Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2021/22

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Kennzahlen

Gründung:

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

Investitionen	2021
Neubau	4,71 Mio. €
Modernisierung	5,01 Mio. €
Instandhaltung	7,25 Mio. €
Geschäftsausstattungen	0,55 Mio. €
Gesamtinvestitionen	17,52 Mio. €

227,08 Mio. €
Bilanzsumme

7,11 €
Durchschnittliche monatliche
Nutzungsgebühr
pro m² Wohnfläche 2021

ca. 12.000
Menschen, die in unserer Genossenschaft leben

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2021
5.421

Objektbestand	2021
Wohnungen	3.719
Gewerbe	48
Gemeinschaftsräume	10
Garagen und Stellplätze	1.141
Gesamt	4.918

Fluktuationsrate

Mieterwechsel im Verhältnis zu den Wohnungen

6,24 %

Wohnfläche mit einem zeitgemäßen energetischen Standard

56 %

36,81 %

Eigenkapitalquote

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

„Unsere Welt ist jetzt eine andere“: Sicher werden Sie sich an die Worte von Außenministerin Annalena Baerbock zu Beginn des Krieges gegen die Ukraine erinnern. Das ist etwa vier Monate her und so sieht unsere Welt jetzt aus:
Russland ist aus der Welt- und Handelsgemeinschaft ausgeschlossen. Die Öl- und Gaspreise sind massiv gestiegen. Weizen, Speiseöl und Mais sind so knapp, dass vielen Ländern eine Hungersnot droht. Und in der Ukraine? Der Süden ist weitgehend zerstört, Kiew steht unter Dauerbeschuss. Etwa acht Millionen Frauen, Männer und Kinder sind auf der Flucht, 16.000 Menschen vermisst. Frieden oder auch nur ein Waffenstillstand scheinen in weiter Ferne.

In diesem Bericht sprechen wir über die deutschen und europäischen Klimaschutzziele, über den Wohnungsbau und unsere Sorge, dass die Wohnkosten bald nicht mehr bezahlbar sind, wenn uns Land und Bund nicht unterstützen. Vor dem Hintergrund, dass keine zwei Flugstunden entfernt ein Krieg tobt, scheint das aber plötzlich nicht mehr wichtig, ja beschämend banal zu sein.

Diese Themen sind aber nicht banal. Wir würden sagen, sie haben jetzt sogar noch an Bedeutung gewonnen. Der Krieg in der Ukraine wird von einem Feind der Demokratie geführt. Solche Feinde gibt es überall, auch in unserem eigenen Land. Oft entsteht diese Haltung erst im Laufe des Lebens; aus Unzufriedenheit, Enttäuschung und Hoffnungslosigkeit. Nicht zu wissen, wie man die Miete zahlen soll. Sich entscheiden zu müssen, ob man die Wohnung heizt oder Essen kauft. Das macht mürbe und anfällig für antidemokratische Parolen.

In Deutschland haben wir leidvoll lernen müssen, dass soziale Gerechtigkeit eine Voraussetzung für eine stabile Demokratie bildet und dass sich jeder täglich aufs Neue für sie einsetzen muss. Als Genossenschaft und

Monika Böhm und Holger Westphal

> *„In Deutschland haben wir leidvoll lernen müssen, dass soziale Gerechtigkeit eine Voraussetzung für eine stabile Demokratie bildet und dass sich jeder täglich aufs Neue für sie einsetzen muss."*

überzeugte Demokraten sehen wir es deshalb als unsere Aufgabe, für bezahlbare Mieten zu kämpfen. Dazu gehört auch, aufzuzeigen, was nicht stimmt, wo wir Hilfe brauchen, wie wir gemeinsam die riesigen Herausforderungen meistern können.

Denn das hat uns unsere eigene Geschichte gelehrt: Wenn alle anpacken und zusammenhalten, lassen sich zwar keine Berge versetzen, aber überwinden.

Hamburg, im Mai 2022

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.
Der Vorstand

Monika Böhm *Holger Westphal*

Ukraine

„Wir helfen, wo wir nur können“

Dieser Bericht und der russische Angriffskrieg

Am 24. Februar haben Truppen der Russischen Föderation mit der Invasion der Ukraine begonnen. Zu diesem Zeitpunkt hatten wir den Großteil dieses Berichts bereits verfasst. An einigen Stellen gehen wir auf den Krieg ein, jedoch nur kurz. Das hat folgende Gründe:

Der Redaktionsschluss dieses Berichts war Anfang März. In diesen ersten zwei Wochen hat sich die Situation nahezu im Stundentakt verändert. Die Angriffe auf ukrainische Städte und die Bevölkerung wurden immer brutaler und mehr als zwei Millionen Menschen befanden sich bereits auf der Flucht. Weder war ein Ende des Krieges noch die gesamte Tragweite abzuschätzen. Sind die Analysen und Prognosen in diesem Bericht damit nicht eigentlich Makulatur? Wir sehen das nicht, im Gegenteil:

Der Klimaschutz und das bezahlbare Wohnen sind zwei zentrale Themen unserer Zeit. Beides in Einklang zu bringen, das ist ein Muss – um den sozialen Frieden in unserer Gesellschaft zu sichern und nachfolgenden Generationen ein Leben auf unserem Planeten zu ermöglichen. In diesem Bericht zeigen wir auf, wie schwierig es ohnehin schon ist, diese Aufgabe zu bewältigen. Der Krieg und seine Auswirkungen haben den Druck jetzt noch verstärkt.

Hilfe für Geflüchtete

Mit Beginn des russischen Angriffskriegs in der Ukraine war für uns und viele „1904“-Mitglieder sofort klar: Wir helfen, wo wir nur können. Manches konnten wir auch schon in den ersten Tagen bewegen.

Bis Ende März sind schätzungsweise zwischen 15.000 und 20.000 Geflüchtete aus der Ukraine in Hamburg angekommen. Wie viele es genau waren, ließ sich schwer sagen. Zum einen kamen die Behörden mit den Registrierungen nicht hinterher. Zum anderen waren viele Geflüchtete bei Freunden und Verwandten unterkommen.

So oder so: Die meisten hatten nur einen kleinen Koffer dabei. Viele, die danach kamen, sogar nur noch einen Rucksack oder eine Tüte. Neben Essen und Kleidung brauchen alle dringend eine Wohnung, was in Hamburg bekanntlich eine der schwersten Aufgaben ist. Um so mehr freuen wir uns, dass wir einer Familie mit drei Kindern schnell und unbürokratisch helfen konnten.

Zusammen mit der Großmutter erreichte sie bereits Anfang März Hamburg. Zunächst kamen sie bei Verwandten in Wandsbek unter. Fünf Erwachsene und fünf

+++ letzte Meldungen +++ letzte Meldungen +++ letzte Meldungen +++ letzte Meldungen ++

Kita- und Schulkinder in einer Drei-Zimmer-Wohnung? Dass das keine Dauerlösung sein kann, ist klar. Musste es aber auch nicht.

Noch bevor die ersten Geflüchteten in Hamburg eintrafen, hatten wir bereits eine gerade freigewordene Zwei-Zimmer-Wohnung einzugsfertig vorbereitet, mit Möbeln und Hausrat aus einem Nachlass. „Wir haben uns schon sehr früh Gedanken darüber gemacht, wie wir helfen können. Als Wohnungsgenossenschaft liegt es da natürlich nah, Wohnraum zur Verfügung zu stellen", erklärt Vorstandsmitglied Monika Böhm.

Im Mitgliederkreis haben wir keine Interessenten für die Wohnung gefunden. Deshalb haben wir sie vorrübergehend an die junge Familie vergeben. „Sicher ist auch das keine Dauerlösung, dafür ist die Wohnung zu klein." Sie ist aber komplett eingerichtet und bietet den Eltern und Kindern die Chance, erstmal zur Ruhe zu kommen und die schrecklichen Erlebnisse zu verarbeiten. Monika Böhm: „In einer überfüllten Flüchtlingsunterkunft können sie das nicht."

Auch weiterhin werden wir alle Hebel in Bewegung setzen, um Geflüchteten zu helfen. Aktuelle Informationen dazu finden Sie laufend unter **www.1904.de**.

Kurz notiert

Innerhalb der ersten zwei Wochen nach Ausbruch des Angriffskriegs waren bereits mehr als zwei Millionen Menschen aus der Ukraine geflüchtet, davon etwa 800.000 nach Deutschland. Nach Angaben der UN-Flüchtlingshilfsorganisation UNHCR handelte es sich um die „am schnellsten wachsende Flüchtlingskrise in Europa seit dem Zweiten Weltkrieg".

+++

Mehr als 1.000 Wohnungen könnten Genossenschaften und Wohnungsunternehmen in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern kurzfristig zur Verfügung stellen. Das gab der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) bereits wenige Tage nach Kriegsbeginn bekannt. Laut einer Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen standen vor allem im ländlichen Raum Wohnungen in größerer Zahl zur Verfügung.

+++

Russland hatte zunächst zwar zugesagt, die Öl- und Gaslieferung nicht einzustellen, die Preise an den Börsen sind trotzdem exorbitant gestiegen: Knapp zwei Wochen nach dem Einmarsch der russischen Truppen kostete ein Barrel Öl knapp 140 US-Dollar – so viel wie seit 14 Jahren nicht. Der Gaspreis stieg sogar um 60 Prozent. Ein bis dahin einmaliger Preissprung.

++ letzte Meldungen +++ letzte Meldungen +++ letzte Meldungen +++ letzte Meldungen +++

Inhalt

Ökologischer Fußabdruck: Was haben wir erreicht? Was noch nicht? Die Antworten liefert unsere erste CO_2-Bilanz.

Unsere Projekte im Überblick: Der Neubau Horner Weg/Bei den Zelten befindet sich im Endspurt. Leider lief nicht alles so glatt.

Mobilitätswende: Bewohnerparken sorgt für Ärger bei Betrieben und Handwerkern – auch bei unseren Hauswarten in Eimsbüttel.

4 Vorwort

6 Aus aktuellem Anlass

10 Jahresrückblick 2021

Bauen & Modernisieren

12 Mangel(bau)wirtschaft
14 Unsere Projekte im Überblick
20 Einzelmodernisierungen & Instandhaltungen
22 Bündnis für das Wohnen
24 Jubiläen: 100 Jahre Wohnen & mehr

Klima

26 Neue Wege
30 CO_2-Bilanz: Unser ökologischer Fußabdruck
32 CO_2-Bilanz unseres Wohnungsbestands
34 Klima-Lexikon
35 Baufinanzierung: Förderung gestoppt
36 Interview: Die KfW ist auf dem sozialen Auge blind
37 Mieter und Vermieter sollen CO_2-Preis teilen
38 EU: „Fit für 55“-Paket
40 Minus 2 Tonnen: So spart man Zuhause CO_2

Wohnkosten

42 Alles wird teurer
44 Baukostenstudie: Ohne Förderung keine bezahlbare Miete
49 Unsere Wohnkosten im Überblick
51 Koalitionsvertrag: Weitere Mietgrenzen geplant
52 Entlastungspaket: EEG-Umlage fällt weg
54 Bewohnerparken: 2.000 Euro für Parktickets
55 Interview mit Staatsrat Martin Bill, Behörde für Verkehr und Mobilitätswende
57 Kommentar: So funktioniert das nicht

61

Wieder live: Nach 28 Monaten konnten wir unsere Vertreterversammlung erstmals wieder in Präsenz abhalten und wählen.

74 & 78

Wechsel: Daniela Martinez ist in den Stiftungsvorstand berufen worden, Klaus Weise genießt seinen Ruhestand. Was sich beide wünschen, erzählen sie im Interview.

70

Happy Birthday: Unser Mitgliedermagazin ist 50 geworden. Wir blicken zurück auf die Anfänge und witzige Titel.

Mitglieder

58 Weniger sichtbar
61 Vertreterversammlung: Hallo und Tschüss!
63 Ehrennadel für Holger Eschholz
64 Katrin Gauler: Neu im Aufsichtsrat
65 Genossenschaftsgeschichte(n): Vier Leben lang „1904“

Service

68 Wieder mehr drin
70 Jubiläum: Happy Birthday, „bei uns“!

Das „1904“-Team

71 Die menschliche Komponente fehlt
74 Dienstjubiläum & neues Ehrenamt: Daniela Martinez

Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“

77 Vorwort
78 Interview: Von Maulwürfen, der zweiten Heimat und Wünschen für die Stiftung
79 Soziales Management: Ein bisschen mehr Normalität
80 Projekte im Überblick
82 Interview: Jens-Peter Löwendorf vom Ernst Deutsch Theater

84 Jahresabschluss 2021 der Genossenschaft
85 Lagebericht
94 Bilanz
96 Gewinn- und Verlustrechnung
97 Anhang

106 Bericht des Aufsichtsrates

109 Jahresabschluss 2021 der Stiftung
116 Wohnungsbestand
118 Liste der Vertreter
119 Gedenken
120 Mitgliedschaften & Kooperationen
121 Über diesen Bericht
122 Kontakt & Impressum

Ein bisschen *mehr Normalität*

2021 hatte noch immer das Coronavirus das Sagen. Trotzdem war schon ein bisschen mehr Normalität zu spüren.

Januar

Das **Soziale Management** zieht um. Nicht physisch, sondern organisatorisch und arbeitet von nun an unter dem Dach unserer Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn".

Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn"; S. 76

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -

April

In unserer Wohnanlage in der Max-Brauer-Allee verschafft uns **Graffiti-Künstler Vincent Schulze** einen neuen Elbblick. Selbstverständlich ganz offiziell und in unserem Auftrag!

März

Unsere Wohnanlage „Bei den Zelten" ist Geschichte. Dafür hat ein Abbruchbagger fachmännisch gesorgt. Jetzt ist **Platz für 62 moderne und energieeffiziente Familienwohnungen**.

Unsere Projekte im Überblick; S. 14

Mai

Aus Altersgründen scheidet unser langjähriger **Aufsichtsratsvorsitzender Holger Eschholz** aus dem Gremium aus. Sein Nachfolger wird Matthias Schröder.

Ehrennadel für Holger Eschholz; S. 63

Auch im **Wittenmoor 10 bis 16** geht es endlich los: Coronabedingt mussten wir die energetische Großmodernisierung in Stellingen um ein halbes Jahr verschieben. Von da an geht es aber so zügig voran, dass sich die Wohnanlage seit dem Frühjahr 2022 von einer ganz neuen Seite zeigt: modern, komfortabel und klimaschonend. Auf unserem Titelbild können Sie sehen, wie das aussieht.

Unsere Projekte im Überblick; S. 16

Juni

Nach monatelangen Verhandlungen werden das Bündnis für das Wohnen verlängert und die **Konditionen für das Erbbaurecht** modifiziert. Trotzdem rechnen sich die Erbbaurechte weiterhin nicht. Deshalb werden wir wohl künftig auf öffentliche Grundstücke verzichten müssen.

Erbbaurecht: Neue Konditionen, altes Problem; S. 22

Unsere **Mitgliederzeitschrift hat Geburtstag**: Mit der Sommer-Ausgabe erscheint sie seit exakt 50 Jahren – immer mit spannenden Themen rund ums Wohnen und natürlich aus unserer Genossenschaft.

Happy Birthday, „bei uns"! S. 70

Oktober

Es fühlt sich fast an wie in früheren Zeiten: Im Reichshof Hotel Hamburg veranstalten wir eine **Kurzversion unserer Vertreterversammlung**. Die Tagespunkte: Eine spannende Rede von VNW-Direktor Andreas Breitner, eine Ehrung und die Wahlen zum Aufsichtsrat.

Vertreterversammlung: Hallo und Tschüss!; S. 61

Dezember

Mehr Normalität wagen! Frei nach Willy Brandt laden wir unsere kleinen und großen Theater-Fans zum **Gala-Abend und Weihnachtsmärchen ins Ernst Deutsch Theater** ein. Der Weihnachtsmann ist zwar leider nicht dabei und Abstand Pflicht. Dennoch ist es schön – und verbreitet Zuversicht für 2022.

Wir sorgen für Vollspeed! Nach einem hervorragend gelaufenen Test in drei Wohnanlagen starten wir gleich im neuen Jahr mit der Umrüstung unserer Wohnanlagen auf **Fibre to the Home**.

Glasfaser bis in die Wohnung; S. 21

Mangel(bau)-*wirtschaft*

Wir leben in einer globalisierten Welt. Das hat nicht nur Vorteile, wie wir jetzt lernen mussten. Auch unser Wirtschaftsbereich bekam die ökonomischen Folgen der Pandemie zu spüren: Es fehlte Baumaterial und die Preise schossen extrem nach oben. Es ist eben nicht mehr egal, ob in China ein Sack Reis umfällt.

Zunächst einmal die guten Nachrichten: Die energetische Modernisierung unserer Wohnanlage Wittenmoor ist fast abgeschlossen und im Horner Weg steht das Richtfest bevor. So einfach wie vor der Pandemie lief es allerdings bei weitem nicht. Haben wir sonst einfach unser Material geordert, waren nun Recherche und Geduld gefragt – und bei unseren Handwerksfirmen oft auch eine gehörige Portion Kreativität. Denn es fehlte an allen Ecken und Enden:

Eisen und Stahl für Balkongeländer, Dämmstoffe für Fassaden und Decken, Sicherungsautomaten und Kabel für Elektroinstallationen, Schalholz für Dachstühle und selbst Eimer zum Anmischen von Farben und Lacken. Glücklicherweise konnte unser „Haus- und Hof"-Malerbetrieb leere Mayo-Eimer auftreiben, sonst müssten wir jetzt wohl mit ungewohnt kräftigen Farben leben oder hätten den Anstrich mancher Hausflure verschieben müssen.

So spaßig das auch klingt, so ernst sind die Folgen: Die Modernisierung im Wittenmoor konnten wir erst später starten als geplant. Bei unserem Instandhaltungsprogramm mussten wir uns sogar komplett von vielen Vorhaben verabschieden. Insgesamt konnten Maßnahmen in einer Größenordnung von 1,8 Millionen Euro nicht umgesetzt werden. Hauptsächlich, weil das Material nicht zu bekommen war oder coronabedingt das Personal fehlte.

Ursache

Die Gründe für diese Mangelwirtschaft haben sehr viel mit der Pandemie zu tun, aber nicht nur. Der Klimawandel und typisch menschliche Verhaltensmuster haben die Situation extrem verschärft.

Holz ist vor allem deshalb knapp, weil die Nachfrage extrem gestiegen ist. Besonders in den USA und China: Um die Wirtschaft zu beleben, haben beide Staaten große Konjunkturprogramme aufgelegt. Seitdem wird dort gebaut wie lange nicht mehr, vor allem öffentliche Gebäude. Somit buhlen jetzt zusätzlich die zwei größten Nationen der Welt um einen Rohstoff, der durch regionale Klima-Ereignisse wie den Waldbränden in Kalifornien und dem Borkenkäferfraß in Kanada ohnehin limitiert war.

Bei Kabeln und Dämmstoffen sieht die Sache etwas anders aus: Hier beginnen die Probleme am Anfang der Produktionskette. Coronabedingt fuhren 2020 gleich mehrere europäische und US-amerikanische PVC- und PU-Hersteller ihre Produktion herunter und lösten damit einen Domino-Effekt aus. Noch immer fehlt Kabelherstellern PVC für ihre Kabelummantelungen, den Dämmstoffherstellern PU-Schaumstoff. In den Kunststoff-Fabriken laufen die Maschinen zwar längst wieder auf Volllast. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage konnte der Rückstand aber bis heute nicht aufgefangen werden. Das versetzte offenbar einige Abnehmer auch noch in Panik: Vermutlich aus Sorge zu wenig Material zu bekommen, kauften viele Unternehmen ein Vielfaches über ihren Bedarf ein.

Wirkung

Wozu das führt, wissen wir noch alle aus den ersten Tagen der Pandemie, als Trockenhefe zum Beispiel nur noch online für bis zu 15 Euro das Päckchen zu bekommen war. So irrwitzige Preissteigerungen waren auch bei den Baustoffen zu verzeichnen. Im Mai 2021 wurde für Konstruktionsvollholz über 83 Prozent mehr verlangt als noch im Mai 2020. Dachlatten kosteten fast 46 Prozent mehr, Betonstahlmatten 30 Prozent*.

Die gestiegenen Erdölpreise erwiesen sich als zusätzliche Kostentreiber: Der Preis für Bitumen, das unter anderem für die Abdichtung von Dächern und Fundamenten benötigt wird, stieg im gleichen Zeitraum um fast 64 Prozent. Dämmplatten aus Kunststoff verteuerten sich um 20 Prozent und Kupfer für den Heizungsbau und Elektroinstallationen um über 37 Prozent.

Auch nach über einem Jahr sind die Zahlen für uns ein Schock. Umso mehr, da sie sich nur wenig verändert haben. Dass sich das auf unsere künftigen Bau- und Modernisierungsvorhaben auswirken wird, lässt sich leicht ausrechnen. Für unsere laufenden Projekte haben wir glücklicherweise sehr viel früher Verträge abgeschlossen und können das vorgesehene Budget einhalten.

Das werden wir bei unseren geplanten Vorhaben sehr wahrscheinlich nicht sagen können. Anders als erwartet haben wir für die energetische Modernisierung in der Bachstraße noch immer keine Genehmigung erhalten. Den Neubau in der Carl-Petersen-Straße haben wir vorerst ruhen lassen, weil unter den derzeitigen Förderbedingungen die Kosten kaum kalkulierbar sind. Wenn beide Projekte irgendwann so weit sind, werden wir mit großer Sicherheit mehr Geld in die Hand nehmen müssen als ursprünglich geplant. Denn dass sich die Materialpreise mittelfristig auf das alte Niveau einpendeln, ist wenig realistisch.

** Quelle: Statistisches Bundesamt*

Unsere Projekte im Überblick

Neubau Horner Weg/ Bei den Zelten in Horn

Im Bau

Ganz nach Plan: Der Neubau Horner Weg/Bei den Zelten ist bereit fürs Richtfest.

In Horn sind wir so weit gekommen, dass wir mit Erscheinen des Berichts mit ziemlicher Sicherheit Richtfest feiern können. Ob wir es wie gewohnt ausrichten, wird wohl noch immer vom Pandemie-Geschehen abhängig sein. Aber selbst, wenn wir darauf verzichten müssten, Grund zur Freude gibt es allemal. Denn läuft alles so reibungslos weiter wie bisher, werden unsere 62 Mitglieder mit ihren Liebsten in einigen Monaten ihr neues Zuhause beziehen können.

Das dürfte für sie dann wirklich ein Fest werden. Schließlich haben wir auch bei diesem Neubau wieder für alles gesorgt: mit Einbauküchen, Bodenbelägen in Holzoptik, Glasfaser, Balkonen und Terrassen für ein tolles Wohngefühl und mit Dachbegrünung und Mieterstrom für ein gutes Stadtklima und bezahlbaren Klimaschutz.

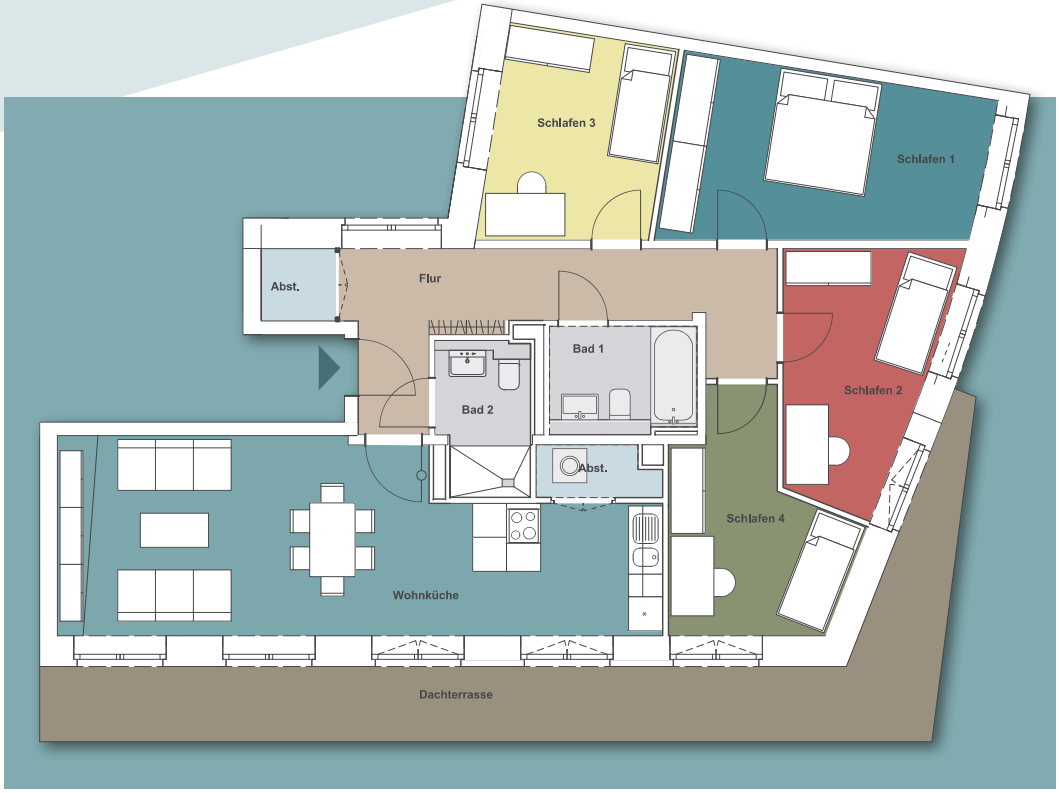
Das I-Tüpfelchen befindet sich außerhalb der eigenen vier Wände: eine verkehrsberuhigte Straße vor dem Haus und ein begrünter Innenhof dahinter, inklusive 171 Fahrradstellplätzen und Spielflächen für unsere „1904“-Kinder.

Horner Weg/Bei den Zelten auf einen Blick

Baustart: 2021
Wohnungen: gesamt 62, davon 25 öffentlich gefördert, 37 frei finanziert
Nutzungsgebühren 1. Förderweg:
ab 6,80 Euro/m² netto-kalt
Nutzungsgebühren frei finanziert:
ca. 11 Euro/m² netto-kalt
Investitionen: ca. 18 Millionen Euro
Fertigstellung: ca. 2023

Urbanes Wohnen à la „1904“: Das ist klimaschonend, verkehrsberuhigt und bestens ausgestattet.

- Neubau auf eigenem Grundstück
- Mix aus 2-Zimmer-Wohnungen (mind. 55 m² Wohnfläche) bis 5-Zimmer-Wohnungen (bis 112 m² 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 barrierereduziert per Aufzug erreichbar
- 171 Fahrradstellplätze
- begrünter Vorgarten und Innenhof mit Kinderspielflächen
- klima- und ressourcenschonendes wärmegedämmtes KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Entlüftungsanlage, Fernwärme, Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtklimas



55 bis 112 m²: Die Wohnungen reichen von zwei bis fünf Zimmern, bieten also Singles, Paaren und Familien ein Zuhause.

Wie neu: Nach der Modernisierung sieht unsere Wohnanlage im Wittenmoor schick aus und hat deutlich bessere CO_2-Werte.

Fertig-gestellt

Energetische Modernisierung Wittenmoor in Stellingen

Manchmal geht doch alles viel schneller als erwartet: Nachdem wir mit unserer Großmodernisierung in Stellingen coronabedingt erst ein halbes Jahr später starten konnten, waren wir sicher, dass wir die Arbeiten erst Ende dieses Jahres beenden werden. Dann ging aber doch alles ganz fix. Zwar sind in den Außenanlagen noch einige Handgriffe nötig, an den beiden Gebäuden ist aber alles erledigt.

Dabei hatten wir über Strecken schon das Gefühl, dass wir auch noch 2023 dort am Werk sein werden. Bei diesem Projekt bekamen wir nämlich hautnah mit, wie schwierig es derzeit ist, an Baumaterial zu kommen. Den Elektrikern fehlten Sicherungsautomaten und die Monteure mussten ihre Kabel im Baumarkt kaufen, weil ihre Großhändler nichts mehr auf Lager und Nachschubprobleme hatten.

Die größten Sorgen bereitete uns aber die Fassade: Die Klinkerriemchen, die sich unsere Mitglieder für den Sockelbereich ausgesucht haben, waren bis auf weiteres nicht lieferbar. Letztlich haben wir uns für eine Alternative entschieden. Denn so können unsere Mitglieder schon diesen Sommer ihre schicken Balkone genießen und trotz der gestiegenen Energiepreise ganz entspannt die Wintermonate auf sich zukommen lassen.

Mangel(bau)wirtschaft; S. 12

Wittenmoor 10 bis 16 auf einen Blick

Baujahr: 1970
Größe: 72 Wohnungen
Investitionskosten: ca. 5,56 Millionen Euro

- 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 einschl. Installation von Wärmepumpen
- Gegensprechanlagen mit Videofunktion
- Installation einer Vorrüstung für Touchscreens im Hausflur
- Modernisierung der Treppenhäuser, Keller und Funktionsräume
- Neugestaltung der Außenanlagen, neue Feuerwehrzufahrten
- Bau von Fahrradhäusern, neuen Müllstandplätzen, Spielplätzen
- Modernisierung nach KfW-Standard 115 mit Fördermitteln der KfW und IFB Hamburg
- Erhöhung der Nutzungsgebühr: 1,20 Euro/m² nettokalt, bei Reduzierung der Heizkostenvorauszahlung

Modernisierung & Neubau Carl-Petersen-Straße in Hamm

In Planung

Eigentlich hatten wir gehofft, unser Großprojekt in der Carl-Petersen-Straße an dieser Stelle mit allen Details präsentieren zu können. Nachdem Anfang des Jahres die Bundesförderung energetischer Modernisierungen jedoch vorrübergehend gestoppt und eine Neuausrichtung angekündigt wurde, haben wir die Arbeit daran vorerst ruhen lassen. Denn unter diesen Voraussetzungen sind Projekte dieser Größenordnung schlichtweg unkalkulierbar.

Komplett aufgegeben haben wir unsere Pläne jedoch nicht. Sobald das Umweltschutz- und Wirtschaftsministerium ein verlässliches Förderprogramm vorgelegt hat, werden wir die Detailplanungen wieder aufnehmen. Aktuell können wir deshalb erneut nur einen groben Überblick geben:

In den 1950er Jahren haben wir auf diesen Grundstücken mehrere Häuserzeilen gebaut, großzügig verteilt auf über 10.000 Quadratmetern. Eine typische Bauweise für das damalige Jahrzehnt, die uns heute zugutekommt. Sie bietet nämlich ausreichend Platz, weitere Wohnungen zu bauen. Nach derzeitigem Stand gehen wir von etwa 60 neuen Familienwohnungen aus. Eine perfekte Ergänzung zu unserem dortigen Bestand: Fast alle Wohnungen sind zwischen 50 und 60 Quadratmeter groß und daher meist nur für ein- bis zwei Personen geeignet.

Wann wir mit dem Projekt starten, ist noch nicht entschieden. So viel steht aber fest: Im gleichen Zuge wollen wir auch die Bestandshäuser energetisch modernisieren.

Förderung gestoppt; S. 35

Modernisierung Bachstraße in Barmbek

In Planung

Vor einem Jahr waren wir noch ziemlich sicher, dass wir an dieser Stelle die ersten Fotos von unserer Modernisierung zeigen können. In der Tat haben wir aber noch nicht einmal starten können, denn unsere Pläne wurden bisher nicht genehmigt.

Wie berichtet, wollen wir die fast 70 Jahre alte Wohnanlage fit machen für eine klimafreundliche Zukunft. Wie immer haben wir auch bei dieser Modernisierung wieder ein paar Extras eingeplant, die die Wohnqualität steigern. Dazu gehören ein Fahrradhaus und neue, etwa sechs Quadratmeter große Vorstellbalkone auf der ruhigen Innenhofseite.

Das Problem: Das Quartier in Barmbek steht seit kurzer Zeit unter einer sozialen Erhaltungsverordnung. Diese gibt unter anderem vor, dass jegliche Modernisierungsvorhaben vom zuständigen Bezirksamt geprüft und genehmigt werden müssen. Zudem sind nur solche Maßnahmen erlaubt, die den Standards des Quartiers entsprechen. Das gilt selbst für Klimaschutzmaßnahmen: Energetische Modernisierungen sind in solchen Gebieten auf den gesetzlichen Standard und damit auf das Minimum beschränkt. Für unser Modernisierungsvorhaben in der Bachstraße heißt das:

Erstens: Weil die Balkone im Quartier im Durchschnitt gerade einmal 4,4 Quadratmeter groß sind, sollen sich auch unsere Mitglieder einschränken. Dabei geht es nicht in erster Linie um Gerechtigkeit. Die größeren Balkone können nicht genehmigt werden, weil sie die Wohnungen aufwerten. In Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung ist das jedoch nicht erlaubt, da es zu steigenden Mieten und der Verdrängung der Bevölkerung führen könnte.

Im Grunde finden wir es richtig, dass sich die Stadt gegen die Gentrifizierung einsetzt. Wie so oft, werden aber auch bei dieser Verordnung keinerlei Unterschiede gemacht. Wir sind keine Investoren, die mit Luxussanierungen die Mieten künstlich hochtreiben, um ein Maximum an Rendite aus den Immobilien zu quetschen. Im Gegenteil: Mit unseren Nutzungsgebühren haben wir seit jeher dafür gesorgt, dass das Mietenniveau in Hamburg nicht noch viel höher gestiegen ist, und unsere Modernisierungsumlagen bewegen sich auf günstigem Niveau.

» Fortsetzung S. 19

Bachstraße auf einen Blick

Baujahr: 1953
Größe: 73 Wohnungen und 2 Gewerbe
Investitionskosten: ca. 5,4 Millionen Euro

- 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 Fahrradhaus und neuen Müllplätzen
- derzeit noch in Prüfung: Photovoltaik-Anlage und Mieterstrom
- Baustart: voraussichtlich 2022

Keine Baugenehmigung: Hier wollten wir eigentlich ein Foto der Modernisierung zeigen. Die Gespräche mit dem Bezirksamt dauern aber noch an.

So war es auch in der Bachstraße vorgesehen: Für die zusätzlichen Quadratmeter der neuen Balkone hätten unsere Mitglieder keinen Cent mehr an Nutzungsgebühren gezahlt. Renditeorientierten Investoren würde das nicht einfallen. Uns mit ihnen gleichzusetzen, und sei es nur im Rahmen der sozialen Erhaltensverordnung, ist in unseren Augen deshalb weder gerecht noch gerechtfertigt.

Zweitens: Bei unseren energetischen Modernsierungen dämmen wir schon lange über den gesetzlichen Standard hinaus. Denn das bietet uns die Möglichkeit, Fördermittel des Bundes in Anspruch zu nehmen. Das ist gut für die Umwelt und das ist gut für unsere Mitglieder und das allgemeine Mietniveau. Je weniger wir nämlich selbst investieren müssen, desto geringer fällt die Modernisierungsumlage aus. Damit bleiben die Nutzungsgebühren also weiterhin bezahlbar.

In der Bachstraße wollte uns die Behörde einen höheren Modernisierungsstand zunächst verwehren, ließ sich letztlich aber doch von unseren Argumenten überzeugen. Dürften wir nämlich tatsächlich nur nach dem gesetzlichen Standard dämmen, müssten wir die Wohnanlage bereits in wenigen Jahren erneut modernisieren. Was für eine Verschwendung von Ressourcen, Geld und nicht zuletzt was für eine Belastung für unsere Mitglieder!

