

Wohnungsgenossenschaft von **1904** e.G.

GESCHÄFTS- UND NACHHALTIGKEITSBERICHT 2017 / 2018



KENN- ZAHLEN

	2017	2016
Bilanzsumme in T€	203.876	192.321
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in T€	24.655	24.215
Leistungen für Instandhaltung und Modernisierung in T€	6.918	5.299
Leistungen für Grunderwerb und Neubau in T€	13.173	8.433
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in T€	12.790	12.224
Eigenkapital in T€	70.855	68.825
Eigenkapitalquote in %	34,75	35,79
Bilanzgewinn in T€	488	466
Anzahl der eigenen bewirtschafteten Wohnungen	3.624	3.701
durchschnittliche Nutzungsgebühr	6,43	6,28
Fluktuationsquote in %	7,04	8,99
Anzahl der verbleibenden Mitglieder	4.810	4.727

**ALLE FÜR
EINE -
ALLE FÜR UNSERE
GENOSSENSCHAFT**

INHALT

ÜBER DIESEN BERICHT

Inhalt und Geltungsbereich, Sprachregelung, Richtlinien 6

VORWORT DES VORSTANDS 7

CHANCEN & GRENZEN FÜR UNSERE 1904

Deutschland: Acht Jahre im Hoch 8

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft: plus 1,4 Prozent 8

Fertigstellungen liegen hinter Bedarf 9

Bauen und wohnen in Hamburg 10

– Geduld und Geld nötig 10

– Langwierige Genehmigungsverfahren 10

– Hohe Baukosten 10

– Teures Bauland 13

– Hohe Auflagen 13

– Backstein-Schutz 14

– Zunehmender Protest 14

ERFOLGE & MEILENSTEINE UNSERER 1904 16

VISIONEN & ZIELE UNSERER 1904

Zurück zu den Wurzeln? 18

WOHNEN BEI UNSERER 1904

Bauen mit angezogener Handbremse 19

Unsere Neubau-Projekte im Überblick 20

– Vorzeigeprojekt: Eckerkoppel in Wandsbek 20

– Hammer Baum/Grevenweg in Hamm: Familienwohnungen in Sicht 23

– Bei den Zelten in Horn: Neubauplanung mit neuen Hürden 26

INTERVIEW Sicher und kontrolliert: Rückbau statt Abriss 25

Wohnqualität für 100 Jahre und mehr 27

Handwerker fehlen – Projekte verschoben 27

Hellere und sichere Hausbereiche 28

INTERVIEW „Wir bekommen nicht mal mehr ein Angebot!“ 30

Vier auf einen Streich: Großmodernisierungen in Hamm 31

– Unsere Drillinge 31

– Unser „Einzelstück“ 33

Nach Dachstuhl-Brand: Grundsaniierung Helene-Lange-Straße 34

– Sieben Wohnungen unbewohnbar 34

– Eigener Notfallplan 36

– Welle der Hilfsbereitschaft 36

KLIMASCHUTZ BEI UNSERER 1904

Bundesregierung verschiebt Klimaschutzziele 37

Gute Ansätze für Mieter 37

– Gebäudeenergiegesetz 37

– Mieterstrom 38

Unser „Gurkenglas“ für den Umweltschutz 38

Die digitale „1904“-Welt von heute 39

– Ausstattung aller Hausmeister mit Tablets 39

– Drohnen zur Untersuchung von Fassadenschäden 40

– Digitales Schwarzes Brett 40

– Mitgliederbereich Webseite & „1904“-App 41

– Papierloses Büro? 41

WOHNKOSTEN BEI UNSERER 1904	
Mietenspiegel: Hamburgs Mieten steigen weiter	42
– Umdenken im Senat?	42
Die Nutzungsgebühren unserer „1904“	43
Die Nebenkosten	44
– Abfallentsorgung und Gehwegreinigung	44
– Stromkosten	44
– Trinkwasser und Sielbenutzung	44
INTERVIEW „Wir erhöhen nie pauschal“	45
LEBEN BEI UNSERER 1904	
Genossenschaftsidee: Nur ein Relikt aus alten Zeiten?	46
– Für die gute Nachbarschaft	46
– Für die gesellschaftliche Teilhabe	47
– Für gestärkte Mitglieder	47
INTERVIEW Sozialmanagement geht auf Tour	48
Für ein lebenswertes Umfeld	49
Service: Schöner wohnen und leben	49
– Neue Kommunikationswege	49
– GäWoRing: Neue Partner, neuer Katalog	50
– Lesefestival für Kinder	52
MITGLIEDER UNSERER 1904	
Die Macht der Masse	53
Vertreterwahlen 2018	54
Fluktuation weiter niedrig	54
INTERVIEW „Die Nutzungsgebühr ist eine Investition in die Solidargemeinschaft“	55
ARBEITEN BEI UNSERER 1904	
Fachkräftemangel: Zwischen Mythos und Realität	56
Neustrukturierung im Hausmeister-Team	56
– Gebiete neu aufgeteilt	57
– Neue Aufgabenverteilung	57
Personalstruktur zum 31. Dezember 2017	57
INTERVIEW „Man muss schon selbst aktiv werden“	58
GESETZLICHE PRÜFUNG JAHRESABSCHLUSS 2016	59
JAHRESABSCHLUSS 2017	
Lagebericht	61
Bilanz	66
Gewinn- und Verlustrechnung	68
Anhang	69
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	77
STIFTUNG „NACHBARN HELFEN NACHBARN“	
Vorwort des Stiftungsvorstands	80
Die Stiftung im Kurzportrait	81
Beispielhafte Stiftungsarbeit	81
INTERVIEW „Je mehr Menschen von uns wissen, desto mehr können wir helfen“	85
Projekte im Überblick	86
Jahresabschluss der Stiftung 2017	88
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	95
WOHNUNGSBESTAND	96
LISTE DER VERTRETER	98
GEDENKEN	99
KONTAKT	100
IMPRESSUM	101

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 2017 bis zum 31. März 2018. Der nächste integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht erscheint im zweiten Quartal 2019.

SPRACHREGELUNG

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

RICHTLINIEN

Die Themenauswahl der Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich im Kern an den Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI) 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.

*Alle für eine – alle für unsere „1904“:
Für unsere Mitglieder legt sich täglich das ganze
Team ins Zeug. Und wenn's brennt, wird auch mal die
Silvesternacht zum Tag gemacht. Dieser Bericht ist als
Anerkennung gedacht und gewährt ganz nebenei
einen Einblick hinter die Kulissen.*





Monika Böhm und Holger Westphal

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

im März hat Olaf Scholz sein Amt als Erster Bürgermeister niedergelegt und ist von Hamburg in die Bundespolitik nach Berlin gewechselt. Sein Nachfolger ist der bisherige Finanzsenator Peter Tschentscher. Was bedeutet das nun für Hamburg und was dürfen die Bürger erwarten?

Da wir diesen Bericht nahezu zeitgleich mit dem politischen Wechsel fertiggestellt haben, lassen sich die Fragen an dieser Stelle schwer beantworten. Umso mehr, da Peter Tschentscher bei seinem Amtsantritt lediglich öffentlich erklärte, dass er „für eine Fortführung des Bewährten“ steht.

Was dürfen wir also erwarten, insbesondere in dem für uns so wichtigen Bereich der Wohnungspolitik? Olaf Scholz brachte kurz nach seinem Amtsantritt 2011 das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft auf den Weg. Das Ziel: Den Wohnungsmangel und die steigenden Mieten in der Stadt möglichst schnell und effektiv zu bekämpfen. Rückblickend ist auch viel in Bewegung gekommen: Die jährlichen Baugenehmigungszahlen haben sich verfünffacht, die Förderprogramme für den Wohnungsbau wurden erweitert und schier an jeder Stelle der Stadt wird derzeit gebaut.

Trotzdem ist noch viel zu tun. Denn weiterhin steigen die Mieten. Weiterhin haben es Durchschnittsverdiener schwer, in Hamburg eine bezahlbare Wohnung zu finden. Und weiterhin sind die Genehmigungsverfahren so zeitintensiv, dass zwischen Planung und Baustart einer Wohnanlage Monate, oft sogar Jahre vergehen.

Das ließe sich ändern. Nicht von heute auf morgen und sicher ist das keine leichte Aufgabe. Aber eine Aufgabe, die höchste Priorität hat. Das spiegeln viele Bürgerumfragen der vergangenen Wochen wider und das scheint auch Peter Tschentscher so zu sehen. In seinen ersten öffentlichen Reden hat er auf jeden Fall deutlich gemacht, dass der Wohnungsbau in Hamburg für ihn das Topthema ist.

Deshalb sind wir optimistisch und setzen darauf, dass unser neuer Erster Bürgermeister unter „Fortführung des Bewährten“ nicht „Stillstand“, sondern „Weiterentwicklung“ versteht. Denn genau das braucht Hamburg dringend. Ganz besonders in der Wohnungspolitik.

Hamburg, im Mai 2018

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.
Der Vorstand

Monika Böhm

Holger Westphal

CHANCEN & GRENZEN FÜR UNSERE 1904

DEUTSCHLAND: ACHT JAHRE IM HOCH

Bei solchen Zahlen reiben sich selbst die Wirtschaftsexperten des Landes die Augen: 2017 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) erneut kräftig gestiegen. Mit einem Abschwung hatten die führenden Ökonomen zwar nicht gerechnet, erwarteten aber ein Plus von durchschnittlich 1,5 Prozent. Entsprechend erstaunt wurden die Zahlen des Statistischen Bundesamts aufgenommen: Vergangenes Jahr ist die deutsche Wirtschaft um 2,2 Prozent gestiegen und befindet sich damit seit acht Jahren in einem Daueraufschwung.

Für das dicke Plus sorgten vergangenes Jahr wieder verstärkt die deutschen Verbraucher. Nur wenige Menschen machen sich derzeit Sorgen um ihren Arbeitsplatz, fand das Nürnberger Marktforschungsinstitut GfK heraus. Allein das steigert schon die Kauflaune. Als Konjunkturmotor wirkt aber auch die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Da sparen seit einigen Jahren nichts mehr bringt, tragen die Bürger ihr Geld lieber in die Geschäfte. So stiegen die privaten Konsumausgaben 2017 im Vergleich zum Vorjahr noch einmal um 2 Prozent.

Hervorragend liefen auch wieder die Auslandsgeschäfte. Mit einem Plus von 6,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erzielten Deutschlands Exporteure das vierte Rekordjahr in Folge. Anfang dieses Jahres führten diese Rekorde jedoch für einige Tage zu einer weltweiten Krise. Da Deutschland seit Jahrzehnten deutlich mehr ins Ausland verkauft als es einkauft, kündigte die US-Regierung hohe Strafzölle auf Stahl und Aluminium aus der EU an. Diese wurden zwar letztlich nicht eingeführt.

Als führende Exportnation steht Deutschland seitdem jedoch in der Kritik seiner europäischen Nachbarn.

Um die Risiken für einen globalen Handelskrieg zu minimieren, raten Wirtschaftsexperten unter anderem dazu, die Löhne und Gehälter in Deutschland deutlich zu erhöhen. Das würde die Waren verteuern und die Ein- und Ausfuhr-Bilanz ausgleichen. Sollten die Unternehmen tatsächlich auf die Ökonomen hören, dürfen sich Deutschlands Arbeiter und Angestellte auf mehr Geld freuen. Denn allein durch die gute Binnen-Konjunktur rechnet das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) mit Lohn- und Gehaltserhöhungen von 4,7 Prozent, allerdings erst in 2019.

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT: PLUS 1,4 PROZENT

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bildet seit jeher eine solide Basis für die deutsche Wirtschaftskraft. 2017 konnte sie das noch einmal mehr unter Beweis stellen. Im Vergleich zum Vorjahr erwirtschafteten die Unternehmen ein Plus von 1,4 Prozent, 2016 waren es 0,8 Prozent. Das sind 10,8 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung.

Wachstumsimpulse kamen dabei besonders aus dem Wohnungsbau. Insgesamt flossen 2017 in Deutschland rund 197 Milliarden Euro in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Im Vergleich zu 2016 ist das eine Steigerung um 3,1 Prozent.

Einen enormen Schub erlebte der Wohnungsneubau: Im Vergleich zu 2016 legte er vergangenes Jahr um 14 Prozent zu. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

GdW rechnet auch für 2018 und 2019 mit weiteren Zuwächsen. Allerdings geht er davon aus, dass diese sich zunächst auf 8 Prozent und später auf 4 Prozent abschwächen werden.

Dafür spricht, dass die Baugenehmigungen in ganz Deutschland im vergangenen Jahr wieder zurückgegangen sind. Nach letzten Schätzungen wurde 2017 der Bau von rund 349.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. 2016 waren es noch 375.000 Wohnungen. Das entspricht einem Minus von 7 Prozent. 2015 stiegen die Baugenehmigungszahlen im Vergleich zum Vorjahr sogar um 10 Prozent.

Der GdW nennt vor allem zwei Gründe für den Einbruch: Da 2016 die Energieeinsparverordnung (EnEV) erneut verschärft werden sollte, bemühten sich viele Bauherren 2015 vorzeitig um Baugenehmigungen für ihre geplanten Projekte. So konnten sie sicherstellen, dass die Vorhaben nach den alten Standards realisiert werden dürfen, was ein entscheidender Kostenfaktor ist. Die Novellierung ist Anfang 2016 in Kraft getreten. Laut GdW sind die Baukosten dadurch um 7 Prozent gestiegen.

Weiterhin führte die Flüchtlingszuwanderung 2015 und 2016 zu einem deutlichen Anstieg der Baugenehmigungen, insbesondere an bestehenden Gebäuden und Wohnheimen. Da die Flüchtlingszahlen inzwischen deutlich gesunken sind, reduzierten sich die Genehmigungen allein für diesen Bereich im vergangenen Jahr um 5.000 Wohneinheiten.

Für den Mietwohnungsmarkt prognostiziert der GdW einen weiteren Anstieg der Baugenehmigungszahlen. Insbesondere in den Städten, da hier die Nachfrage nach wie vor hoch ist. So geht der Verband für 2018 von einem Anstieg um 1,1 Prozent auf 353.000 Wohnungen aus.

FERTIGSTELLUNGEN LIEGEN HINTER BEDARF

Zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung eines Gebäudes vergehen rund eineinhalb bis zwei Jahre. Da 2015 die Baugenehmigungszahlen vergleichsweise in die Höhe geschossen sind, ist die Bilanz der im vergangenen Jahr fertiggestellten Wohnungen auch entsprechend positiv: Mit rund 319.000 Wohnungen ist die Zahl im Vergleich zum Vorjahr um 15 Prozent gestiegen. Für 2018 rechnet

der GdW mit der Fertigstellung von 326.000 Wohnungen.

In der Gesamtbetrachtung relativiert sich allerdings dieses gute Ergebnis: Nach einer Studie des Pestel-Instituts von 2015 müssten zwischen 2015 und 2020 jährlich 400.000 Wohnungen in Deutschland gebaut werden, um den Bedarf annähernd zu decken. Davon werden rund 80.000 pro Jahr im sozialen Wohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Segment benötigt.

Um diese Zahlen zu erreichen, braucht es ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, so der GdW. Denn nach wie vor bremsen hohe Auflagen, steigende Baukosten und teures Bauland die Dynamik im Wohnungsbau.

Wobei hier schnelles Handeln gefragt ist. Nachdem die US-Amerikanische Notenbank im März 2018 den Leitzins erhöht hat, ist damit zu rechnen, dass auch die Europäische Zentralbank (EZB) die Null-Zinspolitik in den kommenden Monaten aufgibt. Für den Kleinsparer ein Vorteil, schließlich würde es endlich wieder Zinsen auf das Ersparte geben. Allerdings steigen damit auch die Darlehns- und Kreditzinsen, was automatisch zu höheren Kosten führt. Für den bezahlbaren Wohnungsbau sind das die denkbar schlechtesten Aussichten.

DAS BRUTTOINLANDSPRODUKT (BIP)

misst die Wirtschaftsleistung, die in einem Land während eines bestimmten Zeitraums erbracht wurde. Zur Berechnung des BIP werden alle Waren und Dienstleistungen herangezogen, die innerhalb dieses Zeitraums gehandelt wurden. Weltweit gilt das Bruttoinlandsprodukt als Wirtschaftsindikator, der sich für die Konjunkturanalyse bewährt hat. Zusammen mit anderen Faktoren bilden die Daten und Ergebnisse des BIP die Grundlage für wirtschaftsrelevante Prognosen. Berechnet wird das BIP in Deutschland vom Statistischen Bundesamt.

BAUEN UND WOHNEN IN HAMBURG

GEDULD UND GELD NÖTIG

Knapp zwei Jahre ist es her, dass das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der Hamburger Wohnungswirtschaft und der Stadt in die Verlängerung ging. In dieser Zeit wurden nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen insgesamt 26.152 Genehmigungen für den Bau neuer Wohnungen erteilt. Davon 13.411 allein in 2017.

So weit, so gut. Dem gegenüber stehen jedoch nur gute 14.000** fertiggestellte Wohnungen. Eine erschreckend niedrige Zahl. Insbesondere, wenn man bedenkt, dass jährlich rund 10.000 Menschen neu nach Hamburg ziehen und damit einen Wohnungsmarkt betreten, der ohnehin bereits seit Jahren als angespannt gilt. Müsste unter solchen Bedingungen nicht eigentlich die Devise lauten: Bauen, was das Zeug hält?

Nun, wer sich in Hamburg umsieht, erkennt, dass diese Devise längst gilt. Es wird tatsächlich gebaut, was das Zeug hält. Ginge es allein nach der Hamburger Wohnungswirtschaft, wären Schlagzahl und Tempo sicher auch noch deutlich höher. Dafür müssten jedoch einige grundlegende Probleme gelöst werden, die teils bereits seit Jahren bestehen. Solange dies nicht geschieht, brauchen sowohl die Bauherren als auch die Mieter Hamburgs immer mehr Geduld und Geld.

Auf dieser und den folgenden Seiten beleuchten wir, was generell dem Wohnungsbau in Hamburg und was insbesondere dem preisgünstigen Wohnungsbau im Wege steht.

LANGWIERIGE GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Dieses Thema haben wir bereits in den vergangenen Jahren an dieser Stelle aufgeführt und zu unserem großen Bedauern hat sich bis heute nichts geändert: Noch immer ist die Zeitspanne zwischen Bauantrag und Baustart zu lang und kann sich auf bis zu zwei Jahre hinziehen. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um einen Neubau oder eine Modernisierung handelt.

Hauptgrund ist ein äußerst komplexer Genehmigungsprozess, in den neben den Bezirksämtern auch verschiedene Behörden und politische Gremien einbezogen werden, die sich durch Berge von Aktenordnern durcharbeiten müssen. In diesem

Punkt würden wir uns eine Verschlankung wünschen. Hilfreich wären ebenso zusätzliche Projektkoordinatoren, die als Hauptansprechpartner und Schnittstelle zwischen den einzelnen Ämtern fungieren. Das könnte auch die Behördenmitarbeiter entlasten, deren Anzahl nicht im gleichen Maße gestiegen ist wie die Baugenehmigungszahlen.

HOHE BAUKOSTEN

Im Herbst 2017 ist eine lang erwartete Studie der „Arbeitsgemeinschaft (ARGE) für zeitgemäßes Bauen e.V.“ veröffentlicht worden. Im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen analysierten die Fachleute die Baukosten speziell in Hamburg, aber auch im bundesweiten Vergleich. Ziel der Studie war unter anderem zu prüfen, ob in Hamburg Mietwohnungen gebaut werden können, die nicht mehr als 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in der Fertigstellung kosten. Dies würde den erklärten Plänen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen entsprechen. Das Ergebnis in Kürze:

- Im Median liegen die Baukosten in Hamburg bei rund 2.730 Euro* und somit leicht über den Baukosten anderer deutscher Großstädte, die sich auf rund 2.645 Euro* belaufen.
- Die größten Abweichungen ergeben sich aus der topografischen Lage, was die Baustellenlogistik erschwert und eine spezielle und vergleichsweise kostenintensive Vorbereitung des Grundstücks nötig macht. Anders als in anderen Städten ist der Grundwasserspiegel in Hamburg sehr hoch und befindet sich vielerorts bereits zwei Meter oder sogar noch dichter unter der Geländeoberfläche. Um das Eindringen von Feuchtigkeit in die Kellergeschosse zu vermeiden, müssen in Hamburg sehr viele Neubauten mit einer sogenannten „weißen Wanne“ errichtet werden. Dabei bestehen die Außenwände und die Sohlplatte aus wasserundurchlässigem Beton mit entsprechenden Stahlbewehrungen. Diese Ausführungsart ist deutlich teurer als ein gemauerter Keller.
- Die administrativen Anforderungen sind bundesweit nahezu gleich hoch. Spezifisch für Hamburg sind in erster Linie Ausgleichszahlungen für Baumfällungen und Infrastrukturabgaben (Details siehe Abschnitt „Hohe Auflagen“).

* pro Quadratmeter Wohnfläche

** Laut Statistikamt Nord wurden 2016 insgesamt 7.050 Wohnungen fertiggestellt. Auf Basis der Vorjahre ist davon auszugehen, dass die Anzahl 2017 nur marginal davon abweicht. Aktuelle Zahlen lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor.

- Die bauliche Qualität der Wohnungsneubauten in Hamburg ist im Vergleich hoch und weist abweichende Schwerpunkte auf; insbesondere eine hochwertige Fassadengestaltung, Dachbegrünung und die Regenwasserrückhaltung. Dazu kommen freiwillige Extras wie Stellplätze, Barrierefreiheit und höhere energetische Standards als vom Gesetzgeber gefordert.

Unser Fazit: Die Studie hat zwar gezeigt, dass die Baukosten in Hamburg nicht wesentlich höher sind als in anderen Großstädten Deutschlands. Für uns

GRÖSSTE BAUKOSTENSTUDIE IHRER ART

Für die Studie hat die „Arbeitsgemeinschaft (ARGE) für zeitgemäßes Bauen“ Daten von insgesamt 8.540 Wohnungen aus ganz Deutschland ausgewertet, die zwischen 2014 und 2017 gebaut worden sind. Das Investitionsvolumen der erfassten Projekte belief sich auf rund 1,9 Milliarden Euro. Das ist die bisher größte und umfangreichste Erhebung, die je zum Thema „Baukosten“ erstellt worden ist.

Annähernd drei Viertel der Wohnungen aus dieser Studie wurden in Hamburg gebaut. Rund 59 Prozent der Wohnungen wurden von Unternehmen gebaut, die dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) und/oder dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen angehören.

Die ARGE ist ein eingetragener Verein, der seit 1950 als Bauforschungsinstitut von der Bundesregierung anerkannt ist. Die ARGE berät und begleitet die Entwicklung technischer Innovationen im Wohnungsbau und wertet die Ergebnisse regelmäßig in Zusammenarbeit mit anderen wissenschaftlichen Partnern aus.

ist das jedoch ein schwacher Trost. Denn Fakt bleibt: Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen und haben ein Niveau erreicht, das bezahlbaren Wohnungsbau kaum ermöglicht.

Das offenbart eine andere Studie der ARGE, die vor drei Jahren erschienen ist. So wurde allein zwischen 2003 und 2014 eine Kostensteigerung von 36 Prozent errechnet. Damals lagen die Baukosten bei rund 2.400 Euro*. Schon zu dieser Zeit war es unmöglich, frei finanziert Wohnungen zu bauen mit Monatsmieten von 8 Euro* netto-kalt, jetzt sind diese 8-Euro-Wohnungen in noch weitere Ferne gerückt. Denn 2016, also nur zwei Jahre später, standen die Baukosten bei rund 2.730 Euro*; inzwischen kratzen sie sogar schon an der 3.000-Euro-Marke.

Trotzdem setzt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen darauf, die Baukosten auf 1.800 Euro* zu drücken. Wie soll das aber funktionieren, solange die Baukosten so teuer bleiben und die administrativen Anforderungen nicht gesenkt werden?

Realistisch gesehen bleiben nur zwei Möglichkeiten: Es muss an der Ausstattung der Wohnungen und Wohnanlagen gespart werden und/oder seriell gebaut werden. Letzteres wird seit längerem als Patentlösung gehandelt, da bei dieser Bauweise nicht mehr jedes einzelne Gebäude von Grund auf neu geplant wird. Vielmehr werden Prototypen entworfen, die dann, wie der Name schon sagt, in Serie gebaut werden.

Der Haken: Echte Kostenvorteile können sich nur bei hohen Stückzahlen von immer gleichen Baukörpern und Grundrissen ergeben. Das kann nur auf sehr großen Freiflächen realisiert werden. In Hamburg sind solche Bauflächen jedoch nicht vorhanden.

Darüber hinaus lassen sich die Baukosten durch eine Reduzierung der Ausstattung senken. Das heißt: Man verzichtet beispielsweise auf Keller, Balkone, bodengleiche Duschen, Aufzüge, Bodenbeläge, Einbauküchen und elektrische Ausstattungen. Die Folgen: Zum einen werden die Kosten damit auf die zukünftigen Bewohner verschoben, da sie beispielsweise für Bodenbeläge und Einbauküchen selbst sorgen müssen. Zum anderen wird diese Bauweise der alternden Gesellschaft nicht

* pro Quadratmeter Wohnfläche

WO STECKT DAS GELD?

Baukosten am Beispiel eines 34 Millionen-Euro-Projekts
Rechnerische Grundlage: Baukosten-Analyse 2017 ARGE e.V.



ARCHITEKTURWETTBEWERBE
68.000 € bis 204.000 €

DACHBEGRÜNUNG
340.000 € bis 510.000 €

VERBLENDFASSADE
1,02 Mio € bis 1,36 Mio €

KELLER
680.000 € bis 2,04 Mio €

TIEFGARAGE
2,04 Mio € bis 3,4 Mio €

GRUNDSTÜCK
6,8 Mio €

Das „1904“-Neubauprojekt Eckerkoppel in Hamburg-Wandsbek

ANTEILIGE BAUKOSTEN IM VERGLEICH

Rechenbeispiel: Bauprojekt mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 34 Millionen Euro;
Grundlage bildet die Baukosten-Analyse der ARGE

Kostenfaktor	Anteil %	Anteil €
Architekturwettbewerbe	0,2 - 0,6 %	68.000 € - 204.000 €
Dachbegrünung	1 - 1,5 %	340.000 € - 510.000 €
Verblendfassade	3 - 4 %	1,02 Mio. € - 1,36 Mio. €
Keller	2 - 6 %	680.000 € - 2,04 Mio. €
Tiefgarage	6 - 10 %	2,04 Mio. € - 3,4 Mio. €
Grundstück	20 %	6,8 Mio. €
Effizienzhaus 55	3,5 % (Median)	1,19 Mio. €
Passivhaus	8 % (Median)	2,72 Mio. €
Besondere Grundnebenkosten („weiße Wanne“, Gründungskosten)	2,4 %	820.000 €

gerecht. Das kann nicht der Ansatz für genossenschaftlichen Wohnungsbau der Zukunft sein.

Bauen für 1.800 Euro*? In unseren Augen ist das in Hamburg bei normalen Bauvorhaben nicht erreichbar. Dagegen sprechen

- hohe Kosten für zusätzliche Gründungsmaßnahmen und hohen Grundwasserstand.
- hohe Kosten für Baustellenlogistik durch beengte Baugrundstücke in der Stadt.
- komplizierte Bauformen, um die sehr teuren Grundstücke optimal auszunutzen. Dies schließt eigentlich schon das serielle Bauen völlig aus.
- sehr hohe Auslastung der heimischen Bauwirtschaft, welches u.a. auch zu erhöhten Baukosten führt.
- politisch und gesellschaftlich gewünschter und notwendiger zukunftsweisender energetischer Standard, was ebenfalls zu erheblichen Mehrkosten führt.

TEURES BAULAND

Grundstückskosten sind an sich keine Herstellungskosten. Dennoch hat sich die ARGE in ihrer Studie auch diesen Posten näher angesehen, da sie Einfluss auf die Gesamtkosten im Wohnungsbau haben. Im Gutachten wird sogar von „erheblichem Einfluss“ gesprochen. Denn: Rund 20 Prozent der Investitionen mussten in Hamburg 2016 für den Grundstückskauf ausgegeben werden. Zwischenzeitlich sind die Kosten für Baugrundstücke weiter deutlich gestiegen.

Im Median kostet der Quadratmeter Bauland in Hamburg rund 664 Euro. Allerdings reicht die Spanne von 265 Euro bis 2.120 Euro. Wobei wir die Erfahrung gemacht haben, dass sich der Preis auch bei städtischen Grundstücken meist bei rund 1.200 Euro bewegt, obwohl der Senat die Konzeptvergabe eingeführt hat. Diese soll an sich gewährleisten, dass bei Ausschreibungen Baukonzepte höher bewertet werden. Der vom Interessenten gebotene Kaufpreis soll eine untergeordnete Rolle spielen. Da die Anforderungen jedoch äußerst detailreich sind und sich die Baukonzepte dadurch ähneln, erhält der Preis letztlich doch mehr Bedeutung.

In diesem Punkt empfiehlt die ARGE die „Anstrengungen in der Hamburgischen Grundstücks politik weiter zu intensivieren und noch stärker auf be-

zahlbares Wohnen hin auszurichten“. Als Instrument schlagen die Experten vergünstigte Grundstückspreise vor oder spezielle Förderprogramme, die den Mehraufwand der topografischen Lage Hamburgs ausgleichen.

Fazit: Die hohen Baukosten und die extrem gestiegenen Grundstückskosten haben die Gesamtkosten für eine neue Wohnanlage in Hamburg so stark verteuert, dass kaum noch günstige Nutzungsgebühren für die Bewohner realisierbar sind. Sollten jetzt, wie erwartet, auch noch die Zinsen steigen, wird dies den notwendigen bezahlbaren Neubau zum Erliegen bringen.

HOHE AUFLAGEN

Laut Baukosten-Gutachten sind die administrativen Anforderungen in der Summe und im Umfang in den deutschen Großstädten nahezu identisch. Lediglich die Schwerpunkte variieren. Finanziell hat das jedoch im Vergleich kaum Auswirkungen.

Unter der Prämisse, den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu fördern, sehen die Fachleute allerdings schon Einsparpotenzial. Allem voran bei

- Ausgleichszahlungen für Baumfällungen und Infrastrukturabgaben
- der Wiederherstellung öffentlicher Flächen
- Anmietungen von öffentlichen Straßenflächen
- zusätzlichen Auflagen, wie der Umgestaltung von Anliegerflächen und praktischen Artenschutzmaßnahmen.

Mit dieser Beurteilung sehen wir uns in unserer eigenen Einschätzung bestätigt. Wie im vorigen Bericht bereits geschildert, müssen Käufer städtischer Grundstücke immer mehr Anforderungen erfüllen. Wer Mietwohnungen bauen möchte, muss nunmehr nicht nur die bekannten hohen Auflagen zum Klima- und Lärmschutz erfüllen. Immer öfter werden auch infrastrukturelle Maßnahmen gefordert, die weitere Kosten verursachen.

