ein Projekt, das coronabedingt leider noch nicht komplett umgesetzt werden konnte. Genau genommen ist es ein dreirädriger Kaffeewagen, der seit einigen Monaten in einer Garage steht und auf seinen Einsatz wartet.

Fast ausschließlich durch Spenden finanziert, wurde der Wagen angeschafft, um den Menschen rund um die Pfarrei im Hamburger Osten ein niedrigschwelliges und kostenloses Gesprächsangebot bieten zu können. In regelmäßigem Turnus sollen vorwiegend Quartiere angefahren werden, in denen wenig Treffpunkte vorhanden sind und Menschen mit geringem Einkommen leben. Der kostenlose Kaffee dient dabei als Eisbrecher, um zwanglos miteinander ins Gespräch kommen zu können; nicht nur über Gott, sondern auch die Welt.

Ziel des Projekts ist es, die Menschen miteinander zu vernetzen und einsame Menschen aus der Isolation zu holen. Mit genau denselben Zielen haben wir vor 20 Jahren unseren ersten Nachbar-Treff in Hamm eröffnet. Die Erfahrung zeigt, dass sich mit Angeboten dieser Art viel Positives entwickeln kann. Deshalb hat der Stiftungsvorstand entschieden, das Projekt mit insgesamt 1.500 Euro zu unterstützen.

Prinzipiell hätte die Kirchengemeinde vergangenes Jahr bereits auf Tour gehen können. Aus Rücksicht auf die Gastronomen, die durch den Lockdown schwer zu kämpfen haben, hat sie sich aber dagegen entschieden. Sobald es das Pandemie-Geschehen erlaubt, kommt der Kaffeewagen zum Einsatz.

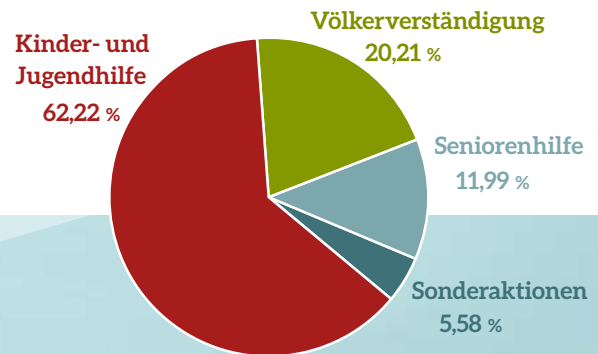
## Projekte im Überblick

In der nachstehenden Liste sind alle Projekte aufgeführt, die unsere Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ 2020 gefördert hat. Ausführliche Informationen können gern bei der Stiftung angefordert werden. Berichte über ausgewählte Projekte finden Sie darüber hinaus in unserem Mitgliedermagazin „bei uns“, das unter [www.1904.de/service/mitgliederzeitung](http://www.1904.de/service/mitgliederzeitung) zum Download bereitsteht.

- der Nachbar-Treff unserer Genossenschaft in Hamm zur Finanzierung der laufenden Internet-Kosten
- die Servicewohnanlage Berner Au zur Finanzierung der laufenden Internet-Kosten
- der Förderverein Bertini-Preis für die Auslobung des Preises und die Ausrichtung der Preisverleihung
- die Schule Tegelweg als Unterstützung für die Ausrichtung einer Filmwoche und Lernausstattung für Schulanfänger. Weiterhin erhielten die Schülerinnen und Schüler Mund-Nasen-Masken.
- die WBS Westerloh für einen Trickfilmworkshop
- die Hamburger Bücherhallen für das Sprachprojekt Dialog in Deutsch
- der SC Poppenbüttel für Trikots für die dritte F-Jugend
- das Stadtteilbüro Dulsberg für die Aufrechterhaltung des Lesehaus Dulsberg sowie für die Aufwertung des Medienbestands
- die Kirche in Beziehung für ihr Projekt Café mobil (S. 84)
- die Verlagsgruppe Kim für den Druck einer kindgerechten Brandschutz-Broschüre
- der Alster-Ruderverein Hanseat von 1925 für die Anschaffung neuer Paddel (S. 83)

- das Wohnhaus für junge Erwachsene mit komplexen Beeinträchtigungen „Klosterwisch“ für die Anschaffung eines Beamers und einer Leinwand für Filmabende
- der Verein Leseleo für die Anschaffung von Erstlesebüchern
- das Servicebüro Berner Au für Balkon-Konzerte
- die Wandbeker Schützengilde von 1637 für einen Bogenschießkurs speziell für „1904“-Nachbarn (S. 83)
- der Verein „Mentor - Die Leselernhelfer Hamburg“ zur Unterstützung der ehrenamtlichen Leselernhelfer für Kinder
- die Stadtteilinitiative „Grüne Hammer“ für den Stadtteil- und Schulgarten in Hamm
- das Regionale Bildungs- und Beratungszentrum zum Ausbau des Ganztagsraumes
- der SC Hamm 02 zur Finanzierung neuer Fußbälle für die C-Jugend
- das Regionale Bildungs- und Beratungszentrum Altona für die Anschaffung eines abschließbaren Schanks zur Aufbewahrung von Tablets
- der Abenteuerspielplatz Eimsbüttel Nord für ein Winterquartier im Camp Eimsbusch (S. 82)

[www.1904.de/stiftung](http://www.1904.de/stiftung)



### VERTEILUNG DER GESAMTAUFWENDUNGEN 2020

Bereich	Ausgaben €
Kinder- und Jugendhilfe	16.107,33
Völkerverständigung	5.233,11
Seniorenhilfe	3.103,72
Sonderaktionen	1.443,91
<b>Gesamtsumme</b>	<b>25.888,07</b>





## Bertini-Preis Erinnerungsarbeit kennt keinen Lockdown

**Auch in diesem Jahr wurden wieder Hamburger Schülerinnen und Schüler mit dem Bertini-Preis ausgezeichnet. Auf die offizielle Preisverleihung am 27. Januar im Ernst Deutsch Theater mussten die 115 Jugendlichen wegen der Pandemie jedoch leider verzichten. Sobald größere Events wieder möglich sind, soll die Feier aber auf jeden Fall nachgeholt werden.**

Seit 23 Jahren würdigt der Bertini-Preis junge Menschen aus Hamburg, die sich im besonderen Maße gegen Fremdenhass, Diskriminierung, Rassismus und Ausgrenzung einsetzen. An sich richtet sich die Ausschreibung an Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 14 bis 27 Jahren. Die meisten Projekte entstehen allerdings in der Schule.

In Zeiten von Homeschooling, Wechselunterricht, Masken-Pflicht und Abstandsgebot ist das nur schwer zu bewerkstelligen. Umso erstaunlicher ist das Ergebnis: Voriges Jahr bewarben sich 13 Gruppen um den Bertini-Preis. Fünf wurden ausgezeichnet.

Normalerweise wird immer am 27. Januar, dem internationalen Gedenktag für die Opfer des Nationalsozialismus, im Ernst Deutsch Theater die Preisverleihung ausgerichtet. Corona-bedingt musste diese jedoch in diesem Jahr bis auf weiteres verschoben werden. Eine digitale Veranstaltung kam für die Förderer des Bertini-Preises und Jury-Mitglieder nicht in Frage. Sie möchten die außergewöhnliche Arbeit und das große Engagement der 115 Jugendlichen angemessen würdigen kön-

nen - in einem festlichen Rahmen mit Live-Publikum. Sobald Events im größeren Rahmen wieder möglich sind, soll die Feier deshalb nachgeholt werden. Auf den folgenden Seiten stellen wir die Preisträger und ihre Projekte vor. Eingehende Informationen finden Sie unter <https://bertini-preis.hamburg.de>

## Die Preisträger 2020

### Stadtteilschule Wilhelmsburg Wer ist Hans

Im Audimax der Uni Hamburg erinnert eine Gedenkplatte an Hans Konrad Leipelt, vor dem Haus in der Mannesallee 20 ein Stolperstein, an der Stadtteilschule Wilhelmsburg eine Gedenktafel. Warum der junge Student vor über 75 Jahren von den Nationalsozialisten hingerichtet wurde, ist jedoch nur noch wenigen bekannt. Das wollten 21 Wilhelmsburger Jugendliche ändern und entwickelten einen digitalen Rundgang, mit

## Über den Bertini-Preis

Der Name geht auf den Roman „Die Bertinis“ von Ralph Giordano zurück. Der 2014 verstorbene Hamburger Schriftsteller verarbeitete darin das Schicksal seiner Familie in Nazi-Deutschland. Mit dem Bertini-Preis werden seit 1998 jährlich junge Hamburgerinnen und Hamburger im Alter von 14 bis 27 Jahren ausgezeichnet, die sich in besonderem Maße gegen Fremdenhass, Rassismus, Diskriminierung und Ausgrenzung einsetzen. 27 Hamburger Institutionen sind zurzeit Fördermitglieder des Bertini-Preis. Seit 2019 auch die Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 – Nachbarn helfen Nachbarn –.



dem sich jeder auf die Spuren des jungen Widerstandskämpfers begeben kann.

➤ **www.weristhans.com:** Wenn man diese Internetadresse ins Smartphone eingibt und den Anweisungen folgt, hat man eine Geschichtslektion vor sich, die man sicher nicht so schnell vergisst. Anhand von Fotos, Interviews mit Zeitzeugen und prägnanten Texten wird man Schritt für Schritt durch das Leben Leipelts geführt und wortwörtlich durch Wilhelmsburg. Denn dort wuchs der Sohn des damaligen Direktors der Zinnwerke nicht nur auf und ging zur Schule. Auch als Student kehrte er regelmäßig zurück – um seine Familie zu besuchen und um sich mit anderen Widerstandskämpfern zu treffen. Seiner Geschichte näherten sich die Neuntklässler, indem sie Orte erkundeten, die mit ihm und seiner Familie verbunden sind. Eine Methode, die sie schließlich auch als Konzept für ihr gesamtes Projekt übernahmen. So besteht der digitale Rundgang aus fünf Stationen. Jede einzelne bietet Informationen über wichtige Personen und Ereignisse aus Leipelts Leben und obendrein eine kleine Aufgabe. Erst dann wird verraten, wohin es als nächstes geht.

Die spielerische Lernmethode wurde bewusst gewählt. Mit dem Projekt möchten die Schülerinnen und Schüler insbesondere Jugendliche ansprechen. Denn die Geschichte von Hans Konrad Leipelt hat sie alle sehr berührt und beeindruckt. Leipelt war Mitglied der Weißen Rose Hamburg und wurde im Alter von nur 24 Jahren von den Nationalsozialisten hingerichtet, weil er in Hamburg Flugblätter der Geschwister Scholl verbreitete. „Dass ein Friedenskämpfer an unserer Schule war, ist für uns alle ein Vorbild“, so die Jugendlichen, „und das sollen auch andere Schüler erfahren.“

Das Projekt ist in Kooperation mit der Geschichtswerkstatt Wilhelmsburg & Hafen und der Initiative „Gedenken

in Harburg“ entstanden. Begleitet wurde das Projekt von Medienpädagogen der „Hirn und Wanst GmbH“, Gestalter des „Studio Ding“ halfen bei der Umsetzung.