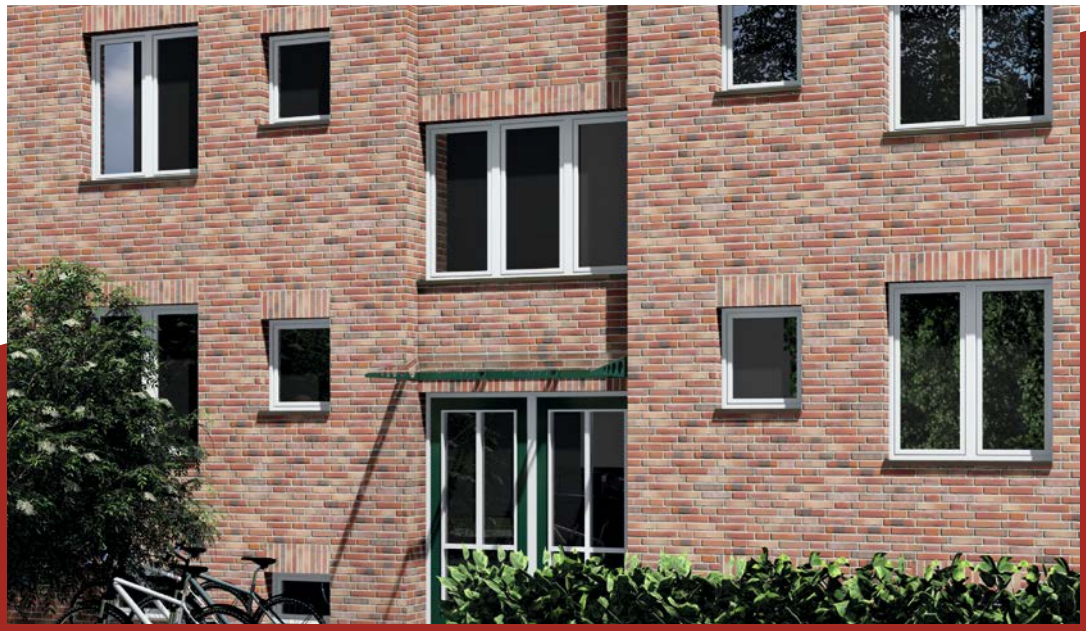
Grün statt Rad

Die Erhaltensverordnung war allerdings nicht der alleinige Grund, warum wir bisher keine Genehmigung erhalten haben. Auch bei einem kleinen Weg in den Innenhof konnten wir keine Einigung erzielen. Um unseren Beitrag zur Verkehrswende zu leisten, möchten wir hinter dem Gebäude ein Fahrradhaus errichten. Bisher erreicht man den Innenhof jedoch nur durch den Hausflur und über mehrere Treppenstufen. Mit einem Fahrrad ist das ziemlich umständlich und in unseren Augen nicht nötig. Neben der Wohnanlage wäre nämlich ausreichend Platz, um einen schmalen Weg zu bauen.

Die Crux: Die kleine Grundstücksfläche gehört der Stadt Hamburg, die dort einen Grünstreifen angelegt hat. Obwohl es sich um keine außergewöhnliche Anpflanzung oder gar die einzige in diesem Gebiet handelt, sieht die Behörde den Grünstreifen als unbedingt erhaltenswert. Entsprechend hat sie uns die Baugenehmigung für einen schmalen Radweg verwehrt. Für uns völlig unverständlich, zumal andernorts in Hamburg sogar schon Bäume für neue Radwege gefällt worden sind.

Nach wie vor hoffen wir, dass wir sowohl bei diesem Punkt als auch bei den Balkonen noch einen Kompromiss mit der Behörde erzielen können. Denn für unsere Mitglieder würden wir gern lieber heute als morgen mit der Arbeit starten.

Fit für welche Zukunft? Die Modernisierung in der Bachstraße haben wir nicht aufgegeben. Allerdings wissen wir nicht, wann wir starten können.



Einzelmodernisierungen & Instandhaltungen

Wenn auch weniger als geplant, haben wir trotz Handwerkermangel und fehlender Baustoffe vergangenes Jahr wieder eine Reihe an Einzelmodernisierungen in Angriff genommen. 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 65 Wohnungen modernisiert. In 16 Wohnungen stand die Erneuerung der elektrischen Leitungen im Vordergrund, in 12 Wohnungen wurden die Küche oder das Bad modernisiert, in 37 sogar beides. Die Investitionskosten beliefen sich auf 2,13 Millionen Euro. In unser Instandhaltungsprogramm flossen 2021 insgesamt 6,86 Millionen Euro.

Nachstehend ein Überblick, welche Maßnahmen wir in welchen Wohnanlagen umgesetzt haben.

Instandhaltungen 2021

Maßnahme	Verwaltungseinheit (VE)*
Fensteraußenanstriche	440
Erneuerung der Fernwärmezentralen	50, 60, 70, 80, 410
Montage einer Ultrafiltrationsanlage im Trinkwassernetz	790
Anstricharbeiten Tiefgarage	690
Überarbeitung der Pflanztröge	520
Überarbeitung von Spielplätzen	630
Errichtung von Bike Ports	390, 730
Modernisierung der Treppenhäuser	680 (2. BA), 730
Erneuerung der Fenster	410, 310
Erneuerung der Dacheindeckung	420 (1. BA Gebäuderiegel Wendlohstraße)
Erneuerung der Balkongeländer	420
Neubeschichtung von Balkonen	420, 450, 590
Erneuerung der Hauseingangstüren	530, 560
Fassadenanstriche	590, 760
Umrüstung auf Glasfaser bis in die Wohnung (FTTH)	90, 250
Umbau und Erweiterung Hausmeister-Büro Moorende	30
Reparatur von schadhaften Grundleitungen	130, 730, 650, 360, 670, 530, 260, 500, 560, 440, 550, 680, 610, 260

**Eine Liste der Verwaltungseinheiten mit den Straßennamen und Hausnummern finden Sie im Anhang ab Seite 116.*

Alles unter einem Dach: In Hamm sind jetzt Hausmeisterbüro und das Büro Sozialarbeit zusammengezogen.

Neu eröffnet

Hausmeisterbüro & Büro Sozialarbeit in Hamm

Alle unter einem Dach: Frei nach diesem Motto haben wir im Mai vorigen Jahres unser Hausmeisterbüro in Hamm neu eröffnet. Pardon! Genau muss es jetzt heißen „Hausmeisterbüro und Büro Sozialarbeit". Seit dem Umbau finden unsere Mitglieder nämlich alle an einer Adresse.

Ein Projekt, das ausnahmsweise nicht von langer Hand geplant war. Im Gegenteil: Nachdem Ende 2020 die angrenzende Wohnung frei wurde, haben wir uns ganz spontan für den Umbau entschieden. Denn für unser Hausmeister-Team in Hamm waren die Räume im Moorende etwas knapp.

Die Erweiterung des Büros bot uns nun ganz neue Möglichkeiten: Neben vier Hausmeisterbüros konnten wir einen Besprechungsraum einrichten und zusätzlich separate Büros für unser Sozialarbeiter-Team. Unser ehemaliges Büro Sozialarbeit wird wieder als Gewerbe vermietet.

Glasfaser bis in die Wohnung

Gut (nach-) gerüstet

Mit einem Pilotprojekt haben wir voriges Jahr getestet, wie lange es wohl dauern wird, unsere Wohnungen an das Glasfasernetz anzuschließen. Das Ergebnis: Es geht fast im Highspeed-Tempo. So konnten wir dieses Jahr unsere große Digital-Offensive „Fibre to the Home" starten. Das heißt: In den kommenden fünf Jahren wollen wir die Glasfaser aus unseren Kellern in unsere Wohnungen holen.

Wie gut ist die Internetverbindung? Diese Frage gehörte schon lange zu den Standards bei der Wohnungssuche. Mit Home-Office und Home-Schooling hat sie noch einmal deutlich an Dringlichkeit gewonnen. Wer in einer „1904"-Wohnung lebt, brauchte sich darüber glücklicherweise kaum Gedanken zu machen. Denn bereits 2006 haben wir unseren gesamten Bestand an das Glasfasernetz von willy.tel angeschlossen. Für schnelles Internet war damit wortwörtlich von Haus aus gesorgt.

Dennoch könnte es hier und da zu ruckeligen Bildern oder ungewohnt langsamem Internet gekommen sein. Das liegt daran, dass das Glasfaserkabel in den meisten unserer Wohnanlagen im Keller endet. Die restliche Strecke bis in die Wohnung läuft über herkömmliche Kupferkabel. Diese können nur einen Bruchteil der Übertragungsraten transportieren. Befinden sich gerade viele Nutzer gleichzeitig im Netz, kommt es deshalb zu Staus auf der Datenautobahn.

Unsere Mitglieder in den Neubauten kennen dieses Phänomen nicht. Alle Wohnanlagen, die seit 2013 entstanden sind, haben Fibre to the Home. Dort führt das Glasfaserkabel bereits bis in die Wohnung. Das ermöglicht nicht nur störungsfreies Surfen. Es eröffnet auch ganz neue Möglichkeiten: Geschwindigkeiten im Terrabyte-Bereich, Smart Home und noch brillantere TV-Bilder.

Das wollen wir unseren Mitgliedern in den älteren Baujahren selbstverständlich nicht vorenthalten. Deshalb haben wir jetzt eine große Digital-Offensive gestartet. Bis Ende 2027 wollen wir alle Wohnungen und Gewerberäume mit Fibre to the Home nachrüsten. In diesem Jahr stehen 854 Einheiten auf unserer Liste und in dieser Größenordnung soll es Jahr für Jahr weitergehen.

Wie wir bei unserem Pilotprojekt voriges Jahr gesehen haben, ist das auch ohne weiteres möglich. Dafür haben wir nämlich schon bei der Erstinstallation vor 16 Jahren gesorgt. Vorsorglich wurden damals zusätzlich zu den Anschlüssen in vielen Wohnanlagen Leerröhrchen verlegt. Dort wird das Glasfaserkabel einfach durchgepustet und in der Wohnung ein Digitalwandler installiert. In unseren beiden Testobjekten klappte es reibungslos und wir sind zuversichtlich, auch in allen anderen Wohnanlagen.

Kabel-TV; S. 53

POLITIK & HINTERGRÜNDE

Bündnis für das *Wohnen*

Erbbaurecht: Neue Konditionen, altes Problem

Nach neun Monate dauernden Verhandlungen haben sich im Juni vorigen Jahres die Hamburger Wohnungswirtschaft, der Senat und die Bezirke auf ein neues Bündnis für das Wohnen geeinigt. Demnach soll auch in den kommenden Jahren der Bau von jährlich mindestens 10.000 Wohnungen genehmigt werden. Der Anteil sozial geförderter Wohnungen wird schrittweise von 3.000 auf 4.000 pro Jahr aufgestockt.

Dass sich die Verhandlungen so lange hinzogen, lag nicht allein an der Pandemie. Bei einigen Themen bestand größerer Diskussionsbedarf, so zum Beispiel der Bodenpolitik des Senats. 2020 hatte die rot-grüne Koalition beschlossen, öffentliche Grundstücke für den Wohnungsbau grundsätzlich nur noch im Erbbaurecht zu vergeben. Seitdem hatte sich keine der traditionellen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften mehr um ein städtisches Grundstück bemüht. Denn die Konditionen waren mit bezahlbarem Wohnungsbau nicht vereinbar.

Im Bündnisvertrag ist nun eine modifizierte Version festgehalten. So wurde die Laufzeit der Erbbaurechtsverträge von 75 auf 99 Jahre verlängert. Zudem kann bei Neuverträgen vereinbart werden, dass bei einem Anschlussvertrag die Bodenwerte außer Acht gelassen werden. Weiterhin heißt es in der Vereinbarung: „Je größer eine Fläche ist, je zentraler sie liegt und je stärker sie mit vorhandenem städtischem Besitz verknüpft ist, desto eher wird für sie ein Erbbaurecht bestellt werden."

Bezahlbares Wohnen: Manche Gesetze und Regelungen stehen diesem Ziel im Weg, zum Beispiel das Erbbaurecht.

Unser Fazit:

Im Vergleich zur Ursprungsfassung haben sich die Bedingungen schon verbessert. Am Prinzip hat sich jedoch leider nichts geändert. Hamburg will seine Grundstücke möglichst nur noch verpachten. Wir – und da sind wir nicht die einzige Genossenschaft – möchten die Grundstücke kaufen, auf denen wir bauen.

Nicht nur, weil es auf lange Sicht günstiger ist – und „lange Sicht" bedeutet für uns mindestens 100 Jahre! Wir wollen auch deshalb lieber kaufen, weil selbst bei diesem Erbbaurecht-Modell zu viele Unbekannte im Spiel sind: Was wird uns der vereinbarte Inflationsausgleich kosten? Wie werden künftige Politiker-Generationen entscheiden? Werden sie die Pachtverträge verlängern und zu welchen Konditionen? Oder müssen wir am Ende die Grundstücke abgeben und damit unsere Häuser auch?

Da keiner diese Fragen beantworten kann, wird es kaum leichter, an städtisches Bauland zu kommen. Bitter für das bezahlbare Wohnen und für das neue Bündnis.

Kurz notiert

In Hamburg wurden voriges Jahr Baugenehmigungen für 10.207 Wohnungen erteilt und damit das selbstgesteckte Ziel erneut erreicht. Der Bezirk Wandsbek genehmigte rund 2.100 Wohnungen und liegt damit an der Spitze, gefolgt von dem Bezirk Nord mit rund 2.000 Wohnungen.

+++

Der Bedarf an Wohnungen ist in Deutschland nach wie vor sehr groß. Bis 2025 müssten jährlich mindestens 300.000 Wohnungen gebaut werden. Das belegt die aktuelle Studie des Eduard Pestel-Instituts für Forschung und Beratung. Die Ziele der Ampel-Koalition (Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen) könnten das Defizit abbauen, heißt es. Allerdings nur, wenn mehr nachverdichtet wird und gewerbliche Flächen, insbesondere Büro-Immobilien, in Wohnraum umgewandelt werden. Grund: Vielerorts fehlt es an geeigneten Flächen für den Wohnungsbau.

Koalitionsvertrag: Die Baupläne der Ampel

Das Thema Wohnen nimmt im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung großen Raum ein – und das nicht nur auf dem Papier. Nachdem in der vorigen Legislaturperiode der Bereich Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Superministerium des Innern fast untergegangen ist, wurde erstmals seit 1998 wieder ein eigenständiges Ministerium geschaffen, was von der Wohnungswirtschaft sehr begrüßt wurde. Angelehnt an das Hamburger Modell will die Ampel zudem ein bundesweites „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit der Wohnungswirtschaft und allen anderen wichtigen Akteuren schließen.

Ebenso wie in Hamburg, hat sich auch die Bundesregierung eine Zielmarke auferlegt: Jährlich sollen 400.000 Wohnungen gebaut werden, davon 100.000 öffentlich gefördert. Dafür soll das Baugesetzbuch novelliert werden. Standardisierte Prozesse, weniger Bürokratie und die Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen dafür sorgen, dass schneller und günstiger gebaut werden kann.

Generell setzt sich die Ampel für eine Reduzierung des Flächenverbrauchs ein. Zugleich wollen die Regierungsparteien aber überflüssige Immobilien der Bahn für den Wohnungsbau freigeben, weil speziell in den Metropolen Bauland knapp ist.

Weiterhin ist von Förderprogrammen für altersgerechtes und barrierearmes Wohnen die Rede, für serielles Bauen und Modernisieren sowie für die flächendeckende Versorgung mit Glasfaser.

Jubiläen

100 Jahre *Wohnen & mehr*

Wir stellen hohe Ansprüche an unsere Wohnanlagen. Sie sollen nicht nur unseren Mitgliedern ein Zuhause bieten, sondern auch folgenden Generationen. Dafür hegen und pflegen wir sie. Dass sich das lohnt, ist in Eimsbüttel und Winterhude zu sehen: Drei unserer Wohnanlagen sind gerade 100 Jahre alt geworden!

Eigentlich grenzt es an ein Wunder, dass die Gebäude vor 100 Jahren tatsächlich fertig wurden. März 1922: Das ist der Beginn der großen Inflation. Die Herstellung von Süßigkeiten, Sekt und Schnaps wird aus Mangel an Zucker verboten. Ein Pfund Brot kostet 40 Mark, Butter 685 Mark. In der Lohntüte der meisten Hamburger befinden sich aber nur 168 Mark.

In Eimsbüttel und Winterhude dürfte dennoch die Freude kaum zu bremsen gewesen sein. Genau zu dieser Zeit wird in der Gellertstraße 14 ein hübsches Stadt-

Unsere schmucken 100-Jährigen: Garbestraße 3 bis 11 (oben), Gustav-Falke-Str. 5 / Garbestr. 3-6 (unten) ...

haus fertiggestellt; in der Gustav-Falke-Straße 5 und der angrenzenden Garbestraße 3 bis 11 sogar eine halbe Wohnanlage. Das Besondere daran: In Eimsbüttel haben unsere Gründerväter gebaut, der „Spar- und Bauverein von Unterbeamten der Reichspost und Telegraphenverwaltung“. Ein Zuhause für 102 Mitglieder und ihre Familien – und zwar nicht irgendeins, sondern eins, dass diese Bezeichnung wirklich verdient.

Wohnen in Hamburg? Für die Arbeiterklasse war das in den „goldenen Zwanzigern“ mehr ein Alptraum als ein Traum. „Die Wohnungen waren größtenteils feucht und gesundheitsschädlich, die sanitären Einrichtungen denkbar einfach und primitiv“, umschrieb der damalige Vorstand die Lebensverhältnisse der Arbeiter, Angestellten und Beamten der unteren Gehaltsstufen. Trotzdem wurden für diese Behausungen absurd hohe Mieten verlangt, denn die Wohnungsnot war unbeschreiblich groß. So konnten sich Arbeiterfamilien nur ein Zimmer leisten, alleinstehende „Fräuleins“ und Burschen gerade einmal ein Bett.

Die Mieten unserer Genossenschaft dagegen (ja, damals hießen sie wirklich noch Mieten) waren so niedrig, dass sich selbst kleine Postbeamte eine komplette Wohnung leisten konnten. Und die Neubauten waren für die damaligen Verhältnisse nahezu luxuriös: In der Regel hatten die Wohnungen zwei Zimmer, eine Küche, ein kleines Bad mit Wanne und WC, große Fenster und oft einen Balkon. Im Keller gab es eine Waschküche und vor der Haustür einen Spielplatz.

Familienstammsitz

Was hätten sie aber wohl erst gestaunt, wenn sie ihr Zuhause heute sehen könnten? Glücklicherweise wurde die Wohnanlage im Zweiten Weltkrieg nur wenig beschädigt. So bietet der „graue Esel“, wie der Gebäudekomplex noch immer genannt wird, bis heute vielen „1904“-Familien ein schönes Zuhause. Für manche ist er sogar seit vier Generationen der Familienstammsitz.

Grau ist der graue Esel allerdings längst nicht mehr. Nach der ersten großen Modernisierung 1975 haben wir ihn 2007 einer weiteren Verjüngungskur unterzogen. Die Fassaden wurden wärmegedämmt und mit echten Backsteinklinkern verkleidet. Es gab unter anderem neue Fenster, Balkone, einen Glasfaseranschluss und der Innenhof wurde zu einem Garten für alle Bewohner umgewandelt – Bienen und Lurche eingeschlossen. Unsere Hauswarte haben hier ein großes Büro, das Sozialmanagement-Team bietet Beratungsstunden und im Nachbar-Treff können in normalen Zeiten spannende, lustige und gern auch lehrreiche Stunden verbracht werden.

Die ehemalige Hausherrin unseres Stadthauses in Winterhude dürfte ebenfalls zufrieden sein. Das Gebäude in der Gellertstraße 14 haben wir ausnahmsweise nicht selbst gebaut, sondern 1964 von Elisabeth Jeß geerbt. Mit folgender Auflage: „Der Vermächtnisnehmer, also die „1904“, hat bedürftige alte Leute zum Selbstkostenpreis in dem Haus Wohnen zu lassen.“

Ob wir uns an ihren letzten Willen halten, wurde zunächst jährlich von einem Testamentsvollstrecker überprüft. Zuletzt 1974. Trotzdem hegen und pflegen wir das schöne Jugendstil-Gebäude natürlich weiterhin mit der gleichen Hingabe wie unsere selbst errichteten Schätze. Neben regelmäßigen Instandhaltungen haben wir das Haus 2008 energetisch modernisiert und die Nutzungsgebühren sind wie eh und je bezahlbar.

... und unser Erbstück in der Gellertstraße 14.

Klima

Neue Wege

Voriges Jahr haben wir uns der „InitiativeWohnen.2050“ angeschlossen. Ein bundesweites Netzwerk der Wohnungswirtschaft mit einem gemeinsamen Ziel: der klimaneutrale Gebäudebestand 2045.

Was einer nicht schafft, das schaffen viele: Mit diesem Leitgedanken hat der Sozialreformer Friedrich Wilhelm Raiffeisen vor über 200 Jahren die erste Genossenschaft in Deutschland gegründet. Zwar ist die „InitiativeWohnen.2050“ (IW.2050) ein Verein. Zudem ist unter den derzeit über 130 Mitgliedern die gesamte Bandbreite an Wohnungsunternehmen vertreten. Der genossenschaftliche Leitgedanke passt trotzdem. Denn gemeinsam suchen wir nach Lösungen für die historisch wohl größte Aufgabe unserer Branche: Bis 2045 die Klimawende im Wohnungssektor zu schaffen, ohne dass Wohnen unbezahlbar wird.

Mammutaufgabe, Kraftakt, Herkulesprojekt: Selbst seriöse Medien greifen bei diesem Thema zu Superlativen. Aus gutem Grund. Als klimaneutral gilt ein Haus, das für Warmwasser, Heizung und Strom Null Kilogramm Kohlendioxid im Jahr erzeugt.

Das Problem: Bis heute ist der Anteil an klimaneutralen Gebäuden in Deutschland verschwindend gering. Laut Deutscher Energie-Agentur (DENA) gibt es rund 19 Millionen Wohngebäude in Deutschland und in etwa 1,98 Millionen beheizte Nichtwohngebäude, zu denen unter anderem Schulen, Kitas, Sporthallen und Büros gehören. Da diese statistisch nicht erfasst werden, lässt sich keine exakte Zahl nennen, wie viele Gebäude denn nun genau in Deutschland den Status „klimaneutral“ erreicht haben. Schätzungen gehen von zwei Prozent aus. Das heißt also: Um die Klimaziele zu erreichen, müssen innerhalb von nur 23 Jahren 20 Millionen Häuser modernisiert werden.

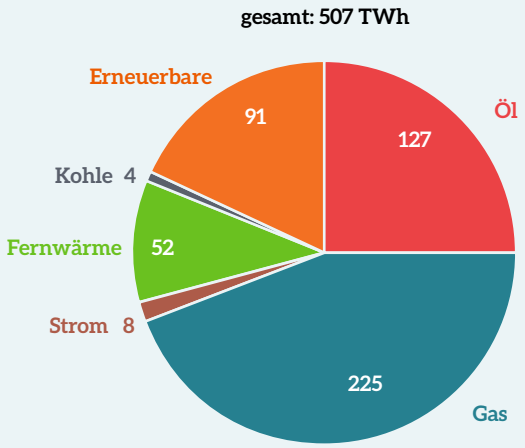
Das ist unvorstellbar? Dann machen wir es überschaubarer. In den vergangenen 20 Jahren haben wir jährlich mindestens eine unserer Wohnanlagen energetisch modernisiert. Zusammen mit unseren klimaschonenden Neubauten und den jährlichen Instandhaltungen können wir heute sagen: Rund 56 Prozent unseres Bestands ist energieeffizient. Das ist gut, aber längst nicht klimaneutral. Um das zu erreichen, müssten wir uns jede einzelne Wohnanlage vornehmen.

Alle Mitglieder, die schon eine Modernisierung mitgemacht haben, werden sicher zustimmen: Wir sind der Meinung, dass das innerhalb einer so kurzen Zeit nicht realisierbar ist. Selbst, wenn wir uns um die Finanzierung und die Genehmigungsprozesse keinerlei Gedanken machen müssten. Aber: Woher sollen wir das Material nehmen? Woher die Handwerker? Beides ist schon jetzt nur mit großer Mühe, viel Geduld und noch mehr Geld zu bekommen. Wenn die gesamte Wohnungswirtschaft ihre Aktivitäten nun drastisch hochfährt, wird sich die Situation verschärfen, der Klimaschutz für viele Mieter ein finanzielles Desaster und das Ziel trotzdem verfehlt.

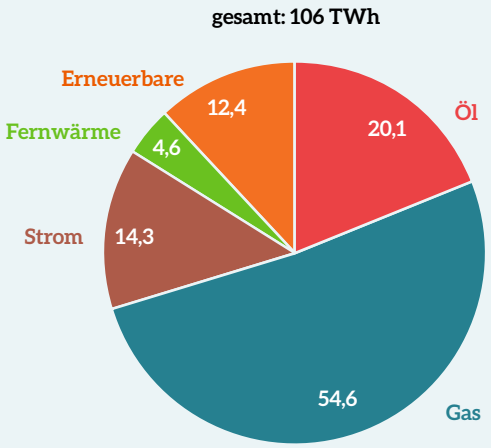
Andere Lösungen

Die „InitiativeWohnen.2050“ kann dieses Problem auch nicht lösen. Das ist aber ohnehin nicht ihre Intention. Alle Mitgliedsunternehmen bekennen sich zum Pariser Klimaschutzabkommen und haben es sich zur Aufgabe gemacht, das Klimaziel 2045 zu erreichen. Aus der

Endenergieverbrauch für Raumwärme
in Wohngebäuden (in TWh, klimabereinigt) 2019*



Endenergieverbauch für Warmwasser
in Wohngebäuden (in TWh) 2019**



Mit rund 84 Prozent verbrauchen Raumwärme und Warmwasser die meiste Energie in Wohngebäuden. Der prozentuale Anteil an Erneuerbaren ist aber noch gering. Im Bereich Raumwärme liegt er bei 18 Prozent, im Bereich Warmwasser bei 12 Prozent.

Quelle: BMWi 2021, Energiedaten Gesamtausgabe, Stand: 03/2021; DWD 2020, Klimafaktoren für Energieverbrauchsausweise, Stand: 09/2020; eigene Berechnungen

***Quelle: BMWi 2021, Energiedaten Gesamtausgabe, Stand: 03/2021; eigene Berechnungen*

Praxis wissen sie aber, dass es mit den herkömmlichen Maßnahmen allein nicht klappen kann. Wohngebäude sind eben keine Waschmaschinen, die mal eben gegen ein umweltfreundlicheres Modell ausgewechselt werden können.

Es müssen also andere Lösungen her und daran arbeiten die IW.2050-Mitglieder sowohl in Arbeitsgruppen als auch im eigenen Unternehmen. Und zwar ganz praktisch: So hat die Mehrheit der Mitglieder jetzt erstmals eine strukturierte CO_2-Bilanz erstellt (siehe Seite 30) und ist gerade dabei, eine Klimastrategie für die kommenden Jahre zu entwerfen. Eigens dafür hat die IW.2050 ein Tool nach international anerkannten Standards entwickelt. Das macht es nicht nur für die Unternehmen einfacher, den komplexen Sachverhalt zahlenmäßig zu erfassen. Durch die einheitliche Bilanzierung wird zudem ein Datenpool geschaffen, der den Status Quo der Branche widerspiegelt und woraus sich ableiten lässt, was getan werden muss.

In einem Praxisbericht hat die IW.2050 im Herbst vorigen Jahres alle Fakten zusammengetragen, offen über die Aktivitäten der Mitgliedsunternehmen berichtet und die noch nötigen Schritte und Herausforderungen zusammengefasst. Die zwei wichtigsten Punkte:

1. Sektorenkopplung: Die Dämmung der Gebäude und alle weiteren energetischen Maßnahmen im und am Gebäude sind nur ein Teil der Lösung. Trotz immer höherer Anforderungen lässt sich der CO_2-Ausstoß auf diese Weise lediglich um maximal 60 Prozent reduzieren. Grund: In Wohngebäuden wird 84 Prozent der benötigten Energie für Raumwärme und Warmwasser verbraucht.

Wie Berechnungen der Deutschen Energie-Agentur (DENA) ergeben, hat sich daran trotz umfangreicher Modernisierungen und dem Neubau von Effizienzhäusern auch nicht viel geändert. Zwischen 2009 und 2019 ist der Anteil an Raumwärme gerade einmal um knapp 3 auf 68 Prozent gesunken. Der Anteil für Warmwasser aber um rund 2,5 Prozent auf 15,9 gestiegen. Solange die Energie für Warmwasser und Raumwärme überwiegend aus fossilen Brennstoffen gewonnen wird, lässt sich der CO_2-Ausstoß kaum reduzieren. Fazit: Klimaneutralität im Gebäudesektor ist nur im Schulterschluss mit den Energieversorgern realisierbar.

2. Finanzierung: Das beherrschende Thema ist und bleibt die Finanzierung. Allein in Norddeutschland haben die VNW-Wohnungsunternehmen im vergangenen Jahrzehnt mehr als zehn Milliarden Euro in den Klimaschutz investiert. Wie wir an unseren Zahlen verdeutlicht haben, sind wir von der Klimaneutralität trotzdem noch weit entfernt.

Wie die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen Kiel (ARGE) errechnete, müssen zwischen 2 und 3,6 Billionen Euro investiert werden, um den gesamten Gebäudesektor in Deutschland auch nur auf den heute üblichen Standard nach Altbausanierungen zu heben. Das ist ein Effizienzhaus 115. Der restliche Weg bis zur Klimaneutralität wird dann über die Dekarbonisierung der Energieträger stattfinden müssen. Noch mehr Dämmung ist absolut unwirtschaftlich. Nur über Dämmung ist ein klimaneutraler Wohnungsbestand nicht erreichbar.

Eingerechnet sind in die Summe auch Nichtwohngebäude und private Ein- und Zweifamilienhäuser. Doch selbst wenn die Wohnungswirtschaft nur ein Viertel dieser Summe aufbringen müsste, sind die Kosten noch zu hoch. Wie gesagt: Wir sprechen hier von mehreren Billionen Euro. Das ist eine Zahl mit 12 (!) Nullen.

Immerhin hat die Wohnungswirtschaft noch andere Aufgaben: Die Instandhaltung ihrer Häuser und den gesellschaftlichen Auftrag, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Ohne ein umfassendes und sinnvolles Fördermittel-Paket ist das alles nicht finanzierbar – für die Unternehmen nicht und noch weniger für die Mieter.

Der Schock war deshalb groß, als im Januar dieses Jahres die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) plötzlich gestoppt wurde. Ein neues Förderpaket ist zwar in Arbeit. Wir können aber nur hoffen, dass Klimaschutz- und Wirtschaftsminister Dr. Robert Habeck unter seiner angekündigten „sinnvollen Förderung“ das gleiche versteht wie die Wohnungswirtschaft und die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag auch tatsächlich umsetzt. Das heißt, ein Fördermittelpaket auf den Weg bringt, das nicht allein auf die Energieeffizienz einzelner Gebäude und bestimmter Technologien abzielt.

Dringender denn je brauchen wir jetzt ein Programm, das die ganze Palette an technischen Möglichkeiten unterstützt und den Blick auf ganze Quartiere erweitert. Nur so haben wir noch eine reelle Chance, das gemeinsame Klimaziel tatsächlich zu erreichen.

Kurz notiert

GEG

Als Ersatz für die Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde zum 1. November 2020 das Gebäudeenergiegesetz in Deutschland eingeführt. Darin aufgegangen sind das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz und die Energie-Einsparverordnung, Mit dem neuen Gesetz sind einheitliche Vorschriften für die energetischen Anforderungen im Neubau und Bestand geschaffen worden. Weiterhin wird auch der Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärme- und Kälteversorgung geregelt.

+++

DENA

Die Deutsche Energie-Agentur (DENA) wurde 2000 als Thinktank und Kompetenzzentrum für angewandte Energiewende und Klimaschutz gegründet. Sie ist ein öffentliches Unternehmen in Bundeseigentum. Neben der Beratung der Bundesregierung hat sie es sich zur Aufgabe gemacht, die Öffentlichkeit mithilfe von Studien, Pilotprojekten und Initiativen umfassend zu informieren. Selbst versteht sie sich als unabhängiger Treiber und Wegbereiter der Energiewende.

- Klimaschutz: Das will die Ampel, S. 39
- Klimaförderung gestoppt, S. 35

CO_2-Bilanz

Unser ökologischer Fußabdruck

Wir haben erstmals 1993 bei der Modernisierung einer Wohnanlage die energetische Optimierung in den Mittelpunkt gestellt. Seitdem ist viel passiert. Insgesamt haben wir 1.125 Wohnungen und rund 73.000 Quadratmeter Wohnfläche umfassend energetisch modernisiert. Zudem haben wir unser Instandhaltungsprogramm um klimaschutzrelevante Maßnahmen erweitert und in sehr vielen Wohnanlagen beispielsweise die Heizzentralen erneuert, die Dachböden, Kellerdecken und Leitungsrohre gedämmt sowie die Fenster ausgetauscht.

Mit unseren Neubauten seit 1994 ist unser Bestand um weitere 896 klimaschonende Wohnungen und 63.000 Quadratmeter Wohnfläche angewachsen. Aktuell können wir somit festhalten:

2.021 Wohnungen mit rund 136.000 Quadratmetern Wohnfläche sind klimaschonend. Das heißt, sie entsprechen mindestens dem zum Zeitpunkt ihres Baujahrs oder ihrer Modernisierung gültigen Energiestandard. Das sind 56 Prozent unseres Gesamtbestands.

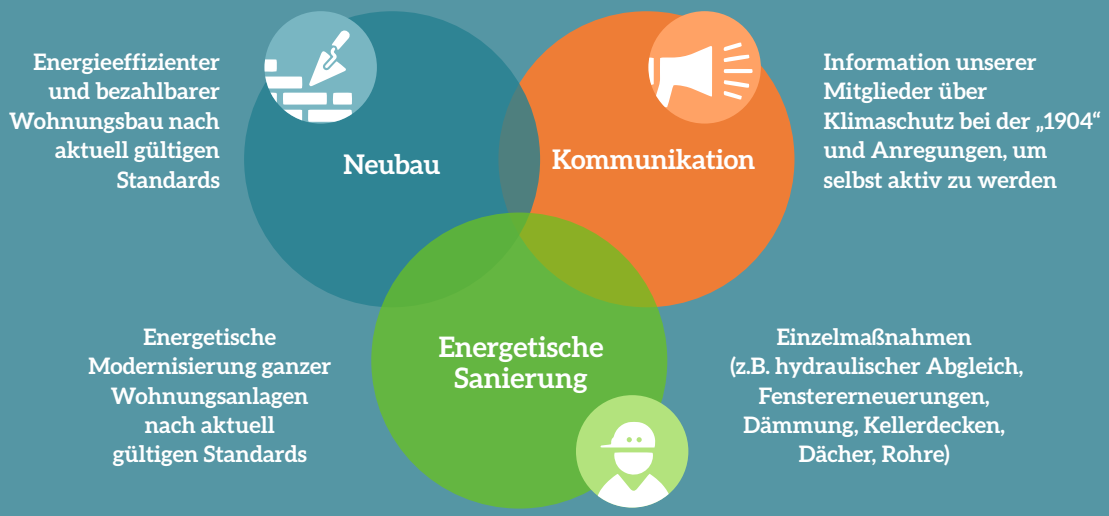
Was wir erreicht haben und was nicht

Wir sprechen hier bewusst von klimaschonend und nicht klimaneutral. Nach gültiger Definition der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) gilt ein Gebäude als klimaneutral, wenn für den Betrieb – also Heizung, Strom und Warmwasser – weniger als null Kilogramm Kohlendioxid im Jahr erzeugt werden. Das erreicht keine unserer Wohnanlagen.

