



HANSEATISCHE  
Baugenossenschaft  
Hamburg



GESCHÄFTSBERICHT 2024

**Stark im Bestand,  
lebendig im Quartier.**

# Stark im Bestand, lebendig im Quartier.

Die Bewirtschaftung unserer Wohnungen ist unsere Hauptaufgabe – die Neugestaltung unserer Quartiere unsere Herausforderung. Die Entwicklung bezahlbaren, neuen und zeitgemäßen Wohnraums ist nicht nur unser satzungsgemäßer Auftrag, sondern auch ein besonderes Anliegen. In unseren Wohnungsbeständen zeigt sich, was uns ausmacht: gutes, sicheres Wohnen, ein starkes Miteinander und verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln für heute und morgen.

Auch 2024 haben wir gezielt in unsere Quartiere investiert: durch Instandhaltung und energetische Modernisierungen, durch die Weiterentwicklung von Freiräumen, Spielplätzen und Begegnungsorten. Dabei denken wir Quartiere nicht nur baulich – sondern sozial, nachhaltig und zukunftsfähig.

Trotz anhaltender Herausforderungen – wie steigenden Baukosten, Fachkräftemangel und regulatorischem Druck – konnten wir wirtschaftlich agieren. Unsere stabile Basis ermöglicht es uns, weiter in den Bestand zu investieren und neue Angebote zu schaffen, die den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht werden.

Der enge Austausch mit unseren Mitgliedern bleibt dabei ein zentrales Fundament. In Form von Beteiligungsformaten, Veranstaltungen und direkter Kommunikation vor Ort gestalten wir unseren

Wohnungsbestand und vor allem unsere Quartiere gemeinsam – generationenübergreifend und lebendig.

Für das kommende Jahr richten wir den Blick auf weitere energetische Maßnahmen, die Digitalisierung unserer Services und den Ausbau gemeinschaftlicher Wohnformen. Dabei bleibt unser Anspruch: lebenswerter Wohnraum für alle Generationen – bezahlbar, nachhaltig, hanseatisch.

Wir danken unseren Mitarbeitenden für ihren Einsatz, unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, dem Aufsichtsrat sowie allen unseren Partnern und den Behörden für die gute Zusammenarbeit.

# Bericht des Vorstandes

## Wirtschaftliche Entwicklung und Rahmenbedingungen

Im Jahr 2024 stand die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands weiterhin unter herausfordernden Vorzeichen. Internationale Krisen, strukturelle Schwächen und versäumte Transformationen belasteten nahezu alle Wirtschaftsbereiche spürbar.

Im Folgenden stellen wir Ihnen kurz die Rahmenbedingungen für unsere Unternehmenspolitik dar.

## Unternehmen im Belastungstest – schwache Konjunktur, sinkende Gewinne

Die Konjunktur hat sich 2024 weiter eingetrübt: Viele Unternehmen sahen sich mit zurückgehender Nachfrage, steigenden Kosten und wachsender Planungsunsicherheit konfrontiert. Das Bruttoinlandsprodukt sank um 0,2 Prozent. Im europäischen Vergleich rutschte Deutschland damit ans untere Ende der Rangliste.

Die Kombination aus dem anhaltenden Krieg in der Ukraine und innenpolitischen Unsicherheiten wirkte zusätzlich belastend. Die Folge: ein deutlicher Rückgang der Unternehmens- und Vermögenseinkommen um 9,3 Prozent. Besonders Investitionen in Maschinen, Fahrzeuge und Ausrüstung wurden stark reduziert. Parallel dazu nahm die Zahl der Unternehmensinsolvenzen spürbar zu – ein klares Signal für die schwache Gewinnentwicklung im produzierenden Gewerbe.

Ein strukturelles Risiko bleibt die zögerliche Transformation. Die Bundesrepublik hat erneut zentrale Chancen in der Mobilitäts- und Energiewende verpasst. Damit drohen langfristige Wettbewerbsnachteile in Schlüsselbranchen.

## Exportzahlen sinken – internationale Handelsbeziehungen unter Druck

Auch außenwirtschaftlich zeigte sich die Lage angespannt. Der Export von Waren und Dienstleistungen ging um 0,8 Prozent zurück. Besonders stark war der Rückgang im Handel mit China – einem der wichtigsten Partner für die deutsche Wirtschaft.

Diese Schwäche spiegelte sich in der Industrieproduktion wider: Maschinenbau, Automobilbranche, Chemie- und Metallindustrie verzeichneten deutliche Rückgänge. Der internationale Wettbewerbsdruck – vor allem durch China – nimmt spürbar zu. Bei zentralen Industriebereichen wie Fahrzeugtechnik, Maschinenbau und chemischen Erzeugnissen gewinnt China weiter an Marktanteilen.

Die deutsche Exportwirtschaft steht damit vor der Aufgabe, ihre Position durch Innovation, neue Absatzmärkte und stabile Rahmenbedingungen neu zu festigen.

## Verbraucher zwischen Entlastung und Zurückhaltung

Auf Verbraucherseite zeigten sich 2024 differenzierte Entwicklungen. Die Zahl der Erwerbstätigen blieb mit 46,1 Mio. hoch. Die Arbeitslosenquote stieg jedoch leicht auf 6 Prozent. Gleichzeitig erhöhten sich die Löhne im Durchschnitt um 5,3 Prozent – insbesondere durch starke Tarifabschlüsse.

Erfreulich: Die Inflation sank auf 2,2 Prozent im Jahresdurchschnitt. Zusammen mit dem Lohnplus ergab sich ein realer Einkommenszuwachs von 4,5 Prozent – ein seltener Lichtblick in einem ansonsten schwierigen Wirtschaftsjahr.

Gleichzeitig stiegen die Ausgaben in wichtigen Lebensbereichen: Wohnen, Wasser und Energie verteuerten sich leicht (+0,5 Prozent), Mobilitätskosten stiegen um 2,1 Prozent, Gesundheitskosten sogar um 2,8 Prozent. Angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheit wuchs die Sparneigung – die Sparquote erreichte ein Niveau wie zuletzt in den 1990er-Jahren.

Die jüngst in Kraft getretenen Zölle der US-amerikanischen Administration treffen Deutschland als exportorientierte Wirtschaft besonders hart. Gerade die Zölle auf Schlüsselbranchen wie Automobil- und Maschinenbau beeinträchtigen stark die Wettbewerbsfähigkeit. Hinzu kommt die starke Beeinträchtigung von globalen Lieferketten, die gleichfalls die Zulieferindustrie unter dieser Politik leiden lässt. Die konkreten Folgen bzw. das Bestehenbleiben der Zölle oder deren Höhe sind zurzeit nicht absehbar, doch ist zu ver-

muten, dass sinkende Exporte, hohe Unsicherheiten für Unternehmen und ein schwächeres Wachstum damit einhergehen. Mit einer neuen Ausrichtung, z. B. der Erschließung neuer Märkte, könnte sich Deutschland unabhängiger von den USA machen und somit die Auswirkungen auf den Markt dämpfen.

## Die Lage der deutschen Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Die deutsche Grundstücks- und Wohnungswirtschaft war auch 2024 erheblich gefordert. Sie bleibt mit einem Anteil von rund 10 Prozent an der Bruttowertschöpfung zwar ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, steht jedoch vor gravierenden strukturellen Herausforderungen. Rund 504.000 Beschäftigte arbeiteten 2024 in dieser Branche – Tendenz erstmals rückläufig.

Ein hohes Zinsniveau, gestiegene Baukosten und komplexe regulatorische Anforderungen belasteten die Bauwirtschaft erheblich. Die gesamte Branche schrumpfte im Jahresverlauf um 3,8 Prozent. Besonders betroffen: der Wohnungsbau mit einem Rückgang von 5 Prozent bei den Bauinvestitionen.

### Belastung durch hohe Preise und sinkende Auslastung

Trotz einer Entspannung der Preisentwicklung gegenüber den Vorjahren blieben die Baupreise auf einem hohen Niveau. Die Ursachen: hohe Energie- und Materialkosten, komplexe Vorgaben, anhaltende Lieferkettenprobleme und ein Rückgang der Kapazitätsauslastung.

Während die Auslastung in den Vorjahren bei bis zu 90 Prozent lag, sank sie 2024 auf unter 70 Prozent. Viele bauausführende Unternehmen melden eine unzureichende Auftragslage. Besonders betroffen ist das Ausbaugewerbe. Gleichzeitig wurde ein Beschäftigungsrückgang im Bauhauptgewerbe registriert – ein Trend mit potenziell negativen Folgen für den nachgelagerten Innenausbau.

Nicht nur der Neubau ist betroffen: Auch Bauleistungen im Bestand gingen spürbar zurück. Das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage sowie fehlende Kapazitäten führen zu einem weiteren Anstieg der Baupreise.

### Zunehmende Unsicherheit für Investitionen

Bedingt durch steigende Energiepreise und staatliche Forderungen aufgrund der festgesetzten Klimaziele nahmen die energetischen Baumaßnahmen zu. Diese sorgten so für leichte Stabili-

sierungseffekte in der Baubranche und kompensierten teilweise die weggebrochenen Neubauinvestitionen. Insgesamt bleiben jedoch die Rahmenbedingungen schwierig. Ohne gezielte Förderung könnten sich Investitionen künftig noch stärker reduzieren.

Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) ist eine Trendwende frühestens 2026 zu erwarten – mit gedämpften Erwartungen angesichts des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs.

Die Mietpreise steigen weiter: Laut Zensus 2022 liegt das durchschnittliche Mietniveau in Deutschland bei 7,28 Euro/Quadratmeter. Ohne ausreichende Neubautätigkeit und bei konstant hohen Baukosten ist mit einem weiteren Mietanstieg zu rechnen.

Trotz des dringenden Bedarfs an Wohnraum sind somit auch in den kommenden Jahren herausfordernde Zeiten für die Branche zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, sind gezielte Fördermaßnahmen und politische Rahmenbedingungen erforderlich, die den Wohnungsbau nachhaltig unterstützen.

## Die wirtschaftliche Lage in Hamburg

### Stabilität und Wachstum trotz Gegenwind

Trotz bundesweiter Krisensignale zeigt sich Hamburgs Wirtschaft 2024 widerstandsfähig. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal um 5,4 Prozent und real um 2,2 Prozent. Auch das Baugewerbe entwickelte sich im Gegensatz zum Bundestrend leicht positiv.

Die Zahl der Erwerbstätigen nahm weiter zu und erreichte 1.362.300 Personen. Gleichzeitig besteht weiterhin ein erheblicher Fachkräftebedarf – laut Hamburgischem WeltWirtschaftsinstitut fehlen rund 200.000 Fachkräfte in der Hansestadt.

### Wachsende Stadt mit differenzierter Bevölkerungsentwicklung

Ende 2023 lebten etwa 1,85 Mio. Menschen in Hamburg, davon 42 Prozent mit Geburtsort in der Stadt. Die Einwohnerzahl wächst weiter. Prognosen gehen davon aus, dass bis 2030 erstmals die Marke von zwei Mio. erreicht wird.

Besonders junge Erwachsene von 18 bis 29 Jahren zieht es für ihr Studium, ihre Ausbildung oder ihren Berufseinstieg in die Stadt – ihr Anteil liegt bei 15,7 Prozent. Der Anteil der über 50-Jährigen liegt bei 37,7 Prozent. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung beträgt 42 Jahre – deutlich jünger als im Bundesschnitt (44,6 Jahre).

Gleichzeitig zeigt sich ein gegensätzlicher Trend bei jungen Familien: Sie weichen zunehmend ins Umland aus – auf der Suche nach mehr Wohnfläche und niedrigeren Preisen.

Aktuell sind 54,9 Prozent der 1,1 Mio. Haushalte in Hamburg Singlehaushalte. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt bei 38,8 Quadratmetern.

### Immobilienmarkt: Preiskorrektur bei anhaltend hoher Nachfrage

Nach Jahren starker Preissteigerungen erlebte der Hamburger Immobilienmarkt in den vergangenen zwei Jahren eine deutliche Korrektur: Die Preise für Mehrfamilienhäuser sanken um rund 23 Prozent. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis lag bei rund 3.150 Euro – das entspricht dem 23,5-Fachen der Jahresnettokaltmiete.