## Gymnasium Klosterschule & Helmut-Schmidt-Gymnasium Familiengeschichten aus der NS-Zeit

**2020** jährte sich der Jahrestag des Kriegsendes zum 75. Mal. Zu diesem Anlass hatte der Bezirk Hamburg-Mitte für den Mai eine Woche des Gedenkens mit zahlreichen Veranstaltungen geplant. Durch die Corona-Pandemie konnte das aber nicht realisiert werden. Also wurde umgeplant. Zum einen wurde die Gedenkwoche in den November verschoben. Zum anderen wurde nach kontaktlosen Alternativen gesucht, die eine Auseinandersetzung mit dem Thema ermöglichen. Vor diesem Hintergrund entstand auch das Schulprojekt „Familiengeschichten aus der NS-Zeit“. Eine Video-Interview-Reihe mit Opfern des NS-Regimes sowie mit Nachkommen von Widerstandskämpfern und Tätern. Produziert wurde das beeindruckende Zeitdokument von 42 Schülerinnen und Schülern des Gymnasiums Klosterschule und des Helmut-Schmidt-Gymnasiums. Auf der Webseite zur Woche des Gedenkens sind alle Videos auf einer eigens dafür eingerichteten Seite zu sehen. Zehn Interviews, zwischen neun und 15 Minuten lang, die beweisen, dass die Gräueltaten von damals nicht Geschichte sind. Die Schreckensherrschaft der Nationalsozialisten zeigt Auswirkungen bis in die vierte Familiengeneration hinein.

Wie kann man damit umgehen, wenn man erfährt, dass der Uropa an der Ermordung von 20 jüdischen Kindern beteiligt war? Wie verläuft die Kindheit, wenn die Eltern im Widerstand gekämpft haben und der Vater deshalb



Auf die Preisverleihung (hier Foto aus dem Vorjahr) mussten die Schüler wegen des Lockdowns erstmal verzichten. Sie soll aber nachgeholt werden.

zum Tode verurteilt wurde? Wie kann man weiterhin in Deutschland leben, wenn nahezu die gesamte Familie im Konzentrationslager ermordet worden ist und man selbst nur knapp überlebt hat?

Es gehört viel Mut dazu, solche Fragen zu stellen. Und es gehört viel Mut dazu, solche Fragen zu beantworten. In dieser Interview-Reihe traf beides zusammen. Mit großem Einfühlungsvermögen gelang es den 42 Gymnasiastinnen und Gymnasiasten, aufrüttelnde Themen anzusprechen. Mit erstaunlich großer Offenheit beantworteten die Interviewpartner ihnen alle Fragen. Die Videos sind unter [www.gedenken-hamburg-mitte.de](http://www.gedenken-hamburg-mitte.de) abrufbar und können auch als Unterrichtsmaterial verwendet werden. Als Interview-Partner standen den Schülern zur Verfügung Esther Bejarano, Barbara Brix, Bernhard Esser, Ruben Herzberg, Helmut Gantz, Lior Oren, Ilse Jacob, Bernhard Nette, Daniel Rebstock sowie Maria Holzgrewe.



Im Rahmen der Video-Interview-Reihe „Familiengeschichten aus der NS-Zeit“ sprachen die SchülerInnen auch mit Zeitzeugin Esther Bejarano.

## Helmut-Schmidt-Gymnasium „Why should I care...?“

**W**hy should I care about your history? Was geht mich eure Geschichte an? Mit dieser Frage beschäftigten sich 30 Schülerinnen und Schüler des Helmut-Schmidt-Gymnasiums in einem Langzeit-Projekt, das sich über mehrere Monate erstreckte und sie bis nach Israel führte. Das Besondere: Die Jugendlichen aus Wilhelmsburg haben größtenteils einen Zuwanderungshintergrund und sind Muslime. Thema ihres Projekts war deshalb nicht nur die Aufarbeitung des Holocausts. Sie setzten sich auch mit Fragen zu ihrer Identität, der Zugehörigkeit zur deutschen Gesellschaft und gegenseitiger Vorbehalte auseinander.

In Vorbereitung auf ihre Reise im Oktober 2019 organisierten die Gymnasiasten eine Veranstaltungsreihe in Wilhelmsburg mit Lesungen, Kunstausstellungen, Workshops und Poetry-Nächten. In Israel besuchten sie unter anderem das Holocaust-Gedenkzentrum Yad Vashem in Jerusalem und sprachen mit Zeitzeugen. Höhepunkt der Reise war jedoch der einwöchige Aufenthalt in Tel Aviv. Dort erarbeiteten sie mit israelischen Schülerinnen und Schülern aus einem Kibbutz in Sderot ihr gemeinsames Theaterstück „Why should I care about your history?“ Bei den Proben entdeckten sie Gemeinsamkeiten, genauso wie Unterschiede. So wollten beispielsweise die israelischen Jugendlichen im Gegensatz zu der deutschen Gruppe weder über den Krieg noch über den Israel-Palästina-Konflikt sprechen.

Premiere feierte das gemeinsame Stück erfolgreich im arabisch-hebräischen Jaffa-Theater in Tel Aviv. Eine zweite Aufführung fand während eines Gegenbesuchs im Januar 2020 in der Kulturkirche Altona statt.

Die Reise und der Kontakt zu den israelischen Jugendlichen hat die Gymnasiasten nachhaltig geprägt. „Wir haben gelernt, wie wichtig ein Austausch ist, um Vorurteile abzubauen“, erzählen sie im Rückblick, „und dass man nie über andere urteilen sollte, ohne sich vorher deren Geschichte anzuhören.“

Der Hamburger Filmemacher Martin Steimann hat einen Dokumentarfilm über das Projekt und die Reise gedreht. Sobald es möglich ist, soll er im Abaton-Kino gezeigt werden.



## Heinrich-Heine-Gymnasium Weiter als die Angst

Das Leben und das Schicksal der Jüdin Anne Frank und der Geschwister Sophie und Hans Scholl beeindruckt und beschäftigt auch heute noch viele junge Menschen. Am Heinrich-Heine-Gymnasium bewegte es 15 Schülerinnen und Schüler zu einem außergewöhnlichen Theaterprojekt: In „Weiter als die Angst“ werden zeitgleich beide Geschichten erzählt.

Der Inhalt basiert auf dem „Tagebuch der Anne Frank“, dem Drehbuch „Sophie Scholl – die letzten Tage“ von Fred Breinersdorfer sowie auf dem Theaterstück „Die Weiße Rose“ von Jutta Schubert. Die Idee für das Stück kam Nils Daniel Finckh. Der Theaterregisseur, der unter anderem für das Deutsche Schauspielhaus Hamburg arbeitet, hatte bereits seit Jahren vor, sich dem Thema zu widmen. Er scheute aber immer wieder davor zurück, weil es zu nah an seine eigene Familiengeschichte geknüpft war. Sein Großvater Eberhard Finckh war mit Claus Schenk Graf von Stauffenberg am Attentat auf Hitler beteiligt und wurde hingerichtet. Seine Eltern waren eng mit der Schwester Sophie Scholls befreundet. Jetzt hatte er genügend Abstand, sodass er das Stück mit der Theatergruppe gemeinsam entwickelte und realisierte – und das auf sehr beeindruckende Weise.

Um beide Geschichten parallel erzählen zu können, wurde die Bühne geteilt. Auf der einen Hälfte wurden die Verhöre des Geschwisterpaars dargestellt. Auf der anderen war Anne Frank im Konzentrationslager Bergen-Belsen zu sehen. Besonders beklemmend: Über die gesamte Bühnenbreite war Stacheldraht gezogen, der die Akteure von den Zuschauern trennte.

Die Premiere fand zu Anne Franks Geburtstag im Juni 2019 in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums statt und war ein großer Erfolg. Für 2020 waren eigentlich weitere Aufführungen vereinbart, darunter in den Gedenkstätten KZ Neuengamme, Bergen-Belsen und Auschwitz sowie im Berliner Maxim-Gorki-Theater. Aufgrund der Corona-Pandemie mussten aber alle Termine abgesagt werden.

Das ist mehr als bedauerlich. „Gerade in der heutigen Zeit, in der sich Demonstranten gegen die Corona-Maßnahmen auf anmaßende Weise mit Sophie Scholl und Anne Frank vergleichen, sei ein solches Stück mit einem klaren Blick auf die Geschichte besonders wichtig“, sind die Gymnasiasten einer Meinung. „Die Einschränkungen durch die Corona-Maßnahmen sind mit der systematischen Verfolgung in der NS-Zeit nicht im Ansatz vergleichbar.“

## Gymnasium Kaiser-Friedrich-Ufer Solidarität mit der jüdischen Gemeinde

Am 4. Oktober 2020 wurde vor der Hamburger Synagoge in Eimsbüttel ein 26-jähriger Mann brutal mit einem Klappspaten niedergeschlagen und schwer am Kopf verletzt. Der Student wollte am Gottesdienst anlässlich des Laubhüttenfestes teilnehmen und hatte bereits seine Kopfbedeckung aufgesetzt. Genau das wurde ihm zum Verhängnis: Nach eigenen Angaben hat ihn der Täter, ein 29-jähriger Deutscher, „gezielt wegen seines jüdischen Aussehens“ ausgewählt.

Dieser brutale Anschlag löste in ganz Deutschland großes Entsetzen aus. Ganz besonders am Hamburger Gymnasium Kaiser-Friedrich-Ufer. Die jüdische Gemeinde liegt in der direkten Nachbarschaft, der Tatort ist gerade einmal 200 Meter entfernt. Dass heute jüdische Bürger wieder um ihr Leben fürchten müssen, hat die Schüler- und Lehrerschaft sehr getroffen und weckte bei vielen das Bedürfnis, ein Zeichen zu setzen und Solidarität zu bekunden.

In anderen Zeiten hätten die Schülerinnen und Schüler wahrscheinlich eine Demo oder einen Schweigemarsch organisiert. Die Pandemie ließ das jedoch nicht zu. So beschloss das SchulsprecherInnenteam, eine Video-Botschaft zu erstellen, an der sich jeder beteiligen konnte. Die einzige Vorgabe: Das Video sollte innerhalb von vier Tagen stehen. Inhalt und Form der Botschaft konnten die Teilnehmenden frei wählen.

