

GESCHÄFTSBERICHT 2013



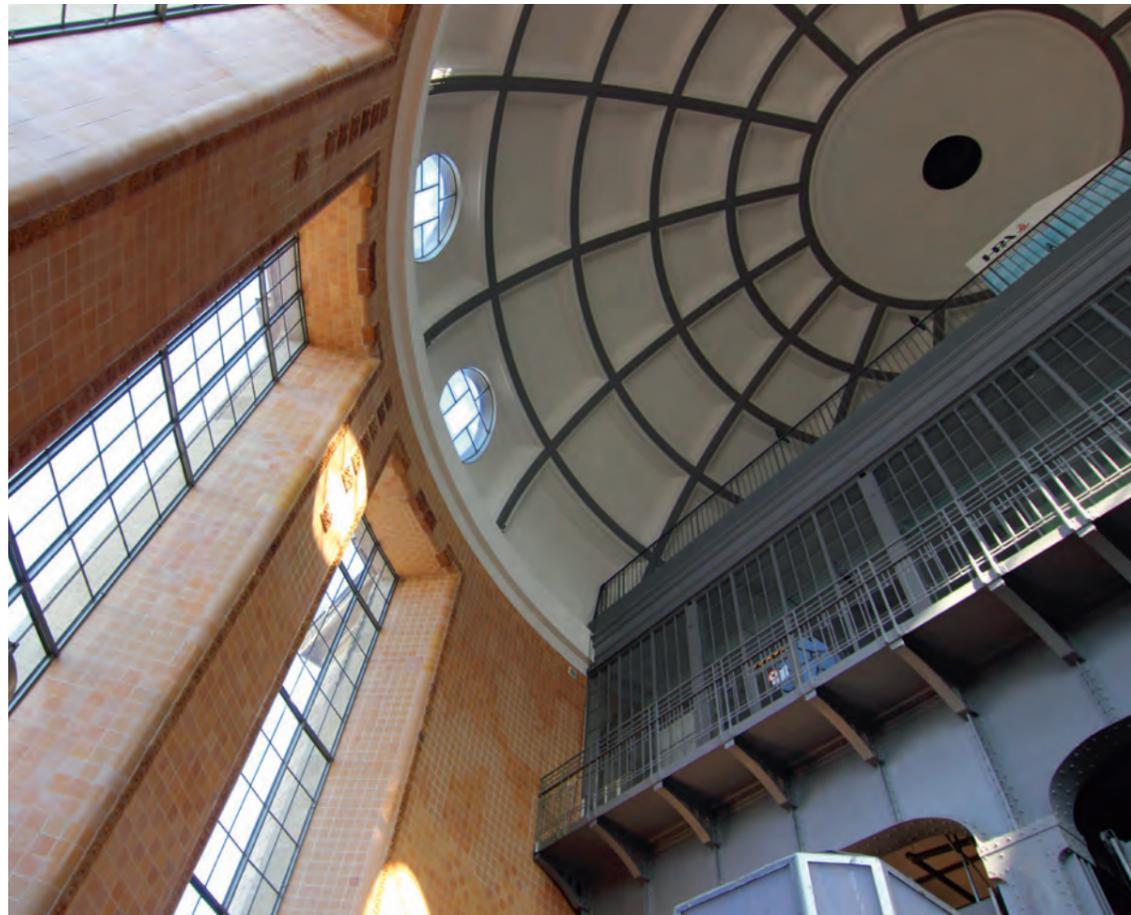
WIR LEBEN GERN MODERN

Modern wohnen – wer will das nicht? Schick, trendig, gern noch mit Dachterrasse und Blick auf Elbe oder Alster. Dieses Verständnis von modern hat jedoch seinen Preis. Besonders schwierig ist es aktuell in Hamburg für Familien und Personen mit geringem Einkommen. Dürfen diese etwa nicht modern wohnen? Wir sind der Meinung: Doch! Denn modern heißt zeitgemäß. Und was passt besser in unsere Zeit als bezahlbarer Wohnraum und das Wissen darum, nicht von einer Eigenbedarfskündigung oder unbezahlbaren Mietsteigerungen überrascht zu werden? Für uns als Genossenschaft bedeutet modernes Wohnen vor allem dreierlei: Sicher-

heit, Verlässlichkeit und vorausschauendes Handeln. Dazu zählen unsere Investitionen in die Pflege des rund 6.800 Wohnungen umfassenden Bestandes, Modernisierungs- sowie Neubaumaßnahmen. Auf diese Weise können wir unseren 8.700 Mitgliedern ein lebenslanges Nutzungsrecht in zeitgemäßen Wohnungen zu bezahlbaren Preisen anbieten. Ob mit Blick ins Grüne oder auf einen belebten Platz, wir erfüllen die unterschiedlichsten Ansprüche. Nur eines werden Sie bei uns vergeblich suchen: Luxus, den sich nur wenige leisten können. Wir leben gern modern, aber auf genossenschaftliche Art und Weise.



INHALT	
Auf einen Blick	4
Vorstand und Aufsichtsrat	5
Vorstand	8
Lagebericht	16
Bilanz	22
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	24
Anhang	28
Wohnungsbestand	33
Aufsichtsrat	36
Bestätigungsvermerk	38



ZAHLEN DES GESCHÄFTSJAHRES IM ÜBERBLICK

	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	261.374,3 T€	261.462,4 T€	248.096,5 T€	240.476,9 T€
Anlagevermögen	237.157,1 T€	235.015,0 T€	224.026,5 T€	220.084,0 T€
Eigenkapital <i>Eigenkapitalquote</i>	116.229,2 T€ 44,5%	110.197,5 T€ 42,1%	103.796,4 T€ 41,8%	98.704,5 T€ 41,0%
Rückstellungen	4.837,3 T€	4.280,7 T€	4.399,5 T€	4.467,4 T€
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	22.277,8 T€	21.806,6 T€	21.449,9 T€	21.208,6 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.285,2 T€	44.546,0 T€	43.351,6 T€	42.879,5 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung <i>davon für Instandhaltung</i>	20.389,8 T€ 7.799,6 T€	19.469,6 T€ 7.368,1 T€	20.394,4 T€ 8.211,5 T€	19.416,0 T€ 7.718,5 T€
Jahresüberschuss	6.386,3 T€	6.854,8 T€	5.652,4 T€	6.309,6 T€
Wohnungsbestand	6.824	6.766	6.753	6.818
Fluktuation <i>Fluktuationsquote</i>	488 7,2%	468 6,9%	500 7,4%	546 8,0%
Mitglieder	8.698	8.617	8.572	8.523
Mitarbeiter	56	56	57	57
Auszubildende	1	1	2	1

ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2013

VORSTAND	Daniel Kirsch	Vorsitzender
	Andreas Paasch	
AUFSICHTSRAT	Peter Axmann	Vorsitzender
	Ruth Breiholdt	Stellvertretende Vorsitzende
	Birgit Walter-Gothknecht	Schritfführerin
	Joachim Habermann	
	Andreas Hunck	
	Eckhard Schönknecht	



The background of the entire page is a close-up, shallow depth-of-field photograph of several Euro banknotes. The focus is on the '20' and 'EURO' text on a light-colored note in the foreground. A silver pen tip is visible on the right side, resting on the banknotes. The overall lighting is bright and soft, creating a professional and financial atmosphere.