Trotz des Preisrückgangs bleibt die Nachfrage nach Immobilien in Hamburg hoch, insbesondere in zentralen Lagen. Der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum ist groß und fördert politische Diskussionen.

### Wohnungspolitik: Bündnis für das Wohnen zeigt Wirkung – aber Ziel verfehlt

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg, das seit 2011 zwischen dem Senat und der Immobilienwirtschaft besteht, verfolgt das Ziel einer sozialverträglichen Erhöhung der Neubauaktivitäten. 2024 wurden 6.710 neue Wohnungen genehmigt – rund 25 Prozent mehr als im Vorjahr, jedoch erneut unter dem angestrebten Ziel von 10.000.

Hohe Fremdfinanzierungskosten, gestiegene Baupreise, aufwändige Genehmigungsverfahren sowie die ausschließliche Vergabe öffentlicher Grundstücke im Erbbaurecht erschweren eine stärkere Bautätigkeit.

Trotzdem bleibt Hamburgs Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort ungebrochen – ein positiver Wanderungssaldo unterstreicht die Perspektive der „wachsenden Stadt“ und bildet eine gute Wirtschaftsgrundlage für Wohnungsunternehmen wie die HBH.

## Unternehmenspolitik – Verantwortung und Weitblick

### Transformation als Daueraufgabe

Die Wohnungswirtschaft befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel. Themen wie Energiesparen, Nachhaltigkeit und Digitalisierung prägen das Wohnen und verändern die Anforderungen an Wohnungsunternehmen grundlegend.

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg hat sich frühzeitig auf diesen Wandel eingestellt und gestaltet ihn aktiv mit. Unser Handeln ist dabei geprägt von einem klaren Ziel: sozialen, bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und zu sichern.

### Klimapfad und Investitionsstrategie

Bereits seit den 1990er-Jahren modernisieren wir unseren Wohnungsbestand kontinuierlich und energetisch. Die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen ist für uns ein zentrales Anliegen. Auf der Grundlage unseres Investitionsfahrplanes, der in engem Zusammenhang mit der jährlich für die Genossenschaft erstellten CO<sub>2</sub>-Bilanz steht, steuern wir unseren Weg in die Klimaneutralität bis 2045.

Eine mögliche Vorverlegung dieses Ziels auf 2040 – wie sie in Hamburg politisch diskutiert wird – sehen wir aus Unternehmenssicht kritisch. Zwar unterstützen wir grundsätzlich die klimapolitischen Zielsetzungen, doch warnen wir vor steigenden Kosten, die insbesondere die Bezahlbarkeit von Wohnraum gefährden könnten.

### Soziale Verantwortung und Mitgliederbeteiligung

Als Genossenschaft ist es uns wichtig, unsere Mitglieder frühzeitig in geplante Maßnahmen einzubeziehen. Diese Beteiligung schafft nicht nur Vertrauen, sondern verbessert auch die Planbarkeit und Akzeptanz baulicher Maßnahmen.

Unser Mietenkonzept trägt aktiv zur Vermeidung von Gentrifizierung bei: Auch nach einer umfassenden Modernisierung sollen Bestandsmieter ihre Wohnung weiterhin bezahlen können. Dies gelingt durch eine gezielte Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel – insbesondere durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Zusätzlich engagieren wir uns für ein solidarisches Miteinander in den Quartieren. Dazu gehören die Kooperation mit dem Verein „Freunde alter Menschen e.V.“ zur Bekämpfung von Einsamkeit im Alter sowie der Einsatz des Concierge-Services, der älteren Mitgliedern bei alltäglichen Herausforderungen hilft.

► INVESTITIONEN 2024

	Investitionssumme 2024	Finanzierung 2024	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau	11.591 T€	6.898 T€	4.693 T€
Modernisierung	3.018 T€	2.960 T€	58 T€
<b>Investitionen in das Anlagevermögen</b>	<b>14.609 T€</b>	<b>9.858 T€</b>	<b>4.751 T€</b>
Instandhaltung	14.613 T€	0 T€	14.613 T€
<b>GESAMT</b>	<b>29.222 T€</b>	<b>9.858 T€</b>	<b>19.364 T€</b>

Auch die Förderung junger Menschen ist uns ein Anliegen: Mit gezielten Angeboten zur Jugendarbeit und Sozialarbeit stärken wir das generationenübergreifende Miteinander in unseren Wohnanlagen.

Mit dieser Haltung – zwischen ökologischer Verantwortung, wirtschaftlicher Vernunft und sozialer Verpflichtung – positionieren wir uns als verantwortungsvoller und zukunftsfähiger Akteur im Hamburger Wohnungsmarkt.

**Investitionen – Nachhaltigkeit und Lebensqualität im Fokus**

**Strategische Ausrichtung der Investitionen**

Unsere Investitionen folgen konsequent unserer Klimastrategie: Im Jahr 2024 entfielen rund 40 Prozent der Mittel auf den Neubau, 50 Prozent auf die Instandhaltung des Wohnungsbestandes und 10 Prozent auf energetische Modernisierungen.

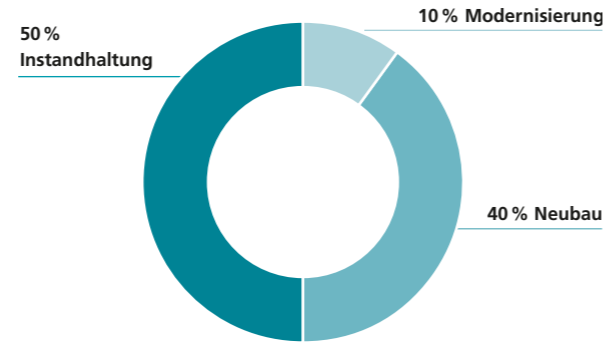
**Instandhaltung bleibt Priorität**

Auch 2024 haben wir umfangreich in die Instandhaltung investiert. Neben energetischen Sanierungen umfassten die Maßnahmen:

- Hydraulischen Abgleich bei gasversorgten Gebäuden
- Erneuerung von Aufzugsanlagen
- E-Check und malermäßige Instandsetzungen bei Wohnungswechsel

Steigende Lohn- und Materialkosten stellen dabei eine Herausforderung dar – sowohl für Neubauten als auch für die Erhaltung des Bestandes. Dennoch bleibt unser Anspruch bestehen: ein moderner und energieeffizienter Wohnungsbestand.

► INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2024



► INSTANDHALTUNG 2024

Gewerk	Investitionen
Dachdecker/Klempner	2.455,6 T€
Heizung	1.893,0 T€
Elektriker	1.532,5 T€
Aufzugsanlagen	1.511,9 T€
Maler	1.274,4 T€
Tischler	895,9 T€
Fliesenleger	686,4 T€
Fußboden	679,4 T€
Maurer/Betonsanierung/WDVS	626,9 T€
Außenanlagen	391,4 T€
Schlosserarbeiten	225,3 T€
Einzelwohnungssanierung und Küchen	189,5 T€
Weitere	1.063,9 T€
<b>ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN</b>	<b>13.426,1 T€</b>
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	1.187,0 T€
<b>GESAMT</b>	<b>14.613,1 T€</b>



**Investieren.  
Erneuern.  
Verantwortung  
zeigen.**  
Quartiersentwicklung und  
Modernisierungsprojekte



**Energetische Modernisierung 2024: 41 Wohnungen mit neuer gedämmter Gebäudehülle, neuen Balkonen, Fenstern und Photovoltaik.**

Im Geschäftsjahr 2024 hat die HBH ihr Bekenntnis zu nachhaltiger Stadtentwicklung und sozialem Wohnungsbau erneut unter Beweis gestellt. In mehreren Hamburger Stadtteilen wurden gezielt Maßnahmen umgesetzt, die nicht nur den Wohnkomfort für unsere Mitglieder verbessern, sondern auch einen aktiven Beitrag zur Energiewende und zur Erreichung unserer Klimaziele leisten.

Mit einem klaren Fokus auf Energieeffizienz, Barrierefreiheit und zukunftsfähige Wärmeversorgung wurden sowohl Neubauten als auch Bestandsobjekte entwickelt und modernisiert – mit innovativen Konzepten, bewährten Partnern und dem Anspruch, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

#### **HAMBURG-BARBEEK-SÜD – Quartier Sentastraße/Ortrudstraße/Lohkoppelstraße**

In diesem gewachsenen Wohnquartier realisiert die HBH seit 2020 ein mehrstufiges Neubau- und Modernisierungsprojekt mit 258 Wohnungen. Die Entwicklung verbindet sowohl geförderten als auch frei finanzierten Wohnraum mit zeitgemäßer Energieversorgung und schafft ein attraktives, genossenschaftlich geprägtes Wohnumfeld.

Der erste Bauabschnitt in der Sentastraße 15–21 und Lohkoppelstraße 67 wurde im Oktober 2024 pünktlich durch unseren zuverlässigen Partner – den Generalunternehmer August Prien GmbH – fertiggestellt.

Seit dem 16.10.2024 stehen 57 öffentlich geförderte Wohnungen im 1. Förderweg zur Verfügung. Die Gebäude verfügen über eine Photovoltaikanlage zur Nutzung im Mieterstrommodell sowie über Fernwärmeanschlüsse für eine klimafreundliche Beheizung.

In der Tiefgarage stehen 21 Stellplätze bereit – zum Teil bereits mit Wallboxen für E-Mobilität ausgestattet.

Die Investitionskosten lagen nach Abzug von Baukostenzuschüssen bei rund 16,5 Mio. Euro – 14,1 Mio. Euro davon wurden über Förderdarlehen der IFB Hamburg und der KfW finanziert.

Für Bewohnerinnen und Bewohner, die ihre Wohnung für das Neubauprojekt zur Verfügung gestellt haben, wurden besondere Rückzugsmöglichkeiten geschaffen.

Anfang 2025 begann der Abriss des Altbaus Sentastraße 7–11 – an dessen Stelle bis Sommer 2026 ein Neubau mit 37 öffentlich geförderten Wohnungen entsteht.

Davon sind 29 Wohnungen barriere reduziert geplant – die Ausstattung entspricht dem ersten Bauabschnitt und beinhaltet ebenfalls eine Photovoltaikanlage für Mieterstrom.

Die Investitionskosten belaufen sich auf rund 13,0 Mio. Euro – finanziert über ein Förderdarlehen der IFB Hamburg.

Zusätzlich entsteht direkt neben dem neugebauten Gebäude ein neues Hausverwalterbüro – als zentrale Anlaufstelle im Quartier und gleichzeitig ein moderner Arbeitsplatz für unseren Hausverwalter.

Ebenfalls mit Jahresbeginn 2025 startet der letzte Modernisierungsabschnitt in der Sentastraße 1–5 – mit der vollständigen Sanierung von 28 frei finanzierten Wohnungen.

Die energetische Optimierung umfasst aktuelle Bau- und Energiestandards sowie die Installation einer weiteren Photovoltaikanlage mit Direkteinspeisung. Das Investitionsvolumen beträgt rund 4,7 Mio. Euro – davon rund 2,4 Mio. Euro über ein KfW-Darlehen finanziert.

#### **HAMBURG-BARBEEK-SÜD – Vogelweide/Wohldorfer Straße**

Im Jahr 2024 wurden zwei miteinander verbundene Gebäude an der Vogelweide und der Wohldorfer Straße energetisch modernisiert. Die Maßnahmen dienen dazu, die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter spürbar zu verbessern, die laufenden Betriebskosten zu reduzieren und zugleich die Klimaziele der Genossenschaft weiter voranzubringen.

Seit März 2024 wurden in den Gebäuden Vogelweide 21a + b sowie Wohldorfer Straße 24–28 insgesamt 41 Wohnungen modernisiert.

Die Maßnahmen umfassten die Dämmung der Fassaden, den Austausch der Fenster und die vollständige Erneuerung der Dacheindeckungen.

Zusätzlich wurden größere Balkone angebaut – zur spürbaren Steigerung der Wohnqualität.

Mit den auf den Dächern installierten Photovoltaikanlagen unterstützen wir die Energiewende durch Direkteinspeisung in das Hamburger Stromversorgungsnetz.

Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund 1,9 Mio. Euro – unter Einbindung von KfW-Fördermitteln.