Das Echo war überwältigend: Mehr als 400 Schülerinnen und Schüler sowie das Gros der Lehrkräfte – rund die Hälfte der Schule – beteiligten sich an der Aktion. Einige schrieben ihre Botschaft auf Plakate, andere sprachen direkt in die Kamera, eine neunte Klasse legte sich auf den Schulhof in Form eines Peace-Zeichens. Heraus kam ein sechsminütiges Video, das Mitgefühl ausdrückt und Mut macht. „Wir stehen hinter euch. Zusammen gegen Antisemitismus. Bleibt stark!“

In einer kleinen Zeremonie in der Schulaula übergab das SchulsprecherInnenteam das Video der jüdischen Gemeinde. Online ist das Video auf der Webseite der Schule zu sehen.

➤ [www.kaifu-gymnasium.de/solidaritaet-mit-der-juedischen-gemeinde](http://www.kaifu-gymnasium.de/solidaritaet-mit-der-juedischen-gemeinde)

Wohnungsgenossenschaft  
von 1904 e.G.

**2020**

Jahresabschluss

# Lagebericht 2020

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 3.720 eigene Wohnungen, 59 Gewerbeflächen und 1.141 Stellplätze – davon 701 in Garagen – und verwaltet weitere 6 Wohnungen, 2 Garagen sowie 3 Stellplätze im Hamburger Stadtgebiet und im nördlichen Umland. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen leicht reduziert und der fremdverwalteten Wohnungen nicht verändert. Die Veränderungen in 2020 umfassen die planmäßige Fertigstellung von 69 Wohnungen in Hamburg-Hamm und den abribsbedingten Abgang von 2 Wohnanlagen in Hamburg-Horn mit 82 Wohnungen. Auf dem Grundstück in Hamburg-Horn sind 62 Wohnungen in Planung.

Unsere Wohnungen werden, mit Ausnahme von Zwischenvermietungen bei geplanten Abrissobjekten, ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. In Hamburg ist ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist steigend und wuchs in 2019 um 6.074 auf 1.847.253 Personen.

Gemäß Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurde für Hamburg eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2021 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum voraussichtlich, je nach geschätzter Zuwanderung, um ca. 4,3 bis 10 % wachsen wird.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht

starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Von der Genossenschaft wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen in der Corona-Pandemie getroffen, z.B. Schließung der Geschäftsstelle und Außenbüros, zeitweise Einrichten einer zweiten Geschäftsstelle, Wechselbetrieb und mobiles Arbeiten der Mitarbeiter.

## 2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	27.629	27.558	26.878
Instandhaltungsaufwendungen	7.868	7.271	6.582
Zinsaufwendungen	3.170	3.218	3.500
Jahresüberschuss	640	2.082	3.870

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen durch geringere Erträge der Gästewohnungen und höhere Erträge der abgerechneten Heiz- und Betriebskosten ergeben. Weiterhin konnten die Instandhaltungsmaßnahmen nicht im geplanten Umfang ausgeführt werden, da sich aus dem krankheitsbedingten Ausfall von Mitarbeitern Verschiebungen geplanter größerer Maßnahmen ergaben.

Gegenläufig wirken sich höhere Zinsaufwendungen, aufgrund höherer Bereitstellungszinsen durch den späteren Abruf der Mittel, aus.

Die deutliche Erhöhung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den geänderten Instandhaltungskosten, den Abrisskosten unseres Objektes in Hamburg-Horn, die größten Teils in 2020 anfielen, sowie den geringeren Abschreibungen auf Wohngebäude durch die Verzögerung von Modernisierungsmaßnahmen und dem späteren Zugang des Neubaus in Hamburg-Hamm.

Die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2020 durchschnittlich 7,04 €/m<sup>2</sup> nach 6,92 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,96 % (Vorjahr 7,61 % – bedingt durch die Auszüge aus den Abbruchobjekten in Hamburg-Horn) geringer ausgefallen und hält sich auf einem niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 29,87 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 27,59 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden T€ 298,8 für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Mindernd wirkten sich Zuschüsse in Höhe von T€ 6 aus.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2020 von der Errichtung des Neubaus in Hamburg-Hamm geprägt.

Die Zinsaufwendungen waren durch die Neubaufinanzierung leicht gestiegen, mindernd wirkte sich die Zinsdegression im Bestand aus.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung fortführt und die Ertragslage, bei nahezu unverändertem Personalbestand, gestärkt haben.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2020 T€	2019 T€
Hausbewirtschaftung	4.031,7	5.296,1
Bautätigkeit	-774,3	-874,3
Finanzen	18,6	25,0
Betreuungstätigkeit	0,2	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.194,3	-578,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.081,9</b>	<b>3.868,8</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus der Betreuungstätigkeit wurden, berechnet zu Vollkosten, zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber Deckungsbeiträge.

### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGEN	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	202.648,9	88,93	203.307,1	90,79
Umlaufvermögen kurz- und mittelfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)				
unfertige Leistungen	5.787,1	2,54	5.738,2	2,56
sonstige Posten	19.438,0	8,53	14.882,0	6,65
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>227.874,0</b>	<b>100,00</b>	<b>223.927,3</b>	<b>100,00</b>
<b>KAPITAL</b>				
Eigenkapital	80.645,5	35,39	78.508,8	35,06
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.924,8	0,84	2.050,8	0,92
Fremdkapital				
langfristig (einschl. Rückstellungen f. Pensionen)	135.216,0	59,34	134.336,8	59,99
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	10.087,7	4,43	9.030,9	4,03
<b>Gesamtkapital</b>	<b>227.874,0</b>	<b>100,00</b>	<b>223.927,3</b>	<b>100,00</b>

<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	2.081,9	3.869,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.310,3	4.946,8
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	98,9	0,8
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9,8	-16,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1</sup></b>	<b>7.481,3</b>	<b>8.800,9</b>
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-1.009,5	-481,0
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	229,7	-493,6
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	312,1	-191,4
Zinsaufwendungen	2.953,7	3.202,3
Zinserträge	-30,7	-25,6
Ertragsteueraufwand / -ertrag	626,6	17,1
Ertragsteuerzahlungen	-56,7	-332,3
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.506,5</b>	<b>10.496,4</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	35,8	19,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.527,9	-10.885,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,0	1,1
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-977,6	-972,3
Erhaltene Zinsen	30,7	25,6
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.438,0</b>	<b>-11.811,9</b>
Veränderungen Geschäftsguthaben	620,7	319,8
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.775,9	10.426,6
planmäßige Tilgungen	-5.943,0	-5.504,8
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-178,6	-692,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	364,2	858,5
Gezahlte Zinsen	-2.953,7	-3.202,3
Auszahlungen für Dividenden	-565,9	-510,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.880,4</b>	<b>1.695,0</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.188,1	379,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.101,5	7.722,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>9.289,6</b>	<b>8.101,5</b>
<b>CASHFLOW NACH DVFA/SG* NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN</b>	<b>2020 T€</b>	<b>2019 T€</b>
Cashflow nach DVFA/SG	7.481,3	8.800,9
Planmäßige Tilgungen	-5.943,0	-5.504,8
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>1.538,3</b>	<b>3.296,1</b>

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

Das Anlagevermögen beträgt 88,93 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.136,7 zu. Davon entfallen T€ 1.515,9 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 582,3

auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um fast 2 % gestiegenen Bilanzsumme 35,39 % (Vorjahr 35,06 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

---

## Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,16 % nach 2,13 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der nebenstehenden Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DVFA/SG\*, die wiederum in Anlehnung des DRS21 erstellt wurde.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgese-

hene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 1.188,1 zu.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten in Hamburg-Hamm und -Horn sowie der Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg-Barmbek-Süd, -Stellingen, -Hamm und -Eilbek, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 10.212,3 erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## 2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	35,39	35,06
Durchschnittliche Nutzungsgebühren der Wohnungen	€/m <sup>2</sup>	7,04	6,92
Fluktuationsquote	%	6,96	7,61
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,46	1,85
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	29,87	27,59

## 3. Risiko- und Chancenbericht

### 3.1 Risiken und künftige Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Zahlungen der Nutzungsgebühren nicht erkennbar.

Die Nutzungsgebühren sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Zu nennen sind mögliche Risiken aus der eventuellen Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen.



Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubestand.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterent-

wicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

## 4. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan (Stand 25. Februar 2021) ein Ergebnis von T€ 1.009 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2020 T€	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.558	28.221
Instandhaltungsaufwendungen	7.271	8.641
Zinsaufwendungen	3.218	3.156
Jahresüberschuss	2.082	1.009

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Den wesentlich derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen

es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hamburg, den 4. Mai 2021  
Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm

Holger Westphal

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		67.324,00	58.442,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	196.637.769,81		184.434.260,22
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.350.232,97		3.435.840,97
3. Grundstücke ohne Bauten	1.264.004,14		1.264.004,14
4. Technische Anlagen und Maschinen	27.893,00		34.274,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	293.866,22		240.937,95
6. Anlagen im Bau	0,00		13.758.697,14
7. Bauvorbereitungskosten	980.513,58	202.554.279,72	52.321,37
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	17.087,25		18.122,59
2. Andere Finanzanlagen	10.162,00	27.249,25	10.162,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>202.648.852,97</b>	<b>203.307.062,38</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.787.147,24	5.738.239,03
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	81.286,41		59.317,11
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.648,00		1.585,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.040,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5.073.659,72	5.162.634,13	2.709.029,83
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.289.545,34		8.101.459,84
2. Bausparguthaben	4.983.481,93	14.273.027,27	4.005.815,27
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>25.222.808,64</b>	<b>20.615.446,49</b>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.409,76	4.754,87
<b>Bilanzsumme</b>		<b>227.874.071,37</b>	<b>223.927.263,74</b>

<b>PASSIVA</b>	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	219.000,00		185.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.083.300,00		14.501.000,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	45.900,00	15.348.200,00	41.250,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	7.548.875,43		7.340.675,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 208.200,00 €			(387.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	57.168.944,42	64.717.819,85	55.874.731,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.294.213,27 €			(2.916.910,20)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.081.883,27		3.869.821,20
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.502.413,27	579.470,00	-3.303.910,20
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>80.645.489,85</b>	<b>78.508.817,58</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.453.667,00		3.228.790,00
2. Rückstellungen für Steuern	492.200,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.924.831,81		2.050.762,91
4. Sonstige Rückstellungen	1.331.448,41	7.202.147,22	935.346,61
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.063.841,09		96.459.898,83
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.698.527,56		34.650.674,00
3. Erhaltene Anzahlungen	6.614.340,96		6.525.095,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.681,94		20.247,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.502.527,05		1.454.007,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	102.379,94	140.003.298,54	71.262,99
davon aus Steuern 294,49 €			(3.235,54)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 633,90 €			(645,78)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		23.135,76	22.359,74
<b>Bilanzsumme</b>		<b>227.874.071,37</b>	<b>223.927.263,74</b>

# 2. Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.557.812,39		26.877.799,28
b) aus Betreuungstätigkeit	5.238,09		4.332,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.664,91	27.580.715,39	5.541,96
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		48.908,21	316.341,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		353.524,93	794.139,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.335.826,82	11.656.707,39
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.647.321,71</b>	<b>16.341.446,71</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.029.585,29		1.991.136,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	493.394,94	2.522.980,23	433.610,94
davon für Altersversorgung 100.418,31 €			(63.740,46)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.310.070,68	4.946.809,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.119.144,77	891.755,30
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.017,38		1.414,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91.816,61	92.833,99	98.165,18
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen 525,85 €			(659,40)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.218.071,70	3.500.213,05
davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 264.343,26 €			(297.902,05)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		626.582,02	17.079,56
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>2.943.306,30</b>	<b>4.660.420,99</b>
13. Sonstige Steuern		861.423,03	790.599,79
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>2.081.883,27</b>	<b>3.869.821,20</b>
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.502.413,27	3.303.910,20
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>579.470,00</b>	<b>565.911,00</b>

# 3. Anhang

## des Jahresabschlusses zum 31.12.2020

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Hamburg (Reg.-Nr. 4).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Form-

blätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

### B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurde nicht von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahrs abgewichen.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2020 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Abschreibungen wurden folgende betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

	Jahre
Immaterielle Vermögensgegenstände	3 bzw. 5
Wohngebäude	80
Wohngebäude – Neubauten ab 2006	60
Garagen	50
Außenanlagen	10 - 15
Geschäftsbauten	80
Technische Anlagen und Maschinen	
- Photovoltaikanlage	20
- Waschmaschinen	5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3, 5 bzw. 10

Erbbaugrundstücke werden über die Laufzeit des Erbbaurechts abgeschrieben, höchstens aber über 80 Jahre.