Die oben beschriebenen Modernisierungen und Einzelmaßnahmen führten zu folgenden Ergebnissen (nicht klimabereinigt):

- In unserem Gesamtbestand konnte der Energieverbrauch um circa 30 Prozent pro Quadratmeter Wohnfläche reduziert werden, der CO_2-Ausstoß um rund 40 Prozent. Dass der CO_2-Ausstoß stärker gesunken ist, liegt daran, dass Strom und Fernwärme in den vergangenen Jahren grüner geworden sind. Beides also zunehmend aus regenerativen Quellen erzeugt wird, wie mit Wasser, Sonne oder Wind.

Unsere Umweltschutz-Maßnahmen



Seit fast 20 Jahren arbeiten wir kontinuierlich an einem klimafreundlichen Bestand.
Das Maßnahmen-Paket hat sich bewährt und soll Bestandteil unserer Klimastrategie 2045 werden.

- In unseren modernisierten Wohnanlagen und den Neubauten wird durchschnittlich 40 Prozent weniger Energie verbraucht als in den unsanierten. Der CO_2-Ausstoß hat sich im Vergleich nahezu halbiert.

Mit unseren Ergebnissen liegen wir absolut im Rahmen. Laut einem Forschungsbericht* des Wuppertal Instituts sind deutschlandweit die CO_2-Emissionen im Gebäudesektor zwischen 1990 und 2019 um 40 Prozent gesunken. Das heißt aber zugleich, bis zur anvisierten Klimaneutralität gibt es noch viel zu tun. Auch für uns:

1.698 Wohnungen und rund 105.000 Quadratmeter Wohnfläche müssen energetisch komplett modernisiert werden. In allen anderen Gebäuden – dazu zählen auch unsere Neubauten – müssen wir zusätzliche Maßnahmen ergreifen. Anders gesagt: Um einen klimaneutralen Bestand zu schaffen, müssten wir in jede einzelne Wohnanlage investieren – selbst noch einmal in die gerade frisch modernisierte im Wittenmoor.

Fakten und Transparenz durch CO_2-Bilanz

Auf den folgenden Seiten haben wir die CO_2-Bilanz unseres Wohnungsbestands für die Jahre 2019 und 2020 aufgeführt. Sie soll Fakten und Transparenz schaffen und liefert uns die Grundlage, für einen CO_2-Reduktionspfad bis 2045, um unsere Klimastrategie weiterentwickeln zu können. Da einige unserer Dienstleister die dafür notwendigen Daten erst im Herbst liefern, können wir keine aktuellere Bilanz aufstellen. Wir arbeiten aber daran, das zu ändern.

Entstanden ist die Bilanz mit Hilfe eines Tools der „InitiativeWohnen.2050“, das die Ergebnisse nach Eingabe unserer Daten eigenständig errechnet. Die Bilanzierung geht konform mit der GdW-Arbeitshilfe 85 zum CO_2-Monitoring und erfolgt gemäß den Regeln des Green-House-Gas-Protocols (GHG) und Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) beziehungsweise GRI-Standards (Global Reporting Initiative).

Klimalexikon; S. 34

**Wuppertal Institut (2020): „CO_2-neutral bis 2035: Eckpunkte eines deutschen Beitrags zur Einhaltung der 1,5-°C-Grenze.“*

CO_2-Emissionen des Wohnungsbestands (market-based-Ansatz)

nicht klimabereinigt	2020 in t CO_2-äq.*	2019 in t CO_2-äq.*
Gesamtemissionen	**4.831**	**5.166**
Scope 1: Direkte Emissionen		
Gesamt Scope-1-Emissionen	**3.334**	**3.395**
Heizöl	0	0
Erdgas	3.334	3.395
erneuerbare Energien	0	0
Kohle	0	0
diverse Energieträger	0	0
Kraftstoffe	0	0
Kältemittel	0	0
Scope 2: Indirekte Emissionen		
Gesamt Scope-2-Emissionen	**1.497**	**1.771**
Strom	170	217
Fernwärme	1.327	1.554
Nahwärme	0	0
diverse Energieträger	0	0

**in Tonnen / CO_2-Äquivalent*

Endenergiebilanz des Wohnungsbestands

nicht klimabereinigt	2020 in MWh*	2019 in MWh*
Gesamter Energieverbrauch	**28.348**	**28.699**
Heizöl	0	0
Erdgas	16.540	16.842
Kohle	0	0
Kraftstoffe	0	0
Strom	1.304	1.302
Fernwärme	10.504	10.555
Nahwärme	0	0
diverse Energieträger	0	0
erneuerbare Energien	0	0
Verkauf/Einspeisung	0	0
Entspricht THG-Emissionen lt. Strommix Deutschland	*0 t CO_2-Äq.*	*0 t CO_2-Äq.*

**in Megawattstunden*

Kennzahlen des Wohnungsbestands

	2020	2019
nicht klimabereinigt		
CO_2-Emissionen je Wohnfläche (kgCO_2äq/m²a) für Scope 1 & 2	20,3	21,7
CO_2-Emissionen je Wohneinheit (tCO_2äq/Anzahl)	1,3	1,4
Energieverbrauch je Wohnfläche (kWh/m²a)	119,1	120,6
Energieverbrauch je Wohneinheit (kWh/Anzahl)	7.764,4	7.860,5

Zusammenfassung und Ausblick

Im Vergleich zum Vorjahr ist der CO_2-Ausstoß in unseren Wohnanlagen 2020 um 1,8 Kilo auf 20,4 Kilo pro Quadratmeter Wohnfläche gesunken. Das entspricht einer Gesamtemission von 4.831 Tonnen Kohlendioxid (2019: 5.166 t CO_2).

Das dürfte zum einen an der milden Witterung gelegen haben, die 2020 vorherrschte. Im Vergleich zum Vorjahr war es insgesamt wärmer, auch im Herbst und Winter. So wurden die Heizungen insgesamt seltener aufgedreht. Zum anderen wurde der CO_2-Faktor für Fernwärme in Hamburg deutlich reduziert, weil zunehmend erneuerbare Quellen für die Wärmeerzeugung vorgesehen sind. Nicht zuletzt wurde der Strom 2020 zu einem ungewöhnlich großen Teil aus erneuerbarer Energie gewonnen.

Für 2021 erwarten wir deutlich schlechtere Werte. Im Vergleich zu 2020 war es kälter, zudem ist der Anteil an regenerativer Energie im Strommix witterungsbedingt wieder gesunken. Vor allem aber dürfte die vergleichsweise deutlich intensivere Nutzung der Wohnungen großen Einfluss auf die CO_2-Bilanz haben. Durch die pandemiebedingten Lockdowns mit Homeschooling, Homeoffice und Veranstaltungsverboten verbrachten die Menschen den Großteil ihrer Zeit zuhause. Laut einer Erhebung der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft „co2online“ ist 2020 allein der Stromverbrauch pro Haushalt im Vergleich zum Vorjahr um rund fünf Prozent gestiegen. Aktuellere Daten lagen bis Redaktionsschluss nicht vor. Da sich an der Gesamtsituation jedoch nur wenig verändert hat, ist davon auszugehen, dass der Stromverbrauch 2021 auf einem ähnlich hohen Niveau lag und der Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser im Vergleich zu Vor-Corona-Zeiten ebenfalls merklich gestiegen ist.

i

Für die Erstellung der CO_2-Bilanz wurden folgende Daten berücksichtigt: Emissionen, die durch die Beheizung von Räumen und der Erwärmung des Warmwassers aufgekommen sind sowie für Allgemeinstrom. Der individuelle Stromverbrauch der Bewohner und sonstige CO_2-Emissionen durch den Geschäftsbetrieb flossen nicht in die Berechnung ein. Bei den Verbrauchsdaten handelt es sich um tatsächliche Verbräuche, die unabhängig von den Witterungsbedingungen entstanden sind.

Als Berechnungsgrundlage für Gebäude, die Fernwärme beziehen, haben wir auf die Daten der Versorger zurückgegriffen. Wie in der GdW-Arbeitshilfe 85 „CO_2-Monitoring“ empfohlen, haben wir für Durchlauferhitzer einen Verbrauch von 15 KWh pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr festgelegt. Dieser wurde mit dem CO_2-Faktor des normalen Strommixes des jeweiligen Jahres multipliziert.

Für unsere vier Blockheizkräfte (BHKW) war die Erfassung der tatsächlichen CO_2-Emissionen nicht möglich. Der GdW empfiehlt für die Bilanzierung die so genannte Carnot-Methode. Dies bieten unsere Vertragspartner jedoch nicht an. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, alle vier Wohnanlagen mit dem ungünstigeren CO_2-Faktor für Erdgas zu bilanzieren.

Als Gewerbeeinheiten wurden ausschließlich die Daten unserer Geschäftsstelle sowie die dortigen Gewerbeeinheiten erfasst. Da alle weiteren Gewerberäume und selbstgenutzten Räume in unserem Bestand im Verhältnis zu den Wohnanlagen sehr klein sind, haben wir die Verbräuche den jeweiligen Wohnanlagen zugeordnet.

Klima-Lexikon

GdW-Arbeitshilfe

Der GDW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen ist ein Dachverband der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. Er arbeitet auf Bundesebene, vertritt die Interessen seiner Mitglieder und stellt ihr Informationen zur Verfügung. Mit der GdW-Arbeitshilfe 85 „CO_2-Monitoring" hat der Verband ein Papier ausgearbeitet, das zur Vereinheitlichung des CO_2-Monitorings in der Wohnungswirtschaft beitragen soll.

.....

Green-House-Gas-Protocols (GHG)

Das GHG-Protocol ist eine transnationale Standardreihe zur Bilanzierung von Treibhausgasemissionen. Es orientiert sich an der aktuellen internationalen Klimapolitik und will Regelungslücken schließen. Das GHG-Protocol gilt international inzwischen als Standardwerk für die Erstellung von CO_2-Bilanzen.

.....

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

Der Deutsche Nachhaltigkeitskodex (DNK) wurde vom Rat für Nachhaltige Entwicklung 2011 ausgearbeitet und seitdem mehrfach aktualisiert. In Deutschland hat er sich als Standard für Nachhaltigkeitsberichte etabliert.

.....

GRI-Standard

Der GRI-Standard (Global Reporting Initiative) ist das älteste und umfangreichste Regelwerk für die unternehmerische Berichterstattung über Nachhaltigkeitsthemen. Er wurde erstmals 1999 herausgegeben und seitdem laufend aktualisiert. Der DNK und das GHG-Protocol wurden auf Basis des GRI-Standards entwickelt. Ziel des GRI: Unternehmen, Regierungen und der Öffentlichkeit Orientierungs- und Entscheidungshilfen in Hinblick auf die nachhaltige Entwicklung zu bieten.

.....

Marked-based

Der marktbasierte bzw. marked-based Ansatz beschreibt die strategische Ausrichtung eines Unternehmens. Die Organisation, alle Handlungen und Produkte werden am Markt ausgerichtet.

CO_2-Äquivalent

Neben Kohlendioxid gibt es noch weitere Gase, die Einfluss auf das Klima haben. Dazu gehören z.B. Methan, Distickstoffoxid und perflourierte Kohlenwasserstoffe (FKW/PFC). Werden in den Bilanzen alle einzeln aufgeführt, wird es unübersichtlich. Deshalb werden die Gase in CO_2 umgerechnet. Da die Auswirkungen auf das Klima unterschiedlich sind, wurde im GHG-Protocol jedem Treibhausgas ein eigener CO_2-Wert zugeschrieben. Das Ergebnis wird CO_2-Äquivalent genannt.

.....

klimabereinigt/nicht klimabereinigt

Klimabereinigt bedeutet, dass bei der Ermittlung des Energieverbrauchs das Wetter einbezogen wird. Unseres Erachtens ist der tatsächliche Verbrauch jedoch aussagekräftiger, deshalb ist unsere CO_2-Bilanz nicht klimabereinigt.

.....

Scope

Scope steht für Anwendungsbereich, bei der CO_2-Bilanzierung für Emissionsbereich. Das GHG-Protocol unterscheidet drei Emissionsbereiche bzw. Scopes.

.....

Scope 1

umfasst alle Treibhausgase, die sich bei der direkten Verbrennung von Energieträgern bilden. In der Wohnungswirtschaft sind das CO_2-Emissionen, die in der Wohnanlage beim Heizen und der Warmwasserbereitung entstehen (z.B. Gaskessel, BHKW).

.....

Scope 2

Dieser Bereich fasst alle indirekten Emissionen zusammen, die durch den Bezug von Fernwärme und -kälte sowie Allgemeinstrom entstehen; so etwa im Kohlekraftwerk oder bei der Verbrennung von Erdgas.

.....

Scope 3

Hier geht es um sonstige indirekte Emissionen, die nicht unter Scope 2 fallen. Zum Beispiel klimaschädliche Gase, die bei der Produktion oder dem Einkauf von Material, dem Transport, bei Geschäftsreisen oder durch die Nutzung eines Produkts entsteht. Scope 3 wird bei unserer Bilanz nicht berücksichtigt.

Baufinanzierung

Förderung gestoppt

Die Kasse ist leer: Mit dieser Begründung stoppte das Bundeswirtschaftsministerium im Januar von einem Tag auf den anderen die Förderung effizienter Neubauten und Modernisierungen. Zwar wurde die Kasse wieder aufgefüllt, der Schaden ist dennoch groß – ganz besonders fürs bezahlbare Wohnen.

An und für sich ist es gar nicht so selten, dass Förderprogramme vor ihrer Laufzeit beendet werden. Voriges Jahr musste zum Beispiel die Förderung für private Wallboxen vorzeitig eingestellt werden, im Jahr davor eine Reihe an Corona-Hilfen des Arbeitsministeriums. Alle waren sie so begehrt, dass die Mittel schneller aufgebraucht waren als erwartet.

Aus dem gleichen Grund stoppte Klimaschutz- und Wirtschaftsminister Dr. Robert Habeck am 24. Januar die Bundesförderung effizienter Gebäude (BEG). Die 5 Milliarden Euro, die zur Verfügung standen, waren nahezu komplett vergeben. Bei der zuständigen KfW-Förderbank lagen aber noch mehr als 24.000 Anträge unbearbeitet auf dem Tisch.

Ein ganz gewöhnlicher Vorgang also? Nein, denn es gibt einen gravierenden Unterschied: Wenn es keine Zuschüsse mehr für die Wallbox gibt, ist das ärgerlich. Es trifft aber nur den Einzelnen. Werden die Fördermittel für den Häuserbau und für Modernisierungen auch nur gekürzt, wird es immer enger auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt. Das trifft jeden.

145.000 Neubauwohnungen betroffen

Allein beim GdW, Deutschlands Spitzenverband der sozialorientierten Wohnungswirtschaft, ist über die Hälfte der Mitgliedsunternehmen von der abrupten Vollbremsung betroffen. Zusammen kommen sie auf 145.000 Wohnungen, die mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr wie geplant gebaut und finanziert werden können. Habeck kündigte zwar schon wenige Tage später die Fortsetzung des Programms an, allerdings unter neuen Bedingungen:

Das EH-40-Neubau-Programm wird fortgesetzt. Das heißt: Neubauten, die nur 40 Prozent Energie eines Standardhauses erzeugen, sind förderfähig. Die Förderhöhe wurde jedoch halbiert. Ersten Meldungen zufolge sollte das Budget zudem auf eine Milliarde Euro gedeckelt werden. Letztlich wurden insgesamt 9,5 Milliarden Euro für die BEG bereitgestellt. Aus diesem Topf sollten die 24.000 unbearbeiteten Anträge sowie neue Anträge für Neubauten und Modernisierungen gefördert werden, wobei die Konditionen für Modernisierungen nicht verändert worden sind. Das Budget sollte die Finanzierung bis zur Verabschiedung des regulären Haushalts sichern.

Schlag ins Gesicht

Das Ministerium bezeichnete es als Kompromiss. Der GdW fand dafür ganz andere Worte: Es ist ein Schlag ins Gesicht für alle Mieterinnen und Mieter. Denn wie eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen ergab, mussten nach dieser Neuausrichtung die Pläne für rund 70.000 Wohnungen geändert werden. Allesamt Neubauten, die ursprünglich im EH-55-Standard geplant waren, durch den vorzeitigen Stopp aber auf EH-40 umsteigen müssen, um überhaupt eine Chance auf Förderung zu bekommen.

Für die sozialorientierte Wohnungswirtschaft ist das ein schwerwiegendes Problem: Erhält sie keine Förderung, muss sie die Anfangsmieten für ihre Neubauwohnungen deutlich erhöhen. Beim EH-55-Standard um bis zu 1,53 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Beim EH-40-Standard sogar um 2 bis 4 Euro. Je nach Standard würde eine 75-Quadratmeter-Wohnung also monatlich zwischen 115 und 300 Euro mehr kosten. Das können sich selbst Haushalte mit mittleren Einkommen nicht leisten.

Rechtliche Schritte

Ein Viertel der GdW-Mitgliedsunternehmen haben ihre aktuellen Neubaupläne deshalb aufgegeben, mehr als die Hälfte musste ihre Vorhaben verschieben. Rund 600 Millionen Euro haben die Wohnungsunternehmen bereits in Planungsleistungen investiert, die sie durch den Förderstopp über Bord werfen mussten. Zusammen mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft hat der GdW deshalb ein rechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, um etwaige Schadensersatzansprüche zu prüfen.

Für 2023 hat das Ministerium eine Neuausrichtung des BEG angekündigt. Künftig sollen Fördermittel gezielter eingesetzt werden, und zwar dort, wo die CO_2-Einsparung am höchsten ist. Auch wenn noch keine weiteren Details bekannt geworden sind: Wir müssen uns wohl darauf einstellen, dass die Anforderungen drastisch angehoben werden, um zumindest annähernd eine Klimaneutralität zu erreichen. Für die Mieter in Deutschland heißt das: Die Wohnkosten werden steigen.

Dietmar Walberg
ist seit 2010 Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) Kiel, die seit Jahrzehnten zu bezahlbarem Wohnen forscht. Der Architekt berät mehrere Landesregierungen und gehörte der Baukostensenkungskommission der Bundesregierung an.

Interview

Die KfW ist auf dem sozialen Auge blind

Wenn Baumaterial immer teurer wird und Handwerker fehlen: Wie kann man Klimaschutz und bezahlbares Wohnen unter einen Hut bringen? Diese Frage hat uns Baufachmann Dietmar Walberg beantwortet – mit zum Teil überraschendem Ergebnis.

Herr Walberg, 2045 will Deutschland einen klimaneutralen Gebäudebestand haben, zugleich sollen die Mieten nicht steigen. Wie kann das funktionieren?

Dietmar Walberg: Es ist schwierig, bezahlbares Wohnen und Klimaschutz unter einen Hut zu bringen. Die Größenordnung, die an Investitionen dafür nötig sind, wird von der Politik unterschätzt. Wenn 42,5 Millionen Gebäude saniert werden sollen – das sprengt alles, was wir in den letzten Jahrzehnten erlebt haben. Wir gehen davon aus, dass zwischen zwei und vier Billionen Euro investiert werden müssten.

Das geht aber nicht ohne Fördermittel.

Das geht auch nicht mit, solange die Voraussetzungen nicht geändert werden. Die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) ist auf dem sozialen Auge blind. Das ist nicht selbstverschuldet. Als 2001 die Förderung erstmals aufgelegt wurde, war es uninteressant, wie man CO_2 spart. Nach und nach wurde es immer feinsinniger und inzwischen wurde mit der KfW-Förderung eine technische Logik geschaffen, die auf dogmatische Effizienzverbesserung des Einzelobjekts abzielt. Aus unserer Sicht bringt das nichts, man kommt nur schnell in ein Schwarz-Weiß-Denken.

> *„Wir gehen davon aus, dass zwischen zwei und vier Billionen Euro investiert werden müssten.“*

Sie halten die energetischen Modernisierungen also für unsinnig?

Nein, sicher muss weiter gedämmt werden. Aber nicht jedes Gebäude und 30 Zentimeter dicke Dämmschichten sind völlig überzogen. Der Effekt im Vergleich zu dünneren Schichten ist gering, lässt aber die Kosten immens steigen. Am Ende ist es doch egal, ob ein Neubau nach einem KfW-Standard 40 oder 70 errichtet worden ist. Wichtig ist, dass so wenig klimaschädliche Gase produziert werden wie nur möglich. Besser wäre es, wenn stärker technologie-offen gefördert und die Wohnungswirtschaft mehr Entscheidungsfreiraum erhält. Ganz nach der Devise: Egal, wie Ihr es schafft, Hauptsache Ihr schafft das.

Im Ampel-Koalitionsvertrag steht etwas von technologie-offener Förderung.

Genau genommen steht dort eine Öffnungsklausel. Wir sitzen selbst in verschiedenen Expertenräten auf Bundes- und Länderebenen und bekommen mit, wie über den Klimaschutz diskutiert wird. Meines Erachtens geht das an der Praxis vorbei. Es gibt keine einheitliche Lösung, die Herausforderungen werden immer komplexer. Deshalb muss man mit Augenmaß rangehen und unbedingt die Rahmenbedingungen ändern.

Was würden Sie empfehlen?

Als erstes sollte nicht jedes einzelne Gebäude in den Fokus genommen werden, sondern das gesamte Quartier. Ein völlig klimaneutrales Gebäude wird man nicht erreichen, so lange wir nicht vollständig auf regenerative

Energien umgestiegen sind. Insbesondere die privaten Eigentümer müssen einen schwellenfreien Zugang zu Erneuerbaren Energien bekommen. Unter anderem deshalb ist es unsinnig, die Fördermittel ausschließlich nach dem Primärenergiebedarf des einzelnen Gebäudes auszurichten.

Das beschleunigt die Verfahren aber noch nicht.
Deshalb empfehlen wir, die Bauordnungen zu entschlacken. Hier könnten die Holländer ein Vorbild sein, die im gleichen Zuge auch die Einspruchsmöglichkeiten bei Bauprojekten eingeschränkt haben.

> *„In Hamburg werden die meisten Volksbegehren gegen Neubauprojekte initiiert. Das ist widersprüchlich, wenn man bezahlbare Mieten will."*

Das würden viele als undemokratisch werten.
Man muss sich einmal fragen, wem man damit einen Gefallen tut, bei allem ein Einspruchsrecht zuzulassen. In Hamburg werden die meisten Volksbegehren gegen Neubauprojekte initiiert. Das ist widersprüchlich, wenn man zugleich bezahlbare Mieten will. Jeder Einspruch zieht das Verfahren in die Länge und treibt die Kosten.

Sie befürworten zudem serielles Bauen.
Bei Großprojekten ist das effizienter und kostensparend. Bei kleineren Projekten, wie sie oft in den Städten realisiert werden, nicht. Deshalb sollte man sich generell Gedanken darüber machen, die Standards und Anforderungen zu senken. Hier sind auch die Kommunen zu einer Auflagen-Abstinenz aufgerufen.

Das würde tatsächlich helfen. Es fehlen aber immer noch Handwerker und Baumaterial und zugleich sollen jetzt jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden ...
Das ist ein hehres Ziel, das ich nicht kleinreden will. Ich bin aber der Meinung, dass es wichtiger wäre, die 100.000 geförderten Wohnungen zu bauen. Dass wir bauen müssen, steht außer Frage. Es muss aber das Richtige gebaut werden.

Vielen Dank für das Gespräch.

Mieter und Vermieter sollen CO_2-Preis teilen

POLITIK & HINTERGRÜNDE

Mieter und Vermieter sollen sich künftig den CO_2-Preis fürs Heizen teilen. Das hat die Ampel-Koalition Anfang April beschlossen. Bisher müssen allein Mieter die Kosten tragen. Eine Regelung, die seit Einführung der Klima-Abgabe im vorigen Jahr von vielen Seiten stark kritisiert wurde. Grund: Da Hausbesitzer bestimmen, womit geheizt wird, können Mieter nur zum Teil den Energieverbrauch und somit die Kosten beeinflussen.

Die Ampel-Regierung will das ändern und hat ein Stufenmodell vorgelegt, das die Kosten zwischen Mieter und Hausbesitzer aufteilt. Abhängig davon, wie klimafreundlich das Haus ist, soll der Vermieter-Anteil an der CO_2-Abgabe steigen. Pfeift es durch alle Ritzen und verbraucht die Heizungsanlage Unmengen an Öl, muss der Vermieter 90 Prozent der zusätzlichen Kosten tragen. Ist das Haus umfänglich modernisiert oder handelt es sich um einen energetisch hochwertigen Neubau, entfällt sein Anteil.

Das Modell sieht insgesamt zehn Stufen vor und soll Hausbesitzer motivieren, ihr Gebäude energetisch zu optimieren. Bewohner soll es zugleich einen Anreiz bieten, möglichst viel Energie zu sparen.

Der Gesetzentwurf soll so schnell wie möglich ausgearbeitet werden und am 1. Januar 2023 in Kraft treten.

Unser Fazit: Das Stufenmodell hat die Chance, tatsächlich etwas zu bewirken. Bei den ohnehin schon hohen Energiepreisen bietet die permanent steigende CO_2-Abgabe echtes Sparpotential. Das wird manche Hausbesitzer sicher überzeugen, eine Modernisierung schneller in Angriff zu nehmen und Mieter sparsamer mit Warmwasser und Heizung umzugehen. Das ist jetzt wichtiger denn je – für unser Klima und für den Frieden.

EU „Fit für 55“-Paket

POLITIK & HINTERGRÜNDE

Sanierungspflicht bis 2030

Unter dem Titel „Fit für 55“ hat die Europäische Kommission voriges Jahr ein umfassendes Klimaschutzpaket vorgelegt und damit die Anforderungen noch einmal deutlich erhöht. Spätestens 2050 soll Europa als erster Kontinent klimaneutral sein. Damit das sicher gelingt, hat sie ein Zwischenziel festgesetzt: Bis 2030 müssen die Nettoemissionen gegenüber dem Referenzjahr 1990 um mindestens 55 Prozent verringert werden. Dabei handelt es sich „nicht mehr um bloße Absichten“, heißt es in dem Papier, „sondern um Verpflichtungen aufgrund des ersten Europäischen Klimagesetzes“. Ländern, die die Klimaziele verfehlen, drohen Strafen in Millionen-Höhe.

Das „Fit für 55“-Paket beinhaltet Vorschriften für alle Sektoren und wird derzeit noch in den einzelnen EU-Ländern geprüft und diskutiert. Bis Ende des Jahres soll das Gesetzgebungsverfahren jedoch definitiv abgeschlossen sein. Sollte sich an den Vorschlägen nichts ändern, steht den Europäern unter anderem eine riesige Modernisierungswelle ins Haus. Denn nach Willen der Kommission müssen alle Gebäude der Effizienzklasse G bis 2030 energetisch saniert werden. Europaweit sind das mehr als 15 Prozent der Altbauten, in Deutschland etwa drei Millionen Gebäude, schätzt der Dachverband der sozialen Wohnungswirtschaft GdW. Und ab 2033 soll auch die Effizienzklasse F im Gebäudesektor Geschichte sein.

Öffentliche Bauten und Nichtwohngebäude sollen bereits bis 2027 „fit für 55“ gemacht werden, alle Neubauten ab 2030 komplett klimaneutral sein. Zudem soll nun auch für den Straßenverkehr und für Gebäude der Emissionshandel eingeführt werden.

Damit der ökologische Umbau sozialverträglich bleibt, plant die Kommission einen neuen Klima-Sozialfonds, an dem sich alle Länder beteiligen sollen. Ausgestattet mit über 72 Milliarden Euro soll er in erster Linie energetische Modernisierungen und die E-Mobilität fördern. Falls erforderlich, sollen aber auch direkte Einkommensstützungen aus dem Fonds finanziert werden.

Der GdW sieht die Pläne als „absolut realitätsfern“. Die angestrebte Modernisierungswelle würde faktisch eine sofortige Verdoppelung der Sanierungsrate bedeuten. Unter den aktuellen Bedingungen von Material- und Handwerkermangel sowie massiven Preissteigerungen sei dies nicht umsetzbar. Ursprünglich habe die Kommission mit „Fit für 55“ das Ziel verfolgt, den Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zu verbinden. Dies sei mit dem Entwurf jedoch nicht gelungen.

Klimaschutz: Das will die Ampel

Nach Willen der Ampel-Koalition soll Deutschland spätestens 2045 klimaneutral sein. Das ist nur mit einer raschen Energiewende zu schaffen. Hier fährt sie zweigleisig: Einerseits setzt sie sich für den Ausbau kommunaler Fernwärmenetze ein, wobei die benötigte Energie für die Fernwärme möglichst schon 2030 zur Hälfte klimaneutral produziert werden soll. Andererseits will sie die dezentrale Energieversorgung voranbringen. Nach und nach sollen deshalb alle geeigneten Dächer mit Solaranlagen ausgestattet werden, um Mieterstrom und Quartierskonzepte zu ermöglichen. Bürokratische und steuerliche Hürden, die dem im Wege stehen, will die Ampel beseitigen.

In puncto klimaneutraler Bestand setzt die neue Regierung auf passgenaue und technologieoffene Maßnahmen und will entsprechende Förderprogramme auflegen. So soll sichergestellt werden, dass die Klimaschutzziele „wirtschaftlich effizient und sozialverträglich umgesetzt“ werden können.

Kurz notiert

Um die Energiewende zu beschleunigen, will die Ampel-Koalition schnellstmöglich eine bundesweite Solaranlagen-Pflicht einführen. Für Wohngebäude soll es die Regel, für gewerbliche Neubauten vorgeschrieben werden. Einige Bundesländer sind da schon weiter. Hamburg, Schleswig-Holstein, Berlin, Bayern und Baden-Württemberg haben bereits eigene Gesetze erlassen. Diese sind allerdings sehr unterschiedlich. Einige schließen Wohngebäude explizit aus, andere wiederum Bestandsgebäude. In Hinblick auf das Bundesgesetz kam das Thema deshalb auf die Tagesordnung der jüngsten Umweltministerkonferenz – um zu eruieren, ob man einen gemeinsamen Nenner finden kann.

+++

Deutschland wird seine Klimaschutzziele für 2022 und 2023 vermutlich verfehlen. Das geht aus der Eröffnungsbilanz Klimaschutz hervor, die Klimaschutz- und Wirtschaftsminister Dr. Robert Habeck im Januar vorstellte. Um diesen Rückstand aufzuholen, gab er zugleich den Startschuss für ein Sofortmaßnahmen-Programm. Dazu gehören unter anderem folgende Pläne: Ab 2025 soll jede neu eingebaute Heizung mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Um die Stromkosten für die Bürgerinnen und Bürger zu senken, soll 2023 die EEG-Umlage für sie abgeschafft werden. Die Finanzierung übernimmt dann der Bund. Im Rahmen des Solarbeschleunigungspakets (siehe oben) soll zudem die Nutzung von Mieterstrom vereinfacht werden.

Nachhaltig leben

Minus 2 Tonnen:

So spart man Zuhause CO_2

Eigentlich weiß es jeder: Um die Erde zu retten, müssen wir dringend unseren CO_2-Ausstoß reduzieren. Die Frage ist nur: Wo soll man anfangen? Am besten Zuhause. Hier lässt sich relativ einfach das schädliche Treibhausgas vermeiden – und damit sogar Geld sparen.

Ein Grad weniger

Trotz Wärmedämmung und modernster Technik: Beim Heizen produzieren wir noch am meisten CO_2. Dabei muss man nur wenige Regeln beachten, um zu sparen. Nie die Fenster auf Kipp stellen, wenn die Heizung läuft, und besonders im Winter mehrmals täglich kurz durchlüften (Heizung ausstellen, Fenster weit öffnen). Wer richtig sparen will – auch Geld! – reduziert die Temperatur um ein Grad. Das ist Ihnen zu unbehaglich? Wie wäre es mit schicken Vorhängen? Das sorgt für Gemütlichkeit und hält die Kälte der Fensterscheibe fern. Achten Sie aber darauf, dass die Vorhänge die Heizung nicht verdecken.

EFFEKT: - 160 Kilo CO_2/Jahr

Warmwasser ohne Reue

Es ist schon ein Dilemma: Fürs Klima müssten wir eigentlich so wenig Wasser wie möglich verbrauchen. Drehen wir aber nicht regelmäßig alle Wasserhähne in der Wohnung auf, können sich Legionellen bilden. Sparen lässt sich trotzdem, und zwar Wasser und CO_2! Anstatt ein Vollbad zu nehmen (145 Kilo CO_2), sollte man duschen, dabei auf die Zeit achten und beim Einseifen das Wasser abdrehen. Die Wasserhähne zu wechseln, bringt übrigens nichts. Für wassersparende Armaturen haben wir nämlich längst selbst in unseren Wohnungen gesorgt.

EFFEKT: 12 Vollbäder weniger, dafür jeweils 10 Minuten duschen = - 1.620 Kilo CO_2/Jahr

1 x täglich 5 statt 10 Minuten warm duschen = - 1.825 Kilo CO_2/Jahr

Surfpause & Funkstille

Auch Zuhause greifen wir ständig zum Smartphone – mit ungeahnten Folgen: 10 Minuten Handy checken produziert 50 Gramm CO_2, eine WhatsApp ohne Foto verschicken 10 Gramm. Mit einer kleinen Pause pro Tag, kann jeder schon viel bewirken und tut dabei auch noch seinen Augen etwas Gutes.

EFFEKT: 3 WhatsApp weniger pro Tag = - 10 Kilo CO_2/Jahr

TV-freier Abend

Im Durchschnitt hat jeder Deutsche voriges Jahr täglich 220 Minuten ferngesehen. Das macht täglich 458 Gramm Kohlendioxid. Beim Video streamen kommen sogar noch 2.200 Gramm dazu. Deutlich umweltfreundlicher und trotzdem unterhaltsam ist ein Spieleabend mit der Familie. Und natürlich ein spannender Schmöker.

EFFEKT: 1 Tag Fernsehpause pro Woche = - 138 Kilo CO_2/Jahr

Tschüss, Spüllappen!

Das ist doch mal eine gute Nachricht: Wer eine moderne Spülmaschine besitzt (Effizienzklasse A), kann auf das lästige Abwaschen guten Gewissens verzichten. Damit produziert man nämlich deutlich mehr CO_2!

EFFEKT: Geschirrspüler statt eine Stunde Abwasch jeden dritten Tag = - 139 Kilo CO_2/Jahr

Hallo, Bäcker!

Ihnen ist es egal, ob Sie den Tag mit Toast oder Brötchen starten? Dann motten Sie ihren Toaster ein. Damit sparen Sie täglich mindestens 44 Gramm des schädlichen Klimagases. Vorausgesetzt, Sie gehen zu Fuß oder fahren Rad.

EFFEKT: - 16 Kilo CO_2/Jahr

Gut fürs Klima und das Budget: Im Haushalt lässt sich relativ leicht CO_2 sparen.

Fisch statt Fleisch

Früher war es gang und gäbe: Anstatt Fleisch kam freitags Fisch auf den Tisch. Wer sich diese gesunde Lebensweise aneignet, tut auch etwas fürs Klima. Besonders, wenn er oder sie dafür auf Rindfleisch verzichtet. Richtig nachhaltig wird es mit regionalen Forellen und Karpfen, Wildlachs aus Alaska, europäischen Wels und norwegischen Hering. Diese Fische sind nämlich nicht vom Aussterben bedroht.

EFFEKT: 300 g Frischfisch anstatt 300 g Rind = - 86 Kilo CO_2/Jahr

Quellen: Bundesumweltamt, Statista, Fraunhofer-Institut, Klimatarier

TIPP

Um die Erderwärmung zu stoppen, sollte jeder Bürger nicht mehr als eine Tonne CO_2 im Jahr produzieren. Wie das gelingen kann, zeigen die Smartphone-Apps „Worldwatchers“ und „Eevie“. Wer sich gern selbst auf die Probe stellt, wird mit „Planet Hero: Klimaschutz-Coach“ und „Ein guter Tag hat 100 Punkte“ seinen Spaß haben. Alle Apps gibt es kostenlos für Android und iOS. Unter www.klimatarier.com kann man den CO_2-Gehalt seiner Mahlzeiten berechnen.