Damit nicht genug werden in Hamburg auch überdurchschnittlich oft Städtebauliche- und Architekturwettbewerbe verlangt – obwohl bereits für die Konzeptausschreibung in aller Regel Architektur- und Planungsbüros engagiert werden. Würden die Wettbewerbe entfallen, könnten laut

* pro Quadratmeter Wohnfläche

Gutachten 0,2 bis 0,6 Prozent der Gesamtinvestitionen eingespart werden. In Zahlen heißt das: Bei einem 34-Millionen-Projekt – wie wir es in der Eckerkoppel in Wandsbek realisiert haben – würde sich die Gesamtsumme um 68.000 bis 204.000 Euro reduzieren.

BACKSTEIN-SCHUTZ

Hamburg hat eine vergleichsweise hohe Bauqualität vorzuweisen. Das wurde mit dem Gutachten der ARGE bestätigt – und zugleich als Kostentreiber im Wohnungsbau benannt, der durchaus vermeidbar wäre. Tatsächlich ist die hohe Bauqualität in vielen Fällen eine freiwillige Investition der Bauherren. So beispielsweise die Verkleidung wärmedämmter Gebäude mit echten Klinker. Gut 3 bis 4 Prozent der Gesamtkosten kommen allein auf diesen Posten und zugegebenermaßen ginge es auch günstiger. Wir haben uns trotzdem generell für diese „kostspieligere“ Variante entschieden, da sich Wohnen nach unserem Verständnis nicht nur auf die eigenen vier Wände beschränkt. Auch das Umfeld muss stimmen. Schließlich hat es großen Einfluss auf den nachbarschaftlichen und somit gesellschaftlichen Zusammenhalt und prägt darüber hinaus die Identität und Charakteristik einer Stadt.

Aus diesem Verständnis heraus haben wir uns dem Erhalt des roten Backsteins verschrieben und arbeiten auch bei Modernisierungen mit echten Klinkerriemchen. Allerdings nur dort, wo es Sinn macht. Für uns sind das die straßenseitigen Fassaden; Hinterhof-Fassaden versehen wir generell mit Rauputz. Auf diese Weise können wir den eigentlichen Charakter der Quartiere erhalten, zugleich aber auch Kosten sparen.

Allerdings hat diese „Liebe“ zum Backstein ihre Grenzen. Historisch bedingt haben wir einen relativ großen Bestand an Häusern, die in der ersten Wiederaufbau-Ära der 1950er Jahre entstanden sind. Wortwörtlich aufgebaut aus Ruinen, weisen viele heute eine so schlechte Bausubstanz auf, dass eine Modernisierung nur mit erheblichem finanziellen Mehraufwand machbar ist. Für eine Wohnungsgenossenschaft ist das wirtschaftlich nicht vertretbar. Deswegen sind wir dazu übergegangen, vereinzelt Gebäude abzureißen und neu zu bauen. Wobei wir nicht einfach ein altes Gebäude gegen ein neues ersetzen. Die Neubauten bieten uns auch die Chance, die Grundstücke deutlich

besser auszulasten. Wenn möglich, bauen wir höher, versuchen etwaige Baulücken zu schließen und kaufen benachbarte Flächen dazu, soweit es sich anbietet. So können wir also deutlich mehr Wohnfläche bieten als in den Altbauten.

Aktuell arbeiten wir in diesem Sinne an zwei Projekten: In den Stadtteilen Hamm und Horn. Während wir allerdings in Hamm bereits mit dem Neubau beginnen konnten, stecken wir in Horn derzeit in den Planungen fest. Grund ist eine städtebauliche Erhaltensverordnung, die vergangenes Jahr für unser Quartier eingeleitet wurde. Für uns eine sehr bedauerliche Entwicklung, nicht nur, weil sich der dringend benötigte Neubau damit auf ungewisse Zeit verzögern könnte.

Generell ist zu beobachten, dass in Hamburg für immer mehr Quartiere solche Erhaltensverordnungen eingeführt werden. Für uns unverständlich, da es den eigentlichen Zielen der Stadt – den Wohnungsbau zu fördern und zu intensivieren – völlig entgegensteht. Wie bereits erwähnt, ist Bauland knapp in Hamburg. Ohne Abriss maroder Gebäude wird der Wohnungsneubau (mit mehr Wohnfläche) früher oder später zwangsweise zum Erliegen kommen. Ganz besonders der genossenschaftliche Wohnungsbau, da wir uns die sehr hohen Grundstückspreise nicht mehr leisten können, wenn die Mieten bezahlbar bleiben sollen.

ZUNEHMENDER PROTEST

Mit rund 10.000 Einwohnern mehr pro Jahr ist Hamburg eine wachsende Stadt und zeigt auch zunehmend die Probleme einer wachsenden Stadt: Ein Teil der Bevölkerung sucht verzweifelt Wohnungen und ist froh über jedes Mietshaus, das neu gebaut wird. Ein anderer Teil der Bevölkerung protestiert gegen neue Projekte. Nicht generell, aber wenn sie im eigenen Umfeld entstehen.

Im Prinzip hat inzwischen ein Verteilungskampf begonnen, in dem es oft um den Erhalt althergebrachter Strukturen geht. Hamburg ist zwar längst eine Metropole. Im Vergleich zu anderen europäischen Städten dieser Größenordnung hat sich die Hansestadt jedoch bis heute eine verhältnismäßig kleinteilige Bauweise erhalten können. Bis auf die klassischen Hochhaussiedlungen der 1970er Jahre sind die Häuser vergleichsweise niedrig gebaut. Selbst die Altbauten aus der Gründerzeit haben selten mehr als fünf Stockwerke. Und auch

GRUNDSTEUERREFORM: WOHNEN DARF SICH NICHT WEITER VERTEUERN

Die Bemessung der Grundsteuer für Immobilien ist verfassungswidrig. Zu dieser Entscheidung kam das Bundesverfassungsgericht Mitte April und beauftragte die Bundesregierung eine Reform auf den Weg zu bringen. Ein Urteil, das in der Öffentlichkeit zu regen Diskussionen führte. Im schlimmsten Fall, so zeigten einige Rechenbeispiele, könnte die Grundsteuer in bestimmten Lagen Hamburgs um das 40-Fache steigen.

Der Arbeitskreis der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften rief dagegen zu Geduld und Gelassenheit auf. Die Reform sei überfällig, da das bisherige Modell nicht nur veraltet, sondern ungerecht war. Für Neubauten beispielsweise

waren die Abgaben deutlich höher als für Altbauten und in West-Berlin musste doppelt so viel gezahlt werden wie im Ostteil der Stadt. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften vertrauen darauf, dass die Politik eine gerechte Lösung findet, die das Wohnen nicht weiter verteuert. Anbieten würde sich das Hamburger Flächenmodell. Als Berechnungsgrundlage wird die Bodenfläche und die Nutzungsfläche der Gebäude herangezogen. Alle Immobilien werden damit gleich besteuert. Zurzeit stehen drei verschiedene Modelle zur Diskussion. Bis Ende 2019 muss sich die Regierung entschieden haben.

wenn vielerorts die typischen Hinterhöfe fehlen, wie sie beispielsweise in Berlin zu finden sind – so können Hamburger fast immer zumindest auf eine Rasenfläche vor oder hinter dem Haus blicken.

Mit dem Bauboom hat sich dieses Bild geändert. Nicht drastisch, aber für immer mehr Hamburger genug, um sich zur Wehr zu setzen. Ihr Protest richtet sich in erster Linie gegen Nachverdichtung, die mangels Bauland zunimmt. Das heißt: In Hinterhöfen werden kleine Wohnanlagen gebaut. In aller Regel handelt es sich dabei um Grundstücke, die ohnehin für den Wohnungsbau vorgesehen waren, mangels Bedarf aber nicht bebaut wurden. Stattdessen haben Anwohner sie als Naherholungsflächen genutzt und möchten auf diese Möglichkeit auch nicht verzichten.

Die Proteste werden inzwischen auch juristisch ausgefochten. In der Folge stehen immer mehr Projekte still – trotz erteilter Baugenehmigung. Im Herbst vergangenen Jahres hat obendrein der Naturschutzbund eine Volksinitiative gestartet, um Grünflächen zu erhalten. Das Ziel „wachsende Stadt“ hieß es bei der Bekanntgabe, müsse der Senat aufgeben.

Die Hamburger Wohnungswirtschaft sieht diese Aktivitäten kritisch, insbesondere da oft populistische Züge mitschwingen. Erstens kann der Senat

das Wachstum der Stadt nicht aufhalten, außer er errichtet eine Mauer um Hamburg. Zweitens muss für jeden Baum, der gefällt und für jede Grünfläche, die bebaut wird, ein Ausgleich geschaffen werden. Beides wird in der öffentlichen Debatte jedoch kaum erwähnt.

Letztlich sollte sich jeder Protestler auch fragen, in was für einer Stadt er leben möchte. In einer Stadt, in der die Menschen nur für ihre eigenen Wünsche und Interessen eintreten? Oder in einer Stadt, die Fremde offen aufnimmt und in der die Menschen in der Not zusammenrücken? Eigentlich nennen Hamburger ihre Stadt doch stolz „das Tor zur Welt“. Wenn es dabei bleiben soll, müssen sie sich ebenso damit arrangieren: Durch ein Tor kann man hinein- und hinausgehen.

ERFOLGE & MEILENSTEINE UNSERER 1904

Genossenschaften sind Solidargemeinschaften. Die drei klassischen Nachhaltigkeitsfelder Ökonomie, Ökologie und Soziales sind somit per se miteinander verzahnt. Was hier zunächst also als wildes Sammelsurium daherkommen mag, ergibt bei näherem Hinsehen das große Ganze. Oder anders gesagt: Leben in einer Genossenschaft – und das ist so viel mehr als nur ein bezahlbares Dach über dem Kopf.

..... ENDE EINER ÄRA



Ende März 2017 gingen unsere letzten nebenamtlichen Hausmeister in den zweiten Ruhestand. Ein Datum für unsere „1904“-Geschichtsbücher! Schließlich endete damit eine Ära, die bereits in unseren Gründertagen begann. Klar, dass wir so ein Ereignis nicht einfach sang- und klanglos verstreichen lassen. Also luden wir unsere Un-Ruheständler zum Essen ein. Als Dank für ihr großes und langjähriges Engagement – der Dienstälteste war 44 Jahre dabei! – und um uns an so manche Anekdote zu erinnern.

..... ▶ Neustrukturierung im Hausmeister-Team, S. 56

..... GRUSELSPASS FÜR GRUNDSCHÜLER

Zum zweiten Mal in Folge machte das Hamburger Vorlese-Vergnügen kurz vor den Sommerferien in unserem Nachbar-Treff in Eimsbüttel Station. Diesmal mit der Münchner Autorin Meike Haas, die mit „Schurkenstraße 7“ einen gruseligen Kinder-Krimi im Gepäck hatte. Wobei: Wenn sich jemand gegruselt hat, dann waren es wohl eher die Handvoll Erwachsenen. Die Zweitklässler der Grundschulen Kielortallee und Brehmweg sahen das viel cooler und die Geschichte zwar spannend, aber vor allem superlustig.

▶ Lesefestival für Kinder, S. 52



ÜBERFLIEGER

Fassadenkontrolle im vierten Stock: Bis dato war das gleichbedeutend mit Straßensperrungen, schweren Hubwagen und zermatschten Rasen. Mithilfe der Baugenossenschaft dhu konnten wir uns das erstmals sparen. Unsere WohnPlus3-Kooperationspartner haben sich eine Kameradrohne angeschafft und einem Kollegen eine Fluglizenz spendiert. Als wir im Frühjahr unsere Wohnanlage an der Bundesstraße kontrollieren mussten, schickten sie uns netterweise ihre „Fliegerstaffel“ vorbei. Klasse! So waren die Untersuchungen nach nur zwei Tagen erledigt und weder Autofahrer noch unsere schönen Außenanlagen mussten leiden.



► Unser „Gurkenglas“ für den Umweltschutz, S. 38

PLATZ FÜR NEUES



Und noch ein Datum für unsere Geschichtsbücher: Im Juli starteten wir die Abrissarbeiten am Hammer Baum. Ein Schritt, für den wir uns das erste Mal in unserer über 100-jährigen Genossenschaftsgeschichte entschieden haben. Inzwischen ist vom Nachkriegsbau nichts mehr zu sehen, dafür aber so langsam von den neuen 61 Familienwohnungen und acht Zwei-Zimmer-Wohnungen. Im Frühjahr dieses Jahres legten die Handwerker mit den ersten Arbeiten los.

► Hammer Baum/Grevenweg in Hamm:
Familienwohnungen in Sicht, S. 23

AUF DER ZIELGERADEN

Bezahlbar und mit Platz für Kind und Kegel: Mit diesen Zielen bauen wir in Wandsbek eine Familienwohnanlage mit 109 öffentlich geförderten Wohnungen – noch! Nach unserem Richtfest am 9. Oktober 2017 befinden wir uns längst auf der Zielgeraden. Der Schlüsselübergabe im Sommer dieses Jahres dürfte also damit nichts mehr im Wege stehen.



► Vorzeigeprojekt:
Eckerkoppel in Wandsbek, S. 20

ALLER GUTEN DINGE SIND 25

Im GäWoRing ging es vergangenes Jahr Schlag auf Schlag. In fast jeder Ausgabe konnten wir über einen neuen Partner berichten.

Baden-Baden, Bad Säckingen, Köln: Das sind die neuen Ferienzele 2017. Leider haben sich Anfang dieses Jahres unsere Rostocker Partner aus dem GäWoRing verabschiedet. Allerdings sind wir bereits auf der Suche nach einem neuen Partner in der Ostsee-Stadt.

► GäWoRing:
Neue Partner, neuer Katalog, S. 50



VISIONEN & ZIELE UNSERER 1904

ZURÜCK ZU DEN WURZELN?

Am 30. März 2018 wäre Friedrich Wilhelm Raiffeisen 200 Jahre alt geworden. Neben Hermann Schulze-Delitzsch gilt er als einer der Väter der Genossenschaftsidee – und legte damit also auch den Grundstein für unsere „1904“.

Warum erinnern wir daran? Noch dazu an dieser Stelle, die doch für die zukünftige Weiterentwicklung der „1904“ reserviert ist? Kurz gesagt: Auch mit ihren 200 Jahren ist die Genossenschaftsidee für uns das ideale Zukunftsmodell. Unternehmerisch, weil Genossenschaft den Menschen in den Mittelpunkt stellt, auf demokratische Grundwerte setzt und so fast von allein zu einem verantwortungsvollen und gesunden Wachstum anhält. Gesellschaftlich, weil Genossenschaft Selbstverantwortung fordert. Genauso aber Hilfe in der Not und die Geborgenheit einer Gemeinschaft zusichert.

Dass dies alles nicht nur schöne Utopien sind, beweisen weltweit Millionen von Genossenschaften und erfreulicherweise kommen ständig neue hinzu. Die Genossenschaftsidee ist also ansteckend – und trotzdem kein Selbstläufer. Genauso wie die Demokratie muss auch der Genossenschaftsgedanke gepflegt werden und insbesondere aktiv gelebt werden.

Bei unserer „1904“ ist das trotz unserer Größe auch noch der Fall. Wir haben 74 Mitglieder, die sich in der Vertreterversammlung einbringen und über 100 Mitglieder, die sich ehrenamtlich in unseren Nachbar-Treffs und Servicewohnanlagen

engagieren. Wir haben unzählbar viele Mitglieder, die für kranke Nachbarn einkaufen, die die Blumen beim Nachbarn gießen, wenn er verreist ist und die einen Abend auf die Kinder der Nachbarsfamilie aufpassen. Das ist hervorragend und das beste Beispiel für gelebte Genossenschaft. Dennoch nehmen wir dieses Engagement nicht als selbstverständlich hin. Umso mehr, da wir auch die andere Seite immer wieder zu sehen bekommen:

Hier die Mitglieder, die ihre günstige Genossenschaftswohnung über Vermittlungsportale anbieten, um zusätzliches Einkommen zu generieren. Dabei allerdings vergessen, dass ihre Wohnung nicht ihnen, sondern der Gemeinschaft gehört.

Dort die Mitglieder, die mit harten, juristischen Bandagen gegen nötige Modernisierungen vorgehen und jeden Neubau boykottieren, der in ihrem direkten Umfeld geplant ist. Solidarität mit anderen, die dringend eine Wohnung suchen? Fehlanzeige!

Glücklicherweise handelt es sich bei diesen Beispielen um Einzelfälle, dennoch nehmen wir sie ernst und gehen auch aktiv dagegen vor. Hier mit Anwälten, dort mit Gesprächen. Als Wohnungsgenossenschaft sehen wir uns nämlich nicht nur in der Pflicht, bezahlbare Wohnungen zu bauen und unseren Bestand zu bewahren. Ebenso wichtig ist es uns, die Genossenschaftsidee lebendig zu halten und immer wieder an unsere Wurzeln zu erinnern. Denn, wie unsere eigene Unternehmensgeschichte beweist, es macht sich bezahlt – für unsere Mitglieder, die Gesellschaft und die Stadt.

WOHNEN BEI UNSERER 1904

BAUEN MIT ANGEZOGENER HANDBREMSE

Hier zunächst die guten Nachrichten: Im Großen ist das vergangene Jahr für unsere „1904“ wieder erfreulich gut verlaufen. Unser Neubau am Hammer Baum ist in vollem Gange, die 109 Wohnungen in der Eckerkoppel sind so gut wie bezugsfertig und die nächsten Bau- und Modernisierungspläne sind schon in Arbeit.

Weiterhin haben wir das Erbbaurecht für ein Grundstück in Steilshoop abgelöst und damit das Grundstück für unsere 30 Wohnungen im Borcherring endgültig in unser Eigentum gebracht. De facto gehörte das Grundstück einer Hamburger Familie, die es uns im Rahmen des Erbbaurechts für 99 Jahre überlassen hat. Diese waren zwar noch längst nicht um – das Gebäude haben wir 1975 gebaut – vor gut einem Jahr signalisierten uns die Eigentümer aber, dass sie das Grundstück verkaufen möchten. Wir freuen uns sehr, dass jetzt alles unter Dach und Fach ist. Schließlich haben wir damit nicht nur unseren Bestand, sondern insbesondere das Zuhause unserer dort lebenden Mitglieder gesichert.

Im Ganzen müssen wir 2017 jedoch Abzüge in der B-Note geben. Zum einen konnten wir einige unserer Instandhaltungspläne nicht in die Tat umsetzen (siehe dazu Interview Seite 30). Zum anderen schließen sich immer öfter Nachbarn zusammen, die sich massiv gegen Neubauprojekte jeglicher Art einsetzen. Die einen kämpfen fürs Grün, die anderen für freie Sicht.

Nicht zuletzt führen immer mehr Bezirke städtebauliche Erhaltungsverordnungen ein. In der Sache ist



Susanne Barth übernahm vergangenes Jahr eine besonders schöne Aufgabe: Die Vermietung unserer neuen Wohnungen in der Eckerkoppel, womit sie mindestens 100 Familien glücklich machte.

das durchaus unterstützenswert. Immerhin soll mit den Verordnungen unter anderem der für Hamburg typisch rote Backstein geschützt werden. In der Praxis erweisen sich die neuen Regelungen jedoch oft als Bremse für den Wohnungsbau. Wir hoffen, dass sich diese neue Regelung nicht negativ auf unsere Pläne für das Projekt „Bei den Zelten“ auswirkt.

- ▶ **Bei den Zelten in Horn: Neubauplanung mit neuen Hürden, S. 26**
- ▶ **Bauen und wohnen in Hamburg, S. 10**
- ▶ **Visionen & Ziele, S. 18**
- ▶ **Wohnungsbestand, S. 96**

UNSERE NEUBAU-PROJEKTE IM ÜBERBLICK



Endspurt: Unsere neue Familienwohnanlage in der Eckerkoppel ist so gut wie bezugsfertig.





FAST FERTIGGESTELLT

VORZEIGEPROJEKT: ECKERPPEL IN WANDSBEK

109 Wohnungen in 18 Monaten: Im Volksmund wird diese Bauweise gern „hochziehen“ genannt und deutet oft auf mindere Qualität hin. Unseren Neubau in der Eckerkoppel haben wir ebenfalls in diesem Tempo gebaut – allerdings gänzlich in typischer „1904“-Manier. Das heißt: hochwertig, barriere reduziert, klimaschonend und mit zahlreichen Extras. So sind neben 278 Fahrradstellplätzen und einer Tiefgarage mit 69 Plätzen unter anderem eine Paketstation sowie ein Nachbar-Treff mit angeschlossenem Beratungsbüro vorgesehen. Beim Richtfest im Oktober ließ das auch Hamburgs Bausenatorin, Dr. Dorothee Stapelfeldt, nach eige-

nem Bekunden fast in Euphorie verfallen. „Das ist ein Vorzeigeprojekt, auf das alle Beteiligten stolz sein können“, erklärte sie insbesondere davon begeistert, dass wir die Wohnanlage zu 100 Prozent öffentlich gefördert bauen – ganz freiwillig, ohne Auflagen der Stadt! Gepaart mit den vorwiegend großen Wohnungen bieten wir so vor allem Familien ein bezahlbares Zuhause und das schon ganz bald. Inzwischen ist die Wohnanlage so gut wie bezugsfertig.

Eckerkoppel 170-180 im Überblick

- 97 Familienwohnungen mit drei bis fünf Zimmern (ca. 74 bis 105 m² Wohnfläche)
- 12 Wohnungen mit zwei Zimmern und 50 m² Wohnfläche
- hochwertige Ausstattung, z.B. Einbauküche, Fibre to the home, Videosprechanlage, USB-Steckdosen
- jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- alle Wohnungen sind barriere reduziert per Aufzug erreichbar und verfügen über die barrierefreie Basis-Ausstattung (gemäß IFB Förderrichtlinien); in 10 Wohnungen ist zusätzlich der Balkon barrierefrei zugänglich
- Extras:
 - Tiefgarage mit 69 Stellplätzen
 - 278 Fahrradstellplätze, davon 125 im Keller
 - Abfallentsorgung im Unterflursystem
 - Paketstation
- KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Wohnungsstationen für die Warmwasser-Erzeugung, Gründächer, Blockheizkraftwerk (BHKW) für die Wärmeversorgung der Wohnung und zur Gewinnung kostengünstigen Stroms für unsere Mitglieder
- Nachbar-Treff mit „Büro Sozialarbeit“ geplant
- Investition: ca. 34 Mio. €
- zu 100 % gefördert im 1. und 2. Förderweg, dadurch besonders günstige Nutzungsgebühren in Höhe von 6,30 €/m² bzw. 8,40 €/m² netto-kalt
- Baubeginn: Frühjahr 2016, Fertigstellung: Sommer 2018



Bauen und wohnen à la „1904“: Die Wohnanlage haben wir komplett mit Fördermitteln gebaut, die Nutzungsgebühren sind erschwinglich...



... trotzdem fehlt es an nichts. Selbst an USB-Steckdosen haben wir gedacht.

IM BAU

HAMMER BAUM/ GREVENWEG IN HAMM: FAMILIENWOHNUNGEN IN SICHT

Nach langen Verhandlungen mit dem Bezirk läuft nun auch unser Projekt am Hammer Baum endlich an. Nachdem wir das alte Gebäude im Sommer vergangenen Jahres abgerissen haben, hatten wir gehofft, dass wir auch mit dem Neubau zügig starten könnten. Die Baugenehmigung für die 61 Familienwohnungen und acht Zwei-Zimmer-Wohnungen erhielten wir jedoch erst Ende 2017, sodass wir erst im Frühjahr dieses Jahres loslegen konnten.

In Hamm sind bis heute vorwiegend kleine Wohnungen der Wiederaufbau-Ära zu finden. Zugleich

besteht eine große Nachfrage an Familienwohnungen. Mit unserem Neubau möchten wir dazu beitragen, auch diesen Stadtteil wieder allen Generationen zu öffnen und zugleich vor etwaiger Gentrifizierung zu schützen.

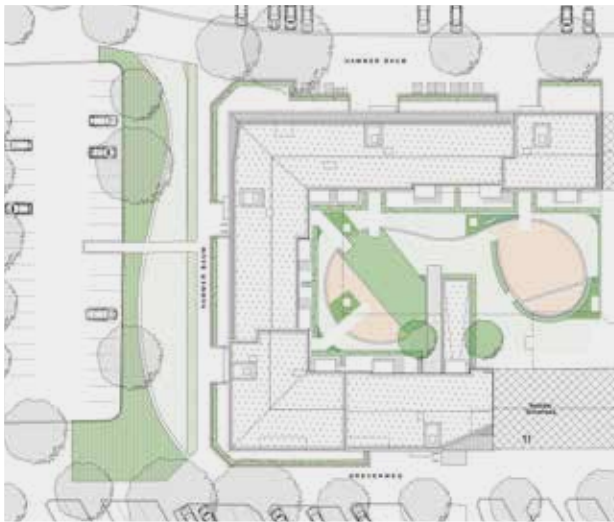
Die Wohnanlage wird komplett mit Mitteln aus dem ersten und zweiten Förderweg finanziert. Auch hier wieder ganz freiwillig, ohne Auflagen der Stadt. So können wir die Nutzungsgebühren so weit deckeln, dass die Wohnungen für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen erschwinglich bleiben.



Baustart: Nach dem Abriss des alten Gebäudes im Sommer 2017 haben wir im Mai dieses Jahres mit dem Neubau begonnen.

Umso mehr freuen wir uns, dass wir im Frühjahr 2018 der Stadt ein angrenzendes Teilgrundstück abkaufen konnten. Von vornherein haben wir die Wohnanlage mit einem begrünten Innenhof geplant. Jetzt kommt ein Vorgarten dazu.

Im Zuge des Neubaus haben wir uns zudem entschlossen, unser angrenzendes Gebäude im Grevenweg energetisch zu modernisieren (siehe Seite 33).



Hammer Baum/Grevenweg 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
- alle Wohnungen mit Balkon oder Terrasse
- alle Wohnungen sind barriere reduziert per Aufzug erreichbar, in 8 Wohnungen ist zusätzlich der Balkon barrierefrei zugänglich
- begrünter Innenhof und Vorgarten
- KfW-Effizienzhaus 40, u.a. mit Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Gründächern, Fernwärme und Corner Heizungen (Strahlungsheizung) in den Wohnungen, USB-Steckdosen
- Investition: ca. 18 Mio. €
- zu 100 % gefördert im 1. und 2. Förderweg, dadurch besonders günstige Nutzungsgebühren in Höhe von voraussichtlich 6,40 €/m² bzw. 8,50 €/m² netto-kalt
- Baubeginn: 2018
- Fertigstellung: voraussichtlich Sommer 2020



Pläne erweitert: Im Frühjahr 2018 haben wir ein angrenzendes Teilgrundstück erworben. So können wir auch einen Vorgarten am Hammer Baum anlegen.



Interview

Vorstandsmitglied Holger Westphal

SICHER UND KONTROLLIERT: RÜCKBAU STATT ABRISS

Der Abriss eines Gebäudes wird heute in aller Regel „Rückbau“ genannt. Das hat nichts mit Schönfärberei zu tun, sondern mit dem Wandel der Arbeitstechnik. Kamen früher in den meisten Fällen noch Abrissbirnen zum Einsatz, sind es heute vornehmlich kleinere Bagger mit Spezialwerkzeug. So können auch einzelne Gebäudeteile entfernt werden, ohne angrenzende Häuser zu beschädigen. Welche Vorteile diese Methode noch bietet und wie der Abriss genau vonstattengeht, hat Vorstandsmitglied Holger Westphal vergangenes Jahr in einem Interview in unserem Mitgliedermagazin „bei uns“ erläutert. Nachstehend ein aktualisierter Auszug:

Darf man als Eigentümer sein Haus einfach abreißen?

Nein. Zunächst muss das Bezirksamt eine Genehmigung dafür erteilen. Da es sich bei einem Abriss um eine Zweckentfremdung von Wohnraum handelt, muss auch das Fachamt für Verbraucherschutz zustimmen. Liegen die Genehmigungen vor, prüft ein Experte das Abbruchhaus auf etwaige Schadstoffe, die Behörden unter anderem die Abbruchstatik.

Das klingt nach einem sehr aufwendigen Verfahren.

Ist es auch und langwierig. Am Hammer Baum haben wir beispielsweise zusätzlich einen Sachverständigen beauftragt, 96 Wohnungen in der Nachbarschaft auf ihren Zustand zu überprüfen.

Wären diese durch unsere Abbrucharbeiten in Mitleidenschaft gezogen worden, hätten wir nämlich die Schäden beseitigen müssen.

Was passiert, wenn alle grünes Licht gegeben haben?

Sobald die Baustelle eingerichtet ist, wird das Gebäude entkernt. Dabei werden zum Beispiel Einbauschränke, Türen und Türzargen aus Holz ausgebaut und PVC-Beläge entfernt. Die Treppengeländer bleiben allerdings stehen – zur Sicherheit der Arbeiter. Danach holt ein Trupp aus Sanierungsexperten die Schadstoffe aus dem Gebäude, um sie fachgerecht zu entsorgen.

Das heißt: Alle Baustoffe werden getrennt?

Die meisten. Einige werden auf der Deponie fachgerecht entsorgt. Beton, Ziegel und Fliesen können aber für den Straßen- und Wegebau aufbereitet werden.

Sobald das Haus entkernt ist, kommt dann die berühmte Abrissbirne?

Nein, die wird fast gar nicht mehr genutzt. Heute arbeitet man in der Regel mit Baggern und Greif- und Scherenwerkzeugen. Stück für Stück wird das Haus von oben nach unten zerlegt. Das macht es erst möglich, die Materialien zu trennen. Außerdem ist der Abbruch kontrollierbar und sicher – für die Bauarbeiter, die Nachbarn und die angrenzenden Häuser.

IN PLANUNG

BEI DEN ZELTEN IN HORN: NEUBAU-PLANUNG MIT NEUEN HÜRDEN

Im vorigen Bericht haben wir erstmals von unseren Plänen für unsere Wohnanlage „Bei den Zelten“ in Horn berichtet. Anfang der 1950er Jahre erbaut, weist sie große Materialmängel auf, sodass wir uns entschlossen haben, die Anlage abzureißen. Konkrete Entwürfe haben wir zwar noch nicht, aber eine sehr konkrete Idee: Genauso wie am Hammer Baum wollen wir dort in erster Linie Familienwohnungen bauen. Denn auch in diesem Stadtteil sind historisch bedingt große Wohnungen Mangelware.

Mit unseren Mitgliedern vor Ort sind wir seit Jahren im Gespräch und haben volle Unterstützung erhalten. Sehr viele haben inzwischen ihre Wohnung gegen eine vergleichbare „1904“-Wohnung meist in unmittelbarer Nähe getauscht. Aktuell leben in dem Haus Studierende und Auszubildende mit einem zeitlich befristeten Mietvertrag. So vermeiden wir Leerstand und können einen Beitrag dazu leisten, auch diesen angespannten Wohnungsmarktsektor zu entlasten.