Bei allen Gewerbeobjekten (steuerpflichtig) wurde der steuerliche Abschreibungssatz von 2 % zugrunde gelegt.

Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von Modernisierungen wurden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Objekte verteilt. Bei umfangreichen Modernisierungen von Wohnanlagen wurde die Nutzungsdauer grundsätzlich neu festgesetzt. Bei Abrissplanungen wurde die Nutzungsdauer entsprechend verkürzt.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 800,00 netto wurden unverändert im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und im Anlagespiegel unter „Abgang“ gezeigt.

**Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet. Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der fristadäquate Marktzinssatz.

Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, **aktive latente Steuern** nicht zu bilanzieren, wurde Gebrauch gemacht.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % und eine Rentensteigerung, die wir mit 1,25 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröf-

fentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30 % zugrunde gelegt.

Die Aufzinsung und die Aufwendungen aus den Zinsänderungen in Höhe von T€ 263 wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst.

Zum 31.12.2020 wurden **Rückstellungen für Steuern** in Höhe von T€ 492 für erwartete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer gebildet. Dieses erfolgte aufgrund der Abgänge aus der Steuerpflicht für zwei Grundstücke in Hamburg-Horn sowie einer Gästewohnung.

Die ausgewiesenen **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden mit dem Wertansatz vom 31.12.2009 fortgeführt, soweit sie nicht bestimmungsgemäß verbraucht bzw. aufgelöst worden sind.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel (siehe Seiten 104 und 105).

Der Zugang bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betrifft die restlichen Kosten für eine Großmodernisierung. Die Umbuchungen betreffen als Zugang die Anschaffungs- und Herstellungskosten für einen in 2020 fertiggestellten Neubau in Hamburg-Hamm sowie als Abgang die Grundstückskosten für einen Neubau in Hamburg-Horn.

Die **Grundstücke ohne Bauten** betreffen ein Grundstück in Hamburg-Schnelsen.

Die Position **Bauvorbereitungskosten** enthält die Planungskosten für drei Neubau- und drei Modernisierungsmaßnahmen.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

**Forderungen** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – gegenüber der Investitions- und Förderbank (IFB) für noch ausstehende Investitionszuschüsse wie folgt:

<b>FORDERUNGEN</b>	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.115.485,51	1.417.870,91

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** erhöhen sich um T€ 1.000 durch die Umgliederung des Allianz Park Depots von den liquiden Mitteln zu den sonstigen Vermögensgegenständen.

Sie enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

<b>RÜCKLAGEN</b>	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1. gesetzliche Rücklage	7.340.675,43	208.200,00	7.548.875,43
2. andere Ergebnissrücklagen	55.874.731,15	1.294.213,27	57.168.944,42

## Anlagenspiegel

	ANLAGEVERMÖGEN				
	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2020 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>342.757,63</b>	<b>42.995,70</b>	<b>48.951,75</b>	<b>0,00</b>	<b>336.801,58</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.029.699,99	740,00	0,00	17.236.361,03	293.266.801,02
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.398.054,71	0,00	0,00	0,00	5.398.054,71
Grundstücke ohne Bauten	1.264.004,14	0,00	0,00	0,00	1.264.004,14
Technische Anlagen und Maschinen	261.909,65	0,00	2.198,83	0,00	259.710,82
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.272.727,23	214.471,64	155.507,34	0,00	1.331.691,53
Anlagen in Bau	13.758.697,14	3.492.576,72	0,00	-17.251.273,86	0,00
Bauvorbereitungskosten	52.321,37	913.279,38	0,00	14.912,83	980.513,58
	<b>298.037.414,23</b>	<b>4.621.067,74</b>	<b>157.706,17</b>	<b>0,00</b>	<b>302.500.775,80</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	18.122,59	0,00	1.035,34	0,00	17.087,25
Andere Finanzanlagen	10.162,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00
	<b>28.284,59</b>	<b>0,00</b>	<b>1.035,34</b>	<b>0,00</b>	<b>27.249,25</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>298.408.456,45</b>	<b>4.664.063,44</b>	<b>207.693,26</b>	<b>0,00</b>	<b>302.864.826,63</b>



Abschreibungen				Buchwert		
01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €	
<b>284.315,63</b>	<b>34.113,70</b>	<b>48.951,75</b>	<b>269.477,58</b>	<b>67.324,00</b>	<b>58.442,00</b>	
91.595.439,77	5.033.591,44	0,00	96.629.031,21	196.637.769,81	184.434.260,22	
1.962.213,74	85.608,00	0,00	2.047.821,74	3.350.232,97	3.435.840,97	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.264.004,14	1.264.004,14	
227.635,65	6.381,00	2.198,83	231.817,82	27.893,00	34.274,00	
1.031.789,28	150.376,54	144.340,51	1.037.825,31	293.866,22	240.937,95	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.758.697,14	
0,00	0,00	0,00	0,00	980.513,58	52.321,37	
<b>94.817.078,44</b>	<b>5.275.956,98</b>	<b>146.539,34</b>	<b>99.946.496,08</b>	<b>202.554.279,72</b>	<b>203.220.335,79</b>	
0,00	0,00	0,00	0,00	17.087,25	18.122,59	
0,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00	10.162,00	
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.249,25</b>	<b>28.284,59</b>	
<b>95.101.394,07</b>	<b>5.310.070,68</b>	<b>195.491,09</b>	<b>100.215.973,66</b>	<b>202.648.852,97</b>	<b>203.307.062,38</b>	

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 337. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die in Vorjahren gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in Höhe von T€ 1.924,8 fortgeführt. Sie betrifft diverse Einzelmaßnahmen und wird voraussichtlich über unseren 10-jährigen Planungszeitraum verbraucht.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der **Rückstellungen** ergeben sich aus folgendem Rückstellungsspiegel:

<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	Stand 01.01. €	Zuführung €	Verbrauch €	Auflösung €	Abzinsung / Aufzinsung €	Stand 31.12. €
<b>Rückstellungen für Pensionen</b>	<b>3.228.790,00</b>	<b>67.694,58</b>	<b>106.192,58</b>	<b>0,00</b>	<b>263.375,00</b>	<b>3.453.667,00</b>
<b>Rückstellungen für Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>492.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>492.200,00</b>
<b>Rückstellungen für Bauinstandhaltungen</b>	<b>2.050.762,91</b>	<b>0,00</b>	<b>125.931,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.924.831,81</b>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>						
<b>Gesamt</b>	<b>935.346,61</b>	<b>925.570,42</b>	<b>506.866,25</b>	<b>23.044,78</b>	<b>442,41</b>	<b>1.331.448,41</b>
empfangene Bau- und Instandhaltungsleistungen	349.974,61	60.676,68	27.259,72	1.234,21	0,00	382.157,36
unterlassene Instandhaltungen	133.592,00	88.610,92	128.356,00	0,00	0,00	93.846,92
Dichtheitsprüfung u. Instandhaltung	0,00	342.087,96	0,00	0,00	0,00	342.087,96
gesetzliche Prüfung	32.000,00	32.000,00	31.744,40	255,60	0,00	32.000,00
Betriebskosten-abrechnungen	211.360,00	166.037,50	157.477,66	9.850,44	0,00	210.069,40
Berufsgenossenschafts-beiträge	15.917,00	20.343,00	15.917,00	0,00	0,00	20.343,00
Sicherheitseinbehalt	0,00	51.990,28	0,00	0,00	0,00	51.990,28
Urlaubsverpflichtungen/ Personalangelegenheiten	36.816,00	55.049,49	51.816,00	0,00	0,00	40.049,49
Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	106.000,00	108.000,00	94.295,47	11.704,53	0,00	108.000,00
Aufbewahrung	49.687,00	774,59	0,00	0,00	-525,85/ 968,26	50.904,0
<b>Gesamt</b>	<b>6.214.899,52</b>	<b>1.485.465,00</b>	<b>738.989,93</b>	<b>23.044,78</b>	<b>263.817,41</b>	<b>7.202.147,22</b>

Für die zum Teil noch offenen Kosten für Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen und den daraus resultierenden Instandhaltungskosten wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 342 gebildet.