MODERNES WOHNEN BEDEUTET ...

SICHERHEIT FÜR MIETER.

Wohnungssuche in Hamburg erfordert Geduld, Nerven und eine gute Portion Glück. Wohnraum ist knapp, besonders für Familien. Wir sorgen für den Neu- und Ausbau und schaffen damit bezahlbaren Wohnraum in guter Lage. Das Beste für unsere Mitglieder: Sie müssen sich keine Sorgen machen, wie lange sie wohnen bleiben können. Durch die Genossenschaftsanteile sind sie Miteigentümer und haben somit lebenslanges Wohnrecht. Zudem stellen sie mit der Vertreterversammlung durch demokratische Wahl das oberste Gremium der Genossenschaft. So bieten wir Sicherheit und Mitbestimmung für 8.700 Mitglieder.

BERICHT DES VORSTANDES: ENTWICKLUNG UND UNTERNEHMENSPOLITIK

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Im Jahr 2013 entwickelte sich der deutsche Wirtschaftsraum stabil; das Bruttoinlandsprodukt stieg preisbereinigt um 0,4 Prozent mit einer bereits zum Jahresende erkennbar steigenden Tendenz. So rechnet das Ifo-Institut für 2014 mit einem Wachstum von 1,9 Prozent aufgrund der verbesserten welt- und binnenwirtschaftlichen Bedingungen. Der Anstieg der Verbraucherpreise blieb hinter den Vorjahresentwicklungen zurück. Besonders durch die Entwicklung der Nahrungsmittelpreise verteuerten sich Produkte und Dienstleistungen für die Verbraucher um 1,5 Prozent. Die Zahl der Beschäftigten erreichte den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Im Jahresdurchschnitt waren 2,95 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr ist hieraus ein stabiler Arbeitsmarkt zu erkennen. Für die Metropolregion Hamburg wird weiterhin ein stabiles Bevölkerungswachstum erwartet. Die Attraktivität der Hansestadt wird auch durch ihre Wirtschaftskraft bestimmt. Die Zuwanderung aus anderen Bundesländern und dem Ausland hält weiter an und wird sich nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft bis 2030 fortsetzen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bedeutet dies für Immobilieninvestitionen ein sehr attraktives Umfeld.

Neben der Einwohnerzahl spielt die Haushaltsgröße eine wesentliche Rolle für die Prognose der künftigen Wohnungsnachfrage. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt derzeit 1,8 Personen, wobei rund die Hälfte der Wohnungen lediglich von einer Person bewohnt werden.

Der neue Hamburger Mietenspiegel von November 2013 weist eine Durchschnittsmiete von 7,56 Euro je m² Wohnfläche netto kalt aus. Dies verdeutlicht, dass sich die Mietentwicklung in einem moderaten Rahmen bewegte. Gegenüber dem letzten Mietenspiegel 2011 ergab sich ein Anstieg um 5,7 Prozent. Die aufgelegten Förderprogramme der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) bieten sowohl bei der Modernisierung als auch beim Neubau verlässliche Rahmenbedingungen für eine langfristige Kalkulation, die bei Investitionen in Wohnungen immer zugrunde gelegt werden muss. Der hohe Anteil an Mietwohnungen, die durch genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sowie das kommunale Wohnungsunternehmen bewirtschaftet werden, bewirkt eine nachhaltige Dämpfung des Mietpreinsniveaus in Hamburg. Die in der Stadt tätigen Wohnungsgenossenschaften leisten mit ihren Aktivitäten in Bezug auf Neubau, Modernisierung und Instandhaltung einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in Bauunternehmen und im Handwerk.

UNTERNEHMENSPOLITIK

Die stabile Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt war für uns wiederum ein Antrieb, auch im Jahr 2013 die Entwicklung des Bestandes unserer Genossenschaft mit Nachdruck fortzusetzen. Neben dem Wohnungsneubau steht dabei die energetische Aufwertung unverändert im Fokus.

Wohnungsneubau realisieren wir aktuell auf genossenschaftseigenen Flächen durch Nachverdichtung oder Ersatzneubau. Darüber hinaus nehmen wir Konzeptausreibungen der Freien und Hansestadt Hamburg zum Anlass, um uns für geeignete Grundstücke zu bewerben. Der hohe Detailgrad der Planung, der dabei zum Zeitpunkt der Bewerbung vorausgesetzt wird, stellt im Zusammenhang mit eng gesetzten Fristen eine besondere Herausforderung dar. Insbesondere bei ablehnenden Entscheidungen seitens der Jury wäre mehr Transparenz wünschenswert, um hieraus für zukünftige Konzepte zu lernen. Die ausgeschriebenen Grundstücksgrößen und Konzeptanforderungen lassen oftmals eine Kooperation mit anderen Investoren sinnvoll erscheinen. Hier

agieren wir aufgeschlossen am Markt, um Chancen für die Entwicklung der Genossenschaft zu nutzen.

Steigende energetische Anforderungen verteuern nicht nur den Neubau, sondern spielen auch bei der Bestandsmodernisierung eine Rolle. Zunehmend müssen daher auch Fragen der Wirtschaftlichkeit neu betrachtet werden, insbesondere bei Objekten der 50er-Jahre, deren Bausubstanz oftmals keine Nachhaltigkeit der Investitionen im Hinblick auf den erreichbaren Wohnungsstandard hergibt. Hier werden neue Wege unter frühzeitiger Einbeziehung der betroffenen Mitglieder beschritten, um gemeinsam eine nachfragegerechte Quartiersentwicklung mit hoher Akzeptanz zu erreichen.



Dieselstraße

INVESTITIONEN

An zwei Standorten haben wir insgesamt 67 Wohnungen bezugsfertig errichtet. In Hamburg-Hamm wurde anstelle zweier Gewerbeeinheiten ein Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen erstellt und zum 01.04.2013 den Mitgliedern übergeben. Die Investitionssumme belief sich auf 1,7 Mio. Euro, wovon 0,5 Mio. Euro durch Eigengeld der Genossenschaft gedeckt wurden. Die verbleibenden 1,2 Mio. Euro wurden durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie ein Kapitalmarktdarlehen gedeckt.