**Vogelweide/Wohldorfer Straße:  
41 Wohnungen modernisiert – neue  
Balkone, PV-Anlage und Dämmung  
verbessern Wohn- und Klimabilanz.**



Start der energetischen Sanierung im Quartier Moorgrund: 48 Wohnungen werden modernisiert – Ziel: 60 Prozent weniger Energieverbrauch.

**HAMBURG-WANDSBEK – Quartier Moorgrund**

In Hamburg-Wandsbek starteten die Arbeiten, um in diesem Quartier einen großvolumigen Wohnkomplex mit insgesamt 192 Wohnungen umfassend energetisch zu modernisieren. Die Maßnahme zielt direkt auf die Umsetzung der HBH-Klimastrategie und die nachhaltige Senkung der Energieverbräuche ab und wird voraussichtlich bis Ende 2029 dauern.

Seit April 2024 wurden die ersten 24 von 48 Wohnungen energetisch optimiert – mit Dämmung der Gebäudehülle, neuen Fenstern und Heizungsmodernisierung. Mit dem zweiten Teil dieses ersten Bauabschnittes werden seit dem Frühjahr 2025 die restlichen 24 Wohnungen modernisiert.

In vielen Einheiten wurden zusätzlich neue Heizkörper installiert – zur weiteren Steigerung der Effizienz. Ziel ist eine Energieeinsparung von bis zu 60 Prozent nach Abschluss der Maßnahme. Die Gesamtkosten des ersten Bauabschnittes betragen rund 3,6 Mio. Euro – finanziert durch ein zinsgünstiges KfW-Darlehen in Höhe von etwa 2,8 Mio. Euro.

**HAMBURG-RAHLSTEDT – Fünfstück 14–18**

In Hamburg-Rahlstedt setzen wir erstmals auf eine alternative Heizlösung – den Einbau von Wärmepumpen. Das Objekt mit 18 Wohnungen wird damit für uns zum Pilotprojekt für nachhaltige Wärmetechnik. Da der Einsatz von Wärmepumpen seit Jahren, auch im Bereich von Mehrfamilienhäusern, etabliert ist, können wir mit diesem Projekt nützliche Erfahrungen für zukünftige Maßnahmen sammeln.

Die bestehende Gasheizung wird stückweise vollständig durch moderne Wärmepumpen ersetzt. Eine Fernwärmeanbindung ist vor Ort leider aufgrund des Objektstandortes nicht möglich.

Neben einer Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, welche die Wärmeerzeugung unterstützt, sind weitere energetische Arbeiten, wie das Dämmen von Gebäudehülle und Dach sowie der Einbau von neuen wärmedämmenden Fenstern erforderlich. Der Baustart erfolgte im Frühjahr 2025 – die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Das Investitionsvolumen beträgt rund 2,9 Mio. Euro – finanziert mit rund 1,3 Mio. Euro über ein KfW-Darlehen.

**Mietenentwicklung und Erträge – verantwortungsvoll und marktgerecht**

**Stabile Nachfrage trifft auf verantwortungsbewusste Mietpolitik**

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion Hamburg bleibt weiterhin hoch. Diese stabile Marktlage bildet die Grundlage für eine verlässliche wirtschaftliche Entwicklung der HBH. Für uns ist es wichtig, unsere Unternehmenspolitik ohne überzogene Mietsteigerungen zu gestalten, wobei auch wir uns den Marktentwicklungen nicht entziehen können.

Die durchschnittliche Angebotsmiete in Hamburg lag im dritten Quartal 2024 bei 13,67 Euro/Quadratmeter und stieg gegenüber dem 3. Quartal des Vorjahres um rd. 0,93 Euro/Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich dazu betrug die bei der HBH bei Neuvermietungen im Jahr 2024 zu zahlende Durchschnittsmiete lediglich 7,63 Euro/Quadratmeter – das liegt rund 44 Prozent unter dem Hamburger Marktdurchschnitt.

Im Vorjahr lag diese noch bei 7,73 Euro/Quadratmeter Wohnfläche und sank im Geschäftsjahr durch den Zugang von 57 öffentlich geförderten Wohnungen um 0,10 Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

**Langfristige Dämpfungseffekte durch Genossenschaftsmieten**

Ein Blick auf die langfristige Entwicklung verdeutlicht den dämpfenden Einfluss der Genossenschaft auf den Mietmarkt:

- Durchschnittliche HBH-Miete: 7,23 Euro/Quadratmeter (inkl. Altverträge)
- Durchschnittlicher Mietertrag unter Berücksichtigung von Mietzuschüssen der IFB: 7,24 Euro/Quadratmeter
- Mietsteigerung bei der HBH (10-Jahres-Durchschnitt): 1,87 Prozent pro Jahr
- Vergleichbare Inflationsrate im selben Zeitraum: 2,05 Prozent

Diese Zahlen unterstreichen, dass die HBH seit Jahren eine sozial ausgewogene und marktberuhigende Mietpolitik verfolgt.

**Entwicklung der Betriebskosten – leichte Entspannung**

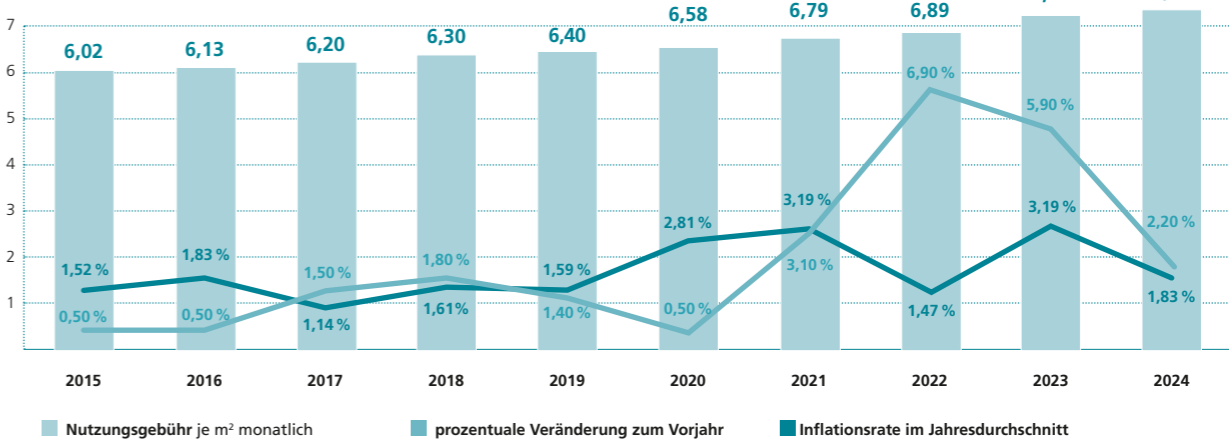
Die Vorauszahlungen für Betriebskosten gingen im Jahresverlauf leicht zurück. Gründe hierfür sind unter anderem:

- Der Wegfall der Gebühr für das Kabelfernsehen im Sammelinkassoverfahren seit dem 01.07.2024

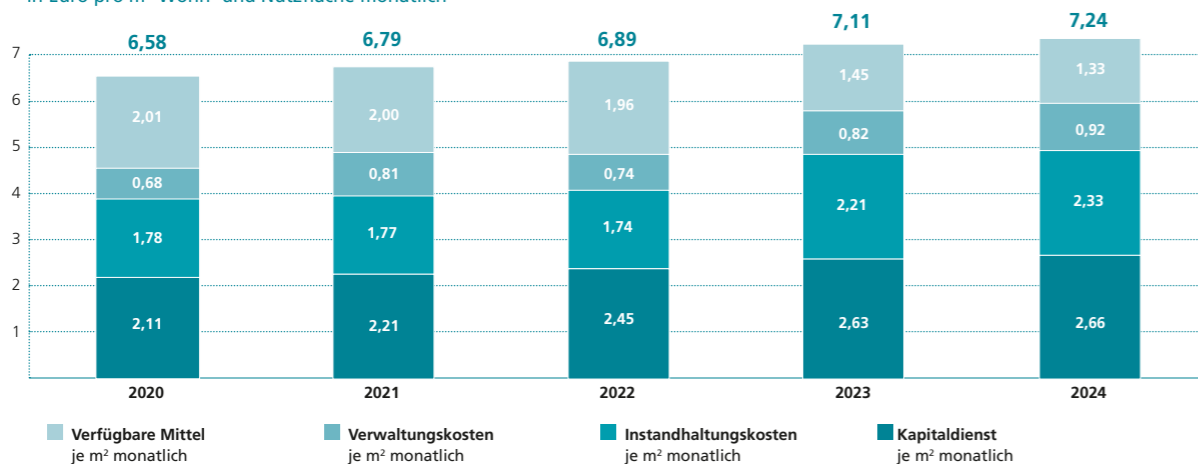
**DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSgebÜHR UND NEBENKOSTEN ZUM JAHRESENDE je m² monatlich (Wohnungen)**

	2024	2023	2022	2021	2020
Nutzungsgebühr	7,23 €	7,04 €	6,87 €	6,75 €	6,57 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,61 €	1,69 €	1,45 €	1,39 €	1,36 €
Vorauszahlung Heizkosten	1,47 €	1,50 €	1,71 €	0,93 €	0,85 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,49 €	0,48 €	0,51 €	0,50 €	0,49 €
<b>GESAMT</b>	<b>10,80 €</b>	<b>10,71 €</b>	<b>10,54 €</b>	<b>9,57 €</b>	<b>9,27 €</b>

**ERTRÄGE AUS NUTZUNGSgebÜHREN in Euro je m² monatlich**



**▶ ANTEILE AN DEN MIETEINNAHMEN**  
in Euro pro m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche monatlich



• Leicht gesunkene Heizkostenvorauszahlungen im Vergleich zum Vorjahr  
Trotzdem machen Betriebs- und Heizkosten weiterhin rund ein Drittel der Gesamtmiete aus.

**Erlösschmälerungen durch Vorhalten von Ersatzwohnungen – kein Leerstand**

Im Rahmen der Quartiersentwicklungen müssen Wohnungen temporär leergezogen werden. Für unsere Mitglieder, die ihre Wohnung für solche Maßnahmen zur Verfügung stellen, halten wir Ersatzwohnungen frei – abhängig vom Baufortschritt führt diese Verfahrensweise dann zu gewissen Erlösschmälerungen. Ein struktureller Leerstand ist bei der HBH nicht vorhanden und wird auch aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage für die Zukunft nicht erwartet.

**Sinkende freie Mittel – steigende Anforderungen**

Die frei verfügbaren Mittel aus den Mieteinnahmen sind im Berichtsjahr gesunken. Hauptursachen sind:

- Erhöhter Instandhaltungsaufwand durch gesetzliche Vorgaben
- Allgemeine Baukostensteigerungen (Material, Löhne, Energie)

Auch unter diesen Bedingungen bleibt es unser Ziel, eine verlässliche und bezahlbare Mietenpolitik zu betreiben – im Sinne unserer Mitglieder und unserer genossenschaftlichen Verantwortung.

**Steuerbilanz**

Als partiell steuerpflichtiges Wohnungsunternehmen unterliegt die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg mit ihren Nichtmitgliedergeschäften der Steuerpflicht.

Zu diesen steuerpflichtigen Geschäften zählt insbesondere die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Wohneinheiten und Garagen. Der Anteil dieser Geschäfte belief sich im Jahr 2022 auf rund 1,9 Prozent.

Für das Jahr 2022 wurde die Steuerbilanz beim Finanzamt eingereicht, die endgültige Festsetzung steht jedoch noch aus.

**Personalentwicklung – Zukunft gestalten durch Qualifikation**

**Kompetenz sichert Qualität**

Die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bilden das Fundament für den langfristigen Erfolg der Genossenschaft. Vor dem Hintergrund einer sich stetig wandelnden Arbeitswelt, insbesondere durch die Digitalisierung, setzen wir verstärkt auf individuelle Förderung und gezielte Weiterbildungsmaßnahmen.

Ein vielfältiges Angebot – von fachlichen Schulungen über Führungskräfte trainings bis zu berufsbegleitenden Studiengängen – ermöglicht die kontinuierliche Qualifizierung unseres Teams.

**Attraktive Rahmenbedingungen und neue Arbeitsformen**

Wir fördern eine interdisziplinäre Zusammenarbeit und bieten moderne, flexible Arbeitsmodelle. Die Vertrauensarbeitszeit in Kombination mit mobilem Arbeiten ist dabei ein zentrales Element. Sie erlaubt es, auf wechselnde Anforderungen flexibel zu reagieren, und steigert gleichzeitig die Attraktivität des Arbeitsplatzes.