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreszahlen in Klammern), aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

VERBINDLICH- KEITEN	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Siche- rung
		bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.063.841,09 (96.459.898,83)	6.835.032,72 (5.795.366,98)	25.547.733,84 (26.223.599,25)	63.681.074,53 (64.440.932,60)	96.063.841,09 (96.459.898,83)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.698.527,56 (34.650.674,00)	926.147,34 (972.799,74)	11.909.799,86 (11.857.070,03)	22.862.580,36 (21.820.804,23)	35.698.527,56 (34.650.674,00)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.614.340,96 (6.525.095,27)	6.614.340,96 (6.525.095,27)	- -	- -	- -	-
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	21.681,94 (20.247,86)	9.064,39 (7.631,57)	12.617,55 (12.616,29)	- -	- -	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.502.527,05 (1.454.007,95)	1.402.805,92 (1.395.526,07)	99.721,13 (58.481,88)	- -	- -	-
Sonstige Verbindlichkeiten	102.379,94 (71.262,99)	102.379,94 (71.262,99)	- -	- -	- -	-
<b>Gesamt</b>	<b>140.003.298,54</b> (139.181.186,90)	<b>15.889.771,27</b> (14.767.682,62)	<b>37.569.872,38</b> (38.151.767,45)	<b>86.543.654,89</b> (86.261.736,83)	<b>131.762.368,65</b> (131.110.572,83)	

\* GPR = Grundpfandrecht, Besicherung erfolgt in Form von Buchgrundschulden

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Erträgen aus Nutzungsgebühren T€ 5.801 abgerechnete Nebenkosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten T€ 70 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen, der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und dem Eingang auf abgeschriebene Forderungen sowie T€ 157 aus Versicherungserstattungen. Ferner sind hier T€ 126 aus dem Verbrauch für Bauinstandhaltung ausgewiesen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch T€ 7.271 Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Versicherungsschäden sowie T€ 4.844 für Heiz- und Betriebskosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Verwahrenentgelte in Höhe von T€ 12.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind T€ 62 aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB enthalten.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten T€ 263 aus der Aufzinsung und den Aufwendungen aus Zinssatzänderungen von Pensionsrückstellungen sowie T€ 1 aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** enthalten T€ 492 für anfallende Steuerzahlungen. Diese ergeben sich durch Abgänge aus der Steuerpflicht für zwei Grundstücke in Hamburg-Horn sowie einer Gästewohnung. Zudem sind noch Steuernachzahlungen von T€ 64 für frühere Jahre angefallen. Diese ergaben sich aus der Neubewertung von zwei weiteren aus der Steuerpflicht fallenden Grundstücken aus Hamburg-Hamm.

## D. Sonstige Angaben

Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubautätigkeit T€ 1.471 nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. Die Finanzierung der finanziellen Verpflichtungen ist vollständig gesichert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

<b>ANGESTELLTE</b>	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,17	7,33
Technische Mitarbeiter	3,75	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Gärtner etc.	7	10

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

<b>MITGLIEDERBEWEGUNG</b>	Zahl der Mitglieder
Anfang 2020	5.161
Zugang 2020	299
Abgang 2020	126
Ende 2020	5.334

Die Geschäftsguthaben und die Haftsummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 582 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 15.083.

## Der Name und die Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

## Mitglieder des Vorstandes:

Monika Böhm  
Holger Westphal

## Mitglieder des Aufsichtsrates:

Holger Eschholz (Aufsichtsratsvorsitzender)  
Ronald Fobbe  
Torsten Hengstmann  
Angela Hoppe  
Andreas Krohn  
Matthias Schröder

### ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Jahresüberschuss zum 31.12.2020	2.081.883,27 €
gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden folgende Beträge in die Rücklagen eingestellt:	
Gesetzliche Rücklage	-208.200,00 €
Andere Ergebnisrücklage	-1.294.213,27 €
<b>Verbleibender Bilanzgewinn 2020</b>	<b>579.470,00 €</b>

### GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

4 % auf das Geschäftsguthaben von 14.486.750,00 €	579.470,00 €
---	--------------

Hamburg, den 4. Mai 2021

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.



Monika Böhm

Holger Westphal

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2020 intensiv den geschäftlichen Entwicklungen, den wirtschaftlichen Verhältnissen sowie den grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung gewidmet. Die Finanz- und Investitionsplanung wurde eingehend besprochen und vom Aufsichtsrat für umsetzbar gehalten und akzeptiert.

Erneut hat sich der Prüfungsausschuss eingehend mit dem Jahresabschluss des Vorjahres, der Finanz- und Investitionsplanung sowie dem Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2019 befasst und sich mit vielen Themen des Prüfungsberichtes auseinandergesetzt. Mit den Verbandsprüfern wurden viele grundsätzliche Themen besprochen. Die Vorprüfung 2020 und auch die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2019 durch den Verband wurden gründlich vor- und nachbereitet sowie ausreichend diskutiert. Auch weitere Themen haben den Prüfungsausschuss beschäftigt. Coronabedingt fanden in 2020 weniger Sitzungen statt als in den Vorjahren.

Der Bauausschuss befasste sich ausführlich mit den Ausschreibungen für den Abriss der Wohnanlage Bei den Zelten.

Zum inzwischen fertiggestellten Neubau am Hammer Baum erfolgte ein Vergleich der ursprünglichen Planungen bzw. erteilten Aufträge mit den tatsächlich entstandenen Kosten.

Die Weiterbildung hat auch bei uns in diesen Coronazeiten etwas gelitten. Fachliche Gespräche konnten nicht sehr viele geführt werden. Persönliche Treffen gab es gar nicht. Die meisten Veranstaltungen fielen aus

oder wurden nur online durchgeführt. Einzelne Webinare haben den einen oder anderen weitergebracht.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 insgesamt sieben Sitzungen durchgeführt, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand.

Ein Großteil dieser Sitzungen musste aufgrund der Corona-Beschränkungen als Telefon-/Videokonferenz stattfinden.

In diesen gemeinsamen Sitzungen unterrichteten die Vorstandsmitglieder den Aufsichtsrat über wichtige und laufende Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, haben wir die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Die politischen Themen hinsichtlich der Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum machen uns allerdings weiterhin Sorgen. Prinzipiell hat sich seit 2019 nichts verändert. Weiterhin gibt es Forderungen nach einem Mietendeckel und Grundstücke sollen nur in Erbbau-rechtsform verkauft werden. Mit diesen Entwicklungen kann man als Mitglied einer Genossenschaft nicht einverstanden sein. Dies ist auch in vielen Kommentaren des Verbandes zu lesen. Unser Vorstand hat in seinem Bericht des Jahres 2019 hierzu ausführlich Stellung bezogen.

Grundstücke sind ein wesentliches Element für den Neubau! Hier sollte der Hamburger Senat seine Entschei-

## Die Mitglieder des Aufsichtsrates



**Holger Eschholz**  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
Alter: 69 Jahre  
Sparkassenbetriebswirt



**Matthias Schröder**  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender,  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
Alter: 59 Jahre  
Diplom-Bankbetriebswirt



**Ronald Fobbe**  
Mitglied des Bauausschusses  
Alter: 55 Jahre  
Immobilienfachwirt



**Torsten Hengstmann**  
stellvertr. Schriftführer  
Mitglied des Bauausschusses  
Alter: 57 Jahre  
Versicherungskaufmann



**Angela Hoppe**  
Mitglied des Bauausschusses  
Alter: 63 Jahre  
Fachinspektorin für Lebens-  
mittel- und Ernährungshygiene



**Andreas Krohn**  
Schriftführer,  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
Alter: 66 Jahre  
techn. Fernmeldehauptsekretär,  
Kaufmann

dungen überdenken und das Genossenschaftssystem in Hamburg fördern. Es ist notwendig, den Senat zu überzeugen, von seiner jetzigen Politik abzugehen. Hier werden wir unserem Vorstand weiterhin den Rücken stärken.

Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2020 vom Vorstand erstellten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2020 aufgestellten Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Inventare und die Erläuterungen gründlich beraten und geprüft. Er stellt fest, dass sowohl alle wichtigen Geschäftsvorfälle als auch die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen sowie satzungsgemäßen Vorschriften entsprechend dargestellt wurden.

Aus diesem Grund stimmt der Aufsichtsrat den Ausführungen im Lagebericht uneingeschränkt zu.

Weiter schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2020 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen,
- dem Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 zuzustimmen,
- den Jahresabschluss 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 trägt dazu bei, dass Vorstand und Mitarbeiter/innen unserer Wohnungsgenossenschaft weiterhin im Sinne des Förderauftrages handeln können.

Mietausfälle halten sich weiterhin im moderaten Rah-

men. Allen Mitgliedern möchten wir raten, sich bei Zahlungsproblemen vertrauensvoll an unsere Sozialbetreuung zu wenden, um gemeinsam eine Lösung zu finden.

Unsere Wohnungsgenossenschaft ist für die Zukunft weiterhin gut aufgestellt, der Aufsichtsrat sieht hier keine Risiken!

Auch in diesem Jahr möchten wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr danken. Die Corona-Bedingungen haben es allen nicht einfach gemacht, unsere 1904 wie in den Vorjahren zu führen, zu entwickeln und zu verwalten. Sie alle haben unter erschwerten Bedingungen erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Allen Vertretern/innen und Ersatzvertretern/innen sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern unserer Genossenschaft möchten wir für ihr andauerndes ehrenamtliches Engagement danken und auch dafür, dass sie sich für die hohe Lebensqualität in den einzelnen Wohnquartieren einsetzen. Ihnen allen sprechen wir unseren Dank und unsere Anerkennung ausdrücklich aus.

Zum Schluss möchte ich in eigener Angelegenheit das Wort an Sie richten.

Wenn Sie, liebe Mitglieder der Genossenschaft, diesen Bericht des Aufsichtsrates lesen, werde ich, Holger Eschholz, bereits nicht mehr Vorsitzender und auch nicht mehr Mitglied des Aufsichtsrates sein. Nach nunmehr fast 18-jähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat bin ich aus diesem Gremium, gemäß der Satzung unserer 1904, mit Vollendung des 70. Lebensjahres ausgeschieden.

Ich danke Ihnen für das Vertrauen, das Sie mir über diesen langen Zeitraum entgegengebracht haben, die konstruktiven und netten Gespräche, die ich mit Ihnen führen konnte und durfte. Ich bedanke mich ausdrücklich für Ihre wunderbare Unterstützung, die ich



erfahren durfte. Ich habe sehr gern mit Ihnen über die vielen Jahre zusammengearbeitet und mich immer sehr darüber gefreut, mit Ihnen gemeinsam unsere 1904 zu fördern und weiterzuentwickeln. Es hat mir immer viel Freude bereitet.

Ich bedanke mich auch ganz besonders bei meinem inzwischen verstorbenen Vorgänger Gerhard Ehlers, bei allen ehemaligen und jetzigen Aufsichtsratsmitgliedern, beim heutigen Vorstand unserer 1904 sowie beim ehemaligen und langjährigen Vorstandsmitglied unserer Genossenschaft, Klaus Weise, für die Zusammenarbeit in diesen vielen Jahren. Ich habe immer gern mit allen gemeinsam gearbeitet, um den sozialen Auftrag und unser gutes System voranzubringen, um vielen Menschen zu helfen, bezahlbaren Wohnraum haben zu können in einem guten sozialen Umfeld.

Hier hat auch unsere Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ viel Gutes getan. Auch die Möglichkeit, preiswerten Urlaub in Gästewohnungen anderer Genossenschaften machen zu können, ist eine gute Entwicklung des Systems. Das sind lobenswerte Institutionen.

Wohnen ist ein wichtiges Element in unserem Leben und sollte daher unterstützt und entwickelt werden. Bewohner müssen sich auf Wohnungseigentümer verlassen können. Wie wir alle wissen, klappt das in Deutschland nicht immer. Daher sollten wir alles tun, das Genossenschaftssystem immer weiterzuentwickeln und zu stärken. Dies ist aus meiner Sicht der richtige Weg.

