Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht

2019/20

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

1904

Kennzahlen

Gründung:

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

Investitionen	2019
Neubau	9,72 Mio. €
energetische Modernisierungen	0,70 Mio. €
Instandhaltung	6,58 Mio. €
Geschäftsausstattungen	0,16 Mio. €
Gesamtinvestitionen	17,15 Mio. €

Bilanzsumme

223,93 Mio. €

6,92 €

Durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr pro m² Wohnfläche 2019

5.161

verbleibende Mitglieder zum 31.12.2019

Menschen, die in unserer Genossenschaft leben

ca. 12.000

Objektbestand	2019
Wohnungen	3.733
Gewerbe	49
Gemeinschaftsräume	10
Garagen und Stellplätze	1.145
Gesamt	4.937

7,61 %

Fluktuationsrate

Mieterwechsel im Verhältnis zu den Wohnungen

Eigenkapitalquote

35,06 %

55 %

Wohnungen mit einem zeitgemäßen energetischen Standard

Monika Böhm und Holger Westphal

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

am 23. Februar hat Hamburg eine neue Bürgerschaft gewählt. Wenn dieser Bericht erscheint, sind gerade einmal drei Monate vergangen und doch leben wir in einer ganz anderen Zeit. Der 23. Februar – das war in Hamburg die Zeit „vor Corona". Wir haben uns mit Freunden im Restaurant getroffen. Wir haben Verwandte besucht. Wir waren im Kino, im Theater, wir sind ganz normal zur Schule, Kita, zur Arbeit gegangen. Und wir als Wohnungsgenossenschaft hatten viel vor.

Im Hammer Baum arbeiteten wir gerade daran, dass unsere Mitglieder ihre neuen Wohnungen beziehen können. Unsere Wohnanlage „Bei den Zelten" bereiteten wir für den Abriss vor, die Wohnanlage Wittenmoor 10 bis 16 für die Großmodernisierung. Auf unseren Schreibtischen lagen Verträge mit Handwerkern für geplante Instandhaltungsmaßnahmen und Pläne für zwei Neubau-Projekte. 17 Millionen Euro wollten wir dieses Jahr in unseren Bestand und in den Wohnungsbau investieren. Ob wir das wirklich noch realisieren können? Wir wissen es nicht.

Wenn alles gut läuft, sind bei Herausgabe des Berichts die Kontaktsperren wieder gelockert worden. Die meisten Läden haben wieder geöffnet, Cafés, Restaurants,

> *„Die großen Pläne und Ziele, wie sie vor Corona beispielsweise für den Klimaschutz in Hamburg geschmiedet worden sind, müssen jetzt auf ein realistisches und vor allem bezahlbares Maß heruntergeschraubt werden.“*

vielleicht sogar einige Theater und Kinos. Die Kinder gehen zur Kita oder zur Schule, die Erwachsenen zur Arbeit. Trotzdem wird es nicht sein wie vorher. Die wochenlange Stilllegung des öffentlichen Lebens und der Wirtschaft wird jeder auf die eine oder andere Art zu spüren bekommen. Die einen, weil ihr Lieblingscafé die lange Durststrecke nicht überlebt hat, die anderen, weil sie in Kurzarbeit weniger im Portemonnaie haben.
„Nach Corona“ ist deshalb erstmal aufräumen angesagt. Alle werden sich neu sortieren, neu orientieren, neu planen müssen. Das gilt für jeden Einzelnen, das gilt für die Wirtschaft, das gilt genauso für die Politik. Die großen Pläne und Ziele, wie sie vor Corona beispielsweise für den Klimaschutz in Hamburg geschmiedet worden sind, müssen jetzt auf ein realistisches und vor allem bezahlbares Maß heruntergeschraubt werden. Bei der Ausgestaltung der Grundsteuer-Reform muss der Senat die Folgen der Corona-Krise berücksichtigen. Und auch die Vergabe-Praxis der öffentlichen Grundstücke muss dringend noch einmal auf den Prüfstand. Denn nur so kann bezahlbarer Wohnraum erhalten und geschaffen werden. Und das ist nach Corona wichtiger denn je.
In der Corona-Krise hat sich der alte Senat als hervorragender Krisenmanager bewährt. Wir setzen darauf, dass der neue Senat seine Arbeit genauso vorausschauend und besonnen fortführt.

Hamburg, im Mai 2020

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.
Der Vorstand

Monika Böhm *Holger Westphal*

Inhalt

Unsere Projekte im Überblick: Neben der Großmodernisierung in Stellingen (Visualierung) planen wir den Bau neuer Wohnungen.

Erbbaurecht: Mit einem offenen Brief wandten sich der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. an den Senat.

Interview mit Andreas Breitner: Der VNW-Verbandsdirektor spricht über die Folgen von Corona für das bezahlbare Wohnen.

4 Vorwort

8 Erfolge und Meilensteine

Chancen & Grenzen

10 Alles ist anders
13 Jetzt kommt wirklich die Rezession
14 Wohnungswirtschaft: Boom-Branche mit Bremsklötzen

18 Interview: Corona-Krise – Der Wohnungsmarkt ist wenig betroffen

20 Aufräumen ist angesagt

24 Erbbaurecht: Genossenschaften ziehen die Notbremse

Bauen & Wohnen

26 Ausgebremst

29 Unsere Projekte im Überblick

33 Reportage: Action vor dem Abriss

Klimaschutz

35 Stillstand ist nicht immer Rückschritt
37 Zielkonflikte im Klimaplan

38 Umweltschutz von A bis Z

39 Mieterstrom: Das Gute ist hausgemacht

Wohnkosten

40 Kommt endlich die Trendwende?
43 Betriebskosten aktuell
45 Betriebskosten in Zukunft

48 Forschungsprojekt: Ultrafilter gegen Legionellen und CO_2

Service

50 Ohne Abstriche
51 Schwarzes Brett hat ausgedient
52 Schilder für Spielplätze
52 Neue Website
53 Frischer Look für die „bei uns“
54 GäWoRing: Neue Website, neue Wohnung

Ohne Abstriche, unser Service: Neue Website, neue Gästewohnung – es gibt wieder viele Neuerungen.

Stiftung: Als neue Jury-Mitglieder des „Bertini-Preises“ stellen wir hier die Gewinner vor.

Stillstand ist nicht immer Rückschritt: Was uns die Corona-Pandemie für den Klimaschutz zeigt.

Mitglieder & Gemeinschaft

56 Tolle Leute
58 Neu an Bord
59 Groß und großartig: Unsere Events
60 Mehr Mitglieder, viel Bewegung
60 Vertreter-Infotag im Frühjahr 2019 mit Hochkarätern

62 Interview: „Es ist spannend, aktiv mitwirken zu können“

Das „1904“-Team

64 Teamwork auf Distanz
66 Personalstruktur zum 31. Dezember 2019

Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“

68 Vorwort

70 Bertini-Preis für 97 mutige Jugendliche

74 Projekte im Überblick

78 Jahresabschluss 2019 der „1904“
79 Lagebericht
86 Bilanz
88 Gewinn- und Verlustrechnung
89 Anhang

98 Bericht des Aufsichtsrates

100 Jahresabschluss 2019 der Stiftung

106 Wohnungsbestand
108 Liste der Vertreter
109 Gedenken
110 Mitgliedschaften & Kooperationen
111 Über diesen Bericht
112 Kontakt & Impressum

Unsere Highlights 2019

Richtfest Hammer Baum

Hamburger vom Grill und im Hintergrund Songs von Cat Stevens und Johnny Cash: So feierten wir im September Richtfest im Hammer Baum. Eher ungewöhnlich, passte aber perfekt. Schließlich ist der Neubau nicht ganz typisch für unsere „1904“. Zuvor haben wir ein Bestandsgebäude abgerissen – zum ersten Mal in der Geschichte unserer Genossenschaft. Jetzt werden dort 61 Familien mit Kindern ein neues Zuhause finden. Und acht kleinere Wohnungen sind zusätzlich entstanden.

Ausgebremst, S. 26

Entspannung für 6

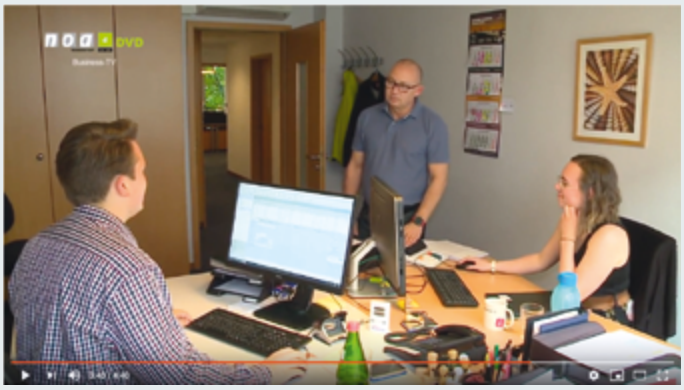
Pünktlich zum Start der Urlaubssaison haben wir im Juli in der Gustav-Falke-Straße 50 eine neue Gästewohnung eröffnet. Die andere Gästewohnung in Eimsbüttel wird noch dieses Jahr aufgelöst. Das ist doppelt gut: Die neue Gästewohnung haben wir in einem ehemaligen Ladenlokal eingerichtet, für das wir lange keinen Nachmieter gefunden haben. Außerdem können jetzt sogar bis zu sechs Personen hier bequem nächtigen – und dank unserer Deko- und Einrichtungsspezialistin Verena Paulat – in tollem Ambiente!

GäWoRing: Neue Webseite, neue Wohnung, S. 54

Hochkaräter zum Start

Mit den Vertreterwahlen im Herbst 2018 wurde ein Drittel des Gremiums neu besetzt. Um unseren Mitgliedervertretern den Start zu erleichtern, veranstalteten wir im April 2019 einen Infotag – mit zwei echten Hochkarätern als Redner: Genossenschaftsexperte Prof. Dr. Jürgen Keßler und EU-Abgeordneter Knut Fleckenstein. Aber nicht nur sie kamen zu Wort. Im Interview verriet uns Jens Wolfhagen, was ihn an seinem neuen Ehrenamt fasziniert.

„Es ist spannend, aktiv mitwirken zu können“, S. 62



„1904“-Azubis im TV

Die Immobilienkaufleute in unserer Genossenschaft haben es schon immer gewusst: Die Berufsbezeichnung klingt zwar nicht besonders cool. Der Beruf selbst ist aber alles andere als langweilig. Warum? Das haben unsere Auszubildenden, Marit Grams und Yannik Schlag, Reportern vom TV-Sender noa4 erzählt und gezeigt. Wer die Sendung verpasst hat, kann sich den Beitrag auf unserem YouTube-Kanal ansehen.

www.youtube.com/user/woge1904

Neuer Look, neue Ideen

Eigentlich heißt es ja, alles neu macht der Mai. Wir haben unserer Mitgliederzeitschrift „bei uns“ im Dezember einen neuen Look verpasst. Quasi als Weihnachtsgeschenk für alle Leser. Übrigens war es nicht das einzige Medium, dem wir eine Frischekur verpasst haben. Im März diesen Jahres ging unsere neue Webseite an den Start.

Frischer Look für die „bei uns“, S. 53

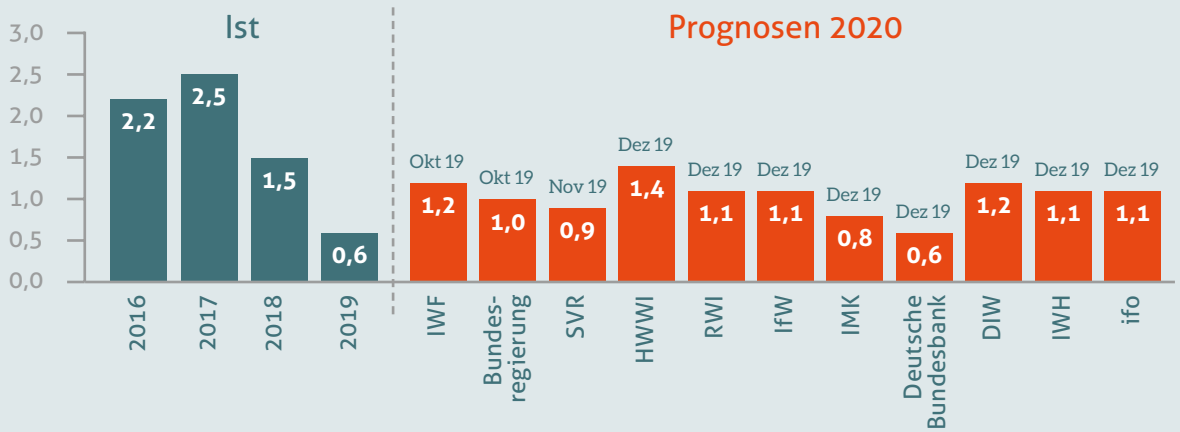
Alles ist anders

Nach neun Jahren sattem Plus ist die deutsche Wirtschaft 2019 nur noch um 0,6 Prozent gewachsen. Sorgen machten sich aber nur einzelne Industriezweige. Die meisten Unternehmen sahen zuversichtlich ins neue Jahr. Dann kam das Coronavirus.

Rezession: 2019 war dieses Wort immer wieder zu hören. Im Rückblick traf dies aber das produzierende Gewerbe und an erster Stelle die Autobauer des Landes. Unterm Strich ist die Deutsche Wirtschaft um 0,6 Prozent gewachsen.
Im Vergleich zum Vorjahr (+1,5 %) ist das wenig, auf lange Sicht aber ein Allzeithoch in der jüngsten Geschichte Deutschlands. Ganze zehn Jahre befand sich die Wirtschaft in einer Wachstumsphase. Das hat es seit der Wiedervereinigung noch nicht gegeben.
Eigentlich hatte 2020 gute Chancen, diese Erfolgsgeschichte weiterzuschreiben. Der Bürger – seit einigen Jahren ein großer Konjunkturmotor in Deutschland – machte keine Anstalten, seine Ausgaben zurückzufahren. Warum auch? Im Februar lag die Arbeitslosenquote bei 5,1 Prozent, die Löhne und Gehälter waren 2019 im Durchschnitt um 4,4 Prozent gestiegen und sparen lohnte nicht, denn dafür gibt es inzwischen Strafzinsen.
Bei den Unternehmen sah es genauso gut aus: Das Sorgenkind aus dem Vorjahr meldete im Januar ein Plus von über 3 Prozent. Alle übrigen Branchen hatten ohnehin gut zu tun – ganz vornan die Baubranche. Einem neuen Aufschwung stand nichts im Wege. Entsprechend rechnete die Bundesregierung mit einem Plus um 1 Prozent. Namhafte Wirtschaftsinstitute und Banken schwankten zwischen 0,6 und 1,4 Prozent.
Mit der Corona-Krise änderte sich schlagartig alles. Um die Verbreitung des Virus zu verlangsamen, wurden bundesweit Kontaktverbote erlassen. Ab Mitte März waren nur noch Lebensmittelhändler, Apotheken und einige Behörden für Kunden geöffnet und auch nur unter Beachtung weitreichender Schutzmaßnahmen. Alle anderen Betriebe schlossen ihre Türen vollständig für den Publikumsverkehr und betreuten ihre Kunden per E-Mail und Telefon. Intern stellten sie ihre Organisation auf kontaktarme Zusammenarbeit um. Das mobile Arbeiten wurde fast zum geflügelten Wort. Arztpraxen und Krankenhäuser arbeiteten nach strengen Pandemie-Plänen. Die Industrie stellte schließlich zum Teil ihre Produktion ein. Sowohl der private als auch der berufliche Reiseverkehr wurde fast vollständig verboten.

Prognosen aus dem Januar 2020

Bruttoinlandsprodukt in Deutschland preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



DIW Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin
HWWI Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
ifo ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
IfW Institut für Weltwirtschaft, Kiel
IMK Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
IWF Internationaler Währungsfonds, Washington
IWH Institut für Wirtschaftsforschung, Halle
RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen
SVR Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

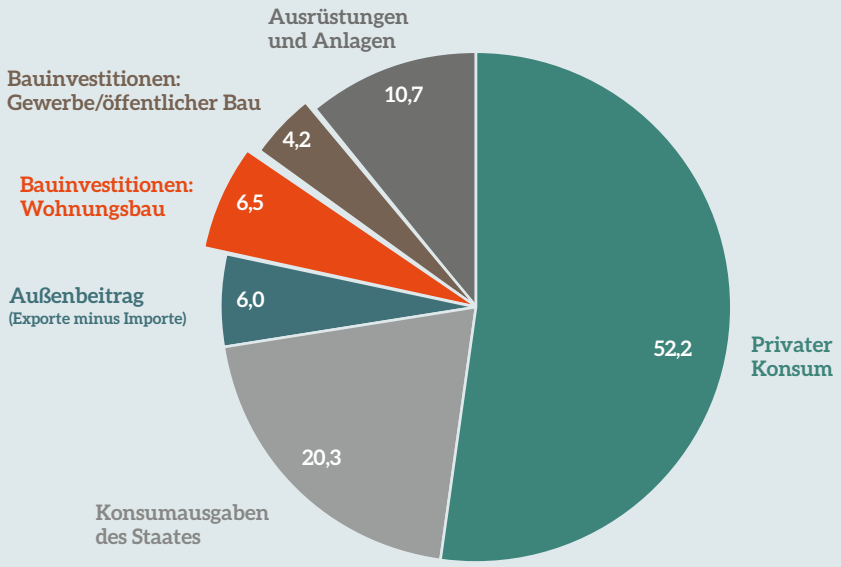
Vor Ausbruch des Coronavirus sahen die Prognosen für 2020 wirklich gut aus. Die namhaften Wirtschaftsexperten gingen davon aus, dass die Wirtschaftsleistung weiter steigt. Das wäre das elfte Jahr in Folge gewesen.

Quelle: Statistisches Bundesamt sowie Prognosen der genannten Institute
© GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., GdW-Schrader, 16.01.2020

Anteil der Bauinvestition am BIP 2019

Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukt 2019, nominal, in %

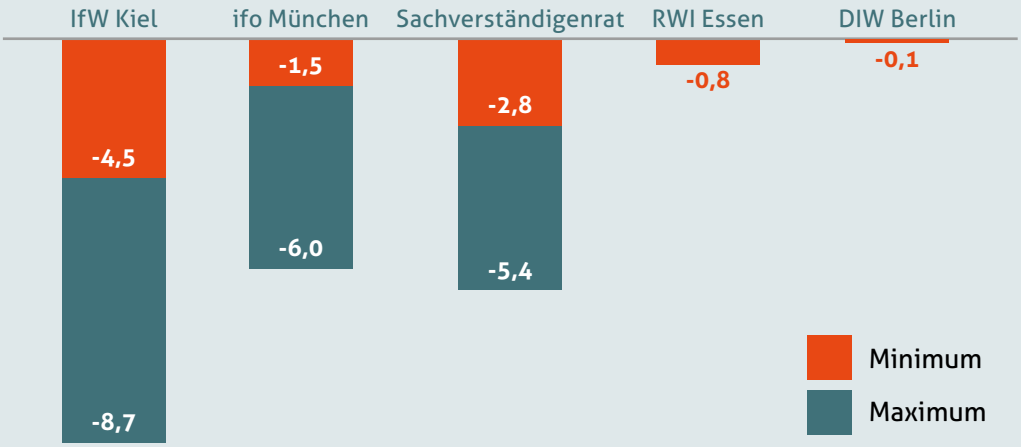
BIP 2019: 3.436 Mrd. EUR



Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen / © GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., GdW-Schrader, 18.01.2019

Schlechte Aussichten für die Wirtschaft

Schnellprognosen zum Wirtschaftswachstum 2020 (Stand: März 2020)



Schon wenige Tage nach dem Shutdown war klar: Durch die Corona-Krise wird die deutsche Wirtschaft schrumpfen. Wie stark, hängt auch davon ab, wie lange die Beschränkungen aufrecht erhalten bleiben. Am 19. März lieferten verschiedene Ökonomen erste Prognosen. Die roten Felder beziehen sich auf die Annahme, dass die Präventivmaßnahmen bereits im Mai gelockert werden. Deutlich schlechter fallen die Prognosen aus, wenn es erst ab August wieder los geht (petrolfarbene Felder).

Quelle: Wirtschaftsinstitute

Die unmittelbaren Folgen offenbart eine Sonderauswertung der Bundesagentur für Arbeit. Demnach haben bereits bis zum 27. März bundesweit rund 470.000 Betriebe Kurzarbeit eingereicht und die Zahl dürfte noch steigen. Denn zu diesem Zeitpunkt waren viele Unternehmen noch dabei, mit ihren Betriebsräten zu verhandeln. So oder so ist es ein trauriger Rekord. Während der gesamten Finanzkrise 2008/2009 waren „nur" rund 55.000 Betriebe in Kurzarbeit. Damals waren aber fast ausschließlich die Industrie und ihre Zulieferer betroffen. Jetzt sind es insbesondere der Einzelhandel sowie das Hotel- und Gaststättengewerbe. Auch diese Zahl zeigt die volle Härte der Corona-Krise: Im Februar – also bevor die Schutzmaßnahmen ergriffen wurden – gingen bundesweit rund 1.900 Betriebe in Kurzarbeit.

Jetzt kommt wirklich die Rezession

Die Bundesregierung und die Länder reagierten sofort. Innerhalb weniger Tage wurden Hilfsprogramme für die Bürger und für die Wirtschaft aufgelegt. In vielen Branchen sind die Einbußen jedoch nicht mehr aufzuholen.
So war schon Mitte März abzusehen: Durch die Corona-Krise stürzt die deutsche Wirtschaft jetzt wirklich in eine Rezession. Wie tief, hängt in erster Linie davon ab, wie lange die Einschränkungen andauern, wie schnell die Lieferketten wieder funktionieren und die Unternehmen wieder ihren gewohnten Betrieb aufnehmen können. Bei Erstellung dieses Berichts war noch nicht absehbar, wann die Beschränkungen und Auflagen wieder gelockert werden können.
Die ersten Prognosen spiegeln diese Unsicherheit wider. So ging das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin noch davon aus, dass die Pandemie einen ähnlichen Verlauf wie die Vogelgrippe oder Schweinegrippe vor einigen Jahren nehmen würde. Was auf einen leichten Rückgang der Wirtschaftskraft von 0,1 Prozent hoffen ließ.
Deutlich pessimistischer beurteilte schon zu diesem Zeitpunkt das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel die Lage. Im besten Fall schrumpft das Bruttoinlandsprodukt (BIP) dieses Jahr nur um 4,5 Prozent. Aber auch nur dann, wenn die Präventivmaßnahmen bereits im Mai gelockert werden. Geht es erst im August wieder langsam los, ist ein Minus von fast 9 Prozent realistisch.

Aber: Die Kieler Ökonomen machten auch Mut. Ihrer Meinung nach wird sich die deutsche Wirtschaft durch Aufholeffekte schnell wieder erholen. Für 2021 rechnen sie sogar mit einem Plus von 7,2 bis 10,9 Prozent.

Was ist...?

BIP

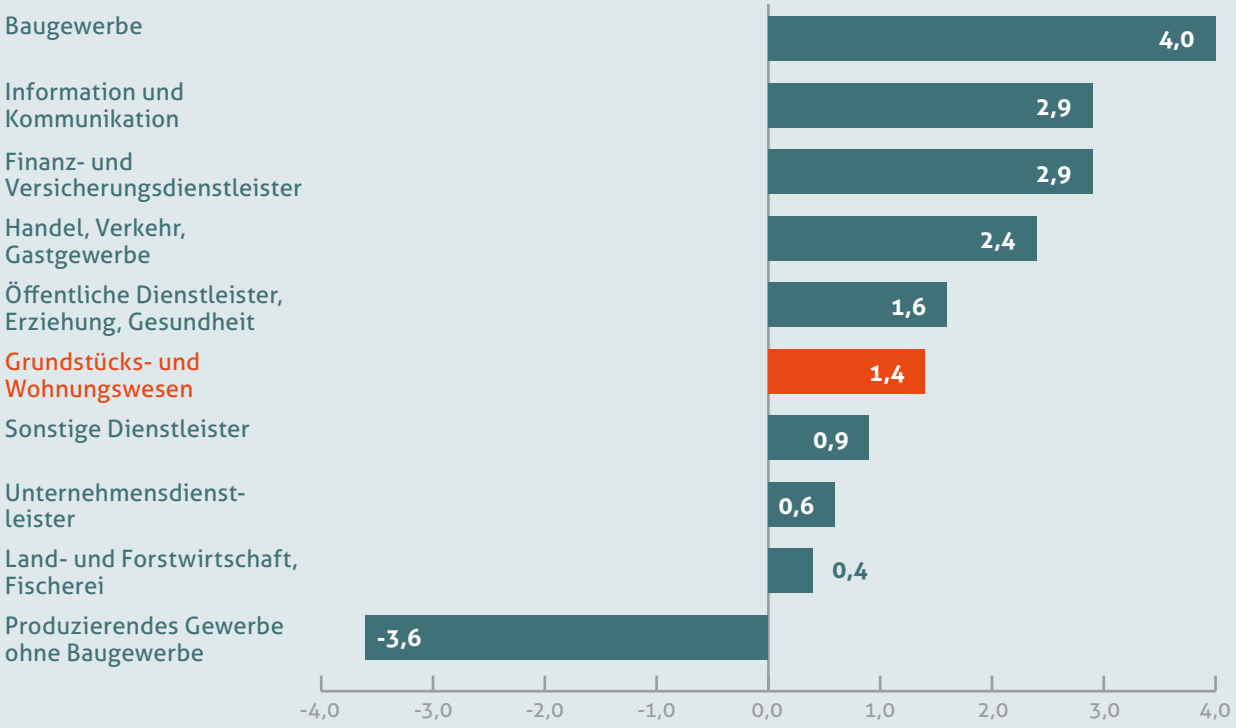
Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) misst die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Landes. Für Deutschland heißt das: Alle Waren und Dienstleistungen, die Unternehmen, Personen und der Staat hierzulande hergestellt und erbracht haben, ergeben das deutsche Bruttoinlandsprodukt.
Berechnet wird das BIP vom Statistischen Bundesamt. Die Ergebnisse werden mehrmals im Jahr bekannt gegeben, verbunden mit einer Einschätzung, wie sich die Konjunktur entwickelt. Solche Prognosen werden auch laufend von der Bundesregierung, von internationalen Organisationen und Wirtschaftsforschern erstellt. Dafür werden unter anderem Unternehmen und Konsumenten befragt. Eine wichtige Rolle spielt auch die politische Lage in Deutschland, Europa und weltweit.
Die Vorhersagen nutzt der Staat für die Schätzung der Steuereinnahmen und die Haushaltsplanung.

Rezession

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

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2019

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Durch den anhaltenden Bauboom konnte das deutsche Baugewerbe 2019 seine Wirtschaftsleistung um 4 Prozent steigern und gehört eindeutig zu den Gewinnern der deutschen Wirtschaft. Allerdings hat die Branche auch mit Problemen zu kämpfen, die zunehmend ihre Auftraggeber zu spüren bekommen: Es fehlt an Fachkräften.

Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 18
© GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., GdW-Schrader, 16.01.2020

Wohnungswirtschaft: Boom-Branche mit Bremsklötzen

Es gibt nur wenige Wirtschaftszweige, die Konjunktur-Schwankungen fast unbeeindruckt abfedern können. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft gehört definitiv dazu. Seit Jahren erwirtschaften die Unternehmen rund zehn Prozent des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP). Selbst während der globalen Finanzkrise 2008/2009, als die meisten Betriebe große Verluste einfuhren, erreichten sie diesen Wert. 2019 waren es 10,6 Prozent.
Ein durch und durch guter Wert. Wobei: Hätte nach den grundlegenden Gesetzen der Marktwirtschaft nicht mehr drin sein müssen? Allein der Wohnungsbau boomt doch seit Jahren. Die Nachfrage ist riesig, das Angebot hinkt immer noch vielerorts hinterher. Aus diesem Blickwinkel betrachtet, stimmt das schon. Wie erfolgreich die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft arbeiten kann, hängt jedoch nicht allein vom Marktgeschehen ab.

Einen viel größeren Einfluss haben das Baugewerbe und die Politik. Sichtbar wird das nicht erst seit der Corona-Krise. Sie wirkt jetzt aber wie ein Brennglas für diese Abhängigkeit und das Jahr 2019, das dafür als Blaupause dienen kann.

Einflussfaktor Bauwirtschaft

Die Bauindustrie ist einer der großen Gewinner im Wettrennen um die Wirtschaftsleistung. Der anhaltend starke Wohnungsbau hat den Betrieben eine konstante Vollauslastung beschert und das spiegelt sich auch im Bruttoinlandsprodukt wider: Mit einem Plus von 4 Prozent setzte sich der Wirtschaftszweig 2019 an die Spitze. Die Vollauslastung zeigt aber auch zunehmend ihre Schattenseiten: Der Branche fehlen die Fachkräfte und der Nachwuchs. Eine Umfrage des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie (DIHK) unter den Mitgliedsunternehmen liefert dazu die Zahlen. Seit Jahren klafft

zwischen der Anzahl an neuen Auszubildenden und Neu-Rentnern eine riesige Lücke. 2017 fehlten dadurch 15.500 Arbeiter auf dem Bau, 2019 waren es rund 12.500.
Arbeitskräftereserven sind kaum noch vorhanden, so der Verband. Bei den Bauingenieuren fehlen diese Reserven inzwischen ganz. Seit 2015 gibt es in diesem Fachbereich weitaus mehr offene Stellen als Arbeitslose. Seit April 2018 trifft das auch auf Baufacharbeiter zu. Im November 2019 beispielsweise kamen auf 14.700 offene Stellen nur noch 12.700 Arbeitslose.
Gerade die Bauindustrie wird so unfreiwillig zum Bremsklotz. Denn für viele Aufträge sind einfach keine Handwerksfirmen zu finden. Die Folge: Neubauten verzögern sich, Instandhaltungen und Modernisierungen müssen verschoben werden.
Den Mangel an deutschen Fachkräften versuchten die Betriebe durch Anwerbung von Mitarbeitern aus dem europäischen Ausland auszugleichen. Mit Erfolg: Im Bauhauptgewerbe stieg die Ausländerquote seit 2009 um 11,5 Prozent auf jetzt 19,5 Prozent. Im Hochbau liegt die Quote sogar bei rund 32 Prozent.
Ein Instrument, das jedoch nur im normalen Betrieb funktioniert. So ergab eine Blitzumfrage des DIHK Anfang April zur Corona-Krise, dass über 63 Prozent der Mitgliedsunternehmen bereits nach zwei Wochen Auswirkungen spüren. Zum einen haben sich Nachschubprobleme bei Baumaterialien ergeben. An erster Stelle steht aber der Fachkräftemangel. Nachdem die Grenzen geschlossen worden sind, fehlen 46 Prozent der befragten Betriebe die Handwerker.
Das führt nicht nur zu zeitlichen Verschiebungen der Bauprojekte. Letztlich werden die beiden Faktoren wohl auch zu Preissteigerungen führen mit Domino-Effekt: Die Kosten für Neubau, Instandhaltungen und Modernisierungen werden steigen und damit schließlich auch die Mieten.

Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen, S. 27

Einflussfaktor Politik

Schon lange ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zum Politikum geworden und dafür müssen noch nicht einmal die nächsten Wahlen vor der Tür stehen. Seit Monaten wird im Bund und in den Ländern übers Wohnen debattiert. Oft ideologisch, häufig ohne Beteiligung der Wohnungswirtschaft und deshalb selten pragmatisch.
Was dabei herauskommen kann, ist jetzt und in den kommenden Jahren in Berlin zu sehen. Unter dem Druck einer Bürgerinitiative hat der dortige Senat einen Mietendeckel beschlossen. Mit dem Gesetz, das im Februar dieses Jahres rückwirkend in Kraft getreten ist, wurden nahezu alle Mieten aus dem preisfreien Bestand auf dem Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren.
Der Mietendeckel in Berlin gilt zunächst für fünf Jahre und erlaubt nur unter bestimmten Voraussetzungen ab 2022 Mieterhöhungen bis 1,3 Prozent jährlich. Modernisierungskosten dürfen nur mit maximal 1 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf die Miete umgelegt werden. Zudem wird für jede Wohnung eine Mietobergrenze angesetzt, die sich in erster Linie an der Ausstattung und dem Baujahr orientiert.
Mit dem Mietendeckel werden jetzt die Mieten von rund 1,5 Millionen Wohnungen reguliert. Wer einen überteuerten Preis für seine vier Wände zahlt, für den klingt das hervorragend. Mit dem Mietendeckel trifft der Berliner Senat aber 90 Prozent des gesamten Mietwohnungsmarkts – und damit besonders hart sozialverantwortliche Vermieter wie die Berliner Wohnungsbaugenossenschaften.
Rund 200.000 Wohnungen bieten diese in Berlin an und liegen mit ihrer Durchschnittsmiete einen Euro unter dem Berliner Mietenspiegel. Noch günstiger kann man Wohnraum nicht anbieten, will man wirtschaftlich arbeiten. Aber genau das wird den Berliner Genossenschaften jetzt verwehrt. Durch den Mietendeckel fehlen ihnen in den kommenden Jahren über

180 Millionen Euro an Einnahmen. Geld, das sie in die Modernisierung ihres Bestands, ins Sozialmanagement und in den Bau von über 6.000 neuen Wohnungen investieren wollten.
Das ist jetzt nicht mehr möglich. Größere Modernisierungsvorhaben wurden bereits ad acta gelegt, die Quartiersarbeit wird reduziert – und in den nächsten fünf Jahren werden höchstens noch 2.000 neue Genossenschaftswohnungen gebaut. Dabei fehlen schon jetzt rund 47.000 bezahlbare Wohnungen, heißt es aus dem Senat.
Auch in Hamburg gab es vergangenes Jahr von der Links-Fraktion immer wieder Vorstöße, einen Mietendeckel einzuführen. Die große Mehrheit der Bürgerschaft lehnte das ab. Eine gute Entscheidung für Hamburg und die Hamburger Mieter. Andernfalls hätte auch ohne Corona-Krise der Wohnungsbau schnell ein Ende gefunden und energetische Modernisierungen hätten nicht einmal mehr geplant werden können.

Neue Gemeinnützigkeit

Fast zeitgleich mit der Verabschiedung des neuen Mietendeckels für Berlin starteten die Grünen gemeinsam mit der Fraktion der Linken im Bundestag eine Gesetzesinitiative. Das Ziel: Sie wollen die Wohnungsgemeinnützigkeit wieder einführen, um „dauerhaft sozial gebundenen Wohnraum zu schaffen", heißt es.
1990 wurde die Gemeinnützigkeit abgeschafft. Seit einigen Jahren wird die Idee aber immer wieder von der Politik aufgegriffen, in verschiedener Version und Ausprägung. Worin sich aber alle Vorschläge gleichen:
Sie wenden sich an gemeinwohlorientierte und sozial verantwortliche Unternehmen wie beispielsweise die Wohnungsbaugenossenschaften.
Der aktuelle Entwurf sieht im Kern Folgendes vor: Um Anreize für den sozialen Wohnungsbau zu schaffen, sollen die neuen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine Reihe an Steuererleichterungen bekommen. Ihnen soll die Körperschafts- und die Gewerbesteuer erlassen werden, genauso die Grundsteuer und die Grunderwerbssteuer. Die Umsatzsteuer wird reduziert. Nach der Devise „öffentliches Geld für öffentliche Güter" müssen Neubauwohnungen dauerhaft preisgebunden vermietet werden, im Gegenzug erhalten die Unternehmen einen Zuschuss zu den Baukosten in Höhe von 20 Prozent. Allerdings werden die Erleichterungen nur gewährt, wenn die Wohnungen in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gebaut werden.
Würde es dabei bleiben, könnte das Modell für das eine oder andere Wohnungsunternehmen sogar durchaus interessant sein. Die beiden Parteien gehen aber noch weiter: Unter anderem sieht der Gesetzentwurf vor, dass nur an Personen vermietet werden darf, die unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegen. Und:
Das Geschäftsfeld muss „auf die Verwaltung, Instandhaltung, ökologische Sanierung und den Ankauf und Neubau von Miet- oder Genossenschaftswohnungen sowie von Räumen für wohnortnahe Infrastruktur und Nahversorgung beschränkt sein. Überschüsse sollten zweckgebunden in Ziele der neuen Wohnungsgemeinnützigkeit reinvestiert werden".
Spätestens an diesem Punkt schrillen bei sozialverantwortlichen und erfahrenen Wohnungsunternehmen die Alarmsirenen. Denn dieser Absolutismus stand auch schon im alten Gesetz und würde alles zunichtemachen, was die sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften in den vergangenen 30 Jahren aufgebaut haben. Außerdem wird das Genossenschaftsgesetz dabei völlig außer Acht gelassen.
Hauptaufgabe und Zweck einer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Dabei werden keine Einschränkungen und Unterschiede gemacht, ob das Mitglied mehr oder weniger Geld zum Leben zur Verfügung hat. Mit der geforderten Gemeinnützigkeit wird also der Gleichbehandlungsgrundsatz des Genossenschaftsgesetzes ausgehebelt.
Wer sich für eine neue Gemeinnützigkeit einsetzt, muss mit diesen Konsequenzen wohnen und leben:

- Der gesamte soziale Wohnungsbau wird auf eine bestimmte und deutlich kleinere Gruppe von Wohnungsunternehmen übertragen. Denn allem Anschein nach erhalten nur die Bauherren eine Förderung, die sich verpflichten, ausschließlich Sozialwohnungen zu bauen und diese dauerhaft preisgebunden zu vermieten. Mehr Verantwortung verteilt auf weniger Schultern (und finanzielle Mittel) kann

aber nie zu einem schnellen Ausbau von Sozialwohnungen führen.

- Weiterhin besteht die Gefahr, dass wieder – wie schon in den 1970er Jahren – Wohnviertel mit einer sehr homogenen Bevölkerung entstehen. Dabei ist es gerade die soziale Mischung, die Quartiere belebt und soziale Brennpunkte verhindert.
- Befeuert wird diese Entwicklung letztlich durch die Beschränkung aller Unternehmensaktivitäten auf das Bauen von Wohnungen und Läden und auf Modernisierungen. Denn schlagartig müssten alle Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftsräume geschlossen werden. In unserem Fall auch die kostenlosen Beratungsstellen „Büro Sozialarbeit", die wir unseren Mitgliedern anbieten. Das wäre nicht nur ein großer Verlust für unsere Mitglieder. Letztlich profitiert die ganze Stadt von den sozialen Aktivitäten der Wohnungswirtschaft. Denn sie hat längst viele Aufgaben übernommen, für die ursprünglich die öffentliche Hand zuständig war, sich aber aus finanziellen Gründen herausgezogen hat.

Unser Fazit: Wir sehen die Wiederbelebung der Gemeinnützigkeit als sozialen Sprengstoff, mit der obendrein noch nicht einmal ausreichend Sozialwohnungen gebaut werden könnten. Denn dafür fehlt in den Ballungsräumen das Bauland und den Unternehmen über kurz oder lang das Geld. Förderlicher und zielführender wäre es, das Wohngeld weiter zu stärken, Bauvorschriften zu vereinfachen und neue Gebiete für den Wohnungsbau zu erschließen.

Büro Sozialarbeit, S. 58

Interview mit VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

Corona-Krise: Der Wohnungsmarkt ist wenig betroffen

Die Corona-Krise hat viele Wirtschaftszweige hart getroffen. Auch die Hamburger Wohnungswirtschaft und den Wohnungsmarkt? Kurz vor Ende des Shutdowns baten wir VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner um seine Einschätzung der Lage.

Herr Breitner, hat die Corona-Krise Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft?
Ja, in sofern, dass sich Mieter und Mitglieder an ihre Vermieter wenden, weil sie in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind. Eine erste Umfrage bei unseren Mitgliedsunternehmen hat ergeben, dass jeder etwa eine Handvoll Fälle hat. In der Gesamtsumme ist das nicht wenig. Für eine Genossenschaft mit 3.000 oder 4.000 Wohnungen aber relativ gering. Der Wohnungsmarkt ist von der Krise also wenig betroffen. Spürbarer ist es im gewerblichen Bereich. Unsere Mitgliedsunternehmen haben etwa fünf Prozent Gewerbekunden. Da gibt es zunehmend Mietstundungen.

Es ist aber kein Wohnungsunternehmen ins Trudeln geraten und Entlassungen sind auch nicht zu befürchten?
Für Hamburg schließe ich Entlassungen aus. Aus unserer Sicht sind die Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen systemrelevant. Das Vermietungsgeschäft läuft ja weiter, sogar überraschend reibungslos. Und das, was die Unternehmen wirtschaftlich gefährden würde, nämlich Mietausfälle in großem Maße, ist nicht eingetreten.

Und Sie gehen davon aus, dass das so bleibt.
Ja, weil die Bundesrepublik dankenswerterweise die Zugangsmöglichkeiten zu den sozialen Sicherheitssystemen erleichtert hat. Durch das Wohngeld und die Grundsicherung werden die Menschen in die Lage versetzt, ihre Wohnungen zu behalten.

Auf den Baustellen lief aber nicht alles reibungslos. Einige Projekte mussten vorläufig gestoppt werden. Ist das nicht ein Rückschlag fürs bezahlbare Wohnen?
Ich glaube, dass die Baustellen, die im Moment aktiv sind, aktiv bleiben. Es stimmt: Aktuell gibt es Probleme mit der Materiallieferung und es fehlen Handwerker. Insgesamt höre ich aber nicht nur von unseren Unternehmen, dass die Baustellen funktionieren. Was passieren kann: Die Projekte werden später fertig. Aber die Wohnungen, die jetzt im Bau sind, kommen auf den Markt.

Sehen Sie das auch für zukünftige Investitionen?
Da könnte schon eine gewisse Zurückhaltung einsetzen. Insbesondere für Planungen, die in den Startlöchern stehen. Das kann eine Gefahr werden, die uns vielleicht 2022 ereilt, weil die Gebäude dann in die Fertigstellung gekommen wären. Auf absehbare Zeit kann ich aber nicht erkennen, dass es da zu dramatischen Problemen kommt.

Zur Corona-Krise kommen jetzt aber der Klimaplan, die neue Grundsteuer und Forderungen aus Berlin nach einem bundesweiten Mietendeckel und einer neuen Gemeinnützigkeit.
Das ist klar: Alles, was den Neubau und das Investitionsklima in Hamburg beeinträchtigt, ist schädlich für den Wohnungsmarkt. Der Markt funktioniert nur, wenn man der steigenden Nachfrage ein steigendes Angebot

gegenüberstellen kann. Deshalb lehnen wir massive regulative Eingriffe wie den Mietendeckel ab. Der ist kontraproduktiv und das kann man schon heute an den Neubauzahlen in Berlin ablesen: Sie brechen ein. Da ist es sehr gut, dass der Hamburger Senat mit uns kooperiert. Denn das Bündnis für das Wohnen ist genau das Gegenmodell dazu.

Ein neues Grundsteuermodell steht aber trotzdem an.
Ja, und natürlich ist es geeignet, uns Probleme zu bereiten. Da vertrauen wir aber auf den Finanzsenator. Viel gefährlicher ist es für uns, wenn die Umlagefähigkeit in Frage gestellt wird. Von mittelgroßen Hamburger Genossenschaften weiß ich, dass sie jährlich Millionenbeträge auf die Mieter umlegen. Wenn sie nun die ganze Steuerlast trifft, dann legt das die Axt an den Neubau in Hamburg. Denn auch sie können den Euro nur einmal ausgeben. Deshalb setzen wir darauf, dass die Umlagefähigkeit erhalten bleibt. In Hamburg ist das auch Konsens. Im Bundestag wird das allerdings noch kontrovers diskutiert.

Bleibt der Klimaplan: Wie bekommt man den mit bezahlbarem Wohnen unter einen Hut?
Es ist schon richtig: Ohne einen erheblichen Beitrag der Wohnungs- und Gebäudewirtschaft wird Deutschland die Klimaneutralität 2050 nicht erreichen. Am Ende darf es aber nicht so sein, dass der Mieter die Zeche bezahlt. Deshalb brauchen wir mehr Zuschüsse und Quartierskonzepte.

Was haben Quartierskonzepte mit den Wohnkosten zu tun?
Wenn wir wie bisher versuchen, den Klimaverbrauch jedes einzelnen Gebäudes zu reduzieren, geht das in die Milliarden. Hinzu stellt sich die Frage nach dem Sinn: In vielen Gebäuden sind wir am Ende der Fahnenstange angekommen. Außerdem haben wir große, umfangreiche Bestände aus den 60er bis 80er Jahren, die kaum energetisch zu sanieren sind oder nur unter einem großen Aufwand. Der Quartiersansatz berücksichtigt den Verbrauch größerer Wohneinheiten. Deshalb setzen wir darauf – und dass stärker regenerative Energien eingesetzt werden.

Wäre es dann nicht klug, das Bündnis für das Wohnen zu erweitern?
Genau das haben wir als Verbände dem Senat vorgeschlagen: eine Fortentwicklung zum Bündnis für Klima und Wohnen.

Gab es darauf schon ein Echo?
Die Stadtentwicklungssenatorin ist sehr angetan davon und hält das für richtig. Mit dem Gesamtsenat sind wir noch nicht weiter. Aber ich gehe davon aus, dass wir ein neues Bündnis schließen und das wird sicher andere Bestandteile haben als jetzt.

Vielen Dank für das Gespräch.

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

Aufräumen ist angesagt

Am 23. Februar hat Hamburg eine neue Bürgerschaft gewählt. Dennoch war selbst im April alles beim Alten. Die Koalitionsverhandlungen wurden auf Eis gelegt. Die Bewältigung der Corona-Krise hatte – zu Recht – Vorrang. Jetzt ist Aufräumen angesagt. Denn es ist nicht nur viel liegen geblieben. Mit Corona ist die Welt einfach eine andere.

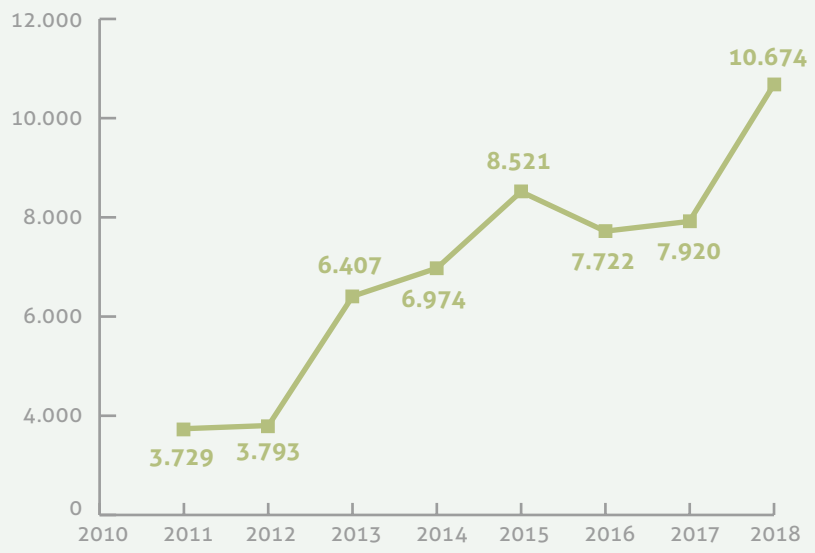
Für gewöhnlich starten wir an dieser Stelle mit einer Bestandsaufnahme der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen aus dem Vorjahr und einem Ausblick auf das laufende Jahr. Zurzeit leben und arbeiten wir aber nicht in gewöhnlichen Zeiten. Sind solche Zahlen dann nicht eigentlich völlig unwichtig geworden?

Ganz im Gegenteil: In unseren Augen haben sie sogar noch an Bedeutung gewonnen. Hamburg hat in den vergangenen Jahren viel erreicht. Ganz neue Stadtteile sind entstanden mit Tausenden neuer Wohnungen, mindestens ein Drittel mit bezahlbaren Mieten. Der Wohnungsmangel konnte damit noch nicht komplett behoben werden. Der aktuelle Mietenspiegel und die CRES-Studie beweisen aber: Der massive Wohnungsbau wirkt. In einigen Bereichen ist das Angebot gestiegen, die Mieten zum Teil sogar leicht gefallen, der Markt hat sich etwas beruhigt.

Ein entscheidender Moment, in dem normalerweise nur eine Devise gelten kann: weiterbauen! Das hatten die Wohnungsunternehmen in Hamburg auch in großem Stil vor. Durch das Coronavirus war das ab Mitte März aber nur noch sehr eingeschränkt möglich. Aus Mangel an Material und Handwerkern mussten viele Baustellen vorrübergehend ruhen, einige kamen voran, aber nur sehr schleppend. Der Wohnungsbau in Hamburg wurde so mindestens um einige Monate zurückgeworfen.
Das wieder aufzuholen wird ein Kraftakt, den die Wohnungsunternehmen nicht allein stemmen können. Denn es fehlt nicht nur an Material und Handwerkern. Durch gestundete Mietzahlungen, die sie vielen Mietern gewähren, fehlt es auch an Geld.
Während der Corona-Krise hat sich der Hamburger Senat als hervorragender Krisenmanager bewährt, der entschlossen und pragmatisch handelte. Für die Hamburger Mieter können wir nur hoffen, dass sich der neue Senat daran ein Vorbild nimmt.
Die strengen Schutzmaßnahmen waren nötig, darüber gibt es keine zwei Meinungen. Sie haben ökonomisch aber eine schwierige Situation hinterlassen. Die erste Aufgabe des neuen Senats kann deshalb nur lauten: Aufräumen. Alle Pläne für die Stadtentwicklung müssen jetzt unter dem Einfluss der Corona-Krise neu bewertet werden. Dazu gehören als erstes die Grundsteuer, das Erbbaurecht und der Klimaplan. Schon in normalen Zeiten hätten sie das Wohnen verteuert. Jetzt könnten sie einige Mieter dazu zwingen, sich ein neues Zuhause zu suchen. Das wäre mehr als ein Rückschritt für das Bündnis für das Wohnen in Hamburg.

- Kommt endlich die Trendwende?, S. 40
- Ausgebremst, S. 26

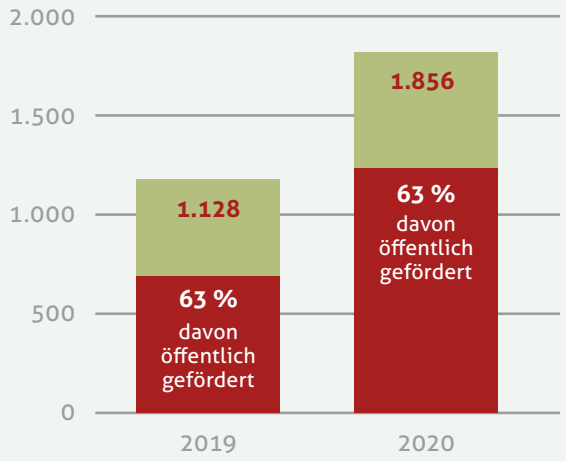
Tausende neue Wohnungen in Hamburg



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg

2011 hat der Hamburger Senat mit der Wohnungswirtschaft ein „Bündnis für das Wohnen" geschlossen. Seitdem wurde unermüdlich gebaut. Bis 2018 sind annähernd 56.000 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Darunter über 14.000 neue Sozialwohnungen. Geschätzt 8.000 weitere Wohnungen befinden sich derzeit im Bau. Die Anzahl an Baugenehmigungen ist in dieser Zeit ebenfalls jährlich gestiegen. Von anfangs rund 6.800 auf 12.715 in 2019. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum über 96.000 Neubauwohnungen bewilligt.

Bezugsfertige Wohnungen



Neue bezahlbare Wohnungen für Hamburg
Auch 2019 haben die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften im großen Umfang für bezahlbare Wohnungen in Hamburg gesorgt: 1.128 Wohnungen haben sie fertiggestellt (63 % öffentlich gefördert), für weitere 1.290 Wohnungen haben sie den Baustart erteilt. Im laufenden Jahr werden voraussichtlich 1.856 Neubau-Wohnungen ihren künftigen Bewohnern übergeben (63 % öffentlich gefördert). Zeitgleich wollten die Genossenschaften mit dem Bau von 1.074 Wohnungen starten. Weil durch die Corona-Krise Material und Handwerker fehlen, werden einige Projekte aber voraussichtlich verschoben.

Quelle: Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

Grundsteuer: Jetzt geht's um die Umlage

Ende 2019 hat die Bundesregierung eine Grundsteuer-Reform beschlossen. Nach monatelangen Gesprächen und Verhandlungen einigten sich die Politiker auf einen Gesetzentwurf von Bundesfinanzminister Olaf Scholz, wonach hauptsächlich die Bodenwerte die Höhe der Steuer bestimmen.
Für das Wohnen in Städten wie Hamburg, München und Frankfurt wäre das Modell verheerend: In den Ballungszentren sind die Bodenwerte so hoch, dass die Steuer im Vergleich zum bisherigen Modell um ein Vielfaches gestiegen wäre und die Wohnkosten damit auch. Denn die Grundsteuer zahlen alle Bürger in Deutschland – als Eigenheimbesitzer selbst, als Mieter über die Betriebskosten.
Auf Druck von Bayern und dem Hamburger Senat wurde letztlich eine so genannte Öffnungsklausel in das Bundesgesetz aufgenommen. Diese erlaubt, dass die Länder ein eigenes Steuermodell ausarbeiten – und Hamburg hat damit auch bereits begonnen.
Anfang März dieses Jahres erhielten mehr als 10.000 Unternehmen in Hamburg Post vom Senat. Für Wohnimmobilien hat die Stadt Hamburg alle nötigen Daten zur Berechnung verschiedener Grundsteuer-Modelle vorliegen. Für Gewerbe-Immobilien nicht. Deshalb bittet der Senat die Unternehmer, über ein Online-Tool selbst Daten zur Verfügung zu stellen.
Der alte Senat hatte sich noch nicht auf ein Berechnungsmodell geeinigt, führte lediglich ein paar Modellrechnungen durch. Trotzdem wurden von einigen Politikern bereits Forderungen laut, die Umlagefähigkeit abzuschaffen. Sprich: Nach ihrer Idee sollten künftig ausschließlich die Eigentümer die Grundsteuer zahlen. Ist das wirklich die Lösung? Schauen wir uns doch einmal die Folgen an:

- Die Investitionen in den Bestand und in den Wohnungsbau würden rapide sinken. Denn allein den im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften würden jedes Jahr rund 93 Millionen Euro fehlen. Dass bedeutet, dass jährlich bis zu 550 Wohnungen weniger errichtet werden könnten.
- Nach und nach würden einige Wohnungsbesitzer versuchen, die Grundsteuer über höhere Mieten zu decken. Damit würde eine neue Aufwärtsspirale in Gang gesetzt, die das Wohnen noch teurer macht. Denn steigen die Mieten, steigt der Mietenspiegel. Steigt der Mietenspiegel, steigen die Mieten und so weiter und so fort.
- Genossenschaftsmitglieder müssten übrigens weiterhin die Grundsteuer zahlen. Denn sie sind Miteigentümer ihrer Genossenschaft.

Mit Ausbruch der Corona-Pandemie wurde stark an die Solidarität untereinander appelliert. Als Wohnungsgenossenschaft sind wir Experten in Sachen Solidarität und geben zu Bedenken: Wird die Umlagefähigkeit tatsächlich abgeschafft, ist das alles andere als solidarisch.

Steigende Mieten können Gutverdienende verkraften. Wer jedoch wenig Einkommen hat, wird sich früher oder später nach einer anderen Wohnung umschauen müssen – zur Not auch außerhalb von Hamburg.

Erbbaurechte: Kein Bauland für Genossenschaften

Seit Dezember 2019 ist es beschlossene Sache: Städtische Grundstücke werden für den Mietwohnungsbau nur noch in Ausnahmefällen verkauft. Vorrangig werden sie im Erbbaurecht vergeben, also an das Wohnungsunternehmen für einen Zeitraum von 75 Jahren verpachtet.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht – umgangssprachlich auch Erbpacht genannt – bietet sowohl dem kleinen Häuslebauer als auch Wohnungsunternehmen die Möglichkeit zu bauen, ohne ein Grundstück zu kaufen. Erbbaurechts-Verträge werden in der Regel für einen Zeitraum von 50 bis 99 Jahren geschlossen. In Hamburg sind es 75 Jahre.
Für die Nutzung des Grundstücks zahlt der Hauseigentümer dem Grundstückseigentümer eine Pacht, den sogenannten Erbbauzins. Das Erbbaurecht kann verkauft, verschenkt oder vererbt werden. Ist eine Verlängerung eines Erbbaurechtsvertrages nicht möglich oder nicht gewollt, erhält der Hausbesitzer eine Entschädigungszahlung für sein Haus.

Mit dieser Neuausrichtung will die Politik nach eigenem Bekunden auf Dauer für bezahlbares Wohnen in Hamburg sorgen. Aus Sicht der Stadt eine nachvollziehbare Überlegung. Schließlich sichert sie sich über das Erbbaurecht einen langfristigen Einfluss auf die Grundstücke und kann entscheiden, unter welchen Voraussetzungen sie das Bauland vergibt. So wurde jetzt unter anderem für freifinanzierte Wohnungen auf Erbbaugrundstücken eine Mietobergrenze eingeführt.
Auch wenn es einen anderen Anschein macht: Der Beschluss wird bezahlbares Wohnen nicht auf Dauer sichern. Denn die Konditionen der Erbbaurecht-Verträge sind im Endeffekt so teuer, dass bezahlbarer Wohnungsbau gar nicht erst entstehen kann.
Die Mitgliedsunternehmen des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V., zu denen auch wir gehören, haben ihre Konsequenzen gezogen: Wie angekündigt, werden sie sich nicht mehr um städtische Grundstücke bemühen.

Erbbaurecht: Genossenschaften ziehen Notbremse, S. 24

Erbbaurecht

Genossenschaften ziehen Notbremse

Überdenken Sie Ihre Bodenpolitik: Diesen öffentlichen Appell richtete der Verein der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. im März 2019 an den Hamburger Senat – und beherrschte damit die Schlagzeilen. Dieser Artikel erläutert die Hintergründe und ist ein aktualisierter Nachdruck aus dem Mitgliedermagazin „bei uns“ 2/2019.

Erbbaurechte und die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften: Dass dies nicht zusammenpassen will, war im Frühjahr vorigen Jahres in allen lokalen Zeitungen zu lesen, im Radio zu hören und selbst im Regional-TV zu sehen. Auslöser war ein Offener Brief, den der Verein an Hamburgs Ersten Bürgermeister Peter Tschentscher und den Senat schickte. Haupttenor: Bleibt der Senat bei seinen Plänen, städtische Grundstücke künftig nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, wird kein Mitgliedsunternehmen mehr auf städtischen Flächen bauen können.