Kommentar

Ein klein bisschen mehr Greta

Für die einen ist sie ein leuchtendes Vorbild, für andere ein rotes Tuch: Greta Thunberg. Seit sie sich im Sommer 2018 das erste Mal vor das schwedische Parlamentsgebäude hockte, hat die junge Aktivistin nicht mehr aufgehört, für den Klimaschutz zu kämpfen. Schonungslos, kompromisslos und oft wütend.

Sicher: Ihre Art ist nicht jedermanns Sache. Das Thema, für das sie kämpft, sollte aber jeder zu seiner Sache machen. Denn noch haben wir die Chance, die Erderwärmung und ihre Folgen aufzuhalten. Dafür müssen wir noch nicht einmal alle liebgewonnen Gewohnheiten über Bord werfen. Es reicht schon, wenn wir ein klein wenig bewusster leben.

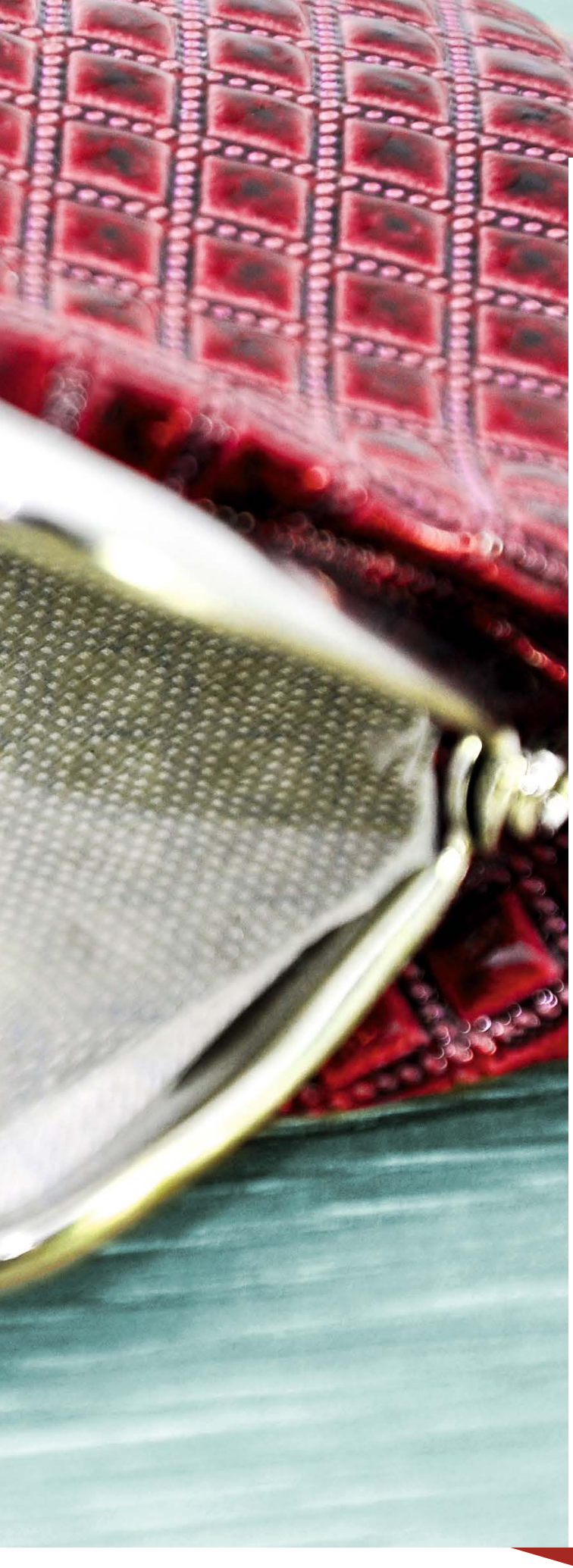
Den guten alten Zahnputzbecher wieder reaktivieren anstatt das warme Wasser laufen zu lassen. Ein paar Mal mehr duschen anstatt zu baden. Die Heizung auf eine gesunde Raumtemperatur herunterdrehen und einige Male am Tag die Fenster kurz aufreißen anstatt sie bei laufender Heizung ständig auf Kipp zu halten.

Das alles sind Kleinigkeiten, die im Grunde keine Mühe kosten, auf Dauer aber spürbar weniger CO_2 produzieren. Und genau darauf kommt es jetzt an.

Wohnkosten

Alles *wird teurer*

Wir sind bekannt als Freunde des offenen Wortes. Deshalb sagen wir es hier ganz direkt: Die Wohnkosten sind wieder gestiegen und mit ziemlicher Sicherheit wird sich dieser Negativ-Trend auch in den kommenden Jahren fortsetzen.



Die derzeitige Inflation spielt dabei eine eher untergeordnete Rolle. Vielmehr hat sich bereits vor 20 Jahren eine Kostenspirale in Gang gesetzt, die nicht mehr aufzuhalten ist. Jährlich muss die Wohnungswirtschaft für ihre Projekte mehr Geld in die Hand nehmen, weil die gesetzlichen Anforderungen vor allem in puncto Klimaschutz und Barrierefreiheit gestiegen sind und deutlich mehr Personal, Material und Technik erfordern. Beim Neubau treiben zusätzlich die Grundstückspreise die Kosten und damit die Mieten immer höher. Und zwar so hoch, dass selbst das unabhängige Bauforschungsinstitut, die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., in ihrer aktuellen Baukostenstudie feststellt: Die Kosten sind inzwischen auf einem Niveau angekommen, dass bezahlbares Wohnen kaum noch ermöglicht (siehe Seite 44).

Als Wohnungsgenossenschaft, die sich zum Pariser Klimaschutzabkommen bekennt, ist das mehr als ein Dilemma. Wir möchten neue Wohnungen bauen und sind gern bereit, für einen klimaneutralen Bestand zu sorgen. Wie sollen wir das aber bewerkstelligen, ohne unsere Nutzungsgebühren und die Betriebskosten in unbezahlbare Höhen zu treiben? Ehrlich gesagt: Zurzeit können wir keine Antwort darauf finden. Eigentlich kann das nur mit Zuschüssen von Land und Bund funktionieren. Nachdem im Februar das Bundesumwelt- und Wirtschaftsministerium entschieden hat, die Förderprogramme komplett zu überarbeiten, ist alles in der Schwebe. Anfang 2023 will das Ministerium ein neues Förderpaket vorlegen. Wir hoffen, dass sich die Bedingungen an der Realität orientieren. Sonst wird es noch teurer.

Welchen Einfluss darüber hinaus die Sanktionen gegen die Russische Föderation auf die Wirtschaft im allgemeinen und die Wohnungswirtschaft im Besonderen haben werden, war zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht absehbar. Sollte Russland längerfristig vom Welthandel abgekoppelt werden müssen, ist jedoch mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen, und zwar nicht nur bei Öl und Gas. Aus Russland kommen ebenfalls beträchtliche Mengen Holz, Kupfer und Stahl. Drei Rohstoffe, die essenziell für den Gebäudebau sind und bei denen es ohnehin schon seit längerer Zeit Lieferengpässe gibt. Fallen die russischen Exporte aus, wird sich die Situation weiter zuspitzen.

Förderung gestoppt; S. 35

ARGE Kiel

Baukostenstudie: Ohne Förderung keine bezahlbare Miete

Wer heute in einer deutschen Stadt ohne öffentliche Fördermittel Wohnungen baut, muss mindestens eine monatliche Kaltmiete von 13,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nehmen. Zu diesem Schluss kommt die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e.V. in ihrer aktuellen Baukostenstudie. Hauptgründe sind hohe Grundstückspreise und rasant steigende Baukosten.

Die aktuelle Baukostenstudie der ARGE bestätigt es aufs Neue: Es sind nicht nur die allgemeine Inflation und die gestiegenen Kosten für Material und Handwerker, die das Bauen und Modernisieren in Deutschland so teuer gemacht haben. In deutschen Großstädten sind es vor allem die horrenden Baulandpreise und die bedenklich zunehmenden Qualitätsansprüche und Effizienzstandards im Wohnungsbau.

In ihrer Studie betrachten die Kieler Experten die Kostenentwicklung seit 2000. Ein Jahr, das als Wendepunkt für den Klimaschutz im Gebäudesektor betrachtet werden kann. Zwar wurde bereits in den 1990er Jahren vermehrt nach energetischen Gesichtspunkten gebaut und modernisiert. Seit der Jahrtausendwende sind Klimaschutzmaßnahmen jedoch deutlich stärker gesetzlich verankert und werden von Jahr zu Jahr verschärft. Die Veränderungen lassen sich auch sehr deutlich im Jahresverlauf ablesen (siehe Grafik rechts):

Während zwischen Januar 2000 und Dezember 2021 die Lebenshaltungskosten um 40 Prozent gestiegen sind, kletterten die Baupreise um 71 Prozent nach oben. Schon diese Zahlen lassen einen schlucken. Eingeschlossen sind hier jedoch nur die Preise zum Beispiel für Maurer-, Klempner- und Heizungsarbeiten, Gerüstbau, Dächer, Isolierung und Abdichtungen.

Wie erwähnt, haben sich in dieser Zeit auch die gesetzlichen Anforderungen stark verändert. Dreifach verglaste Fenster, Be- und Entlüftungsanlagen, 20 Zentimeter dicke Dämmschichten: Vor 20 Jahren war davon noch keine Rede. Heute gehört das und vieles mehr zum Standard. „Die stärkste Kostenentwicklung ist im technischen Ausbau festzustellen“, heißt es so auch in der Studie und nennt als Beispiele ordnungsrechtliche Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit sowie eine Vielzahl von kommunalen Auflagen.

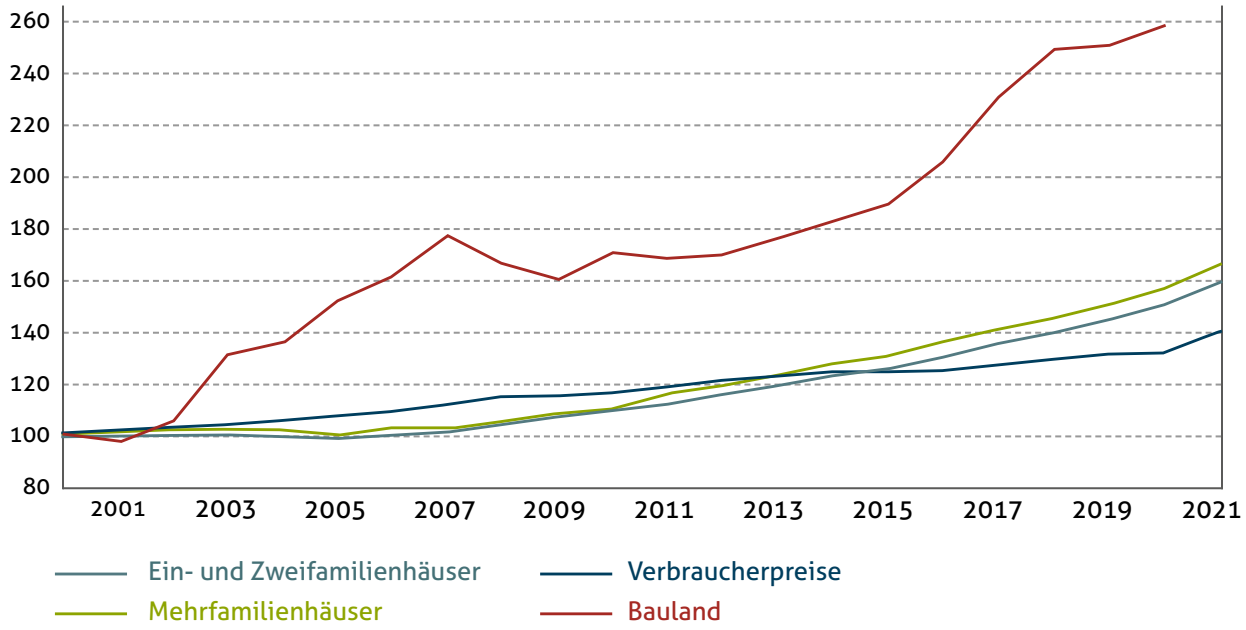
Allein diese Faktoren haben den Wohnungsbau um weitere 24 Prozent verteuert. Insgesamt mussten wir also bereits voriges Jahr 95 Prozent mehr Geld fürs Bauen aufbringen als noch vor rund 20 Jahren und sehr wahr-

Über die ARGE e.V.

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen wurde 1946 als eine Gesprächsplattform aller am Bau Beteiligten in Schleswig-Holstein gegründet. Seit 1950 ist sie eine durch die Bundesregierung anerkannte Bauforschungseinrichtung. Der Schwerpunkt ihrer Arbeit liegt auf der Bau- und Wohnberatung, der technischen Qualitätssicherung und der Bauforschung. Ihr dauerhafter Auftrag ist die Vorbereitung, Entwicklung, Qualifizierung und Auswertung des sozialen Wohnungsbaus und Schaffung der Grundlagen für bezahlbares Wohnen.

Preisentwicklung Wohnungsbau

Preisindex 2000 = 100



Seit 2000 sind die Grundstückspreise in Deutschland um 160 Prozent gestiegen. In Großstädten machen sie inzwischen ein Fünftel der Investitionskosten beim Wohnungsbau aus.

Quelle: „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestands"; ARGE e.V. 2022; [Pestel 2022a] auf Basis Statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex bis November 2021

scheinlich wird es jetzt noch mehr. Bis zum Winter dieses Jahres werden die Kosten um weitere 9,5 Prozent steigen, prognostiziert die ARGE. Als Preistreiber nennt sie vor allem die pandemiebedingt gestörten globalen Lieferketten und den damit verbundenen Materialmangel. Der Krieg in der Ukraine und die folgenden Sanktionen gegen Russland wurden nicht einbezogen, da die Studie kurz vor der russischen Invasion erschienen ist.

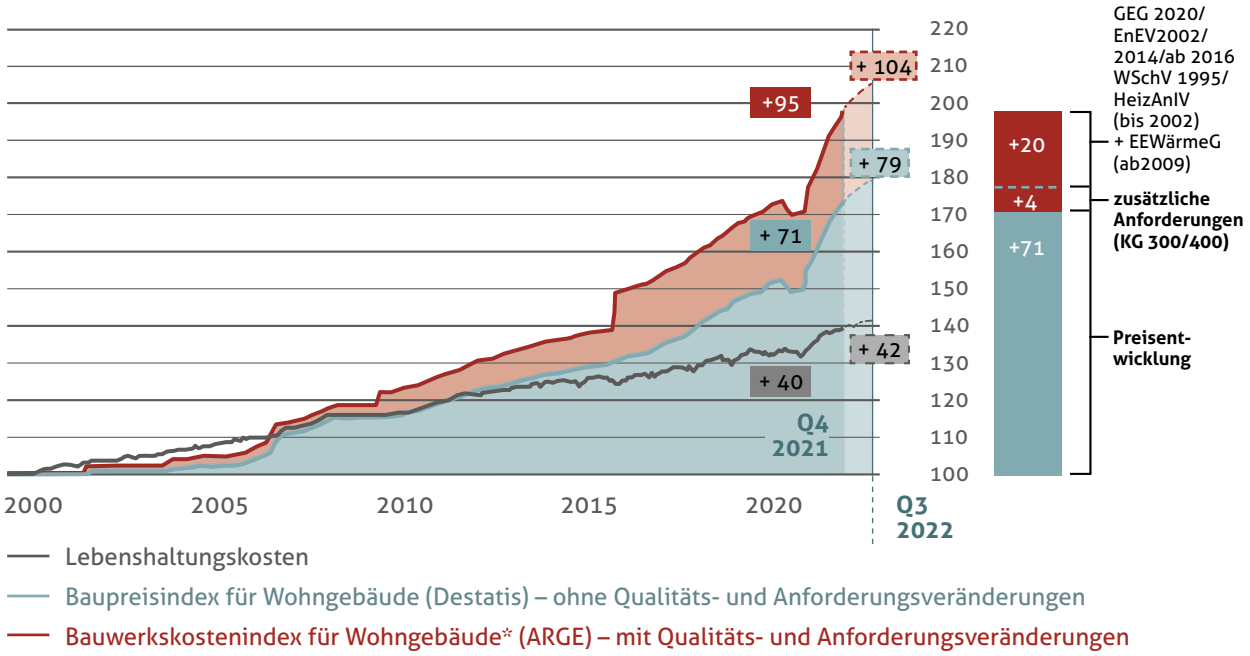
Dass die Wohnkosten immer weiter steigen, liegt nicht zuletzt auch an den Baulandpreisen: Auf ganz Deutschland bezogen sind sie seit 2000 um 160 Prozent gestiegen. Hierfür tragen insbesondere die Städte und Gemeinden die Verantwortung, da nur sie „mittels ihrer Planungshoheit Bauland schaffen" können, erläutert die ARGE. In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurde dies versäumt, sodass eine Knappheit entstanden ist, die wiederum die Preise nach oben drückte. Die Folge: In deutschen Großstädten müssen beim Wohnungsneubau rund 20 Prozent der Investitionen für das Grundstück einkalkuliert werden.

Zusammenfassend kommen die Experten zu folgendem Schluss: Aufgrund des hohen Kostenniveaus muss die Netto-Kaltmiete einer freifinanzierten Neubauwohnung in der Großstadt mindestens 13,50 Euro* betragen. Steigende Anforderungen machen die Realisierung von bezahlbaren Wohnungen „kaum noch möglich". Wir sind der Ansicht, dass dieser Punkt in Hamburg sogar längst erreicht ist und selbst eine Netto-Kaltmiete von 13,50 Euro* die Kosten im freifinanzierten Bereich nicht mehr decken kann, da die Kosten in einer Metropole wie Hamburg deutlich über dem deutschen Durchschnitt liegen.

**pro Quadratmeter Wohnfläche*

Baupreisindex

Index Januar 2000 = 100

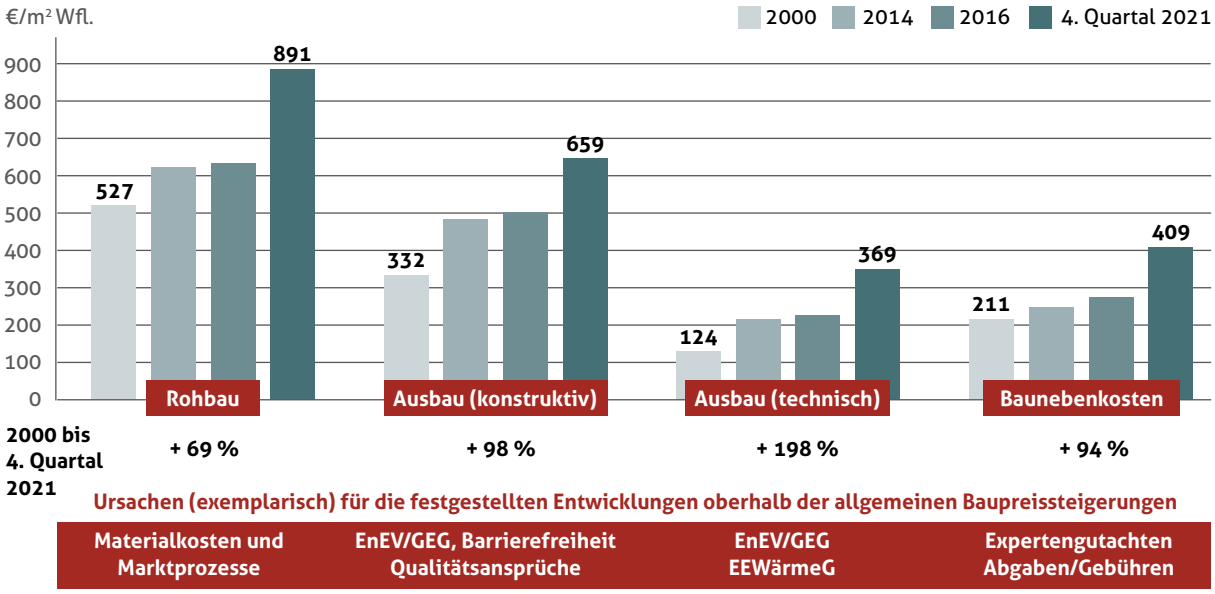


*Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft; *Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}*

Hohe Ansprüche = hohe Mieten

In den vergangenen zwei Jahrzehnten haben sich die Baukosten im Wohnungsbau nahezu verdoppelt. Die größten Preistreiber sind die Baulandpreise und die hohen Anforderungen an Klimaschutz und Barrierefreiheit und sich verändernde Qualitätsansprüche. Das macht mehr Planungsleistungen, mehr Material und immer mehr Technik nötig. Hier sind auch die stärksten Anstiege zu verzeichnen: Die Kosten für den technischen Ausbau sind um 198 Prozent gestiegen, die Bauneben- und die Konstruktionskosten haben sich fast verdoppelt.

Entwicklung Bauwerkskosten



Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Neuer Rekord: 4.270 Euro Investitionskosten pro Quadratmeter

Die Herstellungskosten einer Wohnanlage sind in Deutschland nicht überall und bei jedem Projekt gleich. Große Schwankungen ergeben sich durch die örtlichen Baulandpreise, die spezifischen kommunalen Anforderungen und natürlich durch Qualität und Ausstattung. Um dennoch die Investitionskosten berechnen und jährlich vergleichen zu können, hat die ARGE ein modellhaftes Typengebäude entwickelt. Es hat fünf Etagen, zwölf Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und ist von guter Qualität.

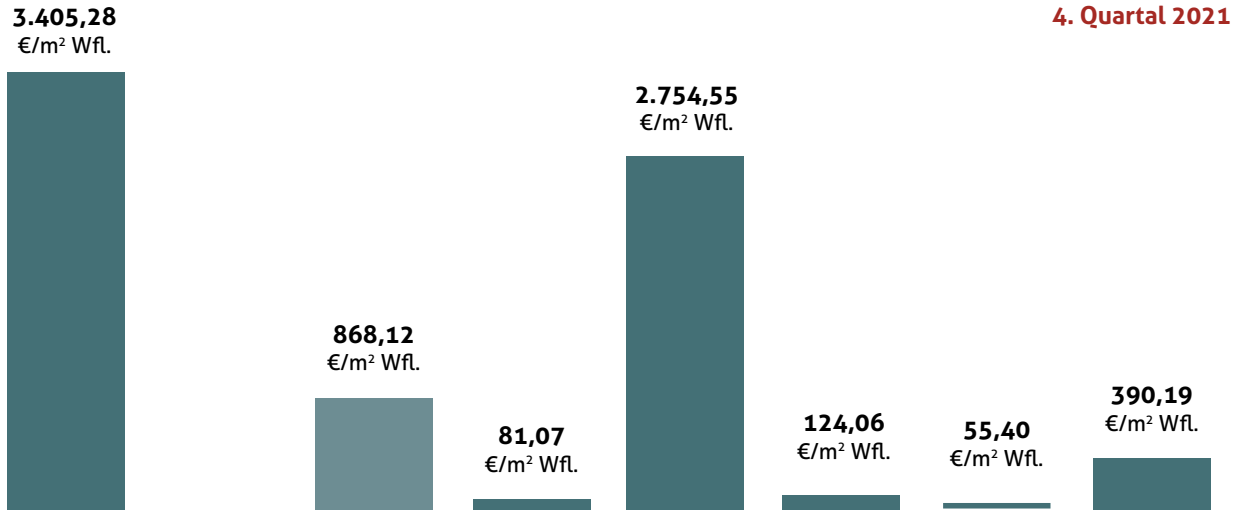
Auf dieser Grundlage kam sie zu folgenden Ergebnissen: Aktuell liegt die Kostenspanne in den deutschen Großstädten zwischen 2.600 Euro und 6.300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Im Median sind es immer noch rund 3.400 Euro – ohne Grundstück! Mit Grundstück müssen im Median 4.270 Euro investiert werden, pro Quadratmeter Wohnfläche. In Hamburg kommen wir damit nicht hin. Hier kostet allein der Quadratmeter Bauland bis zu 2.000 Euro.

Ursache für hohe Wohnkosten: In den vergangenen 20 Jahren haben sich die Baukosten nahezu verdoppelt.

Wohnungsneubau in deutschen Großstädten

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben in dt. Großstädten

Bruttokosten
Kostenstand:
4. Quartal 2021



Herstellung KG 200-700 (mit 810-890 teilw.)	Kostengruppen gem. DIN 276 (2018-12)	Grundstück KG 100	Vorbereitende Maßnahmen KG 200	Bauwerk KG 300/400	Außenanlagen und Freiflächen KG 500	Ausstattung z.B. Küchen KG 600	Baunebenkosten (Finanzierung teilw.) KG 700/(800)
2.571,71	von	412,78	14,01	2.264,42	36,39	32,52	254,36
3.405,25	Median	868,12	81,07	2.754,55	124,06	55,40	390,19
6.274,06	bis	3.255,00	522,53	5.202,40	447,00	162,92	788,69
(€/m² Wfl.)		(€/m² Wfl.)	(€/m² Wfl.)	(€/m² Wfl.)	(€/m² Wfl.)	(€/m² Wfl.)	(€/m² Wfl.)

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

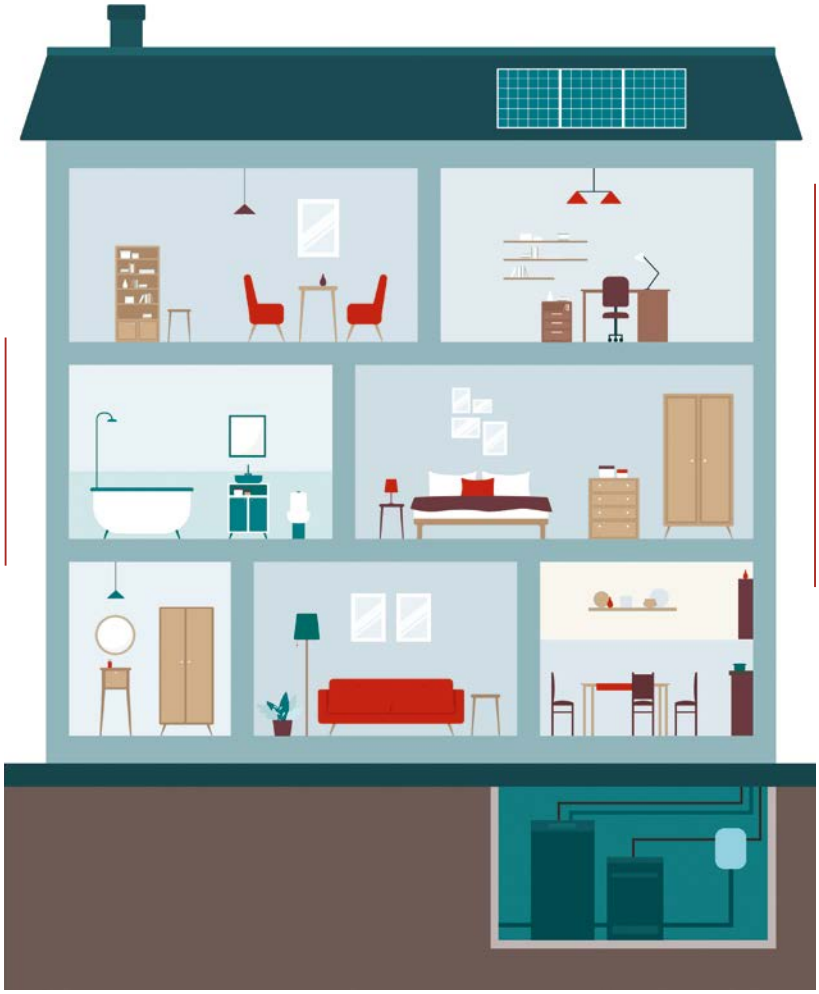
4 Euro mehr Miete nur fürs Grundstück

In der Beispielrechnung der ARGE werden die Grundstückskosten mit 868 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Das ist natürlich nur ein ungefährer Wert, der die prozentuale Verteilung der Gesamtinvestition verdeutlichen soll. Wir wollten es genau wissen, welche Auswirkungen die Grundstückspreise auf die Nutzungsgebühren haben und haben bei unserer Wohnanlage „Bei den Zelten“ noch einmal nachgerechnet, die wir zurzeit bauen: Die Wohnungen entstehen auf unserem eigenen Grundstück. So können wir eine anfängliche Nutzungsgebühr von 11 Euro netto-kalt pro Quadratmeter Wohnfläche anbieten. Hätten wir das Bauland kaufen müssen, hätten wir die Nutzungsgebühr um rund vier Euro auf 15 Euro erhöhen müssen.

4.270 Euro Investitionskosten: So kommen sie zusammen

390 Euro/m²
Baunebenkosten: z.B. Projektleitung, Untersuchungen, städtebauliche Leistungen, Architekten- und Ingenieurleistungen, Finanzierungskosten, behördliche Genehmigungen und Abnahmen

81 Euro/m²
Vorbereitende Maßnahmen: z.B. Altlastenentsorgung, Ausgleichsmaßnahmen für Baumfällungen, öffentliche Erschließung (Warmwasser, Strom, Abwasser, Glasfaser etc.)



55 Euro/m²
Ausstattung: z.B. Küchen, Bodenbeläge, besondere Ausstattung wie digitale Infotafel, Freisprechanlagen

2.755 Euro/m²
Bauwerk: z.B. Herstellung der Baugrube, Gerüste, der gesamte Rohbau vom Keller bis zum Dach. Weiterhin alle technischen Anlagen wie Aufzüge, Be- und Entlüftungsanlagen, alle Leitungen, Rohre und Kabel im Gebäude z.B. für Wärme, Wasser und Abwasser, Strom

124 Euro/m²
Außenanlagen und Freiflächen: z.B. Grünflächen, Stellplätze, Gehwege, Spielplätze, Überdachungen, Rampen sowie techn. Außenanlagen

868 Euro/m²
Grundstück

Quelle: „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestands“; ARGE e.V. 2022

Unsere Wohnkosten im Überblick

Nutzungsgebühren

Zum 1. April 2022 haben wir die Nutzungsgebühren in unserem freifinanzierten Bestand leicht erhöht. So ist die Durchschnittsmiete unseres gesamten Wohnungsbestands von 7,15 Euro (Januar 2022) um 0,21 Euro auf 7,36 Euro (April 2022) gestiegen.

Bei dieser Anpassung handelt es sich um eine turnusgemäße Erhöhung, die wir alle drei Jahre durchführen. Nachdem wir zuletzt 2018 die Nutzungsgebühren erhöht haben, war dies eigentlich für Anfang 2021 geplant. Nach Ausbruch der Pandemie haben wir jedoch bewusst darauf verzichtet. Viele unserer Mitglieder befanden sich zu dieser Zeit in Kurzarbeit, einige haben vorrübergehend ihre Arbeit verloren. In dieser ohnehin schon schwierigen Situation wollten wir sie nicht mit zusätzlichen finanziellen Sorgen belasten.

Nachdem sich die wirtschaftliche Lage insgesamt wieder deutlich gebessert hat, haben wir uns entschieden, die Nutzungsgebühren jetzt zu erhöhen. Allerdings nicht nach dem aktuell gültigen Mietenspiegel 2021, sondern nach dem Mietenspiegel 2019. Der Unterschied ist gravierend: Im Durchschnitt sind die Mieten in Hamburg in den vergangenen zwei Jahren um unglaubliche 7,2 Prozent gestiegen und liegen jetzt bei 9,29 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt.

Allen Widrigkeiten zum Trotz setzen wir alles daran, dass unsere Nutzungsgebühren bezahlbar bleiben. Deshalb erhöhen wir nie pauschal. Wir kalkulieren sehr individuell und sehen uns zunächst die bisher gezahlten Nutzungsgebühren jeder in Frage kommenden Wohnanlage an. Erst dann legen wir die Grundnutzungsgebühr neu fest. Außerdem haben wir uns bereits vor Jahren selbst eine Obergrenze gesetzt: Im Wesentlichen sollte die neue Nutzungsgebühr den Mittelwert des aktuell gültigen Mietenspiegels nicht übersteigen. Nachdem wir für die Erhöhung den alten Mietenspiegel herangezogen haben, sind wir davon also noch weiter entfernt als in früheren Jahren.

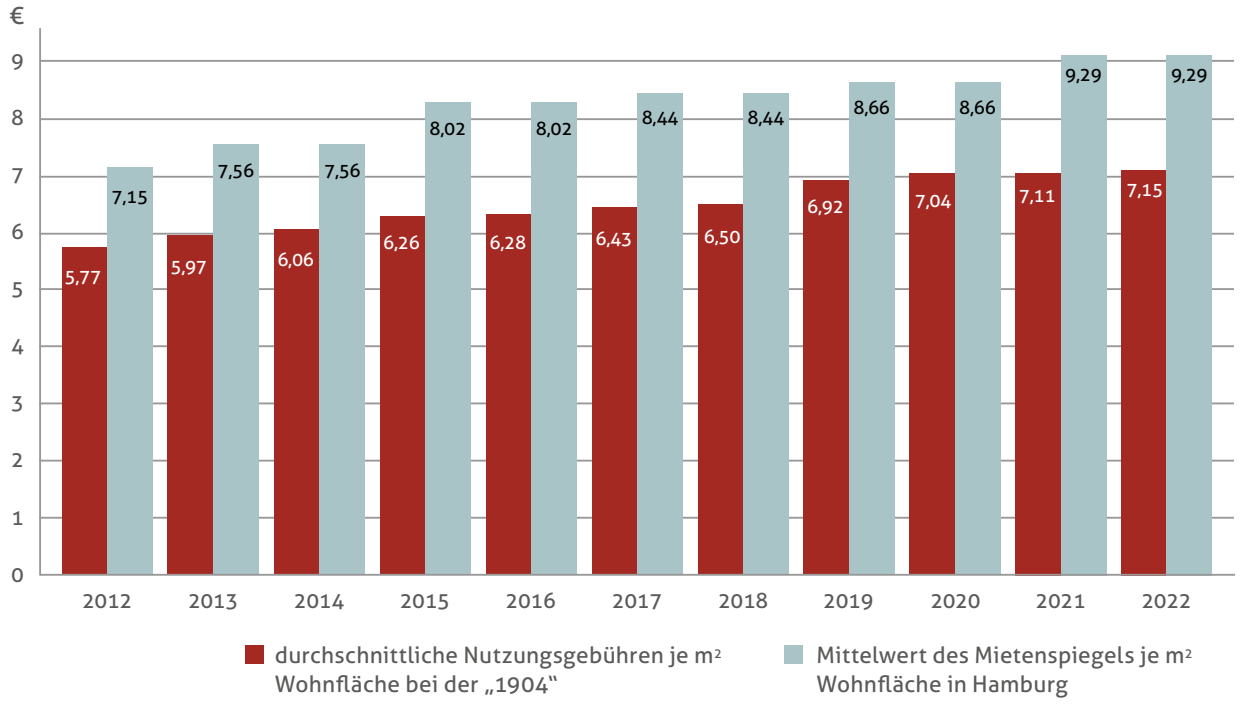
Bezogen auf den gesamten Bestand zahlten unsere Mitglieder 2021 im Durchschnitt 7,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt. Das sind gerade einmal 0,07 Euro mehr als im Vorjahr und 2,18 Euro weniger als der Hamburger Mietenspiegel 2021 als Mittelwert (9,29 Euro) ausweist.