Die Corona-Pandemie hat vielen Menschen nicht nur gesundheitliche Probleme gebracht, sondern auch die sozialen Probleme verschärft. An dieser Stelle ist es wieder einmal besonders wichtig, ein Genossenschaftssystem und eine Wohnungsgenossenschaft wie die 1904 zu haben, die ihre Mitglieder unterstützt. Auch dafür den Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen ganz herzlichen Dank.

Ihnen allen und unserem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat unserer gut aufgestellten 1904 wünsche ich für die Zukunft alles erdenklich Gute und weiterhin viel Erfolg bei dem Auftrag, Menschen zu helfen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ich würde mich sehr freuen, Sie alle bei nächster Gelegenheit wieder zu treffen, um mich persönlich von Ihnen zu verabschieden. Ich hoffe, dass wir es schaffen, in diesem Jahr eine gemeinsame Ausfahrt zu verwirklichen. Sollte dies nicht möglich sein, verschieben wir dieses Treffen auf das Jahr 2022. Ich werde kommen.

Zu meinem Nachfolger als Vorsitzenden des Aufsichtsrates hat das Gremium im Mai 2021 Herrn Matthias Schröder gewählt. Herr Schröder ist seit 2013 Mitglied dieses Gremiums und war viele Jahre mein Stellvertreter. Er ist ein versierter Fachmann in Immobilienfragen und in kaufmännischen Themen. Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie ihn, genauso wie mich, unterstützen und ihm Ihr Vertrauen schenken, so wie Sie es auch mir geschenkt haben. Er hat es verdient.

Ich verabschiede mich und freue mich, Sie wiederzusehen. Bleiben Sie gesund!

Hamburg, den 7. Mai 2021

*Der Aufsichtsrat  
Holger Eschholz, Vorsitzender*

# Stiftung Jahresabschluss 2020

## Lagebericht 2020

Die Gremien der Stiftung setzen sich wie folgt zusammen:

### **Vorstand:**

Klaus Weise (Vorsitzender)

Monika Böhm (stellv. Vorsitzende)

Harald Fuchs

### **Förderausschuss:**

Dem Förderausschuss gehören folgende Mitglieder an:

Torsten Hengstmann

Kirsten Weise

Christel Weise

### **Mitgliedschaften in anderen**

#### **Organisationen:**

Die Stiftung ist Mitglied der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. und der Hamburger Volksbank eG und im Bertini-Preis e.V.

### **Darstellung des Geschäftsverlaufes**

Im vergangenen Jahr sind an unsere Stiftung insgesamt 30 Anträge auf Unterstützung gestellt worden.

Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Schulen, Sportvereine und Hilfsorganisationen.

Operativ war unsere Stiftung tätig bei der Übernahme der Internetkosten des Nachbar-Treffs in Hamm und der Service-Wohnanlage „Berner Au“.

Unsere Stiftung beschäftigt einen Sozialpädagogen in Teilzeit mit 28 Wochenstunden und bis 30.06.2020 eine Sozialpädagogin in Vollzeit mit 37 Wochenstunden.

Nach intensiven Prüfungen und Gesprächen wurden 28 der Anträge für satzungskonform und unterstützungswürdig befunden und es wurde jeweils ein Zuschuss bewilligt.

Der Förderausschuss unserer Stiftung wurde im vergangenen Jahr regelmäßig über die Aktivitäten unterrichtet.

Unsere Stiftung ist durch Freistellungsbescheid des Finanzamts Hamburg-Nord vom 20.05.2020 als gemeinnützige anerkannt. Sie kann daher für Spenden und Zuwendungen Spendenbescheinigungen ausstellen.

Auch im vergangenen Jahr wurden wieder Spenden an unsere Stiftung überwiesen.

## Darstellung der Lage

Die Stiftung verfügt über ausreichend liquide Mittel und war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Langfristige Verbindlichkeiten, die eine Gefährdung der Zahlungsfähigkeit ergeben könnten, wurden nicht eingegangen. Die Ausgaben der Stiftung werden aus eigenen Erträgen bestritten.

## Ertragslage

Die Stiftung erhielt im Jahre 2020 rd. € 17.000,00 als Spenden und verzeichnete Zins- und Dividendeneinnahmen von rd. € 40.000,00. Aufgrund der eingegangenen Förderanträge sowie des operativen Geschäftes wurden Zuwendungen in einer Gesamtsumme von rd. € 26.000,00 bewilligt. Dazu kommen Personalkosten von rd. € 46.000,00.

## Voraussichtliche Entwicklung

Es werden keine Risiken für den Fortbestand der Stiftung gesehen. Die Stiftung beschäftigt zwei Mitarbeiter. Vorstand und Förderausschuss sind ehrenamtlich tätig. Durch die solide Anlage des Stiftungskapitals sind die Erträge gesichert.

## Ausblick 2021

Aus dem Mittelvortrag, den planmäßigen Zins- und Dividendeneinnahmen und den Spendenzusagen der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. stehen der Stiftung ausreichend Mittel zur Verfügung. Die verfügbaren Mittel der Stiftung sollen im Geschäftsjahr 2021 nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan ausgegeben werden.

Weiterhin wird die begonnene Zusammenarbeit mit Stiftungen anderer Genossenschaften noch verstärkt.

Hamburg, den 1. Februar 2021

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904  
- Nachbarn helfen Nachbarn -



Klaus Weise      Monika Böhm      Harald Fuchs

# Bilanz

 zum 31. Dezember 2020

<b>AKTIVA</b>	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		0,00	121,40
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.000.000,00	1.000.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>1.000.000,00</b>	<b>1.000.121,40</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände		223,61	22.813,20
Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel		27.665,54	37.022,04
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>27.889,15</b>	<b>59.835,24</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.027.889,15</b>	<b>1.059.956,64</b>

<b>PASSIVA</b>	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
Stiftungskapital		1.000.000,00	1.000.000,00
Ergebnisrücklagen		14.000,00	37.000,00
Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 2019	37.000,00		(30.000,00)
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr Einstellung in die Rücklagen)	23.000,00		(7.000,00)
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresfehlbetrag einschl. Gewinnvortrag	22.354,71		7.258,78
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr Einstellung in die Rücklagen)	23.000,00	645,29	7.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>1.014.645,29</b>	<b>1.037.258,78</b>
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		4.362,00	9.972,92
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.384,77		12.724,94
Sonstige Verbindlichkeiten	497,09		0,00
		8.881,86	12.724,94
davon aus Steuern 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.027.889,15</b>	<b>1.059.956,64</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Spendeneinnahmen	17.317,04	45.394,46
Sonstige betriebliche Erträge	299,94	475,03
Löhne und Gehälter	45.981,82	34.712,06
Abschreibungen	121,40	291,33
Aufwendungen lt. Stiftungssatzung	25.888,07	36.856,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.747,18	6.528,96
Erträge aus Finanzanlagen/Beteiligungen	39.900,00	40.000,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>22.221,49</b>	<b>7.480,17</b>
Sonstige Steuern	392,00	392,00
<b>Jahresfehlbetrag</b> (Vorjahr: Jahresüberschuss)	<b>22.613,49</b>	<b>7.088,17</b>
Gewinnvortrag	258,78	170,61
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr: Einstellung in die Rücklagen)	23.000,00	7.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>645,29</b>	<b>258,78</b>

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Stiftung hat ihren Sitz in Hamburg und ist anerkannt durch Bescheid vom 23. September 2002 der Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der

ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) in der Fassung des BilRUG aufgestellt und die Satzungsbestimmungen beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern) gem. § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB aufgestellt.

Von bestehenden Ansatzwahlrechten wird nur Gebrauch gemacht, soweit aufgrund steuerrechtlicher Vorschriften eine Aktivierungs- bzw. Passivierungspflicht besteht.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungskosten angesetzt.

Für die Berechnung der Abschreibungen wurde bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung eine betriebs-

gewöhnliche Nutzungsdauer von 3-5 Jahren zugrunde gelegt.

Forderungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet.

Bankguthaben werden zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

### ANLAGEVERMÖGEN

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>										
Geschäftsausstattung	42.595,30	0,00	0,00	42.595,30	42.473,90	121,40	0,00	42.595,30	0,00	121,40
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>42.595,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.595,30</b>	<b>42.473,90</b>	<b>121,40</b>	<b>0,00</b>	<b>42.595,30</b>	<b>0,00</b>	<b>121,40</b>

Das **Stiftungskapital** der Stiftung beträgt € 1.000.000,00 und wurde in voller Höhe von der Stifterin „Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.“ erbracht.

Das Stiftungskapital betrug ursprünglich € 500.000,00. Durch fünf Zustiftungen erhöhte sich das Stiftungskapital auf € 1.000.000,00.

Die **sonstigen Rückstellungen** bestehen insbesondere für Prüfungs- und Jahresabschlusskosten und Urlaubsverpflichtungen.

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.384,77 (12.724,94)	8.384,77 (12.724,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	497,09 (0,00)	497,09 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamt</b>	<b>8.384,77</b>	<b>8.384,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(Vorjahreszahlen in Klammern)	(12.724,94)	(12.724,94)	(0,00)	(0,00)

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Spendeneinnahmen in Höhe von € 17.317,04 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 299,94 enthalten.

In den **Erträgen aus Beteiligungen** werden im Wesentlichen die Dividende für die erworbenen Geschäftsanteile bei der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. ausgewiesen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen nach Stiftungssatzung in Höhe von € 25.888,07.

## D. Ergänzende Angaben

Die Stiftungsvorstandsmitglieder und die Mitglieder des Förderausschusses üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich zwei Arbeitnehmer beschäftigt.

### Vorstand

Satzungsgemäß besteht der Vorstand aus mindestens drei und höchstens sieben Personen; jeweils zwei von ihnen, wovon einer der Vorsitzende oder der stellvertretende Vorsitzende sein muss, sind gemeinsam vertretungsbefugt.

Dem Vorstand gehörten im Berichtszeitraum an:  
Klaus Weise (Vorsitzender), Kaufmann  
Monika Böhm (stellv. Vorsitzende), Kauffrau  
Harald Fuchs, Kaufmann

### Förderausschuss

Der Förderausschuss besteht aus bis zu 15 Personen, die vom Vorstand der Stiftung berufen werden. Der Förderausschuss unterstützt und berät den Vorstand in seiner Tätigkeit.

### Aufsichtsbehörde

Die Stiftung untersteht der Staatsaufsicht nach Maßgabe des für Stiftungen geltenden Rechts. Aufsichtsbehörde ist die Justizbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg – Referat für Stiftungsangelegenheiten.