Von dieser Seite bieten sich uns also beste Voraussetzungen, unsere Planungen voranzutreiben. Trotzdem rechnen wir jetzt mit einer deutlichen Verzögerung.

Seit vergangenem Jahr gilt für unser Quartier in Hamm eine städtebauliche Erhaltungsverordnung. Diese zielt darauf ab, „erhaltenswerte Gebäude, historische Ensembles oder sonstige bauliche Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ zu sichern. Die Bandbreite der schützenswerten Objekte und Viertel ist dabei vielfältig und reicht von der Gründerzeit bis spät in die Wiederaufbau-Ära.

Unsere Wohnanlage „Bei den Zelten“ liegt in einem Quartier, das als exemplarisch für die Bauweise der Nachkriegszeit bezeichnet werden kann: drei- und vierstöckige Zeilenbauten, viele davon mit Spitzdach, gebaut aus rotem Backstein, der vorwiegend aus den im Krieg zerstörten Gebäuden geborgen worden ist. Auch wenn wohl die meisten dieser Häuser längst nicht mehr den heutigen Standards an Komfort, Klimaschutz und

Größe entsprechen, herrscht aktuell die Meinung vor, dass sie erhalten werden müssen.

Das stellt uns vor zwei Probleme: Zum einen müssen wir damit ein zusätzliches Genehmigungsverfahren durchlaufen, um unser Bestandsgebäude abreißen zu dürfen. Zum anderen muss der Neubau in der Art geplant werden, dass er sich architektonisch in die vorhandene Bebauung einfügt.

Wie im vorigen Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht ausführlich erläutert, setzen wir uns aktiv für den Erhalt des „roten Hamburgs“ ein. Als Wohnungsgenossenschaft und Bauherr mit jahrzehntelanger Erfahrung sind wir jedoch der Ansicht, dass nicht pauschal geurteilt werden darf. Nicht jedes Gebäude bringt die benötigte Baub substanz mit, um die Geschichte zu überdauern. Unsere Wohnanlage „Bei den Zelten“ beispielsweise wurde im Zweiten Weltkrieg zum großen Teil zerstört. Die damalige Wohnungsnot und der Mangel an Baustoffen machte es nötig, das Gebäude mit minderwertigem Material im Eiltempo wieder aufzubauen.

Ohne Frage waren unsere Mitglieder damals überglücklich, als sie den Zuschlag für die Wohnungen erhielten. Und ohne Frage haben sie dort jahrzehntelang gern gelebt. Heute werden solche Wohnungen aber nur noch von einer sehr kleinen Klientel nachgefragt und das nur, bis sich „etwas Besseres und Größeres“ findet. Für uns stellt sich so die Frage, ob es tatsächlich sinnvoll ist, solche Häuser zu erhalten. Noch dazu in einem Stadtteil, der Gefahr läuft, zu überaltern, weil schlichtweg adäquate Wohnungen für Familien fehlen.

Fazit: Wir halten natürlich an unseren Neubauplanungen fest. Allerdings sind die bürokratischen Hürden nicht weniger geworden. Sehr bedauerlich, denn die Nachfrage nach familiengerechten und bezahlbaren Wohnungen in Horn ist groß und wächst kontinuierlich.

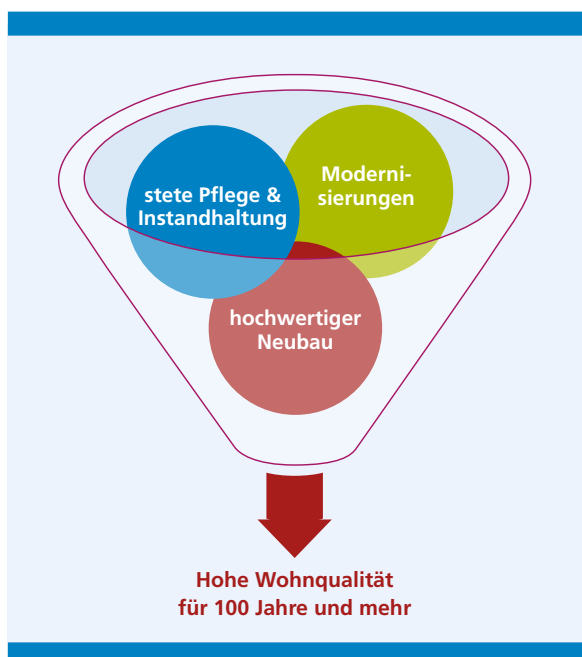
► **Bauen und wohnen in Hamburg, S. 10**

WOHNQUALITÄT FÜR 100 JAHRE UND MEHR

Mansteinstraße 20 bis 26: Diese Adresse hat für unsere Genossenschaft eine ganz besondere Bedeutung. Hier zogen am 2. Juni 1908 die ersten 59 Genossenschaftsmitglieder und ihre Familien in das erste „1904“-Haus ein.

Mehr als 100 Jahre später steht dieses Haus immer noch; durch Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg leider nur noch zum Teil in seiner Ursprungsform. Aber die alten Mauern zeigen sehr gut, was unsere Gründerväter im Sinn hatten: „Wir wollen von Licht, Luft und von Sonne durchflutete Wohnungen bauen“, hieß es in den ersten Geschäftsberichten. Und ebenso: ... Häuser in einer „guten und praktischen Ausführung“ bauen, die unseren Mitgliedern möglichst lange ein Zuhause bieten.

Ob sie dabei an 100 Jahre gedacht haben, ist nicht überliefert. Vorstellbar ist es aber schon. Dafür spricht nicht nur die hohe Qualität der Häuser. Dafür spricht vor allem auch, dass sie die Bestandsgebäude pflegten. Alle nachfolgenden Vorstände nahmen sich das zum Vorbild und so hat sich an den Zielen in über 113 Jahren „1904“-Geschichte nichts geändert. Außer eins: Heute sagen wir ganz bewusst, dass wir für 100 Jahre und mehr bauen. Denn wir wollen auch unseren Nachkommen ein gutes und sicheres Zuhause bieten.



Damit das gelingt, haben wir uns selbst folgende Regeln auferlegt:

1. Unsere Neubauten müssen architektonisch, städteplanerisch, technisch sowie in der Materialwahl und Ausführung hohe Qualitätsstandards erfüllen.
2. Unser Bestand wird laufend instandgesetzt und gepflegt.
3. Mit umfangreichen Modernisierungen sorgen wir dafür, dass unsere Bestandswohnungen auf Dauer eine hohe Wohn- und Lebensqualität bieten.

Daraus leitet sich ein Arbeitsprozess ab, der sich stetig wiederholt: Neben unseren Neubauaktivitäten haben wir ein Instandhaltungsprogramm, das wir permanent abarbeiten und fortschreiben. Größere Arbeiten werden als eigenständige Modernisierungsprojekte geplant und ausgeführt.

Bei diesen Großmodernisierungen erhalten die Gebäude in der Regel eine komplette Wärmedämmung, neue wärme- und geräuschreduzierende Fenster, nicht selten auch neue Dächer, Solaranlagen für die Warmwasserversorgung, größere Balkone, eine Rundumerneuerung der Außenanlagen und, und, und... Die Arbeiten erstrecken sich so gut und gerne mindestens über ein Jahr.

Hier hat sich in den vergangenen Jahren quasi ein eigenständiger Kreislauf entwickelt: Während eine Modernisierung läuft, planen wir bereits die nächste. Kaum ist eine abgeschlossen, geht es an neuer Stelle weiter.

Immer öfter arbeiten wir nun zeitgleich an mehreren Großmodernisierungen, so auch aktuell: Ende vergangenen Jahres haben wir vier Modernisierungen gestartet. Die Details stellen wir auf den folgenden Seiten vor.

- Vier auf einen Streich:
Großmodernisierungen in Hamm, S. 31

HANDWERKER FEHLEN – PROJEKTE VERSCHOBEN

Vergangenes Jahr haben wir erstmals sehr deutlich eine der Schattenseiten des Baubooms in Hamburg erlebt. Für einige unserer geplanten Instandhaltungsmaßnahmen konnten wir keine Handwerker

finden, sodass wir Projekte verschieben mussten. Wie die Tabelle auf Seite 29 zeigt, konnten wir einen Großteil zwar ausführen. Da nicht damit zu rechnen ist, dass sich kurzfristig etwas ändert, ist die Problematik aber durchaus ernst zu nehmen. Allem voran, weil sich bereits jetzt die finanziellen Folgen zeigen, wie der Leiter unserer technischen Abteilung, Tino Herold, im Interview auf Seite 30 schildert. Unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramme werden wir trotzdem in gewohntem Umfang beibehalten. Gegebenenfalls müssen wir jedoch künftig auch Handwerksfirmen aus anderen Regionen Deutschlands beauftragen. Da wir die heimische Wirtschaft stützen möchten, arbeiten wir an sich fast ausschließlich mit Handwerkern aus der Metropolregion Hamburg zusammen; mit einigen sogar schon seit vielen Jahrzehnten. Diese Stammfirmen sind es auch, die uns trotz voller Auftragsbücher im vergangenen Jahr halfen, unsere geplanten Maßnahmen weitestgehend umzusetzen.

Neben den Instandhaltungsmaßnahmen konnten wir so 63 Wohnungen in Einzelprojekten rundum modernisieren. Diese Einzelmodernisierungen führen wir meist nach einem Mieterwechsel in bestimmten Wohnanlagen durch. In diesem Zuge modernisieren wir in der Regel die Bäder mit Systembadmodulen und bauen eine Einbauküche ein. Dazu kommt eine Modernisierung der Elektrik. 2017 haben wir 1,86 Millionen Euro in diesem Bereich investiert. Im Vorjahr waren es 1,65 Millionen Euro, mit denen wir 54 Einzelwohnungen modernisierten.

HELLERE UND SICHERE HAUSBEREICHE

Anfang vergangenen Jahres starteten wir zudem ein Sonderprogramm, mit dem wir für mehr Sicherheit und Wohlfühl-Atmosphäre in unseren Treppenhäusern sorgen möchten. Ebenso wie der Flur in der eigenen Wohnung, wird das Treppenhaus als „Visitenkarte“ angesehen. Wie sich bei unserer Mitgliederbefragung vor zwei Jahren herausstellte, wollten viele unserer Mitglieder diese Visitenkarte aber nicht mehr herzeigen und fühlten sich oft auch selbst nicht mehr wohl.

Diese Kritik haben wir uns zu Herzen genommen und ein Renovierungsprogramm gestartet, das wir zugleich als neuen „1904“-Standard für diesen

Bereich aufgenommen haben. Im Rahmen unseres Instandhaltungsprogramms haben wir zwar regelmäßig unsere Treppenhäuser gestrichen und bei Bedarf Ausbesserungen vorgenommen, das Sonderprogramm ist aber deutlich umfangreicher:

1. Die Treppenhäuser erhalten einen hellen und freundlichen Anstrich. Damit sich alle Bewohner wohl fühlen, können unsere Mitglieder die Farbe aus zwei bis drei Farbvariationen selbst wählen.
2. Jetzt werden auch die Nebenbereiche weiß gestrichen. Dazu gehören unter anderem Kellergänge, Trockenräume, Waschküchen und die Wände der Dachboden-Gänge. Soweit eine Wohnanlage eine Tiefgarage besitzt, wird auch diese hell und freundlich gestrichen. So möchten wir das „mulmige Gefühl“ abstellen, das sich bei vielen in solchen Bereichen einstellt.
3. Weiterhin werden die Elektrik komplett überarbeitet sowie neue Schalter und LED-Leuchten installiert – auch in den Bereichen, die bisher im Halbdunkeln lagen. Da LED nicht nur Energie spart, sondern auch wesentlich heller leuchtet, sollte dies ebenfalls zum Wohlbefinden beitragen.
4. Wer eine Treppe hoch geht, wünscht sich in manchen Momenten einen Handlauf an der Wandseite. Ganz besonders, wenn Einkäufe in die obere Etage bugsiert werden müssen. In der Regel fehlt dieser aber. Wir rüsten nun nach – das ist nicht nur bequemer, das erhöht insbesondere die Sicherheit.



Technik fasziniert sie. Deshalb unterstützt die Immobilienkauffrau Christiane Westphal die Kollegen aus der Technik.

5. Highheels, Clogs, Herrenschuhe – dieses Schuhwerk ist zwar chic, im Treppenhaus aber mehr als deutlich zu hören. In den meisten Hauseingängen können wir das ändern. Überall, wo wir keine Werkstein-Stufen haben, tauschen wir die alten Beläge gegen neue mit Trittschall aus. Werkstein-Stufen werden wir tiefenreinigen und neu versiegeln.
6. Zu guter Letzt haben wir auch bereits für die nahe Zukunft vorgesorgt und im Erdgeschoss vieler Treppenhäuser IT-Anschlüsse gelegt. Diese sind für digitale Haustafeln vorgesehen, die nach und nach die herkömmlichen Info-Kästen ablösen sollen. Hierüber können wir künftig aktuelle Informationen zum Grundstück, Termine, Bekanntmachungen und vieles mehr unseren Mitgliedern mitteilen. Genauso können sie uns

über einen Touchscreen eine Nachricht zukommen lassen. Der Vorteil: Das geht schneller und spart Papier. Die ersten digitalen Haustafeln sollen noch im Spätsommer installiert werden – vorerst als Pilotprojekt in zwei Wohnanlagen. Werden sie von unseren Mitgliedern gut angenommen, werden wir nach und nach alle Wohnanlagen mit den Tafeln ausrüsten.

Bis Ende Dezember 2017 haben wir 27 Treppenhäuser im Rahmen des Sonderprogramms renoviert. Dieses Jahr sollen weitere 24 folgen.

- ▶ Die digitale „1904“-Welt von heute, S. 39
- ▶ Neue Kommunikationswege, S. 49

INSTANDHALTUNGEN 2017

Das Gesamtvolumen der Investitionen belief sich 2017 auf 6,45 Millionen Euro, im Vorjahr auf 4,98 Millionen Euro.

Maßnahme	Verwaltungseinheit (VE)*
Errichtung von Bikeports in den Außenanlagen	141, 360, 440, 700
Erneuerung Balkongeländer und Brüstungsabdeckungen	530, 540, 550, 600, 610, 620
Riss-Sanierung in Erdgeschoss-Wohnungen	10
Erneuerung der Balkonbeschichtung	300, 470, 620, 670, 740 + 90 (teilweise)
Fensteranstrich außenseitig	300, 310, 350, 420, 500, 690
Anstrich der Wärmedämmfassade	90
Fenstertausch	90
Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage	141, 390, 460, 330 (Carl-Peterseen-Straße 81 a-c)
Einbau eines Hochsiels	570
Erneuerung des Spielplatzes	630
Einbau einer neuen Heizungszentrale	330 (Carl-Petersen-Straße 81 a-c)
Modernisierung von Treppenhäusern	710
Erneuerung der Dachabdichtung der Garagen	780
Erneuerung der Dachgauben-Verkleidung	670
Erneuerung von Hof- und Kellertüren	20, 30, 40, 141, 142, 201, 202, 210
Grundreinigung der Bodenbeläge im Treppenhaus	150
Instandsetzungs- und Malerarbeiten an den Balkonen	520
Abdichtungsarbeiten im Kellerbereich und Überarbeitung der Regenentwässerung	680
Erneuerung der Pergola im Bereich der TG Zufahrt	690
Arbeiten zur Trockenlegung der Tiefgarage	690

* Eine Liste der Verwaltungseinheiten mit den Straßennamen und Hausnummern finden Sie ab Seite 96.



*Tino Herold (Mitte),
Abteilungsleiter unserer
Technik*

Interview

„WIR BEKOMMEN NICHT MAL MEHR EIN ANGEBOT!“

Der anhaltende Bauboom hat deutschlandweit zu einem Handwerker-Mangel geführt. Welche Auswirkungen das hat, schildert der Leiter unserer technischen Abteilung, Tino Herold.

2017 wurden einige geplante Instandhaltungsarbeiten nicht erledigt. Warum?

Wir haben schlichtweg keine Handwerker gefunden. Wir haben zwar glücklicherweise Rahmenverträge mit einigen Firmen, mit denen wir zum Teil seit Jahrzehnten zusammenarbeiten, und sie sind vergangenes Jahr auch in einigen Fällen spontan eingesprungen. Sie haben aber genauso volle Auftragsbücher wie alle anderen und können nicht alles übernehmen.

Wieso übernehmen? Waren die Aufträge eigentlich anderweitig vergeben?

Manche schon, allerdings wurden sie nicht immer ausgeführt.

Mit welcher Begründung?

Die vorherigen Aufträge haben sich verzögert... Alle Mitarbeiter sind ausgelastet... Eine Firma sagte mir mal am Telefon, dass sie gern den Auftrag erledigen würde – allerdings müsste ich vorher helfen, einen Mitarbeiter zu finden. Das sagt ja eigentlich alles...

Waren das sehr dringliche Arbeiten?

Glücklicherweise nicht. Es handelte sich um ein paar Malerarbeiten und Balkone, die neu beschich-

tet werden sollten. Im Notfall, wenn beispielsweise bei Sturm ein Dach beschädigt wird, machen die meisten Handwerker ja auch noch eine Ausnahme. Aber für Standards schicken viele noch nicht einmal mehr Angebote raus.

Welche Folgen hat das?

Wenn es in den kommenden Jahren so bleibt, geht uns die Planungssicherheit verloren und unseren Mitgliedern ein Stück Wohnqualität. Schon jetzt merken wir aber, dass die Preise extrem gestiegen sind.

Das heißt: Handwerksfirmen verlangen jetzt doppelt so viel Geld?

Doppelt so viel wohl nicht, aber merklich mehr. Und nicht nur sie. Die Baustoff-Industrie hat inzwischen Liefer-Engpässe. Vergangenes Jahr mussten wir bei einem Projekt fast neun Wochen auf Dämmmaterial warten. In solchen Zeiten steigen immer die Preise – wie stark, haben wir jetzt selbst erfahren.

Wird das Instandhaltungsprogramm damit auf Eis gelegt?

Das nicht. Wir müssen uns aber wohl damit anfreunden, dass wir nicht alles im selben Tempo und Umfang erledigt bekommen, wie in den vergangenen Jahren. Gegebenenfalls müssen wir uns auch überregional nach Handwerksfirmen umschauchen.

► **Hohe Baukosten, S. 10**

VIER AUF EINEN STREICH: GROSSMODERNISIERUNGEN IN HAMM

Ende 2017 haben wir vier energetische Großmodernisierungen begonnen – ungewöhnlich viel auch für unsere Genossenschaft. Da Projekte dieses Umfangs einen großen Kosten- und Zeitaufwand mit sich bringen, haben wir uns in den vergangenen Jahren auf maximal zwei pro Jahr beschränkt. Dass wir die Zahl jetzt verdoppelt haben, hat ganz pragmatische Gründe:

Die Objekte liegen alle in einem Stadtteil. Bei drei der Wohnanlagen handelt es sich um kleinere Objekte, die im gleichen Stil der Wiederaufbau-Ära gebaut wurden. Allesamt befinden sich in einem gleichen Erhaltungszustand. So ähneln sich auch die nötigen Arbeiten für die energetische Großmodernisierung. Folglich haben wir die Arbeiten gemeinsam ausgeschrieben und an eine Baufirma vergeben. Die vierte Wohnanlage im Grevenweg wurde zwar erst 1981 erbaut. Da sie aber direkt an unseren Neubau am Hammer Baum grenzt, haben wir uns entschlossen, sie

jetzt im Zuge dieser Arbeiten energetisch zu modernisieren.

Wie bei allen unseren Modernisierungen dieser Art wollen wir auch bei diesen Projekten in erster Linie den Energieverbrauch senken und den CO₂-Ausstoß minimieren. Zusätzlich können sich unsere Mitglieder aber auch auf zahlreiche Neuerungen freuen, die ihre Wohnqualität steigern.

Um die Erhöhung der Nutzungsentgelte günstig zu halten, haben wir für alle vier Modernisierungen Fördermittel der Investitions- und Förderbank (IFB) Hamburg und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt. Als Bauzeit haben wir rund ein Jahr veranschlagt.

► Unser „Gurkenglas“ für den Umweltschutz,
S. 38

UNSERE „DRILLINGE“

Da sich die folgenden drei Wohnanlagen in ihrem Baustil und Zustand ähneln, haben wir die Maßnahmen gemeinsam ausgeschrieben und an eine Baufirma vergeben.



*Straßenansicht Griesstraße 22 (1)
Straßenansicht Griesstraße 22 & Peterskamp 71 bis 79 (2)
Gartenansicht Griesstraße 22 (3)*

Peterkampweg 71-79, Griesstraße 22

Baujahr: 1954

Größe: 42 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten

Investitionskosten: ca. 2,56 Mio. €





Saling 14-18

Baujahr: 1954

Größe: 24 Wohnungen

Investitionskosten: ca. 1,63 Mio. €

Straßenansicht (1)

Giebelansicht (2)

Gartenansicht (3)



Hasselbrookstraße 112+114

Baujahr: 1961

Größe: 16 Wohnungen

Investitionskosten: ca. 1,22 Mio. €



Straßenansicht (1), Gartenansicht (2)

Geplante Maßnahmen für unsere „Drillinge“

- Dämmung der Fassade mit einem Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem, straßenseitig mit keramischen Belägen als Wandoberfläche ausgeführt
- Dämmung der Dachgeschoss- und Kellerdecken
- Erneuerung der Dachdeckung mit Tonziegeln
(Ausnahme Hasselbrookstraße: das Dach wurde bereits erneuert)
- Erneuerung der Fenster und Haustüren
- Erneuerung und Vergrößerung der Balkone
- Einbau einer effizienten Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage mit Solarunterstützung
- Einbau von zentralen Abluftanlagen, jeweils pro Haus
- Komplette Neugestaltung der Außenanlagen

UNSER „EINZELSTÜCK“

Diese Wohnanlage ist deutlich jünger als die vorstehend beschriebenen und bringt entsprechend andere Voraussetzungen mit sich. Vor einigen Jahren haben wir beispielsweise bereits schalldämmende und energiesparende Fenster eingebaut. Zeitgleich mit dem angrenzenden Neubau „Hammer Baum“ erhält das Gebäude jetzt weitere energetische Verbesserungen.

Grevenweg 11-23

Baujahr: 1981

Größe: 56 Wohnungen

Investitionskosten: ca. 2,7 Mio. €



Geplante Maßnahmen für unser „Einzelstück“

- Fassadenverkleidung mit einem Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem, beidseitig mit keramischen Belägen als Wandoberfläche versehen
- Dämmung der Dachgeschoss- und Kellerdecken
- Einbau einer zentralen Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- Erneuerung der Dachdeckung
- Sanierung der Balkone
- Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage und Optimierung der Fernwärmestation
- Neugestaltung der Außenanlagen

Straßenfassade Westansicht (1)

Hoffassade Ostansicht (2)

NACH DACHSTUHL-BRAND: GRUNDSANIERUNG HELENE-LANGE-STRASSE

Neben unseren energetischen Großmodernisierungen in Hamm arbeiten wir seit Anfang 2018 auch fieberhaft an der Grundsanierung unseres Hauses in der Helene-Lange-Straße 8 in Harvestehude. Fieberhaft deshalb, weil es sich hierbei nicht um eine gewöhnliche Modernisierung handelt. Vielmehr setzen wir alles daran, dass unsere Mitglieder und ihre Familien ihr altes Zuhause so schnell wie möglich wieder beziehen können. In der Silvesternacht brannte der Dachstuhl des Hauses völlig aus. Seitdem sind die meisten Wohnungen nicht bewohnbar.

Vermutlich löste eine Feuerwerksrakete den Brand aus. Glücklicherweise wurde dieser aber so frühzeitig bemerkt, dass alle Bewohner das Haus verlassen konnten, ohne körperliche Verletzungen davonzutragen.

Auch in anderer Hinsicht können wir von Glück sprechen: Das Gebäude in der Helene-Lange-Straße ist Teil einer ringförmigen Wohnanlage mit insgesamt 169 Wohnungen. Dass Flammen nicht auf die benachbarten Hauseingänge übergreifen haben, ist einzig der Feuerwehr Hamburg zu verdanken. Wie in jeder Silvesternacht stiegen auch in dieser die Einsätze sprunghaft an. Dennoch war die Feuerwehr sehr schnell vor Ort und konnte Schlimmeres verhindern.

SIEBEN WOHNUNGEN UNBEWOHNBAR

Der Schaden ist dennoch nicht unerheblich. Wie bereits erwähnt, brannte der Dachstuhl komplett aus. Zudem ergaben sich durch das Löschwasser so schwere Wasserschäden, dass insgesamt zehn Wohnungen sofort geräumt werden mussten und auch eine Wohnung im Nachbarhaus in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Grundsanierung nötig: Nach dem Dachstuhlbrand in der Silvesternacht sind sieben Wohnungen noch immer unbewohnbar.





Da drei der Wohnungen nur aus Sicherheitsgründen geräumt wurden, konnten unsere Mitglieder dort im Frühjahr wieder einziehen. Alle anderen betroffenen Mitglieder müssen auf diesen Moment voraussichtlich noch bis Ende des Jahres warten. Zwar haben wir umgehend alles Nötige in die Wege geleitet. Um eine Wohnung nach einem Brand und mit Wasserschäden wieder bewohnbar zu machen, sind aber umfangreiche und insbesondere zeitaufwendige Maßnahmen nötig. Zunächst müssen die Wohnungen trockengelegt werden. Danach ist in aller Regel eine Grundsanierung nötig.

Bei dem Brand in der Helene-Lange-Straße erschwerte uns zunächst der tagelange Regen Anfang Januar 2018 die Arbeit. Weiterhin forderte die Beschaffenheit des Hauses Zeit. 1927 erbaut, ist die Wohnanlage ein typischer Vertreter ihrer Art. Zwar haben wir sie zwischen 2009 und 2013 aufwendig und umfangreich modernisiert. An der Bausubstanz haben wir aber nichts verändert. Sprich: Anders als im modernen Wohnungsbau gibt es hier Holzbalkendecken mit Lehmeinschub. Nach einem gravierenden Wasserschaden wie diesem muss geprüft werden, ob und wie viel davon erhalten werden kann, was den Sanierungsaufwand deutlich erhöht.

Übrigens: Seit 2013 ist der gesamte Gebäudekomplex mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet. Spätestens nach der verheerenden Brandkatastrophe in einem Hochhaus in London vergangenes Jahr sind Wärmedämmungen wieder zum Angst-Thema geworden. Wie die Untersuchungen zeigten, wurden in London jedoch minderwertige Materialien verwandt und auch bei der Ausführung gepfuscht.

In Deutschland gelten dagegen sehr strenge Auflagen – sowohl für das Material als auch für das Aufbringen der Dämmung auf die Fassaden. Wir arbeiten seit Jahren ausschließlich mit Fachfirmen zusammen und achten bei der Auswahl des Dämmmaterials auf sehr hohe Standards. Wie wichtig

WENN'S BRENNT: ERST FEUERWEHR RUFEN, DANN UNSERE NOTRUFZENTRALE

Wenn es brennt, lautet die erste Devise: Leben retten! Alles andere ist zweitrangig. Gehen Sie am besten also nach diesem Plan vor:

1. Verlassen Sie im Brandfall schnellstmöglich das Haus. Klingeln Sie bitte auch bei allen Nachbarn, um diese zu verständigen.
2. Versuchen Sie nicht noch irgendwelche Gegenstände zu retten. Damit geht wertvolle Zeit verloren.
3. Sobald Sie das Haus verlassen haben, alarmieren Sie sofort die Feuerwehr und ggf. die Polizei.
4. Rufen Sie danach die genossenschaftliche Notdienstzentrale unter Tel. 345110 an. Diese benachrichtigt dann das „1904“-Team, sodass wir schnell vor Ort helfen und Maßnahmen einleiten können, um Folgeschäden abzuwenden.

das ist, zeigt der Brand in der Helene-Lange-Straße: Obwohl der Dachstuhl völlig ausbrannte, hielt die Wärmedämmung den Flammen stand.

EIGENER NOTFALLPLAN

Glücklicherweise blieben wir in Friedenszeiten bisher von solchen Bränden verschont und hatten nur mit kleineren zu tun. Dennoch haben wir bereits vor Jahren einen Notfallplan erarbeitet, mit dem wir insbesondere unseren Mitgliedern in einer solchen Notsituation helfen wollen. Dieser ist aufgebaut wie eine Telefonkette, in der alle Mitarbeiter der „1904“ eingebunden sind.

Wie sich zeigte, funktionierte der Notfallplan wie gedacht: Innerhalb kurzer Zeit war das Team informiert, ein Teil der Mitarbeiter war direkt vor Ort in der Helene-Lange-Straße, ein anderer Teil in der Geschäftsstelle. Hier wie dort ging es in erster Linie darum, unsere betroffenen Mitglieder aufzufangen und für eine Unterbringung zu sorgen.

Die meisten Mitglieder konnten wir die ersten Tage in Hotels unterbringen, einige kamen bei ihren Familien und Freunden unter. Da schnell absehbar war, dass die Wohnungen auf längere Sicht nicht bewohnbar sein werden, suchten wir auch sofort nach Ersatzwohnraum. Nach und nach ist uns das für alle Mitglieder gelungen. Den betroffenen Familien mit Kindern stellten wir umgehend unsere Gästewohnungen zur Verfügung.

WELLE DER HILFSBEREITSCHAFT

An dieser Stelle möchten wir uns noch einmal ausdrücklich bei allen bedanken, die uns und unseren Mitgliedern in dieser Nacht und auch in den folgenden Tagen zur Seite gestanden haben: den Einsatzkräften der Feuerwehr, der Polizei, allen beteiligten Behörden und dem Hamburger Verkehrsverbund, der einen Bus stellte, in dem unsere Mitglieder in dieser Nacht vorübergehend unterkamen.

Ein ganz besonderer Dank geht auch an zwei unserer Mitglieder aus der Wohnanlage. Kurzerhand nahmen sie in der Silvesternacht einige Nachbarn für einige Stunden auf. Eine große Welle der Hilfsbereitschaft erfuhren wir ebenso von den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, die uns sofort Hilfe anboten, unsere obdachlosen Mitglieder unterzubringen.

Das sind die schönsten Beispiele für gelebte, genossenschaftliche Solidarität!

HAUSRATVERSICHERUNG: SCHUTZ VOR DEM RUIN

Der Brand in der Silvesternacht hat sowohl die Betroffenen als auch alle Helfer geschockt. Der einzige Trost ist, dass niemand verletzt wurde. Umso mehr, da schnell ersichtlich wurde, welche schwerwiegenden Folgen der Brand noch nach sich zog: Unsere Mitglieder verloren vorübergehend nicht nur ihre Wohnung. Einige besaßen keine Hausratversicherung und hatten somit innerhalb einer Nacht vieles verloren, was sie sich im Laufe ihres Lebens angeschafft hatten.

Das hat auch uns sehr deutlich gezeigt, dass sich offenbar ein Irrtum bis heute hartnäckig hält: Privatgegenstände seien auch durch die Gebäudeversicherung gedeckt. Dies ist aber nicht so. Die Gebäudeversicherung ersetzt einzig und allein Schäden am Gebäude. Sprich: Alles, was der Vermieter im und am Gebäude installiert hat. Selbst für das in Eigenregie verlegte Parkett oder Laminat ist die Gebäudeversicherung nicht mehr zuständig.