„Normalerweise greifen wir nicht zu solchen Mitteln“, sagt Vorstandsvorsitzende Monika Böhm. „Seit jeher haben wir uns aber der Aufgabe verschrieben, für bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu sorgen und nicht zuletzt sind wir unseren Mitgliedern verpflichtet. Deshalb sahen wir uns in diesem Fall gezwungen, die Notbremse zu ziehen.“

Ihre Stimme klingt nicht entschuldigend, „Notbremse“ dagegen nach einem Zug, der dabei ist, zu entgleisen. Aber ist die neue Bodenpolitik des Senats wirklich so bedrohlich für das bezahlbare Wohnen in Hamburg? „Ja“,

erklärt Monika Böhm eindringlich und spricht damit nicht nur für die Mitgliedsunternehmen. Protest gegen den neuen Kurs kam auch von anderen Verbänden der hiesigen Wohnungswirtschaft, immer aus dem gleichen Grund: „Bauen im Erbbaurecht ist hier einfach zu teuer." Erstaunlich, wenn man bedenkt, warum das Erbbaurecht 1919 eingeführt wurde. Damals herrschte in den Großstädten eine bittere Wohnungsnot. Bauwilligen fehlte aber das Geld. Insbesondere die öffentliche Hand vergab deshalb ihre Grundstücke gegen eine geringe monatliche Pacht für 99 Jahre. So musste der Bauherr nicht auch noch den Kaufpreis für das Grundstück aufbringen, sondern konnte sofort bauen.

Alexandra Chrobok (links) und Monika Böhm (rechts) vom Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zusammen mit Hamburgs Erstem Bürgermeister Peter Tschentscher

Schlechte Voraussetzungen

„In Hamburg haben sich die Bedingungen aber längst geändert", erklärt Monika Böhm. Etabliert hat sich eine Laufzeit der Verträge von 50 bis 75 Jahren. Schon das ist eine Hürde. In der Regel muss ein Haus nach 35 Jahren umfangreich modernisiert werden. Bei einer so geringen Restlaufzeit vergeben die meisten Banken aber kaum Kredite.

Zudem fordert die Stadt seit geraumer Zeit bereits am Anfang der Laufzeit die gesamte Pacht als Einmalentgelt (siehe Kasten). In der Regel ist das eine Summe, die nur geringfügig unter dem Grundstückswert liegt. So muss der Pächter doch schon von vornherein einen hohen Betrag aufbringen. Der Vorteil für die Bauwilligen, den das Erbbaurecht eigentlich bietet, ist damit hinfällig.

Das macht es aber nicht allein zum teuren Geschäft. Ein entscheidender Faktor ist die Kopplung der Pacht an aktuelle Bodenrichtwerte. „Seit Jahren schießen die Grundstückspreise – und damit die Bodenrichtwerte – in die Höhe und ein Ende ist nicht in Sicht. Das macht es nahezu unkalkulierbar." Außerdem wird nicht nur bei Vertragsabschluss die gesamte Pacht fällig. Bei jeder Verlängerung muss sie erneut gezahlt werden – und zwar immer auf Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte. Monika Böhm: „So zahlt man das Grundstück doppelt und dreifach und jedes Mal wird auch noch die Grunderwerbssteuer fällig."

Hoffnung in Sicht

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften arbeiten nicht renditeorientiert. Sie müssen aber wirtschaftlich arbeiten und kaufmännisch denken. „Das heißt", verdeutlicht die Vorstandsvorsitzende, „schießen die Bodenwerte in die Höhe, müssen wir unsere Mieten drastisch erhöhen. Mit bezahlbarem Wohnen hat das nichts mehr zu tun."

De facto werden die Wohnungsgenossenschaften unter solchen Bedingungen von der Vergabe städtischer Grundstücke ausgeschlossen. Soweit sich nichts ändert. Wobei hier inzwischen Hoffnung in Sicht ist. Während einer Veranstaltung erklärte Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher, dass derzeit ein neues Berechnungsmodell für städtische Grundstücke im Gespräch sei. Diskutiert wird ein Modell, bei dem nicht allein der Verkehrswert als Grundlage dient, sondern die Mieteinnahme mehr in den Fokus rückt. Sprich: Sollen die Mietpreise klein bleiben, wie beispielsweise bei Genossenschaftswohnungen, könnte es sein, dass der Kaufpreis bzw. der Erbpachtzins angepasst werden.

Das hat sich geändert

Zum 1. Januar 2020 haben sich unter anderem folgende Parameter geändert:

- Der Erbbauberechtigte kann wählen, ob er den Erbbauzins als Einmalentgelt am Anfang der Laufzeit zahlt oder als jährliche Pacht. Nach wie vor bemisst sich die Höhe aber am Bodenwert. Bei der Einmalzahlung sind 75 Prozent des Bodenwerts zu zahlen.
- Der Erbbauzins für Wohnnutzung wurde gesenkt auf 1,5 Prozent des Bodenwertes pro Jahr.
- Wird der Vertrag am Ende der Laufzeit nicht verlängert, erhält der Erbbaunehmer jetzt eine Entschädigungszahlung in Höhe von 100 Prozent für sein Haus. Bisher waren es 66 Prozent.

Ausgebremst

Die Corona-Pandemie hat die Wirtschaft hart getroffen. Viele Unternehmen mussten ihren Betrieb einstellen. Wir nicht. Die flächendeckenden Präventivmaßnahmen bekamen aber auch wir sofort zu spüren: Die Arbeit auf unseren Baustellen mussten wir zum Teil vorübergehend einstellen, Modernisierungs- und Bauprojekte verschieben.

Auch wenn die Grundsteuerreform in Hamburg noch nicht geregelt ist und uns städtische Grundstücke derzeit verwehrt sind: Im Großen und Ganzen haben wir 2020 optimistisch begonnen und voller Elan. Denn: Für unsere Neubauwohnungen am Hammer Baum standen schon die ersten Termine für die Schlüsselübergabe fest. In Stellingen bereiteten wir die energetische Großmodernisierung der Gebäude Wittenmoor 10 bis 16 vor und für unseren Neubau in Horn den Abriss unserer Wohnanlage „Bei den Zelten". Dann kam das Coronavirus und die fast vollständige Stilllegung des öffentlichen Lebens.

Sie fühlen sich plötzlich ausgebremst? Exakt so erging es uns auch, und dieses Gefühl wird wohl noch länger anhalten. Denn die notwendige und rigorose Reduzierung möglichst aller persönlichen Kontakte hatte nicht nur massive Auswirkung im privaten Bereich. Ganze Wirtschaftszweige mussten ihre Betriebe schließen. Alle übrigen mussten in Windeseile die Arbeitsabläufe neu organisieren. Zum Schutz der Mitarbeiter und Kunden wurde in den Behörden der Publikumsverkehr auf Notfälle beschränkt, bei vielen Unternehmen – wie auch bei uns – vorläufig komplett eingestellt. Stattdessen wurden die telefonischen Sprechzeiten mehr genutzt und soweit möglich auf digitale Kommunikation umgestellt.

Wobei das nicht der einzige Faktor war, der das gewohnte Arbeitstempo deutlich verlangsamte. In der Wohnungswirtschaft waren es besonders Umstrukturierungsmaßnahmen der Behörden und der Fachkräftemangel. So wurden viele Mitarbeiter der bezirklichen Fachämter vorrübergehend bei den Gesundheitsämtern eingesetzt. Nachdem Deutschland und die meisten europäischen Nachbarn ihre Grenzen geschlossen hatten, fehlten auf den Baustellen auch Handwerker und Material.

Damit war bereits in den ersten Tagen des Shutdowns absehbar: Für unsere Neubau- und Modernisierungsprojekte werden wir mehr Zeit einplanen müssen. Ausnahmsweise werden wir in diesem Bericht so auch keine näheren Fertigstellungstermine nennen können. Alles andere bleibt jedoch wie gehabt. Denn bei aller Unsicherheit, das ist sicher: Die Pandemie hat uns ausgebremst. Stoppen wird sie uns nicht.

- Grundsteuer: Jetzt geht's um die Umlage, S. 22
- Erbbaurechte: Kein Bauland für Genossenschaften, S. 23
- Teamwork auf Distanz, S. 64

Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen

Instandhaltungen und Einzelmodernisierungen gehören für uns zum täglichen Geschäft. Damit stellen wir sicher, dass unsere Gebäude ihren Wert über viele Jahrzehnte behalten und wir unseren Mitgliedern eine möglichst gleichbleibend hohe Wohn- und Lebensqualität bieten können. Seit rund zwei Jahren wird dieses Alltagsgeschäft jedoch zunehmend schwieriger. Denn mit den unzähligen Neubau- und Modernisierungsprojekten in Hamburg hat sich der ohnehin schon herrschende Fachkräftemangel auf dem Bau noch einmal deutlich zugespitzt.

Wer nicht weit im Voraus plant, hat außer bei einem Notfall kaum eine Chance, Handwerker zu finden. Doch selbst dann wird es schwer – und zwar finanziell. Denn ganz nach den Gesetzen der Marktwirtschaft sind die Preise für das knappe „Gut" in den vergangenen Jahren stark gestiegen.

Zum zweiten Mal in Folge erlebten wir so ein Geschäftsjahr, in dem wir nicht alle geplanten Instandhaltungen von unserer To-Do-Liste streichen konnten. Bei den Einzelmodernisierungen sah es glücklicherweise anders aus. Im Vergleich ist die Anzahl auf konstantem Niveau von 75 Modernisierungen geblieben. Zusammen mit

den ausgeführten Instandhaltungen haben wir insgesamt rund 6,58 Millionen Euro in unseren Bestand investiert. 1,63 Millionen Euro entfielen dabei auf die Einzelmodernisierungen.
Inwieweit wir im laufenden Geschäftsjahr unsere geplanten Instandhaltungen und Einzelmodernisierungen schaffen, ist zurzeit nicht absehbar. Die Grenzschließungen aufgrund des Coronavirus haben den Fachkräftemangel auf dem Bau noch einmal deutlich verschärft. Aktuell rechnen wir deshalb damit, dass sich nur ein geringer Teil der geplanten Maßnahmen umsetzen lässt.

Instandhaltungen 2019

Rund 6,58 Millionen Euro investierten wir 2019 in unseren Bestand. 2018 beliefen sie die Gesamtinvestitionen für Einzelmodernisierungen und Instandhaltungen auf rund 6,75 Millionen Euro.

Maßnahme	Verwaltungseinheit (VE)*
Erneuerung der Fenster, Anstrich der Fassade zum Hof, Neubeschichtung der Balkone	40
Erneuerung der Hof- und Kellertüren	460, 470, 480, 500, 510, 530, 540, 560, 570, 590, 600
Erneuerung der Heizungsanlage	420, 760
Erneuerung der Warmwasserbereitung in der Heizungszentrale	370, 750
Hydraulischer Abgleich der Warmwasseranlage	130
Neubeschichtung der Balkone in einzelnen Strängen	141, 142
Erneuerung der Strangventile der Warmwasserversorgung	141
Modernisierung der Treppenhäuser	250, 260, 290, 300, 350, 380, 720
Neubefestigung der Feuerwehrumfahrten	520
Sanierung der Wärmeverbunddämmung im Giebelbereich	440
Sanierung der Grundleitungen	450
Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage	470
Erneuerung der Siel-Leitungen für das Niederschlagswasser im Rahmen des Straßenumbaus in der Meiendorfer Straße	500
Überarbeitung der Pflanzkübel auf den Balkonen	520
Umbau des Müllstandplatzes und Bau einer Schranke	580
Fassaden- und Holzanstrich, inklusive Balkonbeschichtung; Außenanstrich der Holzfenster, Erneuerung von Balkonverschlägen, Sanierung der Loggien, inkl. Dämmung und Dampfsperre	630
Umgestaltung des Müllstandplatzes	720
Erneuerung der Rauchmelder der Brandmeldeanlage	720
Anstrich der Wärmedämm-Fassade	730
Einbau einer Ultrafiltrationsanlage in das Trinkwassernetz	320
Überprüfung der Dichtigkeit und Reparatur von schadhaften Bereichen der Grundleitungen	22 Wohnanlagen

**Eine Liste der Verwaltungseinheiten mit den Straßennamen und Hausnummern finden Sie im Anhang ab Seite 106.*

Unsere Projekte im Überblick

Hammer Baum in Hamm

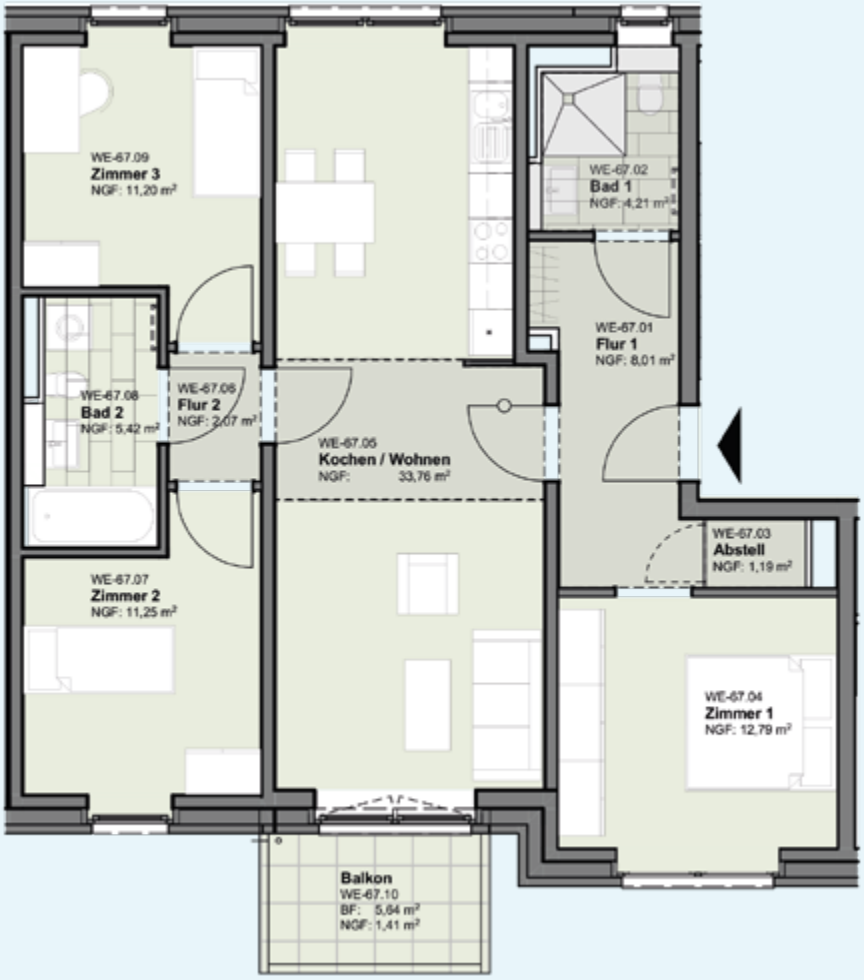
Fast fertiggestellt

Leider in Verzug: Nach dem Richtfest im September lief eigentlich alles nach Plan. Die Corona-Krise verhinderte aber viele Wohnungsübergaben.

Schlüsselübergabe: Das ist ein Moment, auf den sich nicht nur unsere Mitglieder freuen. Auch für unsere Genossenschaft ist es immer wieder ein großartiges Ereignis. So ähnlich müssen sich Marathonläufer fühlen, wenn die Ziellinie endlich in Sicht ist.

Bei unserem Neubau im Hammer Baum war die Ziellinie im Februar dieses Jahres zu sehen. Die Termine für die Schlüsselübergabe standen fest und zum 1. April sollten die ersten 24 Wohnungen bezogen werden. Die übrigen 45 Wohnungen wollten wir bis Juli übergeben. Die Corona-Krise änderte alles. Der plötzliche Ausfall von Handwerken und teilweise ganzer Firmen brachte schon den Zeitplan ins Wanken. Erschwerend hinzu kam ab dem 23. März die wochenlange Kontaktbeschränkung in Hamburg: Personen, die nicht in einem Haushalt wohnten, mussten mindestens eineinhalb Meter Abstand halten. Die Übergabe der Wohnung ließ sich unter solchen Voraussetzungen noch arrangieren, wenn auch deutlich unpersönlicher.

Die Schlüsselübergaben zum 1. April waren in unseren Augen nur schwer realisierbar. Generell absagen wollten wir sie aber nicht. Denn viele künftige Bewohner unseres



Großzügig und praktisch: Im Hammer Baum bauen wir vorwiegend Familienwohnungen. Besonders toll: Alle sind öffentlich gefördert und bezahlbar.

Neubaus hatten bereits ihre alten Wohnungen gekündigt. Stattdessen nahmen wir mit allen 24 Mitgliedern Kontakt auf und ließen sie entscheiden, ob sie unter den neuen Bedingungen an ihrem Umzugstermin festhalten wollten. Die Hälfte entschied sich dafür. Die Bezugstermine für alle weiteren Wohnungen wurden unter den gegebenen Umständen zu unserem großen Bedauern kaum kalkulierbar.

Neubau Hammer Baum im Überblick

- 61 Familienwohnungen mit drei bis fünf Zimmern (ca. 75 bis 105 m² Wohnfläche)
- 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 50 bis 60 m² Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung, u.a. mit Einbauküchen, Bodenbelägen in Holzoptik, Glasfaseranschluss, Photovoltaikanlage für Mieterstrom
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- alle Wohnungen sind barrierereduziert per Aufzug erreichbar, in acht Wohnungen ist zusätzlich der Balkon barrierefrei zugänglich
- begrünter Innenhof und Vorgarten
- klima- und ressourcenschonendes KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fernwärme und Corner Heizungen (Strahlungsheizung) in den Wohnungen, Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtklimas
- Investition: ca. 18 Millionen Euro
- zu 100 % gefördert im 1. und 2. Förderweg, dadurch besonders günstige Nutzungsgebühren in Höhe von 6,40 €/m² bzw. 8,50 €/m² netto-kalt
- Baubeginn: 2018
- Bezug: 12 Wohnungen im Frühjahr 2020, Rest voraussichtlich im Laufe 2020

Bei den Zelten in Horn

In Planung

„Läuft alles nach Plan, soll das Gebäude 2020 abgerissen werden“: Diesen Termin stellten wir im vorigen Geschäftsbericht für unser Neubauprojekt „Bei den Zelten“ in Hamm in Aussicht. Ob wir ihn einhalten können, hängt vom weiteren Verlauf der Coronavirus-Pandemie ab und davon, wie lange die Infektionsschutz-Maßnahmen aufrechterhalten werden müssen.
Prinzipiell könnte es eigentlich losgehen, denn alle Vorbereitungen sind bereits erledigt: Seit Anfang des Jahres steht das Gebäude leer, der Antrag für den Abriss ist in Bearbeitung und nach ersten Gesprächen mit dem Bezirk und dem Oberbaudirektor sind wir auch mit den Planungen für unseren Neubau ein gutes Stück vorangekommen.
Wie bei unserem gerade fertiggestellten Neubau im Hammer Baum sollen auch auf unserem Grundstück „Bei den Zelten“ vorwiegend Familienwohnungen entstehen. Rund 5.200 Quadratmeter Wohnfläche haben wir dort insgesamt zur Verfügung. Hier ließen sich also circa 62 Wohnungen in einer Größenordnung von 75 bis 115 Quadratmetern Wohnfläche bauen. Nach derzeitigem Stand sollen 25 Wohnungen öffentlich gefördert und 37 Wohnungen frei finanziert werden.
Da für das gesamte Viertel eine Erhaltensverordnung gilt, sind die architektonischen Möglichkeiten noch stärker reglementiert als bei anderen Bauprojekten.
Um die ursprüngliche Optik weitestgehend zu erhalten, haben wir eine rote Backsteinfassade mit Vorsprüngen geplant. Ganz ähnlich wie man es von Gebäuden älteren Baujahrs kennt.
Mehr Freiheiten haben wir dagegen bei unseren Plänen für die Straße, und die versuchen wir auch zu nutzen. Zusammen mit dem Wohnungsverein Hamburg von 1902, dem das gegenüberliegende Grundstück gehört, möchten wir die Straße kaufen. Eigentümerin ist noch die Stadt Hamburg. Wobei die ersten Verkaufsverhandlungen recht positiv für uns ausgefallen sind, sodass sich das bald ändern könnte.
Die Idee für den Kauf entstand eigentlich aus der Not heraus. Um die Brandschutzauflagen der Stadt erfüllen zu können, müssten wir Sicherheitstreppenhäuser bei unserem Neubau einplanen. Das würde im Umkehrschluss aber bedeuten, dass wir weniger Familienwohnungen bauen können – und das in einem Stadtteil, in dem gerade diese Wohnungen Mangelware sind. Kaufen wir die Straße, können wir sie dagegen selbst überplanen und von vornherein eine Feuerwehrzufahrt integrieren.
Kurzum: Auch wenn die Kosten dadurch steigen, hoffen wir, dass wir uns bald stolze Miteigentümer der Straße nennen dürfen. Denn so schlagen wir gleich drei Fliegen mit einer Klappe: Wir sorgen für einen besseren zweiten Rettungsweg. Wir können mehr Familienwohnungen bauen. Und: Wir sorgen für eine Verkehrsberuhigung im Quartier.
Aktuell rechnen wir mit Investitionskosten in Höhe von ca. 18 Millionen Euro. Wie zu Beginn des Kapitels erwähnt, können wir unter den derzeitigen Bedingungen einen Fertigstellungstermin nicht nennen. Ursprünglich anvisiert hatten wir 2022.

Action vor dem Abriss, S. 33

In Planung

Carl-Petersen-Straße in Hamm

Wie im vorigen Bericht bereits angerissen, planen wir mittelfristig, die Wohnanlagen in der Carl-Petersen-Straße in Hamm energetisch zu modernisieren und in diesem Zuge neue Familienwohnungen zu bauen. Die zwischen 1955 und 1957 gebauten Häuser weisen allesamt eine solide Bausubstanz auf und sind durch regelmäßige Instandhaltungsmaßnahmen und einige Modernisierungen sehr gut erhalten.
Da die einzelnen Häuserzeilen sehr großzügig auf dem Gelände verteilt worden sind, wäre der Neubau von zusätzlich ca. 50 Wohnungen möglich. Aktuell ist das jedoch noch eine sehr grob geschätzte Zahl. Sobald wir detaillierte Pläne vorliegen haben, werden wir eingehender berichten.

In Arbeit

Ganz nach Gusto: Unsere Mitglieder konnten die Fassadenfarben selbst wählen. Zwei Konzepte standen zur Auswahl.

Wittenmoor in Stellingen

Im Herbst dieses Jahres wollten wir eigentlich mit der energetischen Großmodernisierung unserer Wohnanlage Wittenmoor 10 bis 16 in Stellingen beginnen. Die Vorbereitungen laufen auch bereits. Durch die Corona-Krise werden wir den Termin wahrscheinlich aber nicht einhalten können. Trotzdem möchten wir das Projekt hier vorstellen, denn aufgeschoben ist bei uns nicht aufgehoben.

Energetische Großmodernisierung: Mit Projekten dieser Art wollen wir vor allem den Energieverbrauch unserer Gebäude senken und damit den CO_2-Ausstoß minimieren. Zugleich planen wir immer mit zahlreichen Maßnahmen für ein deutliches Plus an Wohnqualität. Im Wittenmoor 10 bis 16 heißt das unter anderem: Gegensprechanlagen mit Videofunktion, eine Frischekur für die Balkone, neue Balkontüren und Fenster mit Schallschutz sowie digitale Infotafeln im Hausflur mit Internetanschluss und dem schnellen Draht zur Geschäftsstelle.

Die Dachfläche werden wir an einen sogenannten Contractor verpachten, der dort eine Photovoltaik-Anlage zur Stromgewinnung installieren wird. Auf diese Weise können wir unseren Mitgliedern Mieterstrom anbieten. Ein echter Gewinn für die Umwelt und fürs Haushaltsbudget. Denn bei Mieterstrom entfallen auf jeden Fall die Netzentgelte, sodass unseren Mitgliedern ein attraktiver Endpreis für Ökostrom angeboten werden kann.

Für die energetische Modernisierung werden wir Fördermittel der Investitions- und Förderbank (IFB) Hamburg und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragen. Als Bauzeit haben wir rund eineinhalb Jahre veranschlagt.

Mieterstrom: Das Gute ist hausgemacht, S. 39

Modernisierung Wittenmoor im Überblick

Baujahr: 1970
Größe: 72 Wohnungen
Investitionskosten: ca. 6 Millionen Euro

Maßnahmen:

- Fassadenverkleidung mit Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem und keramische Beläge als Wandoberfläche
- Dämmung Dachgeschoss- und Kellerdecken
- Erneuerung Dachdeckung
- neue Fenster und Balkontüren mit Schallschutz
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- Mieterstrom
- Balkonsanierung
- Gegensprechanlagen mit Videofunktion
- digitale Infotafeln zur Kommunikation
- Modernisierung der Treppenhäuser und Keller und Funktionsräume
- Neugestaltung der Außenanlagen

Bei den Zelten in Horn

Alles halb so wild: Unser Abriss-Objekt „Bei den Zelten" fungierte als Kulisse für eine Polizei-Übung. Die Türen blieben trotzdem intakt.

Reportage

Action vor dem Abriss

Es ist kurz vor 9 und einer dieser noch wahrhaften Februar-Tage. Kühl, klar, wolkenlos. Auf dem Dach von Hausnummer 9 haben es sich ein paar Tauben gemütlich gemacht. Ansonsten bewegt sich nichts in der Straße. Es hat etwas Unwirkliches. Etwas von einer alten Ufa-Filmkulisse. Wäre da nicht der Umzugswagen am Ende der Straße, könnte man meinen, Hans Albers und Heinz Rühmann schlendern gleich pfeifend den Bürgersteig entlang.

Stattdessen biegen aber zwei weiße Kleintransporter um die Ecke. Seelenruhig parken sie ein und lassen nach und nach ihre Passagiere aussteigen: zwölf Männer aus den Bundespolizeiabteilungen Duderstadt, Bad Düben und Wuppertal, die bei und mit ihren Kollegen der Bundesbereitschaftspolizei Ratzeburg eine Fortbildung machen.

Auch wenn sie heute Mützen anstatt Helme tragen, die schwarze Einsatzmontur mit den knöchelhohen Stiefeln und den Handschellen am Gürtel ist schon respektein-flößend. Nur gut, dass Einsatzleiter Peter Müller* zuvor ein Plakat mit den Worten „Polizei-Übung" aufgehängt hat. Mit Sicherheit hätte sonst ein Nachbar schon die Zeitung alarmiert. Umso mehr, da jetzt einer der Männer sogar eine Ramme zum Hauseingang Nummer 7 schleppt.

Im Geiste hört man schon das Holz splittern. Doch: Kurz bevor das schwere Metall auf die Tür treffen kann, stoppt Marco Stüber* ab. Vor ihm kniet ein Kollege, drückt eine mannshohe kugelsichere Decke gegen den Eingang. Sie wechseln ein paar Worte, dann wiederholt sich die Szene. Und wieder bleibt die Tür unversehrt.

„Im Ernstfall würde das natürlich anders enden", sagt Pressesprecher Philipp Grupe. Und auch in den polizeieigenen Übungsobjekten würde Marco Stüber die volle

Lautlos und blitzschnell: Das ist ein Zweck der Übung. Der zweite: taktisches Vorgehen.

Wucht der Ramme nutzen. „Wir sind aber sehr froh, dass wir in einem fremden Haus trainieren können. Das kommt der Realität viel näher. Deshalb haben wir der Wohnungsgenossenschaft versprochen, dass die Tür heil bleibt."

Seine Kollegen haben soeben das Haus betreten. Die einen auf konventionelle Art, andere über einen Balkon im Hochparterre. In mehrere Teams aufgeteilt üben sie möglichst lautlos und blitzschnell Wohnungstüren zu öffnen und in verbarrikadierte Zimmer, Keller und Dachboden-Verschläge zu kommen. Technisch eine Leichtigkeit für die Spezialisten. Hier wird aber eben der Ernstfall geprobt und der sieht nicht selten so aus: Hinter der Tür wartet mindestens eine Person mit einer Pistole, einem Messer oder einer anderen tödlichen Waffe.

„Die Teilnehmer lernen deshalb auch taktisches Vorgehen", erklärt Pressesprecherin Ines Michaelsen. „Bei einem Einsatz wie einer Hausdurchsuchung sind sie nämlich die ersten vor Ort." Dann geht es vor allem darum, dass alle Beteiligten möglichst ohne Blessuren aus der Situation herauskommen. „Dafür braucht man aber regelmäßig Trainings."

Soweit es unsere „1904" angeht, sehen wir da kein Problem: „Sollten wir wieder ein Gebäude abreißen, stellen wir es wieder der Polizei gern zur Verfügung", stellt Vorstandsmitglied Monika Böhm in Aussicht. „So viele Frauen und Männer halten täglich den Kopf für uns Bürger hin. Wenn wir mit solchen Aktionen zu ihrer Sicherheit beitragen können, sind wir selbstverständlich gern behilflich."

**Anmerkung der Redaktion: Aus Sicherheitsgründen wurden die Namen der Einsatzkräfte geändert und die Gesichter unkenntlich gemacht.*

Stillstand ist nicht immer Rückschritt

Stillstand ist Rückschritt? Nicht immer. Über Wochen hat das Coronavirus die Wirtschaft, das öffentliche Leben und den Verkehr weitgehend zum Stillstand gebracht. So hat allein Deutschland mindestens 50 Millionen Tonnen Treibhausgas gespart. Gut fürs Klima – aber nur für den Moment. Deshalb stellt sich jetzt die Frage: Was lernen wir aus der Krise?

Anders als voriges Jahr angekündigt, wird Deutschland sein Klimaschutzziel für 2020 wohl doch erreichen und die CO_2-Emissionen im Vergleich zu 1990 um 40 Prozent reduzieren können. Davon geht die Berliner Denkfabrik „Agora Energiewende“ aus. In normalen Zeiten wäre das eine hervorragende Nachricht. Die Umweltexperten haben aber die Klimabilanz während der Corona-Krise erstellt – und das schon zwei Wochen nach dem bundesweiten Shutdown.