In Hamburg-Barmbek wurde der zweite Bauabschnitt unseres Ersatzneubaus fertiggestellt. Insgesamt 60 Wohnungen wurden abschnittsweise bis zum 01.08.2013 den Mitgliedern übergeben, sodass zum Berichtszeitpunkt 73 der insgesamt 87 Wohnungen bezogen sind. Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben belaufen sich auf voraussichtlich 16,5 Mio. Euro. Hiervon werden 5,6 Mio. Euro durch Fremdmittel der KfW und der IFB gedeckt.

Der verbleibende Betrag stammt aus Eigenmitteln der Genossenschaft.

Für diese Neubauwohnungen auf genossenschaftseigenen Grundstücken wurde die anfängliche Nutzungsgebühr der freifinanzierten Wohnungen auf 8,90 Euro je m² Wohnfläche monatlich netto kalt festgelegt. Dieser Mietpreis verdeutlicht, welchen Einfluss Grundstückspreise auf die spätere Miethöhe haben. Selbst beim Erwerb städtischer Grundstücke ist eine Nutzungsgebühr unter 12,00 Euro/m² kaum realisierbar.

Die energetische Modernisierung unseres Bestandes setzten wir in drei Wohnanlagen fort. In Hamburg-Wandsbek haben wir im dritten Bauabschnitt sieben von insgesamt 19 Reihenhäusern modernisiert und diese Maßnahme damit abgeschlossen. Die Mitglieder hatten wiederum Einfluss auf den Umfang der Maßnahme innerhalb des Gebäudes. Bad- und Küchenmodernisierung standen gegen eine moderate Nutzungsgebüh-

INVESTITIONEN 2013

	Investition 2013	Finanzierung 2013	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau	4.733 T€	203 T€	4.530 T€
Vollmodernisierung	149 T€	0 T€	149 T€
Energetische Modernisierung	4.158 T€	2.300 T€	1.858 T€
GESAMT	9.040 T€	2.503 T€	6.537 T€



INSTANDHALTUNG 2013

	Investitionen 2013
Dachdecker/Klempner	1.170,3 T€
Maler	974,6 T€
Betonsanierung/Isolierung/Maurerarbeiten	949,5 T€
Elektriker	839,9 T€
Einzelwohnungssanierung	718,1 T€
Fußboden	550,6 T€
Heizung	430,6 T€
Tischler	317,1 T€
Außenanlagen	310,4 T€
Fliesenleger	208,6 T€
Küche	185,3 T€
Weitere	1.144,6 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	7.799,6 T€
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	901,3 T€
GESAMT	8.700,9 T€



renenhöpfung zur Wahl, während die energetische Modernisierung ohne Auswirkung auf die Nutzungsgebühr blieb. Insgesamt wurden im Jahr 2013 für dieses Objekt 0,7 Mio. Euro aus Eigenmitteln aufgewendet.

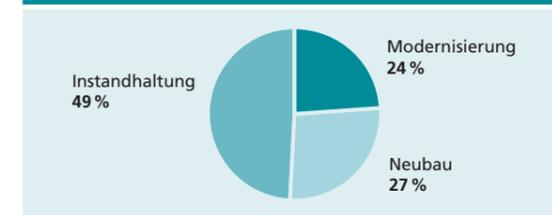
Ein weiteres Objekt in Hamburg-Bramfeld wurde mit dem zweiten Bauabschnitt fortgesetzt. Von den insgesamt 168 Wohnungen waren 82 Wohnungen betroffen. Ergänzend zur Wärmedämmung des Gebäudes wurde eine Abluftanlage installiert und die Heizung erneuert. Zusammen mit der Sanierung der Balkone und der Wiederherstellung der Außenanlagen ergibt sich ein insgesamt attraktives Erscheinungsbild. Die Aufwendungen für die Maßnahme beliefen sich im Jahre 2013 auf 2,4 Mio. Euro, wovon 1,5 Mio. Euro durch Darlehen gedeckt waren. Auf die Nutzungsgebühr hatten diese Maßnahmen keinen Einfluss.

Bereits den dritten von insgesamt vier Bauabschnitten haben wir in Hamburg-Rahlstedt abgeschlossen. In der Wohnanlage Berner Straße/Im Rühmt wurden weitere 24 Wohnungen, einschließlich Einbau einer Abluftanlage, energetisch optimiert. Von den aufgewendeten Kosten in Höhe von 1,0 Mio. Euro wurden 0,8 Mio. Euro

über Darlehen gedeckt. Auch hier blieb die Nutzungsgebühr unverändert.

Neben den beschriebenen Investitionen in Neubau und Modernisierung wurde die Instandhaltung auf hohem Niveau fortgesetzt. Insgesamt wurden hier im Geschäftsjahr 8,7 Mio. Euro aufgewendet, wobei die Gewerke Dachdecker/Klempner, Maler sowie Aufwendungen für Betonsanierung und Isolierung die Schwerpunkte bildeten. Die fortlaufende Instandhaltung unseres Bestandes ist wesentliche Voraussetzung dafür, unseren Mitgliedern generationsübergreifend attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Jahr 2013 wurde für die Instandhaltung rund die Hälfte der Gesamtinvestitionen aufgewendet (s. Grafik).

INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2013



DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSgebÜHR UND NEBENKOSTEN ZUM JAHRESENDE
JE M² MONATLICH (WOHNUNGEN)

	2013	2012	2011	2010
Nutzungsgebühr	5,70 €	5,60 €	5,48 €	5,37 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,22 €	1,20 €	1,19 €	1,19 €
Vorauszahlung Heizkosten	1,09 €	1,10 €	1,00 €	1,03 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,46 €	0,49 €	0,48 €	0,49 €
GESAMT	8,47 €	8,39 €	8,15 €	8,08 €

ERTRÄGE UND MIETENTWICKLUNG

Es ist inzwischen durch Studien des Center for Real Estate Studies (CRES) belegt, dass der Hamburger Wohnungsmarkt im Allgemeinen keine übertriebene Mietpreisentwicklung aufweist. Die Nutzungsgebühren unserer Genossenschaft stellen im Hamburger Mietwohnungsmarkt weiterhin eine dämpfende Wirkung dar. Am Jahresende 2013 summierten sich die Erträge je m² Wohnfläche monatlich auf 5,87 Euro netto kalt, wovon unsere Mitglieder 5,70 Euro zu tragen hatten. Der Differenzbetrag ergibt sich aus Zuschüssen der IFB durch die Inanspruchnahme von Förderprogrammen.