Um sich vor dem finanziellen Ruin zu schützen, raten wir allen Mitgliedern hier deshalb noch einmal, eine Hausratversicherung abzuschließen. Die Jahresbeiträge sind nicht teuer. Wobei sichergestellt sein sollte, dass auch wichtige Extras inbegriffen sind, wie beispielsweise eine Unterbringung in einem Hotel. Auf diesen Punkt sollten gegebenenfalls auch bestehende Policen überprüft werden; in älteren Verträgen fehlen sie meistens.

Übrigens: Längst muss nicht mehr das gesamte Hab und Gut einzeln aufgelistet werden, um eine Hausratversicherung abzuschließen. Heute wird eine Pauschale angesetzt, die aktuell bei 650 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegt. Diese lässt sich individuell anpassen. Zudem ist es möglich, besonders wertvolle Stücke gesondert aufzuführen.

KLIMASCHUTZ BEI UNSERER 1904

BUNDESREGIERUNG VERSCHIEBT KLIMASCHUTZZIELE

Diese Nachricht sorgte Anfang 2018 für Überraschung: Die geschäftsführende Bundesregierung gab die nationalen Klimaschutzziele 2020 offiziell auf. Da eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes um 40 Prozent gegenüber 1990 bis zu diesem Zeitpunkt nicht mehr erreichbar ist, wird nun das Jahr 2030 anvisiert. Dann mit einer Kohlenstoff-Reduktion in Höhe von 55 Prozent.

Die Zahlen sind ernüchternd: Nach jüngsten Berechnungen wird der CO₂-Ausstoß bis 2020 gegenüber 1990 nur um 32 Prozent gesenkt. Das gab das Bundesumweltministerium im Herbst vergangenen Jahres bekannt und korrigierte die eigenen Erwartungen damit deutlich nach unten. Wenige Monate zuvor waren die Experten noch von 37 Prozent ausgegangen – und mit ein wenig Anstrengung sogar von einer Punktlandung.

Diese Anstrengungen wurden nicht unternommen. Insbesondere im Verkehrs- und im Energiesektor nicht, heißt es aus dem Bundesumweltamt. Entsprechend ist ein Jahr später vom verpassten Ziel kaum eine Rede mehr, dafür aber von neuen Plänen.

So haben sich die designierten Regierungsparteien von CDU/CSU und SPD in ihrem Koalitionsvertrag ausdrücklich vorgenommen, das Minderungsziel 2030 „auf jeden Fall“ zu erreichen. Auf Basis des Aktionsprogramms Klimaschutz 2020 und dem Klimaschutzplan 2050 soll ein Maßnahmenpaket für alle Sektoren geschnürt werden. Allerdings soll dieses künftig unter anderem auch zwingend die Wirtschaftlichkeit beachten.

GUTE ANSÄTZE FÜR MIETER

Was letztlich aus den Vereinbarungen wird, bleibt abzuwarten. Aktuell können wir uns nur auf den Koalitionsvertrag stützen und darin sind auch ein paar gute Ansätze sowohl für den Klimaschutz als auch für die Mieter in Deutschland zu finden. Nachstehend zwei Beispiele:

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Allem voran beabsichtigt die große Koalition, die Vorschriften der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV), des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien (EEWärmeG) in einem Gebäudeenergiegesetz zu bündeln. Dies soll das Ordnungsrecht vereinfachen und zugleich die Steigerung der Mietpreise eindämmen.

Zugegeben: Weder ist es der große Wurf, noch wirklich neu. Zum einen sollte das Gebäudeenergiegesetz bereits zum 1. Januar 2018 in Kraft treten, wurde vor den Bundestagswahlen jedoch nicht mehr verabschiedet. Zum anderen ist nicht davon auszugehen, dass die Kosten für Klimaschutz-Maßnahmen damit spürbar sinken. Die „zwingend zu beachtende Wirtschaftlichkeit“ wird das neue Gesetz also sehr wahrscheinlich verfehlen.

Dennoch hoffen wir, dass das Gebäudeenergiegesetz jetzt auf den Weg gebracht wird. Ein gebündeltes Gesetz könnte die administrativen Anforderungen reduzieren. Damit könnten zumindest Zeit und Aufwand gespart werden, die dem Wohnungsbau im Wege stehen.

MIETERSTROM

Weiterhin hat sich die große Koalition erstmals ausdrücklich dafür ausgesprochen, Mieterstromprojekte zu fördern. Dies soll insbesondere durch eine Änderung der Mieterstromregelung geschehen. In diesem Punkt hoffen wir auf eine möglichst schnelle Umsetzung, da derzeit keine andere Technik so viele Vorteile bietet.

Als Mieterstrom wird Strom bezeichnet, der in einem Blockheizkraftwerk oder in einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und direkt von den Bewohnern des Hauses genutzt wird. Der nicht verbrauchte Strom wird ins allgemeine Stromnetz eingespeist und vergütet.

So weit, so gut. Das aktuelle Steuerrecht betrachtet die Einspeisung und Vergütung des Stroms allerdings als Einnahme, die versteuert werden muss. Dadurch wird der Strom nicht nur teurer. Viel gravierender ist die Tatsache, dass zugleich Gewerbesteuer fällig wird. Ähnlich wie Vereine dürfen Wohnungsbaugenossenschaften jedoch nicht gewinnorientiert arbeiten. Diese Crux hat der Gesetzgeber offenbar erkannt. Auf jeden Fall ist im Koalitionsvertrag davon die Rede, hier Abhilfe zu schaffen, um „nachhaltige Mieterstrommodelle zu ermöglichen.“

Wie erwähnt, hoffen wir hier auf eine möglichst schnelle Umsetzung, da Mieterstrom für uns keine Zukunftsmusik, sondern Gegenwart ist. Den Strom für unsere Geschäftsstelle generieren wir seit Jahren über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Grundsätzlich könnten wir auch viele unserer Wohnanlagen mit Photovoltaikanlagen nachrüsten, um darüber unseren Allgemeinstrom zu beziehen und unseren Mitgliedern Strom aus Eigenproduktion zu bieten. Das ist aber nur sinnvoll, wenn das Steuerrecht geändert wird. Um dennoch Mieterstrom bieten zu können, bleibt derzeit nur die Möglichkeit, einen sogenannten Contractor zwischenzuschalten. Diesen Weg haben wir für unseren Neubau in der Eckerkoppel in Wandsbek gewählt. Für Wärme und Strom der 109 Wohnungen sorgt ein Blockheizkraftwerk, das allerdings dem Contractor gehört. Zwar halten wir sehr große Stücke auf unsere Geschäftspartner. Prinzipiell halten wir die aktuelle Regelung jedoch für unsinnig, da sie unnötige Kosten verursacht.

Übrigens: Bereits 2017 arbeitete das Bundesumweltministerium an einem Gesetzesentwurf zur Förderung des Mieterstroms. Unter diesen Voraus-

setzungen sollte das Gesetz doch eigentlich recht zügig verabschiedet und das steuerrechtliche Problem aus der Welt geschafft werden können.

UNSER „GURKENGLAS“ FÜR DEN UMWELTSCHUTZ

Wir haben Klimaschutzziele, allerdings machen wir sie nicht an Zahlen fest. Unsere Neubauten werden ohnehin nach aktuellen energetischen Standards gebaut. Jahr für Jahr modernisieren wir zudem mindestens eine unserer Wohnanlagen unter der Prämisse, so weit wie möglich den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Aktuell sind es sogar vier. Sicherlich könnten wir die Vorher-Nachher-Werte unserer Wohnanlagen aufführen. Diese Zahlen halten wir allerdings für Augenschwermerei. Denn auch wenn wir alle Voraussetzungen dafür schaffen, letztlich hängt es von jedem einzelnen Bewohner ab, ob die Werte tatsächlich erzielt werden. Wer sein Fenster weit aufreißt und dabei die Heizung auf die höchste Stufe aufdreht, über den können wir zwar den Kopf schütteln; daran hindern können wir ihn aber nicht.

Hier müssen wir auf die Verantwortung jedes Einzelnen setzen und den Willen, selbst einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu leisten. Mag dieser auch noch so klein sein – wir sind der Überzeugung, dass jede Bemühung zählt. Entsprechend erinnert unser Maßnahmen-Katalog auch stark an das Gurkenglas-Gleichnis. Dieses besagt, dass ein Glas nicht allein durch große Steine gefüllt werden kann. Es braucht ebenso Kiesel und feinsten Sand, um es tatsächlich komplett zu füllen. Und so sieht es dann bei unserer „1904“ aus:

Die großen Steine – das sind unsere qualitativ hochwertigen Neubauten und unser Modernisierungsprogramm für unseren Bestand.

Der Kiesel – das sind unsere vielen Einzelmaßnahmen und Aktionen. So haben wir beispielsweise vor einigen Jahren mit Schulkindern 1.000 Rotbuchen für den Trinkwasserwald gepflanzt. Wer genau hinsieht, findet an vielen unserer modernisierten Wohnanlagen Nistkästen für heimische Zugvögel. Und seit einem Jahr wird unser Allgemeinstrom zu 100 Prozent aus Wasserkraftanlagen gewonnen.

Den Sand bilden schließlich stete Optimierungen aller Arbeitsbereiche. Angefangen bei der Photovoltaikanlage auf unserem Dach, mit der wir unsere

Geschäftsstelle mit Strom versorgen, Solaranlagen für die Warmwasserversorgung, bis hin zur Digitalisierung unserer gesamten Unterlagen. Diese haben wir übrigens bereits Anfang der 1990er Jahren begonnen und suchen seitdem stetig nach neuen Möglichkeiten, die Arbeitsabläufe klimaschonender zu gestalten.

Das größte Potenzial bietet in diesem Punkt derzeit die digitale Technik und das schöpfen wir auch aus.

DIE DIGITALE „1904“-WELT VON HEUTE

Vor zwei Jahren haben wir alle unsere Hausmeister mit Tablet-PCs ausgestattet. Das war aber nur ein Baustein in Sachen Digitalisierung unserer Genossenschaft. Wir haben ein ganzes Programm aufgelegt, das wir stetig weiterentwickeln wollen. Denn die digitale Technik bietet viele Vorteile: Sie erleichtert die Kommunikation mit unseren Mitgliedern. Sie spart Zeit und Geld. Und: Sie ist ein probates Mittel, wertvolle Ressourcen zu schützen und die Umwelt zu schonen.

Nachstehend eine Auflistung unserer Maßnahmen und ihre Auswirkung auf die Umwelt:

AUSSTATTUNG ALLER HAUSMEISTER MIT TABLETS

Die Mobilgeräte helfen insbesondere bei der Bearbeitung der Verkehrssicherungspflichten und kommen bei der Abnahme und Übergabe unserer Wohnungen zum Einsatz.

Die Verkehrssicherungspflichten sind eine gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe, die verpflichtend für alle Grundstückseigentümer in Deutschland ist. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Person, beispielsweise durch lockere Dachziegel oder abknickende Äste, zu Schaden kommt. Dafür

STROM FÜR E-AUTOS

Die Verbreitung von Elektro-Autos kommt in Deutschland nur schleppend voran. Das liegt unter anderem daran, dass es noch immer zu wenige Möglichkeiten gibt, Strom zu „tanken“. In Hamburg wurde im Herbst 2017 zwar die 600. öffentliche Ladestation eingerichtet. Nur stehen E-Auto-Besitzer oft vor dem Problem, dass die Ladebuchten von Falschparkern besetzt sind.

Wir sehen die E-Mobilität als probates Mittel, um die Stickoxide und den Lärm in den Städten zu reduzieren und wollen dem Ausbau auf die Sprünge helfen. Entsprechend haben wir bei unseren Neubauten in den Tiefgaragen alle nötigen technischen Vorkehrungen geplant, dass dort auch E-Autos geladen werden können. Das heißt: Jeder Stellplatz kann ohne weiteres mit einer normalen Steckdose nachgerüstet werden. Theoretisch stehen unseren Mitgliedern somit auch Lademöglichkeiten zur Verfügung.



Andreas Gertz ist unter anderem für die Wohnungsabnahmen zuständig. Seit einem Jahr hilft ihm dabei „Kollege Mini-Computer“. Das ist nicht nur praktischer und zeitsparend. Es ist auch gut für die Umwelt.



Ein Plus für die Umwelt: Bei einem Pilotprojekt kontrollierte eine Flugdrohne unsere Fassaden.

müssen alle Grundstücke regelmäßig kontrolliert werden und etwaige Gefahrenquellen dokumentiert werden. Bis vor zwei Jahren erfolgte dies manuell auf Papier. Jetzt läuft alles über die Tablets und eine spezielle Software, die wir eigens angeschafft haben. Sie bietet die nötige Rechtssicherheit und den Vorteil, etwaige Mängel zu fotografieren und direkt einen Handwerker zu beauftragen.

Auch die Protokolle, die wir bei den Wohnungsab- und übernahmen führen, werden jetzt samt Zählerständen digital erfasst. Soweit unsere Mitglieder eine E-Mail-Adresse haben, erhalten sie die Protokolle auf digitalem Weg.

Vorteile für die Umwelt:

- Es spart Papier und damit die wertvollen Ressourcen Holz und Wasser.
- Die digitale Übertragung von Protokollen und Handwerksaufträgen reduziert das reguläre Postaufkommen und somit den Autoverkehr. Damit werden weniger Stickoxide freigesetzt und der Straßenlärm reduziert.

DROHNEN ZUR UNTERSUCHUNG VON FASSADENSCHÄDEN

Selbst bei der besten Verarbeitung und Pflege bleibt es nicht aus, dass sich an Häuserfassaden Schäden bilden. Bevor Reparaturarbeiten in Auftrag gegeben werden können, müssen diese allerdings genau untersucht werden. Befindet sich der Schaden in einer oberen Etage, wird dafür normalerweise ein Hubwagen-Steiger benötigt. Vergangenes Jahr haben wir darauf verzichtet und stattdessen erstmals eine Kamera-Drohne genutzt. Eigentlich ein

Testballon, der aber hervorragend funktioniert hat. Soweit möglich, werden wir deshalb künftig komplett auf diese Methode umsteigen.

Vorteile für die Umwelt:

- Bei den benötigten Hubwagen-Steigern handelt es sich in der Regel um tonnenschwere Kleinlastwagen mit einem entsprechenden Aufbau. Zur Untersuchung einer Fassade müssen sie nicht selten auf Grünflächen abgestellt werden, die unsere Wohnanlagen umgeben. Die Untersuchungsmethode per Kamera-Drohne schont die Grünflächen. Zudem reduzieren sich der Autoverkehr, die Stickoxid-Belastung und der Straßenlärm. Da wir natürlich auch in solchen Fällen die Aufträge an unsere Handwerker per E-Mail ausschicken, sparen wir zudem Papier.

DIGITALES SCHWARZES BRETT

In unseren Wohnanlagen Langenfort/Fuhlsbüttler Straße in Barmbek und Walddörferstraße in Wandsbek starten wir in diesem Jahr ein Pilotprojekt: Anstatt des sonst üblichen „Schwarzen Bretts“ werden die Häuser mit digitalen Info-Tafeln ausgestattet. So können wir direkt von unserer Geschäftsstelle aus unseren Mitgliedern Informationen zu ihrer Wohnanlage liefern. Genauso können sie uns aber auch Nachrichten zukommen lassen, da die Bildschirme mit einem Touchscreen ausgestattet sind. Wir sind schon ganz gespannt, wie unsere Mitglieder die neuen Info-Tafeln bewerten. Sollte sich das System bewähren, stellen wir alle Wohnanlagen nach und nach um.

Vorteile für die Umwelt:

- In erster Linie sparen wir deutlich an Papier und damit die wertvollen Ressourcen Holz und Wasser
- Weiterhin wird auch der Autoverkehr reduziert. Zwar hängen unsere Hausmeister üblicherweise unsere Bekanntmachungen während ihrer Dienstzeiten aus. In Ausnahmefällen müssen sie jedoch eine Extra-Tour machen. Die digitalen Info-Tafeln würden dies überflüssig machen.

MITGLIEDERBEREICH WEBSEITE & „1904“-APP

An sich sind es zwei Einzelprojekte, die in puncto Umweltschutz aber beide das gleiche Ziel haben: Wir wollen den Papierverbrauch so weit wie möglich reduzieren. Dafür bauen wir derzeit den Mitgliederbereich auf unserer Webseite aus und arbeiten zugleich an einer „1904“-App, die voraussichtlich Anfang nächsten Jahres kostenlos erhältlich sein wird. Über diese App werden sich unsere Mitglieder künftig alle „wichtigen Papiere“ herunterladen können, die sie benötigen. Angefangen bei Informationsbroschüren, über Formulare bis hin zur Betriebskostenabrechnung.

Vorteile für die Umwelt:

- Ganz eindeutig: Es wird eine Menge an Papier gespart und damit die wertvollen Ressourcen Holz und Wasser.

PAPIERLOSES BÜRO?

Um ein Blatt DIN-A4-Papier herzustellen, benötigt man ganze zehn Liter Wasser! Wer sich diese Zahl einmal auch nur bildlich vorstellt, wird als umweltbewusster Mensch alles daransetzen, seinen Papierverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren. Wie die verschiedenen Projekte zeigen, setzen wir alles daran. Allerdings stoßen wir an Grenzen, die wir selbst leider nicht verrücken können:

Für alle unsere Bau- und Modernisierungsprojekte müssen wir uns verschiedene Genehmigungen einholen. Dafür müssen unzählige Anträge ausgefüllt und Unterlagen bei den verschiedenen Behörden eingereicht werden. Nicht selten füllt ein Projekt mehrere Aktenordner – und diese müssen noch immer zwingend in Papierform eingereicht werden.

In unseren Augen ist das unnötig und nicht vereinbar mit den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Hier würden wir uns eine umfassende Reform wünschen, die sowohl die Antragsflut

reduziert als auch eine digitale Übermittlung zulässt. So lange dies nicht passiert, werden nicht nur wir den Papierverbrauch nur marginal begrenzen können. Sehr bedauerlich, denn wie gesagt: Unserer Meinung nach ist es eine verhältnismäßig einfache Art, die Umwelt und wichtige Ressourcen zu schützen.

► www.1904.de/umwelt/umweltschutz

SIE MÖCHTEN IHR EIGENES „GURKENGLAS“ FÜR DEN UMWELTSCHUTZ FÜLLEN?

Dann schauen Sie doch einmal auf die Internetseite des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Dort können Sie ganz einfach Ihre persönliche CO₂-Bilanz berechnen und finden dazu eine ganze Reihe an Tipps, was Sie für die Umwelt tun können.

► lfu.co2-rechner.de/de_DE/

WOHNKOSTEN BEI UNSERER 1904

MIETENSPIEGEL: HAMBURGS MIETEN STEIGEN WEITER

Ende 2017 ist der neue Mietenspiegel für Hamburg erschienen. Die Ergebnisse waren absehbar und sind wenig erfreulich: Auf dem freien Markt ist die Miete erneut gestiegen und kommt im Mittel jetzt auf 8,44 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt. Vor zwei Jahren lag die Durchschnittsmiete noch bei 8,02 Euro. Das ist eine Steigerung von 5,2 Prozent. Interessanterweise wurde diese Steigerungsrate in der Öffentlichkeit vielfach als erstes Anzeichen für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt gewertet. Als Beleg diente der Zeitraum zwischen 2013 und 2015. Damals kletterten die Mieten um 6,1 Prozent. Wir sehen das skeptisch. In Teilbereichen offenbart der aktuelle Mietenspiegel nämlich auch sprunghafte Anstiege. So beispielsweise für kleine Wohnungen mit 25 bis 41 Quadratmetern Wohnfläche der Baujahre 1960 bis 1970. In normaler Wohnlage müssen Neumieter jetzt 14 Prozent mehr zahlen, in guter sogar rund 17 Prozent. Dabei zählen Wohnungen dieser Größenordnung nicht gerade zu den Raritäten auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Mit Blick auf die Entwicklung der vergangenen neun Jahre mehren sich dann noch die Zweifel: 2008 betrug die Durchschnittsmiete in Hamburg noch 6,53 Euro. Das sind satte 29,25 Prozent weniger als heute!

Um wirklich den Preisgalopp nachhaltig zu bremsen – hier wiederholen wir uns leider – muss der Wohnungsbau noch weiter angekurbelt werden. Zugegeben: Die Baugenehmigungen sind in den vergangenen Jahren stetig nach oben gegangen und haben längst die 10.000-Marke geknackt. Allerdings sind die Bauverfahren noch immer so

langwierig und das Bauen so kostspielig geworden, dass zwischen Planung und Fertigstellung eine große Lücke klafft. Eine baldige Entspannung auf dem hiesigen Wohnungsmarkt und damit stabile Mieten sehen wir so noch nicht.

UMDENKEN IM SENAT?

Einen kleinen Hoffnungsschimmer haben wir allerdings: Nachdem sich das viel gepriesene Instrument „Mietpreisbremse“ als völlig wirkungslos erwiesen hat, sucht die Politik nach neuen Wegen. Ende Februar stellte beispielsweise die Opposition im Hamburger Senat einen Antrag zur Diskussion, der vielversprechend klang. Um das Bauen einfacher und kostengünstiger zu machen, sollten die Grunderwerbssteuer gesenkt, zahlreiche Bauvorschriften

HAMBURGER MIETENSPIEGEL

Der Mietenspiegel erfasst ausschließlich Netto-Kaltmieten von Wohnungen aus dem frei finanzierten Wohnungsbestand. Und dabei auch nur solche Mieten, die innerhalb der vorangegangenen vier Jahre erhöht oder neu vereinbart worden sind. 2017 waren das rund 539.000 Wohnungen. 43 Prozent der erhobenen Mieten waren Neuvertragsmieten.

In Hamburg wird der Mietenspiegel von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Zweijahres-Rhythmus herausgegeben. Grundlage bildet eine repräsentative Datenerhebung durch ein Forschungsinstitut. Der nächste Mietenspiegel erscheint Ende 2019.

Voriges Jahr war Franziska Fischer noch eine unserer „Azubinen“. Inzwischen ist sie Immobilienkauffrau und bearbeitet die Betriebs- und Heizkosten.



vereinfacht und die Verwaltungskosten wieder von der Stadt getragen werden.

Leider sprachen sich die Regierungsparteien strikt gegen diesen Vorschlag aus. Dennoch werten wir allein den Vorschlag als gutes Zeichen, denn es zeigt, dass offenbar ein Umdenken eingesetzt hat. Wir hoffen, dass die Diskussion weitergeführt wird und auch noch weitere Aspekte einbezieht. Allem voran den möblierten Mietwohnungsmarkt. Ein „weiter so, wie bisher“ wird die Mieten jedenfalls nicht einfrieren, geschweige denn sinken lassen.

► **Bauen und wohnen in Hamburg, S. 10**

DIE NUTZUNGSgebÜHREN UNSERER „1904“

8,44 Euro* – von solchen Preisen sind wir nicht nur weit entfernt. Die Schere zwischen der Hamburger Durchschnittsmiete und unseren Nutzungsgebühren wird auch stetig größer.

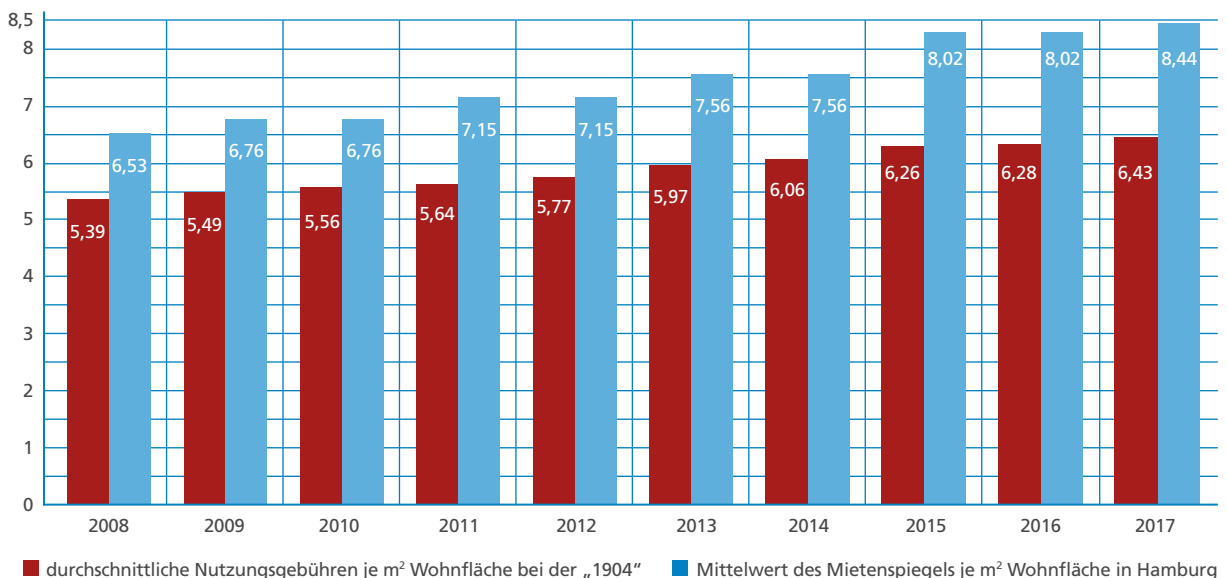
Aktuell liegt unsere durchschnittliche Nutzungsgebühr bei 6,43 Euro*. Das sind knapp 24 Prozent unter dem Hamburger Mittelwert. Ohne unsere Neubauten liegt die Differenz sogar bei über 30 Prozent und durchschnittlich 5,88 Euro*. Damit bewegen wir uns also auf dem niedrigen Level von öffentlich geförderten Neubauwohnungen. Dort beträgt die Einstiegsrente zurzeit

6,40 Euro*. Deshalb verstehen wir auch nicht, warum die Stadt und die hiesigen Mietervereine meinen, Hamburg braucht dringend mehr öffentlich geförderte Wohnungen. Dafür hat Hamburg den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

Sicher, auch unsere Preise sind gestiegen und noch im Sommer 2018 werden wir die Nutzungsgebühren unserer frei finanzierten Bestandswohnungen anheben müssen. Wie die Grafik zeigt, haben wir zwar eine kontinuierliche Steigerung, allerdings fällt diese sehr moderat aus. Das hat unter anderem damit zu tun, dass wir selten die maximalen Möglichkeiten ausnutzen, die uns der Gesetzgeber bietet.

Auf dem freien Mietwohnungsmarkt sieht das ganz anders aus. In Zeiten, in denen viel Bewegung auf dem Markt ist – also wie jetzt, wo viele Woh-

MIETENENTWICKLUNG IM VERGLEICH: „1904“ UND HAMBURG ZWISCHEN 2008 UND 2017



*pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt

nungen neu vermietet werden – wird das umso deutlicher. 2008 lagen unsere durchschnittlichen Nutzungsgebühren noch rund 17,5 Prozent beziehungsweise 22 Prozent (ohne Neubau) unter dem Hamburger Mittelwert. Wie erwähnt, kommen wir jetzt auf 24 und über 30 Prozent.

Übrigens: Die durchschnittliche Nutzungsgebühr der 30 Mitgliedsunternehmen im Arbeitskreis der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften lag 2017 bei 6,37 Euro* und hat sich im Vergleich zum Vorjahr keinen Deut verändert. Bezeichnend für die gemeinsame Strategie der Genossenschaften in Hamburg.

DIE NEBENKOSTEN

Nebenkosten sind nicht nur für unsere Mitglieder ein Ärgernis. Auch uns sind sie ein Dorn im Auge, da uns in der Regel nur wenige Möglichkeiten bleiben, die zweite Miete zu reduzieren. Vergangenes Jahr haben wir aber eine dieser wenigen Möglichkeiten ausgiebig nutzen können – mit großem Erfolg:

Unter dem Slogan „Hamburg – gepflegt und grün“ wollte der Hamburger Senat zum Anfang dieses Jahres eine groß angelegte Sauberkeitsoffensive auf den Weg bringen. In diesem Rahmen sollten die Straßen und Radwege nicht mehr nur nach Bedarf, sondern in einem verlässlichen Turnus gereinigt werden – und zwar von 400 neuen Mitarbeitern der Stadtreinigung. Für die Finanzierung war eine neue Straßenreinigungsgebühr geplant.

Für unsere Mitglieder hätte das bedeutet: Sie hätten noch höhere Betriebskosten zahlen müssen. Für uns nicht verantwortbar. Deshalb setzten wir uns im Verbund mit dem Arbeitskreis der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (vnw) aktiv gegen die Einführung der Gebühr ein. Erfreulicherweise kippte der Senat Ende 2017 dann in letzter Minute die Gebühr und entschied sich für eine Finanzierung aus Haushaltsmitteln. Wenn wir auch nicht die einzigen waren, die gegen die Gebühr gekämpft haben, so zeigt es doch: Der gemeinsame Einsatz lohnt sich und in diesem Sinne werden wir uns auch künftig für unsere Mitglieder engagieren.

Wie eingangs erwähnt, sind uns allerdings in den meisten Fällen die Hände gebunden. Nachdem die Stadt erneut einige Gebühren angehoben hat,

werden also auch in diesem Jahr die Betriebskostenabrechnungen leider wieder höher ausfallen.

► **Deutschland: Acht Jahre im Hoch, S. 8**

► **Bauen und wohnen in Hamburg, S. 10**

ABFALLENTSORGUNG UND GEHWEGREINIGUNG

Da hilft auch kein Trennen: Die Stadtreinigung Hamburg hat die Grundgebühren für die Müllentsorgung angehoben. Seit dem 1. Januar 2018 müssen monatlich 6,76 Euro pro Einheit gezahlt werden. Das sind 13 Cent mehr als im Vorjahr. Für die Restmüll- und Biotonnen ist mit Mehrkosten in Höhe von durchschnittlich 4 Euro pro Jahr zu rechnen. Im gleichen Zuge wurden auch die Gehwegreinigungsgebühren um 1,9 Prozent erhöht.

STROMKOSTEN

Wie im vorigen Bericht erläutert, haben wir im Rahmen einer Ausschreibung mit 37 weiteren vnw-Mitgliedsunternehmen 2016 einen neuen Lieferanten für den Allgemeinstrom gesucht. Den Zuschlag erhielten die Stadtwerke Rostock, die uns seit dem 1. Januar 2017 mit 100 Prozent Ökostrom aus Wasserkraft versorgen. Der Vertrag hat eine Laufzeit über zwei Jahre mit einer Option für das Jahr 2019 und bietet sehr gute Konditionen. So konnten wir vergangenes Jahr im Vergleich zu 2016 rund 22.000 Euro brutto einsparen.

Für 2018 ist der Bruttopreis um knapp zwei Prozent auf 0,2526 Euro pro Kilowattstunde gestiegen. Der Grundpreis liegt allerdings weiterhin unverändert bei 55,82 Euro pro Jahr und Verbrauchsstelle.