Zu früh? Nein, genau richtig. Zu diesem Zeitpunkt war zwar noch nicht abzusehen, wann der gewohnte Alltag wieder einziehen würde. Die Zahlen können so auch nur als Prognosen verstanden werden. Aber: Innerhalb dieser beiden Wochen wurden die Schutzmaßnahmen immer stärker ausgeweitet. Erst schlossen Schulen und Kitas, dann sämtliche Kultureinrichtungen und danach fast alle Geschäfte und Restaurants. Nach und nach stoppten auch immer mehr Industrieunternehmen ihre Produktion oder fuhren sie auf ein Minimum herunter, weil Lieferketten unterbrochen waren und auch die Mitarbeiter auf soziale Distanz gehen mussten. Fernbusse fuhren nicht mehr, die meisten Flugzeuge blieben am Boden, überregionale Autofahrten waren nur noch in Ausnahmen erlaubt.

Wäre der Anlass nicht so schrecklich, könnte man von idealen Laborbedingungen sprechen, die sich den Experten boten. Schließlich waren die Wechselwirkungen der einzelnen Sektoren auf diese Weise leicht auszumachen. Ihr Fazit: Die größten Effekte auf die Klimabilanz ergeben sich aus der extremen Reduzierung des Flug- und Straßenverkehrs sowie dem Produktionsrückgang in der Industrie. Da damit der Stromverbrauch automatisch gesunken ist, erwarten die Experten, dass auch die Energiewirtschaft erheblich zur Senkung der aktuellen CO_2-Emissionen beiträgt. Zwar ist zur gleichen Zeit der Strombedarf in den Privathaushalten gestiegen. Keinesfalls ist dieser aber so hoch, dass sich das ausgleicht.

Gesamtgesellschaftliche Aufgabe

So bitter es auch ist: Die Corona-Pandemie hat uns vor Augen geführt, dass es durchaus möglich ist, den Kohlendioxid-Ausstoß deutlich zu verringern. Auch, an welchen Hebeln wir jetzt stärker ansetzen müssen, um schneller und effektiver zum Ziel zu kommen.

Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Das ist zwar eine Binsenweisheit, aber jetzt haben wir den praxiserprobten Beweis. Und der war auch mehr als überfällig, nachdem sich einige Wirtschaftszweige in den vergangenen zwei Jahrzehnten der Verantwortung entzogen. Ihr immer gleiches Argument: Klimaschutzmaßnahmen seien zu teuer und so unwirtschaftlich, dass dadurch Arbeitsplätze verloren gehen würden.

Sie haben Recht. Klimaschutz ist teuer und deshalb haben alle Mieter in Deutschland jetzt deutlich höhere Wohnkosten. Denn die Politik hielt sich beim Klimaschutz stattdessen bevorzugt an die Wohnungswirtschaft und erließ immer strengere Vorgaben für jegliche Bauvorhaben. Das ließ die Kosten in die Höhe schnellen und führte automatisch zu höheren Mieten und Betriebskosten.

Voriges Jahr hat die Bundesregierung einen neuen Klimaplan aufgelegt, Hamburg hat seinen eigenen zum Ende des Jahres vorgestellt. In der Hansestadt sind es Absichtserklärungen, die Ziele sind aber sehr ambitioniert und viele Ideen stehen oft anderen Klimaschutzmaßnahmen entgegen.
Prinzipiell sind wir der Meinung, dass man nichts unversucht lassen sollte, um den Klimawandel zu stoppen. Als Praktiker können wir bei einigen Vorschriften aber beim besten Willen den Sinn nicht mehr erkennen. Schon jetzt sind die Anforderungen im Wohnungsbau so hoch, dass die Effekte neuer Maßnahmen ausbleiben, die Wohnkosten aber steigen.
Ohne Frage gibt es in Hamburg in punkto Klimaschutz noch für alle viel zu tun. Mehr denn je müssen wir aber genau abwägen und dafür sorgen, dass der Umweltschutz für alle bezahlbar bleibt. Denn das hat uns die Corona-Krise auch vor Augen geführt: Radikale Maßnahmen können Existenzen aufs Spiel setzen.

Zielkonflikte im Klimaplan

Seit Dezember 2019 hat Hamburg einen eigenen Klimaplan. Bundesweit ist er der erste dieser Art, denn er erfasst alle Bereiche des privaten, wirtschaftlichen und öffentlichen Lebens. Wird er umgesetzt, produziert Hamburg in zehn Jahren nur noch 9,3 Millionen Tonnen Treibhausgas. Das wären 55 Prozent weniger als noch 1990. Zurzeit sind es rund 16 Millionen Tonnen pro Jahr. 2050 will Hamburg klimaneutral sein.
Genauso wie die Bundesregierung hat Hamburg alle CO_2-Verursacher in Sektoren eingeteilt und Zielvorgaben festgesetzt. Für den Bereich Wohnen sieht sie eine Reduktion um 1,9 Millionen Tonnen vor. Was das für Dimensionen sind, macht dieser Vergleich deutlich: Obwohl seit Jahren unermüdlich klimaschonend gebaut und der Bestand kontinuierlich energetisch modernisiert wird, brauchte es 27 Jahre, um die CO_2-Emissionen um 1,2 Millionen Tonnen zu drücken. Jetzt soll mehr eingespart werden in einem Drittel der Zeit.
Wie, das ist im Klimaplan nicht bis ins Detail geklärt. Der grobe Fahrplan steht aber und steuert auf eine groß angelegte Wärmewende zu. Im Kern ruht sie auf zwei Säulen: Die Stadt will den Kohleausstieg forcieren und mehr Haushalte ans Fernwärmenetz anschließen. Die Wohnungswirtschaft soll verpflichtet werden, erneuerbare Energie zum Heizen ihrer Häuser zu nutzen.
Dass damit allein das Ziel nicht erreicht werden kann, ist absehbar. Deshalb will der Hamburger Senat dafür sorgen, dass jährlich mindestens doppelt so viele Wohnungen energetisch saniert werden wie bisher. Genau hier offenbart der Plan seine großen Schwächen:

a) es fehlt durch die wiederholte Beschränkung der Modernisierungsumlage – auch Kappungsgrenze genannt – den Wohnungsunternehmen das Geld, um solche Investitionen in Millionenhöhe zu tätigen.
b) ist das Baugewerbe durch den massiven Wohnungsbau schon jetzt bis auf Jahre ausgelastet und der Fachkräftemangel macht einen Ausbau der Kapazitäten nahezu unmöglich. Außerdem fehlt es zunehmend an Baumaterial. Das war schon vor der Corona-Krise so. Der Mangel hat sich jetzt aber noch verschärft, zu Verzögerungen geführt und wird mit Sicherheit eine drastische Preiserhöhung nach sich ziehen.
c) führen solch umfangreiche Modernisierungen zu einem Anstieg der Wohnkosten. Das kollidiert aber völlig mit dem Ziel, für bezahlbares Wohnen in Hamburg zu sorgen und auf Dauer zu erhalten.

Die Lösung in diesem Konflikt: Die Politik schraubt ihre Ansprüche herunter oder erhöht deutlich die öffentliche Förderung. Nur so bleiben Klimaschutz und das Wohnen bezahlbar.

Umweltschutz von A bis Z

2050 sollen alle Gebäude in Deutschland nahezu klimaneutral sein. So weit sind wir noch nicht, aber auf einem guten Weg: 55 Prozent unseres Wohnungsbestands ist klimaschonend und jährlich wird es mehr – durch Neubau und energetische Modernisierungen. Das sind jährlich Investitionen in Millionenhöhe, aber längst nicht alles. Auf unserer neuen Webseite www.1904.de haben wir alles zusammengetragen – buchstäblich von A bis Z. Hier ein kleiner Ausblick, was Sie erwartet:

B wie Blockheizkraftwerk (BHKW)

Diese Heiz-Technik setzten wir erstmals 2013 beim Bau unserer Servicewohnanlage in Farmsen ein. Ein Pilotprojekt, das uns so sehr überzeugte, dass wir inzwischen drei weitere Wohnanlagen mit einem BHKW gebaut haben.

Der Grund erklärt sich schon aus der Konstruktion: Im Wesentlichen bestehen Blockheizkraftwerke aus einem Motor, der einen Generator zur Stromerzeugung antreibt. Eigentlich ein altes Prinzip. Neu ist, dass fürs Heizen die Abwärme genutzt wird, die bei der Stromerzeugung entsteht und üblicherweise einfach in die Luft geblasen wird. So können rund 95 Prozent der erzeugten Wärme für die Beheizung von Räumen und die Wassererwärmung genutzt werden.

In diesen Wohnanlagen arbeiten wir mit einem Blockheizkraftwerk:

Wohnanlage	Bezug	Wohnungen
Berner Heerweg 137 / Buchnerweg 20	2013	69
Am Sooren 97 - 101	2013	22
Ochsenweber Str. 39 - 43 / Kesselflickerweg 2 - 8	2014	57
Eckerkoppel 170 - 180	2018	109

(Stand: Januar 2020)

F wie Fahrradstellplätze/ Fahrradkeller, Bike-Ports

Immer mehr Hamburger haben die Nase voll von Autolärm und Abgasen. Sie steigen um, vorzugsweise aufs Zweirad. Dazu gehören auch viele unserer Mitglieder, womit die Nachfrage nach Stellplätzen für den Drahtesel in den vergangenen Jahren massiv anstieg.

Überall konnten wir dem Wunsch noch nicht nachkommen. Im Zuge unserer Modernisierungen und unseres Instandhaltungsprogramms sind jedoch Bike-Ports und Stellplätze für Hunderte von Rädern entstanden. Bei unserer Familien-Wohnanlage in der Eckerkoppel ist ein Fahrradkeller für 280 Fahrräder gleich in die Planung eingeflossen.

H wie Heizzentralen

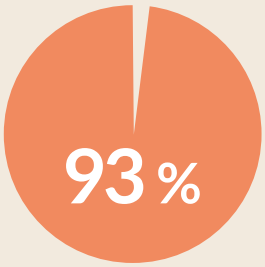
Ab 2026 ist der Einbau neuer Ölheizungen verboten. Bei uns haben sie schon lange Hausverbot und selbst bei den vergleichsweise umweltschonenderen Gasheizungen sind wir aktiv geworden. In zahlreichen Wohnanlagen haben wir in den vergangenen Jahren die Heizzentralen erneuert. Anstelle der üblichen Gasheizkessel sorgen dort nun energiesparende Gas-Brennwertkessel für wohlige Wärme. Bei dieser Technik werden auch die Abgase zum Heizen genutzt, die beim Verbrennen des Erdgases entstehen. Bei der alten Technik wurden diese Abgase in die Atmosphäre geblasen.

Energiequelle für Mieterstrom: Mit Photovoltaikanlagen kann sauberer Strom im eigenen Haus produziert werden.

Mieterstrom: Das Gute ist hausgemacht

Handy, Wäschetrockner, Video-Sprechanlage, Geschirrspüler: In jeder Wohnung verstecken sich etliche Stromfresser. Gut, wenn die Energie dann nicht aus dem Kohlekraftwerk kommt, sondern im eigenen Haus produziert wird. Das heißt dann Mieterstrom und schont sowohl die Umwelt als auch die Haushaltskasse.

Mieterstrom: In unseren Augen ist das derzeit die beste Lösung, wenn man in der Stadt lebt und nicht auf die vielen smarten Helferlein verzichten möchte. Denn sie brauchen jede Menge Strom und sind echte Umweltsünden – solange der Strom im Kohlekraftwerk produziert wird.
Mit Mieterstrom lässt sich dieses Dilemma auflösen. Als Energiequelle werden ressourcenschonende Alternativen genutzt. Bei unserem neuesten Projekt im Hammer Baum beispielsweise arbeiten wir mit einer Photovoltaikanlage. Die Paneele sind auf dem Dach installiert und fangen das Sonnenlicht ein. In unserer Wohnanlage in der Eckerkoppel wiederum kommt der Strom aus dem Keller – von einem Blockheizkraftwerk, das mit Erdgas angetrieben wird.
Sauberer und einfacher kann man im urbanen Raum kaum Strom produzieren und dabei auch noch Kosten sparen. Beim Mieterstrom entfallen nämlich die Netzentgelte, da der Strom ja nicht erst meilenweit transportiert werden muss.
Das begeistert nicht nur uns. Ein gutes Jahr nach dem Einzug haben wir unsere Mitglieder in der Eckerkoppel gefragt, was sie von Mieterstrom halten. Das Ergebnis ist – man kann es gar nicht anders sagen – herausragend! 93 Prozent sind zufrieden bis sehr zufrieden.
Bei einem solchen Feedback ist die Sache für uns klar: Wir werden auch die nächsten Projekte mit Mieterstrom planen. Wobei eines auch schon in Vorbereitung ist. Im Wittenmoor 10-16 wollen wir möglichst noch dieses Jahr mit der energetischen Modernisierung der Wohnanlage starten. Die Dachfläche werden wir an einen Contractor verpachten, der dort eine Photovoltaikanlage bauen wird.
Prinzipiell könnten wir eigentlich selbst eine Anlage aufstellen lassen. Aus steuerrechtlichen Gründen dürfen wir aber keinen Strom produzieren und anbieten. Deshalb arbeiten wir bei allen Mieterstrom-Projekten mit einem Partner zusammen. Mit Erfolg, wie sich zeigt.



der Mitglieder in der Eckerkoppel sind zufrieden bis sehr zufrieden mit dem angebotenen Mieterstrom

Kommt endlich die Trendwende?

Ende 2019 ist der neue Mietenspiegel für Hamburg erschienen – mit einem erstaunlichen Ergebnis: Der Preisanstieg hat sich halbiert auf 2,6 Prozent. Ist das die lang erhoffte Trendwende? Es wäre gut. Denn schon jetzt zeichnet sich ab: Die sogenannte zweite Miete, die Betriebskosten, werden anziehen.

Ein Plus von 2,6 Prozent: Mit einem so niedrigen Wert hatten selbst Experten nicht gerechnet. Wie auch? In den vergangenen zehn Jahren standen stets viel höhere Zahlen vor dem Komma. Eine Zwei hat man in Hamburg zuletzt 2005, also vor 14 Jahren, gesehen. Bemerkenswert ist nicht nur, dass sich die Mietsteigerungsrate jetzt halbiert hat. Viel erstaunlicher ist, dass sich die Mietentwicklung unterhalb der Inflationsrate bewegte. In ausgewogenen Märkten werden Mieten an sich der jährlichen Inflation angepasst. Zwischen 2017 und 2019 haben sich die Preise in Deutschland aber insgesamt um 3,3 Prozent verteuert.

Mehr Wohnungen, bezahlbare Mieten: Ist diese Rechnung also aufgegangen? Vieles weist darauf hin. Zum einen hat sich die Gesamtzahl an Wohnungen in Hamburg seit 2011 um rund 56.000 erhöht. Zum anderen zeigt der aktuelle Mietenspiegel in einigen Segmenten sogar eine Preissenkung. So zum Beispiel bei Häusern der Baujahre 1978 bis 1993 und 2011 bis 2018. Dort sind die Mieten um je 1,2 Prozent nach unten gegangen.

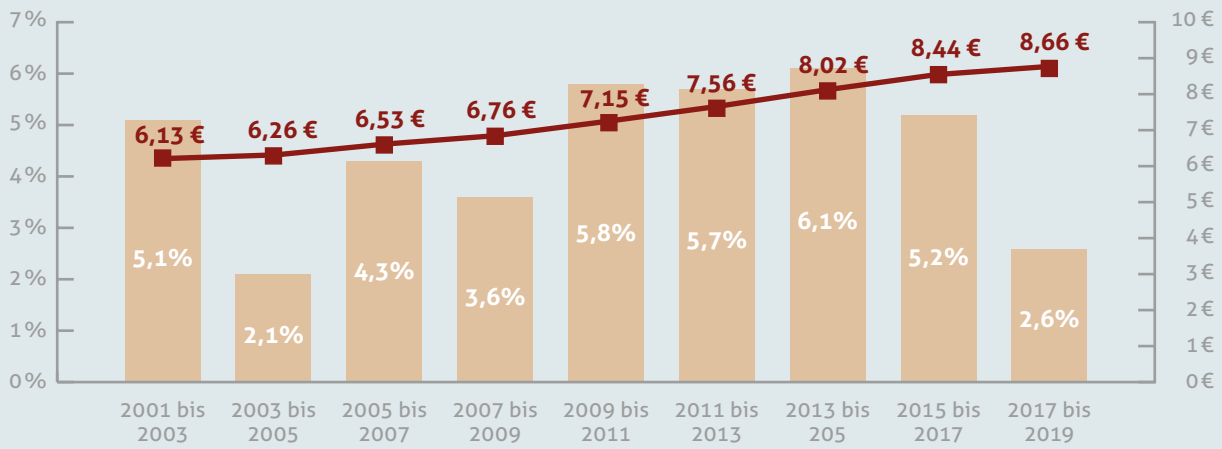
Das erneute Plus geht hauptsächlich auf das Konto von Mieten in guten Wohnlagen und im Altbau. Hier weist der Mietenspiegel zum Teil Erhöhungen in zweistelligen Prozentzahlen aus. Allerdings sind solche Zahlen mit Vorsicht zu genießen. Der Mietenspiegel erfasst ausschließlich Neuvermietungen im frei finanzierten Segment, keine preisgebundenen Wohnungen, keine Bestandsmieten. In manchen Segmenten sind das gerade zehn Wohnungen, bei denen sich die Miete verändert hat und die deshalb erfasst worden sind. An der Realität geht das ein wenig vorbei.

Wer sich einen realistischen Eindruck über den Hamburger Wohnungsmarkt verschaffen will, ist mit der Studie des Forschungsinstituts Center for Real Estates (CRES) besser bedient. Sie weist für 2019 eine Durchschnittsmiete in Hamburg von 8,21 Euro* aus. Der aktuelle Mietenspiegel 8,66 Euro*. Woher kommt die Differenz?

Die CRES-Studie erfasst rund 270.00 Mietverhältnisse in Hamburg und damit rund die 22-fache Datenmenge des Mietenspiegels. Denn sie rechnet auch die Preise öffentlich geförderter Wohnungen mit ein und Bestandsmieten. Also Mieten, die sich in den vergangenen zwei Jahren nicht verändert haben.

**pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt*

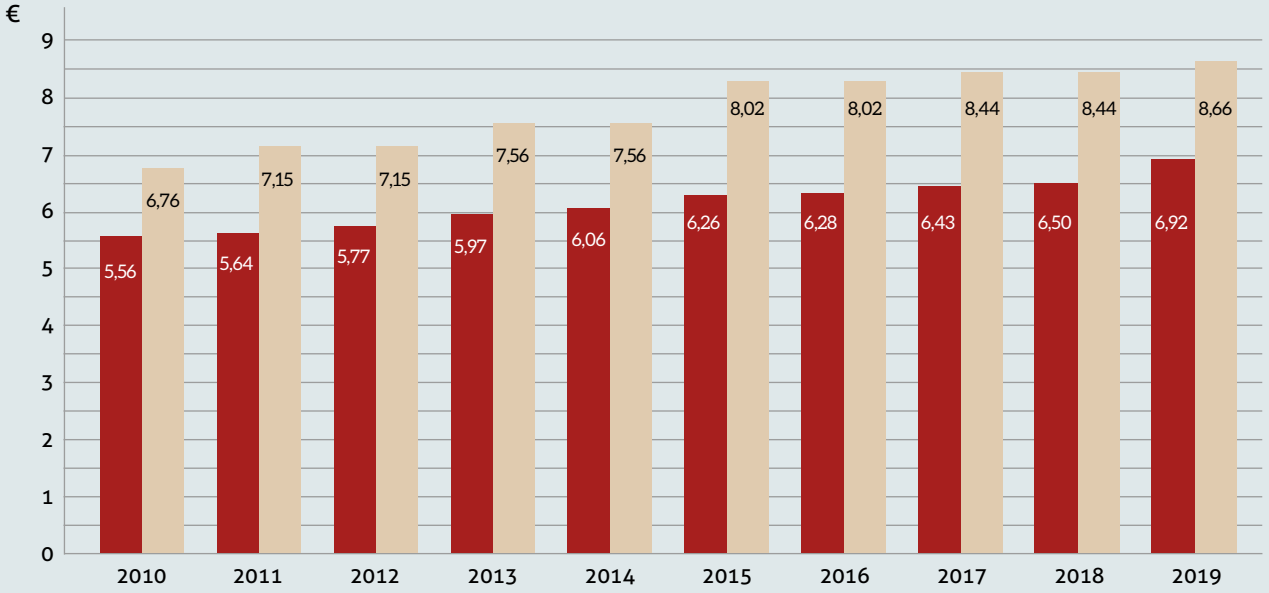
Mietenanstieg in Hamburg 2001 bis 2019



Seit 2001 lag die Mietsteigerungsrate in Hamburg fast immer über der Inflationsrate. Der neue Mietenspiegel 2019 könnte auf eine Trendwende hinweisen: Im Vergleich zum Mietenspiegel 2017 hat sich der Anstieg auf 2,6 Prozent halbiert. Die ausgewiesene Durchschnittsmiete im frei finanzierten Wohnungsmarkt liegt aktuell bei 8,66 Euro.

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Mietenentwicklung im Vergleich: „1904“ und Hamburg zwischen 2010 und 2019



durchschnittliche Nutzungsgebühren je m² Wohnfläche bei der „1904“

Mittelwert des Mietenspiegels je m² Wohnfläche in Hamburg

Eine Durchschnittsmiete von 8,66 Euro*? Von solchen Preisen sind wir nach wie vor weit entfernt. 2019 betrug unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr 6,92 Euro*. Das sind rund 20 Prozent unter dem Hamburger Mittelwert und damit sind wir in etwa auf dem Stand des Hamburger Mietenspiegels von vor zehn Jahren.

Hier kommt dann auch zum Tragen, was der Mietenspiegel teilweise ausblendet: Die Mieten der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Dabei decken sie mit ihren über 133.000 Wohnungen 14 Prozent des Hamburger Mietwohnungsmarkts ab. Und bei solchen Nutzungsgebühren muss das zwangsläufig eine bremsende Wirkung auf den gesamten Markt haben: 2019 betrug die durchschnittliche Nutzungsgebühr der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften 6,89 Euro*. Bei Neuvermietungen waren es im frei finanzierten Wohnungsbestand 8,06 Euro* und damit fast 7 Prozent unter dem Hamburger Mietenspiegel.

Erbbaurechte: Kein Bauland für Genossenschaften, S. 23

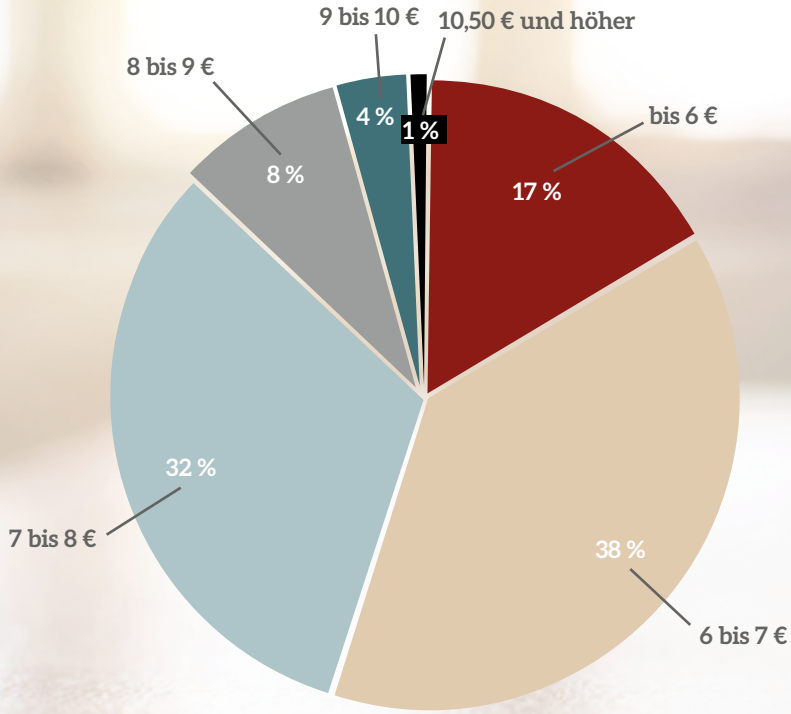
**pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt*

Warum interessiert uns der Mietenspiegel?

Als Wohnungsgenossenschaft leben wir nicht auf irgendeiner Insel. Wir sind Teil dieser Stadt, seit über 100 Jahren eine feste Größe der hiesigen Wohnungswirtschaft und fühlen uns verantwortlich für Hamburg. Denn mit unseren Wohnanlagen und unserem Sozialmanagement tragen auch wir zur Entwicklung Hamburgs bei und hier spielt die Mietenentwicklung eine große Rolle: Steigen die Wohnungspreise immer schneller und höher, werden sich Normalverdiener ein Leben in Hamburg nicht mehr leisten können. Wir setzen uns dafür ein, dass Hamburg nicht irgendwann der finanzkräftigen Elite vorbehalten bleibt. Wir möchten, dass jeder hier ein gutes und bezahlbares Zuhause findet.

Bestandsmieten werden im Mietenspiegel zwar nicht erfasst, nur Neuvermietungen. Da haben wir aber einen direkten Einfluss auf die Durchschnittsmiete in Hamburg. Seit Jahrzehnten übrigens immer den gleichen: Mit unseren Nutzungsgebühren fungieren wir als Mietpreisbremse. Heute mehr denn je.

So sind unsere Nutzungsgebühren verteilt



Gut für unsere Mitglieder, gut für Hamburg: Knapp 90 Prozent unserer Nutzungsgebühren liegen unter der aktuellen Hamburger Durchschnittsmiete. Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand zahlen unsere Mitglieder durchschnittlich 6,61 Euro*. Im frei finanzierten Bestand beträgt die durchschnittliche Nutzungsgebühr derzeit 7,02 Euro*.

Betriebskosten aktuell

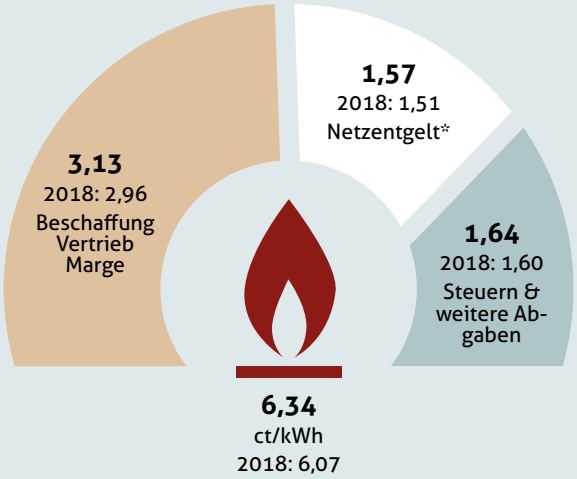
2019 sind die Gebühren für die Gehwegreinigung, das Trinkwasser sowie die Grundgebühr für die Müllentsorgung gestiegen. Leider waren es aber nicht die einzigen Posten, die die Betriebskostenabrechnung höher ausfallen ließen als im Vorjahr. Bei den turnusgemäßen Legionellen-Tests wurden in vier Wohnanlagen erhöhte Werte festgestellt. Das führte zu Folgekosten in der Instandhaltung in Höhe von rund 50.000 Euro.

Gas

Dank des Rahmenvertrages unseres Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) mit unserem Energieversorger blieb der Gaspreis 2019 unverändert bei einem Nettopreis von 1,703 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh). Für 2020 hat die E.ON Energie Deutschland GmbH den Nettopreis um 0,7 Prozent auf 1,715 ct/kWh leicht erhöht. Das ist weit unter dem Durchschnittspreis in Deutschland. Auf diesen Preis werden Netzgebühren, gesetzliche Steuern und Gebühren aufgeschlagen.

Durchschnittlicher Haushaltskundenpreis Gas 2019

in ct/kWh



Haushaltskundenpreis (5.556 kWh - 55.556 kWh pro Jahr)
Stand 01.April 2019
* Netzentgelt inkl. Messung und Messstellenbetrieb

Quelle: Monitoringbericht 2019 Bundesnetzagentur und Bundeskartellamt

Allgemeinstrom

Wie erwartet, ist der Strompreis voriges Jahr um knapp 8 Prozent auf 26,84 ct/kWh brutto gestiegen und auch für 2020 wurde erneut eine Steigerung beschlossen: um 3,73 Prozent auf 27,84 ct/kWh.
Das Plus kommt ausschließlich durch gestiegene staatliche Abgaben zustande. So ist allein die EEG-Umlage im Vergleich zu 2019 um 5,5 Prozent auf jetzt 6,756 ct/kWh erhöht worden. Ohne diese Erhöhung wären die Kosten sogar leicht nach unten gegangen. Die Stadtwerke Rostock, von denen wir seit 2017 den Allgemeinstrom beziehen, hat nämlich den Arbeitspreis im Vergleich zum vorigen Jahr um 3,11 Prozent auf 4,7278 ct/kWh gesenkt.

Abfall und Gehwegreinigung

Zum 1. Januar 2019 hat die Stadtreinigung Hamburg gleich an zwei Stellen die Gebühren angehoben. Zum einen stieg die Grundgebühr für die Müllentsorgung um 0,13 Euro auf 6,89 Euro pro Monat und Wohneinheit. Ein Haushalt durchschnittlicher Größe muss so im Vergleich zu 2018 nun jährlich etwa 4,20 Euro mehr zahlen. 2020 sollen die Preise aber stabil bleiben.
Zugleich sind die Abgaben für die Gehwegreinigung um 1,9 Prozent gestiegen und auch Anfang 2020 wurden sie erneut erhöht – jetzt um 2,2 Prozent.