Die Höhe der Nutzungsgebühr im Verhältnis zum aktuellen Hamburger Mietenspiegel verdeutlicht, dass die Ertragssituation der Genossenschaft langfristig stabil ist und gleichzeitig für unsere Mitglieder einen Preisvorteil bietet. Auch bei Neuvermietungen beteiligen wir uns nicht an spekulativen Höchstpreisforderungen, sondern haben nachhaltig erzielbare Miethöhen im Fokus. Im vergangenen Jahr lagen mehr als 83 Prozent

der Neuvermietungen unter einem Quadratmeterpreis von 7,00 Euro. Oberhalb dieses Wertes lagen insbesondere Objekte, die in den letzten zehn Jahren neu gebaut oder vollumfänglich modernisiert wurden.

STEUERBILANZ

Als partiell steuerpflichtiges Wohnungsunternehmen unterliegen unsere Nichtmitgliedergeschäfte der Steuerpflicht. Hierzu zählt insbesondere die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Wohnheimen und Garagen.

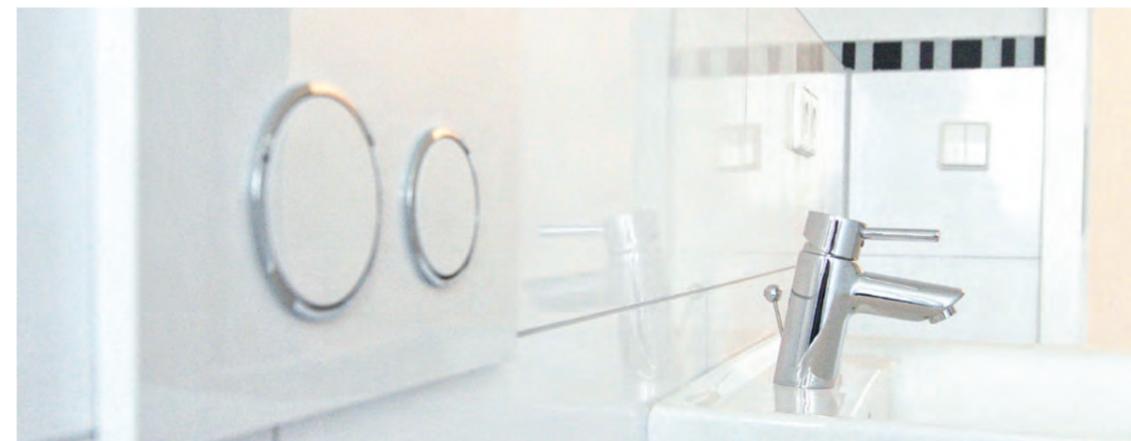
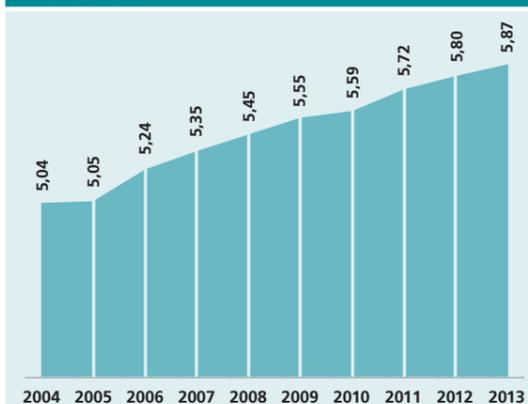
Für das Jahr 2012 wurde die Steuerbilanz erstellt und beim Finanzamt eingereicht. Die darauf erfolgte Veranlagung weist einen steuerpflichtigen Anteil am Umsatz von 2,5 Prozent aus.

PERSONALENTWICKLUNG

Unsere Mitglieder und Geschäftspartner können von uns ein Höchstmaß an Kompetenz und Zuverlässigkeit erwarten. Unser qualifiziertes Personal, welches kontinuierlich durch Teilnahme an internen und externen Seminaren fortgebildet wird, erfüllt diese Ansprüche. Ergänzt wird dieses Fachwissen durch langjährige Betriebszugehörigkeit und damit einhergehend umfangreiche Kenntnisse des Objektbestandes. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsumfeld wirkt sich unmittelbar auf die Arbeitsqualität aus und ist somit auch nach außen zu spüren.

40 Jahre Betriebszugehörigkeit stellen auch bei unserer Genossenschaft eine Besonderheit dar, über die wir sehr froh sind. Eine Mitarbeiterin hat im Februar 2014 dieses stolze Jubiläum erreicht. Unsere Jubilarin konnte während dieser Zeitspanne in vielen Geschäftsfeldern

ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN
IN EURO PRO M²



unseres Unternehmens Erfahrungen sammeln, die sie in besonderer Weise dazu befähigen, die Aufgaben des Sozialmanagements in unserem Hause wahrzunehmen.

Durch die Rückkehr aus der Elternzeit verstärkt eine weitere Mitarbeiterin, welche sich gerade in der Fortbildung zur geprüften Bilanzbuchhalterin (IHK) befindet, das Rechnungswesen. Ein Ausbildungsverhältnis wurde im Januar 2014 erfolgreich beendet. Die fundierte Nachwuchsförderung nimmt auch künftig einen hohen Stellenwert bei unserer Genossenschaft ein. Dementsprechend werden in diesem Jahr zwei Schulabsolventen ihre Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bei uns beginnen.

GEWINNVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:

4,0 Prozent Bardividende auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2013 in Höhe von 20.951.854,00 Euro ergibt eine auszuschüttende Dividende in Höhe von 838.074,16 Euro.

AUSBLICK

Die Umstellung des Zahlungsverkehrs auf das SEPA-Verfahren wird im Jahr 2014 verbindlich. Bereits im September 2013 stellten wir den Zahlungsverkehr auf das SEPA-Verfahren um. Die Umstellung verlief ohne nennenswerte Komplikationen und führte zu keinerlei Zahlungsausfällen.

Sowohl die Zusammensetzung unseres Mitarbeiterteams als auch die Entwicklung unseres Marktumfeldes stimmen uns weiter optimistisch. Daneben stellt die

ANTEILE AN DEN MIETEINNAHMEN
IN EURO PRO M² WOHN- UND NUTZFLÄCHE MONATLICH



konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung eine wesentliche Stütze unseres Erfolges dar. So stehen wir weiterhin unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern kompetent zur Verfügung und bleiben für die Stadt ein verlässlicher Partner.

Hamburg, 8. April 2014

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

MODERNES WOHNEN BEDEUTET ... MODERNISIERUNG DES BESTANDES.