TRINKWASSER UND SIELBENUTZUNG

Leider gibt es auch zu diesem Punkt keine guten Nachrichten: Mit Jahresbeginn 2018 wurde der allgemeine Wasserpreis erhöht. Pro Kubikmeter müssen jetzt 1,87 Euro und damit zwei Cent mehr gezahlt werden. Begründet wurde die Anpassung unter anderem mit einem Anstieg der Löhne, höheren Abschreibungen sowie einer erhöhten Grundwasserentnahmegebühr. Unsere Mitglieder müssen so mit einer jährlichen Mehrbelastung von rund drei Euro rechnen. Die Gebühr für die Sielbenutzung ist ebenfalls um zwei Cent auf 2,13 Euro pro Kubikmeter gestiegen.

*pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt

Interview

„WIR ERHÖHEN NIE PAUSCHAL“

Über eine Mieterhöhung freut sich keiner. Trotzdem ist sie auch bei Genossenschaften nötig. Warum, erklärt Vorstandsmitglied Monika Böhm.

Die „1904“ will ihren Mitgliedern bezahlbares Wohnen bieten. Warum werden die Nutzungsgebühren dann überhaupt angehoben?

Als Wohnungsgenossenschaft bleibt uns nur eine Möglichkeit, Geld einzunehmen: Das sind unsere Nutzungsgebühren. Ohne sie könnten wir weder unsere Bestandshäuser instandhalten und modernisieren noch neue Wohnungen bauen oder gar den umfangreichen Service bieten. Dazu kommt, dass die Baupreise kräftig gestiegen sind und das nicht nur beim Neubau. Auch für normale Handwerkerleistungen in der Instandhaltung müssen wir jetzt deutlich mehr zahlen. Um auf Dauer unsere Arbeit fortführen zu können und unsere Genossenschaft voranzubringen, müssen wir unsere Nutzungsgebühren von Zeit zu Zeit erhöhen. Allerdings sehen wir hier keinen Gegensatz: Mit einer Durchschnittsmiete von zurzeit 6,43 Euro pro Quadratmeter können wir sehr wohl von bezahlbarem Wohnen sprechen – und das wird auch in Zukunft so bleiben.

Wie kalkulieren Sie Erhöhungen? Muss jeder mehr zahlen?

Nein, öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen ohnehin einer Preisbindung. Hier steigen die Nutzungsgebühren in etwa alle zwei Jahre um 0,30 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Wobei das auch je nach Nutzungsvertrag unterschiedlich ausfällt. Deshalb werden nur die Nutzungsgebühren für Wohnungen erhöht, die wir frei finanziert gebaut haben oder deren Förderung ausgelaufen ist. Allerdings machen wir das auch nie pauschal. Erst sehen wir uns die bisher gezahlten Nutzungsgebühren pro Wohnanlage sehr genau an. Dabei spielen auch die Lage und der Stadtteil eine große Rolle. Dann entscheiden wir individuell nach



Vorstandsmitglied Monika Böhm

Wohnanlage und bisher gezahlten Nutzungsgebühren, ob wir überhaupt erhöhen und wenn ja, um wie viel. Wobei wir uns eine eigene Obergrenze gesetzt haben – den Mittelwert des aktuell gültigen Mietenspiegels. Höher sollte die Nutzungsgebühr nach einer Erhöhung nicht liegen.

Vor knapp 20 Jahren wurde das Sozialmanagement aufgebaut. Wären die Nutzungsgebühren kleiner, wenn die „1904“ darauf verzichtet hätte?

Kaum. Im Vergleich zu den Bau- und Modernisierungskosten fallen diese Ausgaben kaum ins Gewicht. Aber selbst wenn: Wir möchten und werden auf diese „Extras“ nicht verzichten. Wir sehen sie nämlich nicht als „Extras“. Unter Wohnen verstehen wir mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Das sind die Nachbarn, mit denen man sich auch gern einmal auf einen Kaffee und zum Klönen trifft. Das sind die Menschen, die einem mit Rat und Tat zur Seite stehen. Das ist das gesamte Umfeld, in dem man sich gern bewegt. Irgendwann haben wir gemerkt, dass solche wichtigen sozialen Kontakte auch bei unserer „1904“ immer weniger wurden. Mit dem Sozialmanagement konnten wir das wieder ändern, haben Menschen aus der Isolation geholt, die Quartiere neu belebt und konnten Mitgliedern in sozialer oder finanzieller Not die nötige Unterstützung bieten. Das verstehen wir auch unter genossenschaftlicher Solidarität. Wer meint, darauf verzichten zu können, hat die Genossenschaftsidee nicht verstanden.

LEBEN BEI UNSERER 1904

GENOSSENSCHAFTSIDEEN: NUR EIN RELIKT AUS ALTEN ZEITEN?

Wohnen bei einer Genossenschaft, das ist Leben in einer Gemeinschaft. Das ist Eigenengagement und Teamwork zum eigenen Wohle und dem Wohle aller. Zumindest ist das der Kern der Genossenschaftsidee. Wie sieht es aber in der Realität aus; gute 200 Jahre nach ihrer Entstehung?

Die Gesellschaft von heute pflegt ihre Kontakte per Computer und anderen smarten Helferlein. Ihr stehen so viele Möglichkeiten offen, dass sie den Begriff „Freizeitstress“ in ihr Vokabular aufgenommen hat. Die Großfamilie kennt sie nur noch aus Erzählungen und arbeitet unermüdlich an der Optimierung des Ichs. In einer solchen Gesellschaft ist die Genossenschaftsidee doch zwangsläufig zum Scheitern verurteilt, oder?

Zugegeben: Das Bild unserer Gesellschaft ist stark überzeichnet. Tatsache ist aber, dass sich die Menschen verändert haben. Heute leben wir glücklicherweise in einem Wohlstand, wie ihn frühere Generationen nicht einmal erträumt hätten. Die Mehrheit der Bevölkerung hat ausreichend zu essen, ein ausreichendes Einkommen, eine Wohnung. Längst herrscht also keine existenzielle Not mehr, etwas gemeinsam zu unternehmen.

Not spiegelt sich aber nicht nur in einem leeren Teller. Ein Sinnbild für Not ist für uns auch der einsame Nachbar, die überforderte Alleinerziehende, ein ödes Wohnumfeld. Gegen diese Not kann nur die Gemeinschaft etwas ausrichten. Deshalb arbeiten wir stetig daran, die Genossenschaftsidee bei unserer „1904“ lebendig zu halten.

Die folgenden Beiträge dienen als Überblick über unsere Aktivitäten. Weitergehende Informationen zu den einzelnen Punkten finden Sie im Bereich „Service“ auf unserer Internetseite.

FÜR DIE GUTE NACHBARSCHAFT

Wie in den vorigen Berichten erläutert, haben wir bereits vor Jahren in den Stadtteilen Hamm und Eimsbüttel Nachbar-Treffs und in unseren Service-wohnanlagen Wandsbek und Farmsen Gemeinschaftssäle eingerichtet. Grundidee war, der Anonymität der Großstadt vorzubeugen und das gemeinschaftliche Miteinander zu fördern.

Dies ist auch durch und durch gelungen: Hier wie dort wird das Veranstaltungsprogramm sehr gut angenommen und mithilfe von über 100 ehrenamtlichen Mitgliedern permanent weiterentwickelt. Zudem hat sich der Zusammenhalt in den Quartieren merklich verbessert und vielen Mitgliedern, die neu hinzugezogen sind, den Kontakt zu ihren neuen Nachbarn erleichtert.

Aus diesem Grund werden wir voraussichtlich noch in diesem Sommer auch in unserem Neubau in der Eckerkoppel einen Nachbar-Treff eröffnen. 109 Wohnungen haben wir dort gebaut. So kommen über 300 Menschen zusammen, die weder ihre Nachbarn noch ihr Umfeld kennen. Mit dem Nachbar-Treff möchten wir ihnen die Möglichkeit bieten, sich schnell in ihrem neuen Quartier einzuleben.

Insgesamt haben wir jetzt somit Treffpunkte in fünf Stadtteilen. Im Verbund mit unseren Wohn-Plus3-Partnern, den Baugenossenschaften Hamburger Wohnen und dhu, stehen unseren Mitgliedern zudem weitere Nachbar-Treffs in Langenfelde, Barmbek, Mümmelmannsberg und Winterhude offen.

Darüber hinaus startet unser Sozialmanagement-Team in diesem Jahr erstmals eine Informationstour durch die Wohnanlagen außerhalb der genannten Stadtteile. Die Hintergründe erläutert die Sozialpädagogin unserer Stiftung, Jessica Friedsam, im Interview auf Seite 48.

► www.1904.de

FÜR DIE GESELLSCHAFTLICHE TEILHABE

Musical, Theater, Kino, Oper, Rockkonzert: In Hamburg vergeht kein Tag, an dem nicht irgendwo etwas los ist. Wer die vielen kulturellen Angebote nutzen will, muss allerdings über ein üppiges Budget verfügen. Das Gros der Hamburger gehört nicht dazu und muss oft auf solche gesellschaftlichen Ereignisse verzichten.

Wir möchten unseren Mitgliedern diese gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen und haben mit unseren WohnPlus3-Partnern schon vor Jahren drei Veranstaltungen ins Leben gerufen, die sich als wahre Dauerbrenner entpuppt haben.

Im Frühjahr erhält jedes Mitglied fünf Stiefmütterchen, die wahlweise in der Wohnanlage oder auf dem eigenen Balkon eingepflanzt werden können. Im Dezember laden wir ins Theater ein: Erwachsene zum Gala-Abend, die Kinder unserer Genossenschaften zum Weihnachtsmärchen. Die Karten für Erwachsene kosten für die Märchenvorstellung acht Euro, den Gala-Abend zehn Euro. Die Kinder-Tickets für das Weihnachtsmärchen sind kostenlos.

Wie beliebt diese Veranstaltungen sind, lässt sich an folgenden Merkmalen ablesen: Für die Frühlingsboten-Aktion ordern wir jährlich 25.000 Pflanzen. Die Karten für den Gala-Abend sind in der Regel spätestens nach den Sommerferien vergriffen und das Weihnachtsmärchen wird für uns drei Mal gespielt – vor ausverkauftem Haus.

Ob bei Erscheinen dieses Berichts noch Karten für die Theaterstücke zu haben sind, ist schwer vorauszusagen. Generell können interessierte Mitglieder die Karten über ein Online-Formular unter www.1904.de reservieren oder mit einer Anmeldekarte, die in der ersten Ausgabe 2018 unserer Mitgliederzeitschrift „bei uns“ beilag.

Der Gala-Abend findet am Montag, 3. Dezember statt. Gespielt wird die Komödie „Adel verpflichtet“. Das Weihnachtsmärchen „Rapunzel“ ist dieses Jahr an folgenden Terminen zu sehen:

So, 9. Dezember 2018 um 13:30 Uhr

Sa, 15. Dezember 2018 um 13:30 Uhr

Sa, 15. Dezember 2018 um 16:00 Uhr

FÜR GESTÄRKTE MITGLIEDER

Hilfe zur Selbsthilfe – das ist ein typischer Genossenschaftsbegriff. Zu Raiffeisens Zeiten verstand man darunter beispielsweise Ansparkredite, die Land-



Klassiker: Beim jüngsten Gala-Abend im Ernst Deutsch Theater war „Der eingebildete Kranke“ zu sehen, dieses Jahr „Adel verpflichtet“.

wirten helfen sollten, sich teure Maschinen zu kaufen. Wir übersetzten den Begriff mit einem kostenlosen Beratungsangebot und haben in direkter Nähe zu unseren Nachbar-Treffs in Hamm und Eimsbüttel unter dem Namen „Büro Sozialarbeit“ Anlaufstellen eingerichtet. Das dritte „Büro Sozialarbeit“ werden wir in unserem Neubau Eckerkoppel eröffnen.

„1904“-Mitglieder, die private, familiäre oder finanzielle Anliegen haben, können sich dort an unser Sozialmanagement-Team wenden. Neben festen Sprechzeiten bieten die beiden Sozialpädagogen auch Hausbesuche an. Selbstverständlich werden die Anliegen absolut vertraulich und diskret behandelt. Entsprechend führen wir an dieser Stelle keine expliziten Beispiele auf.



*Unser Sozialmanagement-Team:
Jessica Friedsam und Olaf Büchsenschuß*

Interview

SOZIALMANAGEMENT GEHT AUF TOUR

Im April besuchte unser Sozialmanagement-Team unsere Wohnanlagen „An der Lohe“ und „Wendlohstraße“ in Niendorf und lud unsere Mitglieder zu einem Gespräch ein. Damit starteten sie eine Tour, auf der sie nach und nach alle Wohnanlagen besuchen wollen, die nicht in unmittelbarer Nähe unserer Nachbar-Treffs liegen. Warum, erklärt die Sozialpädagogin unserer Stiftung Jessica Friedsam.

Sie leiten gemeinsam mit Ihrem Kollegen, Herrn Büchsenschuß, zwei Nachbar-Treffs und unsere Büros Sozialarbeit, im Sommer kommen in der Eckerkoppel noch ein Nachbar-Treff und eine Beratungsstelle hinzu. Wieso gehen Sie jetzt noch zusätzlich auf Tour?

Die Idee entstand bei einer Veranstaltung zu den „Plattdeutschen Kulturtagen“ in unserem Nachbar-Treff in Hamm. Wir kamen mit Mitgliedern ins Gespräch, die nicht aus dem Stadtteil kamen. Dabei stellte sich heraus, dass sie überhaupt nicht wussten, dass wir Nachbar-Treffs haben. Auch von unseren Beratungsbüros wussten sie nichts. Das wollen mein Kollege und ich jetzt ändern, denn sicher sind diese Mitglieder nicht die einzigen.

Wie sehen die Stippvisiten in den Wohnanlagen konkret aus?

Konkret? Wir stellen ein Zelt, Bänke und Tische auf und setzen darauf, dass unsere Mitglieder neu-

gierig genug sind, um uns zu besuchen. Wir sind da übrigens auch ganz optimistisch: Auch unsere Hausmeister finden die Idee prima und haben schon gesagt, dass sie die Werbetrommel für uns rühren wollen. Deshalb gehen wir auch davon aus, dass wir nicht allein dort sitzen werden.

Was versprechen Sie sich von der Tour?

In erster Linie möchten wir mit unseren Mitgliedern ins Gespräch kommen und uns bekannt machen. Im zweiten Schritt hoffen wir natürlich, dass die Mitglieder die Angebote annehmen – auch wenn der Weg vielleicht etwas weiter ist. Die Nachbar-Treffs und Büros Sozialarbeit sind aber nicht nur für die Mitglieder vor Ort gedacht. Egal, aus welchem Stadtteil – alle Mitglieder sind herzlich eingeladen, die Veranstaltungen zu besuchen und sich Hilfe zu holen. Für die Beratung müssen sie noch nicht einmal in eins unserer Büros kommen. In bestimmten Fällen machen wir auch Hausbesuche.

Wollen Sie tatsächlich alle Wohnanlagen besuchen?

Im Prinzip haben wir das schon vor, allerdings können wir natürlich nicht alle in einem Jahr schaffen. Im Winter möchte sich ohnehin keiner mit uns ins Zelt setzen. In diesem Jahr sind zunächst zwei Wohnanlagen pro Quartal geplant. Die letzte werden wir wohl im September besuchen und dann im April weitermachen.

FÜR EIN LEBENSWERTES UMFELD

Unsere „1904“ wird in diesem Jahr 114 Jahre alt. Damit dürfen wir uns wohl zu Recht rühmen, ein Stück Stadtgeschichte geschrieben zu haben. Schließlich haben wir mit unseren knapp 4.000 gebauten Wohnungen auch zur Entwicklung einzelner Stadtteil beigetragen – und das nicht, weil es sich eben so ergeben hat. Als traditionelle Hamburger Wohnungsgenossenschaft sehen wir uns unserer Heimatstadt gegenüber in der Verantwortung. Entsprechend bauen wir nicht nur Wohnungen und pflegen unseren Bestand. Wir kümmern uns ebenso um das Quartier.

Manchmal reichen dafür kleinere Maßnahmen, im Stadtteil Hamm beteiligen wir uns aktuell an einem vergleichsweise großen Projekt: Gemeinsam mit der Politik und anderen Grundeigentümern der Carl-Petersen-Straße, den Anwohnern und dem Bezirk arbeiten wir an einem Modernisierungskonzept. In der Carl-Petersen-Straße befinden sich zahlreiche Geschäfte und kleine Läden, die den täglichen Bedarf der Anwohner abdecken. So wird der Bereich auch als Zentrum des Stadtteils wahrgenommen. Dieses Zentrum ist jedoch auch bereits bald 70 Jahre alt und entspricht nicht mehr dem, was heute als ansprechend und attraktiv angesehen wird.

Da die Stadt Hamburg in zwei Jahren die Straße und die Radwege erneuern will, haben sich die ansässigen Gewerbetreibenden und die Grundeigentümer entschlossen, in diesem Zuge für die Quartiersaufwertung zu sorgen. Der gesamte Bereich soll somit als Business Improvement District „Hammer Meile“ gelten.

Die ersten Ergebnisse sind auch schon zu sehen: Mit Unterstützung politischer Fraktionen wurde in der gesamten Carl-Petersen-Straße eine Tempo-30-Zone eingerichtet. Weiterhin liegt dem Bezirksamt ein Konzept vor, das als Rahmenplan für die Grundinstandsetzung dient. Das Konzept wurde während eines Planungsworkshops erarbeitet, an dem sich unter anderem auch alle Interessengruppe der Carl-Petersen-Straße beteiligen. Neben Vorschlägen zum Straßenprofil und der Pflasterung von Gehwegen und Parkplätzen wurden auch Ideen zur Gestaltung im Konzept aufgenommen. So sind beispielsweise Sitzmöglichkeiten, Fahrradbügel, eine StadtRad-Station und eine Akzentbeleuchtung im Gespräch. Wann die konkreten Arbeiten an der „Hammer Meile“ beginnen, ist noch nicht abzusehen. Zurzeit

gehen wir davon aus, dass sie mit den Straßenbauarbeiten der Stadt in 2020 starten.

SERVICE: SCHÖNER WOHNEN UND LEBEN

Unsere älteren Mitglieder werden sich noch daran erinnern: Als Genossenschaften noch der Gemeinnützigkeit unterstellt waren, beschränkten sich unsere Aktivitäten auf das Bauen und Modernisieren von Wohnungen. Gerade einmal kleinere Hausmeister-Dienste konnten wir noch bieten. Alle weiteren Leistungen wurden als Gewerbe ausgelegt und hätten uns rechtlich in die Bredouille gebracht.

Diese Zeiten sind glücklicherweise vorbei. Heute können wir unseren Mitgliedern zahlreiche Extras bieten, die das Wohnen und Leben erleichtern oder einfach ein bisschen schöner machen. Wie groß unsere Palette an Service-Leistungen inzwischen ist, zeigen wir auf unserer Webseite. Die nachstehenden Beispiele sind eine aktuelle Ergänzung. Denn wie schon im vorigen Bericht angemerkt: Der Service-Teil auf unserer Webseite ist nicht als abgeschlossen zu verstehen. Wir sind neugierig auf Innovationen, deshalb kommen laufend neue Angebote dazu.

NEUE KOMMUNIKATIONSWEGE

Unter dem Bereich Klimaschutz berichten wir über die Digitalisierung bei unserer Genossenschaft. Seit zwei Jahren sind unsere Hausmeister mit Tablet-PCs ausgestattet. Auf unserer Webseite bauen wir derzeit den Mitgliederbereich aus. Voraussichtlich ab 2019 wollen wir eine „1904“-App veröffentlichen und im Laufe des Jahres starten wir in zwei Wohnanlagen ein Pilotprojekt mit digitalen Info-Tafeln, die nach und nach die üblichen schwarzen Bretter in allen Häusern ablösen könnten.

Eigentlich würden wir uns nicht gerade zu den ausgesprochenen Computer-Freaks zählen. Von den Möglichkeiten, die die digitale Technik bietet, versprechen wir uns jedoch sehr viel. Denn sie bietet nicht nur Vorteile für die Umwelt und erleichtert in vielen Bereichen den Arbeitsablauf. Viel mehr eröffnen sich für uns und unsere Mitglieder damit ganz neue Kommunikationswege:

Über die Tablet-PCs beispielsweise können unsere Hausmeister E-Mails empfangen und versenden. Die Info-Tafeln bestehen aus einem Touch-Bildschirm.



Vielfältig und immer umfangreicher: Wie auf unserer Webseite zu sehen ist, bieten wir eine ganze Palette an Service-Leistungen. Angefangen von der Notdienstzentrale bis hin zu unseren Nachbar-Treffs – es bleibt kein Wunsch offen.

So können unsere Mitglieder nicht nur unsere Mitteilungen lesen, sie können auch jederzeit selbst eine Nachricht an uns schicken. Über die neue „1904“-App letztlich kommt man auch von unterwegs ganz einfach in den Mitgliederbereich unserer Webseite. Wer ganz dringend ein Formular braucht oder die letzte Abrechnung einsehen will, muss also nicht mehr nach Hause und lange im Aktenordner suchen. Alles lässt sich ganz einfach und schnell per Internet erledigen – selbstverständlich sicher und geschützt. Insbesondere für unsere Berufstätigen Mitglieder ist das sicherlich eine Erleichterung. Aber: Bei aller Technik-Begeisterung sehen wir Tablet, Info-Tafel, App und Co ausschließlich als Ergänzung unserer Service-Leistungen und Kommunikationswege. Auf das gepflegte Gespräch von Angesicht zu Angesicht möchten und werden wir auch in Zukunft nicht verzichten.

► Die digitale „1904“-Welt von heute, S. 39

GÄWORING: NEUE PARTNER, NEUER KATALOG

Was Weihnachtsmärchen und Gala-Abend in unserem Veranstaltungsprogramm sind, ist der GäWoRing bei unserem Service: die ungeschlagene Nummer eins auf der Hitliste unserer Mitglieder. Eigentlich ist es auch kein Wunder: Mit dem Gästewohnungstauschring bieten wir unseren Mitgliedern im Verbund mit Partner-Genossenschaften eine günstige und bequeme Art, den Urlaub zu verbringen. Und das in den schönsten Gebieten Deutschlands und der Schweiz.

Ein Service, der unsere Mitglieder genauso wie alle Gastgeber begeistert. Vergangenes Jahr konnten wir auf jeden Fall wieder zwei neue Partner für unseren GäWoRing gewinnen: die Baugenossenschaften Familienheim Bad Säckingen und Familienheim Baden-Baden. Zum 1. Januar 2018 ist zudem der Erbbauverein Köln beigetreten.

Zu unserem Bedauern ist zur gleichen Zeit unser Rostocker Partner aus dem Verbund ausgestiegen.



Neue Partner, neuer Katalog: In den vergangenen zwei Jahren haben sich so viele Genossenschaften dem GäWoRing neu angeschlossen, dass wir jetzt einen neuen Katalog aufgelegt haben.

www.gaeworing.de

Allerdings sind wir bereits auf der Suche nach einem neuen Partner an der Ostsee, der die Lücke zwischen Kiel und Rügen füllt.

Bei so viel Veränderung wurde es Zeit, unseren Reisekatalog anzupassen. Die Neuauflage liegt inzwischen in den Geschäftsstellen aller Partnergenossenschaften aus und kann im Internet unter www.gaeworing.de heruntergeladen werden.

► www.gaeworing.de

LESEFESTIVAL FÜR KINDER

Im Verbund mit dem „Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften“ haben wir vor drei Jahren das Hamburger VorleseVergnügen ins Leben gerufen. Das ist ein Sommer-Lesefestival für Schüler, bei dem diese die Gelegenheit bekommen, bekannte Kinderbuchautoren einmal live zu erleben. Das besondere daran: Mit dem Angebot wenden wir uns in erster Linie an Schulklassen,

deshalb finden die Lesungen während der regulären Unterrichtszeiten statt – und zwar kurz vor Abschluss des Schuljahrs. So müssen wichtige Mathe-, Deutsch- oder Englisch-Lektionen nicht ausfallen und die Schüler haben einen tollen Start in die Sommerferien.

Vergangenes Jahr waren 41 Autoren aus ganz Deutschland beim Hamburger VorleseVergnügen dabei. Darunter auch die Bestseller-Schreiberin Meike Haas, die in unserem Nachbar-Treff Eimsbüttel ihren Kinder-Krimi „Schurkenstraße 7“ vorstellte.

Auch 2018 findet das Hamburger VorleseVergnügen statt, erneut mit etwa 40 Autoren und auch wieder in unserem Nachbar-Treff. Anders als in den Vorjahren haben wir diesmal jedoch zusätzlich eine Lesung geplant, die auch unseren jungen Mitgliederkindern mit ihren Eltern offensteht. Weitere Informationen dazu stehen in der Juni-Ausgabe der „bei uns“.

► www.hamburger-vorlese-vergnuegen.de

Spaß und Spannung: Im Rahmen des Kinder-Lesefestivals „Hamburger VorleseVergnügen“ hatten wir vergangenes Jahr die Autorin Meike Haas zu Gast. Auch dieses Jahr ist im Nachbar-Treff Eimsbüttel wieder eine Lesung geplant.



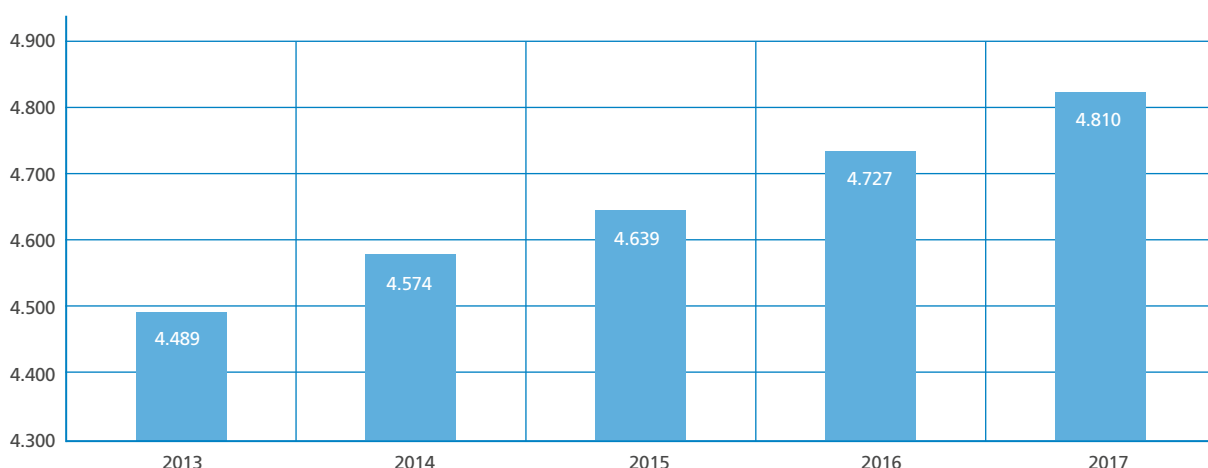
MITGLIEDER UNSERER 1904

DIE MACHT DER MASSE

Genossenschaften gibt es seit rund 200 Jahren, dennoch sind sie für die breite Bevölkerung ein Buch mit sieben Siegeln. Das liegt insbesondere an ihrem Aufbau und ihrer Geschäftsphilosophie: Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen. Jedoch verfolgen sie nicht das Ziel, möglichst viel Geld zu verdienen. Sie stellen den Menschen ins Zentrum ihrer unternehmerischen Aktivitäten und so übernimmt jedes einzelne Mitglied eine gewichtige Doppelrolle.

Auf unsere „1904“ übertragen heißt das: Als Mieter unserer Wohnungen sind unsere Mitglieder Kunden unseres Unternehmens. Gleichwohl werden sie über ihre Anteile zu Miteigentümern und erhalten ein Mitspracherecht. Wirtschaftswissenschaftlich ist das eigentlich ein Widerspruch in sich. Denn wie soll ein Unternehmen wirtschaftlich arbeiten können, wenn – wie in unserem Fall – 4.810 Menschen mitbestimmen können? Macht sich ein Unternehmen damit nicht zu stark abhängig von den persönlichen Interessen Einzelner?

MITGLIEDERENTWICKLUNG DER VERGANGENEN 5 JAHRE



Vergangenes Jahr ist die Anzahl unserer Mitglieder um 83 Personen auf 4.810 gestiegen. Auf die vergangenen fünf Jahre gerechnet haben wir insgesamt 321 Mitglieder dazugewonnen. Ein Großteil bezog eine Wohnung in unseren Neubauten. Das beweist einmal mehr: Genossenschaften sind keine „closed shops“, wie so oft behauptet wird.*

* Als Stichtag für die Datenerhebung wurde der Stand zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres herangezogen.



Jede Stimme zählt: Turnusgemäß stehen im Herbst wieder die Wahlen zur Vertreterversammlung an.

Die Antwort darauf liefert der Genossenschaftsgedanke. Hier ist von Solidarität und Selbstverantwortung die Rede. Zwei Worte, die heute von so manchem belächelt werden. Bei unserer „1904“ haben sie aber Gewicht und werden, was noch viel wichtiger ist, gelebt. Das ist in unseren Nachbarn-Treffs und dem nachbarschaftlichen Zusammenhalt täglich zu sehen. Das ist aber auch genauso an unseren Zahlen abzulesen. Sicher: Massenhafte Mietkürzungen können Instandhaltungsprojekte zum Erliegen bringen, massenhafte Mietausfälle eine Genossenschaft sogar gänzlich in die Knie zwingen. „1904“-Mitglieder zeigen in diesem Punkt jedoch großes Verantwortungsbewusstsein, nur vereinzelt haben wir Mietausfälle und -kürzungen zu beklagen.

So funktioniert unsere „1904“ wie ein Uhrwerk: Mit qualitativ hochwertigen Wohnungen, einer breiten Palette an Serviceleistungen und einem professionellen Sozialmanagement sorgt die Genossenschaft für den Einzelnen und die Gemeinschaft. Mit großem Eigenengagement und der Nutzungsgebühr sorgen jeder einzelne und die Gemeinschaft für eine lebendige und finanziell gesunde Genossenschaft.

► **Leben bei unserer „1904“, S. 46**

VERTRETERWAHLEN 2018

Wie eingangs erwähnt, hat jedes Genossenschaftsmitglied ein Mitspracherecht, das insbesondere bei der Jahreshauptversammlung, unserer Vertreterversammlung, besonders zum Tragen kommt. Hier entscheiden die Vertreter unter anderem über

etwaige Satzungsänderungen, die Verwendung des Jahresüberschusses, entlasten Aufsichtsrat und Vorstand und wählen in einem vorgeschriebenen Turnus die Mitglieder des Aufsichtsrates.

Bei über 4.800 Mitgliedern ist das allerdings kaum zu managen. Deshalb dürfen Genossenschaften ab einer Größe von 1.500 Mitgliedern Vertreterversammlungen einrichten. Das ist ein Gremium, das quasi als Parlament der Genossenschaft fungiert und dessen Zusammensetzung von den Mitgliedern alle fünf Jahre per Wahl neu bestimmt wird. Bei unserer „1904“ stehen in wenigen Monaten, also im Herbst 2018, turnusgemäß Neuwahlen an. Aktuell besteht unsere Vertreterversammlung aus 61 Vertretern und 13 Ersatzvertretern. Sitzungsgemäß sind je 70 angefangene Mitglieder ein Vertreter und zusätzliche Ersatzvertreter zu wählen. Es können in diesem Jahr insgesamt 77 Mitgliedervertreter in das Gremium gewählt werden.