**Die HBH als Ausbildungsbetrieb**

Angesichts des Fachkräftemangels setzt die HBH gezielt auf Nachwuchsförderung:

- Ende 2024 waren vier Auszubildende in der Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann beschäftigt.
- Im Februar 2025 begann eine weitere Auszubildende ihre Laufbahn bei uns.
- Eine Absolventin wurde nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung im Januar 2025 in das Rechnungswesen übernommen.

Die Qualität der Ausbildung sichern wir durch enge Zusammenarbeit mit der Handelskammer und den Berufsschulen. Zusätzlich beteiligt sich die HBH aktiv an Berufs- und Studienorientierungsformaten und bietet regelmäßig Schülerpraktika an. Wir waren beispielsweise im Februar 2025 erneut zu Gast in einer Stadtteilschule und stellten interessierten Schülerinnen und Schülern den immobilienwirtschaftlichen Ausbildungsberuf und die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens vor – mit durchweg positiver Resonanz.

**Vorausschauende Personalplanung**

Auch in Hinblick auf altersbedingte Abgänge verfolgt die HBH eine weitsichtige Personalplanung. Für ausscheidende Mitarbeitende wurden frühzeitig geeignete Nachfolgerinnen und Nachfolger gefunden.

Wir danken allen Kolleginnen und Kollegen, die in den Ruhestand getreten sind, für ihren Einsatz und wünschen ihnen alles Gute für den neuen Lebensabschnitt.

**Ausblick – Stabilität in bewegten Zeiten**

**Herausforderungen gemeinsam angehen**

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stehen weiterhin vor großen Aufgaben: hohe Baukosten, Fachkräftemangel, komplexe Regulierungen und ambitionierte Klimaziele. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch – insbesondere in urbanen Räumen wie Hamburg.

Die HBH sieht sich angesichts dieser Rahmenbedingungen gut aufgestellt. Als sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft verfügen wir über eine starke Mitgliederbasis, einen klaren strategischen Kurs und verlässliche Partner.

**Wohnen bleibt politische Kernfrage**

Das Thema Wohnen steht im Zentrum gesellschaftlicher und politischer Diskussionen. Dabei geht es nicht nur um Mietendeckel oder Förderprogramme, sondern auch um die grundlegende Frage: Wie

schaffen wir lebenswerten, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum für alle Generationen?

In Hamburg kommt hinzu: Die Forderung, das Klimaziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität auf 2040 vorzuziehen, und neue stadtpolitische Zielsetzungen erhöhen den Druck auf die Branche. Gleichzeitig erschweren Zielkonflikte – etwa zwischen landesweiten Vorgaben und der Genehmigungspraxis in den Bezirken – die Umsetzung konkreter Maßnahmen.

Wir bekennen uns ausdrücklich zu den Klimaschutzzielen, fordern jedoch eine pragmatische Ausgestaltung der Rahmenbedingungen. Klimaschutz und Bezahlbarkeit müssen gemeinsam gedacht werden.

**Verlässlichkeit, Innovation und Dialog**

Wir setzen auch in Zukunft auf:

- Die konsequente Umsetzung unserer Klimastrategie mit Fokus auf Energieeffizienz, Photovoltaik und Gebäudekonnektivität
- Den bedarfsorientierten Ausbau der E-Mobilitätsinfrastruktur in unseren Quartieren
- Die Digitalisierung unserer Prozesse zur Effizienzsteigerung und Mitgliederorientierung
- Eine vorausschauende Personalpolitik mit attraktiven Arbeitsbedingungen

Entscheidend bleibt der partnerschaftliche Dialog mit Politik, Verwaltung und Verbänden. Die Schaffung neuen Wohnraums und eine sozialverträgliche Wohnungspolitik funktionieren nur mit verlässlichen und kompromissbereiten Partnern. Wir werden diesen Weg aktiv mitgestalten – im Sinne unserer Mitglieder und im Interesse einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Unser herzlicher Dank gilt allen Gremienmitgliedern, Mitarbeitenden, Geschäftspartnern sowie der Stadt Hamburg für ihr Engagement, ihre Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen im vergangenen Jahr. Gemeinsam gehen wir den eingeschlagenen Weg weiter – mit klarer Haltung und dem festen Willen, auch in Zukunft lebenswerten Wohnraum und lebendige Quartiere für viele Menschen zu gestalten. Wir freuen uns auf neue, erfolgreiche Projekte und blicken mit Zuversicht in die Zukunft.

Hamburg, den 8. April 2025

DER VORSTAND

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

**Daniel Kirsch      Alexander Schubert**

# Lagebericht

## 1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

### Verlässlicher Partner für Hamburgs Wohnraumversorgung

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG (HBH) steht seit ihrer Gründung am 2. April 1949 für eine verlässliche und generationenorientierte Unternehmenspolitik. Ziel der Genossenschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle ihre Mitglieder zu schaffen und dauerhaft zu sichern.

Wie in den Jahren zuvor lag im Jahr 2024 der Schwerpunkt auf dem Bau, der Verwaltung und der Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes. Hierzu zählen in unterschiedlichen Rechts- und Nutzungsformen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten sowie Stellplätze und Garagen.

Zum 31. Dezember 2024 umfasste der Bestand 6.942 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 451.158 Quadratmetern. Ergänzt wurde dieser durch 16 Gewerbeeinheiten, 2.565 Stellplätze in Tiefgaragen und Einzelgaragen sowie 890 Kfz-Stellplätze. Die gesamte Nutzfläche belief sich auf 46.481 Quadratmeter.

### Quartiersentwicklung als städtebaulicher Impulsgeber

Im Berichtsjahr stand insbesondere die Neugestaltung des Quartiers Barmbek-Süd im Fokus. Der planmäßige Abriss der Gebäude Sentastraße 7–11 führte zum Abgang von 31 Wohnungen. Gleichzeitig wurden mit der Fertigstellung des ersten Neubaubabschnitts in der Sentastraße 11–13 und der Lohkoppelstraße 67 insgesamt 57 neue Wohnungen geschaffen. Dies führte zur Erhöhung der Gesamtwohnfläche um rund 2.473 Quadratmeter. Gleichzeitig führte der Neubaubabschnitt zu einem Zugang von 21 neuen Tiefgaragenstellplätzen, wodurch sich eine Nettozunahme der Nutzfläche um etwa 579 Quadratmeter ergab. Berücksichtigt wurde hierbei auch der Wegfall eines Stellplatzes in der Tiefgarage Bramfelder Straße.

### Starkes Ergebnis trotz auslaufender Sondereffekte

Auch im Geschäftsjahr 2024 erzielte die HBH ein positives Jahresergebnis – rund 0,5 Mio. Euro über Plan. Maßgeblich hierfür war die gute Entwicklung der Mieterträge, die die Planzahl um rund 0,3 Mio. Euro übertrafen. Hintergrund war die insgesamt stabile Nachfrage nach Wohnraum. Dies wurde durch eine positive Mietpreisentwicklung im Hamburger Marktumfeld begünstigt. Der Umfang der Instandhaltungsarbeiten stieg wie prognostiziert an und blieb im Rahmen der wirtschaftlichen Planung.

Trotz der Aufnahme neuer Darlehen zur Finanzierung von Investitionen im Geschäftsjahr konnte die Zinsbelastung gegenüber dem Vorjahr leicht gesenkt werden. Ausschlaggebend hierfür waren planmäßige Tilgungen sowie Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die zu einer Reduktion der Zinsaufwendungen um 0,1 Mio. Euro führten.

### Herausforderungen am Bau- und Energiemarkt

Trotz gesunkener Kapitalkosten infolge der Leitzinssenkung durch die EZB bleibt das Bauen in Hamburg herausfordernd. Hohe Baupreise sowie ein anhaltender Fachkräftemangel wirken dämpfend auf die Bautätigkeit. Zudem belasten steigende Energiekosten und das kontinuierliche Anheben der CO<sub>2</sub>-Abgaben die Betriebskosten – auch wenn sich der Energiemarkt insgesamt leicht entspannt hat.

Die erneut gesunkene Fluktuationsquote von 5,6 Prozent (Vorjahr: 6 Prozent) spiegelt die stabile Mieterstruktur wider. Im Berichtsjahr wurden 388 Wohnungen neu vermietet (Vorjahr: 414).

Der zum Jahresende erhöhte Leerstand von 139 Wohnungen (Vorjahr: 89) ist vor allem auf bautechnisch bedingte Verzögerungen bei Mieterwechseln und laufende oder anstehende Modernisierungen sowie Abriss mit anschließender Neubautätigkeit zurückzuführen. Ein struktureller Leerstand liegt weiterhin nicht vor.

### ► KENNZAHLEN

	PLAN 2024	IST 2024	IST 2023
Umsatzerlöse aus Mieten	40,0 Mio. €	40,3 Mio. €	39,6 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen*	14,6 Mio. €	14,6 Mio. €	13,8 Mio. €
Zinsaufwendungen	3,3 Mio. €	3,2 Mio. €	3,2 Mio. €
Jahresüberschuss	6,1 Mio. €	6,6 Mio. €	7,2 Mio. €

\*inkl. verrechneter eigener Leistungen

## 2. Wirtschaftliche Lage

### Zuverlässiger Halt in einer unsicheren Zeit

Die wirtschaftliche Lage der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG zeigt sich auch im Geschäftsjahr 2024 als solide. Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen auf dem Bau- und Energiemarkt konnte die HBH ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit sichern, Investitionen konsequent umsetzen und ihr Eigenkapital weiter stärken. Die folgenden Teilbereiche geben einen Überblick über die Vermögensstruktur, die Finanzlage und die Ertragsentwicklung.

### 2.1 Vermögenslage

#### Stabilität durch gezielte Investitionen

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg verfügt über geordnete Vermögensverhältnisse und eine solide Kapitalstruktur. Die langfristige Finanzierung erfolgt durch eine ausgewogene Kombination aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital. Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Höhe von 15 Mio. Euro in das Anlagevermögen getätigt – insbesondere im Neubau des Quartiers Barmbek-Süd (11,6 Mio. Euro) sowie in die Modernisierung des Gebäudebestandes (3 Mio. Euro), überwiegend im Bereich energetischer Maßnahmen. Zusätzlich wurden 0,4 Mio. Euro in Ausstattung investiert. Dem standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 10,2 Mio. Euro gegenüber.

Die Kapitalstruktur entwickelte sich stabil: Den Zugängen neuer Darlehen in Höhe von 11 Mio. Euro standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 11,3 Mio. Euro und Tilgungszuschüsse der KfW in Höhe von 0,3 Mio. Euro sowie die Rückzahlung weiterer Darlehen

in Höhe von 1,2 Mio. Euro gegenüber. Zudem wurden die langfristigen Rückstellungen um 0,2 Mio. Euro erhöht. In der Summe führte dies zu einem Rückgang des langfristigen Fremdkapitals um 1,6 Mio. Euro.

Auch das kurzfristige Vermögen entwickelte sich positiv: Ein Anstieg um 2,8 Mio. Euro resultierte im Wesentlichen aus offenen Forderungen gegenüber der IFB Hamburg und der KfW im Zusammenhang mit Bau- und Tilgungszuschüssen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten stiegen vorrangig durch Bautätigkeiten und Instandhaltung (+2,6 Mio. Euro) sowie durch Vermietungsvorgänge, insbesondere die Heizkostenabrechnung (+1 Mio. Euro). Dem gegenüber standen rückläufige kurzfristige Rückstellungen und geringere erhaltene Anzahlungen in Höhe von 0,4 Mio. Euro.

Der Jahresüberschuss wurde in weiten Teilen in die Ergebnisrücklagen überführt, wodurch das Eigenkapital um 5,7 Mio. Euro anstieg. Die Eigenkapitalquote konnte somit auf 45,3 Prozent erhöht werden (Vorjahr: 44,7 Prozent).

### 2.2 Finanzlage

#### Stark aus eigener Kraft – mit Blick auf künftige Vorhaben

Die Analyse der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft erfolgt auf Basis der Kapitalflussrechnung. Diese gibt Auskunft darüber, wie im Geschäftsjahr 2024 die finanziellen Mittel erwirtschaftet und wofür diese verwendet wurden, z. B. für Investitionsmaßnahmen oder für Maßnahmen im Finanzierungsbereich. Die daraus abgeleiteten Zahlungsströme unterstreichen: Die finanziellen Verhältnisse der HBH sind weiterhin geordnet und stabil.