Trinkwasser

Hamburg Wasser hat seine Gebühren ebenfalls zum Jahresbeginn 2019 erhöht. Damit ist der allgemeine Brutto-Wasserpreis um 0,02 Euro auf 1,89 Euro je Kubikmeter angestiegen. Mit der Gebührenerhöhung sind auch die Grundpreise für Wasserzähler gestiegen. Unterm Strich belaufen sich die monatlichen Mehrkosten für einen durchschnittlichen Hamburger Haushalt auf 0,25 Euro.

Legionellen-Kontrolle

Seit 2012 sind wir gesetzlich dazu verpflichtet, alle drei Jahre ausgewählte Trinkwasserleitungen in unseren Wohnanlagen auf Legionellen-Erreger zu testen. Turnusgemäß stand 2019 erneut eine Kontrolle an, die folgende Ergebnisse lieferte: Fünf der 354 Proben (1,4 %) waren positiv, die Grenzwerte wurden in vier Wohnanlagen überschritten.
In Zusammenarbeit mit einem externen Sachverständigen und in Abstimmung mit dem Gesundheitsamt haben wir umgehend Maßnahmen ergriffen, um die betroffenen Leitungen zu reinigen und den Ursachen auf den Grund zu gehen. Wie die Analyse ergab, waren die Hausinstallationen ohne Befund. Die Bakterien waren in allen fünf Fällen in dem Leitungsbereich aufgetaucht, auf den wir keinen Einfluss haben.
Legionellen können sich dann bilden, wenn Leitungen längere Zeit nicht benutzt werden. Achten alle Bewohner darauf, mindestens zweimal wöchentlich in der gesamten Wohnung das Warm- und Kaltwasser mindestens eine Minute laufenzulassen, haben Legionellen keine Chance. In den oben beschriebenen Fällen sind die Wasserleitungen nicht regelmäßig benutzt worden.
Zurzeit beteiligen wir uns an einem Forschungsprojekt der Universitäten Kiel und Dresden, das über eine Ultrafiltrationsanlage Legionellen bereits am Hauseingang einer Wohnanlage aus dem Trinkwasser entfernt. Wir hoffen, dass sich damit das Legionellenproblem irgendwann löst. Aber das ist noch Zukunftsmusik. Bis dahin bleibt es dabei: Um die eigene Gesundheit und die der Nachbarn zu schützen, muss jeder Bewohner darauf achten, regelmäßig alle Wasserhähne laufen zu lassen.

Ultrafilter gegen Legionellen, S. 48

Betriebskosten in Zukunft

Das ist leider sicher: Die Betriebskosten werden steigen. Dafür sorgt allein schon die CO_2-Steuer, die 2021 mit 25 Euro pro Tonne startet und in den kommenden Jahren Schritt für Schritt angehoben werden soll. Damit ist es aber nicht getan.
Vom kommenden Jahr an muss die neue Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union (EU) in Deutschland umgesetzt werden. Auch das wird das Wohnen verteuern. Die Landesregierungen von Berlin und Thüringen überlegen deshalb, die Umlage der Grundsteuer abzuschaffen. Aber bringt das wirklich was?

Grundsteuer: Keine Umlage, kein Problem?

Ende vergangenen Jahres hat der Bundestag die Grundsteuerreform beschlossen. Dennoch ist das Thema nicht vom Tisch. Während Hamburg und ein paar andere Bundesländer noch an der Ausgestaltung des Gesetzes arbeiten (siehe Seite 22), haben Fachausschüsse auf Bundesebene über einen neuen Antrag aus Berlin und Thüringen zu entscheiden: Beide Länder fordern, dass künftig Vermieter die Grundsteuer allein zahlen.

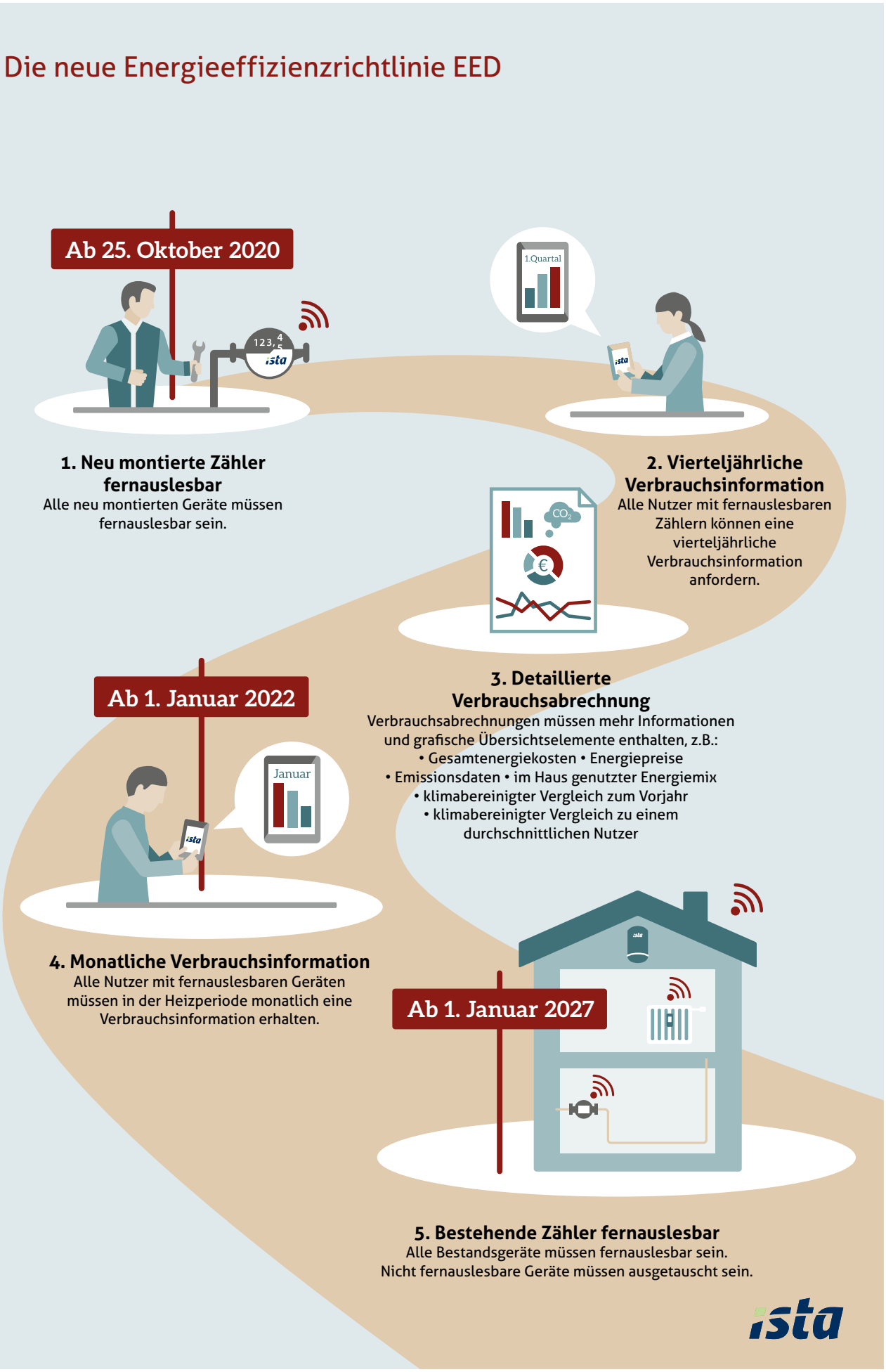
Bisher wird die Abgabe über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt. Mit der Abschaffung der Umlage wollen sie die Wohnkosten senken. Kann die Rechnung aufgehen? In unseren Augen nein, denn es ist schlichtweg zu kurz gedacht.
Müssen Vermieter künftig die Grundsteuer komplett allein tragen, ohne den Neubau und die energetische Modernisierung von Wohnungen herunterzufahren, werden sie früher oder später die Kaltmieten erhöhen müssen.
Für Mieter in Deutschland ein schlechter Tausch. Denn: Mit der Umlage über die Betriebskosten wird die Grundsteuer auf viele Schultern verteilt. Der zu zahlende Betrag ist vergleichsweise gering. Wird aber die Miete erhöht, steigt automatisch auch die ortsübliche Vergleichsmiete an. Unterm Strich zahlen die Mieter mit den Jahren also immer mehr.
Die Hamburger Bürgerschaft hat im Oktober vorigen Jahres bereits über die Thematik diskutiert und sich gegen die Abschaffung entschieden. Wir hoffen, dass andere Länder dem Beispiel folgen.

Grundsteuer: Jetzt geht's um die Umlage, S. 22

So helfen wir bei Zahlungsproblemen

Kurzarbeit, Jobverlust, Honorarausfall: Durch die Coronavirus-Pandemie waren einige unserer Mitglieder zeitweise nicht dazu in der Lage, die Nutzungsgebühren für ihre Wohnungen pünktlich zu bezahlen. Eine Krisensituation, in der unsere Genossenschaft ihnen selbstverständlich zur Seite stand. Betroffenen Mitgliedern bieten wir die Stundung und Ratenzahlung der Nutzungsgebühren an.
Dieses Angebot ist übrigens nicht neu. Solidarität ist für uns als Wohnungsgenossenschaft gelebte Praxis. Seit jeher bitten wir unsere Mitglieder, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, wenn sie in finanzielle Not geraten. So können wir gemeinsam eine individuelle Lösung finden und Kündigungen oder gar Zwangsräumungen vermeiden.

Die neue Energieeffizienzrichtlinie EED



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

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

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

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

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

Effizienzrichtlinie: Mehr Wissen, weniger Verbrauch?

Um die schlimmsten Folgen des Klimawandels zu verhindern, muss jeder Einzelne versuchen, die Treibhausgas-Emissionen zu reduzieren. Damit das einfacher gelingt, hat die Europäische Union (EU) die Energieeffizienzrichtlinie (EED) überarbeitet. Im Kern geht es darum, dass künftig jeder Mieter weiß, wie viel Heizenergie er verbraucht. Denn nur wer den eigenen Verbrauch kennt, so die Idee, wird auch versuchen, Energie einzusparen.

Wie der Verbraucher an seine Daten kommt, ist auch bereits festgelegt: Bis 2027 müssen alle Zähler gegen digitale und fernablesbare Geräte ausgetauscht werden. Bei Neubauten und Modernisierungen – also allen Neuinstallationen – sind Zähler mit diesen Merkmalen bereits ab Oktober 2020 vorgeschrieben.

Schrittweise soll auch die Informationsfrequenz erhöht werden. Zunächst werden Verbraucher im vierteljährlichen Rhythmus ihre Verbrauchsdaten einsehen können, ab Januar 2022 monatlich. Neben dem eigentlichen Verbrauch sollen sie dann auch Zugriff auf weitere Parameter bekommen, zum Beispiel die entstandenen Emissionen und den klimabereinigten Vergleich zum Vorjahr.

Wie viele Bürger diese Möglichkeit nutzen und ob der Verbrauch damit sinkt, wird sich erst noch zeigen müssen. Sicher ist auf jeden Fall, dass die laufenden Betriebskosten durch die Vorschrift steigen. Denn um die erweiterten Informationen liefern zu können, müssen die Abrechnungsfirmen zusätzliche Anforderungen erfüllen. Weiterhin rechnen wir für die Neuinstallation der fernablesbaren Geräte aktuell mit Investitionen im sechsstelligen Bereich.

Mehr Wohngeld für mehr Mieter

Die Bundesregierung hat zum 1. Januar 2020 das Wohngeldgesetz an die aktuelle Miet- und Einkommensentwicklung angepasst und zugleich das Budget erhöht. Damit ist nicht nur die Höhe der Zuschüsse gestiegen. Jetzt haben auch deutlich mehr Mieter einen Anspruch auf den Mietzuschuss.

Ein Punkt, der seit Ausbruch der Coronavirus-Pandemie enorm an Bedeutung gewonnen hat. Ursprünglich rechnete die Bundesregierung mit einem Anstieg der Wohngeldberechtigten um rund 180.000 auf 660.000 Haushalte. Bei Veröffentlichung dieses Berichts, im Juni 2020, dürfte sich diese Zahl deutlich erhöht haben. Denn bereits Mitte März erwarteten laut einer Umfrage des ifo-Instituts rund ein Viertel aller deutschen Industrie-Unternehmen in den folgenden drei Monaten Kurzarbeit.

Ein Sonder-Wohngeld für die Zeit der Corona-Krise hat die Bundesregierung nicht aufgelegt. Bei Kurzarbeit werden Löhne und Gehälter aber in der Regel auf 60 bis 67 Prozent gekürzt. Für einige Arbeitnehmer könnte das bedeuten, dass das Haushaltseinkommen zeitweise so gering ausfällt, dass sie den Zuschuss zur Miete erhalten. Vorausgesetzt, sie stellen einen Antrag – und das sollten sie auf jeden Fall tun. Denn: Das Wohngeld ist ein Zuschuss ohne Ermessensspielraum. Die Bürger haben einen Rechtsanspruch darauf. Das heißt: Das Geld muss jedem Bürger gezahlt werden, der die Voraussetzungen dafür erfüllt.

Der grundsätzliche Anspruch und letztlich auch die Höhe des Wohngelds hängen von drei Faktoren ab: Der Anzahl der Haushaltsmitglieder, dem gesamten Haushaltseinkommen und der Höhe der Miete beziehungsweise der Wohnkosten. Letzteres ist besonders ab kommendem Jahr interessant. Zum 1. Januar 2021 wird das Wohngeld nämlich um eine CO_2-Komponente erweitert. Wohngeldberechtigte erhalten dann zusätzlich einen Zuschlag für Heizkosten. Nach derzeitigen Berechnungen der Bundesregierung führt die CO_2-Komponente im Durchschnitt zu einer Erhöhung des Wohngelds von 15 Euro pro Monat.

Der Anspruch auf Wohngeld beginnt am Ersten des Monats, in dem der Antrag gestellt wurde. Für gewöhnlich wird der Zuschuss für zwölf Monate gewährt. Ist zu erwarten, dass sich das Einkommen zwischenzeitlich wieder erhöht – wie beispielsweise bei Kurzarbeit – kann der Zeitraum aber auch verkürzt werden.

In Hamburg muss der Antrag bei den Bezirksämtern gestellt werden, das Formular gibt es online unter
www.hamburg.de.

Die zu erwartende Höhe lässt sich hier vorab prüfen:
www.wohngeld.org/wohngeldrechner.html

Forschungsprojekt

Ultrafilter gegen Legionellen und CO_2

Lassen sich Legionellen aus dem Trinkwasser filtern und kann man dadurch Energie sparen? Dieser Frage gehen derzeit Wissenschaftler der Unis Kiel und Dresden auf den Grund. Die Antworten finden sie unter anderem in unserer Wohnanlage im Sievekingdamm.

Sie ist mannshoch und erinnert mit dem mattglänzenden Edelstahl und dem hellen Rohr ein wenig an eine überdimensionale Espresso-Maschine mit Milchaufschäumer. Italienischer Kaffee kommt aus dem Gerät allerdings nicht heraus. Auch keine Milch und auch sonst nichts. Und das ist genau so gewollt.
Phoenix GT, so der klangvolle Name, ist eine Ultrafiltrationsanlage und für unsere Mitglieder im Sievekingdamm so etwas wie ein Türsteher. Angeschlossen direkt am Hauswassereingang im Keller, soll die Anlage dafür sorgen, dass das Trinkwasser weitgehend bakterienfrei ins Gebäude kommt. Vor allem aber, dass Legionellen draußen bleiben.
Dass das funktioniert, ist an sich längst bewiesen. „Die Anlage ist ausgiebig getestet worden und schon in einigen Krankenhäusern, Kindergärten und anderen öffentlichen Gebäuden im Einsatz", erzählt der Leiter unserer technischen Abteilung, Tino Herold. Trotzdem steht „unser Phoenix" derzeit unter strenger Beobachtung der Unis Kiel und Dresden. „Die Wissenschaftler wollen herausfinden, ob man mit der Ultrafiltrationsanlage den CO_2-Ausstoß auf Dauer reduzieren kann."
Ein Bakterienfilter als Klimaretter? Das klingt schon sehr abenteuerlich. Ist es aber nicht, wenn man weiß, welche Mittel momentan gegen Legionellen eingesetzt werden. „Seit der Reform der Trinkwasserverordnung 2012 wurde in allen Gebäuden konsequent darauf geachtet, dass die Temperaturen der Warmwasserspeicher bei 60 Grad liegen", erklärt Tino Herold. Vorgeschrieben sind konstant mindestens 55 Grad Celsius, denn diese Temperatur überleben die Bakterien nicht.
So richtig zufriedenstellend ist diese Maßnahme allerdings nicht. „Damit ist natürlich der Energieverbrauch gestiegen", gibt Tino Herold zu bedenken, „was so gar nicht zur Klimawende und der angestrebten CO_2-Neutralität passt."
Womit wir wieder beim Forschungsprojekt sind. Im Feldversuch soll nämlich geklärt werden, ob die Ultrafiltrationsanlage eine sichere Barriere gegen diese Bakterien bildet. Ist das der Fall, könnten die Temperaturen in den Wasserspeichern wieder deutlich gesenkt werden.
Letztlich ließe sich auf diese Weise nicht nur eine Menge an CO_2 sparen, sondern obendrein auch Trinkwasser. Tino Herold: „Zurzeit muss jeder Bewohner darauf achten, dass er jeden Wasserhahn mindestens zweimal wöchentlich benutzt." Denn auch wenn der Heizkessel konstant auf 60 Grad Celsius gehalten wird: Die Temperaturen in den Wasserleitungen innerhalb der Wohnung liegen deutlich darunter und bieten Legionellen genau das Milieu, um sich hemmungslos zu vermehren. „So kamen auch die höheren Konzentrationen in unseren Wohnanlagen zustande, haben die Analysen ergeben. In unserer Anlage sind nämlich keine Keime gefunden worden."
Der Phoenix könnte also auch dieses Problem beseitigen. „Momentan ist das aber noch Zukunftsmusik", erinnert Tino Herold. Deshalb heißt die Devise weiterhin für alle: Wasser marsch!

Forschungsobjekt: In unserer Wohnanlage im Sievekingdamm steht eine Ultrafiltrationsanlage – gegen Legionellen, für den Klimaschutz.

Ohne Abstriche

Eine gepflegte Wohnung, eine bezahlbare Miete: Mehr wünschen sich viele Wohnungssuchende in Hamburg nicht. „1904“-Wohnungen sind gepflegt und bezahlbar. Das ist eine Selbstverständlichkeit. Gut so. Denn so können wir unseren Mitgliedern zusätzlich zu einem echten Zuhause noch mehr bieten: hervorragenden Service.

Wer in Hamburg eine bezahlbare Wohnung sucht, kommt viel herum. 20, 30 Wohnungsbesichtigungen sind keine Seltenheit, bevor der Mietvertrag unterschrieben ist. Und jedes Mal werden die Ansprüche ein Stück heruntergeschraubt, die Erwartungen kleiner.
Bei unserer Genossenschaft läuft es anders. Wer in eine „1904"-Wohnung zieht, darf viel erwarten. Sowohl hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung und Preis, als auch in puncto Service. Das hat nicht nur etwas mit unserem genossenschaftlichen Förderprinzip zu tun. Das ist unsere Unternehmensphilosophie.
Deshalb beschäftigen wir Sozialpädagogen. Deshalb bieten wir Servicewohnungen, Gästewohnungen, schlüssellose Türsysteme, Nachbarschafts-TV, eine Notdienstzentrale... Und deshalb bauen wir laufend unseren Service aus und stellen von Zeit zu Zeit alles noch einmal auf den Prüfstand, um Altbewährtes noch ein bisschen besser zu machen. So wie in den vergangenen Monaten.

Ausgebremst, S. 26
Tolle Leute, S. 56

Förderprinzip

In unserer Satzung haben wir es als Zweck unserer Genossenschaft niedergeschrieben und definieren danach unsere Aufgaben. Vorrangig ist das die Schaffung von guten und bezahlbaren Wohnungen. Gleichwohl sehen wir es als unsere Aufgabe, die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder zu verbessern und das nachbarschaftliche Zusammenleben zu fördern.

§ 2, Satzung und Wahlordnung

Schwarzes Brett hat ausgedient

Vor gut einem Jahr haben wir in drei unserer Wohnanlagen digitale Infotafeln in den Hausfluren angebracht. Ein Pilotprojekt, das uns zwei Fragen beantworten sollte: Funktioniert die Technik störungsfrei und nutzen unsere Mitglieder das neue Angebot? Jetzt haben wir die Antworten und können vermelden: Der Pilot ist erfolgreich gelandet! Nach und nach werden also die alten „Schwarzen Bretter" in den Hausfluren durch Monitore ersetzt.
Was uns und unsere Mitglieder in den Test-Wohnanlagen an der neuen Technik besonders begeistert: Wir können von unserer Geschäftsstelle aus unsere Mitglieder jederzeit mit hochaktuellen Informationen versorgen. Genauso schnell können aber auch unsere Mitglieder das „1904"-Team kontaktieren. Denn die Monitore haben eine Touchfunktion und sind ans Internet angeschlossen. So kann jeder Bewohner quasi im Vorbeigehen eine Nachricht an uns schicken, die Abfahrtzeit der nächsten Bahn abrufen oder sogar Ferien beim GäWoRing buchen.
Übrigens: Um die Umwelt zu schonen, haben wir Geräte mit einem sehr geringen Stromverbrauch angeschafft. Werden sie eine Weile nicht genutzt, wird der Bildschirm automatisch abgedunkelt. Ein toller Nebeneffekt ist auch, dass sich unsere Hausmeister nicht mehr durch die Staus der Stadt lavieren müssen, um wichtige Mitteilungen für unsere Mitglieder zu verteilen. Auch das ist super für unsere Umwelt.

Es ist beschlossen: Nach und nach werden wir alle Wohnanlagen mit digitalen Info-Tafeln ausstatten.

Einfach verständlich: Auf unseren Spielplätzen haben wir neue Info-Schilder aufgestellt.

Schilder für Spielplätze

Ende Oktober hat die Hamburger Bürgerschaft für alle Spielplätze der Stadt ein generelles Alkohol- und Rauchverbot beschlossen. Auf den 45 Spielplätzen in unseren Wohnanlagen gilt das schon länger und daran erinnern jetzt auch neue Schilder.
Wie das Foto zeigt, haben wir jedoch nicht die typischen Verbotsschilder aufgestellt, wie man sie häufig noch von früher kennt. Bewusst haben wir uns für bunte Tafeln mit Piktogrammen entschieden, die international verständlich die Spielregeln aufzeigen und als Hilfestellung in Notsituationen wie einem Unfall dienen.

Neue Website

Moderner, übersichtlicher, schicker: So sehen seit Februar dieses Jahres unsere neuen Webseiten aus. Damit haben wir einen Teil unserer Pläne, wie angekündigt, umsetzen können. Das Mieterportal und die dazugehörige Smartphone-App, die wir zeitgleich veröffentlichen wollten, mussten wir jedoch etwas verschieben.

Mieterportal und App in Arbeit

Die beiden neuen Module gehen wahrscheinlich im Laufe des Jahres 2020 online, womit wir unseren Service noch einmal auf eine ganz neue Stufe stellen: Mit dem Mieterportal bekommen unsere Mitglieder die Möglichkeit, schneller und einfacher auf ihre Unterlagen zuzugreifen und mit uns zu kommunizieren. Mietbescheinigungen ausdrucken, Formulare herunterladen, die letzte Betriebskostenabrechnung einsehen: Das alles kann dann ohne Hilfe eines Sachbearbeiters erledigt werden, zu jeder Zeit und von jedem beliebigen Ort aus. Das einzige, was man dazu braucht, ist ein Computer, Tablet oder Smartphone, ein Internetanschluss und das persönliche Passwort. Denn selbstverständlich wird der Zugang zu den digitalen Unterlagen geschützt. Die nötigen Vorbereitungen haben wir bereits erledigt und unser digitales Archiv technisch auf den neusten Stand gebracht.

In Arbeit: Voraussichtlich noch dieses Jahr erscheinen eine „1904"-App und ein Mieterportal.

Bewährtes im neuen Look: Unserem Mitgliedermagazin „bei uns“ haben wir ein neues Layout gegönnt und an der Themenvielfalt gefeilt.

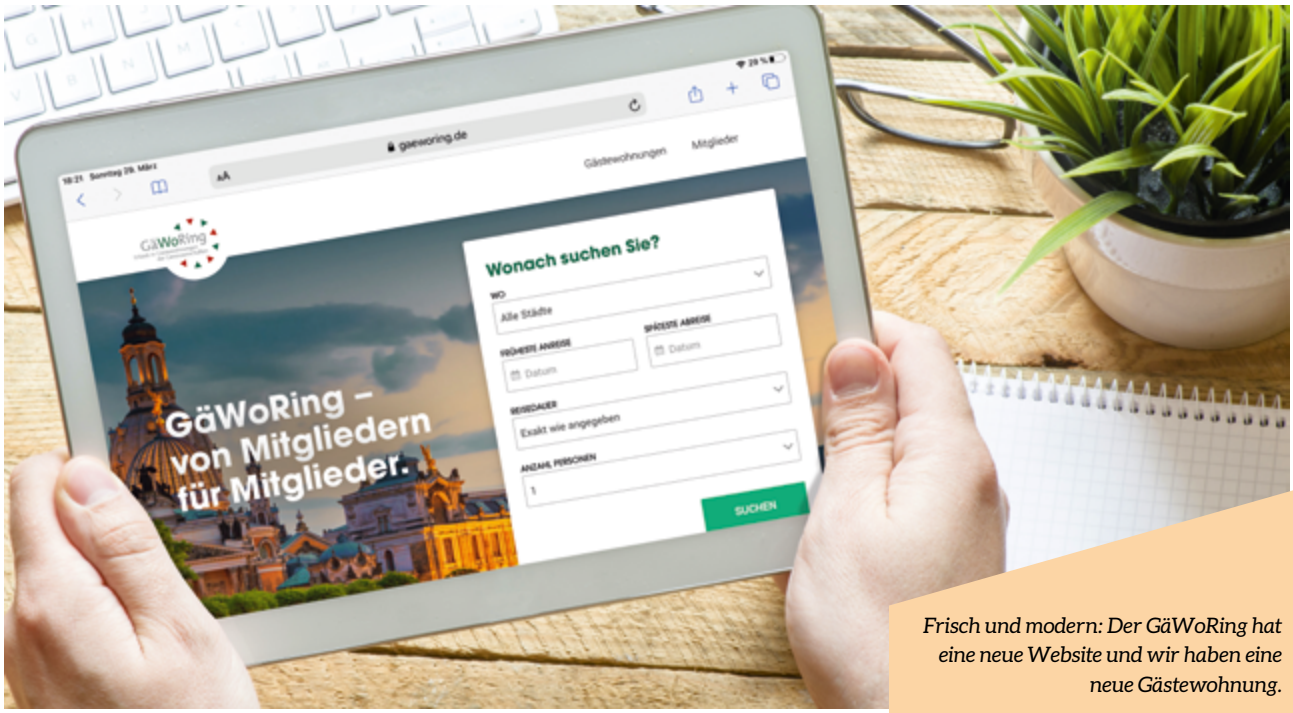
Frischer Look für die „bei uns“

Was der Tapetenwechsel in der Wohnung, ist der Relaunch bei Zeitungen. Und einen solchen haben wir 2019 unserem Mitgliedermagazin „bei uns“ gegönnt. Dabei haben wir nicht nur das Layout grundlegend verändert und modernisiert. Auch an der Themenvielfalt haben wir gefeilt.
Neben Informationen und Geschichten aus unserer Genossenschaft beleuchten wir jetzt aktuelle Entwicklungen aus Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, geben Einrichtungstipps, weisen auf Veranstaltungen, neue Bücher, Apps und Ausstellungen hin, berichten über Trends aus Hamburg und der (Wohn-)Welt und bitten interessante Persönlichkeiten zum Interview. Das klingt spannend? Das ist spannend – und auch online zu lesen.

www.1904.de

GäWoRing: Neue Website, neue Wohnung

Mit 26 Ferienzielen und über 100 Gästewohnungen in Deutschland und der Schweiz haben wir 2018 das 15-jährige Bestehen unseres GäWoRings gefeiert. Anstatt Party haben wir allerdings unseren Mitgliedern ein Geschenk gemacht und die Website unseres Tauschrings grundlegend modernisiert. Im Dezember 2019 ist die Website online gegangen.
Die neue Gestaltung macht die Entscheidung zwar nicht einfacher, aber die Suche und Buchung. Über ein Auswahlmenü kommt man flugs auf den gewünschten Zielort und kann gleich sehen, in welchem Zeitraum die Wunsch-Gästewohnung noch frei ist. Über ein Formular lässt sich dann auch gleich eine Reservierungsanfrage stellen. Einfacher geht es kaum.
Auf den Seiten präsentieren wir auch unsere neue Gästewohnung, die wir im Juli vorigen Jahres in der Gustav-Falke-Straße 50 eingerichtet haben. Sie ist der Ersatz für eine andere Gästewohnung in Eimsbüttel, die noch dieses Jahr aufgelöst wird.
Wobei „Ersatz“ in diesem Fall der Sache nicht gerecht wird. Erstens hat unsere Deko- und Einrichtungsexpertin Verena Paulat hier wieder ganze Arbeit geleistet und ein behagliches Zuhause geschaffen, aus dem



Frisch und modern: Der GäWoRing hat eine neue Website und wir haben eine neue Gästewohnung.

Früher war es ein Laden: In Eimsbüttel haben wir eine neue Gästewohnung eingerichtet.