Weitere Informationen zur Wahl und zu den Ergebnissen geben wir in unserem Mitgliedermagazin „bei uns“ bekannt.

FLUKTUATION WEITER NIEDRIG

Fühlen sich unsere Mitglieder wohl bei ihrer Genossenschaft? Diese Frage stellen nicht nur wir uns ständig. In abgewandelter Form stellen wir sie auch denjenigen Mitgliedern, die ihre Wohnung kündigen und fragen sie nach ihrem Beweggrund. Die Antwort ist absolut freiwillig und wir haben großes Verständnis, wenn unsere Mitglieder schweigen. Unsere interne Kündigungsstatistik sehen wir allerdings als sehr gutes Stimmungsbild.

barometer und sind deshalb sehr froh, dass die meisten Mitglieder Auskunft geben. Vergangenes Jahr waren das übrigens über 90 Prozent der umzugswilligen Mitglieder.

Entsprechend können wir auch dieses Jahr diese Frage positiv beantworten: Ja, unsere Mitglieder fühlen sich wohl in ihrer Genossenschaft. Insgesamt haben 255 Mitglieder ihre Wohnung gekündigt, davon zogen 72 Mitglieder innerhalb unserer Genossenschaft um. Im Ergebnis kommen wir so auf eine Fluktuationsquote von 7,04 Prozent und liegen damit fast gleich mit den Zahlen im Vorjahr.

2016 kündigten 259 Mitglieder ihre Wohnung, die Fluktuationsquote lag bei 7,05 Prozent, allerdings ohne die Abrissobjekte am Hammer Baum.

Auch an den Gründen hat sich nur wenig verändert. 64 Mitgliedern ist ihre Wohnung zu klein geworden (2016: 58), 59 Mitglieder zogen aus familiären Gründen um (2016: 54) und 25 Mitglieder hatten Eigentum erworben (2015: 19). Etwas stärker gewachsen ist die Anzahl der Mitglieder, die ihre Wohnung aufgaben, um in eine Seniorenwohnanlage zu ziehen. 2017 waren es 30 Mitglieder, 24 im Vorjahr und 18 in 2015.

Übrigens: Viele unserer Mitglieder leben seit Jahrzehnten in ihrer Wohnung. Im Nydamer Weg konnten einige Nachbarn so vergangenes Jahr ihr 45. Nachbarschafts-Jubiläum feiern.



Petra Lewertoff (Mitte),
Abteilungsleiterin Rechnungswesen

Interview

„DIE NUTZUNGSGEBÜHR IST EINE INVESTITION IN DIE SOLIDARGEMEINSCHAFT“

Welch tragende Rolle unsere Mitglieder auch wirtschaftlich für unsere Genossenschaft spielen, das hat Petra Lewertoff täglich vor Augen. Als Leiterin unseres Rechnungswesens ist sie so etwas wie die Wächterin unserer Zahlen und erklärt im Interview, was Solidarität mit Investitionen zu tun hat.

Die „1904“ hat ihre Investitionen in den vergangenen Jahren massiv erhöht. Zugleich gibt es immer wieder Mitglieder, die ihre Nutzungsgebühr kürzen wollen. Ist damit nicht langsam die Schmerzgrenze erreicht?

Bei der „1904“ handelt es sich um ein grundsolides Unternehmen. Wir haben kaum Leerstände und die Nutzungsgebühren sind so gut kalkuliert, dass sie bezahlbar bleiben, aber auch ausreichend Einnahmen generieren. Finanziell gesehen können wir die bisherigen Minderungen der Nutzungsgebühren also verkraften. Aus genossenschaftlicher und gesamtwirtschaftlicher Sicht tun sie allerdings schon weh.

Wenn finanziell keine Gefahr droht, welche Auswirkungen können Minderungen der Nutzungsgebühren dann haben?

Zum Beispiel können sich Modernisierungen verschieben. Als Genossenschaft arbeiten wir anders als andere Unternehmen. Wir müssen zunächst Geld ansparen, bevor wir ein neues Projekt in Angriff nehmen. Daraus ergibt sich eine ganz einfache Rechnung: Je weniger wir einnehmen, desto länger dauert es bis wir modernisieren oder bauen können.

Jede Nutzungsgebühr ist damit also so etwas wie ein Baustein für die nächste Wohnung oder die nächste Modernisierung?

Nicht nur das. Sie ist auch eine Investition in die Solidargemeinschaft. Schließlich finanzieren wir damit auch unser Sozialmanagement, die Serviceleistungen und letztlich auch die Dividende. Ob die Nutzungsgebühr gezahlt wird, ist deshalb nicht nur juristisch relevant. Es hat Auswirkungen auf jedes Mitglied und damit auf die gesamte Genossenschaft.

ARBEITEN BEI UNSERER 1904

FACHKRÄFTEMANGEL: ZWISCHEN MYTHOS UND REALITÄT

Die einen bezweifeln, dass er überhaupt existiert, die anderen sehen wegen ihm schon die deutsche Wirtschaft vor dem Kollaps: der Fachkräftemangel. Seit Jahren wird dieses Thema in der Öffentlichkeit diskutiert und zieht sich meist als Schreckgespenst durch alle Branchen und Betriebe.

Eine Ausnahme hierzu bildet eine Studie des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), die gerade erst im März 2018 erschienen ist. Von 335 befragten Unternehmen sagten zwar knapp 55 Prozent, dass es schwierig sei, qualifizierte Mitarbeiter zu finden. Allerdings wird das nicht als allgemeingültig dargestellt. Speziell Stellen, die technisches Know-how erfordern, bleiben länger unbesetzt als in früheren Jahren. Dreiviertel der Befragten gehen zudem davon aus, dass sich das Problem in den kommenden Jahren weiter zuspitzen wird. Über den kaufmännischen Bereich macht sich die Mehrheit dagegen keine Sorgen. 74 Prozent der Unternehmen ist zuversichtlich, auch in den kommenden Jahren qualifizierte Mitarbeiter zu finden.

Damit bestätigt die Studie unsere eigene Erfahrung und Wahrnehmung. Pauschal kann von einem Fachkräftemangel nicht die Rede sein. In bestimmten Bereichen wird es jedoch eng. Wobei wir in unserem Fall zwar nicht von einem „Mangel“ reden würden. Jedoch merken auch wir, dass wir inzwischen mehr Zeit und Arbeit investieren müssen, um „gute Leute“ für unsere Genossenschaft zu finden. Vornehmlich gilt das für den technischen Bereich, was in Zeiten, in denen viel gebaut wird und die Technik im Wohnungsbau zunimmt, keine leichte Aufgabe ist. Das gilt aber auch generell, da jetzt die Generation auf den Arbeitsmarkt gekommen ist, die zu den geburtenschwachen Jahrgängen zählt.

Wie gehen wir damit um? Wie kurz angeführt und im Interview mit Harald Fuchs auf Seite 58 detail-

liert erklärt, gehen wir für die Nachwuchsgewinnung unserer Immobilienkaufleute neue Wege. Um den technischen Bereich in gewohnt hoher Qualität abdecken zu können, haben wir eine leichte Umstrukturierung der Arbeitsprozesse vorgenommen. So übernehmen technikaffine Mitarbeiter aus unserem kaufmännischen Team jetzt auch mal Aufgaben, die klassischerweise eigentlich der Technik zugeordnet werden. Ein Lösungsansatz, den übrigens auch das EBZ empfiehlt.

NEUSTRUKTURIERUNG IM HAUSMEISTER-TEAM

Wie eingangs erwähnt, haben wir im vergangenen Jahr Umstrukturierungen im Personalbereich vorgenommen. Die größte Veränderung hat sich bei unserem Hausmeister-Team ergeben: Zum 31. März haben alle nebenamtlichen Hausmeister ihren zweiten Ruhestand angetreten, zeitgleich haben wir unser hauptberufliches Hausmeister-Team um einen Mitarbeiter auf sieben erweitert. Die Neuausrichtung wurde nötig, nachdem sich in den vergangenen Jahren die Aufgaben immer stärker verändert haben. Eigentlich sehen wir unsere Hausmeister als so etwas wie den Außendienst unserer „1904“. Durch ihre ständige Präsenz in den Wohnanlagen sind sie für unsere Mitglieder meist der erste Ansprechpartner in allen Wohnungsfragen und somit ein wichtiges Bindeglied zu unserem Team in der Geschäftsstelle. Außerdem werden sie als besondere Vertrauensperson wahrgenommen. Man kennt sich eben. Wenn eine Kleinreparatur ansteht, lässt man „seinen“ Hausmeister deshalb auch gern in die eigene Wohnung. Zu unserem großen Bedauern verblasst dieses klassische Bild jedoch. Ausgelöst durch einen massiven Anstieg bürokratischer Vorschriften, kommt der Hausmeister von heute immer seltener dazu, selbst das Werkzeug in die Hand zu nehmen. Stattdessen verbringt er mehr Zeit mit organisatorischen Tätigkeiten und Büro-Arbeit. Sein Arbeits-



Axel Frank gehört zu unserem siebenköpfigen Hausmeister-Team. Sie bilden das Bindeglied zu unserer Geschäftsstelle und sind für viele Mitglieder Ansprechpartner Nummer 1.

alltag ist zunehmend gefüllt mit der Vergabe und Überwachung von Aufträgen an externe Handwerksfirmen und einer umfassenden Protokollierung von Tätigkeiten, die früher nur einen Bruchteil der Zeit in Anspruch nahmen.

Ein gutes Beispiel dafür ist die Verkehrssicherungspflicht, der auch jeder Grundeigentümer nachkommen muss. Verankert im Bürgerlichen Gesetzbuch, verpflichtet es, Gefahrenquellen präventiv auszuschalten, um Personen vor Schaden zu bewahren. So müssen wir als Grundeigentümer beispielsweise dafür sorgen, dass in unseren Wohnanlagen Baumwurzeln keine Stolperfallen bilden und die Rutschen und Klettergerüste auf unseren Spielplätzen stets einwandfrei in Schuss bleiben. Auch die Schnee-beseitigung gehört zu dieser Vorsorgepflicht.

Zweifelsohne ist es ein richtiges und wichtiges Gesetz. Fraglich ist jedoch, warum die nötigen Aufgaben immer detailreicher dokumentiert werden müssen. Denn heute nimmt die Dokumentation deutlich mehr Zeit in Anspruch als noch vor einigen Jahren. Die einzige Möglichkeit das abzufedern, bietet die digitale Technik. Deshalb haben wir vor zwei Jahren für unsere Hausmeister und Techniker mobile Endgeräte und spezielle Software angeschafft. Das ermöglicht eine rechts-sichere und dabei relativ einfache Dokumentation, da im gleichen Arbeitsschritt etwaige Mängel fotografiert und Handwerker direkt beauftragt werden können.

GEBIETE NEU AUFGETEILT

Da sich mit unseren vielen Neubauten das Arbeitsaufkommen vergrößert hat, haben wir zwei Teams gebildet und die Hausmeistergebiete neu aufgeteilt. Die Fahrwege und Anzahl der Wohnungen wurden bei der Aufteilung berücksichtigt und entsprechend gewichtet.

Die festen Sprechzeiten haben wir beibehalten. Nach wie vor können unsere Mitglieder unsere Hausmeister wochentags von 8 bis 9 Uhr und mittwochs von 16 bis 17 Uhr in ihren Büros besuchen oder direkt per Telefon Kontakt aufnehmen. Außerhalb dieser Sprechzeiten sind sie auch per E-Mail erreichbar, zudem läuft ein Anrufbeantworter. An Sonn- und Feiertagen können sich Mitglieder im Notfall zudem an die Notdienstzentrale wenden unter Tel. 040 345110.

NEUE AUFGABENVERTEILUNG

Unsere hohe Anzahl an Neubauten hat auch Auswirkungen auf unsere kaufmännische Abteilung. Mehr Wohnungen bedeuten zugleich mehr Mitglieder und mehr Kommunikation. Bei unserer Mitgliederumfrage vor zwei Jahren haben wir für unsere Erreichbarkeit sehr gute Noten bekommen und das soll sich auch nicht ändern. Deshalb haben wir die Aufgaben in dem kaufmännischen Bereich zum Teil neu verteilt.

Bis dato wurden die Betriebs- und Heizkosten von drei Mitarbeitern erstellt, aufgeteilt nach den Wohnanlagen, die sie ohnehin betreuen. Seit 2017 haben wir den Modus geändert und für diese Aufgabe eine eigene Stelle eingerichtet. Um die Abrechnungen kümmert sich nun Franziska Fischer, die bei uns vergangenes Jahr erfolgreich ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau abgeschlossen hat. Bei Fragen zur Abrechnung können sich unsere Mitglieder direkt an sie wenden unter Tel. 423008-55 oder per E-Mail an fischer@1904.de.

PERSONALSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2017

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Mitarbeiterzahl um drei Personen verringert. Mit je 23 Frauen und

Männern ist sie strukturell absolut ausgewogen. Die Reduzierung der Teilzeitstellen von 25 auf 19 ergibt sich hauptsächlich durch die Umstrukturierung in unserem Hausmeister-Team. Aktuell bilden wir zwei Nachwuchskräfte zu Immobilienkaufleuten aus. Übrigens: 80 Prozent der „1904“-Mitarbeiter sind zugleich Mitglied unserer Genossenschaft, obwohl eine Einstellung in keinsten Weise an einen Beitritt gebunden ist. Wir werten das als starke Identifikation und ein großes Zusammengehörigkeitsgefühl mit unserer „1904“.

PERSONALSTRUKTUR ZUM 31.12.2017

Gesamtzahl	46
Frauen	23
Männer	23
Vollzeit	25
Teilzeit (auch Minijobs)	19
Auszubildende	2



Interview

„MAN MUSS SCHON SELBST AKTIV WERDEN“

Der Fachkräftemangel wird meist in einem Atemzug mit dem Azubi-Mangel genannt. Wir bilden seit Jahren zwei Talente gleichzeitig aus. Warum und wie das funktioniert, erklärt unser Ausbildungsleiter Harald Fuchs.

Seit Jahren hat die „1904“ zwei Auszubildende zur gleichen Zeit. Warum?

In erster Linie möchten wir natürlich damit sicherstellen, dass wir für unsere Genossenschaft immer qualifizierte Mitarbeiter finden. Wenn man sich unser Team ansieht, ist das auch gut gelungen: Viele unserer Immobilienkaufleute haben bei uns ihre Ausbildung gemacht.

Sind zwei Auszubildende aber nicht eigentlich zu viel?

Tatsächlich bilden wir über unseren Bedarf aus. Wir haben es uns aber generell zur Aufgabe gemacht, junge Menschen und die Qualifizierung in der Wohnungswirtschaft zu fördern. Nicht alle Genossenschaften und Wohnungsunternehmen sind groß genug, um auszubilden, brauchen aber Immobilienkaufleute. Umgekehrt haben wir schon davon profitiert, dass andere Genossenschaften ausbilden, sodass wir einen gut ausgebildeten neuen Mitarbeiter bekamen.

Viele Betriebe können ihre Ausbildungsstellen nicht besetzen. Wie findet die „1904“ Nachwuchs?

Es ist tatsächlich etwas schwieriger geworden oder besser gesagt: anders. Wir erhalten zwar durchaus Bewerbungen, aber das läuft nicht mehr so automatisch. Man muss schon selbst aktiv werden. Deshalb präsentieren wir uns beispielsweise auf Ausbildungsmessen, bieten Schülerpraktika an und machen beim Girls' und Boys' Day mit. Das funktioniert sehr gut. Unsere neue Auszubildende Marit Grams ist uns beispielsweise bei einem Schülerpraktikum aufgefallen.

Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung und Ausbildungsleiter Harald Fuchs

GESETZLICHE PRÜFUNG

JAHRESABSCHLUSS 2016

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass der Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 6.12.2017

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer



**JAHRES
ABSCHLUSS
2017**



LAGEBERICHT 2017

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Der Zweck unserer Wohnungsgenossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung (§2 unserer Satzung). 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 guten Nachbarschaften pflegen.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg bewirtschaftet 3.624 Wohnungen, 50 Gewerberäume, 9 Gemeinschaftsräume und 1.077 Stellplätze – davon 636 Garagen – und verwaltet weitere 6 Wohnungen, 2 Garagen sowie 3 Stellplätze im Hamburger Stadtgebiet und im nördlichen Umland. Die Veränderungen in 2017 umfassen den Abgang von 77 Wohnungen und 1 Gewerbe und 3 Stellplätze. Die Veränderungen resultieren durch den Abriss von 2 Wohnanlagen mit insgesamt 75 Wohnungen und 4 Stellplätzen und durch Zusammenlegungen von Wohnungen, teilweise mit Gewerben.

In 2018 werden wir planmäßig weitere 109 Wohnungen, 1 Nachbartreff und 69 Tiefgaragenplätzen in Hamburg-Wandsbek fertigstellen. Weitere ca. 69 Wohnungen, in Hamburg-Hamm werden in 2018 begonnen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2017 durchschnittlich 6,43 €/m² nach 6,28 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote mit 7,04 % (Vorjahr 8,99 % – bedingt durch die Auszüge aus den Abbruchobjekten in Hamburg-Hamm) hält sich stabil auf niedrigem Niveau.

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

	PLAN 2017	IST 2017	IST 2016
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	24.632	24.655	24.215
Instandhaltungsaufwendungen	7.816	6.454	4.976
Zinsaufwendungen	3.300	3.279	3.361
Jahresüberschuss	1.053	1.968	3.311

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die deutliche Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen resultiert daraus, dass ursprünglich als Instandhaltung geplante große Maßnahmen bedingt durch den Boom auf dem Wohnungsmarkt und der damit verbundenen sehr engen Auftragslage in Hamburg, verschoben wurden. Bei den anderen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Die deutliche Erhöhung des Jahresergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den geänderten Instandhaltungskosten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 27,56 €/m² (Vorjahr 21,16 €/m²). Zusätzlich wurden T€ 464 (Vorjahr T€ 323) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Die Zinsaufwendungen waren einerseits durch die Valutierungen aus der Neubaufinanzierung gestiegen. Mindernd wirken die Zinsdegression, die Neuverhandlungen zu sehr günstigen Konditionen und vorzeitige Rückzahlungen von Darlehen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei leicht verändertem Personalbestand gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGEN	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	189.970,0	93,18	180.552,2	93,88
Umlaufvermögen kurz- und mittelfristig (einschl. Rechnungsabgrenzungsposten)				
unfertige Leistungen	5.377,9	2,64	5.388,3	2,80
sonstige Posten	8.527,9	4,18	6.380,2	3,32
Gesamtvermögen	203.875,8	100,00	192.320,7	100,00

KAPITAL	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	70.855,5	34,75	68.825,0	35,79
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	2.345,4	1,15	2.410,0	1,25
Fremdkapital				
langfristig (einschl. Rückstellungen f. Pensionen)	119.481,0	58,60	112.678,5	58,59
kurz- und mittelfristig (einschl. kurzfristiger Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten)	11.193,9	5,50	8.407,2	4,37
Gesamtkapital	203.875,8	100,00	192.320,7	100,00

Das Gesamtvermögen und -kapital hat sich um T€ 11.555 gegenüber dem Vorjahr erhöht, welches im Wesentlichen auf die Neubau- und Modernisierungstätigkeit und deren Finanzierung zurückzuführen ist.

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 93,18 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.030 zu. Davon entfallen T€ 1.503 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 527 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,75 % (Vorjahr 35,79 %).

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

2.2 FINANZLAGE

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals aus der Objektfinanzierung betrug im Geschäftsjahr 2,45 % gegenüber 2,87 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (siehe Seite 64).

Ergänzt haben wir die Kapitalflussrechnung um die für die Wohnungswirtschaft sehr wichtige Kennzahl „Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen“.

Die Investitionen betreffen im Wesentlichen unsere Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung, die Zinsaufwendungen und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionszahlungen zur Verfügung stand.

Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung des Neubaus in Hamburg-Wandsbek, sowie der energetischen Modernisierungen in Hamburg-Hamm, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 22.713 erwarten, sind für 2018 zusätzliche Darlehen in Höhe von insgesamt T€ 925 für die vorzeitige Ablösung eines Erbbaurechtes vorgesehen. Weiter sind im laufenden Jahr eine Umfinanzierung in Höhe von T€ 575 und Rückzahlungen von Darlehen in vier Wohnanlagen in Höhe von T€ 519 vorgesehen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	1.968,4	3.310,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.431,9	4.343,6
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	62,5	-94,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13,8	-30,6
Erträge aus Tilgungszuschüssen	-158,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*)	6.290,2	7.529,4
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	295,9	-207,3
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	160,1	73,7
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	665,6	24,8
Zinsaufwendungen	3.064,9	3.226,7
Zinserträge	-14,6	-12,3
Ertragsteueraufwand/-ertrag	153,0	0,00
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	10.615,1	10.635,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	13,8	58,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.044,2	-9.368,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,7	24,6
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-961,8	-582,4
Erhaltene Zinsen	14,6	12,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.974,9	-9.855,7
Veränderungen Geschäftsguthaben	527,7	648,5
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	12.040,4	5.997,9
Planmäßige Tilgungen	-5.206,3	-4.920,9
Außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	0,0	-612,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	396,9	337,5
Gezahlte Zinsen	-3.064,9	-3.226,7
Auszahlungen für Dividenden	-465,6	-446,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.228,2	-2.222,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.868,4	-1.443,2
Finanzmittelbestand 01.01.	2.909,3	4.352,5
Finanzmittelbestand 31.12.	4.777,7	2.909,3

CASHFLOW NACH DVFA/SG* NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN	2017 T€	2016 T€
Cashflow nach DVFA/SG	6.290,2	7.529,4
Planmäßige Tilgungen	-5.206,3	-4.920,9
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.083,9	2.608,5

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

2.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsbericht 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€
Hausbewirtschaftung	3.450,0	4.265,1
Bautätigkeit	-845,8	-517,5
Finanzen	14,2	84,7
Betreuungstätigkeit	0,1	0,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-650,1	-521,8
Jahresüberschuss	1.968,4	3.310,6

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Verminderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses 2017 resultiert aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen, die Erhöhung der Nutzungsgebühren und die Verminderung der Zinsaufwendungen wirken sich hier gegenläufig aus.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßigen internen Berichterstattungen. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch in Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) und zusätzlichen Neubauwohnungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau. 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 (Forwarddarlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswerten Leerständen oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei den Zugängen im Wohnungsbestand aus dem Neubau, den auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinskonditionen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung sowie des Neubaus rechnen wir für 2018 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 25.895, Zinsaufwendungen von T€ 3.616 und Kosten für die Instandhaltung von T€ 8.806. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.567. Das geplante Jahresergebnis für 2018 fällt geringer aus als das Jahresergebnis 2017, da sich die geplanten Instandhaltungsaufwendungen erhöhen werden.

Hamburg, den 3. Mai 2018

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm

Holger Westphal

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.505,00	22.413,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.102.135,67		165.868.065,82
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.607.056,97		3.692.664,97
3. Grundstücke ohne Bauten	1.226.098,73		1.226.098,73
4. Technische Anlagen und Maschinen	40.306,00		45.465,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.582,95		283.163,95
6. Anlagen im Bau	20.510.743,98		9.015.296,97
7. Bauvorbereitungskosten	1.067.029,48	189.924.953,78	365.837,10
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	20.346,12		23.016,42
2. Andere Finanzanlagen	10.162,00	30.508,12	10.162,00
Anlagevermögen insgesamt		189.969.966,90	180.552.183,96
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		5.377.928,77	5.388.264,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.056,50		45.086,33
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.983,41		1.958,55
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.950,00		8.211,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.646.285,66	1.681.275,57	2.308.759,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.777.696,37		2.909.297,13
2. Bausparguthaben	2.066.344,32	6.844.040,69	1.104.539,76
Umlaufvermögen insgesamt		13.903.245,03	11.766.116,77
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.605,66	2.409,76
BILANZSUMME		203.875.817,59	192.320.710,49

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	199.500,00		222.150,00
2. der verbleibenden Mitglieder	12.789.750,00		12.224.100,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	53.850,00	13.043.100,00	69.150,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 €			(3.750,00)
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.643.875,43		6.446.975,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 196.900,00 €			(331.100,00)
2. Andere Ergebnizrücklagen	50.680.121,58	57.323.997,01	49.396.962,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 1.283.159,58 €			(2.513.894,51)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.968.417,58		3.310.641,81
2. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	-1.480.059,58	488.358,00	-2.844.994,51
Eigenkapital insgesamt		70.855.455,01	68.824.984,73
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.739.090,00		2.611.929,00
2. Rückstellungen für Steuern	153.000,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	2.345.381,81		2.409.974,24
4. Sonstige Rückstellungen	2.874.251,78	8.111.723,59	1.062.792,32
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.537.405,29		81.596.347,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.204.499,85		28.470.220,76
3. Erhaltene Anzahlungen	6.216.563,78		6.165.499,67
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.451,27		27.413,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.803.420,63		952.511,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten	96.027,82	124.882.368,64	170.707,62
davon aus Steuern 4.629,98 €			(42.791,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 545,97 €			(2.993,58)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		26.270,35	28.329,62
BILANZSUMME		203.875.817,59	192.320.710,49

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.654.720,42		24.214.726,92
b) aus Betreuungstätigkeit	3.578,49		3.557,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.624,25	24.670.923,16	11.093,04
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Verminderung)		10.335,53	51.972,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		473.833,51	228.307,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.122.287,20	9.695.665,47
Rohergebnis		14.012.133,94	14.710.046,94
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.870.801,43		1.769.832,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 48.513,43 €	395.995,83	2.266.797,26	339.307,34 (7.653,75)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.431.864,05	4.343.760,48
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.255.281,49	935.377,65
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.182,68		2.196,55
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung langfristiger Rückstellungen 936,67 €	85.633,36	86.816,04	82.883,35 (1.170,82)
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen 213.668,38 €		3.278.604,74	3.360.706,69 (81.555,28)
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		153.000,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.713.402,44	4.046.142,55
13. Sonstige Steuern		744.984,86	735.500,74
14. Jahresüberschuss		1.968.417,58	3.310.641,81
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.480.059,58	2.844.994,51
16. BILANZGEWINN		488.358,00	465.647,30

3. ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31.12.2017

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 31.12.2017 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 2017 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 beschrieben, 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 € 150,00 bis € 410,00 netto wurden unverändert im Jahr der Anschaffung vollständig beschrieben und im Anlagenspiegel 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 Zinssatz 4 %.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G 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 3,68 % zugrunde gelegt

Die Aufzinsung und die Aufwendungen aus den Zinsänderungen in Höhe von T€ 212 wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst.

Zum 31.12.2017 wurden **Rückstellungen für Steuern** für erwartete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von T€ 153 gebildet.

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. Hier wurde ebenfalls der in 2017 beauftragte Austausch der Rauchwarnmelder in Höhe von T€ 527 ausgewiesen; diese Arbeiten konnten erst 2018 durchgeführt werden.

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 Seite 72).

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen vier Großmodernisierungen, die restlichen Aktivierungen von in den Vorjahren zugegangenen Neubauten sowie den Ankauf eines bisherigen Erbbaurechts in Hamburg-Steilshoop. Die Umbuchungen betreffen vier Großmodernisierungen sowie die Grundstückskosten von Grundstücken in Hamburg-Hamm.

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

Die Position **Anlagen in Bau** betrifft die Zugänge der vorläufigen Anschaffungs- und Herstellungskosten für ein Grundstück in Hamburg-Wandsbek.

Die Position **Bauvorbereitungskosten** enthält die Planungskosten für einen Neubau nebst Umbuchungszugang der Grundstückskosten in Hamburg-Hamm sowie und die Umbuchungsabgänge von 4 Großmodernisierungsmaßnahmen.

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 – wie folgt:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.137.728,02	1.415.516,49

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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	6.446.975,43	196.900,00	6.643.875,43
2. andere Ergebn isrücklagen	49.396.962,00	1.283.159,58	50.680.121,58

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€ 327. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die in Vorjahren gebildete **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wird in Höhe von T€ 2.345 fortgeführt. Sie betrifft diverse Einzelmaßnahmen und wird voraussichtlich über unseren 10-jährigen Planungszeitraum verbraucht.