Bei uns geht es nicht um den Profit eines großen Investors, es zählen die Menschen vor Ort. Ob in Barmbek, Hamm oder Wandsbek, überall wird in die Erneuerung der Gebäude investiert. So führen wir beispielsweise in Bramfeld aktuell energetische Sanierungen bei 168 Wohnungen durch. Modernes Wohnen bedeutet für uns ökologische Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Im Jahr 2013 haben wir mit 2,04 Mio. Euro die Vollmodernisierung von 82 Wohnungen durchgeführt. Für unsere Mitglieder, für Hamburg, für die Umwelt!



STEINBEKER HAUPTSTRASSE
Dämmung der Fassaden und Balkonsanierung



BENGELSDORFSTRASSE
Neues Gesicht durch Wärmedämmung

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Dieser Lagebericht wird unter Anwendung des Deutschen Rechnungslegungsstandards 20 (DRS 20) erstellt.

Die Genossenschaft wurde am 02.04.1949 in Hamburg gegründet. Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Bewirtschaftung von Bauten in allen Rechts- und

Nutzungsformen im Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg sowie dem Umland in den angrenzenden Bundesländern. Der Objektbestand belief sich zum 31.12.2013 auf 6.824 Wohnungen, 27 Gewerbeeinheiten, 2.328 Garagen sowie 899 Kfz-Stellplätze.

Der Bezug von zwei Neubauten bewirkte einen Zugang von 67 Wohnungen. Dem standen der Abriss von neun Bestandswohnungen und der Abgang von zwei Gewer-

OBJEKTBESTAND DER GENOSSENSCHAFT

	Stand 31.12.2012	Zugänge 2013	Abgänge 2013	Stand 31.12.2013
Mietwohnungen	6.766	67	9	6.824
Läden	26	0	1	25
Kindertagesstätten	2	0	0	2
Pflegestationen	1	0	0	1
Büros	3	0	1	2
Garagen	2.275	54	1	2.328
GESAMT	9.073	121	12	9.182
Wohn- und Nutzfläche	465.889 m ²	6.182 m ²	920 m ²	471.151 m ²
Kfz-Stellplätze	901	0	2	899
EINHEITEN GESAMT	9.974	121	14	10.081

KENNZAHLEN 2013

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
Umsatzerlöse aus Mieten	31,7 Mio. €	31,7 Mio. €	31,0 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen (inkl. verrechnete eigene Leistungen)	8,3 Mio. €	8,7 Mio. €	8,2 Mio. €
Zinsaufwendungen	5,7 Mio. €	5,7 Mio. €	5,8 Mio. €
Jahresüberschuss	7,0 Mio. €	6,4 Mio. €	6,9 Mio. €

beeinheiten entgegen. Details zur Bestandsentwicklung sind der nebenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Die Fluktuationsquote lag mit 7,2 Prozent leicht über dem Vorjahresniveau (6,9 Prozent).

Zur Weiterentwicklung des Bestandes unserer Genossenschaft wurden zwei Neubauvorhaben mit insgesamt 22 Wohnungen vorangetrieben. Darüber hinaus investierten wir erheblich in die Bestandsmodernisierung, was insbesondere eine energetische Optimierung bedeutet. Das aktivierungspflichtige Investitionsvolumen belief sich auf 9,0 Mio. Euro. Gegenüber dem Planansatz ergaben sich Veränderungen lediglich bei den Mehrjahresprogrammen durch Verschiebung der Fälligkeit von Teilzahlungen.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst obenstehende Tabelle zusammen.

Gegenüber den Planzahlen ergaben sich Abweichungen insbesondere im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 0,4 Mio. Euro, die im Wesentlichen aus erhöhten Aufwendungen für Badsanierungen resultieren. Dies hatte auch Auswirkungen auf den Jahresüberschuss, der sich gegenüber der Prognose um 0,6 Mio. Euro verringerte.

Die Umsatzerlöse aus Mieten haben sich 2013 erwartungsgemäß entwickelt und betragen einschließlich Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) 5,87 Euro/m² Wohnfläche. Dies ent-

spricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rund 2,3 Prozent. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand sanken um 11 Prozent auf 0,3 Mio. Euro. Die Zinsaufwendungen verringerten sich, trotz Darlehensneuaufnahmen im Zusammenhang mit Neubau und Modernisierungen, insgesamt um 0,1 Mio. Euro. Dies ist insbesondere auf die Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten sowie das günstigere Zinsniveau am Kapitalmarkt und für Förderkredite zurückzuführen.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft beurteilen wir insgesamt positiv, da die kontinuierliche Fortführung der Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes sowie dessen maßvolle Erweiterung durch Neubau eine sichere Basis für die Ertragssituation in unserem Marktumfeld darstellen.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 2,1 Mio. Euro als Saldo aus Investitionen in Neubau und Modernisierung sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt 9,2 Mio. Euro, denen Abschreibungen in Höhe von 7,1 Mio. Euro entgegenstanden. Das kurzfristige Umlaufvermögen verringerte sich um 2,5 Mio. Euro. Dabei standen erhöhte Bausparguthaben sowie erhöhte kurzfristige Forderungen in Höhe von insgesamt 1,1 Mio. Euro einer Abnahme der liquiden Mittel um 3,6 Mio. Euro gegenüber. Die Abnahme liquider Mittel resultiert aus dem hohen Eigenmitteleinsatz bei den Investitionen und findet sich somit im Zuwachs des Anlagevermögens wieder.

Trotz der Neuaufnahme von Darlehen für getätigte Investitionen in Höhe von 2,5 Mio. Euro verringerte sich der langfristige Fremdkapitalbestand um 6,3 Mio. Euro und beträgt somit 51,2 Prozent der Bilanzsumme. Das Eigenkapital konnte im Berichtsjahr um 6,0 Mio. Euro zunehmen – durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismittelrücklagen und den Zugang von Ge-

schäftsanteilen. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2013 beträgt somit 44,5 Prozent. Das Anlagevermögen ist durch langfristiges Fremd- und Eigenkapital gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2 Finanzlage

Der in der Kapitalflussrechnung ausgewiesene Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung in Höhe von 5,4 Mio. Euro (Vorjahr: 8,9 Mio. Euro) zeigt, dass die Genossenschaft über ein angemessenes Innenfinanzierungspotenzial verfügt, welches ihr ermöglicht, einen großen Teil der Investitionen aus Eigenmitteln zu tragen.