Deshalb müssen wir unsere Nutzungsgebühren erhöhen

Unsere Nutzungsgebühren sind die einzigen laufenden Einnahmen, die wir als Wohnungsgenossenschaft haben. Sie sorgen dafür, dass wir neue Wohnungen bauen und unseren Bestand instand halten und modernisieren können. Wie schon öfter berichtet und auf den vorigen Seiten erneut aufgeführt, sind die Kosten in diesem Bereich in den vergangenen Jahren enorm gestiegen. Preiserhöhungen im zwei- und dreistelligen Prozentbereich sind leider keine Seltenheit mehr. Dazu kommen noch erheblich umfangreiche Bauvorschriften und andere Forderungen der Stadt. Das alles treibt die Kosten noch weiter in die Höhe.

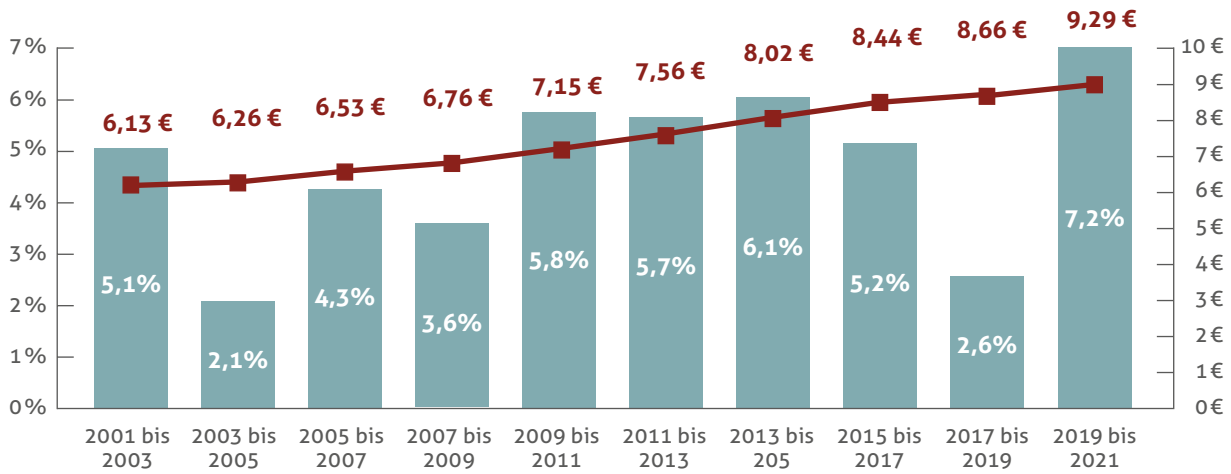
Alle Modernisierungen, Instandhaltungen und der Neubau sind für uns kein Selbstzweck. Sie bilden die Voraussetzung dafür, dass unsere Mitglieder auf Dauer in einer Wohnung leben können, die allen aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen entspricht. Höhere Nutzungsgebühren sind der Preis dafür. Im Unterschied zu anderen Wohnungsunternehmen kommen jedoch alle Mehreinnahmen direkt unseren Mitgliedern zugute.

Mietenentwicklung im Vergleich: „1904“ und Hamburg zwischen 2012 und 2022



Zum 1. April haben wir unsere Nutzungsgebühren im freifinanzierten Bestand erhöht – allerdings nach dem Hamburger Mietenspiegel 2019 und nicht nach dem aktuellen. Die Differenz zwischen unseren durchschnittlichen Nutzungsgebühren und der Hamburger Durchschnittsmiete ist immens.

Mietenanstieg in Hamburg 2001 bis 2021



Doch nur eine Erholungspause: Nachdem sich der Mietenanstieg 2019 im Vergleich zu 2017 halbiert hat, ist er jetzt um so höher geschossen. 9,29 Euro beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete derzeit in Hamburg. Das ist ein Plus von 7,2 Prozent.

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Koalitionsvertrag

Weitere *Mietgrenzen* geplant

POLITIK & HINTERGRÜNDE

Wie die Vorgängerregierung will auch die Ampel die Mieten per Gesetz begrenzen. So sollen laut Koalitionsvertrag die Mieten in angespannten Wohnungsmärkten über einen Zeitraum von drei Jahren nur noch um 11 Prozent erhöht werden können. Bisher sind 15 Prozent möglich. Außerdem soll die Mietpreisbremse bis 2029 verlängert werden.

Weiterhin sollen Kommunen ab 100.000 Einwohnern verpflichtet werden, qualifizierte Mietenspiegel einzuführen. Zur Berechnung sollen die Mietverträge der vergangenen sieben Jahre herangezogen werden. Ob dazu auch Bestandsmieten zählen, wird im Koalitionsvertrag nicht erläutert.

Geprüft werden soll auch ein „schneller Umstieg auf Teilwarmmiete“ und die Streichung der Modernisierungsumlage. Der CO_2-Preis soll zwischen Mietern und Vermietern geteilt werden (siehe Seite 37). Beim Wohngeld ist eine zusätzliche Klimakomponente geplant.

Um eine „dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums zu erzeugen“, will die Ampel zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen einführen.

Betriebs- und Heizkosten

Auch die sogenannte zweite Miete, die Betriebskosten, ist voriges Jahr gestiegen. Das ist auf mehrere Faktoren zurückzuführen: Zum einen wurde 2021 der CO_2-Preis eingeführt, zum anderen sind die Energiepreise drastisch gestiegen. Einen erheblichen Anteil hat auch die pandemiebedingte Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020, die die Nebenkostenabrechnung im vorigen Jahr spürbar gesenkt hat. 2021 hat die Regierung die Senkung wieder aufgehoben, was jetzt zu einem vergleichsweise ungewohnten Preissprung führen dürfte.

Heizkosten: Die Heizkosten sind im vorigen Jahr übermäßig stark gestiegen. Bei Fernwärme muss mit einer Erhöhung von 9 Prozent, bei Erdgas sogar mit 13 Prozent gerechnet werden. So lauten die Prognosen der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online, die jährlich einen Heizkostenspiegel herausgibt. Der enorme Anstieg ergibt sich aus dem in 2021 neu eingeführten CO_2-Preis, gestiegenen Rohstoffpreisen und der Tatsache, dass sehr viele Bürgerinnen und Bürger pandemiebedingt sowohl ihre Arbeits- als auch ihre Freizeit vorwiegend in der eigenen Wohnung verbracht haben.

Unsere Mitglieder, in deren Wohnungen bereits fernablesbare Heizkostenverteiler installiert sind, werden ab diesem Jahr auf ihrer Abrechnung zudem einen neuen Posten finden: die EED-Umlage. Wie mehrfach berichtet, müssen wir laut EU-Verordnung (EED-Richtlinie) künftig alle Haushalte über ihren Warmwasser- und Heizungsverbrauch informieren – und zwar jeden Monat. Soweit fernablesbare Erfassungsgeräte in den Häusern installiert sind, gilt das bereits seit Januar 2022. Für alle übrigen Wohnanlagen wurde eine Übergangsfrist bis 2027 festgelegt. Da die monatliche Verbrauchsbilanz mit einem hohen Aufwand für die Versorger und die Wohnungswirtschaft verbunden ist, fällt künftig ein jährliches Entgelt an, das auf die Mitglieder umgelegt wird.

Für die Umstellung aller weiteren Wohnanlagen auf fernablesbare Messgeräte läuft zurzeit gemeinsam mit fünf weiteren Genossenschaften eine Ausschreibung mit den Messdienstleistern. Leider haben wir kaum Möglichkeiten, auf die Betriebskosten Einfluss zu nehmen. Dort, wo es geht, nehmen wir die Chance jedoch wahr. Die Ausschreibung soll uns dabei helfen, einen zuverlässigen Messdienstleister für möglichst günstige Konditionen zu finden. Wir sind der Meinung, dass dies gelingt, denn zusammen kommen wir sechs Genossenschaften auf einen Bestand von über 23.000 Wohnungen.

Für die Warmwasser-Zähler ist überwiegend Hamburg Wasser zuständig. Wann der Wasserversorger mit der Umstellung beginnt, ist nicht bekannt.

Für das laufende Jahr ist zudem mit Preissteigerungen aufgrund der Sanktionen gegen die Russische Föderation zu rechnen. Ob diese gegebenenfalls über Zuschüsse oder andere Mittel abgefedert werden, war bis Redaktionsschluss nicht bekannt. Unabhängig davon hatte die Ampel-Koalition wenige Tage vor Kriegsbeginn ein Entlastungspaket auf den Weg gebracht, das die Teuerung der Vormonate auffangen soll (siehe unten).

Gaspreis: Wie im vorigen Abschnitt bereits beschrieben, sind die Gaspreise im Allgemeinen und durch den neuen CO_2-Preis deutlich gestiegen. Allein die neue Steuer hat den Preis voriges Jahr um rund 0,54 Cent pro Kilowattstunde erhöht. Das ist ein Plus von 13,5 Prozent.

Leider ist das aber nicht das einzige. Durch den sehr kalten Winter 2020/21 und die langen pandemiebedingten Lockdown-Phasen sind auch die Verbräuche um rund 10 Prozent gestiegen. Zusammen mit der wieder höheren Mehrwertsteuer in 2021 und den gestiegenen Arbeitspreisen müssen sich unsere Mitglieder also leider auf sehr hohe Nachzahlungen einstellen. Im Durchschnitt haben sich die Kosten für Gas um 24 Prozent erhöht, für Fernwärme um 22 Prozent.

Zumindest haben wir aber wenigstens eine gute Nachricht: Für die Gasversorgung haben wir vor Jahren einen Rahmenvertrag mit der E.ON Energie Deutschland GmbH geschlossen. Diese hat zum 1. Januar 2022 den Netto-Gaspreis um etwa 3 Prozent auf 1,7090 ct/kWh gesenkt. Im Vorjahr lag er bei 1,7569 ct/kWh. Wobei man leider damit rechnen muss, dass uns die Preiserhöhung mit zeitlicher Verzögerung einholen wird.

POLITIK & HINTERGRÜNDE

Entlastungspaket

EEG-Umlage *fällt weg*

Als Ausgleich für die stark gestiegenen Energiepreise hat die Ampel-Koalition im Februar ein zehn Punkte umfassendes Entlastungspaket für alle Bürgerinnen und Bürger beschlossen. Zwei Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Wohnkosten in den Griff zu bekommen:

Mitte des Jahres, wenn die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen anstehen, erhalten alle wohngeldberechtigten Personen einen einmaligen Heizkostenzuschuss. Die Höhe ist wie folgt gestaffelt: Alleinstehende erhalten 135 Euro, Haushalte mit zwei Personen 175 Euro sowie für jedes weitere Familienmitglied 35 Euro. Auszubildende und Studierende im BAföG-Bezug sollen mit 115 Euro unterstützt werden.

Am 1. Juli wird zudem die EEG-Umlage abgeschafft. Neben Steuern, Produktionskosten und den Netzentgelten ist sie ein wesentlicher Bestandteil des Strompreises. Eingeführt wurde sie vor 20 Jahren, um den Ausbau von Ökostrom zu finanzieren und seitdem jährlich angepasst. Im Januar sank sie auf 3,723 Cent pro Kilowattstunde. Von den Stromanbietern erwartet die Koalition, dass sie die Abschaffung in vollem Umfang an die Endverbraucher weitergeben. Im Gespräch war zuletzt sogar eine gesetzliche Verankerung. Ein Vier-Personen-Haushalt würde damit im Jahr rund 100 Euro weniger zahlen müssen.

Allgemeinstrom: Hier müssen wir Arbeitspreis und Brutto-Preis getrennt betrachten, denn die Entwicklung ist unterschiedlich verlaufen. Seit mehreren Jahren beziehen wir von den Stadtwerken Rostock Ökostrom, für den wir dank eines Rahmenvertrags vergleichsweise günstige Konditionen aushandeln konnten. 2021 betrug der Netto-Arbeitspreis 5,4230 ct/kWh (Cent pro Kilowattstunde). Zum 1. Januar 2022 wurde dieser um 8,5 Prozent auf 5,884 ct/kWh erhöht.

Der Strompreis – also der Arbeitspreis inklusive gesetzlicher Umlagen und Steuern – ist dagegen um rund 5 Prozent von 28,46 ct/kWh auf 26,99 ct/kWh gesunken. Dies ist in erster Linie auf die Absenkung der EEG-Umlage zurückzuführen. Diese betrug 2021 noch 6,5 ct/kWh und wurde zum 1. Januar 2022 auf 3,723 ct/kWh gedeckelt. Im Rahmen des Entlastungspakets hat die Bundesregierung entschieden, sie früher als geplant abzuschaffen. Zum 1. Juli 2022 fällt sie also komplett weg.

Müll und Gehwegreinigung: Auch die Stadtreinigung Hamburg hat zum 1. Januar dieses Jahres ihre Gebühren zum Teil erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Kosten für Müllentsorgung und Gehwegreinigung um insgesamt 1,8 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt muss jeder Haushalt im Geschosswohnungsbau damit jährlich 3,96 Euro mehr zahlen. Die Gehwegreinigung kostet bei einer Grundstücksbreite von 15 Frontmetern und einer wöchentlichen Reinigungsfrequenz jetzt monatlich einen Cent mehr.

Zugleich wurden aber die Gebühren für Laub- und Grünabfälle aus Privathaushalten abgeschafft. Seit Anfang des Jahres können sie damit bei allen Recyclinghöfen der Stadtreinigung kostenlos entsorgt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, Laub- und Grünabfälle in der Zeit zwischen Oktober und Dezember an der Straße abzustellen. An fünf festen Terminen werden sie von der Stadtreinigung eingesammelt. Die dafür benötigten Laubsäcke sind in fast allen Drogeriemärkten erhältlich und kosten derzeit einen Euro.

Da durch Home-Office, Home-Schooling und Online-Shopping die Abfallmengen pandemiebedingt deutlich gestiegen sind, sollten unsere Mitglieder auf vermeidbare Abfallentsorgung an den Müllstandplätzen verzichten. Wird das Laub nicht über die Bio- oder Restmülltonnen entsorgt, können die Müllmengen deutlich reduziert und die Gebühren in Schach gehalten werden.

Trinkwasser: 2021 lag der Trinkwasserpreis bei 1,92 Euro je Kubikmeter, inklusive 7 Prozent Mehrwertsteuer. Zum 1. Januar 2022 hat Hamburg Wasser die Preise erhöht. Für Trinkwasser werden jetzt 1,93 Euro brutto pro Kubikmeter fällig. Die monatlichen Grundpreise für die Wasserzähler sind je nach Zählergröße um 3 bis 5 Prozent gestiegen.

Kabel-TV: Voriges Jahr wurde das Telekommunikationsgesetz novelliert und damit das sogenannte Nebenkostenprivileg abgeschafft. Das heißt: Spätestens 2027 können die Gebühren fürs Kabelfernsehen nicht mehr über die Nebenkosten abgerechnet werden. Zurzeit suchen wir gemeinsam mit unserem Kabelnetzbetreiber, dem Hamburger Telekommunikationsunternehmen willy.tel, nach einer Lösung, um unseren Mitgliedern auch weiterhin Kabel-TV zu einem günstigen Preis anbieten zu können.

Grundsteuer: 2019 wurde die Grundsteuer reformiert. Nach Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts soll diese dann ab 2025 nach einem neuen, gerechteren Modell erhoben werden. In Hamburg sind in diesem Jahr nun die Vorbereitungen dazu angelaufen. Alle Grundstückseigentümer wurden dazu aufgefordert, den Finanzämtern ausführliche Grundstücksdaten zu liefern.

Hintergrund: Um die Wohnkosten nicht noch weiter steigen zu lassen, hat sich Hamburg für ein eigenes Berechnungsmodell entschieden. Für das sogenannte „Wohnlagenmodell“ sind die Grundstücksfläche und die Gebäudefläche relevant. Wie beim Mietenspiegel wird zudem die Lage betrachtet. Die Hebesätze sind noch nicht bekannt. Nur so viel: Um Bodenspekulationen zu verhindern, soll für unbebaute Grundstücke ein höherer Hebesatz gelten. Wohngebäude erhalten generell einen Abschlag von 50 Prozent.

Teures Bewohnerparken: Ansässige Betriebe müssen Parkgebühren zahlen, auch unsere Hausmeister in Eimsbüttel.

Bewohnerparken

2.000 Euro *für Parktickets*

In Hamburg gibt es 38 Bewohnerparkzonen. Vergünstigte Parkausweise bekommen aber nur Anwohner. Betriebe, Handwerker und Dienstleister müssen Parkgebühren zahlen. Das ist teuer – nicht nur für die Firmen.

Tino Herold kann es immer noch kaum fassen. Im Sommer vorigen Jahres wurden in Eimsbüttel vier neue Bewohnerparkgebiete eingerichtet. Mittendrin liegt unser Hausmeisterbüro in der Bundesstraße 93: „Das haben wir sofort gemerkt", erzählt der Leiter der technischen Abteilung, „innerhalb von nur vier Monaten haben unsere Hausmeister 2.000 Euro an Parktickets gezahlt." Trotz aller Bemühungen sind die monatlichen Kosten auch nicht kleiner geworden. Denn in Hamburg wird Bewohnerparken besonders eng gefasst.

Gute Idee?

„Ziel des Bewohnerparkens ist es, dass Bewohnerinnen und Bewohner einfacher einen Parkplatz in fußläufiger Entfernung zu ihrem Wohnort finden", heißt es auf der Website der Verkehrsbehörde. Für viele Hamburger eine gute Idee. Wer in der Nähe des Airports wohnt oder in einem der zentralen Stadtteile, kennt den Krampf und Kampf um die wenigen Parkplätze.

Bewohnerparkzonen können hier tatsächlich Abhilfe schaffen. Tagsüber sind in diesen Gebieten alle Parkplätze gebührenpflichtig. Pro Stunde werden bis zu drei Euro fällig und nach drei Stunden muss der Wagen weg. Hier und da werden zwar auch Tagestickets für zehn Euro angeboten, die meisten „Fremdparker" halten bei diesen Preisen aber lieber Abstand. So werden Plätze frei, die Anwohner für verhältnismäßig kleines Geld nutzen können: Aktuell kostet der Bewohnerparkausweis zwischen 65 Euro und 70 Euro pro Jahr.

Das Problem: Einen Anspruch auf einen solchen Ausweis haben nur Autobesitzer, die tatsächlich in diesen Zonen wohnen und gemeldet sind. Ansässige Betriebe zählen explizit nicht dazu. Ihnen bleibt nur die Möglichkeit, eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Diese kostet zwar auch 250 Euro im Jahr. Im Vergleich zu den Parkgebühren wäre das aber noch tragbar – wenn man nur an eine solche Genehmigung käme.

Kaum Ausnahmen

„Wir haben für die drei Fahrzeuge unserer Hausmeister zwei Anträge gestellt. Beide wurden abgelehnt", erzählt Tino Herold. Die regelmäßigen Begehungen der Wohnanlagen, die Wohnungsbesichtigungen und Bauleitungen, die Verteilung der „bei uns", die Reparaturfahrten: Nach Meinung des LBV „besteht keine Notwendigkeit, die Fahrzeuge für diese Tätigkeiten vor Ort vorzuhalten".

Tino Herold hat den Eindruck, dass die zuständigen Sachbearbeiter trotz seiner ausführlichen Beschreibung keine Vorstellung vom Arbeitsalltag unserer Hausmeister haben. Obendrein scheint es völlig egal zu sein, um welche Art von Betrieb es sich handelt. „Im Prinzip wurde uns unterstellt, öffentliche Parkplätze zur Gewinnmaximierung einzuplanen", zitiert Tino Herold ungläubig einen der Ablehnungsbescheide. „Wir sind eine Genossenschaft. Mit Gewinnmaximierung haben wir nichts zu tun und unsere Hausmeisterbüros sind ein Service, der wirtschaftlich gesehen, vor allem Kosten verursacht."

Interview

Der Bundesgesetzgeber möchte die Bewohner unterstützen

Um die angespannte Parkplatzsituation insbesondere in den innerstädtischen Quartieren zu entschärfen, richtet die Stadt zunehmend Bewohnerparkzonen ein. Ansässige Firmen haben jedoch kein Recht auf einen Anwohnerparkschein. Wir sprachen darüber mit Martin Bill, Staatsrat in der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende.

Martin Bill

ist seit 2020 Staatsrat in der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende unter Senator Anjes Tjarks. Zwischen 2013 und 2020 war der Jurist Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft und von 2017 bis 2021 stellvertretender Vorsitzender der Bündnis 90/Die Grünen. Der heute 39-Jährige studierte in Hamburg Rechtswissenschaften mit dem Schwerpunkt Bau- und Umweltrecht

Herr Bill, warum wurde in Hamburg Bewohnerparken eingeführt?

Wir haben insbesondere in den gründerzeitlichen Quartieren einen sehr hohen Parkdruck, also sehr viel Konkurrenz um die Parkplätze. Da sagen wir: Diejenigen, die dort wohnen, müssten primär ein Recht haben, diesen Parkraum zu nutzen. Dafür gibt es im Bundesrecht, also in der Straßenverkehrsordnung, die Regelung zum Bewohnerparken. Im Koalitionsvertrag haben SPD und Grüne deshalb vereinbart, in dieser Legislaturperiode mindestens 20 zusätzliche Bewohnerparkgebiete einzurichten.

Spielt dabei auch die Mobilitätswende eine Rolle?

Ja, am Ende hat das schon eine gewisse lenkende Wirkung, wenn wir Besuchern das Parken in diesen Gebieten zwar ermöglichen, aber mit Parkschein und für maximal drei Stunden. Der Kern des Instruments ist aber, dass diejenigen, die nicht mehr mit dem Auto in die Quartiere fahren, um dort beispielsweise einzukaufen oder etwas trinken zu gehen, Parkraum freimachen für diejenigen, die dort wohnen, weil die Parkplätze nicht mehr von gebietsfremden Parkern über die Maßen genutzt werden. Weiterhin erhöht es die Sicherheit, weil der Parksuchverkehr, bei dem man meist etwas unaufmerksamer und abgelenkt ist, deutlich reduziert wird. Nicht zuletzt wird dem illegalen Parken vor Zufahrten, an Einmündungen und auf Fußgängerüberwegen dadurch entgegengewirkt. Das ist uns ein sehr großes Anliegen, denn das ist besonders riskant für Kinder, die man zumeist hinter den parkenden Autos nicht sieht und es behindert unter Umständen die Feuerwehr, die womöglich nicht rechtzeitig zum Einsatzort gelangen kann.

Warum haben ansässige Firmen und Betriebe kein Anrecht auf einen Anwohnerparkplatz?

Das ist eine rechtliche Vorgabe. Das Bundesrecht sagt, dass Bewohnerinnen und Bewohner nur natürliche Personen sind, also keine Läden oder Gewerbe – das wären juristische Personen. Diese müssen nach jetzigem Bundesrecht Ausnahmegenehmigungen beantragen. Wir setzen uns auf Bundesebene dafür ein, dass das geändert wird. Also, dass diejenigen, die in den Gebieten ihren Firmensitz haben, leichter an Bewohnerausweise kommen. Da sind wir aber auf den Bund angewiesen.

Momentan bietet Hamburg Ausnahmegenehmigungen ...

Ja und zwar für zwei Konstellationen: Zum einen für diejenigen, die mit ihren Fahrzeugen zum Kunden in ein anderes Gebiet fahren, um dort zu arbeiten. Dafür gibt es Ausnahmegenehmigungen für das Parken beim Kunden. Das ist ein eingespieltes Verfahren, bei dem wir inzwischen Genehmigungsquoten von 97 Prozent haben. Wir sind dazu im engen Austausch mit der Handwerks- und der Handelskammer und befragen auch bei jeder Einführung eines Bewohnerparkgebietes die ansässigen Handwerksbetriebe und die Kammern. Etwas anders sieht es aus, wenn ich meinen Betriebssitz in einem Bewohnerparkgebiet habe: Das ist dann eine Ausnahmegenehmigung für das Parken am Betriebssitz, nicht für das Arbeiten beim Kunden. Hier geht es vor allem darum, was wir mit Betrieben machen, die sehr viele Autos haben, also eine Fahrzeugflotte. Wenn wir für alle Fahrzeuge eine Ausnahmegenehmigung erteilen würden, würde das die Idee vom Bewohnerparken konterkarieren. Deshalb haben wir im Austausch mit der Handelskammer und der Handwerkskammer eine so genannte Kontingentlösung eingeführt. Also: Wenn ein Betrieb zehn Autos hat, kann er alle in dieses Kontingent eintragen lassen, parkt aber nur zwei oder drei direkt am Betrieb, weil diese unmittelbar im Einsatz sind. Um beide Verfahren zu verschlanken, haben wir sie digitalisiert.

Wieso muss man in Hamburg überhaupt eine Ausnahme beantragen? Die Stadt München hat sich für eine andere Lösung entschieden: Dort können ansässige Firmen und Handwerksbetriebe von vornherein einen speziellen Ausweis beantragen.

Das ist so nicht richtig. Richtig ist vielmehr, dass auch in München Handwerksbetriebe in einem Bewohnerparkgebiet eine Ausnahmegenehmigung beantragen müssen. Allerdings ist diese in Hamburg per anno rund 34 Prozent günstiger. Analog zu unserer Kontingentlösung bekommen Handwerksbetriebe in München bis zu drei Kennzeichen je Ausnahmegenehmigung eingetragen und müssen ähnliche Nachweise erbringen, wie Gewerbetreibende/Handwerker in Hamburg. Im Gegensatz dazu können in Hamburg unbegrenzt viele Kennzeichen mit der Kontingentlösung eingetragen werden. Ein weiterer Unterschied ist, dass in München eine Ausnahmegenehmigung nicht für alle Bewohnerparkgebiete erhältlich ist. In Hamburg hingegen kann für jedes Bewohnerparkgebiet eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. Was Sie vielleicht meinen, ist, dass München zwischen Gewerbetreibenden und gewerblichen Anliegern unterscheidet. Letztere können relativ niedrigschwellig eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung erhalten, sie müssen lediglich im Bewohnerparkgebiet ansässig sein und bestätigen, dass sie keinen eigenen Parkraum zur Verfügung haben. Dies führt allerdings in München auch zu Auslastungen der Gebiete von ca. 150 Prozent.

Vielen Dank für das Gespräch.

Es geht auch anders

Die Hamburger Verkehrsbehörde beruft sich in ihren Ablehnungsschreiben auf die Straßenverkehrsordnung (§ 46 Abs. 1 StVO). Demnach seien Genehmigungen lediglich in besonders dringenden Fällen gerechtfertigt, die das öffentliche Interesse an dem Verbot überwiegen.

Auch in München gilt die StVO. Dennoch sind die Bewohnerparkzonen in der bayerischen Landeshauptstadt nicht allein den Anwohnern vorbehalten. In den sogenannten Lizenzgebieten erhalten auch ansässige Betriebe und Geschäfte einen Parkausweis (seit 2022: 720 Euro jährlich, Anwohner 30 Euro). Ausgenommen davon sind nur die Altstadt und das Hauptbahnhofsviertel.

Darüber hinaus gibt es für bestimmte Berufsgruppen und Dienstleister Sonderregelungen. München bezieht sich hier auf eine Erweiterung des gleichen Paragrafen (§ 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 StVO). „Die Straßenverkehrsbehörden können danach in bestimmten Einzelfällen oder allgemein für bestimmte Antragsteller Ausnahmen genehmigen", teilte das zuständige Kreisverwaltungsreferat auf Anfrage mit. „Vor diesem Hintergrund wurden als grundsätzlich ‚antragsberechtige' Verkehrsteilnehmer Handwerksbetriebe, soziale Dienste und Handelsvertretungen identifiziert."

Handelsvertreter müssen allerdings nachweisen, dass sie Musterkoffer oder Musterstücke transportieren müssen. Handwerksbetriebe erhalten Ausnahmegenehmigungen ausschließlich für Werkstattwagen und für Transportfahrzeuge. Soziale Dienste können mit ihren Ausweisen (30 Euro/Jahr) kostenlos auf Stellplätzen mit Parkuhren und -automaten parken und sogar im Halteverbot.

Kommentar von 1904-Vorstandsmitglied Monika Böhm

So funktioniert das nicht

Seit zwei Jahren arbeitet der Senat mit Nachdruck an der Mobilitätswende. Das Ziel: Spätestens 2030 soll Hamburg eine Fahrradstadt sein.

Viele Jahrzehnte hat Hamburg seine Verkehrsplanung nach dem Auto ausgerichtet – und alle Menschen, die hier leben und arbeiten, zwangsweise ihren Alltag ebenso. Bei einer Transformation dieses Ausmaßes sollte man erwarten, dass eben auch alle in den Blick genommen werden. Das ist aber offenbar nicht geschehen.

Dafür sprechen die fast jährlichen Preiserhöhungen im öffentlichen Nahverkehr, noch stärker die Richtlinien für Bewohnerparken. Pendler haben gar keine Chance auf einen Parkausweis. Können sie aufgrund ihrer Arbeitszeiten nicht auf Bus und Bahn umsteigen, müssen sie bei einer Fünf-Tage-Woche mindestens 200 Euro pro Monat Parkgebühren zahlen. Nicht selten sind das gerade diejenigen, die in Hamburg keine bezahlbare Wohnung gefunden haben und deshalb ins Umland gezogen sind.

Für ansässige Gewerbetreibende und Betriebe mit Kundenservice ist die Situation nicht viel besser. Nach mehreren Gesprächen mit der Handels- und der Handwerkskammer können sie zwar Ausnahmegenehmigungen beantragen, um ihre Fahrzeuge am Betrieb oder beim Kunden ohne Parkschein abzustellen. Die Voraussetzungen sind aber so eng gefasst, dass sehr viele durchs Raster fallen.

Ein prominentes Beispiel sind die Kammerspiele in der Hartungstraße. Zwei- bis dreimal täglich müssen sie Bühnenbilder zwischen ihrem Lager und dem Theater ein- und ausladen. Eine Ausnahmegenehmigung für ihren LKW und den Kleintransporter haben sie dennoch nicht erhalten. Uns erging es genauso: Die beiden Anträge, die wir für die „1904"-Wagen unserer Hauswarte in Eimsbüttel gestellt haben, kamen mit einem Nein zurück.

Was wir mit den Kammerspielen gemeinsam haben: Wir sind weder Gewerbetreibende, Handwerker noch Freiberufler. Nur sie werden aber im Regelwerk genannt und offenbar auch berücksichtigt. Bei uns kommt noch erschwerend hinzu, dass unser Hausmeisterbüro nicht der Firmensitz unserer „1904" ist. Für die Ausnahmegenehmigung ist das aber eine zwingende Voraussetzung.

Die Folge: Für die drei Hausmeister-Fahrzeuge muss unsere Genossenschaft jetzt monatlich 500 Euro Parkgebühren zahlen. Dazu kommen noch die Parkgebühren, die uns die Handwerksbetriebe jetzt zusätzlich in Rechnung stellen und die vielen anderen kommunalen Gebührenerhöhungen. Auf diese Art wachsen die Wohnkosten schnell gleich um einige Euro – und das in einer Stadt, die mit einem Bündnis für das Wohnen eigentlich dafür angetreten ist, die Mieten in Schach zu halten.

Zweifelsohne braucht Hamburg eine Mobilitätswende. An erster Stelle braucht Hamburg aber bezahlbare Wohnungen. So funktioniert das nicht zusammen.

Mitglieder

Weniger sichtbar

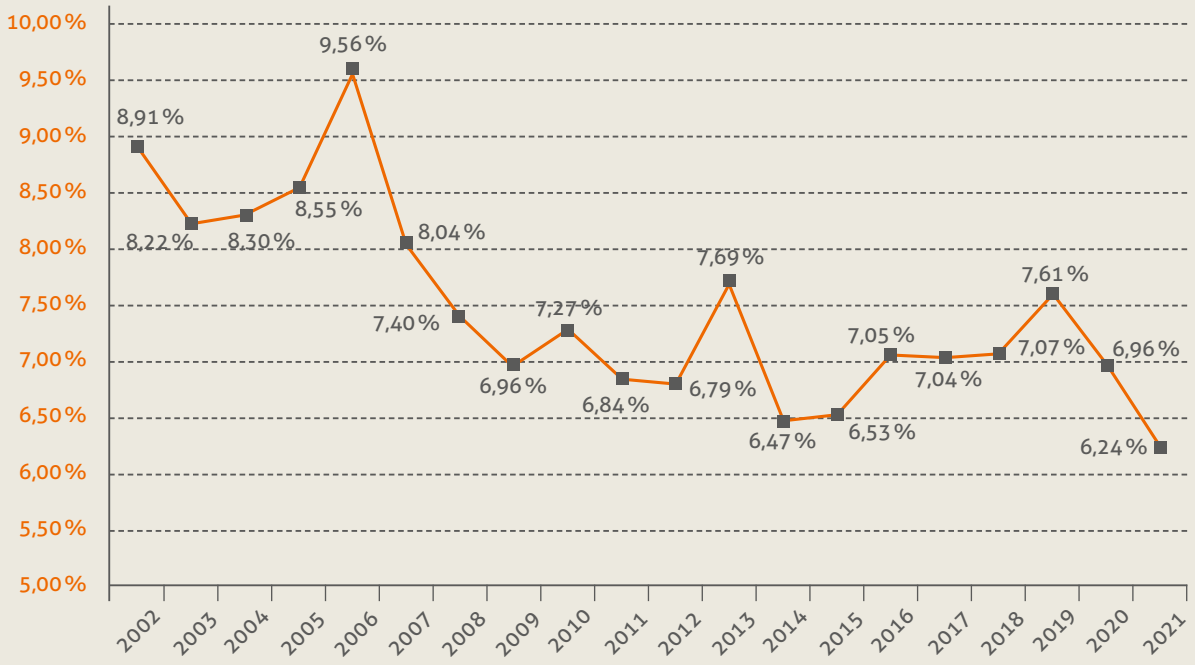
Durch die vielen Einschränkungen scheint sich die Welt seit Pandemiebeginn langsamer zu drehen. Bei den wenigen Wohnungswechseln im vorigen Jahr könnten wir das Gefühl fast bestätigen. Aber eben nur fast. Unsere „1904“-Familie ist nämlich weiter gewachsen. Kurzum: Die Welt dreht sich nicht langsamer, nur weniger sichtbar. Zumindest bei unserer Genossenschaft.

Im Vergleich zu 2020 ist unsere Genossenschaft um 87 auf 5.421 Mitglieder gewachsen (Stand: jeweils 31. Dezember). In Geschäftsjahren wie 2021, in denen wir keinen Neubau fertiggestellt haben, ist das ein guter durchschnittlicher Wert. Das Plus entsteht hauptsächlich dadurch, dass viele Mitglieder für ihre Kinder die Mitgliedschaft bei unserer „1904“ beantragen; oft schon bei deren Geburt. Ein kleinerer Teil des Mitglieder-Zuwachses ergibt sich bei Wohnungswechseln, und zwar dann, wenn sich innerhalb unserer Genossenschaft kein Nachmieter findet.

Während diese Zahl also im Normbereich liegt, hat uns die Fluktuationsrate schon etwas erstaunt. Mit 6,24 Prozent hat sie ein historisches Tief erreicht. In den vergangenen 20 Jahren lag sie immer höher. Selbst 2014, das wir mit 6,47 Prozent als Rekord sahen.

Selbstverständlich freuen wir uns über solche Zahlen. Schließlich zeigen sie, dass sich unsere Mitglieder im Großen und Ganzen so wohlfühlen, dass sie ihre Wohnung nicht aufgeben möchten. Allerdings sind wir weder naiv noch weltfremd. Eine sehr niedrige Fluktuationsrate kann auch ein Indiz dafür sein, dass die äußeren Bedingungen nicht mehr stimmen. Heißt: Dass zum Beispiel aus einem Wohnungsmangel eine Wohnungsnot geworden ist. In Hamburg kann davon keine Rede sein. Deshalb gehen wir davon aus, dass dieses neue Rekordtief mit der Pandemie zusammenhängt. In solchen Zeiten wird die Wohnung viel stärker als Rückzugsort und Schutz wahrgenommen und die gewohnte Nachbarschaft gibt Sicherheit. Bestehen keine dringenden Gründe, bleiben die Menschen, selbst wenn sie schon länger mit einem Umzug geliebäugelt haben.