### ► VERMÖGENSLAGE

	2024		2023		Veränderung
<b>AKTIVA</b>					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	380.948,3 T€	94,7 %	376.136,6 T€	95,3 %	4.811,7 T€
Umlaufvermögen langfristig	129,8 T€	0,1 %	520,1 T€	0,1 %	-390,3 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	20.980,3 T€	5,2 %	18.145,1 T€	4,6 %	2.835,2 T€
<b>GESAMT</b>	<b>402.058,4 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>394.801,8 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>7.256,6 T€</b>
<b>PASSIVA</b>					
Eigenkapital	182.205,6 T€	45,3 %	176.547,6 T€	44,7 %	5.658,0 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	199.084,5 T€	49,5 %	200.639,0 T€	50,8 %	-1.554,5 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	20.768,3 T€	5,2 %	17.615,2 T€	4,5 %	3.153,1 T€
<b>GESAMT</b>	<b>402.058,4 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>394.801,8 T€</b>	<b>100,0 %</b>	<b>7.256,6 T€</b>

\*Rechnungsabgrenzungsposten

### Investitionen vollständig aus Einnahmen des operativen Geschäfts finanziert

Die im Geschäftsjahr generierten Einnahmen reichten aus, um sämtliche Investitionen in Höhe von 15 Mio. Euro vollständig aus eigener Kraft zu decken – insbesondere in die Entwicklung und energetische Optimierung des Anlagevermögens. Die planmäßige Tilgung bestehender Darlehen blieb mit 11,3 Mio. Euro auf hohem Niveau und führte zu einer weiteren Entschuldung. Die Aufnahme neuer Darlehen betrug 11 Mio. Euro.

Die Liquidität nahm im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. Euro ab – davon sind 0,3 Mio. Euro als finanzielle Rücklagen in Form von Bauspardarlehen, etwa zur Verwendung bei künftigen Baumaßnahmen, weiterhin verfügbar. In der ersten Jahreshälfte konnten flüssige Mittel noch zu attraktiven Zinssätzen angelegt werden. Ab der zweiten Jahreshälfte war jedoch ein deutliches Absinken der Guthabenzinsen zu beobachten. Für die kurzfristige Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit steht der Genossenschaft ein flexibel einsetzbarer Kreditrahmen in Höhe von 10 Mio. Euro zur Verfügung, wodurch auf den Einsatz besonderer Finanzierungsinstrumente verzichtet werden konnte.

### Ausreichende Liquidität und flexible Kreditlinie

Zum Stichtag 31.12.2024 waren sämtliche kurzfristigen Verbindlichkeiten durch liquide Mittel und kurzfristige Forderungen vollständig gedeckt. Der positive Saldo betrug 0,2 Mio. Euro. Der Zinssatz für das durchschnittlich gebundene Fremdkapital blieb mit

1,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr konstant. Währungsrisiken bestanden zum Bilanztag nicht.

### 2.3 Ertragslage

#### Stetige Entwicklung bei stabiler Bewirtschaftung

Wie bereits in den Vorjahren wurde das Jahresergebnis maßgeblich durch die Bewirtschaftungstätigkeit erwirtschaftet. Die durchschnittlichen Erträge aus Nutzungsgebühren – inklusive Zuschüssen der IFB – stiegen von 7,11 Euro auf 7,24 Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Parallel dazu erhöhten sich die jährlichen Instandhaltungsaufwendungen auf 27,90 Euro/Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 26,06 Euro). Ursächlich hierfür waren vor allem gesetzlich bedingte Maßnahmen wie Beprobungen in leerstehenden Wohnungen, der hydraulische Abgleich in gasversorgten Gebäuden sowie die Modernisierung älterer Aufzugsanlagen.

Eine Veränderung im Bereich der Ertragsteuern resultierte aus Nachzahlungen für vorangegangene Jahre, ohne das Gesamtbild wesentlich zu beeinflussen.

### ► KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2024	2023	Veränderung
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>			
Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup>	16.966,4 T€	17.480,8 T€	- 514,4 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.878,1 T€	21.542,3 T€	- 1.664,2 T€
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 14.958,5 T€	- 13.727,0 T€	- 1.231,5 T€
<b>III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 5.476,6 T€	- 4.257,5 T€	- 1.219,1 T€
<b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDS</b>	<b>- 557,0 T€</b>	<b>3.557,8 T€</b>	<b>- 4.114,8 T€</b>
<b>IV. FINANZMITTELFONDS</b>			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 557,0 T€	3.557,8 T€	- 4.114,8 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2023/2022	4.507,8 T€	950,0 T€	3.557,8 T€
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2024/2023</b>	<b>3.950,8 T€</b>	<b>4.507,8 T€</b>	<b>- 557,0 T€</b>
<b>CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung (Wohnungswirtschaftlicher Cashflow)</b>	<b>5.692,3 T€</b>	<b>6.358,9 T€</b>	<b>- 666,6 T€</b>

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

### ► ERTRAGSLAGE

	2024	2023	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	+ 7.300,4 T€	+ 8.200,7 T€	- 900,3 T€
Betreuungstätigkeit	- 10,8 T€	+ 0,7 T€	- 11,5 T€
Bautätigkeit	- 7,8 T€	- 4,3 T€	- 3,5 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 842,0 T€	- 502,8 T€	- 339,2 T€
Finanzergebnis	- 8,5 T€	- 139,0 T€	+ 130,5 T€
Neutrales Ergebnis	+ 74,8 T€	+ 69,0 T€	+ 5,8 T€
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>+ 6.506,1 T€</b>	<b>+ 7.624,3 T€</b>	<b>- 1.118,2 T€</b>
Ertragsteuern	+ 44,7 T€	- 439,7 T€	+ 484,4 T€
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>+ 6.550,8 T€</b>	<b>+ 7.184,6 T€</b>	<b>- 633,8 T€</b>

## 3. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

### 3.1 Chancen und Risiken

Für die Steuerung der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg ist der frühzeitige Blick auf potenzielle Chancen, Risiken und deren wirtschaftliche Folgen zentral. Ein etabliertes, regelmäßig überprüftes Risikofrüherkennungssystem sorgt dafür, dass sämtliche relevanten Unternehmensbereiche fortlaufend im Fokus stehen. So wird der nachhaltige Fortbestand der Genossenschaft ebenso abgesichert wie ihre Zahlungsfähigkeit und Vermögensstruktur.

#### Rechtssicherheit, Datenschutz und interne Kontrollen im Blick

Gesetzliche Anforderungen, satzungsgemäße Vorgaben sowie interne Regelungen unterliegen einer kontinuierlichen Überwachung. Ergänzend greifen risikominimierende Instrumente wie ein umfassender Versicherungsschutz, klar definierte organisatorische Zuständigkeiten und eine strategisch geplante IT-Infrastruktur. Der Schutz personenbezogener Daten wird gemäß den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung sichergestellt.

#### Risikomanagement als aktives Steuerungsinstrument

Das Risikomanagement ist fest in den operativen Prozessen verankert. Monatliche Kennzahlen zu Instandhaltungsausgaben, Mietrückständen, Leerstand, Mietpreisentwicklung und der Altersstruktur der Mitgliedschaft bilden eine fundierte Entscheidungsgrundlage. Im Rahmen eines revolvierenden Planungsprozesses werden sowohl erkannte Risiken als auch Entwicklungspotenziale systematisch berücksichtigt.

#### Energiepreise, Finanzierung und neue Unsicherheiten

Trotz rückläufiger Inflationsraten nähert sich die Teuerung dem Zielwert der Europäischen Zentralbank von rund 2 Prozent an.

Zugleich belasten der Wegfall von Energiepreislagen und gestiegene CO<sub>2</sub>-Kosten die Heizkosten. Die jüngste Senkung des Leitzinses durch die EZB zeigt bislang nur begrenzte Wirkung auf die langfristige Finanzierung der HBH, da wesentliche Kreditverträge frühzeitig gesichert wurden. Dennoch bleibt das Zinsniveau angespannt. Bei der Bewertung neuer Investitionen fließen die gestiegenen Finanzierungskosten entsprechend ein.

Frei verfügbare Mittel konnten im ersten Halbjahr 2024 noch zu attraktiven Konditionen angelegt werden. In der zweiten Jahreshälfte zeigten sich bereits sinkende Guthabenzinsen – ein Trend, der in künftige Liquiditätsentscheidungen einfließt.

Unverändert herausfordernd bleiben die anhaltend hohen Baukosten. Hinzu kommen politische Unwägbarkeiten und komplexe gesetzliche Rahmenbedingungen, die die Planung und Realisierung neuer Bauprojekte erschweren. Die derzeitigen Diskussionen in Teilen der Hamburger Politik, Klimaneutralität bereits 2040 zu erreichen, stellen zusätzliche Anforderungen – insbesondere im Hinblick auf technologische und personelle Ressourcen. Solange die Förderkulisse verlässlich bleibt, sind diese Risiken für die HBH jedoch kalkulierbar.

#### Globale Handelskonflikte als Störfaktor wirtschaftlicher Stabilität

Internationale Handelskonflikte und protektionistische Maßnahmen – etwa durch Zölle oder Exportbeschränkungen – können Lieferketten unterbrechen und das Investitionsklima trüben. Solche Entwicklungen bergen auch für die deutsche Wirtschaft Risiken. Ihre Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung sind schwer zu prognostizieren, doch ihre Bedeutung für ein exportorientiertes Land wie Deutschland bleibt erheblich.

### Mietrückstände und Heizkosten – sozialer Ausgleich bleibt zentral

Die Mietrückstände der HBH lagen 2024 auf Vorjahresniveau. In Fällen temporärer Zahlungseingpässe werden weiterhin individuelle Lösungen wie Ratenzahlungsvereinbarungen angeboten. Die Ausfallquote stieg leicht auf 0,3 Prozent (Vorjahr: 0,2 Prozent). Bedingt durch die Abrechnung von Heizkosten vor dem Bilanzstichtag erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Vermietung. Die im Folgejahr erfolgte Auszahlung der Abrechnungsguthaben an die Mitglieder führte zu einem kurzfristigen Liquiditätsabfluss, der jedoch vollständig gedeckt war. Eine potenzielle Unterdeckung ist derzeit nicht gegeben. Gleichwohl wird die Kapitaldienstfähigkeit unter sich verändernden Zinsbedingungen regelmäßig überprüft.

### Klimaziele als Motor für zukunftsfähige Bestandsentwicklung

Die energetische Weiterentwicklung des Gebäudebestandes bildet einen Schwerpunkt der strategischen Ausrichtung. Auf Basis einer jährlich erhobenen CO<sub>2</sub>-Bilanz verfolgt die HBH einen systematischen Dekarbonisierungsfahrplan. Es bietet sich der Genossenschaft die Chance, ihren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und ihren Mitgliedern energieeffiziente und kostensparende Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

### Hohe Wohnraumnachfrage – Förderpolitik als Schlüssel

Hamburg bleibt eine wachsende Stadt. Die anhaltende Nettozuwanderung und der rückläufige private Wohnungsneubau führen zu einem konstant hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Der genossenschaftliche Bestand der HBH ist langfristig gut vermietbar. Die Umsetzung energetischer Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasen erfordert jedoch eine Kontinuität und Verlässlichkeit staatlicher Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB).

### Instandhaltung und Technologieeinsatz stärken die Zukunftsfähigkeit

Die HBH verfolgt konsequent eine Strategie der werterhaltenden Instandhaltung. Neben klassischen Substanzerhaltungsmaßnahmen fließen gezielt Mittel in Modernisierungen, Quartiersentwicklungen und innovative Einzelprojekte. Dabei gilt es, den Spagat zwischen baulicher Qualität und sozialverträglichen Mieten zu meistern – besonders in Gebieten mit städtebaulichen Auflagen, wie z. B. städtebaulicher oder sozialer Erhaltungsverordnungen. Gleichzeitig ermöglichen Modernisierungen den Einsatz neuer Technologien, etwa zur digitalen Gebäudesteuerung oder für nachhaltige Heizsysteme. Dies zahlt direkt auf die langfristige ökologische und wirtschaftliche Stabilität ein.