Hier möchte man bleiben: Unsere Einrichtungsexpertin Verena Paulat hat mit der Gästewohnung wieder ganze Arbeit geleistet.

man nicht mehr ausziehen möchte. Zweitens hat die neue Gästewohnung im Vergleich zur alten einen entscheidenden Vorteil: Sie ist größer und bietet Platz für eine Familie mit bis zu sechs Personen. Trotzdem geht übrigens kein Wohnraum verloren. Die Gästewohnung haben wir in einem ehemaligen Ladenlokal eingerichtet. Mit dem Umzug halten wir somit weiterhin elf Gästewohnungen vor und bei dieser Anzahl soll es bis auf weiteres auch bleiben. Anders sieht es natürlich bei unseren Ferienzielen aus. Hier wird sich die Anzahl wahrscheinlich noch in diesem Jahr erhöhen.

www.gaeworing.de

Tolle Leute: Während der Corona-Krise waren die Nachbar-Treffs geschlossen und alle Ausflüge abgesagt. Stattdessen starten viele Nachbarn Hilfsaktionen.

Tolle Leute

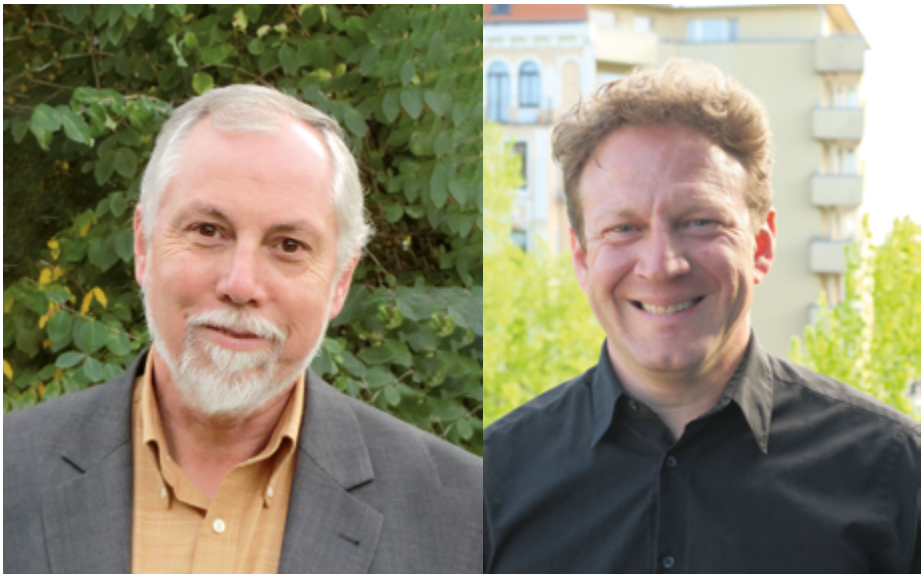
Neue Mitglieder, neue Vertreter, neue Kollegen: 2019 war viel Bewegung in unserer Genossenschaft. Nicht immer geplant und voraussehbar. Aber immer kommen wir zum gleichen Schluss: Wir haben echt tolle Leute bei unserer „1904“!

Unsere langjährigen Mitglieder werden sich noch erinnern. 2001 eröffneten wir in Hamm unseren ersten Nachbar-Treff, unsere erste Beratungsstelle „Büro Sozialarbeit“ und stellten zwei Sozialpädagoginnen ein. Es war unsere Antwort auf die sich völlig veränderte Gesellschaft. Immer mehr Menschen lebten allein. Viele davon völlig zurückgezogen. Aus Nachbarn wurden zunehmend Fremde.
Dass wir die Uhr nicht zurückdrehen konnten, war uns klar. Das war aber auch nicht die Idee. Im ersten Schritt wollten wir der „guten Nachbarschaft“ auf die Sprünge helfen. Denn wir waren und sind überzeugt, dass sie keinen Deut altmodisch ist.
Im zweiten Schritt hofften wir, dass das Genossenschaftsgefühl wieder stärker auflebt. Auch das schien langsam abhandenzukommen. Dieser besondere Mix aus Verbundenheit, Zusammenhalt und Miteinander, der nichts mit Volkstümelei zu tun hat, sondern mit einem pragmatischen Ärmelhochkrempeln, wenn Hilfe gebraucht wird.
Mittlerweile haben wir drei Treffs mit zwei angeschlossenen Beratungsbüros und schon oft feststellen dürfen, dass die Nachbarschaften tatsächlich wieder neuen Schwung erhalten haben. Doch nicht nur das: Für viele Mitglieder ist der Nachbar-Treff nicht nur ein Ort. Für viele ist es auch eine erfüllende Aufgabe, die sie mit großer Leidenschaft und noch größerem Engagement verfolgen.

Was das für unsere Genossenschaft und unsere Mitglieder bedeutet, bekamen wir besonders Anfang des Jahres wieder auf rührende Art vor Augen geführt. Krankheitsbedingt kam es in unserem Sozialmanagement zu einem Personalengpass, der sich auf die Organisation der Nachbar-Treffs und der Programme hätte auswirken müssen. Die Veranstaltungsseiten in unserem Mitgliedermagazin waren aber so prall gefüllt wie eh und je. Zu verdanken haben wir das unseren Ehrenamtlichen, die dafür gesorgt haben, dass ihre „Läden“ auch mit zeitweise geringerer Unterstützung am Laufen bleiben.
Zu unserem großen Bedauern mussten wir Mitte März alle unsere Nachbar-Treffs wegen der Pandemie bis auf Weiteres schließen. Trotzdem wurde das Engagement nicht kleiner. Im Gegenteil. Die Krise löste eine große Welle der Hilfsbereitschaft aus. In allen Quartieren fanden sich Nachbarn, die für ältere oder gesundheitlich beeinträchtigte Mitglieder die Einkäufe erledigten und dafür sorgten, dass sie sich in dieser schweren Zeit nicht allein fühlen.
Das ist einfach großartig und zeigt einmal mehr: Wir haben echt tolle Leute bei unserer „1904“!

Neu an Bord, S. 58

Einfach großartig: Trotz Personalengpass ging der Betrieb in unseren Nachbar-Treffs voriges Jahr weiter. Dafür sorgten unsere Ehrenamtlichen.



Seit 2019 dabei: Georg Preis (li.) übernahm die Leitung unserer Servicewohnanlage Berner Au. Dirk Konstanzer arbeitet im Sozialmanagement.

Neu an Bord

Seit Mitte vorigen Jahres haben wir zwei neue Kollegen im Bereich des Sozialmanagements. Georg Preis übernahm im Juli 2019 die Leitung unserer Servicewohnanlage Berner Au und damit die Nachfolge von Magrit Kruse, die ihren wohlverdienten Ruhestand antrat. Der 61-jährige Theologe hat jahrelang als Pastor eine Gemeinde geleitet und ist ebenso wie seine Vorgängerin bei der Stiftung evangelische Gemeinde in Norddeutschland (ELIM Diakonie) angestellt.
Zur Unterstützung unserer drei Nachbar-Treffs hat unsere Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn" den Diplom-Sozialpädagogen Dirk Konstanzer gewinnen können.

Büro Sozialarbeit

Unter dem Namen „Büro Sozialarbeit" bieten wir unseren Mitgliedern und ihren Angehörigen zwei Beratungsstellen in Hamm und Eimsbüttel. So haben sie die Möglichkeit, sich in schwierigen Situationen bei unseren Sozialpädagogen schnell, unbürokratisch und kostenlos Unterstützung zu holen.
Die Büros sind mehrmals im Monat zu festen Sprechzeiten geöffnet. Darüber hinaus sind Termine nach Absprache möglich und in besonderen Fällen auch Hausbesuche. Während der Corona-Krise mussten wir die Büros zwar für den Publikumsverkehr schließen und auch die Hausbesuche einstellen. Beratungen fanden trotzdem statt – per Telefon und per Mail.
Das Angebot hat bei unseren Mitgliedern einen hohen Stellenwert. Auch, weil wir in allen Beratungsstellen absolute Vertraulichkeit und Diskretion garantieren. Aus diesem Grund berichten wir grundsätzlich weder über Fallzahlen noch über Einzelfälle. Die Liste zeigt stattdessen das Aufgabenspektrum:

- 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.

Groß und großartig: Unsere Events

Mit den regelmäßigen Öffnungszeiten und dem vielfältigen Veranstaltungs- und Ausflugsprogramm sind unsere Nachbar-Treffs der Dreh- und Angelpunkt unseres Sozialmanagements. Hier enden unsere Aktivitäten jedoch nicht. Fest verankert im jährlichen „1904"-Kalender sind drei Veranstaltungen, mit denen wir nahezu unsere gesamten Mitglieder bewegen – und nicht nur sie.

Den „Gala-Abend" im Ernst Deutsch Theater – ein Angebot für unsere erwachsenen Mitglieder – organisieren wir gemeinsam mit der Baugenossenschaft dhu. An der „Frühlingsboten-Aktion" und den Weihnachtsmärchen-Vorstellungen beteiligt sich auch die Baugenossenschaft Hamburger Wohnen. Bei drei Genossenschaften mit zusammen um die 19.000 Mitgliedern könnten wir fast schon von eigenen Genossenschaftstagen sprechen.

Wir bleiben aber lieber bei den Fakten, denn die sind einfach toll:

Über 25.000 Stiefmütterchen verschenken wir Jahr für Jahr bei der Frühlingsboten-Aktion an unsere Mitglieder, die sie wahlweise in ihrer Wohnanlage oder auf ihrem Balkon oder ihrer Terrasse einpflanzen können.

Karten für den „Gala-Abend" im Ernst Deutsch Theater sind innerhalb weniger Tage vergriffen. Ähnlich ist es mit dem Weihnachtsmärchen: Obwohl wir jedes Jahr drei Termine anbieten, sind spätestens im Herbst nur noch einzelne Restkarten verfügbar.

Durch das Coronavirus ist in diesem Jahr alles anders: Im März 2020 haben wir unsere Nachbar-Treffs geschlossen und alle Veranstaltungen abgesagt. Wir hoffen, dass wir im Herbst den Betrieb wieder wie gewohnt aufnehmen können. Aktuelle Infos werden wir auf unserer Website und in unserem Mitgliedermagazin veröffentlichen.

Ernst Deutsch Theater: Vorstellungen 2020 noch nicht abgesagt

Wie alle kulturellen Einrichtungen musste auch das Ernst Deutsch Theater im März wegen der Corona-Krise seinen Betrieb schließen. Da die Pandemie bis Redaktionsschluss nicht gebannt war, können wir an dieser Stelle keine haltbare Aussage darüber treffen, ob der „Gala-Abend" und das Weihnachtsmärchen gespielt werden.

Da alle Vorstellungen im Dezember stattfinden sollen, haben wir die Buchungen noch nicht storniert. Bis März gab es noch vereinzelte Karten sowohl für den „Gala-Abend" als auch für das Weihnachtsmärchen. Sollten die Theater der Stadt bis zum Herbst wieder öffnen, sind Reservierungen per Postkarte möglich, die wir der bei uns-Ausgabe 1/20 beigefügt haben.

Wir bitten um Verständnis, dass wir die nachfolgenden Informationen nur unter Vorbehalt veröffentlichen können:

Der **„Gala-Abend"** soll am **Montag, 30. November 2020**, stattfinden. Einlass ist ab 19 Uhr, gespielt wird „Die Affäre Rue de Lourcine". Als **Weihnachtsmärchen** ist in diesem Jahr „Der Froschkönig" geplant. Zur Auswahl stehen **Sonntag, 6. Dezember um 13.30 Uhr** und **Sonnabend, 12. Dezember um 13.30 sowie um 16 Uhr**. Die Tickets für den „Gala-Abend" kosten 12 Euro. Getränke und Snacks sind im Preis enthalten. „1904"-Kinder, die das Weihnachtsmärchen besuchen möchten, werden wie immer von unserer Stiftung eingeladen und erhalten ein Gratis-Ticket. Für erwachsene Begleitpersonen (maximal zwei) kostet der Eintritt 8 Euro.

Sollten die Vorstellungen abgesagt werden müssen, geben wir dies rechtzeitig in der Mitgliederzeitschrift „bei uns" und auf unserer Website bekannt.

Theater: Die nächsten Vorstellungen sind schon gebucht. Ob sie stattfinden, ist noch nicht sicher.

Mehr Mitglieder, viel Bewegung

In der Wohnungswirtschaft gibt es Parameter, da freut man sich gar nicht, wenn sie steigen. Dazu zählt die Fluktuationsquote. Sie zeigt, wie viele Wohnungen innerhalb eines gewissen Zeitraums gekündigt worden sind. Geht sie nach oben, ist das oft ein Hinweis darauf, dass sich die Marktlage verändert hat.
Bei unserer Genossenschaft ist die Fluktuationsquote 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 0,54 Prozent auf 7,61 Prozent gestiegen. Trotzdem werden wir nicht nervös. Denn wir wissen sehr genau, wie es dazu kam. Die meisten Kündigungen stammen von unseren Mitgliedern aus der Wohnanlage „Bei den Zelten“ und waren bereits seit Jahren geplant. Wie auf Seite 31 ausführlich beschrieben, werden wir die Wohnanlage noch in diesem Jahr abreißen und im nächsten Jahr mit dem Neubau starten.
Kommendes Jahr wird die Umzugsquote sehr wahrscheinlich noch ein weiteres Mal leicht ansteigen. Dann sind nämlich auch die Kündigungen erfasst, die wir von unseren 27 Mitgliedern aus Hamm erhalten haben, die jetzt in den Neubau „Hammer Baum“ gezogen sind. Das sind Kündigungen, die wir ausgesprochen gern erhalten haben. Viele Mitglieder haben sich bezahlbare Familienwohnungen gewünscht und wir freuen uns, dass wir ihnen diesen Wunsch jetzt erfüllen konnten.
Gestiegen ist voriges Jahr auch erneut unsere Mitgliederzahl: von 5.054 auf 5.161. Der Zuwachs stammt in erster Linie aus den eigenen Reihen. Viele unserer langjährigen Mitglieder haben ihren Kindern oder Enkeln die Mitgliedschaft geschenkt. Ohne Neuvermietung einer Wohnung nehmen wir keine neuen Mitglieder auf. Das ist aber eine Sonderregelung, die längst zur Tradition bei unserer „1904“ geworden ist.

Unsere Projekte im Überblick, S. 29

Vertreter-Infotag im Frühjahr 2019 mit Hochkarätern

Einmal im Jahr laden wir unsere Mitgliedervertreter zu einer gemeinsamen Veranstaltung ein. Üblicherweise steht dann eine Stippvisite in einer neu gebauten oder modernisierten Wohnanlage auf dem Programm, oft auch eine Besichtigungstour eines Unternehmens oder einer Institution. Voriges Jahr wichen wir von dieser Regel ab, blieben an einem Ort und veranstalteten stattdessen einen Infotag.
Die Programmänderung kam nicht von ungefähr. Mit den Vertreterwahlen im Herbst 2018 wurde ein Drittel des Gremiums neu besetzt. Beim Info-Tag bekamen alle Mitglieder der Vertreterversammlung so die Gelegenheit, ins Gespräch zu kommen und sich kennenzulernen.
Für reichlich Gesprächsstoff hatten wir auch gesorgt: Der EU-Abgeordnete Kurt Fleckenstein berichtete über aktuelle Entwicklungen in Brüssel. Prof. Dr. Jürgen Keßler hielt einen Vortrag zum Thema „Rechte und Pflichten von Mitgliedervertretern“. Der Rechtsexperte ist eine Koryphäe auf dem Gebiet des Genossenschaftsrechts und dem genossenschaftlichen Prüfungswesen, lehrt unter anderem an der EBZ Business School Bochum, der TU Berlin und ist Mitglied des europäischen

Hochkaräter: Prof. Dr. Jürgen Keßler und Kurt Fleckenstein (re.) sprachen bei unserem Vertreter-Infotag.

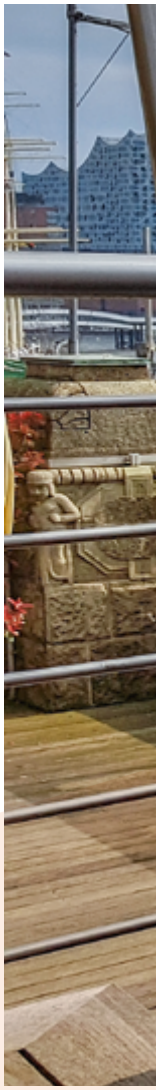
Wirtschafts- und Sozialausschusses. Mit Leichtigkeit gelingt es ihm, seine Themen humorvoll und verständlich auf den Punkt zu bringen.
So bekamen unsere neuen Vertreter einen optimalen Start in ihr Ehrenamt und unsere „erfahrenen Hasen“ ein sowohl hochaktuelles als auch vergnügliches Update.

Neue Gemeinnützigkeit, S. 16

Vertreterversammlung

MITGLIEDER *wählen* → VERTRETER *wählen* → AUFSICHTSRAT *bestellt* → VORSTAND

Alle fünf Jahre wird bei unserer „1904“ die Vertreterversammlung neu gewählt. Das Gremium fungiert quasi als Parlament und vertritt die Interessen aller Mitglieder. Die jüngsten Wahlen fanden im Herbst 2018 statt. Satzungsgemäß sind je 70 angefangene Mitglieder ein Vertreter und zusätzliche Ersatzvertreter zu wählen. Nachdem unsere Genossenschaft in den vergangenen Jahren gewachsen ist, besteht das Gremium derzeit aus 63 Vertretern und 19 Ersatzvertretern.



Mitgliedervertreter Jens Wolfhagen

„Es ist spannend, aktiv mitwirken zu können“

Was macht den Reiz aus, sich als Mitgliedervertreter zu engagieren? Jens Wolfhagen verriet es uns bei einem Interview für unser Mitgliedermagazin „bei uns“. Hochinteressant! Deshalb drucken wir es hier noch einmal in ungekürzter Fassung.

Herr Wolfhagen, was war Ihre Motivation als Vertreter zu kandidieren?

Ich finde, unsere Urväter hatten da wirklich eine tolle Idee mit dem Genossenschaftsmodell. Beruflich bin ich auch in der Immobilienwirtschaft bei einer Kapitalverwaltungsgesellschaft tätig. Dort haben wir auf der einen Seite den klassischen Anleger, der eine gewisse Rendite erwartet, auf der anderen Seite einzelne Betreiber wie beispielsweise Kliniken, die ganz andere Interessen haben. Das ist ein schwieriger Spagat, der bei Genossenschaften durch ihren Aufbau nicht vorkommt. Die Verbindung aus Demokratie-Prinzip und dem Mitglied als Mitgesellschafter – davon bin ich absolut überzeugt. Kandidiert habe ich letztlich, um die verschiedenen Interessen der Mitglieder vertreten und die Weiterentwicklung der Genossenschaft aktiv mitgestalten zu können.

Zuvor waren sie aber Ersatzvertreter…

Ja, und für mich war das gut. So konnte ich ein Gefühl dafür bekommen, ob ich mich in dieser Form einbringen möchte. Diese Zeit hat mir die Möglichkeit gegeben, mir ein genaues Bild zu machen. Wie läuft das in der Vertreterversammlung? Welche Auswirkung hat das im eigenen Quartier? Wie ist es, mit den Nachbarn und dem Umfeld ins Gespräch zu kommen und das Bindeglied zur Genossenschaft zu sein?

Bindeglied ist ein gutes Stichwort. Professor Keßler hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass man seinen Nachbarn von Anfang an die Rolle des Vertreters verdeutlichen soll. Damit keiner nachts an der Tür klingelt, weil seine Tür quietscht…

Ja, ab und zu muss man schon aufklären, dass man andere Aufgaben hat als Vertreter (lacht). Aber die meisten wissen das.

Seit 20 Jahren ist Jens Wolfhagen „Genossenschaftsbewohner", wie er selbst sagt. Vor sechs Jahren ließ er sich erstmals für die Vertreterwahlen aufstellen. Die vorige Legislaturperiode war er Ersatzvertreter, jetzt gehört er zu unseren neuen Mitgliedervertretern. Im Interview erzählt er, was ihn an dem Ehrenamt fasziniert.

Was ist der Unterschied zwischen Ihrem bisherigen Ehrenamt und Ihrer neuen Stellung als Vertreter?

Formal gesehen ist es nur das Stimmrecht, das ich vorher nicht hatte, jetzt aber ausüben darf. In der Praxis ist es aber der entscheidende Faktor. Ich finde es sehr spannend, aktiv mitwirken zu können. Darüber mitzuentscheiden, wie beispielsweise der Gewinn verwendet wird. Soll es Rückstellungen geben oder eine Dividende? Das sind unternehmerische Grundsatzentscheidungen, mit denen die Vertreterversammlung die Richtung vorgibt und damit Einfluss auf die weitere Entwicklung der Genossenschaft hat.

Es gibt Stimmen, die sagen, das ist zu wenig.

Das sehe ich nicht so. Es ist richtig, dass man eine basisdemokratische Rechtsform mit mehreren Stufen geschaffen hat. In der Vertreterversammlung haben wir ja die Möglichkeit, darüber zu diskutieren und nachzudenken, wie man beispielsweise gesellschaftspolitischen Problemen begegnen kann. Oder wie man an neue Projekte kommen kann, speziell hier in Hamburg, was nicht leicht für die Wohnungsgenossenschaften ist.
Die strategische Ausrichtung sollte aber trotzdem auf Vorstandsebene stattfinden. Und für die Umsetzung haben wir dann letztlich die zentrale Verwaltung, also Vorstand und Mitarbeiter, die sich bei der „1904" großartig darum kümmern.

Teamwork auf Distanz

Video-Konferenzen, Backup-Teams, mobiles Arbeiten: Bis Anfang März kannten wir diese Arbeitsmethoden mehr in der Theorie als in der Praxis. Dann kam das Coronavirus und von heute auf morgen eine völlige Änderung unserer Strukturen.

Wir werden es gar nicht schönreden. Die ersten Tage der Corona-Krise waren für unsere Genossenschaft ein Kraftakt. Glücklicherweise waren wir nicht gezwungen, unsere Arbeit komplett einzustellen. Die gebotene Kontaktbeschränkung zwang uns aber, unsere Arbeitsstrukturen völlig zu verändern. Normalerweise werden solche einschneidenden Maßnahmen heute in einem Change-Management-Prozess über einen längeren Zeitraum geplant und umgesetzt. Jetzt musste es von heute auf morgen gehen. Machbar, ja, aber für alle Beteiligten belastend.

Denn was macht unser Team aus? Was macht es effizient und erfolgreich? Sicher ist es die fachliche Kompetenz, die große Motivation und Innovationsfreude jeder und jedes Einzelnen. Genauso ist es aber auch der persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern und der laufende Austausch und die offene Kommunikation im Kollegenkreis. Plötzlich fiel das weg. Wir mussten auf Distanz gehen, zu unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und Büronachbarn.

Die Maßnahmen zum Schutz unserer Mitglieder und Geschäftspartner behagten uns zwar nicht, waren jedoch noch am schnellsten umzusetzen. Wir schlossen alle Nachbar-Treffs und sagten alle Veranstaltungen bis auf weiteres ab. Gleiches galt für die persönlichen Sprechzeiten in unseren Hauswartbüros, den Büros Sozialarbeit und unserer Geschäftsstelle. Ab sofort lief die Kommunikation ausschließlich telefonisch, per E-Mail oder Video-Konferenz.

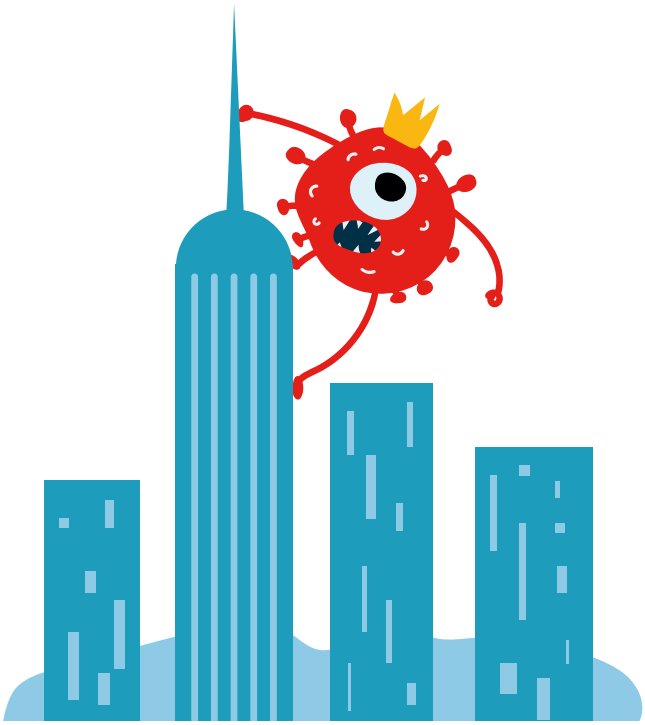
Intern benötigten wir ein paar Tage bis alles reibungslos laufen konnte. Für jedes Aufgabengebiet bildeten wir zwei Teams, die wir räumlich trennten. So war am ehesten gewährleistet, dass unser „Unternehmen Genossenschaft“ auch weiterhin laufen würde, sollte jemand krank werden.

Um den Kontakt in der Geschäftsstelle weitestgehend zu minimieren, sorgten wir dafür, dass jeder Mitarbeiter möglichst ein eigenes Büro hat oder den gebotenen Abstand halten kann. Einige Kollegen zogen dafür vorübergehend in unseren Konferenzraum, der über einen separaten Zugang erreichbar ist.

Unsere Auszubildenden stellten die Schutzmaßnahmen noch vor ganz andere Probleme: Yannik Schlag stand direkt vor seiner Zwischenprüfung, als die Schulen geschlossen wurden, Marit Grams sogar vor ihrer Abschlussprüfung. Die Industrie- und Handelskammern in Deutschland einigten sich glücklicherweise sehr schnell. Die Zwischenprüfungen entfielen ersatzlos und galten als abgelegt. Die Abschlussprüfungen sollen noch in diesem Jahr nachgeholt werden.

Unser Fazit aus diesen Tagen: Wir haben wieder einmal gesehen, dass wir uns aufeinander verlassen können und wie gut unser Team funktioniert – auch auf Distanz. Dafür an dieser Stelle einen großen Dank an alle!

Dennoch werden wir zu unseren alten Strukturen zurückkehren. Nicht aus Gewohnheit, sondern aus Über-



zeugung. Wir beschäftigen uns zwar damit, Wohnungen zu bauen, zu modernisieren und zu vermieten. Wir arbeiten aber für unsere Mitglieder und der persönliche Kontakt ist uns sehr wichtig. Denn das ist für uns Genossenschaft!

Personalstruktur zum 31. Dezember 2019

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Mitarbeiterzahl um zwei Personen verringert. Mit 23 Frauen und 21 Männern ist sie strukturell relativ ausgewogen. Einzige Ausnahme bildet weiterhin unser Hauswart-Team. Nach wie vor arbeiten in diesem Bereich ausschließlich Männer. Das hat jedoch nichts mit etwaigen Präferenzen zu tun. Die Gleichberechtigung ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Wir können sie aber nicht erzwingen und in diesem Bereich hat sich nie eine Frau auf eine freie Stelle beworben.
Ganz anders sieht es in anderen Bereichen aus: Seit Anfang des Jahres sind wir auf der Suche nach zusätzlichen Fachkräften für die IT-Abteilung und für den Empfang. Außerdem haben wir für die Technische Abteilung jemanden aus dem Ingenieurwesen gesucht. Letzteres ist nach wie vor eine Männer-Domäne bei unserer Genossenschaft, die wir nun durchbrechen.

Wir freuen uns, ab 1. Juli 2020 eine Ingenieurin bei uns begrüßen zu dürfen. Willkommen sind uns alle Geschlechter und wir muntern auch explizit alle dazu auf, sich zu bewerben.

PERSONALSTRUKTUR
zum 31.12.2019

Gesamtzahl:	44 (-2)
Frauen:	23 (+1)
Männer:	21 (-3)
Vollzeit:	25 (-)
Teilzeit (auch Minijobs):	17 (-2)
Auszubildende:	2 (-)

Stiftung
der Wohnungsgenossenschaft von 1904

„Nachbarn helfen Nachbarn“

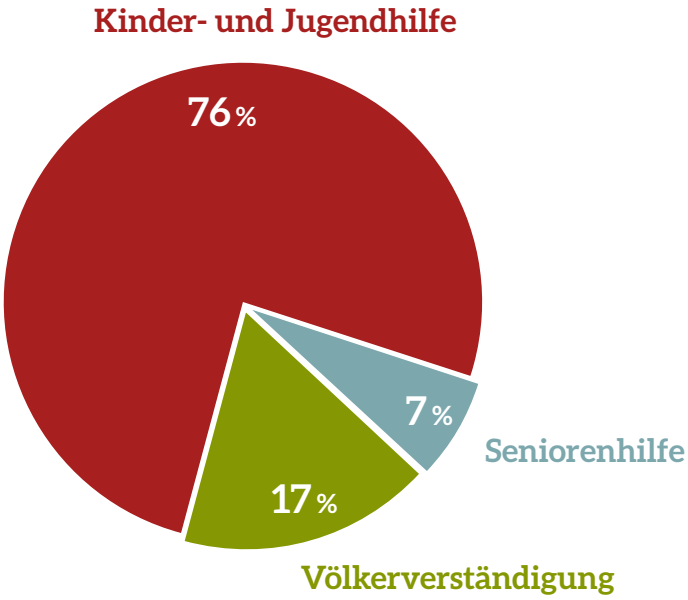
Liebe Unterstützer, liebe Leser,

am 27. Januar, dem internationalen Gedenktag für die Opfer des Nationalsozialismus, wurde im Ernst Deutsch Theater zum 22. Mal der Bertini-Preis verliehen. Als neues Fördermitglied waren wir zum ersten Mal dabei und verließen die Veranstaltung mit großer Zuversicht. Das klingt befremdlich an einem solchen Tag? Wer die 97 Jugendlichen auf der Bühne erlebt hat, wer sich auch nur ein wenig mit ihren Projekten befasst, wird dieses Gefühl nachvollziehen können.
„Wir haben es mit einer jungen und wachen Generation zu tun", fasste es Bischöfin Kirsten Fehrs in ihrer Festrede zur Preisverleihung zusammen. Damit mag sie recht haben. Schließlich sind die 97 Preisträger nicht allein.
Viele Hundert Hamburger Jugendliche haben voriges Jahr an der Ausschreibung teilgenommen. Aktuell arbeiten mindestens genauso viele an ähnlichen Projekten und Aktionen. Gegen das Vergessen alter rassistischer Gräueltaten und gegen neue rassistische, sexistische und gesellschaftszerstörende Gräueltaten.
Genau das ist es, was uns zuversichtlich macht. Denn die Chancen stehen gut, dass aus mutigen Jugendlichen auch mutige Erwachsene werden. Und wie sich leider immer öfter zeigt, brauchen wir sehr viele davon.
Die Preisträger und ihre Projekte stellen wir auf den Seiten 70 bis 73 vor. Selbstverständlich sind sie aber nicht die Einzigen, die wir im vorigen Jahr finanziell unterstützt haben. Glücklicherweise gibt es in unserer Stadt sehr viele Menschen, die sich täglich für ein gutes und friedvolles Miteinander einsetzen. Die Liste und Projektbeschreibungen ab Seite 74 geben eine Idee davon, wie viele es sind.