Ein endfälliges Darlehen, welches zur Zwischenfinanzierung eines Bauvorhabens eingesetzt wurde, beeinflusste durch die planmäßige Rückführung den Cashflow nach Tilgung. Die dargestellten Ausgaben für Investitionen in das Anlagevermögen stellen zahlungswirksame Abgänge dar, d. h., Zuschüsse Dritter in Höhe von 0,8 Mio. Euro sind hierbei nicht berücksichtigt. Der

VERMÖGENSLAGE					
	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen	237.157,1 T€	90,7 %	235.015,0 T€	89,9 %	2.142,1 T€
Umlaufvermögen langfr. einschl. langfr. RAP*	1.324,2 T€	0,5 %	1.067,1 T€	0,4 %	257,1 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	22.893,0 T€	8,8 %	25.380,3 T€	9,7 %	- 2.487,3 T€
GESAMT	261.374,3 T€	100,0 %	261.462,4 T€	100,0 %	- 88,1 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	116.229,2 T€	44,5 %	110.197,5 T€	42,1 %	6.031,7 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	133.783,4 T€	51,2 %	140.040,0 T€	53,6 %	- 6.256,6 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	11.361,7 T€	4,3 %	11.224,9 T€	4,3 %	136,8 T€
GESAMT	261.374,3 T€	100,0 %	261.462,4 T€	100,0 %	- 88,1 T€

*Rechnungsabgrenzungsposten

Die Werte des Vorjahres wurden den Zuordnungskriterien des laufenden Jahres angepasst.

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit decken die dargestellten Investitionen. Eine bestehende Kreditlinie wurde nicht in Anspruch genommen.

Flüssige Mittel decken die kurzfristigen Verbindlichkeiten vollständig. Unseren Zahlungsverpflichtungen konnten wir jederzeit nachkommen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung beeinflusst. Den gestiegenen Erträgen aus Mieten standen erhöhte Aufwendungen gegenüber. Insgesamt verminderte sich das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um 0,5 Mio. Euro. Die Gliederung des Jahresergebnisses ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

LIQUIDITÄTSSTATUS		
DECKUNGSMITTEL		
Flüssige Mittel	10.723,5 T€	
Kurzfristige Forderungen	10.444,6 T€	
		21.168,1 T€
VERBINDLICHKEITEN U. A.		
Erhaltene Anzahlungen	- 10.312,8 T€	
Kurzfristige Rückstellungen	- 237,7 T€	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 691,0 T€	
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	- 120,2 T€	
		- 11.361,7 T€
STICHTAGSSALDO ZUM 31.12.2013		9.806,4 T€

ERTRAGSLAGE			
	2013	2012	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 6.795,1 T€	+ 7.302,6 T€	- 507,5 T€
Betreuungstätigkeit	+ 3,3 T€	+ 8,0 T€	- 4,7 T€
Bautätigkeit	- 85,5 T€	- 160,3 T€	+ 74,8 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 375,6 T€	- 47,0 T€	- 328,6 T€
Finanzergebnis	- 21,1 T€	- 18,0 T€	- 3,1 T€
Neutrales Ergebnis	+ 230,5 T€	- 188,2 T€	+ 418,7 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+ 6.546,7 T€	+ 6.897,1 T€	- 350,4 T€
Ertragsteuern	- 160,4 T€	- 42,3 T€	- 118,1 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	+ 6.386,3 T€	+ 6.854,8 T€	- 468,5 T€

KAPITALFLUSSRECHNUNG			
	2013	2012	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Jahresüberschuss	6.386,3 T€	6.854,8 T€	- 468,5 T€
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.050,5 T€	6.859,3 T€	191,2 T€
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	475,8 T€	21,5 T€	454,3 T€
Abschreibung auf langfristige Rechnungsabgrenzungsposten (Antennenanlage)	30,3 T€	52,1 T€	- 21,8 T€
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	- 207,5 T€	- 120,0 T€	- 87,5 T€
CASHFLOW NACH DVFA/SG¹⁾	13.735,4 T€	13.667,7 T€	67,7 T€
Buchgewinn/-verlust aus Abgang von Anlagevermögen	- 6,6 T€	- 3,0 T€	- 3,6 T€
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	- 180,2 T€	94,8 T€	- 275,0 T€
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	136,8 T€	- 86,0 T€	222,8 T€
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	13.685,4 T€	13.673,5 T€	11,9 T€
Planmäßige Tilgungen	- 8.332,1 T€	- 4.823,4 T€	- 3.508,7 T€
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT NACH TILGUNG	5.353,3 T€	8.850,1 T€	- 3.496,8 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Erlöse aus der Veräußerung von Ausstattungsgegenständen	6,6 T€	7,8 T€	- 1,2 T€
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 9.954,0 T€	- 18.667,4 T€	8.713,4 T€
Auszahlungen für Bausparguthaben	- 685,3 T€	- 478,1 T€	- 207,2 T€
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 10.632,7 T€	- 19.137,7 T€	8.505,0 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (ohne Annuitätshilfedarlehen)	3.963,2 T€	14.819,7 T€	- 10.856,5 T€
Einzahlungen aus Zuschüssen	221,2 T€	131,7 T€	89,5 T€
Veränderung der Geschäftsguthaben	471,2 T€	356,7 T€	114,5 T€
Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten	- 2.156,1 T€	- 2.847,0 T€	690,9 T€
Dividende für 2012/2011	- 825,8 T€	- 810,3 T€	- 15,5 T€
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	1.673,7 T€	11.650,8 T€	- 9.977,1 T€
Zahlungswirksame Veränderung des FINANZMITTELBESTANDES	- 3.605,7 T€	1.363,2 T€	- 4.968,9 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 3.605,7 T€	1.363,2 T€	- 4.968,9 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2012/2011	14.329,2 T€	12.966,0 T€	1.363,2 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2013/2012	10.723,5 T€	14.329,2 T€	- 3.605,7 T€

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

3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung seit dem Ende des Geschäftsjahres bis zum Berichtszeitpunkt sind nicht eingetreten.

4. PROGNOSE, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Der Wohnungsmarkt am Wirtschaftsstandort Hamburg stellt weiterhin eine stabile Grundlage für Investitionen in den Bestand und die Bestandserweiterung dar. Die Nachfrage, insbesondere nach preiswertem Wohnraum, hält unvermindert an und bietet gerade für unser Portfolio gute Chancen einer dauerhaften Vermietbarkeit. Unter diesen Voraussetzungen gehen wir davon aus, dass die Einnahmen aus Mieterträgen auch 2014 stabil bleiben beziehungsweise leicht steigen werden. Wir erwarten Mieterträge in Höhe von rund 32,3 Mio. Euro.

Die Investitionen für Neubau und Modernisierung werden wir auf erhöhtem Niveau fortsetzen. Dabei kommen uns die günstigen Bedingungen des Kapitalmarktes und der Förderbanken zugute. Wie in den Vorjahren werden daher auch in den kommenden Jahren Wohnungsbestände der 50er-Jahre durch Modernisierungen sowohl energetisch optimiert als auch in der Ausstattung den Anforderungen künftiger Bewohner gerecht. Sofern sich auf genossenschaftseigenen Grundstücken Verdichtungsmöglichkeiten ergeben, werden diese weiterhin genutzt, um durch Wohnungsneubau der starken Nachfrage am Hamburger Wohnungsmarkt zu begegnen. Darüber hinaus nutzen wir die Chancen von Grundstücksankäufen zur maßvollen Erweiterung unseres Bestandes in attraktiven Wohnlagen. Hierzu gehört auch die regelmäßige Teilnahme an Ausschreibungsverfahren der Freien und Hansestadt Hamburg für Wohnungsbauflächen.