Fluktuationsrate in %



Rekordtief: Voriges Jahr lag unsere Fluktuationsrate bei 6,24 Prozent. Wir vermuten, dass einige Mitglieder wegen der Pandemie ihre Umzugspläne aufgegeben oder verschoben haben.

Umso interessanter sind dann die Beweggründe, wenn es doch zum Auszug kommt. An sich muss niemand die Kündigung seiner Wohnung begründen. Seit 2002 fragen wir aber unsere Mitglieder, ob sie uns freiwillig ihren Grund nennen würden. Denn auf diese Weise können wir unter anderem sehen, ob wir mit unseren Neubau- und Modernisierungsstrategien richtig liegen. In den meisten Fällen geben unsere Mitglieder auch gern Auskunft. Dabei haben wir festgestellt, dass sich über die Jahre kaum etwas verändert hat. Nach wie vor kündigen die meisten, weil die Wohnung zu klein geworden ist. Der Bedarf an größeren und großen Wohnungen besteht also nach wie vor. Daran werden wohl auch die wiederkehrenden Appelle einiger Politiker nichts ändern, sich der Umwelt zuliebe stärker einzuschränken.

Wiedersehen

Für unsere Mitglieder generell weniger sichtbar ist unsere jährliche Vertreterversammlung. Zwar berichten wir stets ausführlich über die Entscheidungen und Diskussionen in unserem Mitgliedermagazin. Dabei sein können sie aus organisatorischen Gründen jedoch nicht. Denn bei über 5.000 Mitgliedern würde das schlichtweg den Rahmen sprengen.

2020 war aber selbst unseren Gremien ein Zusammentreffen unmöglich. Coronabedingt mussten wir die wichtigsten Entscheidungen quasi unsichtbar per schriftlichem Umlaufverfahren treffen. Voriges Jahr haben wir uns vorsichtshalber ebenfalls für dieses Instrument entschieden. Beides lief auch dank des Engagements unserer Mitgliedervertreter hervorragend. Dennoch blieb etwas unerledigt: die Wahlen des Aufsichtsrats. Denn unsere Satzung sieht dafür zwingend eine Präsenzveranstaltung vor.

Im Oktober vorigen Jahres war es auch endlich wieder so weit: Erstmals nach über zwei Jahren konnten wir wieder zu einer Vertreterversammlung einladen. Wobei nicht nur die Wahlen auf dem Programm standen. So kurz nach den Bundestagswahlen wollten wir wissen, was unsere Genossenschaft und die Wohnungswirtschaft wohl von der neuen Regierung zu erwarten hat. Deshalb baten wir VNW-Direktor Andreas Breitner um eine Einschätzung. Die Berichte über die Vertreterversammlung finden Sie auf den folgenden Seiten. Besonders spannend dabei: Andreas Breitner bezog sich auf das zu diesem Zeitpunkt gerade frisch herausgegebene Sondierungspapier der Ampel-Koalition. Längst ist aber der Koalitionsvertrag unterschrieben. Der Vergleich ist nicht uninteressant. Die für uns relevanten Passagen stehen in diesem Bericht auf den Seiten 39, 51 und 52.

Vertreterversammlung

Hallo und Tschüss!

Nach 28 Monaten kam im Oktober vorigen Jahres erstmals wieder unsere Vertreterversammlung zusammen. Ein Abend, der von großem Hallo, großem Tschüss und großer Politik geprägt war.

Erstmals wieder in Präsenz: Im Oktober 2021 kam unsere Vertreterversammlung zusammen – das erste Mal nach 28 Monaten.

So kurz war die Tagesordnung noch nie. Nachdem unsere Vertreterinnen und Vertreter die drängendsten Entscheidungen bereits im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen hatten, blieb an sich vor allem eins zu tun: über die Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu bestimmen.

Allerdings waren seit dem letzten Treffen nicht nur die Amtszeiten von vier Aufsichtsratsmitgliedern turnusgemäß abgelaufen. Es hatte sich auch noch einiges andere getan. Im Mai 2021 wurde Matthias Schröder zum Vorsitzenden des Gremiums gewählt, im darauffolgenden September ein neuer Bundestag. So stand an dem Abend zudem ein Abschied auf dem Programm sowie ein prüfender Blick auf das zu diesem Zeitpunkt frisch veröffentlichte Sondierungspapier der Ampel-Koalition.

An Letzterem versuchte sich kein Geringerer als Andreas Breitner. Als Politikprofi hatten wir den Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) gebeten, uns unter anderem diese Frage zu beantworten: Was bedeutet das Ergebnis der Bundestagswahl für die Wohnungswirtschaft?

Überraschenderweise zuckte er jedoch mit den Schultern: „Wenn ich das Mal wüsste“, meinte Breitner offen. Das Sondierungspapier ließ keine definitiven Schlüsse zu. Im Gegenteil: In den entscheidenden Punkten produzierte es sogar viele Fragen und noch mehr Zweifel.

Die großen Herausforderungen

Abgesehen vom Handwerkermangel und grotesk gestiegenen Preisen für Baumaterial von bis zu 200 Prozent, sah Breitner drei große Trends im Wohnungswesen: die Veränderung der Bevölkerungsstruktur, die Urbanisierung und selbstredend den Klimaschutz.

Alle drei stellen sowohl die Politik und Kommunen als auch die Wohnungswirtschaft in Deutschland vor große Herausforderungen.

Wie müssen Wohnungen aussehen und wie groß müssen sie sein, wenn die Bevölkerung immer älter wird und immer mehr Menschen allein leben? Wo sollen die Metropolen die Grundstücke hernehmen, wenn der Zuzug nicht stoppt, weil es nur dort Arbeit gibt? Ja, und nicht zuletzt: Wer soll und kann das alles bezahlen – Klimaschutz, überteuerte Grundstücke, Handwerker, Material?

Das sind essenzielle Fragen, auf die die gesamte Gesellschaft Antworten braucht. Im Sondierungspapier fehlten sie jedoch. Und auch im Koalitionspapier wird es Lücken geben, war der VNW-Direktor überzeugt und sollte damit Recht behalten. Denn nicht für alles lässt sich eine Lösung finden.

Nutzer wird übersehen

So stand im Sondierungspapier unter anderem, dass die Anforderungen an den Klimaschutz im Gebäudesektor noch steigen sollen. Allen voran im Neubau. Andreas Breitner zweifelte jedoch, dass das zielführend ist. Denn was beim Planen am grünen Tisch häufig übersehen wird: der Nutzer der Wohnung. „Bei Häusern mit KfW-Standard 40 ist es konzeptionell gar nicht vorgesehen, dass die Bewohner bei offenem Fenster schlafen“, erläuterte er anschaulich. „Stattdessen sollen sie einmal die Woche den Luftfilter wechseln.“ Das ist gut für die Energiebilanz. „Aber wissen das auch die Nutzer der Wohnung? Und wenn, verhalten sie sich danach?“ Die Statistiken zeigen: Sie tun es nicht. „Deshalb sind die Energiebilanzen immer rein rechnerisch besser als sie es tatsächlich sind“, verdeutlichte er, „und deshalb haben auch die Sanierungsarien der vergangenen Jahre für die CO_2-Bilanz relativ wenig gebracht.“

22 Mio.
*Gebäude gibt es in Deutschland**

Der Klimaschutz im Bestand soll dennoch beschleunigt werden oder gerade deswegen. „Das heißt: Wir sollen dichten und dämmen. Ist das aber noch bezahlbar?“ Der Bundesrechnungshof hat bereits ermittelt, was es bedeutet, wenn Millionen Bestandswohnungen energetisch modernisiert werden. Es sind Milliarden-Beträge. Andreas Breitner: „Ich frage mich, wo das Geld herkommen soll. Von den Mieter*innen wohl nicht, wenn man bezahlbares Wohnen erhalten will.“ Bleibt nur eine Alternative: Die künftige Bundesregierung stellt „gigantische Fördersummen“ zur Verfügung. „Aber auch da habe ich meine Zweifel.“

Wichtigster Punkt auf der Tagesordnung: die Wahlen zum Aufsichtsrat.

Ehrung: Für sein langjähriges Engagement verlieh VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner (re.) Holger Eschholz die silberne Ehrennadel.

Der VNW-Direktor blickte zwar mit großer Skepsis auf die Absichtserklärungen der Ampel. Die Tatsache, dass das Thema Wohnen gesondert in dem Zehn-Punkte-Papier aufgeführt wurde, war für ihn allerdings eine große Sache. „Wohnen hat eine Renaissance erfahren und damit eine Bedeutung, die es seit den 1950er Jahren nicht mehr hatte." Das begrüßte er „erstmal". Und insbesondere, dass ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum" geschmiedet werden sollte. Angelehnt an das Hamburger Vorbild mit klaren Zielen: Anstatt wie bisher 200.0000 Wohnungen sollen künftig jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden. 100.000 davon öffentlich gefördert. Andreas Breitner: „Jetzt müssen wir nur darauf achten, dass der Zug nicht in die falsche Richtung fährt."

2.500
Häuser müssten pro Tag saniert werden, um die Klimaziele zu erreichen*

*Quelle: Deutsche Energie Agentur

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen:

Ehrennadel für Holger Eschholz

Im Mai vorigen Jahres feierte Holger Eschholz seinen 70. Geburtstag. Ganz wie es unsere Satzung vorsieht, ging der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende unserer Genossenschaft damit automatisch in den Ruhestand.

18 Jahre lang war er Mitglied des Gremiums, die letzten 13 Jahre Vorsitzender. „Ein verlässlicher und liebevoller Partner", dankte ihm sein Nachfolger Matthias Schröder in seiner Abschiedsrede, „der während seiner Regentschaft immer darauf geachtet hat, alle Sichtweisen im Gremium zu beleuchten." Für ihn sei Holger Eschholz ein großes Vorbild. Denn „er will seine Mitmenschen besser machen und ihnen helfen".

Auch VNW-Direktor Andreas Breitner würdigte sein langjähriges Engagement und verlieh ihm im Namen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen die silberne Ehrennadel. „Sie haben sich nicht nur um die Genossenschaft verdient gemacht, sondern um die Hamburger Wohnungswirtschaft."

Neu im Aufsichtsrat: Katrin Gauler setzte sich gegen zwei weitere Kandidaten durch.

Katrin Gauler: *Neu im Aufsichtsrat*

Für gewöhnlich steht bei unserer Vertreterversammlung ein Wahldurchgang für den Aufsichtsrat auf der Tagesordnung. Bei der jüngsten Versammlung wurden die 40 anwesenden Wahlberechtigten gleich dreimal gebeten, ihre Stimme abzugeben.

Erstens war es coronabedingt zu einem „Wahl-Stau" gekommen. Denn gewählt werden darf nur während einer Präsenzveranstaltung und die konnte 2020 nicht stattfinden. Zweitens ist durch den Abschied von Holger Eschholz eine Vakanz entstanden. Und nicht zuletzt endete turnusgemäß die Amtszeit von Angela Hoppe und Matthias Schröder. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden in ihren Ämtern bestätigt.

Auch der bisherige zweite Vorsitzende Ronald Fobbe und Schriftführer Andreas Krohn wurden wiedergewählt. Ihre Amtszeit endete bereits 2020. Um den Turnus von drei Jahren beibehalten zu können, verkürzte sich ihre neue Amtszeit nun auf zwei Jahre.

Wäre Holger Eschholz nicht aus Altersgründen ausgeschieden, hätte er sich regulär kommendes Jahr dem Votum der Vertreter*innen stellen müssen. Deshalb wurde eine Person gesucht, die bereit war, sich zunächst nur für ein Jahr in den Aufsichtsrat wählen zu lassen.

Offenbar stellte das keine Hürde dar, denn es standen drei Kandidat*innen zur Wahl: Neben der vom Aufsichtsrat vorgeschlagenen Sportwissenschaftlerin Katrin Gauler auch Wirtschaftsinformatiker Jens Wolfhagen und Immobilienfachwirt Jens Völker.

Mit 24 Stimmen machte letztlich die 45-Jährige das Rennen. „Ich bin erst seit 2018 Vertreterin und habe mich sehr gefreut, als Herr Eschholz mich fragte, ob ich kandidieren möchte", erzählte sie strahlend. Dass sie sich gegen so starke Mitbewerber durchsetzen konnte, „muss ich selbst erstmal realisieren".

> *„Ich habe mich schon immer für das Gemeinwohl eingesetzt."*

Katrin Gauler arbeitet als Referatsleiterin für Sportentwicklung beim Hamburger Sportbund. „Das klingt zwar weit weg von Genossenschaft", sagte sie, „aber die Strukturen mit dem demokratischen Leitgedanken ähneln sich sehr." Deshalb war sie sicher, dass sie sich in ihre neue Rolle sehr schnell einfinden würde.

Als Aufsichtsrätin möchte sie sich vor allem für die Gemeinschaft einsetzen. Faire Mieten, ein guter Altersmix in den Quartieren, ein gutes Miteinander – diese Themen liegen ihr besonders am Herzen. „Ich habe einen sehr ausgeprägten Gerechtigkeitssinn, bin pragmatisch und lösungsorientiert", beschrieb sie sich selbst, „deshalb habe ich mich schon immer für das Gemeinwohl eingesetzt und freue mich, dass ich das jetzt für unsere Genossenschaft darf."

„Generationenwohnen“: Margrit Latze (Mitte) lebt seit 1965 in der Gustav-Falke-Straße. Ihre Kinder (Foto) und Enkelkinder (S. 67) nur wenige Eingänge entfernt.

Genossenschaftsgeschichte(n)

Vier Leben lang „1904“

Unsere Wohnanlage in der Gustav-Falke-Straße und der angrenzenden Garbestraße ist voriges Jahr 100 Jahre alt geworden. Fast genauso lange sind dort die Familien Lewitz und Latze Zuhause. In unserem Mitgliedermagazin „bei uns“ erzählten sie uns ihre ganz persönliche Genossenschaftsgeschichte. Hier der unveränderte Nachdruck:

Wie kommt man an eine „1904“-Wohnung? Eine der Hauptvoraussetzungen ist die Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. So ist es auf jeden Fall heute. Bis weit in die 1960er Jahre reichte das jedoch nicht aus.

„Spar- und Bauverein von Unterbeamten der Reichspost und Telegraphenverwaltung im Oberpostdirektionsbezirk Hamburg“: So hieß unsere „1904“ bei ihrer Gründung vor 118 Jahren und der Name war Programm. Ausschließlich kleine Beamte und Arbeiter der Post bekamen eine Genossenschaftswohnung. Das heißt, mit Glück bekamen sie eine Wohnung.

„Die gute und praktische Ausführung in unseren Häusern und auch die billigen Mieten zogen immer mehr Genossen zu uns heran“, berichtete der Vorstand im Jubiläumsjahr 1929. So viele, dass die bis dahin 725 gebauten Wohnungen bei weitem nicht ausreichten, um jedem den Wunsch nach einem Zuhause zu erfüllen. Die Lösung: Fortan wurden freie Wohnungen nicht mehr vergeben, sondern unter den Mitgliedern verlost.

Immer wieder zurück

Eins dieser großen Lose fiel Ende der 1930er Jahre Emil Lewitz und seiner Frau zu. „Sie bekamen eine Wohnung in der Gustav-Falke-Straße 11; im vierten Stock“, erzählt Enkel Axel Lewitz. Dass er sich so genau erinnern kann, hat einen guten Grund: Mit der ersten Genossenschaftswohnung legten seine Großeltern den Grundstein für ein Generationenwohnen der besonderen Art. Sohn, Enkel, Urenkel: Nach ein, zwei Abstechern in andere Stadtteile bezogen alle irgendwann ihre eigene Wohnung in der Gustav-Falke-Straße oder um die Ecke in der Garbestraße.

Übrigens immer durch Zufall. „Die erste Wohnung meiner Eltern war in Ottensen, die zweite in Barmbek“, erklärte er. „Als meine jüngste Schwester zur Welt kam – wir waren dann drei Kinder – wandte sich mein Vater an die Genossenschaft, weil wir eine große Wohnung brauchten. Zufälligerweise wurde eine in der Gustav-Falke-Straße 66 frei.“

So ähnlich ging es ihm auch selbst. Seine Studentenbude war am Schlump, danach kamen zwei weitere Wohnungen, bevor er mit seiner Frau und Sohn Niklas ins „Familieneck“ zurückkehrte – in die Garbestraße 7. In der Hausnummer 11 hatte viele Jahre sein Großvater gelebt, nachdem seine Frau gestorben war.

Quartier voller Kinder

Den „Grauen Esel“ – so wurde unsere Wohnanlage im Quartier bis zu ihrer Modernisierung genannt – kennt Axel Lewitz damit aus fast allen Dekaden der jüngsten Geschichte. Die Boomer-Jahre hat er als Kind und Jugendlicher erlebt. „Und es war großartig, dort aufzuwachsen“, erinnert sich der 60-Jährige gern. „Das war ein Quartier voller Kinder. Allein in unserem Haus gab es nur eine Familie, die kinderlos war.“ Das halbe Leben spielte sich damals auf der Straße ab und so ähnlich erlebte er es später als junger Vater in der Garbestraße. „Die Nachbarschaft war toll“, sagt der Mitgliedervertreter. „Wir haben uns draußen getroffen, viel zusammen unternommen.“

Wie es zu den Zeiten war als seine Großeltern in den „Grauen Esel“ gezogen sind, lässt sich nur vermuten. Aber so ganz anders kann es kaum gewesen sein. Und das nicht nur, weil Ablenkungen wie Computer und Fernseher noch nicht erfunden waren und sich die Menschen allein schon deshalb öfter trafen. Großvater Emil Lewitz war nebenamtlicher Hausverwalter und kannte dadurch jedes einzelne Mitglied und wahrscheinlich jede einzelne Wohnung. „Als Hausverwalter hat er Reparaturen erledigt“, weiß Axel Lewitz aus Erzählungen, „und einmal monatlich bat er in seinen Keller, um die Miete zu kassieren.“

„Familiensitz“: Axel Lewitz (re.) mit Sohn Niklas und und Mutter Marion. Bis heute wohnt mindestens ein Familienmitglied in der Gustav-Falke-Straße. Emil Lewitz begründete in den 1930er Jahren diese schöne „Tradition“.

Besondere Verbindung: Margrit Latze (Mitte) war die erste Auszubildende unserer „1904“.

Heute leben Axel Lewitz und seine Frau in Eidelstedt, seine Mutter ganz in der Nähe in unserer Service-Wohnanlage der Martha-Stiftung. Eine Verbindung zu ihrem alten Quartier haben sie aber nach wie vor und die könnte kaum enger sein: Niklas Lewitz (29) lebt mit seiner Frau in der Gustav-Falke-Straße. Die vierte Generation Lewitz!

Dreh- und Angelpunkt

Die Gustav-Falke-Straße ist auch der Dreh- und Angelpunkt in Margrit Latzes Leben und natürlich kennt sie dadurch auch Familie Lewitz. Mit Marion und Heinz Lewitz waren sie und ihr Mann eng befreundet. „Wir Frauen haben uns durch den Ballett-Unterricht unserer Töchter kennengelernt“, erzählt die muntere 82-Jährige, „und wir Familien haben viel Zeit zusammen verbracht.“

Das war in den späten 1960er Jahren. Margrit Latze und ihr Mann lebten damals noch nicht sehr lange in der Nachbarschaft. 1965 haben sie ihre Wohnung in der Gustav-Falke-Straße bekommen. Bekannt waren sie dennoch sehr schnell im gesamten Quartier. „Mein Mann war Hausverwalter, hat sich um kleinere Reparaturen gekümmert und bei ihm haben die Mitglieder jeden Monat ihre Miete abgeliefert.“ Margrit Latze schaudert es ein wenig, wenn sie daran denkt. „Wie unbedarft wir damals doch waren. Das Geld konnten wir erst am nächsten Tag zur Bank bringen. Das heißt: Wir hatten die ganze Nacht ein kleines Vermögen Zuhause liegen.“

Das Zuhause, von dem sie spricht, ist noch immer die gleiche Wohnung, in der sie einst mit ihrem inzwischen verstorbenen Mann eingezogen ist. Und obwohl sie in der vierten Etage liegt und das Treppensteigen an manchen Tagen Mühe kostet, möchte sie hier nicht weg. Kein Wunder. Nur wenige Schritte entfernt wohnt ihre Tochter, ein paar Hauseingänge weiter wohnen ihre beiden Enkelinnen. Alle in ihren eigenen Wohnungen, alle in der Gustav-Falke-Straße.

Neben dem „Familiensitz“ verbindet Margrit Latze aber noch etwas anderes mit diesem Ort. In der Gustav-Falke-Straße 50 war früher die Geschäftsstelle unserer „1904“ untergebracht und hier hat Margrit Latze ihre Lehre zur Immobilienkauffrau gemacht – und darf sich damit die erste Auszubildende unserer Genossenschaft nennen!

Ein Titel, mit dem sie anfangs allerdings gehadert hat. „Als junges Mädchen habe ich davon geträumt, Lehrerin zu werden“, erzählt sie. „Wir waren aber drei Kinder und meine Mutter musste uns allein durchbringen, weil mein Vater im Krieg geblieben ist.“ Für Bücher und Schulgeld war kein Geld übrig. Also beschloss ihre Mutter, dass sie die Lehre machen sollte. „Anfangs war ich todunglücklich. Aber mein Chef, Herr Pagel, war sehr nett und ich habe mich dann sehr schnell sehr wohl gefühlt.“ So wohl, dass sie auch als Hausfrau und Mutter immer wieder gern bei der Bilanzerstellung aushalf.

Das Engagement ist übrigens ungebrochen: Seit vielen Jahren ist Margrit Latze Mitgliedervertreterin und setzt sich für die Belange unserer Genossenschaft ein. „So kann ich ein bisschen zurückgeben, was ich Gutes bekommen habe.“

Service

Wieder *mehr drin*

Leider gab es selbst im zweiten Coronajahr keinen Bereich bei unserer „1904“, auf den die Pandemie keinen Einfluss hatte. So konnten wir auch unser Service-Paket nicht in vollem Umfang anbieten. Aber immerhin: Es war schon wieder mehr drin als 2020.

Zurzeit umfasst unser Service-Paket 14 verschiedene Angebote, die sich in zwei Kategorien einteilen lassen. Ein Teil macht das Wohnen noch ein bisschen angenehmer, praktischer und sicherer. Dazu gehören zum Beispiel unsere Hausmeister und der Handwerker-Notruf, eine Paketstation, interaktive Info-Screens in einigen Hausfluren oder auch ein Hausnotruf.

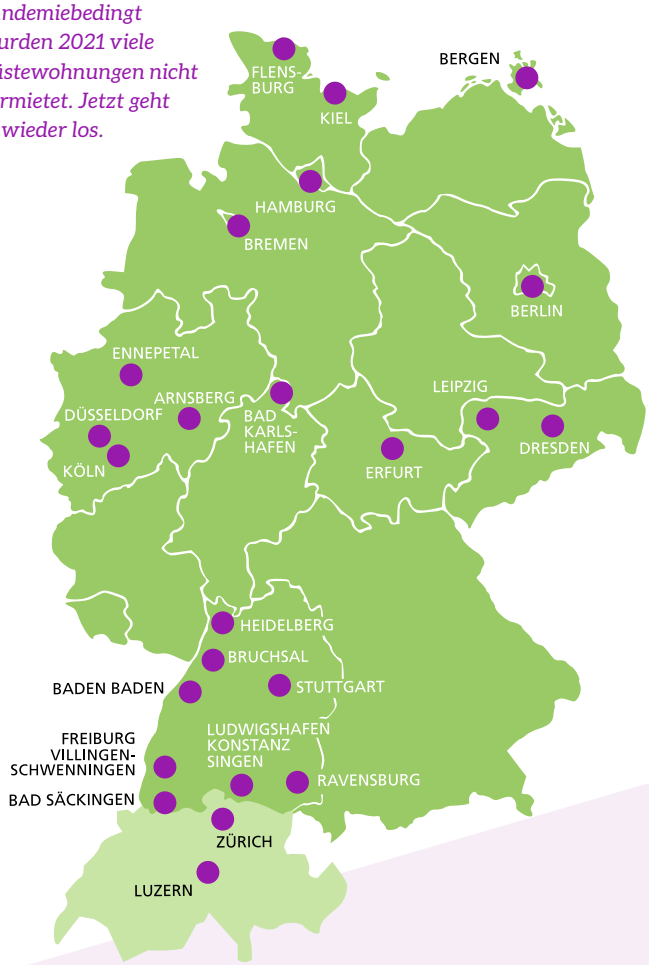
Der andere Part macht das eigene Leben und das in der Gemeinschaft bunter und abwechslungsreicher. Normalerweise. Seit Beginn der Pandemie sind diese Angebote stark vom Infektionsgeschehen abhängig. Entsprechend mussten wir 2020 zu unserem großen Bedauern nahezu alle Veranstaltungen streichen oder in letzter Minute absagen. Glücklicherweise hat sich die Situation voriges Jahr gebessert. Mit den gebotenen Schutz- und Hygiene-Maßnahmen und vielen Mitgliedern, die bereits geimpft waren, konnte so auch wieder einiges mehr möglich gemacht werden.

Seit dem Sommer wird in den beiden großen Nachbar-Treffs wieder durchgehend ein Kurs- und Ausflugsprogramm angeboten und auch die soziale Beratung findet nicht mehr ausschließlich am Telefon statt. Worüber sich viele unserer Mitglieder ebenfalls sehr gefreut haben – und wir uns mit ihnen: Nach einem Jahr coronabedingter Zwangspause konnte der Gala-Abend im Ernst Deutsch Theater wieder stattfinden, wenn auch mit reduzierter Teilnehmerzahl. Anstatt des sonst üblichen Snack-Buffets wurden lediglich Brezeln gereicht. Insgesamt waren aber alle Besucher glücklich, dieses Event wieder erleben zu dürfen.

Mit unserer Frühlingsboten-Aktion im März lief es noch nicht so glatt. Zwar gingen wir optimistisch an die Sache heran und orderten wieder 25.000 kunterbunte Stiefmütterchen. Aufgrund der Corona-Verordnungen war es jedoch nicht möglich, sie unseren Mitgliedern für ihre Balkone und Terrassen auszuhändigen. Deswegen pflanzten wir sie in unsere Wohnanlagen.

Nicht alles, aber mehr: Die Frühlingsboten-Aktion lief voriges Jahr anders als gewohnt, dafür konnte aber der Gala-Abend (Foto links) wieder stattfinden.

Trotz Hygiene-Konzept: Pandemiebedingt wurden 2021 viele Gästewohnungen nicht vermietet. Jetzt geht es wieder los.



Auch der GäWoRing-Urlaub war nicht überall möglich. 2020 hatten wir und unsere Partnergenossenschaften Hygiene-Konzepte für alle Gästewohnungen ausgearbeitet. Im Alltag zeigte sich aber, dass der Aufwand für alle Beteiligten oft viel zu groß war und sich das behagliche Zuhause-Gefühl samt Erholung einfach nicht einstellen wollte. Aus diesem Grund hatten wir voriges Jahr entschieden, unsere Gästewohnungen bis auf Weiteres nicht mehr zu vermieten. Wir hoffen, dass wir sie noch dieses Jahr wieder öffnen können, sowohl für die Mitglieder unserer Partner als auch für Familienangehörige und Freunde, die unsere Mitglieder besuchen.

Trotz Pandemie gab es voriges Jahr dann doch noch etwas zu Feiern – zumindest auf dem Papier. Unser Mitgliedermagazin „bei uns“ ist 50 Jahre alt geworden. Wie sich der Klassiker in unserem Service-Paket über die Jahre verändert hat, zeigen wir auf der folgenden Seite.

www.1904.de/Service

Jubiläum

Happy Birthday, „bei uns"!

Damals innovativ, heute nicht mehr wegzudenken: Seit über 50 Jahren geben wir im Verbund mit dem Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. ein eigenes Mitgliedermagazin heraus. Der perfekte Anlass, um einen Blick zurückzuwerfen – auf immer neue Ideen und witzige Retro-Cover.

Ob Krankenkasse, Supermarkt oder Sportclub: Heute scheint fast jedes Unternehmen ein eigenes Kundenmagazin zu drucken. Als wir unserem eigenen „Baby" auf die Genossenschaftswelt verhalfen, war das nahezu ein exklusiver Service. Mitte der 1970er Jahre gab es deutschlandweit gerade einmal 61 Titel.

Das „Wir" bezieht sich in diesem Fall übrigens wirklich auf unsere „1904": Zu den Geburtshelfern zählt nämlich unser langjähriges Vorstandsmitglied Klaus Weise. Die Idee, alle „1904er" regelmäßig und auf möglichst unterhaltsame Art und Weise mit Neuigkeiten aus der Genossenschaft zu versorgen, hat ihn fasziniert. Glücklicherweise fand er im Verein der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften genügend Mitstreiter. So erschien nach langer Vorbereitung auch endlich im Sommer 1971 unter dem Titel „Gut wohnen" die Erstausgabe unserer „illustrierten Zeitschrift", wie es damals so schön hieß.

Warum sich Ende der 1980er Jahre der Name plötzlich änderte? Ehrlich gesagt: Keiner weiß es mehr so genau. Im Prinzip ist es aber auch egal. Denn wir finden, das war eine tolle Idee! Schließlich geht es in der „bei uns" eben tatsächlich in erster Linie darum, was bei uns so los ist. Die neuen Familienwohnungen in Hamm. Das Sommerfest im Nachbar-Treff Eimsbüttel. Unsere Schwierigkeiten an günstige Baugrundstücke zu kommen: In der „bei uns" steht es ganz bestimmt und die Hintergründe dazu selbstverständlich auch.

Die Themen, Texte und Fotos entstehen übrigens in einem gemischten Team: Als Profis der Wohnungswirtschaft sind sowohl „1904"-Mitarbeiter bei jeder Ausgabe mit an Bord als auch Medien-Profis. Was sie alle vereint: absolute Begeisterung und ganz viel Herzblut! Wahrscheinlich ist das auch das Geheimnis, warum die „bei uns" auch mit ihren nunmehr 51 Jahren immer noch gerne und regelmäßig gelesen wird.

Das „1904“-Team

Die *menschliche Komponente* fehlt

Die Pandemie hat auch 2021 unseren Arbeitsalltag bestimmt. Im Wechsel arbeitete ein Teil des Teams von Zuhause aus. Die Geschäftsstelle blieb weiterhin für den üblichen Besucherverkehr geschlossen. Das alles war nötig und auch machbar. Vorteile hatte es jedoch nicht.

Wie wohl in den meisten Betrieben hat die Pandemie auch bei uns den Arbeitsalltag nahezu komplett auf den Kopf gestellt. In „normalen Zeiten“ sind wir personell sehr gut aufgestellt. Durch die Infektionsschutzmaßnahmen und insbesondere den nötig gewordenen Abstand war dies in den vergangenen Monaten nicht mehr ganz so ausgewogen.

Je nach Aufgabenstellung veränderte sich für einige auch das Arbeitsvolumen. Die Vermietung unserer Gästewohnungen beispielsweise war zeitweise behördlich untersagt, wodurch diese Arbeit vorrübergehend wegfiel. Auf der anderen Seite nahmen Telefonate, E-Mails und Videokonferenzen deutlich mehr Zeit in Anspruch. So hatten einige Mitarbeiter mehr zu tun als sonst, andere weniger. Die starken Krankheits- und Quarantäneausfälle bei den Mitarbeitern taten ihr Übriges dazu.

Erschwerend hinzu kam die sogenannte „Homeoffice-Pflicht“. Technisch gesehen war zwar vieles vorhanden, was wir benötigten, sodass wir unsere Arbeit weitestgehend erledigen konnten. Auf das, was unser Team – und damit unsere „1904“ – ausmacht und voranbringt, mussten wir jedoch verzichten.

Der regelmäßige Betriebsausflug, die Weihnachtsfeier, die gemeinsamen Mittagessen, die kurze Unterhaltung auf dem Weg zum Meeting: Das alles durfte nicht stattfinden. Mehr als bedauerlich. Denn das sind die Momente und Erlebnisse, die das Team zusammenschweißen und neuen Kolleginnen und Kollegen den Start erheblich erleichtern.

Doch damit nicht genug. Die jährliche Mitarbeiter-Tagung, der Azubi-Austausch, die regelmäßigen Treffen in Netzwerken aus der Wohnungswirtschaft, die Verbandstagungen, die runden Tische der verschiedenen Berufssparten in unserem Haus: Auch das wurde entweder komplett abgesagt oder als Online-Veranstaltung organisiert. Das kann man hin und wieder machen. Auf Dauer hat das aber sowohl für jede Einzelne und jeden Einzelnen als auch für das gesamte „Unternehmen Genossenschaft“ Nachteile. Auch wenn es bei solchen Veranstaltungen in der Regel um ein bestimmtes Thema geht, so passiert nebenbei doch viel mehr: Die Teilnehmerinnen

PERSONALSTRUKTUR
zum 31.12.2021

(Veränderungen zum Vorjahr siehe Klammern)

Gesamtzahl der Mitarbeiter	45 (+1)
Frauen	21 (-2)
Männer	23 (+2)
Vollzeit	26 (-)
Teilzeit (auch Minijobs)	18 (+1)
Auszubildende:	1 (-)

Die Gleichberechtigung der Geschlechter ist für uns ein Selbstverständnis und spiegelt sich auch in unserer Personalstruktur wider. In den typisch männlich besetzten Arbeitsbereichen, wie bei den Bauingenieuren und Hausmeistern, würden wir uns bei zukünftigen Stellenausschreibungen auch auf weibliche Bewerbungen sehr freuen.

Neue Handlungsbevollmächtigte

Zum 1. Januar 2022 haben wir unserer neuen Abteilungsleiterin im Rechnungswesen **Miriam Tanneberg-Wittleben** Handlungsvollmacht nach dem Handelsgesetzbuch erteilt. Die Immobilienkauffrau und Bilanzbuchhalterin ist seit Oktober 2020 bei unser „1904“ tätig und startete gleich in die Vollen: Sie fertigt die Jahresabschlüsse an. Eine äußerst verantwortungsvolle Aufgabe, die sie mit Bravour meisterte – der Prüfungsverband hatte keinerlei Beanstandungen.

und Teilnehmer erhalten die Gelegenheit, über den eigenen Tellerrand zu schauen und sich zu vernetzen. Erfahrungsgemäß entstehen daraus immer neue Impulse und Ideen für die eigene Arbeit und für unsere „1904“. Außerdem fördern interdisziplinäre und überbetriebliche Veranstaltungen die persönliche Weiterentwicklung.

Dass online eben nicht alles perfekt ersetzt werden kann, hat auch Yannik Schlag feststellen müssen. 2018 begann er bei uns seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann. Keine eineinhalb Jahre später kam die Pandemie. In einem Interview für unser Mitgliedermagazin im vorigen Jahr erzählte er offen, wie er die Zeit erlebt hat. Mit der betrieblichen Ausbildung war er sehr zufrieden. Die plötzliche Umstellung auf Online-Unterricht gestaltete sich in der Berufsschule jedoch schwierig. Aus organisatorischen Gründen mussten sich die Auszubildenden einen ungewöhnlich großen Teil des Lehrstoffs selbst erarbeiten, zudem wurde die Zwischenprüfung ausgesetzt. Letztlich hat er seine Abschlussprüfung erfolgreich gemeistert. Durch die Umstände fühlte er sich jedoch stark verunsichert, berichtete er.