### 3.2 Prognose

#### Wohnungsbau und Quartiersentwicklung bleiben im Fokus

Auch im kommenden Geschäftsjahr investiert die HBH gezielt in nachhaltigen Neubau, energetische Modernisierungen und eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung. Bereits im Herbst 2024 wurden 57 öffentlich geförderte Wohnungen im ersten Bauabschnitt Barmbek-Süd an die Mitglieder übergeben. Im Frühjahr 2025 wurde das Altgebäude Sentastraße 7–11 abgerissen, um den zweiten Neubauabschnitt zu starten. Bis Ende 2027 werden dort in drei Bauabschnitten insgesamt 143 neue Wohnungen entstehen. Die Vollmodernisierung der Sentastraße 1–5 mit 28 Wohnungen soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden.

#### Großprojekte im Bestand: Energieeffizienz als Maßstab

Im Quartier Moorgrund (Wandsbek) wird die energetische Sanierung von 192 Wohnungen bis 2029 über drei Bauabschnitte umgesetzt. Bereits seit April 2024 wurden 24 Wohnungen energetisch modernisiert, der zweite Teil des ersten Bauabschnitts, ebenfalls mit 24 Wohnungen, folgt im Laufe des Jahres 2025 und soll bis Ende des Jahres abgeschlossen sein. Dabei werden Fassaden, Fenster, Keller- und Geschossdecken gedämmt sowie eine Photovoltaik-Anlage installiert.

In Hamburg-Rahlstedt, Fünfstück 14–18, wird 2025 erstmals ein Objekt der HBH mit einer Wärmepumpe und einer PV-Anlage mit Stromspeicher ausgestattet. Die Maßnahme umfasst die Dämmung der Gebäudehülle, betrifft 18 Wohnungen und soll Ende 2025 fertiggestellt sein.

#### Investitionen mit Augenmaß – auch unter schwierigen Marktbedingungen

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Investitionen im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Reduzierung in Höhe von rund 17,1 Mio. Euro getätigt. Davon entfielen rund 5,1 Mio. Euro auf rein energetische Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen. Für das Geschäftsjahr 2025 plant die HBH ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 16,9 Mio. Euro. Davon entfallen etwa 5,7 Mio. Euro auf energetische Modernisierungen und Instandhaltungen. Aufgrund gestiegener Angebotspreise und einer höheren Auftragsvergabe rechnet die HBH mit rund 15 Mio. Euro an Fremdkosten und Eigenleistung.

#### Wohnraumnachfrage und Mieterträge – Perspektiven für 2025

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Hamburg wird auch im Jahr 2025 weiter steigen. Die wachsende Bevölkerung in der Metropolregion sowie die anhaltend geringen Neubauaktivitäten im Immobiliensektor verstärken den Druck auf den Wohnungsmarkt. Die HBH rechnet daher mit einer konstant hohen Auslastung ihres Bestandes und plant mit entsprechend stabilen Mieterträgen.

Diese Entwicklung ist eine wichtige Voraussetzung, um den satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft dauerhaft erfüllen zu können.

#### Verlässliche Finanzierung durch solide Bonität

Die Finanzierung unserer Bauvorhaben erfolgt weiterhin auf Grundlage marktüblicher Kreditbedingungen. Dabei geben wir unsere Planungsrechnungen und Kennzahlen an etablierte Darlehensgeber wie Banken und Versicherungen weiter. Diese werten unsere Unterlagen aus und orientieren sich zusätzlich an gängigen Ratingmodellen zur Bewertung ihres Ausfallrisikos. Aufgrund unserer stabilen finanziellen Struktur und der soliden Eigenkapitalbasis erhält die HBH unverändert attraktive Konditionen. Besondere Finanzierungsinstrumente kommen nicht zum Einsatz, sodass in diesem Bereich keine zusätzlichen Risiken bestehen.

Bereits im Vorfeld des Geschäftsjahres 2025 wurden Anschlussfinanzierungen für auslaufende Zinsvereinbarungen gesichert. Ungeachtet der vorgesehenen hohen Tilgungsleistungen rechnen wir im Zuge des gestiegenen Zinsniveaus mit leicht steigenden Zinsaufwendungen für das laufende Jahr.

#### Menschen, Prozesse, Perspektiven – ein stabiles Fundament für 2025

Die Auswirkungen des Fachkräftemangels machen sich zunehmend auch in der Wohnungswirtschaft bemerkbar. Die HBH begegnet dieser Herausforderung mit einem klaren Fokus auf Ausbildung, kontinuierliche Qualifizierung und die fortschreitende Digitalisierung ihrer Prozesse. So sichern wir nicht nur die Qualität in der Verwaltung unseres Bestandes, sondern bleiben auch als Arbeitgeber attraktiv.

Die verlässliche Zusammenarbeit mit langjährigen Geschäftspartnern bildet dabei ein tragfähiges Fundament, um kommende Aufgaben gemeinsam zu meistern. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen – geprägt durch steigende Baukosten, komplexe Regulierungen und Fachkräftengpässe – rechnet die HBH auch im Geschäftsjahr 2025 mit einem positiven Jahresüberschuss. Die Grundlage dafür bilden eine stabile Ertragslage, die strategische Steuerung unserer Investitionen und das Vertrauen in unsere Organisation.

Hamburg, den 8. April 2025

DER VORSTAND

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

**Daniel Kirsch**      **Alexander Schubert**

### ▶ PLANZAHLEN 2025

	Plan 2025
Umsatzerlöse aus Mieten	41,3 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen*	15,0 Mio. €
Zinsaufwendungen	3,2 Mio. €
Jahresüberschuss	6,4 Mio. €

\*inkl. verrechneter eigener Leistungen

## ▶ AKTIVSEITE (ZUM 31.12.2024)

	2024		2023
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		48.211,81 €	68.197,52 €
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	371.231.368,93 €		361.432.740,04 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.638.999,88 €		6.747.258,31 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	359.360,71 €		231.631,52 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.366.163,94 €		1.328.063,67 €
6. Anlagen im Bau	0,00 €		5.299.786,47 €
7. Bauvorbereitungskosten	1.224.506,34 €	380.821.419,32 €	949.223,97 €
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	75.079,81 €		75.079,81 €
2. Andere Finanzanlagen	3.600,00 €	78.679,81 €	3.600,00 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>		<b>380.948.310,94 €</b>	<b>376.136.600,83 €</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		12.269.316,92 €	11.457.888,89 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	180.195,57 €		160.593,36 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	102.433,97 €		0,00 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	926,43 €		1.124,76 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.687.128,95 €	3.970.684,92 €	1.905.986,02 €
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.950.757,19 €		4.507.796,77 €
2. Bausparguthaben	911.224,88 €	4.861.982,07 €	628.318,56 €
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>21.101.983,91 €</b>	<b>18.661.708,36 €</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.136,40 €	3.551,42 €
<b>BILANZSUMME</b>		<b>402.058.431,25 €</b>	<b>394.801.860,61 €</b>

## ▶ PASSIVSEITE (ZUM 31.12.2024)

	2024		2023
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	431.046,00 €		382.382,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	25.526.270,00 €		25.437.566,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	87.934,00 €	26.045.250,00 €	116.886,00 €
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	22.566.000,00 €		21.745.100,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	<i>820.900,00 €</i>		<i>(900.400,00 €)</i>
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnismrücklagen	131.607.000,00 €	155.144.454,57 €	126.893.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	<i>4.714.000,00 €</i>		<i>(5.283.000,00 €)</i>
<b>III. BILANZGEWINN</b>			
1. Jahresüberschuss	6.550.764,08 €		7.184.646,40 €
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	- 5.534.900,00 €	1.015.864,08 €	- 6.183.400,00 €
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>182.205.568,65 €</b>	<b>176.547.634,97 €</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.775.591,00 €		9.523.868,00 €
2. Steuerrückstellungen	142.208,00 €		148.869,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	503.791,00 €	10.421.590,00 €	839.165,95 €
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	180.676.731,67 €		181.267.648,55 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.717.578,27 €		9.932.857,50 €
3. Erhaltene Anzahlungen	14.506.914,20 €		14.756.982,56 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.142.672,50 €		140.434,95 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		3.764,97 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.175.776,29 €		1.441.358,89 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	56.347,75 €	209.276.020,68 €	41.660,33 €
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>0,00 €</i>		<i>(0,00 €)</i>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		155.251,92 €	157.614,94 €
<b>BILANZSUMME</b>		<b>402.058.431,25 €</b>	<b>394.801.860,61 €</b>

► GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2024

	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	56.296.187,86 €	54.406.372,92 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.339,20 €	22.339,21 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.890,97 €	89.786,53 €
	<b>56.408.418,03 €</b>	<b>54.518.498,66 €</b>
2. Erhöhung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	811.428,03 €	230.197,97 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	316.560,00 €	579.126,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	959.744,55 €	1.066.246,40 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	29.208.152,09 €	26.422.895,02 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.831,79 €	1.780,29 €
	<b>29.209.983,88 €</b>	<b>26.424.675,31 €</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>29.286.166,73 €</b>	<b>29.969.393,72 €</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	4.435.449,30 €	4.286.138,16 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 455.776,24 €	1.269.499,31 €	999.213,92 € (227.303,42 €)
	<b>5.704.948,61 €</b>	<b>5.285.352,08 €</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.168.874,16 €	10.273.523,86 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.098.711,38 €	1.845.848,89 €
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	100,67 €	49,19 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	176.241,28 €	47.622,66 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen 184.849,00 €	3.242.825,39 €	3.246.766,72 € (172.698,00 €)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	44.628,43 €	439.618,00 €
<b>13. ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>8.291.777,57 €</b>	<b>8.925.956,02 €</b>
14. Sonstige Steuern	1.741.013,49 €	1.741.309,62 €
<b>15. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>6.550.764,08 €</b>	<b>7.184.646,40 €</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen	5.534.900,00 €	6.183.400,00 €
<b>17. BILANZGEWINN</b>	<b>1.015.864,08 €</b>	<b>1.001.246,40 €</b>



Quartier Rauschener Ring mit den energetisch optimierten Hochhäusern Rauschener Ring 1 und 3.

## A. Allgemeine Angaben

Die Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG mit Sitz in Hamburg ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg unter GnR 797 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde unter Anwendung der Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbschlWUV) aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgte die Aufstellung nach dem Gesamtkostenverfahren, gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

## B. Erläuterung zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlust-Rechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Neu angeschaffte Softwareprodukte, die entgeltlich erworben wurden und deren Anschaffungskosten 1.000 Euro übersteigen, werden unter den immateriellen Vermögensgegenständen ausgewiesen und mit 33,3 Prozent abgeschrieben. Für Lizenzen, welche im Rahmen der im Unternehmen eingesetzten wohnungswirtschaftlichen Software erworben wurden, wird die Restnutzungsdauer anhand der vertraglichen Laufzeit des ERP-Hauptnutzungsvertrages ermittelt.

Grundlage für die Bewertung der Sachanlagen sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Bei der Bemessung der Abschreibung, die linear erfolgt, wird bei Wohngebäuden auf eigenem Grund und Boden eine Nutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden auf der Basis einer 40-jährigen bzw. 70-jährigen, die Außenanlagen auf der Basis einer 10-jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben. Eine Ferienwohnung wird mit 2 Prozent abgeschrieben.

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

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

Bei neu angeschafften Technischen Anlagen und Maschinen wird die Abschreibung auf der Grundlage einer 10-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen; bei PV-Anlagen wird über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear abgeschrieben. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer der im Geschäftsjahr 2024 neu angeschafften Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden die amtlichen AfA-Tabellen des Bundesministeriums für Finanzen zugrunde gelegt.

EDV-Geräte werden mit 33,3 Prozent abgeschrieben. Bei den übrigen Gegenständen und den neu angeschafften Kraftfahrzeugen wird eine 6-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 250 Euro bis 1.000 Euro werden Sammelposten gebildet und über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Zugänge der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei den Grundstücken mit Wohnbauten, den Bauvorbereitungskosten in das Sachanlagevermögen, enthalten anteilige Verwaltungskosten sowie eigene Architektenleistungen, die dem Betriebsabrechnungsbogen entnommen wurden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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

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

Latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz sowie aus berücksichtigungsfähigen steuerlichen Verlustvorträgen. Aus der Betrachtung der vergangenen und zukünftigen Bewertungsunterschiede ergeben sich für die Genossenschaft aktive latente Steuern. Die Bewertung erfolgte auf Basis des aktuellen Steuersatzes für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag

von 15,83 Prozent und für Gewerbesteuer von 16,45 Prozent. Das Bilanzierungswahlrecht wird in Anspruch genommen, sodass eine Bilanzierung nicht erfolgt.