Darlehen, deren Zinsbindungsende im Jahr 2014 liegt, wurden bereits prolongiert, sofern sie nicht zur Ablösung vorgesehen sind. Dabei konnten durchgängig günstigere Zinssätze vereinbart werden als die zuletzt gültigen Konditionen. Im Geschäftsjahr 2014 werden wir voraussichtlich 5,4 Mio. Euro für Zinsen aufwenden.

Durch die regelmäßige Fortführung der Investitionen in Instandhaltung, für 2014 in Höhe von 9,3 Mio. Euro geplant, ist das Risiko eines Instandhaltungstaus nicht gegeben. Wohnungsleerstände sind lediglich im Zusammenhang mit geplanten Modernisierungsmaßnahmen zu

erwarten. Das Risiko strukturbedingter Leerstände kann ausgeschlossen werden. Aus der kontinuierlichen Unternehmensentwicklung erwarten wir für das Jahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von rund 6,7 Mio. Euro.

Das im Hause der Genossenschaft langjährig bestehende Risikofrüherkennungssystem, welches stets aktualisiert wird, deckt alle unternehmensrelevanten Bereiche ab und sichert somit dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sowie eine stabile Vermögensstruktur der Genossenschaft. Dabei wird sowohl die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten der Geschäftsführung und der innerbetrieblichen Leistungsbereiche beachtet und analysiert als auch eventuellen Risiken entgegengewirkt. Dies betrifft auch den angemessenen Versicherungsschutz, die Funktionstrennung sowie die EDV-Planung. Der Finanzierungsbereich ist in das Risikomanagement integriert.

Monatliche Auswertungen und laufende Bestandsanalysen über die Entwicklung der Instandhaltungskosten, Mietrückstände und -ausfälle, die Vermietbarkeit, Mietpreisgestaltung und Altersstruktur ergänzen die Gesamtübersicht. Besondere Finanzinstrumente werden nicht verwendet und bestandsgefährdende Risiken sind für die Genossenschaft nicht erkennbar. Aufgrund der langfristigen Finanzierung unseres Bestandes ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft auszuschließen.

Für zinsverbilligte KfW-Darlehen, deren Zinsbindungsende in den Jahren 2017 bis 2024 liegt, wurden bereits Anschlussfinanzierungen mittels Bauspardarlehen vereinbart, sodass eine Zinssicherheit bis zur vollständigen Tilgung besteht.

Die kontinuierliche Fortsetzung der Unternehmenspolitik setzt auch weiterhin auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder. Daher ist eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung für uns ebenso unerlässlich wie eine angemessene Wirtschaftlichkeit unserer Investitionen. Die generationsübergreifende Entwicklung der Genossenschaft steht unverändert im Mittelpunkt unseres Handelns.

Hamburg, 8. April 2014

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

AKTIVSEITE ZUM 31.12.2013			
	2013		2012
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.294,09 €	4.576,38 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	234.136.956,56 €		226.458.504,60 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	183.669,99 €		189.380,13 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	99.584,39 €		116.456,43 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	486.317,38 €		497.650,57 €
6. Anlagen im Bau	2.033.701,72 €		7.706.487,90 €
7. Bauvorbereitungskosten	206.558,76 €	237.147.808,32 €	40.926,75 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		237.157.102,41 €	235.015.002,28 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		9.350.613,54 €	9.002.422,71 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	207.963,96 €		196.037,05 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.149,24 €		29.989,34 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.065,41 €		815,29 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.187.115,17 €	2.410.293,78 €	1.816.935,16 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.723.491,05 €		14.329.215,27 €
2. Bausparguthaben	1.724.862,82 €	12.448.353,87 €	1.039.530,90 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		24.209.261,19 €	26.414.945,72 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.945,61 €	32.493,64 €
BILANZSUMME		261.374.309,21 €	261.462.441,64 €

PASSIVSEITE ZUM 31.12.2013			
	2013		2012
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	624.624,00 €		638.946,00 €
- der verbleibenden Mitglieder	21.486.388,00 €		20.988.506,00 €
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	166.782,00 €	22.277.794,00 €	179.102,00 €
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	13.511.900,00 €		12.711.700,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	800.200,00 €		(859.000,00 €)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnismrücklagen	78.630.000,00 €	93.113.354,57 €	73.882.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	4.748.000,00 €		(5.170.000,00 €)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	6.386.274,16 €		6.854.791,12 €
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	- 5.548.200,00 €	838.074,16 €	- 6.029.000,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		116.229.222,73 €	110.197.499,69 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.599.647,00 €		4.123.828,00 €
2. Steuerrückstellungen	78.742,00 €		0,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	158.943,80 €	4.837.332,80 €	156.842,43 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.398.249,38 €		107.433.200,72 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.800.511,80 €		28.483.355,68 €
3. Erhaltene Anzahlungen	10.312.802,26 €		10.047.852,88 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.842,91 €		94.582,03 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	443.925,48 €		733.368,96 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	110.182,86 €	140.187.514,69 €	69.873,29 €
<i>davon aus Steuern</i>	12.212,68 €		(0,00 €)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		120.238,99 €	122.037,96 €
BILANZSUMME		261.374.309,21 €	261.462.441,64 €

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2013

	2013	2012
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.285.206,19 €	44.546.023,98 €
b) aus der Betreuungstätigkeit	17.179,50 €	17.179,50 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.004,93 €	50.458,39 €
	45.354.390,62 €	44.613.661,87 €
2. Erhöhung/Verminderung (im Vorjahr) des Bestandes an unfertigen Leistungen	348.190,83 €	- 105.567,17 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	229.082,00 €	334.105,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	926.369,42 €	845.130,67 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.389.800,72 €	19.469.588,56 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.099,92 €	1.935,80 €
	18.888.258,39 €	18.397.855,86 €
ROHERGEBNIS	26.466.132,23 €	26.215.806,01 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.131.734,01 €	2.943.126,95 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	1.216.247,13 € 664.803,86 €	661.092,88 € (137.049,46 €)
	4.347.981,14 €	3.604.219,83 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.050.539,33 €	6.859.318,49 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.342.624,86 €	1.442.360,79 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	184.813,10 €	190.028,65 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen	5.935.545,13 € 206.024,00 €	6.176.910,70 € (208.068,00 €)
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.974.254,87 €	8.323.024,85 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	160.462,24 €	42.236,16 €
13. Sonstige Steuern	1.427.518,47 €	1.425.997,57 €
14. JAHRESÜBERSCHUSS	6.386.274,16 €	6.854.791,12 €
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	5.548.200,00 €	6.029.000,00 €
16. BILANZGEWINN	838.074,16 €	825.791,12 €



Bengelsdorfstraße

MODERNES WOHNEN BEDEUTET ... GEMEINSCHAFT VON MENSCHEN.