Grundsätzlich gilt seit Herbst vorigen Jahres für alle Schülerinnen und Schüler in Hamburg wieder die Präsenzpflicht. Aufgrund neuer Virusvarianten und erneut steigender Infektionszahlen war ein Schulalltag wie vor der Pandemie trotzdem noch viele Monate nicht möglich. Der Girls‘ & Boys‘ Day und Schülerpraktika beispielsweise wurden oft gar nicht erst eingeplant. Wir würden uns sehr wünschen, dass diese außerschulischen Angebote bald wieder möglich sind. Denn für die Schülerinnen und Schüler sind sie eine hervorragende Möglichkeit, sich beruflich zu orientieren und für uns, mit jungen Talenten in Kontakt zu kommen.

Diese Beispiele sind eigentlich schon Grund genug, warum wir in unserem Arbeitsfeld mobiles Arbeiten als hinderlich ansehen. Hauptgrund ist und bleibt aber der fehlende persönliche Kontakt mit unseren Mitgliedern.

Um sie und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bestmöglich zu schützen, blieb unsere Geschäftsstelle weitgehend geschlossen. Nur nach vorheriger Terminabsprache und unter Beachtung der gültigen Infektionsschutzregeln waren persönliche Gespräche möglich. Wie im ersten Jahr der Pandemie bestand der Kontakt zu unseren Mitgliedern also wieder hauptsächlich nur aus Telefonaten und E-Mails.

Würden wir nun auf „Home-Office“ umstellen, würde das zum Dauerzustand und das können und wollen wir uns erst gar nicht vorstellen. Auf dem Papier verwalten und vermieten wir zwar nur Wohnungen. Tatsächlich ist es aber so viel mehr: Wir geben Menschen ein Zuhause. Wir begleiten sie oft ihr ganzes Leben lang. Wir freuen uns gemeinsam, bangen und trauern mit ihnen. Und manchmal schieben wir ihnen diskret ein Taschentuch herüber. Am Telefon und per E-Mail geht das nicht.

Bei Redaktionsschluss war die „Homeoffice-Pflicht“ bereits wieder aufgehoben, ebenso die Kontaktbeschränkungen. Wir hoffen sehr, dass wir im kommenden Jahr nicht berichten müssen, dass dieser Beschluss wieder gekippt werden musste. Damit unser Team auch wieder als Team und mit unseren Mitgliedern zusammenarbeiten darf.

Vielen Dank!

An dieser Stelle möchten wir noch einmal ganz ausdrücklich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz unter diesen schwierigen und herausfordernden Rahmenbedingungen danken!

Dienstjubiläum & neues Ehrenamt

Daniela Martinez: „Es ist ein schönes Gefühl, Gutes zu bewirken“

Seit 25 Jahren gehört Immobilienfachwirtin Daniela Martinez zum „1904“-Team. Zu ihrem Dienstjubiläum warf sie einen Blick zurück und erzählte von ihrer neuen spannenden Aufgabe – als Vorstandsmitglied unserer Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“.

Sie arbeiten seit dem ersten Tag Ihrer Ausbildung bei der „1904“. 25 Jahre bei einem Unternehmen – das ist heute nicht mehr selbstverständlich.

Das stimmt, aber ich hatte nie einen Grund zu wechseln. Ich arbeite heute noch genauso gern bei der „1904“ wie vor 25 Jahren und habe meine Berufswahl nie bereut. Ich denke, das liegt an der Abwechslung, die dieser Beruf mit sich bringt. Aber auch an den vielen freundlichen Mitgliedern, die mich teilweise schon mein ganzes Berufsleben begleiten. Und nicht zu vergessen: Die tollen und herzlichen Kolleginnen und Kollegen!

Besonders schön ist es aber, dass ich auch nach 25 Jahren noch das Gefühl habe, einen sinnvollen Beruf gewählt zu haben. Menschen ein neues Zuhause zu einem bezahlbaren Preis zu vermieten und mit ihnen ihre Freude darüber teilen zu dürfen: Das macht mich in meinem Job glücklich.

Woran denken Sie besonders gern zurück?

Da gibt es vieles. An die Fertigstellung unserer ersten Servicewohnanlage beispielsweise. Das war meine erste Neubauvermietung und hat wahnsinnig viel Spaß gemacht. Unsere Seniorinnen und Senioren waren richtige Genossen. Erzählten mir mit Mitte zwanzig spannende Geschichten über das Wohnen bei der „1904“ in alten Zeiten. Dass vier Personen auf zwei Zimmern lebten und man nur als Eheleute eine Wohnung bekam.

Toll war natürlich auch unsere große Jubiläumsfeier auf Kampnagel und das Straßenfest in der Stoeckhardtstraße zur 750-Jahr-Feier in Hamm. Sehr gern habe ich auch den Neubau der Familienwohnungen am Hammer Baum begleitet, den wir voriges Jahr fertiggestellt haben.

Wie weit hat sich Ihr Berufsalltag in den 25 Jahren verändert?

Sehr stark. Zu Beginn meiner Ausbildung kamen die Wohnungsanfragen per Post und die Kündigungsbestätigungen wurden mit der Schreibmaschine ausgefüllt. Die Geschäftsstelle befand sich in einem ganz normalen Wohngebäude in Eimsbüttel und persönliche Besuche von Wohnungssuchenden oder Mitgliedern waren eher selten. Heute ist durch die Digitalisierung alles viel schnelllebiger geworden. Wohnungsanfragen erreichen uns fast ausschließlich per E-Mail und es ist nicht mehr selbstverständlich, dass unsere Mitglieder die Hälfte ih-

Daniela Martinez (44)

begann am 1. August 1996 (Foto oben: als junge Kauffrau in der Hausbewirtschaftung 2003) ihre Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei unserer „1904“ und absolvierte im Anschluss eine zweijährige Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin. Viele unserer Mitglieder kennen sie durch ihre Arbeit in der Hausbewirtschaftung, wo sie sich in erster Linie um Vermietungen, Beschwerden und Nebenkostenabrechnungen kümmert. Seit dem 1. September arbeitet sie zudem ehrenamtlich im Vorstand unserer Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“.

res Lebens in ein und derselben Wohnung verbringen. Häufig wird schon nach nur einem Jahr wieder gekündigt, weil zum Beispiel ein Jobwechsel in eine andere Stadt ansteht. Nicht zuletzt hat sich ja auch der Wohnungsmarkt an sich stark gewandelt. Die Nachfrage ist rasant angestiegen.

Jetzt kommt wieder eine Veränderung: Zum 1. September wurden Sie in den Stiftungsvorstand berufen.

Ja, die Frage kam für mich zwar sehr überraschend. Gleichzeitig freue ich mich natürlich sehr über das Vertrauen, das mir der Stiftungsvorstand entgegenbringt und auf die spannenden Projekte und Aufgaben, die mich erwarten.

Haben Sie eine bestimmte Aufgabe?

Zuerst werde ich hauptsächlich administrative Tätigkeiten übernehmen, um nach und nach in meine neue Aufgabe hineinwachsen zu können. Hier bin ich natürlich auf die Unterstützung und das langjährige Wissen meiner Stiftungskolleginnen und -kollegen angewiesen und freue mich schon sehr auf die Zusammenarbeit.

Was gefällt Ihnen speziell an diesem Ehrenamt?

Zum einen ist es natürlich ein schönes Gefühl, Gutes bewirken zu können und die Möglichkeit zu haben, Projekte von engagierten Menschen dieser Stadt fördern zu dürfen. Zum anderen freue ich mich sehr, meinen eigenen Horizont erweitern zu können. Ich werde soziale Projekte und deren Menschen dahinter kennenlernen, die ohne die Stiftungsarbeit wahrscheinlich an mir vorbei gehen würden. So ein Beispiel ist die Schule Tegelweg. Das ist eine Schule für Kinder mit körperlichen und geistigen Behinderungen. Die Schülerinnen und Schüler haben während einer Filmwoche einen beeindruckenden Film produziert, der mich sehr berührt hat. Ohne die Stiftungsarbeit hätte ich von diesem tollen Projekt nie erfahren.

Vielen Dank für das Interview. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg und weiterhin so viel Freude an Ihren Aufgaben!

Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“

Stiftung der
Wohnungsgenossenschaft von 1904

„Nachbarn **helfen** Nachbarn“

Liebe Unterstützerinnen und Unterstützer, liebe Leserinnen und Leser,

voriges Jahr haben wir das Soziale Management unter das Dach unserer Stiftung geholt. Eine große Veränderung, von der wir uns viel versprechen: eine stärkere Vernetzung in den Quartieren, ein paar neue Inspirationen für unsere Nachbar-Treffs und viel mehr Aufmerksamkeit für unsere Stiftung.

Die anhaltende Pandemie jedoch hat unsere Pläne leider durchkreuzt. Durch die nötigen Kontaktbeschränkungen konnte unser Team Sozialarbeit weder unsere Nachbar-Treffs wieder im großen Stil öffnen noch neue Kontakte knüpfen. Letztlich haben wir so auch erneut weniger Vereine und Projekte fördern können, als wir es uns gewünscht hätten. Wir hoffen, dass wir in diesem Jahr stärker aktiv werden können, wobei das selbstverständlich vom Infektionsgeschehen abhängig ist.

Wie Sie an den Unterschriften vielleicht schon bemerkt haben, hat sich eine weitere Veränderung ergeben. Seit dem 1. September arbeitet Daniela Martinez mit im Vorstandsteam. Wir freuen uns sehr, dass sie unserer Idee gefolgt ist und sich in der Stiftung so engagiert einbringt! Was sie motiviert und was ihr an diesem Ehrenamt besonders gefällt, verrät sie im Interview auf Seite 75.

Zugleich heißt es für uns aber auch Abschied nehmen. Zum 1. April hat sich der Mitgründer unserer Stiftung, Klaus Weise, aus der Stiftungsarbeit zurückgezogen. Den Grund können wir freilich sehr gut verstehen: Gemeinsam mit seiner Frau möchte er seinen „zweiten" Ruhestand genießen und freut sich schon auf viele schöne Momente in der zweiten Heimat Schweden. Leicht fällt uns der Abschied jedoch nicht. Denn Klaus Weise hat sich nicht nur mit großem Herzblut für die gute Sache unserer Stiftung engagiert. Viel mehr geht mit ihm nun ein langjähriger Freund von Bord. Wir wünschen ihm und seiner Frau alles Gute!

Hamburg, im Mai 2022

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

Klaus Weise *Monika Böhm*

Harald Fuchs *Daniela Martinez*

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 Seniorinnen und 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 die Möglichkeit dazu online unter **www.1904.de/stiftung** oder per Banküberweisung auf das nachstehende Konto. Spendende erhalten eine Spendenbescheinigung.

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

Interview

Von Maulwürfen, der zweiten Heimat und Wünschen für die Stiftung

2014 hat sich unser ehemaliges „1904“-Vorstandsmitglied Klaus Weise in den Ruhestand verabschiedet. Jetzt zieht sich der Mitgründer der Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ auch aus dem Stiftungsvorstand zurück.

Herr Weise, warum gehen Sie gerade jetzt?
Das hat keinen speziellen Grund. Irgendwann muss einfach Schluss sein und mit Frau Martinez haben wir jemanden gefunden, die die Arbeit in unserem Sinne weiterführt. Außerdem muss man in meinem Alter jeden Tag genießen.

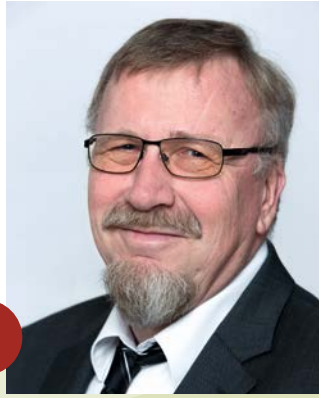
Das klingt nach neuen großen Zielen ...
Ich habe auch ein großes Ziel: den Maulwurf aus unserem Garten verjagen.

Sie wollen doch nicht wirklich eine ruhige Kugel schieben? Das passt gar nicht zu Ihnen.
Momentan bleibt einem ja nicht so viel anderes übrig.

Und wenn Sie den Maulwurf verjagt haben?
Dann würde ich gerne mit meiner Frau wieder mehr verreisen, soweit es natürlich möglich ist. Vor der Pandemie wollten wir nach Kuba, das hat leider nicht geklappt. Da wir nicht wissen, wann wir das nachholen können, werden wir uns mehr auf unsere zweite Heimat Schweden konzentrieren.

Gehen Sie mit einem guten Gefühl? Hat sich die Stiftung wie gewünscht entwickelt?
Ja und nein. Eins unserer Ziele war und ist es, soziale Projekte zu fördern und darüber das Miteinander zu stärken und möglichst Menschen aus der Einsamkeit zu holen. In diesem Zuge haben wir auch die ersten Nachbar-Treffs eröffnet. In dieser Hinsicht war die Stiftungsarbeit wirklich erfolgreich. Sehr gern denke ich ebenso an die unterschiedlichen Projekte, die wir in den Jahren unterstützen konnten. In Hamburg gibt es viele Menschen, die sich für die Gemeinschaft engagieren. Das muss man unterstützen und ich freue mich, dass wir das über die Stiftung tun können.

Was ist nicht gut gelaufen und was wünschen Sie sich für die Zukunft der Stiftung?
Ich hätte mir nie vorstellen können, dass es so schwierig wird, Anträge zu bekommen. Wir haben die Stiftung gegründet, weil sich die öffentliche Hand immer mehr aus der Förderung sozialer Projekte zurückgezogen hat. Damals war schon abzusehen, dass sich dadurch viele Initiativen und Vereine drastisch einschränken müssen, einige Projekte vor dem Aus stehen werden. Der Bedarf ist auch da, trotzdem bekommen wir enttäuschend wenig Anträge. Dabei machen wir bei jeder Gelegenheit auf unsere Stiftung aufmerksam und haben den Antrag wirklich sehr einfach gestaltet. Ich würde mir sehr wünschen, dass sich mehr Vereine und Initiativen an uns wenden. Denn nur so können wir helfen und nichts anderes wollen wir.



Zur Person

Mit Klaus Weise geht eine der prägendsten Personen unserer Genossenschaft von Bord. Mehr als 50 Jahre war er für unsere „1904“ tätig, davon 38 Jahre im Vorstand. Immer das Wohlergehen der Genossenschaft im Blick, schob Klaus Weise gemeinsam mit seinen Vorstandskollegen und -kolleginnen Projekte an, die nachhaltige Wirkung zeigten. Dazu zählen unter anderem die erste Modernisierungswelle unserer Genossenschaftsgeschichte in den 1970er Jahren, die Digitalisierung der Akten, womit wir noch heute als Vorreiter in diesem Bereich zählen, der Bau der ersten Servicewohnanlagen der „04“ sowie die Gründung unserer Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“.

Nachdem er 2014 seinen wohlverdienten Ruhestand antrat, arbeitete er ehrenamtlich weiter. Zum einen als Mitglied des Stiftungsvorstands, zum anderen als GäWoRing-Botschafter, um weitere Partner für unseren Gästewohnungsring zu gewinnen, den er übrigens ebenfalls mitgründete.

Wir wünschen ihm und seiner Frau Gesundheit, viel Erfolg bei der Maulwurfjagd und wunderschöne Auszeiten in Schweden.

Soziales Management

Ein bisschen mehr Normalität

Programmänderung: In unseren Nachbar-Treffs wurden vermehrt Outdoor-Aktivitäten angeboten.

Spätestens seit Ende des ersten coronabedingten Lockdowns ist immer wieder von einer „neuen Normalität“ die Rede. Wir mögen diesen Ausdruck nicht. Für unsere Mitglieder würde das nämlich bedeuten: Die Nachbar-Treffs bleiben über lange Monate geschlossen. Das Programm wird auf ein paar Ausflüge in den Sommermonaten beschränkt. Die vielen Gruppen, die sich im Laufe der Jahre zusammengefunden haben, würden irgendwann zerfallen. Und die soziale Beratung? Die könnte nur noch am Telefon oder in Ausnahmefällen persönlich stattfinden. Dann aber ausschließlich mit Masken und großem Abstand.

An diese „neue Normalität“ wollten wir uns von Anfang an nicht gewöhnen. Auch wenn es manchmal nicht leicht war, versuchten wir optimistisch zu bleiben und bei unserem Team vom Sozialen Management sah das so aus: Selbst in Zeiten strengster Corona-Maßnahmen wie Anfang vorigen Jahres fuhren sie regelmäßig für ein

Rat und Hilfe

In Eimsbüttel und Hamm haben wir für unsere Mitglieder und ihre Angehörigen zwei Beratungsstellen eingerichtet. In schwierigen Situationen können sie sich an unser Team vom Sozialen Management wenden, das sie unbürokratisch und kostenlos berät und ihnen helfend zur Seite steht. Absolute Vertraulichkeit und Diskretion sind dabei oberstes Gebot. Aus diesem Grund berichten wir auch grundsätzlich nicht über Einzelfälle und Fallzahlen. Die folgende Liste dient als Beispiel für das weitreichende 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.

paar Stunden zu unseren Nachbar-Treffs in Eimsbüttel und Hamm. Öffnen durften sie sie zwar nicht. Mit kleinen, feinen Schaufenster-Ausstellungen fanden sie aber eine sichere Form mit unseren Mitgliedern und der Nachbarschaft in Kontakt zu bleiben. Das wurde dankbar aufgenommen und gab ihnen die Motivation, fortwährend an einem Veranstaltungsprogramm zu arbeiten. Obwohl nicht absehbar war, ob nicht alles in letzter Minute abgesagt werden musste.

Glücklicherweise kam dies nicht allzu oft vor. Vorsichtshalber hatte das Team auf Outdoor-Aktivitäten umgestellt, wodurch sie bereits seit dem Frühsommer vorigen Jahres wieder ein regelmäßiges Programm anbieten konnten. Da sich ein Großteil unserer Mitglieder impfen ließ, luden auch einige Gruppen wieder zu gemeinsamen Aktionen in die Nachbar-Treffs ein; selbstverständlich unter Beachtung der jeweils gültigen Infektionsschutz-Regeln.

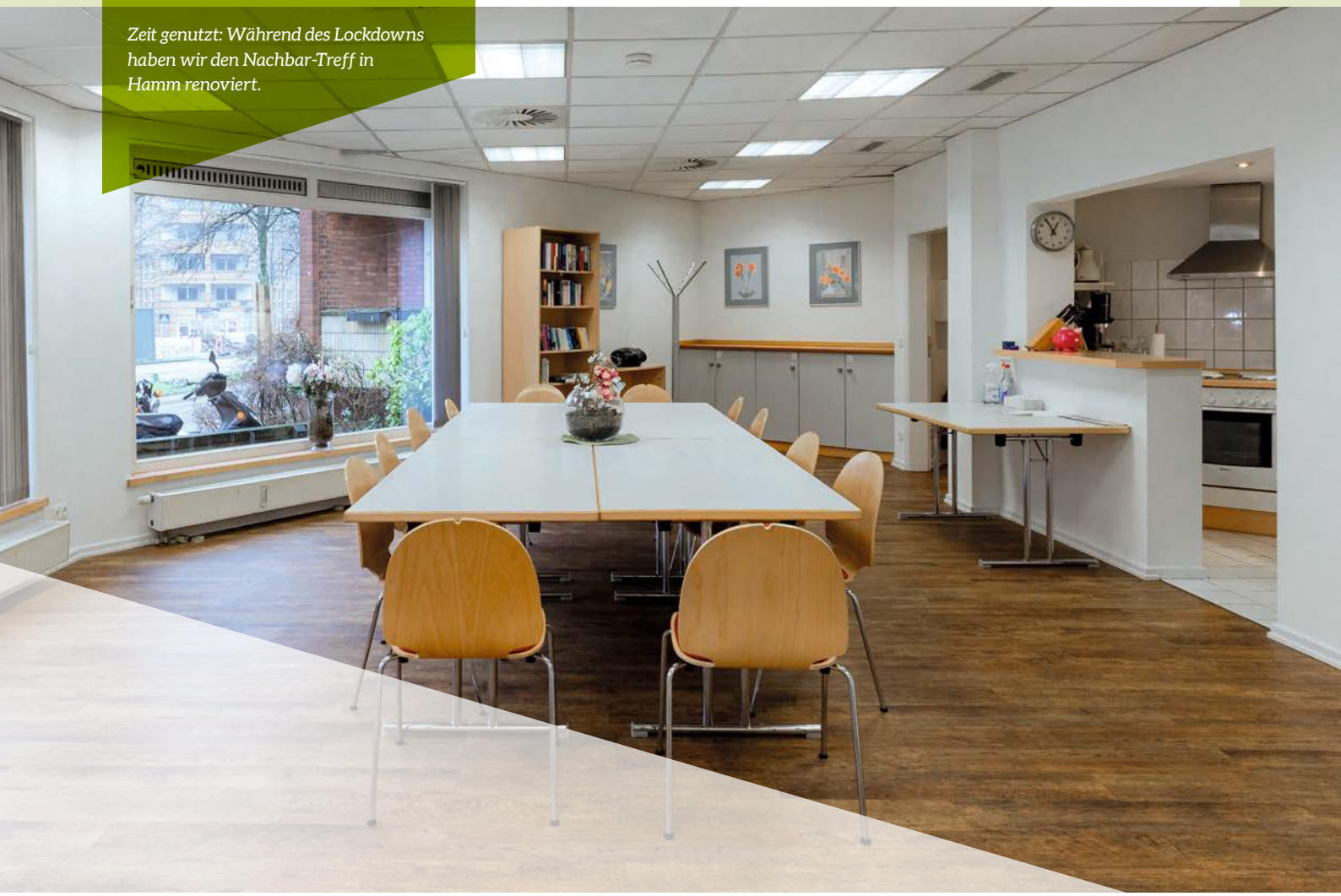
Die soziale Beratung lief vorwiegend wie im ersten Pandemie-Jahr. Die meisten Mitglieder wandten sich telefonisch an unser Sozialarbeit-Team. Persönliche Treffen wurden in der Regel im Freien abgehalten.

Projekte im Überblick

In der nachstehenden Liste sind alle Projekte aufgeführt, die unsere Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ 2021 gefördert hat. Ausführliche Informationen können gern bei der Stiftung angefragt werden. Berichte über ausgewählte Projekte finden Sie darüber hinaus in unserem Mitgliedermagazin „bei uns“, das im Internet unter www.1904.de/service/mitgliederzeitung als Download bereitsteht. Unter www.1904.de/Stiftung sind alle geförderten Projekte der vergangenen Jahre in Listenform einsehbar.

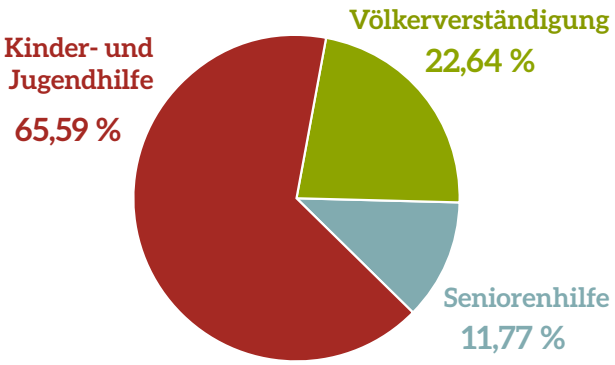
2021 erhielten folgende Vereine und Initiativen Zuschüsse:

- die Kinder der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und deren Nachbarschaft, um ihnen den kostenlosen Besuch des Weihnachtsmärchens im Ernst Deutsch Theater zu ermöglichen (Seite 83)
- die Jugendfeuerwehr Hamburg für die jährliche Nachtwanderung



Zeit genutzt: Während des Lockdowns haben wir den Nachbar-Treff in Hamm renoviert.

- Der Nachbar-Treff unserer Genossenschaft in Hamm zur Finanzierung der laufenden Internet-Kosten
- die Servicewohnanlage Berner Au zur Finanzierung laufender Internet-Kosten
- der Förderverein Bertini-Preis für die Auslobung des Preises und die Ausrichtung der Preisverleihung
- das Ernst Deutsch Theater für die Jugendplattform
- die Schule Tegelweg für die Realisierung eines Filmprojekts für Schülerinnen und Schüler mit Handicap
- Kathrin Ahlers für das Stadtimkern-Projekt im Innenhof unserer Wohnanlage Helene-Lange-Straße/ Gustav-Falke-Straße
- die Hamburger Bücherhallen für die Medienboten
- der SC Hamm 02 für neue Trainingsanzüge
- das Stadtteilbüro Dulsberg für den Mitmach-Sommerferienzirkus
- der Verein „Leseleo“ für die Anschaffung von Büchern zur Leseförderung sowie für die Finanzierung einer Fachkraft an der Schule Eichtalpark
- die katholische Kindertagesstätte Herz Jesu für Entdeckermaterial zur Sprach- und Sinnesförderung der Krippenkinder
- der Alsterruderverein Hanseat von 1925 für die Kindersparte
- der AWO Landesverband Hamburg für die Anschaffung eines Aktivitätstischs für Seniorinnen und Senioren



VERTEILUNG DER GESAMTAUFWENDUNGEN 2021

Bereich	Ausgaben €
Kinder- und Jugendhilfe	16.622,42
Völkerverständigung	5.737,66
Seniorenhilfe	2.982,31
Sonderaktionen	0,00
Gesamtsumme	**25.342,39**

BERTINI-PREIS
FÜR JUNGE MENSCHEN MIT ZIVILCOURAGE

Bertini-Preis: Vier Projekte ausgezeichnet

In diesem Jahr erhielten den Bertini-Preis

- die Nelson-Mandela-Schule für ihr Projekt „Wir geben Euch nicht ab!“
- die Ilse-Löwenstein-Schule für ihren Projekttag „Gegen das Vergessen – Erinnern an Ilse Löwenstein“
- das Friedrich-Ebert-Gymnasium für das Projekt „Child Surivor Marione Ingram“
- das Alexander-von-Humboldt-Gymnasium für das Theaterprojekt „Menschsein ist eine Entscheidung – Du hast die Wahl!“

Mit dem Bertini-Preis werden 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. Ins Leben gerufen wurde der Preis von Ralph Giordano. Der Name geht auf den Roman „Die Bertinis“ zurück, in dem der 2014 verstorbene Hamburger Schriftsteller das Schicksal seiner Familie in Nazi-Deutschland verarbeitet hat.

27 Hamburger Institutionen sind zurzeit Fördermitglieder des Bertini-Preis. Seit 2019 auch die Stiftung unserer Genossenschaft „Nachbarn helfen Nachbarn“. Weitergehende Informationen zu den Schulen und ihren Projekten finden Sie unter

www.bertini-preis.hamburg.de

Ernst Deutsch Theater

Interview

„Der Austausch mit unserem Publikum hat uns wahnsinnig gefehlt“

Im Oktober feierte das Ernst Deutsch Theater sein 70. Jubiläum. Nach mehreren Lockdowns fast ein kleines Wunder. Geschäftsführer Jens-Peter Löwendorf erzählte im Januar, wie das Privat-Theater bis dahin durch die Pandemie gekommen war und was die „Senioren“ vorhaben.

Herr Löwendorf, nach einem Jahr Zwangspause gab es für unsere Mitglieder wieder einen Gala-Abend und das Weihnachtsmärchen. Wie war es aus Ihrer Sicht?

Sehr gut. Die Vorstellungen waren ausverkauft und obwohl sich die Omikron-Welle schon ankündigte, waren fast alle da. Das ist nicht selbstverständlich. In den vergangenen Monaten haben wir sehr schnell an den Zuschauerzahlen ablesen können, wie sich die Lage verändert. Eigentlich startete die Saison mit 70 Prozent Auslastung recht gut und steigerte sich bis Ende Oktober sogar auf 100 Prozent. Als die Fallzahlen wieder stiegen, waren viele Menschen verunsichert und die Besucherzahlen gingen spürbar zurück.

Könnte es nicht auch an den Hygieneregeln liegen? Die Tickets werden im Schachbrettmuster verkauft, es gilt 2G und Maskenpflicht am Platz.

Eher nicht. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Maßnahmen unseren Besuchern ein gutes Gefühl geben, sie die Abende und Nachmittage sehr genießen. Das war auch bei den „1904“-Vorstellungen zu spüren. Zwar gab es beim Gala-Abend anstatt des Snackbuffets Brezeln und beim Weihnachtsmärchen mussten wir die Pause streichen und den Märchengang sperren. Trotzdem war die Stimmung gut, ganz besonders bei den Kindern. Und für uns war es regelrecht überwältigend, nach zwei Jahren wieder so viele strahlende Kinderaugen zu sehen.

Das klingt nach einer Durststrecke ...

Ja, das waren die letzten zwei Jahre definitiv, für alle Beteiligten und in allen Bereichen. Theater lebt vom Kontakt mit dem Publikum, das macht es erst lebendig. Dabei geht es nicht nur um positive oder negative Kritik, sondern überhaupt miteinander zu reden und sich über das gemeinsam Erlebte auszutauschen. Das sind großartige Momente und ich würde sogar sagen, für ein Theater lebensnotwendig. Deswegen ist es keine Übertreibung, wenn ich sage: Der Austausch mit unserem Publikum hat uns wahnsinnig gefehlt.

Wie sind Sie denn generell über die Runden gekommen? Mit dem ersten Lockdown hatten Sie plötzlich keine Einnahmen mehr.

Ja, der erste Lockdown war wirklich ein Schock. Als Privat-Theater werden wir nur zu circa 25 Prozent subventioniert, den Rest müssen wir selbst einspielen. Große Reserven lassen sich so nicht aufbauen. Und dann standen uns sechs Wochen ohne Spielbetrieb bevor. Die Auswirkungen wären verheerend gewesen, hätten wir keine Hilfe bekommen. Aber: Sofort war die Behörde für Kultur und Medien, mit Kultursenator Carsten Brosda an der Spitze, zur Stelle. Er selbst hat Telefon- und Videokonferenzen geleitet und innerhalb weniger Tage wurde ein Hilfsprogramm aufgelegt. Das war eine der Säulen, die uns übrigens durch alle Lockdown-Phasen getragen hat.

Das heißt, es gab weitere Unterstützung?

Ja, intern sprechen wir immer von drei Säulen. Die zweite ist der Bund. Wir haben während der Saison zwischen 80 und 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein großer Teil davon hat Kurzarbeitergeld bezogen, das wir – obwohl wir als Haus selbst auf Hilfe angewiesen waren – auf 100 Prozent aufgestockt haben. Aber am Privat-Theater sind die Löhne und Gehälter nicht gerade üppig und meine Kollegin Isabella Vértes-Schütter und ich haben da die gleiche Grundeinstellung: Sowohl das Theater als auch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen die Krise bewältigen können.

Wie hat das Publikum auf die Schließungen reagiert?

Mit sehr großer Empathie. Rund 90 Prozent unseres Stammpublikums hat sein Abo behalten und ein Großteil hat auf eine Erstattung verzichtet. Kundinnen und Kunden mit Einzelkarten oder wie die „1904“ haben ihre Tickets in Gutscheine oder Spenden umgewandelt. Das hat uns zum einen die Liquidität gesichert. Vor

Ein Studentenjob brachte Jens-Peter Löwendorf einst ans Ernst Deutsch Theater und ließ ihn nicht mehr los. Seit 2003 leitet er gemeinsam mit Isabelle Vértes-Schütter Deutschlands größtes privates Sprechtheater.

allem war es aber eine enorme emotionale Stütze, die uns unglaublich durch diese Zeit geholfen hat. Ja, das Publikum war und ist unsere dritte Säule.

Ihr Haus ist gerade 70 Jahre alt geworden. Wie feiert man ein solches Jubiläum in Pandemie-Zeiten?

Anders, als wir es normalerweise geplant hätten. Im Oktober haben wir im kleinen Rahmen gefeiert. Für unser Publikum haben wir stattdessen eine Jubiläumssaison aufgelegt mit besonderen Stücken wie „Don Carlos“ und „Onkel Wanja“ und Sonderveranstaltungen mit bekannten Schauspielenden und Autorinnen und Autoren. Darunter Charles Brauer, Suzsanne von Borsody und Ildikó von Kürthy.

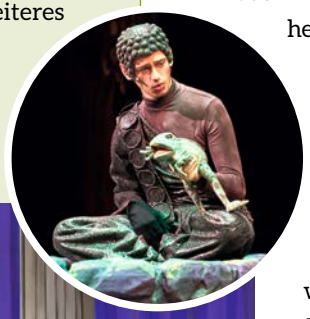
Für den Gala-Abend haben Sie sich auch etwas Besonderes ausgedacht ...

Ja, wir werden wieder einmal ein ganz neues Feld beschreiten und planen die Operette „Die Großherzogin von Gerolstein“ von Jaques Offenbach aufzuführen. Wir werden damit unserem Publikum ein weiteres Highlight anbieten können.

Und wir freuen uns darauf!

Hurra, der Froschkönig war da!

Für Kinder waren nicht nur die strengen Lockdown-Phasen eine Belastung. Selbst als die Regeln zwischendurch gelockert wurden, mussten sie weiterhin auf viele ihrer Hobbys verzichten. Das Infektionsrisiko war einfach zu hoch. Umso mehr freuen wir uns, dass voriges Jahr nicht auch noch das Weihnachtsmärchen ausfallen musste. Mit einem Sitzplan im Schachbrettmuster und vielen weiteren Maßnahmen hatte das Ernst Deutsch Theater aber auch ein so hervorragendes Hygienekonzept entwickelt, dass die kleinen und großen Theater-Fans das Märchen relativ unbeschwert genießen konnten.



Mit großer Zuversicht haben wir deshalb auch gleich drei Vorstellungen für 2022 gebucht! Wer Schneewittchen und die sieben Zwerge live erleben möchte, hat gegebenenfalls noch Chancen, Restkarten zu bekommen. Informationen dazu veröffentlichen wir jeweils aktuell auf unserer Website (www.1904.de). Für Kinder bis 14 Jahre sind die Tickets kostenlos, für erwachsene Begleitpersonen (max. 2) kosten sie acht Euro.

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

2021

Jahresabschluss

Lagebericht 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 3.719 eigene Wohnungen, 58 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. In Hamburg-Horn sind 62 Wohnungen im Bau. Unsere Wohnungen werden 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 2020 um 5.225 auf 1.852.478 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 dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Ferner beschäftigt uns weiter das Coronavirus (COVID-19). Die Coronapandemie verursacht weiterhin starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seitdem zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erweisen.

Von der Genossenschaft wurden auch 2021 wieder Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen in der Coronapandemie 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 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	28.221	28.057	27.558
Instandhaltungsaufwendungen	8.641	7.245	7.271
Zinsaufwendungen	3.156	3.018	3.218
Jahresüberschuss	1.006	3.262	2.082

Die Abweichung von T€ 1.396 bei den Instandhaltungsaufwendungen kommt zu einem großen Teil (T€ 800) durch nicht durchgeführte Kleininstandhaltungen und Einzelmodernisierungen zustande. Der Rest T€ 596 ergibt sich durch nicht ausgeführte oder verschobene Projekte. Hauptursache für alle Abweichungen war im Wesentlichen die Coronapandemie. Zu nennen sind hier die pandemiebedingten Lieferschwierigkeiten, erhöhter Krankenstand bei den Baufirmen und Mitglieder, die wegen der Ansteckungsgefahr weniger Maßnahmen in den Wohnungen möglich machten.

Die deutliche Erhöhung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den geänderten Instandhaltungskosten sowie den geringeren Abschreibungen auf Wohngebäude und geringere Zinsaufwendungen, beides bedingt durch die Verzögerung von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2021 durchschnittlich 7,11 €/m² nach 7,04 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,24 % (Vorjahr 6,96 %) etwas geringer ausgefallen und hält sich auf einem niedrigen Niveau.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 29,76 €/m² (Vorjahr 29,87 €/m²). Zusätzlich wurden T€ 5.012 für aktvierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Mindernd wirkten sich Zuschüsse in Höhe von T€ 105 aus.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2021 von der Errichtung des Neubaus in Hamburg-Horn sowie der energetischen Modernisierung in Hamburg-Stellingen geprägt.