Für die Rückstellungen für Renten aus der betrieblichen Altersversorgung liegen versicherungsmathematische Gutachten vor. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 Prozent (im Vorjahr 1,82 Prozent) zugrunde gelegt. Grundlage für die Ermittlungen sind die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Der Anfangsbestand der laufenden Pensionen und der Anwartschaften wurde aufgezinst, der hieraus resultierende Aufwand von rund 184.849 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2024 wurden bei den Personalkosten erfasst.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,90 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,96 Prozent) ein negativer Unterschiedsbetrag von rund 92.362 Euro. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag unterliegt gem. § 253 Abs. 6 S. 2 HGB einer Ausschüttungssperre.

Die Bilanzierung sonstiger Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag und beinhaltet alle erkennbaren Risiken beziehungsweise ungewisse Verbindlichkeiten. Eine Abzinsung der Rückstellungsbeträge war nicht erforderlich.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

### Bilanz

**1.** Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anlagenspiegel (Seite 26).

Die Zugänge und Umbuchungen des Postens Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthalten Kosten für den Neubau und die Modernisierung von Wohngebäuden.

Unter den Bauvorbereitungskosten werden Planungskosten und Kosten vorbereitender Arbeiten für zukünftige Bauvorhaben erfasst.

**2.** Unter dem Posten Andere Finanzanlagen sind erworbene Genossenschaftsanteile der Sparda-Bank Hamburg eG und der Hamburger Volksbank eG erfasst.

**3.** Der Posten Unfertige Leistungen enthält Kosten für noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Wasserkosten.

**4.** Forderungen bzw. Ansprüche mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Abschlussstichtag aufgrund von Ratenzahlungen gegenüber Mitgliedern und noch ausstehender Investitionszuschüsse gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB).

**5.** Forderungsspiegel (Seite 26)

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

**6.** Rücklagenspiegel (Seite 26)

**7.** Unter den Sonstigen Rückstellungen wurden Rückstellungen für Bewirtschaftungstätigkeiten für noch anfallende Kosten aus Wärmelieferungen von drei Wirtschaftseinheiten, die noch nicht abgerechnet wurden, in Höhe von 330.000 Euro gebildet. Die Steuerrückstellungen umfassen rd. 81.600 Euro für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer der Jahre 2023 und 2024.

**8.** Die Verbindlichkeiten beinhalten wie im Vorjahr keine Vorgänge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen. Fristigkeiten sowie Art und Form der Sicherheiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 27). Die Verbindlichkeiten aus Vermietung erhöhten sich hauptsächlich wegen Guthaben aus abgerechneten Heizkosten zum Bilanzstichtag.

## ► FORDERUNGSSPIEGEL

	Bilanzwert 31.12.2024	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2023
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	180.195,57 €	165.464,76 €	14.730,81 €	160.593,36 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	102.433,97 €	102.433,97 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	926,43 €	926,43 €	0,00 €	1.124,76 €
Sonstige Vermögensgegenstände	3.687.128,95 €	3.571.160,66 €	115.968,29 €	1.905.986,02 €
<b>GESAMT</b>	<b>3.970.684,92 €</b>	<b>3.839.985,82 €</b>	<b>130.699,10 €</b>	<b>2.067.704,14 €</b>

## ► RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand 31.12.2023	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2024
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnismrücklagen	126.893.000,00 €	4.714.000,00 €	131.607.000,00 €
<b>GESAMT</b>	<b>149.609.554,57 €</b>	<b>5.534.900,00 €</b>	<b>155.144.454,57 €</b>

## ► ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN in €					ABSCHREIBUNG in €				BUCHWERT am 31.12.2023 in € (Vorjahr)	BUCHWERT am 31.12.2024 in €
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2024	01.01.2024	Zugang	Abgang	31.12.2024		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	282.027,80	1.011,50	0,00	0,00	283.039,30	213.830,28	20.997,21	0,00	234.827,49	68.197,52	48.211,81
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	604.520.827,44	2.916.906,52	0,00	16.605.404,72	624.043.138,68	243.088.087,40	9.723.682,35	0,00	252.811.769,75	361.432.740,04	371.231.368,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.006.003,93	0,00	0,00	0,00	8.006.003,93	1.258.745,62	108.258,43	0,00	1.367.004,05	6.747.258,31	6.638.999,88
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	0,00	0,00	0,00	1.019,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52
Technische Anlagen und Maschinen	526.386,85	163.954,75	36.036,91	0,00	654.304,69	294.755,33	32.994,22	32.805,57	294.943,98	231.631,52	359.360,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.634.699,85	330.686,19	125.366,41	0,00	2.840.019,63	1.306.636,18	282.941,95	115.722,44	1.473.855,69	1.328.063,67	1.366.163,94
Anlagen im Bau	5.299.786,47	11.170.466,31	0,00	- 16.470.252,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.299.786,47	0,00
Bauvorbereitungskosten	949.223,97	410.434,31	0,00	- 135.151,94	1.224.506,34	0,00	0,00	0,00	0,00	949.223,97	1.224.506,34
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>621.937.948,03</b>	<b>14.992.448,08</b>	<b>161.403,32</b>	<b>0,00</b>	<b>636.768.992,79</b>	<b>245.948.224,53</b>	<b>10.147.876,95</b>	<b>148.528,01</b>	<b>255.947.573,47</b>	<b>375.989.723,50</b>	<b>380.821.419,32</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	78.679,81	0,00	0,00	0,00	78.679,81	0,00	0,00	0,00	0,00	78.679,81	78.679,81
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>622.298.655,64</b>	<b>14.993.459,58</b>	<b>161.403,32</b>	<b>0,00</b>	<b>637.130.711,90</b>	<b>246.162.054,81</b>	<b>10.168.874,16</b>	<b>148.528,01</b>	<b>256.182.400,96</b>	<b>376.136.600,83</b>	<b>380.948.310,94</b>

## ► VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	180.676.731,67 € (181.267.648,55 €)	11.163.822,60 € (11.349.819,79 €)	45.239.753,44 € (44.285.381,33 €)	124.273.155,63 € (125.632.447,43 €)	180.676.731,67 € (181.267.648,55 €)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.717.578,27 € (9.932.857,50 €)	368.690,85 € (391.718,44 €)	1.546.839,55 € (1.650.451,85 €)	6.802.047,87 € (7.890.687,21 €)	8.687.192,84 € (9.902.472,07 €)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	14.506.914,20 € (14.756.982,56 €)	14.506.914,20 € (14.756.982,56 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.142.672,50 € (140.434,95 €)	1.142.672,50 € (140.434,95 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 € (3.764,97 €)	0,00 € (3.764,97 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.175.776,29 € (1.441.358,89 €)	4.175.776,29 € (1.441.358,89 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
Sonstige Verbindlichkeiten	56.347,75 € (41.660,33 €)	56.347,75 € (41.660,33 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	0,00 € (0,00 €)	
<b>GESAMT</b>	<b>209.276.020,68 €</b> (207.584.707,75 €)	<b>31.414.224,19 €</b> (28.125.739,93 €)	<b>46.786.592,99 €</b> (45.935.833,18 €)	<b>131.075.203,50 €</b> (133.523.134,64 €)	<b>189.363.924,51 €</b> (191.170.120,62 €)	

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung**

1. In den Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeiten sind neben laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 711.000 Euro abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten in Höhe von rund 15.990.400 Euro enthalten.

2. Erwähnenswerte Beträge größeren Umfangs in den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind durch die Auflösung von in Vorjahren gebildeten Rückstellungen in Höhe von rund 163.600 Euro und durch einen Rückgang um rund 201.100 Euro der anderen Erträge aus im Vorjahr einzelwertberichtigten Forderungen von rund 40.100 Euro entstanden.

3. Im Bereich der Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeiten wirken sich im Wesentlichen die Steigerung der Instandhaltungstätigkeit in Höhe von rund 762.000 Euro sowie höhere Betriebs- und Heizkosten von rund 1.816.300 Euro aus. Die übrigen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeiten stiegen um rund 207.000 Euro.

4. In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind für die Verwaltung und Mitgliederbetreuung höhere Kosten von rund 140.300 Euro enthalten. Diese sind durch allgemeine Kostensteigerungen und Sonderausgaben entstanden.

5. Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhaltet die erwartete Steuerbelastung für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 33.000 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 27.300 Euro in Form von Vorauszahlungen und Rückstellungen. Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr Rückstellungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuer früherer Jahre in Höhe von 51.800 Euro aufgelöst und Guthaben für zu viel geleistete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer des Jahres 2021 in Höhe von rund 53.190 Euro ausgezahlt.

**D. Sonstige Angaben**

1. Die HBH ist mit 20 Prozent an der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg (GBS), beteiligt. Zum 31.12.2023 beträgt das Eigenkapital rund 410.120 Euro. 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 9.326,45 Euro erwirtschaftet.

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

**▶ ARBEITNEHMER**

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	14
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	24	0
<b>GESAMT</b>	<b>49</b>	<b>14</b>

Außerdem wurden vier Auszubildende beschäftigt.

**3. Mitgliederbewegung:**

**▶ MITGLIEDER**

<b>01.01.2024</b>	<b>9.324</b>
Zugang 2024	230
Abgang 2024	235
<b>31.12.2024</b>	<b>9.319</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um rund 88.700 Euro gestiegen.

4. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und zukünftig noch zu erbringenden Bauleistungen in Höhe von rund 24.096.000 Euro.

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

**6. Name und Anschrift des zuständigen**

**Prüfungsverbandes:**

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

**7. Mitglieder des Vorstands:**

**Daniel Kirsch** Vorsitzender  
**Alexander Schubert**

**8. Mitglieder des Aufsichtsrats:**

**Peter Axmann** Vorsitzender  
Bankkaufmann

**Andreas Hunck** Stellv. Vorsitzender  
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

**Ruth Breiholdt**  
Rechtsanwältin

**Albert Feldkamp**  
Architekt

**Eckhard Schönknecht**  
PR-Berater

**Birgit Walter-Gothknecht**  
Dipl.-Betriebswirtin

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung vom 08.04.2025 beschlossen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen einzustellen. So wurden 820.900,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage und 4.714.000,00 Euro den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 1.015.864,08 Euro an die Mitglieder als Bardividende auszuschütten. Dies entspricht einer satzungskonformen Dividende von 4 Prozent des am 01.01.2024 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 25.396.602,00 Euro.

Hamburg, den 8. April 2025

DER VORSTAND  
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG  
**Daniel Kirsch** **Alexander Schubert**

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 vom Vorstand über alle grundsätzlichen Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftspolitik sowie über die Entwicklung des laufenden Geschäfts, der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Risikolage und das Risikomanagement der Genossenschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, in sechs Aufsichtsratsitzungen – davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand – wahrgenommen.

Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschaurechnungen nachvollziehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind.

2024 war wie die Vorjahre geprägt von umfangreichen Investitionen in den Bestand, sowohl in die Instandhaltung als auch in die Modernisierung, wobei die energetische Ertüchtigung des Bestands eine immer wichtigere Rolle spielt, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß noch weiter zu verringern.

Neubau ist zurzeit aufgrund der hohen Baukosten und der restriktiven Grundstücksvergabepolitik der Stadt leider nur im Rahmen der Entwicklung von eigenen Wohnquartieren möglich. Trotzdem errichtet die HBH hier durch Abriss und anschließenden Neubau ebenfalls modernen Wohnraum.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand fand wie in den Vorjahren in einer konstruktiven, vertrauensvollen Atmosphäre statt. Ab 2025 erfolgt zudem eine Digitalisierung der Gremiensitzungen, das heißt, Einladungen, Dokumente und Protokolle müssen künftig nicht mehr ausgedruckt und per Post verschickt werden. Dies ist ein weiterer Schritt zu einer zeitgemäßen und effizienten Gremienarbeit und spart zudem wertvolle Rohstoffe.