Hamburg, im Mai 2020

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

Klaus Weise *Monika Böhm* *Harald Fuchs*



VERTEILUNG DER GESAMTAUFWENDUNGEN 2019

Bereich	Gesamtsumme €	Ausgaben €
Kinder- und Jugendhilfe	45.000	28.176,66
Völkerverständigung	10.000	6.222,12
Seniorenhilfe	10.000	2.458,19
Sonderaktionen	5.000	0,00
Gesamtsumme	**70.000**	**36.856,97**

Über „Nachbarn helfen Nachbarn"

Die Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 „Nachbarn helfen Nachbarn" ist eine gemeinnützige Stiftung, die 2002 mit einem Stiftungskapital in Höhe von 500.000 Euro gegründet wurde. Zweck der Stiftung ist es, Vereine und Initiativen zu unterstützen, die in den Stadtteilen aktiv sind, in denen die Genossenschaft Wohnungen besitzt. Zwischenzeitlich wurde das Stiftungskapital aufgestockt und beläuft sich aktuell auf 1 Million Euro.
Primär werden Projekte unterstützt, für die häufig keine öffentlichen Mittel zur Verfügung stehen, dies ist jedoch keine Voraussetzung. Laut Satzung hängt die Förderfähigkeit vom Standort sowie folgenden Faktoren ab: Die Projekte müssen das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern, eine Hilfestellung für Senioren, Kinder oder Jugendliche leisten und/oder zur Völkerverständigung beitragen.
Die Förderprojekte werden zu einem Teil aus Spenden, zum anderen Teil aus den Erträgen des Stiftungskapitals finanziert. Wer die Arbeit der Stiftung unterstützen möchte, hat dazu online unter www.1904.de die Möglichkeit oder per Banküberweisung auf das nachstehende Konto. Jeder Spender erhält eine Spendenbescheinigung.

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

Bertini-Preis für 97 mutige Jugendliche

Zivilcourage zeigt sich auf verschiedene Weise und hat viele Gesichter. Einige sind mit ihren Projekten auf diesen Seiten zu sehen. Sie gehören zu den insgesamt 97 Preisträgern des Bertini-Preises 2019.

Wikipedia war der Anfang: Die Gymnasiasten erinnern an 500 jüdische Zwangsarbeiterinnen in Neugraben. Jetzt arbeiten sie an einer Film-Doku.

Gedenken an 500 jüdische Zwangsarbeiterinnen in Neugraben

Erinnerungsprojekt // Gymnasium Süderelbe

Die KZ-Gedenkstätte Neuengamme ist vielen in und um Hamburg ein Begriff. Dass es ein Außenlager in Neugraben gegeben hat, weiß dagegen kaum jemand. 19 Schülerinnen und Schüler des Friedrich-Ebert- und des Süderelbe-Gymnasiums sowie der Stadtteilschulen Neugraben-Fischbek und Süderelbe arbeiten seit Monaten daran, das zu ändern. Das KZ-Außenlager befand sich am Falkenbergsweg. Heute ist es ein Waldstück, das viele der Jugendlichen als Schulweg nutzen. Dass dort 1943 italienische Kriegsgefangene interniert waren, erfuhren sie jedoch erst bei einer Gedenkveranstaltung. Auch, dass 500 jüdische Frauen im September 1944 von Theresienstadt nach Neugraben verlegt wurden, um in der Nachbarschaft Häuser und Straßen zu bauen bis sie wortwörtlich tot umfielen.
Im Schulunterricht war das nie Thema. Bis der Profilkurs „Sprache und Kultur“ es aufgriff. Zunächst gingen die Jugendlichen im Stadtteil und im Internet auf Spurensuche und verfassten einen Wikipedia-Eintrag über das Außenlager und die inhaftierten Frauen. Dabei ließen sie es aber nicht beruhen. Mit großer Beharrlichkeit setzten sie sich dafür ein, dass das Schicksal der Frauen künftig im Geschichtsunterricht behandelt wird.
Und selbst nach der Verleihung des Bertini-Preises machen die Schüler weiter. Zurzeit arbeiten sie mit einem Hamburger Filmemacher an einer Dokumentation über das Außenlager – und haben dafür ihr Preisgeld gestiftet.

BERTINI-PREIS
FÜR JUNGE MENSCHEN MIT ZIVILCOURAGE

„Hinschauen, wenn andere wegsehen.
Sich einmischen, wenn andere schweigen.
Erinnern, wenn andere vergessen.
Eingreifen, wenn andere sich wegdrehen.
Unbequem sein, wenn andere sich anpassen."

„Wir wären alle nicht hier"
Theaterstück // Ida-Ehre-Schule

Seit der Einrichtung der ersten Inklusionsklassen wird an deutschen Schulen immer wieder die gleiche Frage diskutiert: Ist es wirklich sinnvoll, Kinder mit körperlichen und geistigen Beeinträchtigungen in einer Regelschule zu unterrichten? Für die Klasse 9c der Ida-Ehre-Schule gibt es dazu keine zwei Meinungen und diese taten sie mit ihrem Theaterstück „Wir wären alle nicht hier" mit sehr überzeugenden Argumenten kund.
Entstanden ist das zehnminütige Stück als Auftakt für eine Podiumsdiskussion in der Apostelkirche zum 70. Jahrestag der Menschenrechte. Dort feierte es Premiere und einen Riesenerfolg. Zu Recht: Die 21 Schülerinnen und Schüler erinnerten ihre Zuschauer nicht nur an den Inhalt der 30 Grundrechte. Anhand von damals aktuellen Ereignissen gaben sie ihnen eine Bedeutung.

Den wirklichen Sinn lieferten die jungen Darsteller allerdings selbst: Die 9c an der Ida-Ehre-Schule ist eine kulturübergreifende und inklusive Schulklasse. Sieben der 21 Schülerinnen und Schüler haben eine Lern- oder Konzentrationsschwäche oder wegen körperlicher oder emotionaler Einschränkungen einen erhöhten Förderbedarf. Ohne die Menschenrechte und die UN-Behindertenrechtskonvention „wäre ich auf einer Förderschule", macht Benjamin deutlich. „Wir wären alle nicht hier!"

Zehn beeindruckende Minuten: Die Inklusionsklasse 9c erarbeitete ein kurzes Theaterstück zum Thema Menschenrechte.

BERTINI-PREIS
FÜR JUNGE MENSCHEN MIT ZIVILCOURAGE

„Das Kinderkrankenhaus Rothenburgsort. Oder: Keine Ahnung!"

Musical // Stadtteilschule Bergedorf

Musicals stehen allgemeinhin für leichte Unterhaltung. Die Profilklasse „Musik und Theater" der Stadtteilschule Bergedorf hat das Genre gewählt, obwohl sie alles andere als leichte Kost bietet. Nach der Vorstellung eines Bühnenstücks über das Euthanasieprogramm der Nationalsozialisten waren die 27 Schülerinnen und Schüler nach eigenen Aussagen so schockiert, dass sie selbst ein Stück erarbeiteten. Ihr Thema: Die Morde im Kinderkrankenhaus Rothenburgsort, in dem mindestens 56 behinderte Kinder von Ärztinnen zu Tode gespritzt wurden.
Das allein macht es zum herausfordernden Stück. Die Schüler gingen aber weiter, konfrontierten die Zuschauer mit ethischen Fragen. Wie soll man ein autonomes Auto programmieren? Wen soll es überfahren, wenn es nicht mehr bremsen kann? Eine Antwort bekamen sie nicht, aber hohe Anerkennung und so große Beachtung, dass sie das Stück mehrfach in Hamburg und Berlin spielen durften.

Dabei beließen es die Schüler allerdings nicht. Im November 2019 bauten sie vor dem ehemaligen Krankenhaus eine Installation auf: Ein Kinderbett war zu sehen, Silhouetten von Kindern und Krankenschwestern sowie Informationstafeln. „Um wenigstens aufzuklären und an das Vergangene zu erinnern", begründeten sie die Aktion, die zu ihrem Bedauern nur eine temporärer Gedenkort wurde.
Bis heute hat der Grundstückseigentümer seine Zustimmung für ein Mahnmal verweigert. Wobei sich die Jugendlichen davon nicht abschrecken lassen. Sie kämpfen weiterhin um eine Gedenktafel und darum, dass die jungen Opfer des Kinderkrankenhauses nicht vergessen werden.

Keine leichte Kost: In ihrem Musical thematisieren die Schüler die Ermordung von 56 behinderten Kindern im Kinderkrankenhaus Rothenburgsort.

„Halimahs Erwachen – Lieber tot als ehrenlos!“

Theater-Trilogie // Helmut-Schmidt-Gymnasium

Zwangsheirat, Homosexualität und Ehrenmord: Das sind die drei großen Themen in „Halimahs Erwachen“. Eine Theater-Trilogie, die 30 Schülerinnen und Schüler am Helmut-Schmidt-Gymnasium in Wilhelmsburg erarbeitet haben.
„Wir hatten damit gerechnet, dass Leute uns beschimpfen, wenn wir so etwas auf die Bühne bringen“, erzählten sie offen der Jury. Verständlich: Die meisten der Schüler haben ausländische Wurzeln und in ihrem Stück thematisieren sie gleich mehrere Tabuthemen. Halima ist ein junges Mädchen, das sich gegen eine Zwangsheirat wehrt. Ihr Bruder ist homosexuell und fühlt sich verpflichtet, die Familienehre zu verteidigen. Damit nicht genug, haben sie aktuelle Geschehnisse in der Trilogie verarbeitet, wie beispielsweise die Tragödie um ein junges Mädchen in Dubai. Der Vater hatte seine Tochter ertrinken lassen, weil er männlichen Rettungskräften verbot, sie anzufassen.
Am Ende sei das Publikum aber froh gewesen, „dass wir es gewagt haben, diese Tabuthemen anzusprechen.“

Herausfordernd: Das dreiteilige Theaterstück „Halimahs Erwachen“ sorgte in Wilhelmsburg für Diskussion.

Und es war kein kleines Publikum. Gut 1.000 Zuschauer sahen sich die Trilogie an. Im April 2018 den ersten Teil „Halimahs Erwachen – Lieber tot als ehrenlos!“, im Juni des gleichen Jahres den zweiten Teil „Wie könnte ich stolz sein an deiner Stelle?“ und im darauffolgenden Mai den Abschluss „Halimahs Erwachen – Einladung zur Zwangsheirat“.
Angefangen in der zehnten Klasse haben die Jugendlichen bis zu ihrem Abitur an und mit dem Stück gelebt. Zwei Poetry-Nächte organisiert und viel untereinander und mit dem Publikum diskutiert. Damit haben sie einen Diskurs im Stadtteil angeschoben, der bis heute ausstrahlt.

Über den Bertini-Preis

Der Name geht auf den Roman „Die Bertinis“ von Ralph Giordano zurück. Der 2014 verstorbene Hamburger Schriftsteller verarbeitete darin das Schicksal seiner Familie in Nazi-Deutschland.

•

Der Bertini-Preis ist für junge Hamburger im Alter von 14 bis 27 Jahren, die sich in besonderem Maße gegen Fremdenhass, Rassismus, Diskriminierung und Ausgrenzung einsetzen.

•

Die Preisverleihung findet immer am 27. Januar statt, dem internationalen Gedenktag für die Opfer des Nationalsozialismus.

•

Seit 1999 wurden 127 Gruppen und Einzelpersonen, rund 1.900 Hamburger, ausgezeichnet.
Der Preis ist mit 10.000 Euro dotiert und wird unter den Preisträgern aufgeteilt.

•

27 Hamburger Institutionen sind derzeit als Förderer gelistet. Seit 2019 auch die Stiftung unserer Genossenschaft „Nachbarn helfen Nachbarn“.

•

Bewerbungen und Vorschläge für den Bertini-Preis 2020 können bis zum 26. November 2020 eingereicht werden unter **www.bertini-preis.de**

Projekte im Überblick

Unsere Stiftung hat 2019 insgesamt 23 Initiativen und Projekte gefördert. Wir bitten um Verständnis, dass wir aus Platzgründen die Mehrzahl nur in Listenform aufführen können. Weitere Informationen können Interessierte aber gern bei der Stiftung einholen. Weiterhin berichten wir regelmäßig über unsere Tätigkeit im Mitgliedermagazin „bei uns" sowie auf unseren Internetseiten unter **www.1904.de/Stiftung**. Projekte, die in der Liste *farblich* gekennzeichnet sind, stellen wir auf den folgenden Seiten etwas ausführlicher vor. Die Auswahl erfolgte nicht nach Priorität, sondern soll das weitreichende Spektrum der geförderten Projekte verdeutlichen.

- die Tagespflegeeinrichtung Care Vitalmed Hamburg für die Anschaffung eines **Seewasseraquariums** im Bereich der Tagespflege Demenzerkrankter
- die **Jugendsparte des Ernst Deutsch Theaters „Plattform"** für die Spielzeit 2019/2020
- die Tischtennis-Jugend des Turnvereins Lokstedt für den **Kauf eines Ballroboters**
- *das Kinder-UKE* für ein transportables **Ultraschallgerät** (siehe dazu Seite 75)
- die Hamburger Turngesellschaft Barmbek-Uhlenhorst für das **Volleyballturnier Scandinavian Masters**
- der SC Hamm 02 zur Finanzierung von **Regenjacken und Langarmshirts für die Jugendabteilung**
- die **Sucht- und Jugendhilfe** für eine Broschüre, die im Rahmen einer Projektarbeit an der **Beruflichen Schule Stahl- und Maschinenbau** erstellt wurde
- *die Stiftung „Ein Platz für Kinder"* für die Realisierung einer **Ferienfreizeit für traumatisierte Kinder** (siehe dazu Seite 76)

- die Kurt-Tucholsky-Schule für die Teilnahme am **Stadtteilfest** „Dreizehners Block-Party“
- der Verein Terra Africa für die Ausrichtung des Festivals **„Afrikanischer Frühling“** 2019
- das Institut für konstruktive Konfliktaustragung und Meditation für die Erstellung einer Dokumentation zum Projekt **„Community-Lotsen“**
- ***die Pfadfinder St. Andreas Hamburg-Eimsbüttel*** für die Ausrichtung ihrer Jubiläumsfeier zum 70. Bestehen (siehe dazu Seite76)
- die Kinder der Wohnungsgenossenschaft von 1904 und ihre Freunde aus der Nachbarschaft, um ihnen den kostenlosen Besuch des **Weihnachtsmärchens** im Ernst Deutsch Theater zu ermöglichen (siehe dazu Seite 59)
- ***die Tanz- und Artistik-Schule „Gymnastica“*** für den **Wiederaufbau ihres Tanzstudios** (siehe dazu Seite 76)
- die **Jugendfeuerwehr Hamburg** für die jährliche Nachtwanderung
- der Nachbar-Treff unserer Genossenschaft in Hamm zur Finanzierung der laufenden **Internet-Kosten**
- der Förderverein der Volleyballjugend für die Ausrichtung des Beachvolleyball-Turniers **Young Beach**
- ***das Profund Kindertheater*** zur Finanzierung von Gratis-Tickets für sozialschwache Kinder (siehe dazu Seite 77)
- unsere **Servicewohnanlage Berner Au** in Hamburg-Farmsen zur Finanzierung der laufenden Internet-Kosten
- die Hamburger Bücherhallen zur Fortführung der Veranstaltungsreihe **„Dialog in Deutsch“**
- ***der Bertini-Preis e.V.*** für Ausrichtung und Verleihung des Bertini-Preises (Seiten 70 bis 73)

Ultraschallgerät fürs Kinder-UKE

2017 wurde am Uniklinikum Eppendorf das Kinder-UKE eröffnet. Eine interdisziplinäre Klinik, die ganz auf die Bedürfnisse kranker Kinder und Jugendlicher sowie ihrer Familien zugeschnitten ist – und als modernste Kinderklinik im Norden gilt.
Hat das Altonaer Kinderkrankenhaus damit Konkurrenz vom Mutterhaus bekommen? Nein, im Gegenteil: Mit dem Kinder-UKE können jetzt noch mehr junge Patienten die bestmögliche Hilfe bekommen. Je nach Befund in der einen oder in der anderen Klinik. Denn die Häuser haben ihre eigenen Schwerpunkte.
Zugleich haben beide aber auch das gleiche Problem: Für neue Therapien und spezielle Geräte reichen die regulären Finanzmittel nicht aus. Dabei können gerade mit diesen Innovationen die Untersuchungen und oft auch die Behandlung deutlich kürzer und weniger schmerzhaft durchgeführt werden.
Genau deshalb versuchen wir regelmäßig, einer der Kliniken einen gewissen Betrag zukommen zu lassen. Im vorigen Jahr waren es 5.100 Euro. Damit wurde ein Hand-Ultraschallgerät zur Untersuchung und Behandlung von Kindern mit Nieren- und Harnwegserkrankungen angeschafft.
Das neue Ultraschallgerät ist eine echte Hilfe in der Ambulanz. Denn bei Verdacht auf eine Harnwegsinfektion oder bei einer angeborenen Fehlbildung können die Ärzte jetzt viel schneller als bisher eine Diagnose stellen und die erforderliche Therapie einleiten.
Wie wertvoll ein mobiles Ultraschallgerät ist, wird allerdings erst bei der Dialysetherapie deutlich. Da es direkt am Bett der Patienten eingesetzt werden kann, ist jetzt eine zielgenauere Punktion als Vorbereitung für die Blutwäsche möglich. „Wir erhoffen uns dadurch weniger Fehlpunktionen und insgesamt eine geringere Anzahl von Punktionen“, erklärt Dr. med. Rainer Süßenguth. „Für die Kinder und Jugendlichen ist das eine deutliche Entlastung, da diese Punktionen äußerst schmerzhaft sind.“

Krafttanken:
Mit einer Spende ermöglichten wir traumatisierten Kindern Ferien an der Ostsee.

Ferienfahrt für traumatisierte Kinder

Mattisburg: Bei diesem Stichwort wissen alle kleinen und großen Astrid Lindgren-Fans sofort Bescheid. Hier lebt Ronja Räubertochter. In Hannover, Hamburg und seit kurzem auch in Halle hat der Begriff noch eine andere Bedeutung. Mattisburgen nennt die Stiftung „Ein Platz für Kinder“ ihre Schutzhäuser, die sie zur Unterstützung von missbrauchten und misshandelten Kindern gebaut hat.
In den Mattisburgen finden Jungen und Mädchen im Alter zwischen vier und elf Jahren vorübergehend ein Zuhause, die aufgrund ihrer schweren Traumatisierung nicht in Pflegefamilien oder Kinderheimen betreut werden können. Zwischen sechs Monate und zwei Jahre leben die Kinder in den Schutzhäusern und werden von einem Pädagogen-Team mit spezieller Trauma-Ausbildung betreut.
Neben dem Bau und dem Erhalt der Schutzhäuser organisiert die Stiftung auch Ferienfreizeiten für ihre Schützlinge. Viele der Kinder sind noch nie mit Gleichaltrigen in die Ferien gefahren. Solche Erlebnisse stärken aber das Selbstvertrauen, helfen ihnen ihre schlimmen Erlebnisse zu verarbeiten und geben ihnen Kraft, den schwierigen Alltag zu meistern.
Wir freuen uns, dass wir mit einer Spende in Höhe 3.500 Euro Ferien auf einem Bauernhof in Schleswig-Holstein ermöglichen konnten.

Jubiläumsfest der Pfadfinder

Pfadfinderstämme gibt es in fast jedem Bezirk Hamburgs. Einer der ältesten hat sein Zuhause in Harvestehude. Hier gründeten 1949 zwei Theologiestudenten den Stamm St. Andreas und schafften damit die Basis für eine sehr erfolgreiche und vor allem nachhaltige Jugendarbeit im Stadtteil.
Heute sind rund 200 Kinder und Jugendliche im Alter von acht bis 15 Jahren beim Pfadfinderstamm St. Andreas aktiv. Unter der Leitung der 30 Gruppenleiter treffen sie sich einmal wöchentlich in Kleingruppen, erleben gemeinsam Natur und Umwelt, können ihre musikalischen Talente weiterentwickeln, lernen Solidarität und Verantwortung zu übernehmen.
Sechsmal im Jahr stehen Wochenendfahrten auf dem Programm, dazu Sommer- und Pfingstlager. Nicht selten treffen sie sich dabei mit Pfadfindern und Jugendgruppen aus Osteuropa, Lateinamerika und den USA.
Zur Ausrichtung des Jubiläumsfests mit 500 Ehemaligen, Unterstützern und Freunden spendeten wir dem Stamm 500 Euro.

Neues Studio für junge Tänzer und Akrobaten

Ballett, Akrobatik und rhythmische Sportgymnastik auf Wettkampf-Niveau: Mit dieser außergewöhnlichen Stilmischung erfüllten sich die Profi-Tänzerinnen Lea Katharina Eggers und Alina Kretschmar einen Traum und eröffneten 2011 im Eilbeker Weg „Gymnastika“. Eine gemeinnützig anerkannte Akademie, in der Kinder, Jugendliche und Erwachsene die einzelnen Disziplinen erlernen und trainieren können.

Dass sie damit nicht nur sich selbst einen Traum erfüllt haben, zeigen diese Zahlen und Fakten: 320 Kinder und Jugendliche besuchen regelmäßig die Kurse und Klassen. Bei nationalen Sportgymnastik-Wettbewerben besetzen die jungen Athletinnen regelmäßig die vordersten Plätze. Und das Ensemble GYMArts, eine Show-Gruppe bestehend aus langjährigen Tanz- und Akrobatik-Schülern, tanzte schon in Werbespots für Langnese, Lufthansa und Ferrero – und sogar als Double für Udo Lindenberg.
Ein herausragender Erfolg, dennoch stand die Akademie 2018 fast vor dem Aus. Das Gebäude im Eilbeker Weg wurde abgerissen, das Studio musste umziehen. Nach langer Suche waren neue Räume im Alten Teichweg gefunden. Doch: „Jetzt stehen wir vor der großen Herausforderung, eine dreifache Miete zu stemmen und die Räume wieder neu herzurichten", erklären die beiden Frauen, die aufgrund der Gemeinnützigkeit keine Bankkredite für den Wiederaufbau des Studios erhielten. Nachdem mit Hilfe von Spenden die Räume umgebaut wurden, wird im neuen Studio wieder fleißig trainiert. Unsere Stiftung hat mit 1.000 Euro dazu beigetragen. Bereits 2018 haben wir Gymnastica einen PVC-Tanzteppich finanziert. Dieser findet auch im neuen Studio wieder Verwendung.

Gratis-Tickets für das Fundus-Theater

Beim Weihnachtsmärchen können wir es immer wieder miterleben: Theater ist für Kinder ein ganz besonderes Erlebnis, über das sie noch lange erzählen. Leider haben jedoch nicht alle Eltern die finanziellen Mittel, um ihren Kindern einen Theaterbesuch zu ermöglichen. Deshalb sponsern wir über die Stiftung die Gratis-Tickets fürs Weihnachtsmärchen und deshalb hat der Verein PROFUND-Kindertheater 2007 einen Spielgeld-Fonds gegründet.
Der Fonds wird ausschließlich aus Spenden finanziert und ermöglicht jährlich 150 Kindern den Eintritt ins Fundus-Theater. Zuhause in Eilbek hat sich das Haus in der deutschen, skandinavischen und britischen Szene längst als Forschungstheater einen Namen gemacht. Alle Stücke, die hier auf die Bühne kommen, haben einen aktuellen Bezug und nehmen nicht nur Themen ins Visier, die Kinder beschäftigen. Sie sind auch so konzipiert, dass die jungen Zuschauer live am Geschehen mitwirken können.
Für die Spielzeit 2019/2020 hat unsere Stiftung die volle Summe in Höhe von 975 Euro übernommen.

Freier Eintritt für 150 Kinder: 975 Euro gingen an den Spiel-Fonds des Fundus-Theaters.

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

2019

Jahresabschluss

Lagebericht 2019

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 3.733 eigene Wohnungen, 49 Gewerbeflächen und 1.145 Stellplätze – davon 705 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 und der fremdverwalteten Wohnungen nicht verändert. In 2020 werden wir planmäßig 69 Wohnungen in Hamburg-Hamm fertigstellen. Weitere 62 Wohnungen in Hamburg-Horn sind in Planung.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. In Hamburg ist ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist steigend und wuchs in 2018 um 10.595 auf 1.841.179 Personen.

Gemäß Statistischem Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein wurde für Hamburg eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2020 bis 2035 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum voraussichtlich, je nach geschätzter Zuwanderung, um ca. 4,3 bis 8 % wachsen wird.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	27.066	26.878	25.633
Instandhaltungsaufwendungen	8.257	6.582	6.752
Zinsaufwendungen	3.429	3.500	3.459
Jahresüberschuss	2.112	3.870	3.098

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen durch geringere Erträge der abgerechneten Heiz- und Betriebskosten sowie der deutlichen Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen durch die Verschiebung geplanter großer Maßnahmen ergeben. Gegenläufig wirkt sich die Steigerung der Zinsen, aufgrund höherer Bereitstellungszinsen durch den späteren Abruf der Mittel, aus.

Die deutliche Erhöhung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den geänderten Instandhaltungskosten.

Die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2019 durchschnittlich 6,92 €/m² nach 6,50 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,61 % (Vorjahr 7,07 %) unverändert gering.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 27,59 €/m² (Vorjahr 28,31 €/m²). Zusätzlich wurden T€ 703,3 für aktvierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Mindernd wirkten sich Zuschüsse in Höhe von T€ 630,6 aus.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2019 von der Errichtung des Neubaus in Hamburg-Hamm geprägt.

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

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

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2019 T€	2018 T€
Hausbewirtschaftung	5.296,1	4.974,4
Bautätigkeit	-874,3	-1.120,2
Finanzen	25,0	20,0
Betreuungstätigkeit	0,1	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-578,1	-776,3
Jahresüberschuss	**3.868,8**	**3.098,0**

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

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGEN	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%
Anlagevermögen	203.307,1	90,79	199.932,5	91,48
Umlaufvermögen kurz- und mittelfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)				
unfertige Leistungen	5.738,2	2,56	5.421,9	2,48
sonstige Posten	14.882,0	6,65	13.204,4	6,04
Gesamtvermögen	**223.927,3**	**100,00**	**218.558,8**	**100,00**

KAPITAL	31.12.2019 T€	%	31.12.2018 T€	%
Eigenkapital	78.508,8	35,06	74.829,6	34,24
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	2.050,8	0,92	2.274,4	1,04
Fremdkapital				
langfristig (einschl. Rückstellungen f. Pensionen)	134.336,8	59,99	131.197,9	60,03
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	9.030,9	4,03	10.256,9	4,69
Gesamtkapital	**223.927,3**	**100,00**	**218.558,8**	**100,00**

Das Anlagevermögen beträgt 90,79 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 3.679,2 zu. Davon entfallen T€ 3.359,4 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 319,8 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 2 % gestiegenen Bilanzsumme 35,06 % (Vorjahr 34,24 %).

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	3.869,8	3.097,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.946,8	4.737,4
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,8	194,4
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-16,5	0,7
Cashflow nach DVFA/SG*)	**8.800,9**	**8.030,4**
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-481,0	-202,0
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-493,6	993,9
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-191,4	-294,3
Zinsaufwendungen	3.202,3	3.182,5
Zinserträge	-25,6	-20,5
Ertragsteueraufwand / -ertrag	17,1	84,5
Ertragsteuerzahlungen	-332,3	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**10.496,4**	**11.774,5**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	19,1	12,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.885,4	-16.437,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,1	1,2
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-972,3	-967,2
Erhaltene Zinsen	25,6	20,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-11.811,9**	**-17.370,3**
Veränderungen Geschäftsguthaben	319,8	1.364,6
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	10.426,6	17.808,0
planmäßige Tilgungen	-5.504,8	-5.261,4
außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-692,4	-1.095,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	858,5	-605,2
Gezahlte Zinsen	-3.202,3	-3.182,5
Auszahlungen für Dividenden	-510,4	-488,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**1.695,0**	**8.540,1**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	379,5	2.944,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.722,0	4.777,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**8.101,5**	**7.722,0**

CASHFLOW NACH DVFA/SG* NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN	2019 T€	2018 T€
Cashflow nach DVFA/SG	8.800,9	8.030,4
Planmäßige Tilgungen	-5.504,8	-5.261,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**3.296,1**	**2.769,0**

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

Vorjahreszahlen wurden bei den Verlusten aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens um T€ 696,1 angepasst.