Die Zinsaufwendungen waren in 2021 wieder gesunken, da die Bereitstellungszinsen sowie die Zinsen während der Bauzeit für einige Maßnahmen weggefallen sind. Weiterhin wirkt 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 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2021 T€	2020 T€
Hausbewirtschaftung	4.413,3	4.031,7
Bautätigkeit	-622,3	-774,3
Finanzen	-1,2	18,6
Betreuungstätigkeit	0,1	0,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-528,2	-1.194,3
Jahresüberschuss	**3.261,7**	**2.081,9**

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Der Anstieg in der Hausbewirtschaftung resultiert zum einen aus der Vollauswirkung der Neuvermietung des Neubaus Hammer Baum sowie Modernisierungsmaßnahmen, gegenläufig wirken sich die erhöhten Abschreibungen und Betriebskosten in 2021 aus. Die Kosten der Bautätigkeit sind zum Vorjahr leicht gesunken, weil die Kosten des Abrisses „Bei den Zelten" nur in 2020 anfielen. Im Bereich Finanzen wirken sich die zu zahlenden Verwahrentgelte bei Banken aus.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGEN	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%
Anlagevermögen	205.295,4	90,41	202.648,9	88,93
Umlaufvermögen kurz- und mittelfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)				
unfertige Leistungen	6.173,2	2,72	5.787,1	2,54
sonstige Posten	15.613,0	6,87	19.438,0	8,53
Gesamtvermögen	**227.081,6**	**100,00**	**227.874,0**	**100,00**

KAPITAL	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%
Eigenkapital	83.582,0	36,81	80.645,5	35,39
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.922,8	0,85	1.924,8	0,84
Fremdkapital				
langfristig (einschl. Rückstellungen f. Pensionen)	129.788,8	57,16	135.216,0	59,34
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	11.788,0	5,18	10.087,7	4,43
Gesamtkapital	**227.081,6**	**100,00**	**227.874,0**	**100,00**

Das Anlagevermögen beträgt 90,41 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.936,5 zu. Davon entfallen T€ 3.261,7 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 552,2 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer geringfügig gestiegenen Bilanzsumme 36,81 % (Vorjahr 35,39 %).

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 2,17 % nach 2,16 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung auf Seite 89 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 vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus anteilig für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen durch Investitionen um T€ 2.900,1 ab.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung des Neubaus in Hamburg-Horn sowie der Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg-Barmbek-Süd, -Stellingen, -Hamm und -Eilbek, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 19.672,1 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.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	3.261,7	2.081,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.356,6	5.310,3
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	221,0	98,9
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-48,6	-9,8
Cashflow nach DVFA/SG*)	**8.790,7**	**7.481,3**
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	1.320,2	-1.009,5
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-119,1	229,7
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	853,3	312,1
Zinsaufwendungen	2.741,5	2.953,7
Zinserträge	-36,4	-30,7
Ertragsteueraufwand / -ertrag	76,4	626,6
Ertragsteuerzahlungen	-70,4	-56,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**13.556,2**	**10.506,5**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	350,8	35,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.146,3	-6.527,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,1	1,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-983,1	-977,6
Erhaltene Zinsen	36,4	30,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-8.741,1**	**-7.438,0**
Veränderungen Geschäftsguthaben	254,2	620,7
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.488,2	6.775,9
planmäßige Tilgungen	-6.343,4	-5.943,0
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	0,0	-178,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	206,8	364,2
Gezahlte Zinsen	-2.741,5	-2.953,7
Auszahlungen für Dividenden	-579,5	-565,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-7.715,2**	**-1.880,4**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2.900,1	1.188,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.289,5	8.101,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**6.389,4**	**9.289,6**

CASHFLOW NACH DVFA/SG* NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN	2021 T€	2020 T€
Cashflow nach DVFA/SG	8.790,7	7.481,3
Planmäßige Tilgungen	-6.343,4	-5.943,0
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**2.447,3**	**1.538,3**

**DVFA/SG Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Mangement e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.*

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	in	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	36,81	35,39
Durchschnittliche Nutzungsgebühren der Wohnungen	€/m²	7,11	7,04
Fluktuationsquote	%	6,24	6,96
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,34	0,46
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	29,76	29,87

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 einigen Fällen 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, einschließlich Instandhaltungen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stark steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling gesteuert.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt unsere Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mitglieder mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mitglieder führen. Darüber

hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird unsere Genossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, sind negative Auswirkungen durch Personalausfälle in den Handwerksunternehmen sowie Problemen bei den Materialbeschaffungen zu verzeichnen.

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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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 Nachbar-Treffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung 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 die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet unsere Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 24.02.2022) folgende Entwicklung für das Geschäftsjahr 2022:

	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.057	28.920
Instandhaltungsaufwendungen	7.245	9.100
Zinsaufwendungen	3.018	2.855
Jahresüberschuss	3.262	977

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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich unsere Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich der Wärmedämmung, Heizungsoptimierung und neuen Photovoltaikanlagen von T€ 4.754 zur Reduzierung der CO_2-Emissionen vorgesehen.

Hamburg, den 12. Mai 2022
Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm *Holger Westphal*

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		75.292,10	67.324,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.201.297,12		196.637.769,81
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.264.624,97		3.350.232,97
3. Grundstücke ohne Bauten	1.264.004,14		1.264.004,14
4. Technische Anlagen und Maschinen	25.888,00		27.893,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.313,44		293.866,22
6. Anlagen im Bau	4.712.006,85		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	525.804,52	205.193.939,04	980.513,58
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	16.010,08		17.087,25
2. Andere Finanzanlagen	10.162,00	26.172,08	10.162,00
Anlagevermögen insgesamt		**205.295.403,22**	**202.648.852,97**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		6.173.200,21	5.787.147,24
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	58.077,64		81.286,41
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.227,39		2.648,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		5.040,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.195.310,06	3.254.615,09	5.073.659,72
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.389.401,62		9.289.545,34
2. Bausparguthaben	5.966.507,42	12.355.909,04	4.983.481,93
Umlaufvermögen insgesamt		**21.783.724,34**	**25.222.808,64**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.409,76	2.409,76
Bilanzsumme		**227.081.537,32**	**227.874.071,37**

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	250.650,00		219.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	15.294.000,00		15.083.300,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	57.750,00	15.602.400,00	45.900,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.875.075,43		7.548.875,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 326.200,00 €			(208.200,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	59.504.906,17	67.379.981,60	57.168.944,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 2.335.961,75 €			(1.294.213,27)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.261.731,75		2.081.883,27
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.662.161,75	599.570,00	-1.502.413,27
Eigenkapital insgesamt		**83.581.951,60**	**80.645.489,85**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.676.688,00		3.453.667,00
2. Rückstellungen für Steuern	6.000,00		492.200,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.922.831,81		1.924.831,81
4. Sonstige Rückstellungen	2.497.917,07	8.103.436,88	1.331.448,41
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.339.719,07		96.063.841,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.772.380,22		35.698.527,56
3. Erhaltene Anzahlungen	6.734.014,30		6.614.340,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.490,41		21.681,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.425.695,40		1.502.527,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten	78.014,97	135.376.314,37	102.379,94
davon aus Steuern 20.017,68 €			(294,49)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 1.793,10 €			(633,90)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		19.834,47	23.135,76
Bilanzsumme		**227.081.537,32**	**227.874.071,37**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.057.404,14		27.557.812,39
b) aus Betreuungstätigkeit	4.031,42		5.238,09
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.449,73	28.071.885,29	17.664,91
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		386.052,97	48.908,21
3. Sonstige betriebliche Erträge		441.348,11	353.524,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.613.947,69	12.335.826,82
Rohergebnis		**16.285.338,68**	**15.647.321,71**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.067.906,04		2.029.585,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	490.249,81	2.558.155,85	493.394,94
davon für Altersversorgung 78.729,95 €			(100.418,31)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.355.799,50	5.310.070,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.275.123,61	1.119.144,77
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	925,55		1.017,38
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	86.499,11	87.424,66	91.816,61
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen 433,37 €			(525,85)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.017.698,89	3.218.071,70
davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 276.209,64 €			(264.343,26)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		76.413,59	626.582,02
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		**4.089.571,90**	**2.943.306,30**
13. Sonstige Steuern		827.840,15	861.423,03
14. Jahresüberschuss		**3.261.731,75**	**2.081.883,27**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.662.161,75	1.502.413,27
16. Bilanzgewinn		**599.570,00**	**579.470,00**

3. Anhang

des Jahresabschlusses zum 31.12.2021

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 31.12.2021 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 Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) 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 2021 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 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % zugrunde gelegt.

Die Aufzinsung und die Aufwendungen aus den Zinsänderungen in Höhe von T€ 275 wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst.

Zum 31.12.2021 wurden **Rückstellungen für Steuern** in Höhe von T€ 6 für erwartete Körperschaftsteuer-, Solidaritätszuschlag- und Gewerbesteuernachzahlungen gebildet. Dieses erfolgte aufgrund der Abgänge aus der Steuerpflicht für eine Gästewohnung in Winterhude sowie von Tiefgaragenstellplätzen im Hammer Baum.

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 100 und 101).

Der Zugang bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betrifft die Kosten für eine Großmodernisierung im Wittenmoor in Stellingen. Die Abgänge ergeben sich aus Teilverkäufen von Grundstücken an die Stadt Hamburg. Die Umbuchungen betreffen als Zugang die Modernisierung des Hausmeisterbüros in Hamm.

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

Die Position **Bauvorbereitungskosten** enthält die Planungskosten für zwei Neubau- und eine Modernisierungsmaßnahme.

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:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	816.689,62	1.115.485,51

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

RÜCKLAGEN	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
1. gesetzliche Rücklage	7.548.875,43	326.200,00	7.875.075,43
2. andere Ergebnisrücklagen	57.168.944,42	2.335.961,75	59.504.906,17

Anlagenspiegel

ANLAGEVERMÖGEN	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**336.801,58**	**37.099,00**	**10.517,08**	**0,00**	**363.383,50**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	293.266.801,02	4.595.234,21	1.102.236,92	199.055,87	296.958.854,18
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	259.710,82	3.262,42	7.494,34	0,00	255.478,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.331.691,53	14.512,29	44.288,89	0,00	1.301.914,93
Anlagen in Bau	0,00	4.046.488,25	0,00	665.518,60	4.712.006,85
Bauvorbereitungskosten	980.513,58	409.865,41	0,00	-864.574,47	525.804,52
	302.500.775,80	**9.069.362,58**	**1.154.020,15**	**0,00**	**310.416.118,23**
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	17.087,25	0,00	1.077,17	0,00	16.010,08
Andere Finanzanlagen	10.162,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00
	27.249,25	**0,00**	**1.077,17**	**0,00**	**26.172,08**
Anlagevermögen insgesamt	**302.864.826,63**	**9.106.461,58**	**1.165.614,40**	**0,00**	**310.805.673,81**

	Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
	269.477,58	**29.130,90**	**10.517,08**	**288.091,40**	**75.292,10**	**67.324,00**
	96.629.031,21	5.128.525,85	0,00	101.757.557,06	195.201.297,12	196.637.769,81
	2.047.821,74	85.608,00	0,00	2.133.429,74	3.264.624,97	3.350.232,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.264.004,14	1.264.004,14
	231.817,82	5.267,42	7.494,34	229.590,90	25.888,00	27.893,00
	1.037.825,31	107.267,33	43.491,15	1.101.601,49	200.313,44	293.866,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	4.712.006,85	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	525.804,52	980.513,58
	99.946.496,08	**5.326.668,60**	**50.985,49**	**105.222.179,19**	**205.193.939,04**	**202.554.279,72**
	0,00	0,00	0,00	0,00	16.010,08	17.087,25
	0,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00	10.162,00
	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**26.172,08**	**27.249,25**
	100.215.973,66	**5.355.799,50**	**61.502,57**	**105.510.270,59**	**205.295.403,22**	**202.648.852,97**

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€ 262. 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€ 1.922,8 fortgeführt. Sie betrifft diverse Einzelmaßnahmen und die Durchführung der dort genannten Projekte verzögert sich nur, wird aber zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

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

RÜCKSTELLUNGEN	Stand 01.01. €	Zuführung €	Verbrauch €	Auflösung €	Abzinsung / Aufzinsung €	Stand 31.12. €
Rückstellungen für Pensionen	**3.453.667,00**	**54.682,88**	**105.532,20**	**1.593,68**	**275.464,00**	**3.676.688,00**
Rückstellungen für Steuern						
2020	492.200,00		490.523,76	1.676,24	0,00	0,00
2021		6.000,00				6.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	**1.924.831,81**	**0,00**	**2.000,00**	**0,00**	**0,00**	**1.922.831,81**
Sonstige Rückstellungen Gesamt	**1.331.448,41**	**2.320.131,72**	**1.041.031,97**	**112.943,36**	**312,27**	**2.497.917,07**
empfangene Bau- und Instandhaltungsleistungen	382.157,36	1.783.687,91	298.588,28	0,00	0,00	1.867.256,99
unterlassene Instandhaltungen	93.846,92	108.516,00	93.275,72	571,20	0,00	108.516,00
Dichtheitsprüfung u. Instandhaltung	342.087,96	29.000,00	213.155,83	85.932,13	0,00	72.000,00
gesetzliche Prüfung	32.000,00	33.000,00	32.000,00	0,00	0,00	33.000,00
Betriebskostenabrechnungen	210.069,40	187.700,00	183.629,37	26.440,03	0,00	187.700,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	20.343,00	20.012,00	20.343,00	0,00	0,00	20.012,00
Sicherheitseinbehalt	51.990,28	0,00	51.990,28	0,00	0,00	0,00
Urlaubsverpflichtungen/ Personalangelegenheiten	40.049,49	13.932,80	40.049,49	0,00	0,00	13.932,80
Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	108.000,00	117.000,00	108.000,00	0,00	0,00	117.000,00
Aufbewahrung	50.904,00	786,73	0,00	0,00	-433,37 745,64	52.003,00
Sonstige	0,00	26.496,28	0,00	0,00	0,00	26.496,28
Gesamt	**7.202.147,22**	**2.380.814,60**	**1.639.087,93**	**116.213,28**	**275.776,27**	**8.103.436,88**

Für die zum Teil noch offenen Kosten für Dichtheitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen und den daraus resultierenden Instandhaltungskosten, wurden in 2021 die Rückstellungen um T€ 29 erhöht.
Bei den **Sonstigen Rückstellungen** handelt es sich um Rückstellungen für diverse Gerichts- und Anwaltskosten.

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

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.339.719,07 (96.063.841,09)	10.833.223,52 (6.835.032,72)	29.962.688,92 (25.547.733,84)	50.543.806,63 (63.681.074,53)	91.339.719,07 (96.063.841,09)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.772.380,22 (35.698.527,56)	2.136.607,47 (926.147,34)	4.418.178,29 (11.909.799,86)	28.217.594,46 (22.862.580,36)	34.772.380,22 (35.698.527,56)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.734.014,30 (6.614.340,96)	6.734.014,30 (6.614.340,96)	- -	- -	- -	-
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	26.490,41 (21.681,94)	15.028,39 (9.064,39)	11.462,02 (12.617,55)	- -	- -	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.425.695,40 (1.502.527,05)	2.399.210,33 (1.402.805,92)	26.485,07 (99.721,13)	- -	- -	-
Sonstige Verbindlichkeiten	78.014,97 (102.379,94)	78.014,97 (102.379,94)	- -	- -	- -	-
Gesamt	**135.376.314,37** (140.003.298,54)	**22.196.098,98** (15.889.771,27)	**34.418.814,30** (37.569.872,38)	**78.761.401,09** (86.543.654,89)	**126.112.099,29** (131.762.368,65)	

** 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€ 5.759 abgerechnete Nebenkosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten T€ 189,8 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen, der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und dem Eingang auf abgeschriebene Forderungen sowie T€ 249,6 aus Versicherungserstattungen. Ferner sind hier T€ 2 aus dem Verbrauch für Bauinstandhaltung ausgewiesen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch T€ 7.245 Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Versicherungsschäden sowie T€ 5.174 für Heiz- und Betriebskosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Verwahrentgelte in Höhe von T€ 37.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind T€ 51 aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB enthalten.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten T€ 275 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€ 76 für den partiell steuerpflichtigen Bereich.

D. Sonstige Angaben

Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubautätigkeit T€ 7.958 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:

ANGESTELLTE	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14,17	8
Technische Mitarbeiter	4	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Gärtner etc.	7	10

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG	Zahl der Mitglieder
Anfang 2021	5.334
Zugang 2021	234
Abgang 2021	147
Ende 2021	5.421

Die Geschäftsguthaben und die Haftsummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 210,7 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 15.294.

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 bis 26. Mai 2021)
Ronald Fobbe
Kathrin Gauler (ab 25. Oktober 2021)
Torsten Hengstmann
Angela Hoppe
Andreas Krohn
Matthias Schröder (Aufsichtsratsvorsitzender ab 27. Mai 2021)

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht".

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Jahresüberschuss zum 31.12.2021	3.261.731,75 €
gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden folgende Beträge in die Rücklagen eingestellt:	
Gesetzliche Rücklage	-326.200,00 €
Andere Ergebnisrücklage	-2.335.961,75 €
Verbleibender Bilanzgewinn 2021	**599.570,00 €**

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

4 % auf das Geschäftsguthaben von 14.989.250,00 €	599.570,00 €

Hamburg, den 12. Mai 2022

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm *Holger Westphal*

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2021 intensiv mit den geschäftlichen Entwicklungen auseinandergesetzt und den wirtschaftlichen Verhältnissen sowie den grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung gewidmet. Die Finanz- und Investitionsplanung wurde dabei eingehend besprochen und vom Aufsichtsrat für umsetzbar gehalten und beschlossen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden insgesamt zehn Sitzungen abgehalten, davon 4 gemeinsam mit dem Vorstand. Coronabedingt fanden in 2021 weniger Sitzungen statt als in den Vorjahren.
Ein Großteil dieser Sitzungen musste aufgrund der Corona-Beschränkungen als Telefon-/Videokonferenz stattfinden.
In den gemeinsamen Sitzungen unterrichteten die Vorstandsmitglieder den Aufsichtsrat über wichtige und laufende Geschäftsvorfälle und über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, dieses wurde eingehend erörtert. Soweit erforderlich, haben wir die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat sich mit dem Jahresabschluss des Vorjahres, dem Lagebericht, der Finanz- und Investitionsplanung sowie dem Prüfungsbericht des Geschäftsjahres 2020 eingehend befasst und sich mit vielen Themen dieses Berichtes auseinandergesetzt. Die Vorprüfung 2021 und auch die Jahresabschlussprüfung des Geschäftsjahres 2020 durch den Prüfungsverband des Genossenschaftsverbandes vnw wurden gründlich vor- und nachbereitet sowie intensiv diskutiert.
Die Prüfer des Verbandes haben dem AR und dem Vorstand abschließend in einer gemeinsamen Sitzung am 18.11.2021 ausführlich zum Jahresabschluss berichtet.

Der Bauausschuss befasste sich mit den Ausschreibungen für den Abriss der Wohnanlage Bei den Zelten. Die Vergabepraxis an die Gewerke wurde umfassend geprüft und die Gründe für angefallene Mehr- bzw. Minderkosten für das Objekt ausführlich analysiert.

Im Oktober 2021 konnten wir die Vertreterversammlung endlich wieder als Präsenzveranstaltung durchführen und die notwendigen Wahlen zum Aufsichtsrat stattfinden lassen. Die vom AR vorgeschlagene Kandidatin konnte sich in geheimer Wahl mit großer Stimmenmehrheit gegen zwei starke weitere Kandidaten durchsetzen. Seit dem 25. Oktober 2021 ist Frau Katrin Gauler Mitglied unseres Gremiums und füllt die durch das satzungsgemäße Ausscheiden vom ehemaligen und langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Holger Eschholz entstandene Lücke.

Die Weiterbildung konnte während der Coronazeiten nur sehr reduziert umgesetzt werden. Persönliche Treffen mussten auf ein Minimum beschränkt werden. Die meisten Veranstaltungen fielen aus oder wurden nur online durchgeführt.

Der Aufsichtsrat ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen dennoch ordnungsgemäß nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat den zum 31. Dezember 2021 aufgestellten Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), den für das Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand erstellten Lagebericht, die Inventare und die Erläuterungen gründlich beraten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates

Matthias Schröder
Aufsichtsratsvorsitzender
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 60 Jahre
Diplom-Bankbetriebswirt

Ronald Fobbe
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 56 Jahre
Immobilienfachwirt

Katrin Gauler
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 46 Jahre
Sportwissenschaftlerin

Torsten Hengstmann
stellvertr. Schriftführer
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 58 Jahre
Versicherungskaufmann

Angela Hoppe
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 64 Jahre
Fachinspektorin für Lebens-
mittel- und Ernährungshygiene

Andreas Krohn
Schriftführer
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 67 Jahre
techn. Fernmeldehauptsekretär,
Kaufmann

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2021 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen
- dem Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020 zuzustimmen
- den Jahresabschluss 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 trägt dazu bei, dass Vorstand und Mitarbeiter/innen unserer Wohnungsgenossenschaft weiterhin im Sinne des Förderauftrages handeln können.

Wir möchten allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im Jahr 2021 danken. Die Coronabedingungen 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 ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum in Hamburg bereitet uns allerdings weiterhin Sorgen. Prinzipiell hat sich seit 2020 nichts verändert. Weiterhin gibt es Forderungen nach einem Mietendeckel und die städtischen Grundstücke sollen nur in Erbbaurechtsform verkauft werden. Mit diesen Entwicklungen sind wir als Genossenschaft nicht einverstanden. Dies ist auch in vielen Kommentaren des Verbandes zu lesen. Unser Vorstand hat in seinem Bericht des Jahres 2020 hierzu ausführlich Stellung bezogen. Dies unterstützen wir vollumfänglich. Höhere Anforderungen an einen Neubau und sehr große Herausforderungen an energetische Maßnahmen zur Sanierung im Wohnungsbestand bei gleichzeitiger Bereitstellung des Wohnraums zu moderaten Mieten wird immer anspruchsvoller bzw. für kaum noch realisierbar gehalten.

Grundstücke sind ein wesentliches Element für den Neubau! Hier sollte der Hamburger Senat das Genossenschaftssystem in Hamburg mehr fördern. Hierbei werden wir unserem Vorstand weiterhin den Rücken stärken.

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.

Hamburg, den 7. Mai 2022

Für den Aufsichtsrat
Matthias Schröder, Vorsitzender

Stiftung
Jahresabschluss
2021

Lagebericht 2021

Die Gremien der Stiftung setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand:

Klaus Weise (Vorsitzender)
Monika Böhm (stellv. Vorsitzende)
Harald Fuchs
Daniela Martinez (seit 1. August 2021)

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 22 Anträge auf Unterstützung gestellt worden. Hierbei handelte es sich im Wesentlichen um Schulen, Sportvereine und Hilfsorganisationen.

Operativ war unsere Stiftung tätig bei der Organisation der Kinderweihnachtsmärchen sowie bei der Übernahme der Kosten der Nachbar-Treffs einschließlich der Betreuung der Ehrenamtlichen und der Internetkosten der Service-Wohnanlage „Berner Au“.

Unsere Stiftung beschäftigt einen Sozialpädagogen in Teilzeit mit 28 Wochenstunden und bis zum 31. Dezember 2021 eine Sozialpädagogin in Vollzeit mit 37 Wochenstunden.

Nach intensiven Prüfungen und Gesprächen wurden 19 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 aus 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 Zahlungsunfähigkeit ergeben könnten, wurden nicht eingegangen. Die Ausgaben der Stiftung werden aus eigenen Erträgen bestritten.

Ertragslage

Die Stiftung erhielt im Jahr 2021 rd. € 70.500,00 als Spenden und verzeichnete Zins- und Dividendeneinnahmen von € 40.000,00. Aufgrund der eingegangenen Förderanträge sowie des operativen Geschäftes wurden Zuwendungen in einer Gesamtsumme von rd. € 25.400,00 bewilligt. Dazu kommen Personalkosten von rd. € 83.500,00.

Voraussichtliche Entwicklung

Es werden keine Risiken für den Fortbestand der Stiftung gesehen. Die Stiftung beschäftigt ab März 2022 wieder zwei Mitarbeiter. Vorstand und Förderausschuss sind ehrenamtlich tätig. Durch die solide Anlage des Stiftungskapitals sind die Erträge gesichert.

Ausblick 2022

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 2022 nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan ausgegeben werden.

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

Hamburg, den 1. Februar 2022

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -

Klaus Weise *Monika Böhm*

Harald Fuchs *Daniela Martinez*

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		0,00	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.000.000,00	1.000.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**1.000.000,00**	**1.000.000,00**
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände		2.509,86	223,61
Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel		12.256,03	27.665,54
Umlaufvermögen insgesamt		**14.765,89**	**27.889,15**
Bilanzsumme		**1.014.765,89**	**1.027.889,15**

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Stiftungskapital		1.000.000,00	1.000.000,00
Ergebnisrücklagen		4.900,00	14.000,00
Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 2020	14.000,00		(37.000,00)
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr Einstellung in die Rücklagen)	9.100,00		(23.000,00)
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresfehlbetrag einschl. Gewinnvortrag	9.018,05		22.354,71
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr Einstellung in die Rücklagen)	9.100,00	81,95	23.000,00
Eigenkapital insgesamt		**1.004.981,95**	**1.014.645,29**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		2.895,00	4.362,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.888,94		8.384,77
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		497,09
		6.888,94	8.881,86
davon aus Steuern 392,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		**1.014.765,89**	**1.027.889,15**

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Spendeneinnahmen	70.584,66	17.317,04
Sonstige betriebliche Erträge	3.738,77	299,94
Löhne und Gehälter	83.447,42	45.981,82
Abschreibungen	0,00	121,40
Aufwendungen lt. Stiftungssatzung	25.342,39	25.888,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.654,96	7.747,18
Erträge aus Finanzanlagen/Beteiligungen	39.850,00	39.900,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	**9.271,34**	**22.221,49**
Sonstige Steuern	392,00	392,00
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	**9.663,34**	**22.613,49**
Gewinnvortrag	645,29	258,78
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr: Einstellung in die Rücklagen)	9.100,00	23.000,00
Bilanzgewinn	**81,95**	**645,29**

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. Dezember 2021 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) gemäß § 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 betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 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.

Die Bilanz wird aufgestellt unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

ANLAGEVERMÖGEN

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2021 €	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Sachanlagen										
Geschäftsausstattung	42.595,30	0,00	0,00	42.595,30	42.595,30	0,00	0,00	42.595,30	0,00	0,00
Finanzanlagen	1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00					1.000.000,00	1.000.000,00
Anlagevermögen gesamt	**1.042.595,30**	**0,00**	**0,00**	**1.042.595,30**	**42.595,30**	**0,00**	**0,00**	**42.595,30**	**1.000.000,00**	**1.000.000,00**

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.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Spendeneinnahmen in Höhe von € 70.584,66 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 28,91, der Erstattung von zu Unrecht gezahlten Beiträgen zur Kranken- Pflege-, Renten- und Arbeitslosenversicherung in Höhe von € 2.509,86 und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.200 enthalten.

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.888,94 (8.384,77)	6.888,94 (8.384,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (497,09)	0,00 (497,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt (Vorjahreszahlen in Klammern)	**6.888,94** (8.881,86)	**6.888,94** (8.881,86)	**0,00** (0,00)	**0,00** (0,00)

In 2021 stieg der **Personalaufwand** auf € 83.447,42, da eine zusätzliche Mitarbeiterin im sozialen Management eingestellt wurde.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von € 39.997,35 beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen nach Stiftungssatzung in Höhe von € 25.342,39.

In den **Erträgen aus Beteiligungen** in Höhe von € 39.850,00 werden im Wesentlichen die Dividende für die erworbenen Geschäftsanteile bei der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. ausgewiesen.

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), keine hauptberufliche Tätigkeit, im Ruhestand, Hamburg
- Monika Böhm (stellv. Vorsitzende), hauptberuflich tätig als Vorstandsmitglied in der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Hamburg
- Harald Fuchs, hauptberuflich tätig als kaufmännischer Leiter in der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Norderstedt
- Daniela Martinez ab dem 1. August 2021, hauptberuflich kaufmännische Mitarbeiterin in der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G., Hamburg

Die Vorstände der Stiftung erhalten keine Bezüge.

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 2022

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -

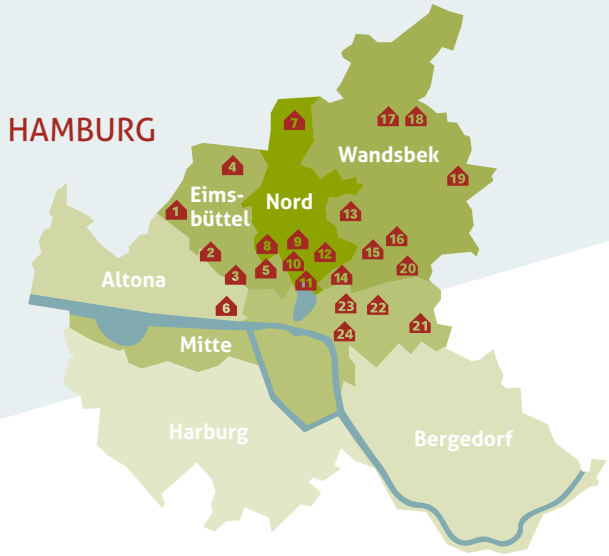
Klaus Weise *Monika Böhm*

Harald Fuchs *Daniela Martinez*

Wohnungsbestand

Stand 1. Januar 2022

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	25	2				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



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

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, Borchertring 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, Kunaustr. 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, Bruhnröggenredder 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
Gesamt		3.725	48	10	703	443	

*Fremdverwaltung

Vertreter

Wahlbezirk	Vertreter		Ersatzvertreter
1	1 Oliver Raddatz 2 Fred Hartwigsen 3 Stefan Gennermann 4 Reimer Tenzer 5 Peter Voß-Suhrke 6 Björn Jettka	7 John Gruel 8 Uwe Jachtner	1 Margrit Latze 2 Heidi Barnickel-Tschopp 3 Felix Sonntag 4 Solveig Urbahn 5 Manfred Lichniak 6 Thomas Samboll
2	1 Elke Kuhlwilm 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 Gertrud Butscher	1 Patrick Graffeille 2 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	
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	

Gedenken

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Inge Albrecht
Marion Basimel
Ingeborg Blarr
Anka Bockholdt
Ursula Boldau
Hildegard Brinkmann
Ilse Brunckhorst
Harald Buck
Gerda Burk
Christel Bussopulos
Jürgen Claus
Ursula Currie
Petra Czerwinski
Ursula Dolscheid
Friedhelm Ebeling
Inge Esch
Jürgen Franke
Anni Haak
Gerd Hagedorn
Hannelore Hahn
Ludmilla Hamburg
Norman Hamer
Erika Hansen
Angelika Heinz
Regina Höhn
Manfred Hüner
Gunda Jappe
Barbara Jendraszyk
Gisela Kaminsky
Christa Karel
Hagen Kleiß
Walter Knickrehm
Gerhard Körner
Walter Krause
Polyna Kroll
Hermann Kruse
Judith Naomi Kupke
Norbert Lehmann
Wilfried Lemcke
Margrit Lütje
Guenter Lutter
Gertrud Marquardt
Günter Merten
Jörg Minx
Helga Möbius
Klaus-Jürgen Müller
Rüdiger Oboda
August Oelkers
Moritz Olbrisch
Heinz Pamperin
Vitali Perline
Ilse Pünner
Robert Raeithel
Heinz-Joachim Rapcke
Peter Reimers
Adele Reinecke
Hannelore Schünemann
Edith Soppart
Hans Steinhäuser
Friedemann Teller
Niels Thielcke
Dieter Tillack
Helmut Timm
Charlotte Unger
Ingrid Wendt
Gerd Wieking
Karl-Heinz Wilken

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

UmweltPartnerschaft Hamburg

Initiative Wohnen.2050 e.V.

Hamburger Volksbank eG
Hamburg

Sparda Bank Hamburg eG
Hamburg

PSD Bank Hamburg eG
Hamburg

GäWoRing e.V.
in Arnsberg, Baden Baden, Bad Karlshafen, Bad Säckingen, Bergen auf Rügen, Berlin, Bremen, Bruchsal, Dresden, Düsseldorf, Ennepetal, Erfurt, Flensburg, Freiburg, Hamburg, Heidelberg, Kiel, Köln, Leipzig, Luzern/Schweiz, Ravensburg, Singen-Konstanz-Ludwigshafen 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 Kiwittsmoor

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 2021 bis zum 31. März 2022. Der nächste integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht erscheint im zweiten Quartal 2023.

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. Die CO_2-Bilanzierung erfolgte gemäß den Regeln des Green-House-Gas-Protocols (GHG) und der GRI-Standards. 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 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 zugestellt.

Impressum

Text
Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. mit Unterstützung von E. v. Lewartowski-Jansen
www.zeilenmanufaktur.de

Layout
mitra Kommunikationsagentur GmbH
www.mitra.hamburg

Druck
Unser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2021/2022 ist auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/11279-2205-1010

Bildnachweis
1904: S. 9 (2), 11 (1), 24 (1), 70, 79, 123 / Hermann Jansen: Titel, S. 5, 8 (2), 9 (3), 10 (3), 11 (1), 14, 16-17, 21, 47, 54, 56, 57, 61, 62 (1), 63 (1), 64-67, 73, 75 (2), 78, 80 / Adobe Stock: S. 6 (1 pronoia), 7(1 Valentin Kundeus), 8 (3 guukaa), 11 (1 RioPatuca Images), 12 (1 Rapeepat), 22 (Shambhala), 26 (Andrii Yalanskyi), 29 (Andrii Yalanskyi), 30 (3 guukaa), 31 (Ingo Bartussek), 35 (bluedesign), 38 (AB Visual Arts), 39 (Tiberius Gracchus), 41 (1 olllikeballoon, 1 Visual Generation, 1 edchocolatte, 1 primiaou, 1 Alexandra, 1 bsd studio, 1 Momocchi, 1 Trendsetter Images), 42 (Marco2811), 48 (sabelskaya), 51 (1 Stockfotos-MG), 52 (Tarnero), 53, (Goss Vitalij), 58 (Daisy Daisy), 62 (1 FourLeafLover), 63 (1 FourLeafLover), 69 (Cornelia Pithart), 71 (Krakenimages.com), 72 (Krakenimages.com), 74 (Robert Kneschke), 81 (Christian Schwier) / iStock: S 6 (1 whiteisthecolor) / vecteezy: S. 2 (1 ferisaputralpg706872, 1 Iyi Kon, 1 Abby Design, 1 Ryantha Ary Fatanen), 3 (1 menangang27) / Flaticon, Icon: S. 3 (1) / Huke, Schubert Berge, Architekten: S. 10 (2), 15 / Oliver Fantitsch, EDT: S. 11 (1), 68, 76, 83 (3) / Brillux: S. 18, 19 / Markus Tollhopf: S. 20, 24 (1), 25, 49 / Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.: S. 22 / ARGE Kiel: S. 36 / Ista: S. 51 / Senatskanzlei Hamburg: S. 55 / C. Gesing, EDT: S. 83 (1) / Sparkasse Walsrode: 107 (1) / Angela Hoppe: S. 107 (1) / Katrin Gauler: S. 107 (1)

Die Wohnungsbau Genossenschaften
HAMBURG

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

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