Hamburg, den 1. Februar 2021

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904  
- Nachbarn helfen Nachbarn -

  
Klaus Weise
   
Monika Böhm
   
Harald Fuchs

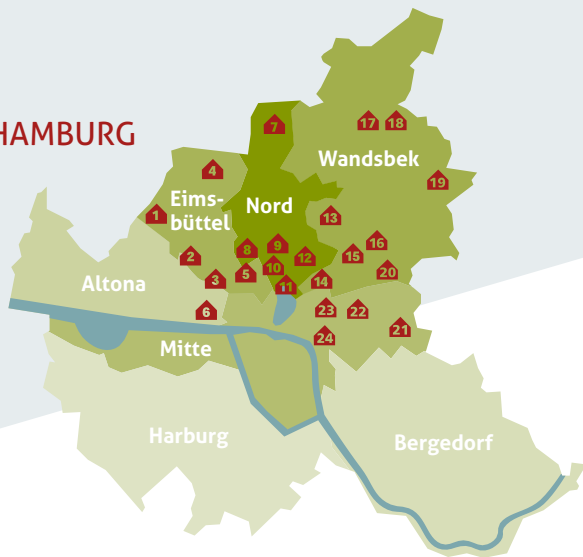
# Wohnungsbestand

Stand Januar 2021

VE		Wohnungen	Gewerbe	Gemeinschaftsraum	Garagenplätze	Stellplätze im Freien	Bezugsdatum
10	20253 HH, Mansteinstr. 20 - 26	57	1				1908/1952
20	20535 HH, Stoeckhardtstr. 22 - 26	30					1952
30	20535 HH, Stoeckhardtstr. 28, Moorende 2 und 4	26	3				1952
40	22049 HH, Probsteier Str. 10 - 16, Dithmarscher Str. 42 + 44	53	2		1		1952
50	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 5, Garbestr. 3, 4, 5, 6	47	1	1			1922
60	20144 HH, Garbestr. 7, 8, 9, 10, 11	55					1922
70	20144 HH, Garbestr. 12, Bundesstr. 87 - 93	54	1				1925
80	20144 HH, Bundesstr. 85, Gustav-Falke-Str. 7 - 13	54	1				1925
90	22087 HH, Comeniusplatz 1, 2, 3, 4, Angerstr. 40 + 42	59	1				1952
110	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 48-56, 60-70, Helene-Lange-Str. 6-10, Schlankreye 30+32	169	2				1927
130	20535 HH, Von-Heß-Weg 1-17, Horner Weg 61, Am Elisabethgehölz 12	114	1				1951
141	20535 HH, Sievekingsallee 103 + 105, Perthesweg 1 - 9	66	3				1930/1949
142	20535 HH, Perthesweg 11 a, 11 - 17, Hanfftsweg 12 + 14	74					1951
150	22299 HH, Buchsbaumweg 3 - 17, Efeuweg 3, 22297 HH, Braamkamp 14 + 16	132	2				1930
180	20535 HH, Smidtstr. 2 + 4, Quellenweg 29 + 31, Perthesweg 23 + 27	95	1				1950
191	20537 HH, Hammer Baum 14 - 22, Grevenweg 9	69			73		2020
201	20535 HH, Smidtstr. 3 + 3 a	18			1		1949
202	20535 HH, Smidtstr. 1, Quellenweg 25 + 27	28			1		1949
210	22525 HH, Wittenmoor 11 a+b, 13 a+b, 15 a-c	39					1952
220	22417 HH, Stockflethweg 113 + 115	3					1952
230	22083 HH, Bachstr. 93 - 105, Mozartstr. 36	73	2				1953
240	22307 HH, Langenfort 2, 4, 8-14+18, Bendixenweg 1, Fuhlsbüttler Str. 260-268	74	5				1953
250	22089 HH, Peterskampweg 71 - 79, 20535 HH, Griesstr. 22	42	2				1954
260	20535 HH, Saling 14 - 18	24					1954
270	20535 HH, Stoeckhardtstr. 10 - 20	51			20		1954
280	20535 HH, Stoeckhardtstr. 17 - 27, Sievekingdamm 60	52	1	1			1955
290	20535 HH, Stoeckhardtstr. 1 - 5, Carl-Petersen-Str. 91	23	1		21		1955
300	20535 HH, Palmerstr. 1 - 7, Carl-Petersen-Str. 33	41					1955
310	20251 HH, Heider Str. 16 - 22	36					1955
320	20535 HH, Sievekingdamm 32 - 38	32					1956
330	20535 HH, Carl-Petersen-Str. 73 - 75, 81 a - c, 85 a - c	68	1				1956
340	20535 HH, Stoeckhardtstr. 11 a-c, Carl-Petersen-Str. 87 a+b, 89 (Laden)	51	1				1957
350	20535 HH, Stoeckhardtstr. 2 - 6, Carl-Petersen-Str. 99	24	2				1957
360	20535 HH, Ohlendorffstr. 7 + 9	16					1958
370	20535 HH, Palmerstr. 10 - 16	24					1958
380	22089 HH, Hasselbrookstr. 112 + 114	16					1959
390	22527 HH, Wittkoppel 41 a - c, 43 a - c, 45 a - c	54			18		1961
410	22083 HH, Heitmannstr. 23 + 25	12					1962
420	22459 HH, Wendlohstr. 20 a - d, An der Lohe 1 a - d	48			12	17	1963
430	20535 HH, Palmerstr. 4	16					1963
440	22395 HH, Saseler Mühlenweg 30, 30 a + b, Zinnkrautweg 2 - 10	48			17	7	1965
450	22523 HH, Pflugacker 2 a - d, 4 a - d, 6 a - d	96			50	21	1966



# HAMBURG



- |                |               |                   |
|----------------|---------------|-------------------|
| 1 Eidelstedt   | 9 Winterhude  | 17 Sasel          |
| 2 Stellingen   | 10 Uhlenhorst | 18 Volksdorf      |
| 3 Eimsbüttel   | 11 Hohenfelde | 19 Rahlstedt      |
| 4 Niendorf     | 12 Barmbek    | 20 Jenfeld        |
| 5 Harvestehude | 13 Steilshoop | 21 Billstedt      |
| 6 Altona       | 14 Eilbek     | 22 Horn           |
| 7 Langenhorn   | 15 Wandsbek   | 23 Hamm           |
| 8 Eppendorf    | 16 Farmsen    | 24 Rothenburgsort |

VE

Wohnungen  
Gewerbe  
Gemeinschaftsraum  
Garagenplätze  
Stellplätze im Freien  
Bezugsdatum

VE	Wohnungen	Gewerbe	Gemeinschaftsraum	Garagenplätze	Stellplätze im Freien	Bezugsdatum	
460	22119 HH, Heinrich-Kaufmann-Ring 1 - 11	48			26	1967	
470	22119 HH, Georg-Blume-Str. 20 - 38	68			16	1968	
480	22301 HH, Gellertstr. 14	3				1922	
490	22525 HH, Wittenmoor 10 - 16	72		13	23	1970	
500	22145 HH, Nydamer Weg 33 - 41, Meiendorfer Str. 41 + 41 a	54			33	1971	
510	22523 HH, Hellasweg 25 - 28, Furchenacker 3 a - d	36		18	2	1972	
520	22309 HH, Borcherting 46 + 48	30		13	14	1975	
530	22765 HH, Max-Brauer-Allee 118 + 120	20			20	1978	
540	22767 HH, Hospitalstr. 122 + 124	16			16	1981	
550	20537 HH, Grevenweg 11 - 23	56				1981	
560	22147 HH, Grömitzer Weg 26 a - c, 28 a + b, 30 a + b	42				1961	
570	22083 HH, Beethovenstr. 24	8				1957	
580	22459 HH, Wendlohstr. 33 a - d	22			13	1961	
590	22767 HH, Hospitalstr. 116 + 120	17			1	1987	
600	20539 HH, Ausschläger Allee 36 - 42	61			48	1983	
610	22393 HH, Karl-Ahrens-Weg 35 - 45	44		24	11	1987	
620	22393 HH, Kunastr. 6, 6 a - c	36			28	1985	
630	22523 HH, Lohwurt 25 - 31	44		18	17	1991	
640	22765 HH, Bodenstedtstr. 19-25, Schnellstr. 20	59		39	2	1993/1994	
650	22041 HH, Königsreihe 33	8				1955	
660	22043 HH, Barsbüttler Str. 40 - 42, Bruhnröggrenredder 1-7	54	1		43	1994	
670	22047 HH, Schneeglöckchenweg 30-32	10		5		1973	
680	22395 HH, Moorbekring 10-16 a, 34-34 b, 43-51	73		59		2000	
690	22087 HH, Landwehr 34, Comeniusplatz 5	6	5	26		1998	
700	22395 HH, Saseler Mühlenweg 28 a - l	15		15		2004	
710	22523 HH, Pflugacker 2 e + 6 e	23				1998	
720	22041 HH, Wandsbeker Königstr. 65-69	101	4	2	31	13	2001
730	20257 HH, Lindenallee 30-32	20					1958
740	22111 HH, Hauskoppel 12, 14, 14 a, 14 b, 16	52			42		1997
750	22041 HH, Von-Hein-Str. 5	9	1		1	2	1955
760	22523 HH, An der Feldmark 1-37, Kieler Straße 654-658	93		1	49		2006
770	22149 HH, Am Sooren 97-101	22				19	2013
780	20535 HH, Palmerstraße 13 + 15	14	1		5	13	1994
790	22159 HH, Berner Heerweg 137/Buchnerweg 20	69	2	2	22		2013
800	22159 HH, Berner Heerweg 10	10				10	2009
830	22303 HH, Alter Güterbahnhof 12 e + f, 13 e + f	34			27		2013
840	22047 HH, Eckerkoppel 170-180	109		1	69		2018
*860	22850 Norderstedt, Am Ochsenzoll 25	3			1	3	1937/1993
*870	22305 HH, Starstraße 55	3			1		1955
880	22419 HH, Ochsenweber Str. 39-43/Kesselflickerweg 2-8	57	1	2		25	2014
910	22089 HH, Tiecksweg 6	13					2015
930	22047 HH, Walddörferstraße 197 + 197 a	29			11		2017
<b>Gesamt</b>		<b>3.726</b>	<b>49</b>	<b>10</b>	<b>703</b>	<b>443</b>	