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 2,13 % nach 2,21 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung auf S. 82 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 für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 379,5 zu.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten in Hamburg-Hamm und -Horn sowie der Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg-Barmbek-Süd, -Stellingen, -Hamm und -Eilbek, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 12.615,2 erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Rückzahlungen sind in Höhe von T€ 178,6 geplant. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	in	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	35,06	34,24
Durchschnittliche Nutzungsgebühren der Wohnungen	€/m²	6,92	6,50
Fluktuationsquote	%	7,61	7,07
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,85	0,56
- davon abrissbedingt	%	88,57	38,10
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	27,59	28,31

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken und künftige Entwicklung

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

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

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Ausfälle der Nutzungsgebühren zu rechnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubestand.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte 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 das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan (Stand 27. Februar 2020) ein Ergebnis von T€ 640 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

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

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

Hamburg, den 7. Mai 2020

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm *Holger Westphal*

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		58.442,00	18.980,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.434.260,22		190.692.471,15
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.435.840,97		3.521.448,97
3. Grundstücke ohne Bauten	1.264.004,14		1.264.004,14
4. Technische Anlagen und Maschinen	34.274,00		35.587,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	240.937,95		254.942,95
6. Anlagen im Bau	13.758.697,14		4.086.959,48
7. Bauvorbereitungskosten	52.321,37	203.220.335,79	28.696,17
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	18.122,59		19.236,39
2. Andere Finanzanlagen	10.162,00	28.284,59	10.162,00
Anlagevermögen insgesamt		**203.307.062,38**	**199.932.488,25**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.738.239,03	5.421.897,85
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.317,11		33.021,07
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.585,41		1.727,73
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		9.575,29
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.709.029,83	2.769.932,35	2.399.905,22
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.101.459,84		7.722.000,79
2. Bausparguthaben	4.005.815,27	12.107.275,11	3.033.457,93
Umlaufvermögen insgesamt		**20.615.446,49**	**18.621.585,88**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.754,87	4.754,87
Bilanzsumme		**223.927.263,74**	**218.558.829,00**

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	185.250,00		189.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	14.501.000,00		14.179.275,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	41.250,00	14.727.500,00	38.700,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.340.675,43		6.953.675,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 387.000,00 €			(309.800,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	55.874.731,15	63.215.406,58	52.957.820,95
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 2.916.910,20 €			(2.277.699,37)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.869.821,20		3.097.919,37
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.303.910,20	565.911,00	-2.587.499,37
Eigenkapital insgesamt		**78.508.817,58**	**74.829.641,38**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.228.790,00		3.004.351,00
2. Rückstellungen für Steuern	0,00		88.273,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.050.762,91		2.274.396,80
4. Sonstige Rückstellungen	935.346,61	6.214.899,52	1.488.832,45
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.459.898,83		94.390.400,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.650.674,00		33.803.122,41
3. Erhaltene Anzahlungen	6.525.095,27		6.380.922,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.247,86		21.531,48
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.454.007,95		1.930.699,30
6. Sonstige Verbindlichkeiten	71.262,99	139.181.186,90	313.494,59
davon aus Steuern 3.235,54 €			(152.209,89)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 645,78 €			(383,45)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		22.359,74	33.163,77
Bilanzsumme		**223.927.263,74**	**218.558.829,00**

2. Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.877.799,28		25.633.145,09
b) aus Betreuungstätigkeit	4.332,28		3.363,63
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.541,96	26.887.673,52	10.962,84
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		316.341,18	43.969,08
3. Sonstige betriebliche Erträge		794.139,40	1.456.595,87
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.656.707,39	11.490.528,16
Rohergebnis		**16.341.446,71**	**15.657.508,35**
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.991.136,84		1.994.965,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	433.610,94	2.424.747,78	484.622,03
davon für Altersversorgung 63.740,46 €			(122.867,75)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.946.809,39	4.737.464,68
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		891.755,30	1.136.178,19
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.414,18		841,47
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	98.165,18	99.579,36	77.269,35
davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen 659,40 €			(761,89)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.500.213,05	3.459.108,65
davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 297.902,05 €			(276.583,25)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		17.079,56	84.505,80
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		**4.660.420,99**	**3.838.774,36**
13. Sonstige Steuern		790.599,79	740.854,99
14. Jahresüberschuss		**3.869.821,20**	**3.097.919,37**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.303.910,20	2.587.499,37
16. Bilanzgewinn		**565.911,00**	**510.420,00**

3. Anhang

des Jahresabschlusses zum 31.12.2019

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 31.12.2019 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 2019 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 2,71 % zugrunde gelegt.
Die Aufzinsung und die Aufwendungen aus den Zinsänderungen in Höhe von T€ 297 wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst.

Die zum 31.12.2018 gebildeten **Rückstellungen für Steuern** in Höhe von T€ 88 für erwartete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden in 2019 verbraucht.

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 92 und 93).

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen die restlichen Kosten für vier Großmodernisierungen sowie den Neubau in Hamburg-Wandsbek.
Die ausgewiesenen Abgänge beziehen sich auf die von der IFB und KfW gewährte Zuschüsse für aktivierte Modernisierungen sowie den Neubau in Hamburg-Wandsbek.

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

Die Position **Anlagen in Bau** betrifft die vorläufigen Herstellungskosten für den Neubau Hamburg-Hamm.

Die **Bauvorbereitungskosten** enthalten die Planungskosten für drei Neubauten und zwei Modernisierungsmaßnahmen.

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

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

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.417.870,91	1.709.351,37

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
Aufgrund des Brandschadens „Helene-Lange-Straße 8“ sind unter dieser Position zum Jahresende noch Ansprüche gegenüber der Versicherung in Höhe von T€ 184 ausgewiesen.
Weiterhin sind hier T€ 77,6 für Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen.

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	6.953.675,43	387.000,00	7.340.675,43
2. andere Ergebnisrücklagen	52.957.820,95	2.916.910,20	55.874.731,15

Anlagenspiegel

ANLAGEVERMÖGEN	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**326.200,45**	**52.982,66**	**36.425,48**	**0,00**	**342.757,63**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	277.561.869,64	726.425,35	2.258.595,00	0,00	276.029.699,99
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	262.437,29	6.661,52	7.189,16	0,00	261.909,65
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.287.045,25	102.338,43	116.656,45	0,00	1.272.727,23
Anlagen in Bau	4.086.959,48	9.671.737,66	0,00	0,00	13.758.697,14
Bauvorbereitungskosten	28.696,17	23.625,20	0,00	0,00	52.321,37
	289.889.066,68	**10.530.788,16**	**2.382.440,61**	**0,00**	**298.037.414,23**
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	19.236,39	0,00	1.113,80	0,00	18.122,59
Andere Finanzanlagen	10.162,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00
	29.398,39	**0,00**	**1.113,80**	**0,00**	**28.284,59**
Anlagevermögen insgesamt	**290.244.665,52**	**10.583.770,82**	**2.419.979,89**	**0,00**	**298.408.456,45**

	Abschreibungen				Buchwert	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
	307.220,45	**13.520,66**	**36.425,48**	**284.315,63**	**58.442,00**	**18.980,00**
	86.869.398,49	4.726.041,28	0,00	91.595.439,77	184.434.260,22	190.692.471,15
	1.876.605,74	85.608,00	0,00	1.962.213,74	3.435.840,97	3.521.448,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.264.004,14	1.264.004,14
	226.850,29	7.974,52	7.189,16	227.635,65	34.274,00	35.587,00
	1.032.102,30	113.664,93	113.977,95	1.031.789,28	240.937,95	254.942,95
	0,00	0,00	0,00	0,00	13.758.697,14	4.086.959,48
	0,00	0,00	0,00	0,00	52.321,37	28.696,17
	90.004.956,82	**4.933.288,73**	**121.167,11**	**94.817.078,44**	**203.220.335,79**	**199.884.109,86**
	0,00	0,00	0,00	0,00	18.122,59	19.236,39
	0,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00	10.162,00
	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**28.284,59**	**29.398,39**
	90.312.177,27	**4.946.809,39**	**157.592,59**	**95.101.394,07**	**203.307.062,38**	**199.932.488,25**

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

Die in Vorjahren gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** werden in Höhe von T€ 2.051 fortgeführt. Sie betreffen diverse Einzelmaßnahmen und werden voraussichtlich über unseren 10-jährigen Planungszeitraum verbraucht.

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	**3.004.351,00**	**51.190,69**	**103.045,69**	**20.438,00**	**296.732,00**	**3.228.790,00**
Rückstellungen für Steuern	**88.273,00**	**0,00**	**88.273,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	**2.274.396,80**	**0,00**	**223.633,89**	**0,00**	**0,00**	**2.050.762,91**
Sonstige Rückstellungen Gesamt	**1.488.832,45**	**835.033,63**	**1.314.085,90**	**74.944,22**	**510,65**	**935.346,61**
empfangene Bau- und Instandhaltungsleistungen	712.103,97	298.588,28	660.717,61	0,03	0,00	349.974,61
unterlassene Instandhaltungen	348.994,23	133.592,00	282.550,98	66.443,25	0,00	133.592,00
gesetzliche Prüfung	30.100,00	32.000,00	30.100,00	0,00	0,00	32.000,00
Betriebskostenabrechnungen	192.650,00	211.360,00	192.650,00	0,00	0,00	211.360,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	16.185,00	15.917,00	16.185,00	0,00	0,00	15.917,00
Urlaubsverpflichtungen/ Personalangelegenheiten	31.383,25	36.816,00	31.383,25	0,00	0,00	36.816,00
Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	109.000,00	106.000,00	100.499,06	8.500,94	0,00	106.000,00
Aufbewahrung	48.416,00	760,35	0,00	0,00	-659,40/ 1.170,05	49.687,00
Gesamt	**6.855.853,25**	**886.224,32**	**1.729.038,48**	**95.382,22**	**297.242,65**	**6.214.899,52**

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

VERBINDLICH-KEITEN	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Siche-rung
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.459.898,83 (94.390.400,19)	5.795.366,98 (5.552.762,17)	26.223.599,25 (21.124.326,61)	64.440.932,60 (67.713.311,41)	96.459.898,83 (94.390.400,19)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.650.674,00 (33.803.122,41)	972.799,74 (729.810,91)	11.857.070,03 (3.616.243,01)	21.820.804,23 (29.457.068,49)	34.650.674,00 (33.803.122,41)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.525.095,27 (6.380.922,63)	6.525.095,27 (6.380.922,63)	- -	- -	- -	-
Verbindlichkeiten aus der Vermietung	20.247,86 (21.531,48)	7.631,57 (8.906,22)	12.616,29 (12.625,26)	- -	- -	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.454.007,95 (1.930.699,30)	1.395.526,07 (1.806.673,52)	58.481,88 (124.025,78)	- -	- -	-
Sonstige Verbindlichkeiten	71.262,99 (313.494,59)	71.262,99 (313.494,59)	- -	- -	- -	-
Gesamt	**139.181.186,90** (136.840.170,60)	**14.767.682,62** (14.792.570,04)	**38.151.767,45** (24.877.220,66)	**86.261.736,83** (97.170.379,90)	**131.110.572,83** (128.193.522,60)	

** 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 Mieterträgen T€ 5.419 abgerechnete Nebenkosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten T€ 93 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen, der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und dem Eingang auf abgeschriebene Forderungen sowie T€ 439 aus Versicherungserstattungen, davon T€ 249 aus der restlichen Abwicklung des Brandschadens Helene-Lange-Straße 8. Ferner sind hier T€ 224 aus dem Verbrauch für Bauinstandhaltungen ausgewiesen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen T€ 6.582 Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Versicherungsschäden sowie T€ 4.785 für Heiz- und Betriebskosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Verwahrentgelte in Höhe von T€ 0,3.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind T€ 73 aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB enthalten.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten T€ 297 aus der Aufzinsung und den Aufwendungen aus Zinssatzänderungen von Pensionsrückstellungen sowie T€ 1 aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubautätigkeit T€ 4.727 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	14,79	6
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Gärtner etc.	7	11

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG	Zahl der Mitglieder
Anfang 2019	5.054
Zugang 2019	214
Abgang 2019	107
Ende 2019	5.161

Die Geschäftsguthaben und die Haftsummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 322 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 14.501.

Der Name und die Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Monika Böhm
Holger Westphal

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Stundungen der Nutzungsgebühren und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Jahresüberschuss	3.869.821,20 €
gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden folgende Beträge in die Rücklagen eingestellt:	
Gesetzliche Rücklage	-387.000,00 €
Andere Ergebnisrücklage	-2.916.910,20 €
Verbleibender Bilanzgewinn 2019	**565.911,00 €**

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

4 % auf das Geschäftsguthaben von 14.147.775,00 €	565.911,00 €

Hamburg, den 7. Mai 2020

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm *Holger Westphal*

Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat intensiv der geschäftlichen Entwicklung, den wirtschaftlichen Verhältnissen sowie den grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung gewidmet. Die über zehn Jahre laufende Finanz- und Investitionsplanung wurde eingehend besprochen und für umsetzbar gehalten.

Im Vorwege der Beratungen im Aufsichtsrat beschäftigte sich der Prüfungsausschuss ausführlich mit der Prüfung des Jahresabschlusses, der Finanz- und Investitionsplanung sowie dem Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2018.
In den Gesprächen mit dem Verbandsprüfer hat der Prüfungsausschuss grundsätzliche Themen besprochen und sowohl die Vorprüfung im Mai 2019 als auch die Jahresabschlussprüfung 2018 im Oktober gründlich vor- und nachbereitet.

Der Bauausschuss befasste sich unter anderem mit den modernisierten Wohnanlagen, unserem aktuellen Neubauprojekt am Hammer Baum und den Ausschreibungsunterlagen und Vergaben an verschiedene Gewerke für diese Wohnanlage.

Durch Teilnahme an fachlichen Gesprächen und Erfahrungsaustausch mit Gremienmitgliedern anderer Genossenschaften hat der Aufsichtsrat seine Erfahrung und sein Wissen erweitert.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 insgesamt zehn Sitzungen durchgeführt, davon 4 gemeinsam mit dem Vorstand. In diesen gemeinsamen Sitzungen unterrichteten die Vorstandsmitglieder den Aufsichtsrat über wichtige und laufende Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, haben wir die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Auf Anregung des Prüfungsverbandes beschäftigte sich der Aufsichtsrat in 2019 unter anderem auch weiterhin mit Compliance Themen. Die gesetzlichen Anforderungen an Unternehmen und deren Aufsichtsorgane sind umfangreicher und komplexer geworden. Ebenso sind auch die Herausforderungen an Aufsichtsrat und Vorstand gestiegen. Hier gilt es, die rechtlichen Erfordernisse zu beachten sowie die besonderen Anforderungen und Handlungsvorgaben an die interne Organisation sowie das Auftreten am Markt einzuhalten.

Der Aufsichtsrat ist seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Sorgen bereiten dem Aufsichtsrat jedoch Stimmen aus der Politik mit Forderungen nach einem Mietendeckel. Dieser würde besonders die Genossenschaften und städtischen Wohnungsunternehmen treffen, die mit ihrer moderaten Preispolitik traditionell für bezahlbaren Wohnraum sorgen.
Genossenschaften erwirtschaften Gewinne, die es ihnen ermöglichen, neuen dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, Modernisierungen oder Instandsetzungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrates

Holger Eschholz
Aufsichtsratvorsitzender
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 69 Jahre
Sparkassenbetriebswirt

Matthias Schröder
stellvertr. Aufsichtsratvorsitzender,
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 58 Jahre
Diplom-Bankbetriebswirt

Ronald Fobbe
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 54 Jahre
Immobilienfachwirt

zu bezahlen. Dieses geht nur mit weiterhin möglichen moderaten Anpassungen der Miete.

Für die Fortentwicklung des Wohnungsbestandes sind Grundstücke ein wesentliches Element für den Neubau. Der Aufsichtsrat und auch der Vorstand sind der Ansicht, dass die Ankündigungen des Hamburger Senats, stadteigene Grundstücke nur noch auf dem Wege der Erbpacht vergeben zu wollen, nicht förderlich sind. Hier sind noch verschiedene politische Anstrengungen zu unternehmen, um den Senat zu überzeugen, davon abzugehen.

Der Aufsichtsrat hat den für das Geschäftsjahr 2019 vom Vorstand erstellten Lagebericht sowie den zum 31. Dezember 2019 aufgestellten Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Inventare und die Erläuterungen gründlich beraten und geprüft. Er stellt fest, dass sowohl alle wichtigen Geschäftsvorfälle als auch die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen sowie satzungsgemäßen Vorschriften entsprechend dargestellt wurden.

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

Weiter schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2019 erzielten Bilanzgewinns an und empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen
- dem Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2018 zuzustimmen
- den Jahresabschluss 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2019 trägt dazu bei, dass Vorstand und Mitarbeiter/innen unserer Wohnungsgenossenschaft weiterhin im Sinne des Förderauftrages handeln können. Unsere Wohnungsgenossenschaft ist für die Zukunft gut aufgestellt, der Aufsichtsrat sieht hier keine Risiken!

Für die erfolgreiche und engagierte Mitarbeit im vergangenen Jahr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand. Allen Vertretern/innen und Ersatzvertretern/innen sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern unserer Genossenschaft danken wir für ihr ehrenamtliches Engagement und dafür, dass sie mit ihrem Einsatz die hohe Lebensqualität in den einzelnen Wohnquartieren sicherstellen. Ihnen allen sprechen wir unsere Anerkennung aus.

Hamburg, den 7. Mai 2020

Der Aufsichtsrat
Holger Eschholz, Vorsitzender

Torsten Hengstmann
stellvertr. Schriftführer
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 56 Jahre
Versicherungskaufmann

Angela Hoppe
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 62 Jahre
Fachinspektorin für Lebensmittel- und Ernährungshygiene

Andreas Krohn
Schriftführer, Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 65 Jahre
techn. Fernmeldehauptsekretär, Kaufmann

Stiftung Jahresabschluss 2019

Lagebericht 2019

Die Gremien der Stiftung setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand:

Klaus Weise (Vorsitzender)
Monika Böhm (stellv. Vorsitzende)
Harald Fuchs

Förderausschuss:

Dem Förderausschuss gehören folgende Mitglieder an:
Torsten Hengstmann
Kirsten Weise
Christel Weise

Mitgliedschaften in anderen Organisationen:

Die Stiftung ist Mitglied der Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G. und der Hamburger Volksbank eG und seit April 2019 im Bertini-Preis e.V.

Darstellung des Geschäftsverlaufes

Im vergangenen Jahr sind an unsere Stiftung insgesamt 27 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 Internetkosten des Nachbar-Treffs in Hamm und der Service-Wohnanlage „Berner Au“ und bei der Erstausstattung des Nachbar-Treffs in der Eckerkoppel.
Unsere Stiftung beschäftigt eine Sozialpädagogin in Vollzeit mit 37 Wochenstunden und einen Sozialpädagogen in Teilzeit mit 24 Wochenstunden.

Nach intensiven Prüfungen und Gesprächen wurden 22 der Anträge für satzungskonform und unterstützungswürdig befunden und es wurde jeweils ein Zuschuss bewilligt.

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

Unsere Stiftung ist durch Freistellungsbescheid des Finanzamts Hamburg-Nord vom 04.07.2016 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 Jahre 2019 rd. € 45.000,00 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. € 37.000,00 bewilligt. Dazu kommen Personalkosten von rd. € 35.000,00.

Voraussichtliche Entwicklung

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

Ausblick 2020

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 2020 nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan ausgegeben werden.

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

Hamburg, 30. Januar 2020

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -

Klaus Weise *Monika Böhm* *Harald Fuchs*

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		121,40	412,73
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.000.000,00	1.000.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**1.000.121,40**	**1.000.412,73**
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände		22.813,20	23.364,00
Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel		37.022,04	22.012,43
Umlaufvermögen insgesamt		**59.835,24**	**45.376,43**
Bilanzsumme		**1.059.956,64**	**1.045.789,16**

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Stiftungskapital		1.000.000,00	1.000.000,00
Ergebnisrücklagen		37.000,00	30.000,00
Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 2018	30.000,00		(24.700,00)
Einstellung in die Rücklagen	7.000,00		(5.300,00)
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag	7.258,78		5.470,61
Einstellung in die Rücklagen	7.000,00	258,78	5.300,00
Eigenkapital insgesamt		**1.037.258,78**	**1.030.170,61**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		9.972,92	4.397,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.724,94		11.221,55
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
		12.724,94	11.221,55
davon aus Steuern 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		**1.059.956,64**	**1.045.789,16**

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Spendeneinnahmen	45.394,46	67.868,23
Sonstige betriebliche Erträge	475,03	1.663,74
Löhne und Gehälter	34.712,06	48.918,15
Abschreibungen	291,33	6.694,36
Aufwendungen lt. Stiftungssatzung	36.856,97	40.734,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.528,96	7.312,68
Erträge aus Finanzanlagen/Beteiligungen	40.000,00	39.900,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern	**7.480,17**	**5.772,13**
Sonstige Steuern	392,00	392,00
Jahresüberschuss	**7.088,17**	**5.380,13**
Gewinnvortrag	170,61	90,48
Einstellung in die Rücklagen	7.000,00	5.300,00
Bilanzgewinn	**258,78**	**170,61**

Anhang

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) in der Fassung des BilRUG aufgestellt und die Satzungsbestimmungen beachtet.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von bestehenden Ansatzwahlrechten wird nur Gebrauch gemacht, soweit aufgrund steuer-rechtlicher 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 3-5 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	
	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2019 €	01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Sachanlagen										
Geschäftsausstattung	42.595,30	0,00	0,00	42.595,30	42.182,57	291,33	0,00	42.473,90	121,40	412,73
Anlagevermögen gesamt	**42.595,30**	**0,00**	**0,00**	**42.595,30**	**42.182,57**	**291,33**	**0,00**	**42.473,90**	**121,40**	**412,73**

Das **Stiftungskapital** der Stiftung beträgt € 1.000.000,00 und wurde in voller Höhe von der Stifterin „Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G." erbracht.
Das Stiftungskapital betrug ursprünglich € 500.000,00. Durch fünf Zustiftungen erhöhte sich das Stiftungskapital auf € 1.000.000,00.

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

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.724,94 (11.221,55)	12.724,94 (11.221,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	**12.724,94**	**12.724,94**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahreszahlen in Klammern)	(11.221,55)	(11.221,55)	(0,00)	(0,00)

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Spendeneinnahmen in Höhe von € 45.394,46 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 475,03 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen nach Stiftungssatzung in Höhe von € 36.856,97.

In den **Erträgen aus Beteiligungen** 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), Kaufmann
Monika Böhm (stellv. Vorsitzende), Kauffrau
Harald Fuchs, Kaufmann

Förderausschuss

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

Aufsichtsbehörde

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

Hamburg, den 30. Januar 2020

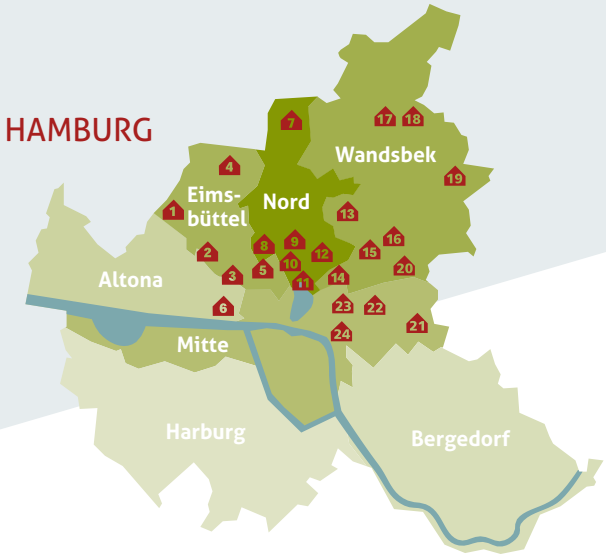
Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -

Klaus Weise *Monika Böhm* *Harald Fuchs*

Wohnungsbestand

Stand Januar 2020

VE		Wohnungen	Gewerbe	Gemeinschaftsraum	Garagenplätze	Stellplätze im Freien	Bezugsdatum
10	20253 HH, Mansteinstr. 20 - 26	57	1				1908/1952
20	20535 HH, Stoeckhardtstr. 22 - 26	30					1952
30	20535 HH, Stoeckhardtstr. 28, Moorende 2 und 4	26	3				1952
40	22049 HH, Probsteier Str. 10 - 16, Dithmarscher Str. 42 + 44	53	2		1		1952
50	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 5, Garbestr. 3, 4, 5, 6	47	1	1			1922
60	20144 HH, Garbestr. 7, 8, 9, 10, 11	55					1922
70	20144 HH, Garbestr. 12, Bundesstr. 87 - 93	54	1				1925
80	20144 HH, Bundesstr. 85, Gustav-Falke-Str. 7 - 13	54	1				1925
90	22087 HH, Comeniusplatz 1, 2, 3, 4, Angerstr. 40 + 42	59	1				1952
110	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 48-56, 60-70, Helene-Lange-Str. 6-10, Schlankreye 30+32	169	2				1927
130	20535 HH, Von-Heß-Weg 1-17, Horner Weg 61, Am Elisabethgehölz 12	114	1				1951
141	20535 HH, Sievekingsallee 103 + 105, Perthesweg 1 - 9	66	3				1930/1949
142	20535 HH, Perthesweg 11 a, 11 - 17, Hanfftsweg 12 + 14	74					1951
150	22299 HH, Buchsbaumweg 3 - 17, Efeuweg 3, 22297 HH, Braamkamp 14 + 16	132	2				1930
180	20535 HH, Smidtstr. 2 + 4, Quellenweg 29 + 31, Perthesweg 23 + 27	95	1				1950
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
400	20537 HH, Hammer Baum 2	0			77		1962
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		3.657	49	10	707	443	

*Fremdverwaltung

Vertreter

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

Gedenken

Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder

Nursen Aybasti
Magdalene Barvels
Rose-Mary Beckensträter
Angelika Behling
Horst Behrens
Karin Beining
Rudolf Bienert
Hans-Heinrich Bölkow
Franz Burow
Horst Dreise
Klaus Engelbrecht
Gerda Faehre
Werner Flato
Eva-Maria Gleu
Herbert Gottschalk
Ruth Graf
Irmgard Hannemann
Ingeburg Heerwagen
Wilhelmine Hensen
Hans-Jürgen Hilgendorf
Hilda Holtmann
Renate Kollmorgen
Friedrich Krause
Therese Lau
Ingrid Lehmkuhl
Irmgard Lietz
Dimitrios Mandellas
Karin Mau
Ruth Meins
Evelyn Müller
Marcus Müller
Rolf Oppermann
Elli Podleschni
Elfriede Pohndorf
Elfriede Pörsch
Hans Georg Roth
Hans Werner Rziha
Günter Sawatzki
Ingrid Schomann
Sonja Schoof
Erich Schütt
Henriette Schwantuschke
Werner Siering
Horst Signatis
Gret'l Stock
Dagmar Thüner
Wolfgang Tiedtke
Grete Timmann
Ernst Timmermann
Michael Ulrich
Manfred Vogt
Gregor Weikel
Peter Werner
Helga Wiese
Kurt Windisch
Karl-Heinz Wittig
Klaus Wüstenhagen
Maria Brigitta Zander
Uwe Ziemßen

Gemeinsam stark

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

Mitgliedschaften und Beteiligungen:

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg

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

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.
Hamburg

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland
Berlin

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

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
Frankfurt

Agentur für zeitgemäßes Bauen e.V.
Kiel

Hamburger Volksbank eG
Hamburg

Sparda Bank Hamburg eG
Hamburg

PSD Bank Hamburg eG
Hamburg

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

Trägerverbund Hamburger Osten
Hamburg

Schufa
Wiesbaden

Kooperationen:

WohnPus3
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 2019 bis zum 31. März 2020. Der nächste integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht erscheint im zweiten Quartal 2021.

Sprachregelung

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

Richtlinien

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

Kontakt

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

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

Unser Mitarbeiterteam beantwortet Ihnen gerne Ihre Fragen. Rufen Sie uns an oder besuchen Sie uns in unserer Geschäftsstelle.
Unter www.1904.de 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 2019/2020 ist auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier mit zertifizierten, lebensmittelechten Farben gedruckt.

Bildnachweis
1904: S. 7 (1), 9 (1), 39, 51, 52 (1), 55 (1), 57-58, 60-63, 113 / Hermann Jansen: Titel, S. 4, 8, 29, 33-34, 55 (4), 98 (2), 99 (2) / freepik: S. 2, 3, 5, 110-111 / VNW: S. 6 (1), 19 / Torner Brand Media: S. 9 (1), 53 (1) / shutterstock: S. 6 (1 Roobcio), 10-17 (Andrii Yalanskyi), 23 (Khongtham), 26 (Kingcraft), 48 (nikkytok), 50 (Roobcio), 52 (1 Roobcio), 53 (1 FabrikaSimf), 54 (Roobcio), 64-65 (Nataliia Polyanskaia), 67-68 (Ivan Kruk), 74 (Ivan Kruk) / adobe stock: S. 20 (mshin), 24 (jovannig), 35-38 (VectorMine), 66 (muchmania) / Jochen Quast: S. 6 (1), 25 / Huke, Schubert-Berge, Architekten: S. 30 / BRILLUX: S. 6 (1), 32 / iStock: S. 40 (marchmeena29), 43-45 (marchmeena29) / Seccua AG: S. 49 / Greve Eventagentur: S. 56 / Oliver Fantitsch: S. 59 / Jörg Modrow: S. 7(1), 70-71, 73 / andersartig-gedenken.de: S. 72 / Stiftung „Ein Platz für Kinder“: S. 76 / Maren Grabe: S. 77 / Sparkasse Walsrode: S. 98 (1) / Angela Hoppe: S. 99 (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