ANLAGENSPIEGEL

ANLAGEVERMÖGEN

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	316.248,30	4.656,86	0,00	0,00	320.905,16
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.057.939,02	1.417.821,55	1.003.701,84	22.361,03	245.494.419,76
Grundstücke mit Geschäftsbauten	5.398.054,71	0,00	0,00	0,00	5.398.054,71
Grundstücke ohne Bauten	1.226.098,73	0,00	0,00	0,00	1.226.098,73
Technische Anlagen und Maschinen	268.935,36	2.954,60	10.191,78	0,00	261.698,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.180.702,89	207.883,86	78.781,59	0,00	1.309.805,16
Anlagen in Bau	9.015.296,97	11.495.447,01	0,00	0,00	20.510.743,98
Bauvorbereitungskosten	365.837,10	723.553,41	0,00	-22.361,03	1.067.029,48
	262.512.864,78	13.847.660,43	1.092.675,21	0,00	275.267.850,00
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	23.016,42	0,00	2.670,30	0,00	20.346,12
Andere Finanzanlagen	10.162,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00
	33.178,42	0,00	2.670,30	0,00	30.508,12
Anlagevermögen insgesamt	262.862.291,50	13.852.317,29	1.095.345,51	0,00	275.619.263,28

	kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 €	Buchwert	
					31.12.2017 €	31.12.2016 €
	293.835,30	12.564,86	0,00	306.400,16	14.505,00	22.413,00
	79.189.873,20	4.206.112,73	1.003.701,84	82.392.284,09	163.102.135,67	165.868.065,82
	1.705.389,74	85.608,00	0,00	1.790.997,74	3.607.056,97	3.692.664,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.226.098,73	1.226.098,73
	223.470,36	8.113,60	10.191,78	221.392,18	40.306,00	45.465,00
	897.538,94	119.464,86	78.781,59	938.222,21	371.582,95	283.163,95
	0,00	0,00	0,00	0,00	20.510.743,98	9.015.296,97
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.067.029,48	365.837,10
	82.016.272,24	4.419.299,19	1.092.675,21	85.342.896,22	189.924.953,78	180.496.592,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	20.346,12	23.016,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	10.162,00	10.162,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	30.508,12	33.178,42
	82.310.107,54	4.431.864,05	1.092.675,21	85.649.296,38	189.969.966,90	180.552.183,96

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	2.611.929,00	23.837,00	104.317,00	4.465,00	212.106,00	2.739.090,00
Rückstellungen für Steuern	-	153.000,00	-	-	-	153.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	2.409.974,24	-	12.992,43	51.600,00	-	2.345.381,81
Sonstige Rückstellungen gesamt	1.062.792,32	2.742.426,44	922.960,63	8.632,06	625,71	2.874.251,78
empfangene Bau- und Instandhaltungsleistungen	582.120,72	1.717.199,51	496.071,09	-	-	1.803.249,14
unterlassene Instandhaltung	75.262,62	683.201,64	75.262,62	-	-	683.201,64
gesetzliche Prüfung	30.500,00	30.100,00	30.082,18	417,82	-	30.100,00
Betriebskostenabrechnungen	202.671,69	194.100,00	195.191,62	7.480,07	-	194.100,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	12.904,00	13.568,00	12.523,91	380,09	-	13.568,00
Urlaubsverpflichtungen/Personalangelegenheiten	27.183,29	11.700,00	26.829,21	354,08	-	11.700,00
Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	87.000,00	92.000,00	87.000,00	-	-	92.000,00
Aufbewahrung	45.150,00	557,29	-	-	-936,67/ 1.562,38	46.333,00
gesamt	6.084.695,56	2.919.263,44	1.040.270,06	64.697,06	212.731,71	8.111.723,59

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

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt		davon		Art der Sicherung	
	€	bis 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	86.537.405,29 (81.596.347,70)	5.732.989,25 (4.722.076,44)	19.202.719,08 (19.347.819,78)	61.601.696,96 (57.526.451,48)	86.537.405,29 (81.596.347,70)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.204.499,85 (28.470.220,76)	630.757,38 (560.720,91)	3.280.477,02 (2.557.620,22)	26.293.265,45 (25.351.879,63)	30.204.499,85 (28.470.220,76)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	6.216.563,78 (6.165.499,67)	6.216.563,78 (6.165.499,67)	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.451,27 (27.413,37)	6.421,39 (10.179,26)	18.029,88 (17.234,11)	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.803.420,63 (952.511,46)	1.794.115,63 (946.865,54)	9.305,00 (5.645,92)	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	96.027,82 (170.707,62)	96.027,82 (170.707,62)	-	-	-	-
gesamt	124.882.368,64 (117.382.700,58)	14.476.875,25 (12.576.049,44)	22.510.530,98 (21.928.320,03)	87.894.962,41 (82.878.331,11)	116.741.905,14 (110.066.568,46)	

* 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€ 5.369 abgerechnete Nebenkosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten T€ 16 aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen, der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten und dem Eingang auf abgeschriebene Forderungen sowie T€ 144 aus Versicherungserstattungen. Ferner sind hier T€ 13 aus dem Verbrauch und T€ 52 aus der Auflösung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung ausgewiesen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten auch T€ 6.454 Instandhaltungsaufwendungen sowie T€ 4.452 für Heiz- und Betriebskosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Abrisskosten in Höhe von T€ 365 für zwei Gebäude in Hamburg-Hamm.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** sind T€ 71 aus der Aufzinsung von Zuschüssen der IFB enthalten.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten T€ 212 aus der Aufzinsung und den Aufwendungen aus Zinssatzänderungen von Pensionsrückstellungen sowie T€ 2 aus der Aufzinsung von sonstigen Rückstellungen.

D. Sonstige Angaben

Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubautätigkeit T€ 8.219 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:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15,5	5,25
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Gärtner etc.	6,75	14

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang 2017	4.727
Zugang 2017	222
Abgang 2017	139
Ende 2017	4.810

Die Geschäftsguthaben und die Haftsummen der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 566 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf T€ 12.790.

Der Name und die Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:
Monika Böhm
Holger Westphal

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Holger Eschholz (Aufsichtsratsvorsitzender)
Ronald Fobbe
Torsten Hengstmann
Angela Hoppe
Andreas Krohn
Matthias Schröder

Ergebnisverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss	1.968.417,58 €
gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden folgende Beträge in die Rücklagen eingestellt:	
Gesetzliche Rücklage	-196.900,00 €
Andere Ergebnisrücklage	-1.283.159,58 €
Verbleibender Bilanzgewinn 2017	488.358,00 €

GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG	
4 % auf das Geschäftsguthaben von 12.208.950,00 €	488.358,00 €

Hamburg, den 03. Mai 2018

Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.

Monika Böhm

Holger Westphal

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat setzte sich intensiv mit den wirtschaftlichen Verhältnissen unserer Wohnungsgenossenschaft auseinander und hat sich den grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung ausführlich gewidmet. Die langfristige Finanz- und Investitionsplanung, die über 10 Jahre läuft, wurde eingehend diskutiert und beschlossen.

Zur Vorbereitung der Sitzungen des Aufsichtsrates beschäftigte sich der Prüfungsausschuss ausführlich mit der Prüfung des Jahresabschlusses, der Finanz- und Investitionsplanung sowie dem Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2016.

In intensiven Gesprächen mit dem Verbandsprüfer sowie den Prüfungsdirektoren des vnw hat der Prüfungsausschuss grundsätzliche Themen besprochen und sowohl die Vorprüfung im Mai 2017 als auch die Jahresabschlussprüfung im Oktober 2017 gründlich vor- und nachbereitet.

Unser Bauausschuss befasste sich unter anderem mit dem Neubauprojekt Eckerkoppel, unserem Abrissgrundstück am Hammer Baum sowie dem Business Improvement District (BID) Carl-Petersen-Straße. Wenige Wochen vor Abbruch der Gebäude konnten Begehungen der leer stehenden Wohnungen vorgenommen und sich von den notwendigen Maßnahmen überzeugt werden.

Durch Teilnahme an Fortbildungsseminaren, fachlichen Gesprächen und Erfahrungsaustausch mit Gremienmitgliedern anderer Genossenschaften hat der Aufsichtsrat seinen Erfahrungs- und Wissenshorizont erweitert.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 insgesamt zehn Sitzungen durchgeführt, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand.

In den 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.

Seinen satzungsgemäßen und gesetzlichen Verpflichtungen ist der Aufsichtsrat ordnungsgemäß nachgekommen.

Der für das Geschäftsjahr 2017 vom Vorstand erstellte Lagebericht sowie der zum 31. Dezember 2017 aufgestellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Inventare und die Erläuterungen wurden gründlich beraten und geprüft. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass sowohl alle wichtigen Geschäftsvorfälle als auch die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und den gesetzlichen sowie satzungsgemäßen Vorschriften entsprechend dargestellt wurden.

Den Ausführungen im Lagebericht stimmt der Aufsichtsrat uneingeschränkt zu.

Dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des im Geschäftsjahr 2017 erzielten Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes anzunehmen
- dem Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2016 zuzustimmen
- den Jahresabschluss 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen
- den Beschluss über die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zu fassen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Jahresabschluss 2017 gibt dem Vorstand und den Mitarbeiter/innen unserer Wohnungsgenossenschaft weiterhin die Möglichkeit, im Sinne des Förderauftrages handeln zu können. Der Aufsichtsrat begrüßt die vom Vorstand verfolgte Geschäftspolitik, neben dem Neubau von dringend benötigten und bezahlbaren familiengerechten Wohnungen auch große Finanzmittel in die Instandhaltung der bestehenden Wohnanlagen zu investieren. Unsere Wohnungsgenossenschaft ist für die Zukunft weiterhin gut aufgestellt.

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 sprechen wir für ihr ehrenamtliches Engagement unseren besonderen Dank aus. Ihre Hilfe und ihr Einsatz, zum Beispiel in den Nachbartreffs, stellt die hohe Lebensqualität in den einzelnen Wohnquartieren sicher. Das verdient besondere Anerkennung.

Hamburg, den 5. Mai 2018

Der Aufsichtsrat
Holger Eschholz, Vorsitzender

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES



*Holger Eschholz
Aufsichtsratsvorsitzender
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 67 Jahre
Sparkassenbetriebswirt*



*Ronald Fobbe
stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied des Bauausschusses
Alter: 52 Jahre
Immobilienfachwirt*



*Torsten Hengstmann
stellvertr. Schriftführer
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 54 Jahre
Versicherungskaufmann*



*Angela Hoppe
Mitglied des Bauausschusses
Alter: 60 Jahre
Fachinspektorin für Lebensmittel- und Ernährungshygiene*



*Andreas Krohn
Schriftführer, Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 63 Jahre
techn. Fernmeldehauptsekretär, Kaufmann*



*Matthias Schröder
Mitglied des Prüfungsausschusses
Alter: 56 Jahre
Sparkassenbetriebswirt*

STIFTUNG „NACHBARN HELFFEN NACHBARN“

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

in Deutschland engagieren sich rund 22.000 rechtsfähige Stiftungen. Gut 6 Prozent haben ihren Sitz in Hamburg. Das mag zunächst wenig erscheinen. Mit einer Gesamtzahl von derzeit über 1.400 Stiftungen ist Hamburg aber seit Jahren die unerreichte Stiftungshauptstadt der Republik.

Für die Bürger der Stadt ist das an sich hervorragend. Denn mit der Masse steigt auch die Chance, Unterstützung zu finden, wenn sie benötigt wird. Die Crux ist nur: Viele Bürger wissen nicht, dass so viele Stiftungen in Hamburg existieren und wie vielfältig die Fördermöglichkeiten sind.

Sicher: Mit einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit ließe sich das ändern. Die meisten Stiftungen – dazu gehört auch unsere Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ – werden jedoch von einem kleinen, ehrenamtlichen Team geleitet und verfügen nur über ein überschaubares Budget. Für nachhaltig wirksames Marketing bleibt da weder Zeit noch Geld.

Genau aus diesem Grund hat der Initiativkreis Hamburger Stiftungen im Jahr 2000 die Hamburger Stiftungstage ins Leben gerufen, die seitdem regelmäßig im Abstand von rund drei Jahren stattfinden. Eine Woche lang bieten sie den Stiftungen die Möglichkeit, sich der Öffentlichkeit zu präsentieren und den Bürgern die Arbeit der Stiftungen kennenzulernen.

Im Oktober vergangenen Jahres fand die Veranstaltung zum fünften Mal statt und auch wir haben uns wieder, gemeinsam mit den anderen Stiftungen der Wohnungsgenossenschaften, daran beteiligt. Ob sich dadurch die Anfragen und Anträge bei unserer Stiftung steigern, bleibt abzuwarten. So oder so sehen wir die Stiftungstage als eine wertvolle Veranstaltung für unsere Stiftungsarbeit. Zum

einen, weil wir interessante und hilfreiche Kontakte zu Initiativen und Vereinen knüpfen konnten. Zum anderen, weil sich hierdurch die Gelegenheit ergibt, sich gemeinsam mit den anderen Stiftungen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften auszutauschen und gemeinsam zu engagieren. So konnten wir übrigens im Oktober das Gemeinschaftsprojekt „Dialog in Deutsch“, gemeinsam mit den Hamburger Bücherhallen, vorstellen.

Von den 30 Mitgliedsunternehmen des Arbeitskreises der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften haben neun eine Stiftung. Alle haben in etwa den gleichen Stiftungszweck und sind allerdings unterschiedlich groß; aber alle zählen im Vergleich eher zu den kleineren Stiftungen in Hamburg. Für uns allein können wir zwar einiges bewegen, gemeinsam aber natürlich deutlich mehr. Deshalb unterstützen wir „Dialog in Deutsch“ gemeinsam – und das mit großem Erfolg, wie auf Seite 81 zu lesen ist.

Eigentlich schade, dass die nächsten Stiftungstage voraussichtlich erst wieder in drei Jahren stattfinden. Aber vielleicht kennen Sie ja jemanden, der für ein Projekt Unterstützung sucht? Das ist viel einfacher als gedacht: Unter www.1904.de gibt es alle Infos zu unserer Stiftung und einen Antrag, der ganz einfach und gleich online ausgefüllt werden kann.

Hamburg, 22. Januar 2018

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

Klaus Weise

Monika Böhm

Harald Fuchs

VERTEILUNG DER GESAMTAUFWENDUNGEN

Ausgaben	2017
Kinder- und Jugendhilfe	51.175 €
Völkerverständigung	3.806 €
Seniorenhilfe	2.948 €
Gesamtsumme	57.929 €



BEISPIELHAFTE STIFTUNGSARBEIT

Nachstehend stellen wir wieder ausgewählte Projekte und Initiativen vor, die wir im Berichtsjahr unterstützt haben und die einen Einblick in die vielfältige Arbeit unserer Stiftung geben. Bei der Fülle an Projekten ist es uns zwar leider nicht möglich, über jedes einzelne Projekt zu berichten. Interessierten gibt der Stiftungsvorstand auf Anfrage aber gern ausführliche Informationen. Eine komplette Liste mit Kurzerläuterungen finden Sie ab Seite 86.

DIALOG IN DEUTSCH

Vor zwei Jahren haben wir „Dialog in Deutsch“ schon einmal ausführlicher vorgestellt. Damals haben wir von einem Best-Practice-Beispiel gesprochen, das sich auf 80 Gruppen erweitert hat. Jetzt gehen uns langsam die Superlative aus, denn im März dieses Jahres zählte das Integrationsprojekt schon 108 Gruppen und nachdem wir es auf den Hamburger Stiftungstagen vorgestellt haben, ist damit zu rechnen, dass es nicht dabeibleibt.

DIE STIFTUNG IM KURZPORTRAIT

Die Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 „Nachbarn helfen Nachbarn“ ist eine gemeinnützige unternehmensverbundene 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 hauptsächlich aus Spenden finanziert. Wer die Arbeit der Stiftung

unterstützen möchte, hat dazu online unter www.1904.de die Möglichkeit oder per Banküberweisung auf das nachstehende Konto.

Hamburger Volksbank eG
IBAN DE74 2019 0003 0019 1904 09
BIC GENODEF1HHZ

Übrigens: Jeder Spender erhält eine Spendenbescheinigung, die man auch gut aufheben sollte. Denn sowohl Unternehmen als auch Privatpersonen können Spenden, die der Förderung gemeinnütziger oder mildtätiger Zwecke dienen, von der Steuer absetzen. Immer mehr Unternehmen verzichten inzwischen auf die sonst üblichen Weihnachtsgeschenke und überweisen stattdessen einen Betrag auf unser Spendenkonto. Einige unserer „1904“-Mitglieder spenden uns ihre Dividende. Wir freuen uns sehr darüber, denn jeder Betrag trägt dazu bei, Hamburg ein Stück lebenswerter zu machen.

Wir freuen uns sehr darüber, nicht nur, weil wir „Dialog in Deutsch“ kontinuierlich seit 2013 unterstützen und begleiten. In unseren Augen ist es ein Vorbild-Projekt, da es völlig auf Freiwilligkeit setzt und weder die Religion noch das Geschlecht, der Beruf oder das Alter eine Rolle spielen. Zweck der Übung ist, Migranten eine Gelegenheit zu bieten, die deutsche Sprache zu erlernen. Allerdings nicht im herkömmlichen Sinne mit Vokabeln pauken, Grammatik-Tests und Diktaten. Hier geht es ums Sprechen, was oft die größte Hürde beim Lernen einer Fremdsprache darstellt.

„Dialog in Deutsch“ wird seit 2009 wöchentlich in allen Hamburger Bücherhallen und in der Zentralbibliothek zu unterschiedlichen Tageszeiten angeboten. Die Leitung übernehmen Ehrenamtliche, die eigens dafür geschult werden. Teilnahmekontrollen gibt es nicht. Auch keine Stundenpläne. Die Teilnehmer sprechen über den Alltag, Kultur, die Gesellschaft – eben ganz so wie Freunde, die sich zum Klönschnack im Café treffen.

Da wir überzeugt sind, dass das Angebot auch in den kommenden Jahren in Hamburg benötigt wird, haben wir die Unterstützung als Dauerspense eingerichtet. Übrigens kann sich auch jeder ganz ohne unser Zutun für dieses Projekt engagieren: Aktuell werden wieder Ehrenamtliche gesucht, die Lust haben, eine Gruppe zu leiten.

NEUER SPIELPLATZ FÜR PAULUS-KITA

Auf diesen Sommer haben sich die 70 Kinder der evangelischen Kindertagesstätte Pauluskirche in Hamm schon länger gefreut: Endlich können sie ihren ganzen Spielplatz wieder nutzen. Lange Monate war das nicht möglich, da einige Holzteile so marode waren. Unter anderem mit finanzieller Unterstützung unserer Stiftung wurde der Spielplatz jetzt erneuert und auch ein neuer Spielparcours eingerichtet.

Die Kita Pauluskirche betreut Kinder im Alter von acht Wochen bis zu sechs Jahren. Träger der Einrichtung ist der Kirchengemeinerverband Ev.-Luth. Kinder-

Hilfe für Kleine und Größere: Die Kindertagesstätte der Pauluskirche konnte mit unserer Unterstützung ihren Spielplatz erneuern.





*Kritisch, witzig, aktuell:
Die Theatergruppe
„Die Herbst-Zeitlosen“
feierte vergangenes
Jahr 30. Bühnenjubiläum.
Unsere Stiftung half bei
der Realisierung einer
Chronik und einer Feier.*

tageseinrichtungen im Kirchenkreis Hamburg-Ost. Als pädagogischer Schwerpunkt der Kita wird der Dialog zwischen Kindern und Natur genannt. Spielerisch soll Wissenswertes über Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume entdeckt sowie ein achtsamer Umgang mit der Schöpfung vermittelt werden. Dafür liefert das große Außengelände der Kita perfekte Voraussetzungen: Dort befindet sich eine grüne Oase mit einem Natur- und Bewegungsspielplatz, der die Kinder zum Erkunden und kreativen Spielen einlädt. Außerdem übernehmen die Kleinen beim Planen, Pflanzen und Pflegen von Beeten Verantwortung und erleben die Natur sowie den Rhythmus der Jahreszeiten unmittelbar.

BÜHNENJUBILÄUM DER HERBST-ZEITLOSEN

Einigen Menschen steckt das Theaterspiel einfach im Blut und sie lieben es, auf der Bühne zu stehen – da spielt auch das Alter keine Rolle. Der beste

Beweis sind „Die Herbst-Zeitlosen“, die bekannteste Senioren-Theatergruppe in Hamburg mit Schauspielerinnen im Alter von über 60 Jahren.

Bereits seit 1987 sind sie im Goldbekhaus beheimatet und haben im Laufe der Jahre 18 Eigenproduktionen präsentiert. Ihre Mischung aus kritischem Geist, Aktualität, Witz sowie einer Prise Ironie kommt beim Publikum gut an. Außerdem ist die Theatergruppe gern gesehener Gast in Kulturzentren, Bürgerhäusern und auf Theaterfestivals, gastierte mit ihren Stücken unter anderem in Berlin, Hannover und Kiel.

Vergangenes Jahr konnten die Herbst-Zeitlosen ihr 30. Bühnenjubiläum feiern. Zu diesem Anlass sollte eine umfangreiche Chronik aufgelegt werden, zudem das Ereignis im großen Rahmen gefeiert werden. Mit unserer finanziellen Unterstützung konnten diese Ideen letztlich auch umgesetzt werden. Wobei wir hier nicht nur das Jubiläum

sehen. Für unsere Stiftung ist es zugleich eine Investition in die Zukunft, um das Fortbestehen dieser einzigartigen Senioren-Theatergruppe zu sichern.

NEUE ZELTE FÜR PFADFINDERSTAMM IN HAMM

Pfadfinder sind jedem ein Begriff und in ganz Deutschland aktiv – so auch in Hamburg: Der Pfadfinderstamm Charles de Foucauld in Hamburg-Hamm gehört mit etwa 140 Mitgliedern zum Diözesanverband Hamburg, der wiederum auf Bundesebene der Deutschen Pfadfinderschaft Sankt Georg (DPSG) angeschlossen ist.

Der Pfadfinderstamm Charles de Foucauld hat sich dem Umweltschutz verschrieben und so spielen sich die meisten Aktivitäten in der freien Natur ab. Insgesamt trägt das Pfadfinden dazu bei, Kinder und Jugendliche zu starken und selbstständigen Persönlichkeiten zu machen und bietet ihnen Erlebnisse und Erfahrungen, die wertvoll für ihr weiteres Leben sind.

Unter den vielen Aktivitäten des Stamms aus Hamburg-Hamm gehört das zweiwöchige Sommerlager in den Ferien zu den beliebtesten. Leider wurde dieses Vergnügen vergangenes Jahr aber durch ein starkes Gewitter getrübt. Denn damit fielen nicht nur viele geplante Aktionen wortwörtlich ins Wasser, auch die Ausrüstung des Zeltlagers wurde stark beschädigt. Damit es dieses Jahr wieder ein Sommerlager geben kann, beteiligten wir uns an der Finanzierung neuer Zelte.

15 JAHRE JUGENDSPARTE IM ERNST DEUTSCH THEATER

In diesem Jahr feiert „plattform“, die Jugendsparte am Ernst Deutsch Theater, ihr 15-jähriges Jubiläum. Ein Höhepunkt fand bereits im Februar mit dem 15. plattform-Festival statt.

Seit 2003 ist plattform ein Ort der produktiven Auseinandersetzung zwischen Jugendlichen und Künstlern, zwischen Theater und Jugendkultur. Zum einen sollen Jugendliche mittels Theatervorstellungen an das Medium herangeführt werden, zum anderen soll ihre eigene Kreativität gefördert werden. Dazu gehört auch die Einbindung in einen gesellschaftlich-kulturellen Diskurs. Jugendliche ab zwölf Jahren erarbeiten unter professioneller Anleitung in den Bereichen Schauspiel, Performance und Theatrales Philosophieren kontinuierlich Pro-

duktionen, die beim alljährlichen plattform-Festival präsentiert werden.

Die Teilnahme an plattform ist für die Jugendlichen kostenlos, ebenso weitere Angebote des Ernst Deutsch Theaters, zum Beispiel Bühnen- und Werkstattführungen, das Bereitstellen von Materialmappen zu ausgewählten Inszenierungen. Um all dies möglich zu machen, muss die gesamte Jugendsparte mit einem Gesamtetat von 60.000 Euro pro Spielzeit auskommen. Da wir uns inzwischen als Kooperationspartner des Theaters sehen, haben wir einen Teil der Finanzierung des Festivals übernommen.

ULTRASCHALLKOPF FÜR KINDERKRANKENHAUS

Ähnlich wie „Dialog in Deutsch“ taucht auch das Kinderkrankenhaus Altona regelmäßig in unserer Spendenliste auf. In den vergangenen Jahren haben wir beispielsweise eine Beinmotorschleife finanziert, die eine automatische und exakte Knie-Mobilisation ermöglicht. Für die Säuglingsintensiv-Station wurde mit unserer Hilfe ein neuartiger Mutter-Kind-Stuhl angeschafft und vor zwei Jahren konnte ein sicheres und kostenfreies WLAN-Netz auf den Stationen eingerichtet werden.

All das zählt nicht zur Standardausstattung und wird deshalb weder von den Krankenkassen übernommen, noch kann es über das Klinikbudget abgedeckt werden. Diese Extras werden nur auf Eigeninitiative der Belegschaft angeschafft und sollen helfen, den jungen Patienten den Aufenthalt so angenehm und risikoarm wie nur möglich zu gestalten.

In diesem Rahmen konnte das Krankenhaus vergangenes Jahr mit unseren Spendengeldern einen speziellen Ultraschallkopf anschaffen. Dieser kommt bei der postoperativen Kontrolle und Nachversorgung von Wirbelsäulenverkrümmungen und schweren Brustkorbdeformierungen zum Einsatz. Die jungen Patienten tragen oft Magnetimplantate in sich, die regelmäßig nachjustiert werden müssen, da die Kinder und Jugendlichen wachsen. Für die nötigen Untersuchungen müssen sich die Patienten im Allgemeinen mehrmals im Jahr röntgen lassen. Die Untersuchungsmethode ist zwar nicht schmerzhaft. Die hohe Strahlenbelastung steigert aber das Risiko, an einem Tumor zu erkranken immens. Der neue Ultraschallkopf macht das Röntgen nun überflüssig.



*Klaus Weise, Vorstandsvorsitzender
unserer Stiftung*

Interview

„JE MEHR MENSCHEN VON UNS WISSEN, DESTO MEHR KÖNNEN WIR HELFEN“

Unsere „1904“-Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ wird in diesem Jahr 16 Jahre alt und hat sich auch längst in den Stadtteilen einen Namen gemacht. Dennoch liegt die Anzahl der Förderanträge seit Jahren konstant bei etwa 40 jährlich. Dafür gibt es insbesondere zwei Gründe, meint Vorstandsmitglied Klaus Weise und erzählt, wie der Vorstand das ändern möchte.

Viele Vereine und Initiativen in Hamburg sind auf Spenden angewiesen. Trotzdem werden Sie nicht mit Anträgen überflutet. Warum?

Diese Frage stellen wir uns auch immer wieder. Inzwischen sind wir relativ sicher, dass hier zwei Faktoren eine Rolle spielen: Den Vereinen und sozialen Einrichtungen fehlen die Ein-Euro-Jobber, die früher häufig administrative Aufgaben übernommen haben. Die verbliebenen Mitarbeiter und Ehrenamtlichen haben aber oft schlichtweg keine Zeit, sich um Fördermittel zu kümmern. Außerdem fürchten wohl einige, dass sie sich durch zig Formulare arbeiten müssen, wenn sie eine Förderung beantragen wollen.

Wie aufwendig ist denn der Förderantrag?

Wir haben ein ganz einfaches Formular, damit die Antragstellung nicht zur Hürde wird. Gedruckt sind es zwei Seiten, online eine Seite, wobei mehr als die Hälfte davon aus Informationen für den Antragsteller besteht. Die meisten Fragen sind Angaben zur Organisation, wie Name und Adresse. Die Fragen zum Projekt können in wenigen Worten beantwortet werden. Keiner muss Romane schreiben. Wer

möchte, kann uns aber natürlich weitere Unterlagen schicken. Insgesamt dauert das Ausfüllen vielleicht zehn Minuten. Wenn es allein nicht klappt, helfen wir natürlich gern – dafür reicht ein Anruf.

Warum wollen Sie überhaupt mehr Anträge? Das Geld könnte man auch sparen...

Sparen? Nein, wir haben die Stiftung doch nicht zum Selbstzweck gegründet oder um Geld zu horten. In Hamburg gibt es viele gute Projekte, die dem Einzelnen helfen und sich zugleich positiv auf die Nachbarschaft und den Stadtteil auswirken. Die meisten stehen aber immer wieder vor dem Aus oder können erst gar nicht realisiert werden, weil sie keine öffentliche Förderung bekommen. Genau dafür haben wir die Stiftung gegründet – um diese Finanzierungslücke zu schließen.

Mit Werbung würden Sie sicherlich mehr Anträge bekommen.

Das kann gut sein. Wir haben uns aber bewusst gegen ein großes Werbe- und Marketingbudget entschieden. Unserer Meinung nach ist das Geld besser eingesetzt, wenn wir es denjenigen geben, die Hilfe brauchen.

Wie haben Sie es dann ohne Werbung geschafft, die Stiftung überhaupt bekannt zu machen?

In erster Linie durch Kontakte und persönliche Gespräche. Durch unsere Genossenschaftsarbeit haben wir ein sehr großes Netzwerk. In den ersten Jahren nach der Gründung unserer Stiftung haben wir das auch sehr aktiv genutzt. Haben beispielsweise Stadtteilbüros besucht, Behörden und Verbände, um auf unsere Stiftung aufmerksam zu machen. Außerdem präsentieren wir uns bei den Stiftungstagen. Inzwischen kann man sagen, dass wir einen Bekanntheitsgrad erreicht haben, den wir für unsere Arbeit brauchen. Trotzdem arbeiten wir jetzt wieder verstärkt daran, die Kontakte weiter auszubauen.

Was haben Sie vor?

Wir haben ein sehr engagiertes Sozialmanagement-Team, das in verschiedenen Gremien in den Stadtteilen aktiv ist. Beide haben sich bereit erklärt, die Stiftungsarbeit zu unterstützen und wollen bei den verschiedenen Treffen die Stiftung ins Gespräch bringen. Das freut uns sehr. Denn je mehr Menschen von uns wissen, desto mehr können wir helfen.



Mitmach-Aktion: Zum Weihnachtsmärchen veranstalteten wir vergangenes Jahr einen Malwettbewerb. Als Gewinnerin durfte Nicole Littau zusammen mit Stiftungsvorstand Klaus Weise das Publikum begrüßen und in der Pause mit ihren Freundinnen hinter die Bühne.

PROJEKTE IM ÜBERBLICK

Die Liste zeigt alle in 2017 geförderten Projekte, aus Platzgründen beschränkt auf Kurzerläuterungen. Eine Ausnahme bilden die *kursiv* gedruckten Zeilen: Diese Projekte werden auf den Seiten 81 bis 85 näher vorgestellt. Interessierte können jedoch jederzeit weitere Informationen direkt bei der Stiftung abfordern. Regelmäßig berichten wir zudem in unserem Mitgliedermagazin „bei uns“ sowie auf unseren Internetseiten unter www.1904.de/ Stiftung über einzelne Projekte.

2017 erhielten folgende Vereine und Initiativen Zuschüsse

- die Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ für die Teilnahme an den **Hamburger Stiftungstagen** (siehe auch Seite 80, Vorwort)
- 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 auch Seite 47)
- die **Jugendfeuerwehr** Hamburg für die jährliche Nachtwanderung sowie für ihr Jubiläum
- der Verein **Box-Out** im Rahmen der Schulpatenschaft 2017 für Gewaltpräventions-Kurse
- der Verein **Jugendfilm e.V.** zur Anschaffung eines Camcorders
- das **Altonaer Kinderkrankenhaus** zur Finanzierung eines speziellen **Ultraschallkopfs**
- der gemeinnützige Bildungsträger „Alraune GmbH“ zur Unterstützung des **Music-Clubs „Jetzt“**
- die SG Hamburg Nord zur Ausrichtung des **Handball-Jugend-Cups** und einer Tombola
- der Verein **Zukunftsmusik** Hamburg für die Musiktherapie
- die *evangelische Kindertagesstätte Pauluskirche* für die *Spielplatzerneuerung*
- die Nachbarschaftsinitiative in unserer Wohnanlage an der Gustav-Falke-Straße/Helene-Lange-Straße/Schlankreye zur weiteren Finanzierung des Projekts **„Stadtikern“**
- der Nachbar-Treff unserer Genossenschaft in Hamm zur Finanzierung der laufenden **Internet-Kosten**
- das Institut für konstruktive Konfliktaustragung (ikm) für die **Ausbildung von Community Lotsen**



Über 51.000 Euro: Der Großteil der Stiftungsgelder floss wieder in die Kinder- und Jugendarbeit. Bezuschusst wurden u.a. Tickets für das Weihnachtsmärchen, ein Camcorder für den Verein Jugendfilm und die Jubiläumsfeier der Jugendfeuerwehr Hamburg.