Im September besichtigten Vorstand und Aufsichtsrat die Bau- und Modernisierungsvorhaben in der Wohldorfer Straße, Vogelweide und Sentastraße sowie im Moorgrund und konnten sich vom Baufortschritt und der Verbesserung der Wohnungsqualität überzeugen. In beiden Fällen gehört auch der Aufbau von Photovoltaikanlagen zum Investitionsumfang. Außerdem nahmen Auf-

sichtsrat und Vorstand gemeinsam an der jährlichen Tagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. teil.

Die Vertreterversammlung wurde wie im Vorjahr planmäßig im Juni durchgeführt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats Eckhard Schönknecht und Albert Feldkamp schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. Beide Herren stellten sich erneut zur Wahl und wurden in der Vertreterversammlung einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2023 wurde dem Aufsichtsrat vom Abschlussprüfer ausführlich erläutert. In dem Bericht wird bestätigt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat und dass es keinen Anlass für Beanstandungen gab.

Der Aufsichtsrat hat dem zum 31.12.2024 vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat haben aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufes beschlossen, der Vertreterversammlung wiederum die Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 4 Prozent vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das große Engagement und die erfolgreiche Tätigkeit im abgeschlossenen Geschäftsjahr.

Den gewählten Vertreterinnen und Vertretern spricht der Aufsichtsrat seinen Dank aus für die aktive ehrenamtliche Beteiligung an der gemeinsamen Arbeit zum Wohl der Genossenschaft.

Hamburg, den 8. April 2025

DER AUFSICHTSRAT

**Peter Axmann**

Vorsitzender



## Das Quartier beginnt im Kleinen

Wohnen heißt bei der HBH, Teil einer Gemeinschaft zu sein. Unsere Genossenschaft steht für lebendige Nachbarschaften, für Zusammenhalt und für Orte, an denen die Menschen sich kennen und sie gerne bleiben. Ob drei, dreißig oder dreihundert Wohnungen: Gemeinschaft ist dort, wo man sich füreinander interessiert. Hier bildet sich das Quartier bereits im Kleinen – beim freundlichen Austausch im Treppenhaus, im Gemeinschaftsgarten oder auf der Bank vorm Haus.

Für uns zählt jede Nachbarschaft. Was sie alle verbindet, sind die Menschen – und die stehen bei uns im Mittelpunkt.

### Ein Quartier – mehr als nur Wohnungen

Wie groß ist ein Quartier? Wo beginnt es und wo hört es auf? Ein Quartier kann wenige Straßen oder ganze Häuserblocks umfassen. Doch Größe ist nicht entscheidend. Ein Quartier ist vielmehr ein sozialer Raum ohne abgesteckte Grenzen, eine lebendige Nachbarschaft, in der das Miteinander zählt. Als Genossenschaft schaffen wir diese Räume, an denen unsere Mitglieder sich be-

**65 %**  
sind mit ihrer  
Nachbarschaft zufrieden  
AOK-Umfrage 2024

gegnet, unterstützen und ein echtes Zuhause finden – ob in einzelnen Wohnungen, den dazugehörigen Gärten, Freiflächen oder Gemeinschaftsräumen. Unser Ziel ist es, Orte mit

hoher Lebensqualität zu gestalten – sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltig. Dabei denken wir nicht nur in großen Quartieren, sondern auch an einzelne Häuser oder kleine Nachbarschaften, die einen wertvollen Beitrag zum Stadtquartier leisten.

### Nachbarschaft für Jung und Alt

Eine gute Nachbarschaft steigert das Wohlbefinden und trägt dazu bei, dass unsere Mitglieder langfristig bei uns wohnen möchten. Deshalb entwickeln wir Wohnumfelder, die Begegnung ermöglichen, Selbstständigkeit bis ins hohe Alter fördern und allen Lebensentwürfen Raum geben – sei es durch barrierearme Wohnungen, Spiel- und Grünflächen, Treffpunkte oder inklusive Angebote.

Unsere Gesellschaft wird älter – und damit steigen die Ansprüche an das Wohnen. Wir unterstützen unsere Mitglieder dabei, so lange wie möglich selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben. Gelebte Nachbarschaft, ehrenamtliches Engagement und gezielte Alltagsunterstützung bilden dafür das Fundament und helfen, Vereinsamung vorzubeugen.



**Platz 5 belegt Hamburg im Städtevergleich „Wie nachbarschaftlich ist Deutschland?“**

Edeka Nachbarschaftsbarometer 2022

# Gemeinschaft im Fokus

Quartiere können sich nur erfolgreich entwickeln, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner als zentrale Akteure mit einbezogen werden. Ihre Sichtweise und ihr Engagement sind die Grundlage für das Miteinander. 57 Prozent der Befragten des Edeka Nachbarschaftsbarometers 2024 sind der Meinung, dass eine gute Nachbarschaft einen großen Beitrag zur Lebenszufriedenheit leistet.

## Ein gemeinsames Dach

Unsere Wohneinheiten bringen Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Lebenssituationen zusammen. 2022 wohnte in 55 Prozent der Hamburger Haushalte nur eine Person. 23 Prozent der Wohnungen wurden zu zweit bewohnt und 10 Prozent zu dritt. Ob junge Familien, ältere Menschen, Singles oder Paare – wir schaffen Orte der Begegnung, des Austauschs und der Solidarität. Unsere durchmischte Wohnungsstruktur sorgt dafür, dass Menschen in allen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Be-

dürfnissen zusammenkommen. So können wir dynamisch auf Veränderungen im Leben unserer Mitglieder reagieren und Lösungen finden, um ihnen die bestmögliche Art des Wohnens zu ermöglichen.

**44 %**

**helfen im privaten Umfeld z. B. in der Nachbarschaftshilfe.**

holi-Umfrage 2024

## Erlebnisse, die Gemeinschaft stiften

Gemeinsame Erlebnisse verbinden Menschen und schaffen eine Nachbarschaft, die nicht anonym ist, sondern von echtem Austausch und Miteinander lebt. So entsteht ein wohnliches, lebendiges und sicheres Umfeld für alle Generationen.

Mittlerweile gibt es in drei unserer Quartiere HBH-Treffpunkte. In diesen Gemeinschaftsräumen kommen Nachbarinnen und Nachbarn zusammen um zu Klönen, Sport zu treiben und Spaß zu haben. Dazu zählen Angebote wie Gedächtnistraining oder Spielenachmittage, aber auch das Organisieren gemeinsamer Reisen und Ausflüge. Für Buchfans gibt es beispielsweise einen



**78,4 %**

**schätzen den Kontakt zu ihrer Nachbarschaft.**

Quartierstudie 2023 DC Developments



**Jede:r Dritte**

wünscht sich mehr Nachbarschaftsfeste oder Flohmärkte.

Umfrage AOK Rheinland/Hamburg 2024

Literaturkreis in Eichwischen und in Borgfelde ein Lesecafé. Im Quartier in Rahlstedt finden gemeinschaftliches Gärtnern und saisonale Feste wie das Erntedankfest statt.

## Engagement für Jung und Alt

Wir engagieren uns seit vielen Jahren dafür, dass Menschen sich aktiv begegnen. Gemeinsam mit dem Verein „Freunde alter Menschen e.V.“ etablieren und stärken wir Nachbarschaftsstrukturen, um der Einsamkeit im Alter vorzubeugen. Projekte rund ums Thema Alter, wie Besuchspartnerschaften oder Geburtstagsbesuche, ermöglichen den Älteren ein möglichst aktives, sozial eingebundenes Leben.



In Borgfelde stehen zwei Pfeiler unserer gelebten Nachbarschaft Schulter an Schulter: die „Freunde alter Menschen e.V.“ (links) und der Mitgliedertreffpunkt der HBH (rechts). Hier öffnen sich Türen für echte Begegnungen und Gemeinschaft, die im Alltag spürbar ist.

**13-14**

**Nachbarinnen und Nachbarn kennen die Menschen im Durchschnitt im Rheinland und in Hamburg. Aus knapp jeder fünften dieser Bekanntschaften entwickelt sich eine Freundschaft. Und laut der Befragten dürfen das auch gern noch mehr werden.**

AOK-Umfrage 2024

In Borgfelde läuft zusätzlich das Projekt Generation Nachbarschaft. Bei einem monatlichen Stammtisch knüpfen ältere und jüngere Menschen Kontakte und planen gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen. Eine Online-Plattform ([www.generation-nachbarschaft.de](http://www.generation-nachbarschaft.de)) ergänzt das Angebot.

## Kommunikation, die verbindet

Ziel der HBH ist es, den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und damit gleichzeitig auch die Identifikation der Mitglieder mit der Genossenschaft nachhaltig zu stärken. Mit unserer Mitgliederzeitschrift HBHnews bleiben wir über alles Wichtige mit unseren Mitgliedern in Kontakt. Neben nützlichen Infos zum Wohnen informieren wir auch über interessanten Aktivitäten in den Nachbarschaften der HBH.

# Im Dialog – Genossenschaft und Mitglieder

Bei der Entwicklung bestehender Quartiere binden wir unsere Mitglieder eng in die Planungen mit ein. Wer bei der HBH wohnt und von Maßnahmen betroffen ist, wird frühzeitig informiert und darf bei großen Quartiersentwicklungsmaßnahmen mitgestalten.

Wir möchten Wohnorte schaffen, in denen man sich wohlfühlt und gerne lebt. Dazu gehört auch, unseren Mitgliedern zuzuhören wie z. B. in unseren Projekten in Borgfelde und Barmbek-Süd. Schon in der Planungsphase setzen wir auf eine enge Abstimmung: In gemeinsamen Gesprächen, persönlichen Sprechstunden oder bei Ortsterminen nehmen wir Anregungen und Bedürfnisse direkt auf. Was zählt, ist der Dialog – und die Bereitschaft, Veränderungen gemeinsam zu tragen

## Veränderung mit Rückhalt der Mitglieder

Müssen Mitglieder aufgrund von Modernisierungsarbeiten oder Neubau vorübergehend ausziehen, sorgen wir für Ersatz. Wir stellen passende Ausweichwohnungen zur Verfügung: nah, bezahlbar und verlässlich. Nach Beendigung der Arbeiten haben die Mitglieder ein Rückkehrrecht, um in ihr vertrautes Zuhause und ihre Nachbarschaft zurückzukehren.

## Genossenschaftliche Arbeit

Durch unsere Arbeit entsteht nicht nur moderner Wohnraum – sondern auch Vertrauen. Unsere Mitglieder können sich in der Regel darauf verlassen, dass sie ihr gesamtes Leben in einer Wohnung der HBH verbringen können. Das fördert auch die Verwurzelung im Viertel und stärkt das nachbarschaftliche Engagement – frei von der Sorge, das Zuhause unerwartet aufgeben zu müssen.

## 2025

**haben die Vereinten Nationen als Internationales Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Mit dem Ehrenjahr soll die Aufmerksamkeit auf die weltweite Bedeutung von Genossenschaften für die Erreichung der 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung gerichtet werden.**

Wir setzen auf echte genossenschaftliche Zusammenarbeit: vorausschauend, gemeinschaftlich und mit dem mit dem Ziel, Wohnqualität und Zusammenhalt nachhaltig zu stärken. Gerade in einer wachsenden Metropole wie Hamburg ist das ein starkes Signal. Durch die bewusste Entscheidung gegen eine kurzfristige Gewinnmaximierung und für eine langfristig orientierte Bestandsentwicklung sichern wir die Investitionen für

unsere Mitglieder und fördern den dauerhaften Werterhalt unseres Wohnraums.

**Unsere Mitglieder wissen: Wer bei uns wohnt, baut auf Gemeinschaft – und auf ein Zuhause, das auch in Zukunft Bestand hat.**



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG  
Lämmersieth 1 · 22305 Hamburg

Telefon (040) 299 09-0 · Telefax (040) 299 09-222  
info@hanseatische.de · www.hanseatische.de

Gegründet am 02.04.1949  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister  
am 24.08.1949

### Fotos

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG,  
Birte Zellentin (S. 33), gpointstudio/Shutterstock (S. 32)

### Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation  
gesellschaft für public relations und marketing mbh  
Stadtdeich 3 · 20097 Hamburg  
Telefon: (040) 30 38 26-70  
info@schoenknecht-kommunikation.de  
www.schoenknecht-kommunikation.de