\*Fremdverwaltung

# Vertreter

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter	
1	1 Oliver Raddatz 2 Katrin Gauler 3 Fred Hartwigsen 4 Stefan Gennermann 5 Reimer Tenzer 6 Peter Voß-Suhrke	7 Björn Jettka 8 John Gruel	1 Uwe Jachtner 2 Margrit Latze 3 Heidi Barnickel-Tschopp 4 Felix Sonntag 5 Solveig Urbahn 6 Manfred Lichniak 7 Thomas Samboll
2	1 Elke Kuhlwilms 2 Anja Malcherek 3 Felix Börnchen	4 Holger Beckmann 5 Dirk von Ahn 6 Peter Timmann	1 Michael Bernegger
3	1 Kirsten Weise 2 Peter Börnchen 3 Frank Behrendt	4 Christian Peters 5 Jan Büchner	1 Gertrud Butscher 2 Patrick Graffeille 3 Markus Jaap
4	1 Christel Pietruszka 2 Hans-Joachim Kannenberg 3 Johann Meyenburg 4 Marietta Wulze 5 Peter Schultz	6 Markus Messer 7 Axel Lewitz 8 Petra Erzigkeit 9 Karsten Werner	1 August Oelkers
5	1 Ute Memmert 2 Werner Müller 3 Berend Boje 4 Birgit Brombacher	5 Jens Wolfhagen 6 Norbert Althansel 7 Jens Völker	1 Carsten Eschholz 2 Holger Gunske 3 Sven Christiansen
6	1 Heidemarie Grebien 2 Hilde Neuenfeldt	3 Bernd Niklas-Odenwald 4 Erwin Ruland	
7	1 Walter Rebbin 2 Erika Sommerfeld 3 Bärbel Bockholdt 4 Ursula Krohn 5 Kim Martin Jung	6 Gerhard Hoyer 7 Rainer Dachs 8 Carola Dendtler 9 Heinz-Dieter Schönau 10 Richarda Kotzem	1 Joachim Schaefer 2 Guido Beer
8	1 Ingrid Lewandowski 2 Ghennadii Braghinschi 3 Peter Buschmann	4 Sybille Fotheringham 5 Annegret Walter 6 Stephan Gruber	1 Lukas Michahelles 2 Jens Heinsen-Boutsarath
9	1 Marilene Schubert 2 Christel Weise 3 Angela Hansen 4 Horst Schröder	5 Werner John 6 Norbert Stadie 7 Horst Messer	

# Gedenken

## Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Waltraud Ammon  
Sigrid Bielefeld  
Ursula Boemer  
Rolf Bohstedt  
Sabine Borkowsky  
Ursula Boyke  
Maria Cordt  
Irmgard Cozzoli  
Elke Drube  
Ute Eggers  
Ursula Ewert  
Heinrich Franciskowsky  
Dieter Freudiger  
Ilse Golinski  
Hermine Anna Griger  
Stefanie Guderjahn  
Birgit Güssmann  
Gertrud Hagelstein  
Käte Höffgen  
Reinhard Holzke  
Bernd Jackson  
Bernd Jasinski  
Knud Kaeselitz  
Enver Kafarov

Thomas Klevesath  
Walter Krause  
Brigitte Krüger  
Ursula Küchelmann  
Herbert Kühl  
Helga Luckfiel  
Frank Lurbiecki  
Erna Matthies  
Willi Mau  
Günter Meißner  
Wilfried Niedenhoff  
Traute Nürnberg  
Hannelore Oppermann  
Falko Ortlepp  
Monika Peitsch  
Ingeburg Peters  
Heinz Pinkernell  
Sabine Piuntek-Landt  
Helga Prossmann  
Sylvia Rethemeyer  
Brigitte Robe

Hans-Peter Saggau  
Margot Schau  
Giesela Schlingelhof  
Hella Schulz  
Recep Sertbas  
Aziz Sleiman  
Christine Slusarski  
Edith Soppart  
Frank Soukup  
Joachim Storch  
Karin Thomsen  
Harald Trost  
Elmo Wasserthal  
Heinz Winkler  
Margot Witte  
Georg Zweiling

# Gemeinsam stark

Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele. Nach dieser Maxime legte Friedrich Wilhelm Raiffeisen den Grundstein für das Genossenschaftswesen in Deutschland. Das ist zwar 200 Jahre her, hat aber nichts an Wahrheit verloren. Das sehen wir an der Zusammenarbeit mit verschiedenen Institutionen, Verbänden und Kooperationspartnern.



## Mitgliedschaften und Beteiligungen:

**VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
Berlin

**Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.**  
Hamburg

**Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland**  
Berlin

**DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.**  
Köln

**Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.**  
Frankfurt

**Agentur für zeitgemäßes Bauen e.V.**  
Kiel

**Hamburger Volksbank eG**  
Hamburg

**Sparda Bank Hamburg eG**  
Hamburg

**PSD Bank Hamburg eG**  
Hamburg

**GäWoRing e.V.**  
in Arnshagen, Baden Baden, BadKarlshafen, Bad Säckingen, Bergen auf Rügen, Berlin, Bremen, Bruchsal, Dresden, Düsseldorf, Ennepetal, Erfurt, Flensburg, Freiburg, Hamburg, Heidelberg, Kiel, Koblenz, Köln, Kulmbach, Leipzig, Luzern/Schweiz, Ravensburg und Tettnang, Singen-Konstanz-Ludwigshafen-Radolfzell am Bodensee, Stuttgart, Villingen-Schwenningen, Zürich/Schweiz

**Schufa**  
Wiesbaden

## Kooperationen:

**WohnPlus3**  
Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. – Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG – Baugenossenschaft dhu eG

**elim**  
Freie evangelische Gemeinde Norddeutschland

**Martha Stiftung**

**Baugemeinschaft Kiwitmoor**

**Baugemeinschaft Tieksweg**

# Über diesen Bericht

## Inhalt und Geltungsbereich

Dieser Bericht informiert über die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. Neben wirtschaftlichen Kennzahlen und Prüfungsberichten werden Visionen, Ziele und konkrete Beispiele vorgestellt, die die unternehmerische Verantwortung und das Engagement in Hinblick auf Soziales, Umwelt und Gesellschaft dokumentieren. Der Berichtszeitraum erstreckt sich vom 1. Januar 2020 bis zum 31. März 2021. Der nächste integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht erscheint im zweiten Quartal 2022.

## Sprachregelung

Die Gleichstellung der Geschlechter ist bei der Wohnungsgenossenschaft von 1904 eine Selbstverständlichkeit. Im Interesse der Lesbarkeit wird im Text die männliche bzw. geschlechtsneutrale Form verwendet. Selbstverständlich sind damit alle Mitarbeiter, Kunden und Geschäftspartner gemeint.

## Richtlinien

Die Themenauswahl der Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich im Kern an den Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI), Leistungslevel 4, sowie an den Vorschlägen für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft des Branchenverbands GdW. Ausgangsbasis für die branchenspezifischen Empfehlungen bildeten das Sustainability-Reporting Framework der GRI, das Corporate Social Responsibility-Berichtskonzept des European Housing Network (EURHONET) sowie eine Auswertung veröffentlichter wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeits- und Corporate Social Responsibility-Berichte. Der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht entspricht somit in weiten Teilen den Leitlinien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.



# Kontakt

## Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Landwehr 34  
22087 Hamburg  
Tel. 040 423008-0  
Fax 040 423008-44  
info@1904.de  
www.1904.de

## Öffnungszeiten

Montag - Donnerstag 07:30 - 17:00 Uhr  
Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

Unser Mitarbeiterteam beantwortet Ihnen gerne Ihre Fragen. Rufen Sie uns an oder besuchen Sie uns in unserer Geschäftsstelle.

Unter [www.1904.de](http://www.1904.de) finden Sie alles Wissenswerte über unsere Genossenschaft und unsere Stiftung. Hier veröffentlichen wir auch regelmäßig unsere aktuellen Wohnungsangebote.

## Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904

### - Nachbarn helfen Nachbarn -

Landwehr 34  
22087 Hamburg  
Tel. 040 423008-0  
Fax 040 423008-44  
stiftung@1904.de  
www.1904.de/stiftung

Wir freuen uns auch über Spenden.

Spendenkonto:

Hamburger Volksbank eG  
IBAN DE74 2019 0003 0019 1904 09  
BIC GENODEF1HH2

Eine Spendenbescheinigung wird jedem Spender gestellt.

## Impressum

### Text

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. mit  
Unterstützung von E. v. Lewartowski-Jansen  
[www.zeilenmanufaktur.de](http://www.zeilenmanufaktur.de)

### Layout

mitra Kommunikationsagentur GmbH  
[www.mitra.hamburg](http://www.mitra.hamburg)

### Druck

Unser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 ist auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.



### Bildnachweis

1904: S. 35, 62 (1), 111 (4) / Hermann Jansen: Titel, S. 5, 6 (1), 8, 9, 30, 32, 33, 37, 38, 39 (1), 59 (1), 68, 72 (1), 76, 81 (2), 127 / Adobe Stock: S. 6 (1 JT Jeeraphun), 7 (1 New Africa), 10 (1 max dallocco, 1 Berlina, 1 Maya Kruchancova), 13 (1 Maya Kruchancova), 14 (JT Jeeraphun), 17 (1 Hoda Bogdan, 1 Dmitrii Iarusov), 20 (Bruno Bleu), 22 (1 luckybusiness, 1 Stock Rocket), 39 (1 RioPatuca Images), 40 (Africa Studio), 41 (Brian Weed), 48 (powell83), 52 (fizkes), 56 (visualpower), 58 (rh2010), 60 (Proxima Studio), 61 (FreepikCompany), 62 (1 Patrick Daxenbichler), 64 (oatawa), 66 (oatawa), 70 (Photocreo Bednarek), 74 (1 oatawa, 1 mrmohock), 75 (vichie81), 77 (New Africa), 79 (New Africa), 80 (1 VOJTa Herout, 1 pressmaster), 81 (1 oneinchpunch), 82 (ehrenberg-bilder), 83 (1 smuki, 1 Eisenhans), 85 (Wayhome Studio), 86 (anatolycherkas) / Flaticon, Icons: S. 2, 3, 4, 42, 51, 124, 125 / Freepik, muhazdinata: S. 7 (1) + 46 / Freepik, berlionemore\_contributor: S. 19 / Wohnungsgenossenschaften Berlin: S. 19 / Andreas Dressel (Senatskanzlei Hamburg, © Daniel Reinhardt): S. 6 (1), 59 (1) / Huke, Schubert Berge, Architekten: S. 34 / LuftbildCrew: S. 21 / VNW: S. 25 / Solarimo: S. 28, 44, 45 / Anthony Boyd Graphics: S. 53 / Ista: S. 55 / Baugenossenschaft Familienheim eG: S. 67 (2) / Wirtschafts- und Tourismus Villingen-Schwenningen GmbH: S. 67 (1) / Angela Hansen: S. 71 (1) / IMMAC Holding AG: S. 71 (1) / Markus Tollhopf: S. 7 (1), 72 (1) / Barbara Meier: S. 84 / Carsten Thun: S. 88 (1) / [www.bertini-preis.hamburg.de](http://www.bertini-preis.hamburg.de): S. 89 (1) / Sparkasse Walsrode: 111 (1) / Angela Hoppe: S. 111 (1)



Dieses Logo ist das Markenzeichen der  
Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

Unter diesem Zeichen ist eine gemeinsame Infoline eingerichtet worden,  
unter der sich Wohnungssuchende um freie Wohnungen bewerben können:

**Infoline 0180 2244660 / [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)**

**Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.**

Landwehr 34

22087 Hamburg

Tel. 040 423008-0

Fax 040 423008-44

[info@1904.de](mailto:info@1904.de)

[www.1904.de](http://www.1904.de)