- der Nachbar-Treff in Eimsbüttel zur Unterstützung der **Sprachförderung von Geflüchteten** in Kooperation mit dem Verein „Sprachbrücke“
- die **Jugendsparte des Ernst Deutsch Theaters** zur Ausrichtung eines Festivals
- die Rudolf-Ballin-Stiftung für das medienpädagogische Ferienprojekt **„Jugendradio Haste Töne“**
- unsere Servicewohnanlage Berner Au in Hamburg-Farmsen zur Finanzierung der laufenden **Internet-Kosten**
- die **katholischen Pfadfinder in Hamm** zur Anschaffung eines Großzeltes
- die **Bücherhallen Hamburg** zur Unterstützung von zehn Gruppen des Projekts **„Dialog in Deutsch“**
- der **Elim Hospizdienst** zur Unterstützung der ambulanten Hospizarbeit
- das Kulturhaus Eppendorf zur Unterstützung des **Kindertheaters Wüstenschiff**
- die evangelische Familienbildung Hamm-Horn für die Veranstaltungsreihe **„Gedichte für Wichte“**
- das regionale Bildungs- und Beratungszentrum Altona für die Ausstattung der beiden **Spielräume „Insel“** mit Spielgeräten
- das **Goldbekhaus** zur Unterstützung der **Senioren-Theatergruppe „Die Herbst-Zeitlosen“**
- die Hamburger Turngesellschaft Barmbek-Uhlenhorst für die Ausrichtung des **Norddeutschen Spielfests der Volleyball-Jugend**
- der **„1904“-Nachbar-Treff in Hamm** für Projekte zur Integration von minderjährigen, unbegleiteten Geflüchteten
- der Sportclub SC Hamm von 1902 für den Kauf von **Trainingsanzügen und Trikots für die Fußball-Jugend**
- der Förderverein der Volleyballjugend für die Ausrichtung des Beachvolleyball-Turniers **Young Beach**

JAHRESABSCHLUSS

LAGEBERICHT 2017

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.

DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFES

Im vergangenen Jahr sind an unsere Stiftung insgesamt 39 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“. Unsere Stiftung beschäftigt eine Sozialpädagogin in Vollzeit mit 37 Wochenstunden.

Nach intensiven Prüfungen und Gesprächen wurden 29 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 2017 rd. € 51.000,00 als Spenden und verzeichnete Zins- und Dividendeneinnahmen von rd. € 40.000,00. Aufgrund der eingegangenen Förderanträge sowie des operativen Geschäftes wurden Zuwendungen in einer Gesamtsumme von rd. € 60.000,00 bewilligt. Dazu kommen Personalkosten von rd. € 34.000,00.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

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

AUSBLICK 2018

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 2018 nach dem beschlossenen Wirtschaftsplan ausgegeben werden.

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

Hamburg, 22. Januar 2018

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904
- Nachbarn helfen Nachbarn -

Klaus Weise

Monika Böhm

Harald Fuchs

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Sachanlagen			
Betriebs- und Geschäftsausstattung		7.107,09	14.852,62
Finanzanlagen			
Beteiligungen		1.000.000,00	1.000.000,00
Anlagevermögen insgesamt		1.007.107,09	1.014.852,62
Umlaufvermögen			
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
Sonstige Vermögensgegenstände		0,00	8.669,00
Flüssige Mittel			
Flüssige Mittel		36.873,19	28.366,33
Umlaufvermögen insgesamt		36.873,19	37.035,33
BILANZSUMME		1.043.980,28	1.051.887,95

PASSIVA	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Stiftungskapital		1.000.000,00	1.000.000,00
Ergebnisrücklagen		24.700,00	40.800,00
Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 2016	40.800,00		(39.000,00)
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr: instellung in die Rücklagen)	-16.100,00		(1.800,00)
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresfehlbetrag einschl. Gewinnvortrag (Vorjahr: Jahresüberschuss einschl. Gewinnvortrag)	-16.009,52		1.835,93
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr: Einstellung in die Rücklagen)	16.100,00	90,48	1.800,00
Eigenkapital insgesamt		1.024.790,48	1.040.835,93
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		5.102,00	5.788,85
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.087,80		5.263,17
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00		0,00
		14.087,80	5.263,17
davon aus Steuern 0,00 €			(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			(0,00)
BILANZSUMME		1.043.980,28	1.051.887,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Spendeneinnahmen	50.780,20	38.028,59
Sonstige betriebliche Erträge	2.367,73	2.440,83
Löhne und Gehälter	34.327,00	26.345,26
Abschreibungen	8.619,53	8.682,20
Aufwendungen lt. Stiftungssatzung	57.929,29	35.838,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.825,56	7.514,06
Erträge aus Finanzanlagen/Beteiligungen	39.900,00	40.100,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	4,22
Ergebnis nach Steuern	-15.653,45	2.193,23
Sonstige Steuern	392,00	392,00
Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)	-16.045,45	1.801,23
Gewinnvortrag	35,93	34,70
Entnahme aus den Rücklagen (Vorjahr: Einstellung in die Rücklagen)	16.100,00	1.800,00
BILANZGEWINN	90,48	35,93

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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) in der Fassung des BilRUG aufgestellt und die Satzungsbestimmungen beachtet.

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

B. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

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

Für die Berechnung der Abschreibungen wurde bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung eine 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	
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Sachanlagen										
Geschäftsausstattung	41.721,30	874,00	0,00	42.595,30	26.868,68	8.619,53	0,00	35.488,21	7.107,09	14.852,62
Anlagevermögen gesamt	41.721,30	874,00	0,00	42.595,30	26.868,68	8.619,53	0,00	35.488,21	7.107,09	14.852,62

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

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt €	davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	14.087,80 (5.263,17)	14.087,80 (5.263,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	14.087,80	14.087,80	0,00	0,00
(Vorjahreszahlen in Klammern)	(5.263,17)	(5.263,17)	(0,00)	(0,00)

In **den sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Spendeneinnahmen in Höhe von € 50.780,20 sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von € 2.367,73 enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen nach Stiftungssatzung in Höhe von € 57.929,29.

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 wurde durchschnittlich eine Arbeitnehmerin 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 22. Januar 2018

Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904

- Nachbarn helfen Nachbarn -



Klaus Weise

Monika Böhm

Harald Fuchs

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 – Nachbarn helfen Nachbarn –, Hamburg

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Stiftung der Wohnungsgenossenschaft von 1904 – Nachbarn helfen Nachbarn – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Durch § 7 (6) der Satzung wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich daher auch auf die ordnungsgemäße Verwendung der gewährten Stiftungsleistungen. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Stiftung.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung, den Lagebericht sowie über den erweiterten Prüfungsgegenstand abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Anforderungen, die sich aus der Erweiterung des Prüfungsgegenstandes nach § 7 (6) der Satzung ergeben, erfüllt wurden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Stiftung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Stiftung.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Stiftung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Prüfung der ordnungsgemäßen Verwendung der gewährten Stiftungsleistungen nach § 7 (6) der Satzung hat keine Einwendungen ergeben.

Hamburg, den 21. Februar 2018

DÜRKOP MÖLLER UND PARTNER
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Herbert Dürkop
Wirtschaftsprüfer

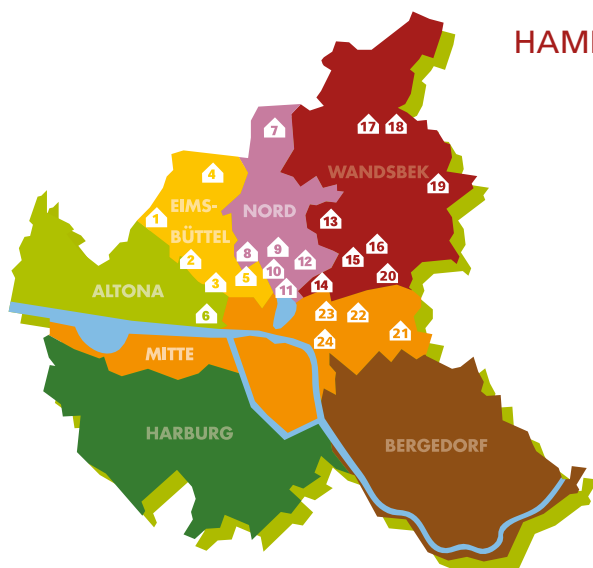
Stephan Harzer
Wirtschaftsprüfer

WOHNUNGS- BESTAND

STAND JANUAR 2018

VE	Wohnungen	Ge- werbe	Gemein- sch.r.	Garagen plätze	Stellpl. im Freien	Bezugs- datum
VE 10	20253 HH, Mansteinstr. 20 - 26	57	1			1908/1952
VE 20	20535 HH, Stoeckhardtstr. 22 - 26	30				1952
VE 30	20535 HH, Stoeckhardtstr. 28, Moorende 2 und 4	26	3			1952
VE 40	22049 HH, Probsteier Str. 10 - 16, Dithmarscher Str. 42 + 44	53	2	1		1952
VE 50	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 5, Garbestr. 3, 4, 5, 6	47	1	1		1922
VE 60	20144 HH, Garbestr. 7, 8, 9, 10, 11	55				1922
VE 70	20144 HH, Garbestr. 12, Bundesstr. 87 - 93	54	1			1925
VE 80	20144 HH, Bundesstr. 85, Gustav-Falke-Str. 7 - 13	54	1			1925
VE 90	22087 HH, Comeniusplatz 1, 2, 3, 4, Angerstr. 40 + 42	59	1			1952
VE 110	20144 HH, Gustav-Falke-Str. 48-56, 60-70, Helene-Lange-Str.6-10, Schlankreye 30+32	168	3			1927
VE 130	20535 HH, Von-Heß-Weg 1-17, Horner Weg 61, Am Elisabethgehölz 12	114	1			1951
VE 141	20535 HH, Sievekingsallee 103 + 105, Perthesweg 1 - 9	66	3			1930/1949
VE 142	20535 HH, Perthesweg 11 a, 11 - 17, Hanfftsweg 12 + 14	74				1951
VE 150	22299 HH, Buchsbaumweg 3 - 17, Efeuweg 3, 22297 HH, Braamkamp 14 + 16	132	2			1930
VE 161	22111 HH, Horner Weg 247, Bei den Zelten 1 - 3	34				1950
VE 162	22111 HH, Bei den Zelten 5 - 9	48				1951
VE 180	20535 HH, Smidtstr. 2 + 4, Quellenweg 29 + 31, Perthesweg 23 + 27	95	1			1950
VE 190	20537 HH, Hammer Baum 14 - 22	0				1950
VE 201	20535 HH, Smidtstr. 3 + 3 a	18		1		1949
VE 202	20535 HH, Smidtstr. 1, Quellenweg 25 + 27	28		1		1949
VE 210	22525 HH, Wittenmoor 11 a+b, 13 a+b, 15 a-c	39				1952
VE 220	22417 HH, Stockflethweg 113 + 115	3				1952
VE 230	22083 HH, Bachstr. 93 - 105, Mozartstr. 36	73	2			1953
VE 240	22307 HH, Langenfort 2, 4, 8-14+18, Bendixenweg 1, Fuhlsbüttler Str. 260-268	74	5			1953
VE 250	22089 HH, Peterskampweg 71 - 79, 20535 HH, Griesstr. 22	42	2			1954
VE 260	20535 HH, Saling 14 - 18	24				1954
VE 270	20535 HH, Stoeckhardtstr. 10 - 20	51		20		1954
VE 280	20535 HH, Stoeckhardtstr. 17 - 27, Sievekingdamm 60	52	1	1		1955
VE 290	20535 HH, Stoeckhardtstr. 1 - 5, Carl-Petersen-Str. 91	23	1	21		1955
VE 300	20535 HH, Palmerstr. 1 - 7, Carl-Petersen-Str. 33	41				1955
VE 310	20251 HH, Heider Str. 16 - 22	36				1955
VE 320	20535 HH, Sievekingdamm 32 - 38	32				1956
VE 330	20535 HH, Carl-Petersen-Str. 73 - 75, 81 a - c, 85 a - c	68	1			1956
VE 340	20535 HH, Stoeckhardtstr. 11 a-c, Carl-Petersen-Str. 87 a+b, 89 (Laden)	51	1			1957
VE 350	20535 HH, Stoeckhardtstr. 2 - 6, Carl-Petersen-Str. 99	24	2			1957
VE 360	20535 HH, Ohlendoffstr. 7 + 9	16				1958
VE 370	20535 HH, Palmerstr. 10 - 16	24				1958
VE 380	22089 HH, Hasselbrookstr. 112 + 114	16				1959
VE 390	22527 HH, Wittkoppel 41 a - c, 43 a - c, 45 a - c	54		18		1961
VE 400	20537 HH, Hammer Baum 2	0		77		1962
VE 410	22083 HH, Heitmannstr. 23 + 25	12				1962
VE 420	22459 HH, Wendlohstr. 20 a - d, An der Lohe 1 a - d	48		12	17	1963
VE 430	20535 HH, Palmerstr. 4	16				1963
VE 440	22395 HH, Saseler Mühlenweg 30, 30 a + b, Zinnkrautweg 2 - 10	48		17	7	1965
VE 450	22523 HH, Pflugacker 2 a - d, 4 a - d, 6 a - d	96		50	21	1966

HAMBURG



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

VE		Wohnungen	Ge- werbe	Gemein- sch.r.	Garagen plätze	Stellpl. im Freien	Bezugs- datum
VE 460	22119 HH, Heinrich-Kaufmann-Ring 1 - 11	48				26	1967
VE 470	22119 HH, Georg-Blume-Str. 20 - 38	68				16	1968
VE 480	22301 HH, Gellertstr. 14	3					1922
VE 490	22525 HH, Wittenmoor 10 - 16	72			13	25	1970
VE 500	22145 HH, Nydamer Weg 33 - 41, Meiendorfer Str. 41 + 41 a	54				33	1971
VE 510	22523 HH, Hellasweg 25 - 28, Furchenacker 3 a- d	36			18	2	1972
VE 520	22309 HH, Borcherring 46 + 48	30			13	14	1975
VE 530	22765 HH, Max-Brauer-Allee 118 + 120	20				20	1978
VE 540	22767 HH, Hospitalstr. 122 + 124	16				16	1981
VE 550	20537 HH, Grevenweg 11 - 23	56					1981
VE 560	22147 HH, Grömitzer Weg 26 a - c, 28 a + b, 30 a + b	42					1961
VE 570	22083 HH, Beethovenstr. 24	8					1957
VE 580	22459 HH, Wendlohstr. 33 a - d	22				13	1961
VE 590	22767 HH, Hospitalstr. 116 + 120	17				1	1987
VE 600	20539 HH, Ausschläger Allee 36 - 42	61				48	1983
VE 610	22393 HH, Karl-Ahrens-Weg 35 - 45	44			24	11	1987
VE 620	22393 HH, Kunaustr. 6, 6 a - c	36				28	1985
VE 630	22523 HH, Lohwurt 25 - 31	44			18	17	1991
VE 640	22765 HH, Bodenstedtstr. 19-25, Schnellstr. 20	59			39	2	1993/1994
VE 650	22041 HH, Königsreihe 33	8					1955
VE 660	22043 HH, Barsbüttler Str. 40 - 42, Bruhnröggengredder 1-7	54	1			43	1994
VE 670	22047 HH, Schneeglöckchenweg 30-32	10			5		1973
VE 680	22395 HH, Moorbekring 10-16 a, 34-34 b, 43-51	73			59		2000
VE 690	22087 HH, Landwehr 34, Comeniusplatz 5	6	5		26		1998
VE 700	22395 HH, Saseler Mühlenweg 28 a - l	15			15		2004
VE 710	22523 HH, Pflugacker 2 e + 6 e	23					1998
VE 720	22041 HH, Wandsbeker Königstr. 65-69	101	4	2	31	12	2001
VE 730	20257 HH, Lindenallee 30-32	20					1958
VE 740	22111 HH, Hauskoppel 12, 14, 14 a, 14 b, 16	52			42		1997
VE 750	22041 HH, Von-Hein-Str. 5	9	1		1	2	1955
VE 760	22523 HH, An der Feldmark 1-37, Kieler Straße 654-658	93		1	49		2006
VE 770	22149 HH, Am Sooren 97-101	22				19	2013
VE 780	20535 HH, Palmerstraße 13 + 15	14	1		5	13	1994
VE 790	22159 HH, Berner Heerweg 137/Buchnerweg 20	69	2	2	22		2013
VE 800	22159 HH, Berner Heerweg 10	10				10	2009
VE 830	22303 HH, Alter Güterbahnhof 12 e + f, 13 e + f	34			27		2013
VE 860*	22850 Norderstedt, Am Ochsenzoll 25	3			1	3	1937/1993
VE 870*	22305 HH, Starstraße 55	3			1		1955
VE 880	22419 HH, Ochsenweber Str. 39-43/Kesselflickerweg 2-8	57	1	2		25	2014
VE 910	22089 HH, Tiecksweg 6	13					2015
VE 930	22047 HH, Walddörferstraße 197 + 197 a	29			11		2017
Gesamt		3.629	50	9	638	444	

*Fremdverwaltung

VERTRETER

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter	
1	1 Reimer Tenzer 2 Margrit Latze 3 Heidi Barnickel-Tschopp 4 John Gruel	5 Uwe Jachtner 6 Thomas Samboll 7 Solveig Urbahn 8 Peter Voß-Suhrke	1 Oliver Raddatz 2 Manfred Lichniak
2	1 Kirsten Weise 2 Elke Kuhlwilm 3 Holger Beckmann	4 Kim Martin Jung 5 Dirk von Ahn 6 Sabina La Rocca	1 Anja Malcherek 2 Frank Moravek
3	1 Patrick Graffeille 2 Frank Behrendt 3 Reinhard Richter	4 Markus Jaap 5 Eginhard Spiegel	
4	1 Gerhard Ehlers 2 Christel Pietruszka 3 Sylvia Fossey 4 Johann Meyenburg 5 August Oelkers	6 Petra Erzigkeit 7 Hans-Joachim Kannenberg 8 Markus Messer 9 Karsten Werner	1 Peter Schultz 2 Axel Lewitz
5	1 Berend Boje 2 Werner Müller 3 Birgit Brombacher 4 Norbert Althansel	5 Claudia Lazarevic 6 Holger Gunske 7 Sven Christiansen	1 Jens Wolfhagen
6	1 Heidemarie Grebien 2 Erwin Ruland 3 Hilde Neuenfeldt	4 Ute Memmert 5 Harald Maass 6 Walter Krause	
7	1 Erika Sommerfeld 2 Heinz-Dieter Schönau 3 Bärbel Bockholdt 4 Bernd Jackson	5 Egon Jahn 6 Rainer Dachs 7 Heinz Winkler	1 Elke Fuchs 2 Ursula Krohn 3 Gerhard Hoyer 4 Walter Rebbin
8	1 Peter Buschmann 2 Ingrid Lewandowski 3 Annegret Walter	4 Sybille Fotheringham 5 Ghennadii Braghinschi	1 Carola Dendtler 2 Stephan Gruber
9	1 Christel Weise 2 Rolf Hug 3 Peter Börnchen 4 Horst Schröder	5 Norbert Stadie 6 Horst Messer 7 Werner John 8 Horst Kittelmann	

GEDENKEN

WIR GEDENKEN UNSERER VERSTORBENEN MITGLIEDER

Heinz Ammon
Harri Baumann
Michael Beator
Horst Beyer
Rainer Boldau
Edeltraud Bornhöft
Juergen Boye
Claas Claassen
Elke Dreckmann
Gertrud Drescher
Darina Faguina
Erich Feyerabend
Michael Filter
Erwin Friedrich
Liena Gaevert
Marianne Gafert
Ursula Graumann
Helmut Haas
Heinz-Jürgen Häfner
Uwe Hambloch
Josef Hari
Guenther Herkel
Günther Heuer
Anneliese Hoppe
Werner Isbarn
Christel Jensen
Anita Joneleit
Gerda Jungblut
Franziska Junge
Christoph Kahlcke
Jürgen Kammer
Hartmuth Klörs
Ewald Koch
Helmut Kuellmer
Karin Leunfeldt

Harald Lund
Manuela Lupi
Helmut Meyer
Werner Meyer
Gitta Müller
Ilse Müller
Manfred Muschik
Helga Nemitz
Manfred Niebuhr
Elke Noss
Otto Ohmsen
Adolf Otto
Irma Otto
Gisela Plennis
Klaus-Ulrich Ludwig Preuß
Gesa Rapcke
Maren Reichardt-Pospischil
Helmut Schade
Hannelore Schlaf
Jürgen Schlag
Lothar Scholze
Christine Schütze
Edith Stevenson
Harry Stoek
Birgitte Stoves
Wolfgang Teichler
Ralf Thomas
Oleksandr Turovskyy
Marga van Diemen
Brigitte Vogt
Gerda Warner
Annemarie Wessels
Lisa Wulff
Renate Zeug



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.magazinschmiede.de

LAYOUT

halledt Werbeagentur GmbH

BILDNACHWEIS

Hermann Jansen: Titel, S. 6, 7, 12, 16 (1), 17 (1), 19, 20/21 (1), 22, 25, 28,
30, 39, 43, 45, 48, 52, 55, 57, 58, 79 (4), 84 (1)
noa 4: S. 15
Organisationsbüro Deutsche Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Gesellschaft e. V.:
S. 18
Architekturbüro Huke-Schubert-Berge: S. 24, 33
Brillux Hamburg: S. 31, 32
Ernst Deutsch Theater, Oliver Fantitsch: S. 47, 87 (1)
GäWoRing: S. 51 Fotos der Genossenschaften, Tourismus Gesellschaft
Erfurt (Adobe Stock, Barbara Neumann), Stadt Ravensburg, Flensburg
Tourismus, Baden-Baden Kur- und Tourismus GmbH, fotolia (Phoenixpix,
nmann77, inesbodensee) sowie shutterstock (Oleg Senkov); siehe Katalog
GäWoRing „Urlaub in Gästewohnungen“ (Stand November 2017,
www.GäWoRing.de)
fotolia, Ingo Bartussek: S. 54
Hamburger Volksbank eG: S. 79 (1)
Angela Hoppe: S. 79 (1)
Amelie Hensel, Goldbekhaus: S. 83 (1)
Mona Dahmen, Goldbekhaus: S. 83 (1)
Wohnungsgenossenschaft von 1904 e.G.: S. 16 (1), 17 (2), 20 (2), 23, 34,
35, 40, 82, 86 (2), 87, 100



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



*Klaus Weise, Vorstandsvorsitzender
unserer Stiftung*

Interview

„JE MEHR MENSCHEN VON UNS WISSEN, DESTO MEHR KÖNNEN WIR HELFEN“

Unsere „1904“-Stiftung „Nachbarn helfen Nachbarn“ wird in diesem Jahr 16 Jahre alt und hat sich auch längst in den Stadtteilen einen Namen gemacht. Dennoch liegt die Anzahl der Förderanträge seit Jahren konstant bei etwa 40 jährlich. Dafür gibt es insbesondere zwei Gründe, meint Vorstandsmitglied Klaus Weise und erzählt, wie der Vorstand das ändern möchte.

Viele Vereine und Initiativen in Hamburg sind auf Spenden angewiesen. Trotzdem werden Sie nicht mit Anträgen überflutet. Warum?

Diese Frage stellen wir uns auch immer wieder. Inzwischen sind wir relativ sicher, dass hier zwei Faktoren eine Rolle spielen: Den Vereinen und sozialen Einrichtungen fehlen die Ein-Euro-Jobber, die früher häufig administrative Aufgaben übernommen haben. Die verbliebenen Mitarbeiter und Ehrenamtlichen haben aber oft schlichtweg keine Zeit, sich um Fördermittel zu kümmern. Außerdem fürchten wohl einige, dass sie sich durch zig Formulare arbeiten müssen, wenn sie eine Förderung beantragen wollen.

Wie aufwendig ist denn der Förderantrag?

Wir haben ein ganz einfaches Formular, damit die Antragstellung nicht zur Hürde wird. Gedruckt sind es zwei Seiten, online eine Seite, wobei mehr als die Hälfte davon aus Informationen für den Antragsteller besteht. Die meisten Fragen sind Angaben zur Organisation, wie Name und Adresse. Die Fragen zum Projekt können in wenigen Worten beantwortet werden. Keiner muss Romane schreiben. Wer

möchte, kann uns aber natürlich weitere Unterlagen schicken. Insgesamt dauert das Ausfüllen vielleicht zehn Minuten. Wenn es allein nicht klappt, helfen wir natürlich gern – dafür reicht ein Anruf.

Warum wollen Sie überhaupt mehr Anträge? Das Geld könnte man auch sparen...

Sparen? Nein, wir haben die Stiftung doch nicht zum Selbstzweck gegründet oder um Geld zu horten. In Hamburg gibt es viele gute Projekte, die dem Einzelnen helfen und sich zugleich positiv auf die Nachbarschaft und den Stadtteil auswirken. Die meisten stehen aber immer wieder vor dem Aus oder können erst gar nicht realisiert werden, weil sie keine öffentliche Förderung bekommen. Genau dafür haben wir die Stiftung gegründet – um diese Finanzierungslücke zu schließen.

Mit Werbung würden Sie sicherlich mehr Anträge bekommen.

Das kann gut sein. Wir haben uns aber bewusst gegen ein großes Werbe- und Marketingbudget entschieden. Unserer Meinung nach ist das Geld besser eingesetzt, wenn wir es denjenigen geben, die Hilfe brauchen.

Wie haben Sie es dann ohne Werbung geschafft, die Stiftung überhaupt bekannt zu machen?

In erster Linie durch Kontakte und persönliche Gespräche. Durch unsere Genossenschaftsarbeit haben wir ein sehr großes Netzwerk. In den ersten Jahren nach der Gründung unserer Stiftung haben wir das auch sehr aktiv genutzt. Haben beispielsweise Stadtteilbüros besucht, Behörden und Verbände, um auf unsere Stiftung aufmerksam zu machen. Außerdem präsentieren wir uns bei den Stiftungstagen. Inzwischen kann man sagen, dass wir einen Bekanntheitsgrad erreicht haben, den wir für unsere Arbeit brauchen. Trotzdem arbeiten wir jetzt wieder verstärkt daran, die Kontakte weiter auszubauen.

Was haben Sie vor?

Wir haben ein sehr engagiertes Sozialmanagement-Team, das in verschiedenen Gremien in den Stadtteilen aktiv ist. Beide haben sich bereit erklärt, die Stiftungsarbeit zu unterstützen und wollen bei den verschiedenen Treffen die Stiftung ins Gespräch bringen. Das freut uns sehr. Denn je mehr Menschen von uns wissen, desto mehr können wir helfen.

sehen. Für unsere Stiftung ist es zugleich eine Investition in die Zukunft, um das Fortbestehen dieser einzigartigen Senioren-Theatergruppe zu sichern.

NEUE ZELTE FÜR PFADFINDERSTAMM IN HAMM

Pfadfinder sind jedem ein Begriff und in ganz Deutschland aktiv – so auch in Hamburg: Der Pfadfinderstamm Charles de Foucauld in Hamburg-Hamm gehört mit etwa 140 Mitgliedern zum Diözesanverband Hamburg, der wiederum auf Bundesebene der Deutschen Pfadfinderschaft Sankt Georg (DPSG) angeschlossen ist.

Der Pfadfinderstamm Charles de Foucauld hat sich dem Umweltschutz verschrieben und so spielen sich die meisten Aktivitäten in der freien Natur ab. Insgesamt trägt das Pfadfinden dazu bei, Kinder und Jugendliche zu starken und selbstständigen Persönlichkeiten zu machen und bietet ihnen Erlebnisse und Erfahrungen, die wertvoll für ihr weiteres Leben sind.

Unter den vielen Aktivitäten des Stamms aus Hamburg-Hamm gehört das zweiwöchige Sommerlager in den Ferien zu den beliebtesten. Leider wurde dieses Vergnügen vergangenes Jahr aber durch ein starkes Gewitter getrübt. Denn damit fielen nicht nur viele geplante Aktionen wortwörtlich ins Wasser, auch die Ausrüstung des Zeltlagers wurde stark beschädigt. Damit es dieses Jahr wieder ein Sommerlager geben kann, beteiligten wir uns an der Finanzierung neuer Zelte.

15 JAHRE JUGENDSPARTE IM ERNST DEUTSCH THEATER

In diesem Jahr feiert „plattform“, die Jugendsparte am Ernst Deutsch Theater, ihr 15-jähriges Jubiläum. Ein Höhepunkt fand bereits im Februar mit dem 15. plattform-Festival statt.

Seit 2003 ist plattform ein Ort der produktiven Auseinandersetzung zwischen Jugendlichen und Künstlern, zwischen Theater und Jugendkultur. Zum einen sollen Jugendliche mittels Theatervorstellungen an das Medium herangeführt werden, zum anderen soll ihre eigene Kreativität gefördert werden. Dazu gehört auch die Einbindung in einen gesellschaftlich-kulturellen Diskurs. Jugendliche ab zwölf Jahren erarbeiten unter professioneller Anleitung in den Bereichen Schauspiel, Performance und Theatrales Philosophieren kontinuierlich Pro-

duktionen, die beim alljährlichen plattform-Festival präsentiert werden.

Die Teilnahme an plattform ist für die Jugendlichen kostenlos, ebenso weitere Angebote des Ernst Deutsch Theaters, zum Beispiel Bühnen- und Werkstattführungen, das Bereitstellen von Materialmappen zu ausgewählten Inszenierungen. Um all dies möglich zu machen, muss die gesamte Jugendsparte mit einem Gesamtetat von 60.000 Euro pro Spielzeit auskommen. Da wir uns inzwischen als Kooperationspartner des Theaters sehen, haben wir einen Teil der Finanzierung des Festivals übernommen.

ULTRASCHALLKOPF FÜR KINDERKRANKENHAUS

Ähnlich wie „Dialog in Deutsch“ taucht auch das Kinderkrankenhaus Altona regelmäßig in unserer Spendenliste auf. In den vergangenen Jahren haben wir beispielsweise eine Beinmotorschiene finanziert, die eine automatische und exakte Knie-Mobilisation ermöglicht. Für die Säuglingsintensiv-Station wurde mit unserer Hilfe ein neuartiger Mutter-Kind-Stuhl angeschafft und vor zwei Jahren konnte ein sicheres und kostenfreies WLAN-Netz auf den Stationen eingerichtet werden.

All das zählt nicht zur Standardausstattung und wird deshalb weder von den Krankenkassen übernommen, noch kann es über das Klinikbudget abgedeckt werden. Diese Extras werden nur auf Eigeninitiative der Belegschaft angeschafft und sollen helfen, den jungen Patienten den Aufenthalt so angenehm und risikoarm wie nur möglich zu gestalten.

In diesem Rahmen konnte das Krankenhaus vergangenes Jahr mit unseren Spendengeldern einen speziellen Ultraschallkopf anschaffen. Dieser kommt bei der postoperativen Kontrolle und Nachversorgung von Wirbelsäulenverkrümmungen und schweren Brustkorbdeformierungen zum Einsatz. Die jungen Patienten tragen oft Magnetimplantate in sich, die regelmäßig nachjustiert werden müssen, da die Kinder und Jugendlichen wachsen. Für die nötigen Untersuchungen müssen sich die Patienten im Allgemeinen mehrmals im Jahr röntgen lassen. Die Untersuchungsmethode ist zwar nicht schmerzhaft. Die hohe Strahlenbelastung steigert aber das Risiko, an einem Tumor zu erkranken immens. Der neue Ultraschallkopf macht das Röntgen nun überflüssig.