In vielen Hamburger Stadtteilen sind gewachsene Nachbarschaften und Wohnstrukturen durch einseitige Investoreninteressen gefährdet. Wohnen bei uns bedeutet das Gegenteil, hier gilt das Motto: Gemeinschaft macht stark! Da unsere Bestandsentwicklung in Abstimmung mit unseren Mitgliedern erfolgt, ist der Erhalt einer lebendigen und familienfreundlichen Nachbarschaft für alle Altersklassen sichergestellt. Ein weiterer Vorteil für Genossenschaftsmitglieder: Auf die eingezahlten Genossenschaftsanteile wird regelmäßig eine Dividende von 4 Prozent gezahlt.



Unterschiedliche Lebensphasen und -philosophien im gesicherten Umfeld der HBH

ANHANG DES JAHRES-ABSCHLUSSES 2013

A. ALLGEMEINE ANGABEN

In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ergaben sich keine Veränderungen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde unter Anwendung der Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt-VO) aufgestellt. Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgte die Aufstellung nach dem Gesamtkostenverfahren, gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

Die in der Bilanz sowie der Gewinn-und-Verlust-Rechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind mit den Werten des Berichtsjahres vergleichbar.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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 Garagen bei den Wohnbauten sowie den Geschäfts- und anderen Bauten werden einheitlich auf der Basis einer 40-jährigen, die Außenanlagen auf der Basis einer 10-jährigen

Nutzungsdauer beschrieben. 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. Sind Gebäude für den Abriss vorgesehen, wird die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzt.

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

Bei den ab 1999 angeschafften Maschinen wird die Abschreibung auf der Grundlage einer 10-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen. Maschinen, die vor diesem Zeitpunkt im Bestand der Genossenschaft waren, sind bereits voll abgeschrieben.

Neu angeschaffte Software, deren Anschaffungskosten 1.000 Euro übersteigen, wird unter den immateriellen Wirtschaftsgütern ausgewiesen und ebenso wie die in der Betriebs- und Geschäftsausstattung neu angeschafften EDV-Geräte mit 33,3 Prozent abgeschrieben. Ein im Geschäftsjahr 2012 neu angeschaffter Server wurde mit einer Restnutzungsdauer von fünf Jahren in das Anlagevermögen aufgenommen. Bei den übrigen Gegenständen und den neu angeschafften Kraftfahrzeugen

wird eine 6-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Für seit dem 01.01.2008 angeschaffte geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150 Euro und 1.000 Euro werden Sammelposten gebildet und über fünf Jahre abgeschrieben.

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

Das Umlaufvermögen wird nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert einzeln bewertet und erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen beziehungsweise direkte Abschreibung berücksichtigt.

Investitionszuschüsse, bei denen die Anspruchsgrundlage im Geschäftsjahr erreicht wurde und die in den Folgejahren ausgezahlt werden, wurden als Zugang unter den Forderungen mit dem Barwert (Abzinsungssatz: 4 Prozent) erfasst. Sofern Anschaffungs- und Herstellungskosten betroffen waren, wurden die Investitionszuschüsse von diesen netto abgezogen.

Aktive 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. Das Bilanzierungswahlrecht wird in Anspruch genommen, eine Bilanzierung aktiver latenter Steuern erfolgt somit nicht.

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2013 in €	Zugänge des Geschäftsjahres in €	Abgänge in €	Um- buchungen + -	Abschrei- bungen (kumuliert) in €	Buchwert am 31.12.2012 in € (Vorjahr)	Buchwert am 31.12.2013 in €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	58.720,52	6.009,50	0,00	0,00	55.435,93	4.576,38	9.294,09	1.291,79
Sachanlagen								
Grundstücke & grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	382.153.541,45	8.202.315,50	0,00	6.344.422,87	162.563.323,26	226.458.504,60	234.136.956,56	6.868.286,41
Grundstücke mit Geschäfts- & anderen Bauten	1.710.977,85	0,00	0,00	0,00	1.527.307,86	189.380,13	183.669,99	5.710,14
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52	0,00
Technische Anlagen & Maschinen	287.743,96	2.885,75	2.112,54	0,00	188.932,78	116.456,43	99.584,39	19.757,79
Betriebs- & Geschäftsausstattung	1.318.990,00	144.160,01	108.351,93	0,00	868.480,70	497.650,57	486.317,38	155.493,20
Anlagen im Bau	7.706.487,90	671.636,69	0,00	-6.344.422,87	0,00	7.706.487,90	2.033.701,72	0,00
Bauvorbereitungskosten	40.926,75	165.632,01	0,00	0,00	0,00	40.926,75	206.558,76	0,00
Sachanlagen gesamt	393.219.687,43	9.186.629,96	110.464,47	0,00	165.148.044,60	235.010.425,90	237.147.808,32	7.049.247,54
ANLAGE-VERMÖGEN GESAMT	393.278.407,95	9.192.639,46	110.464,47	0,00	165.203.480,53	235.015.002,28	237.157.102,41	7.050.539,33

FORDERUNGSSPIEGEL				
	Bilanzwert 31.12.2013	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2012
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	207.963,96 €	207.963,96 €	0,00 €	196.037,05 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.149,24 €	14.149,24 €	0,00 €	29.989,34 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.065,41 €	1.065,41 €	0,00 €	815,29 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.187.115,17 €	862.907,99 €	1.324.207,18 €	1.816.935,16 €
GESAMT	2.410.293,78 €	1.086.086,60 €	1.324.207,18 €	2.043.776,84 €

RÜCKLAGENSPIEGEL			
	Bestand 31.12.2012	Einstellung aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2013
Gesetzliche Rücklagen	12.711.700,00 €	800.200,00 €	13.511.900,00 €
Bauerneuerungsrücklagen	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnismrücklagen	73.882.000,00 €	4.748.000,00 €	78.630.000,00 €
GESAMT	87.565.154,57 €	5.548.200,00 €	93.113.354,57 €

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL						
	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.398.249,38 € (107.433.200,72 €)	8.526.340,86 € (9.332.356,45 €)	18.816.272,95 €	74.055.635,57 €	101.269.676,61 €	Grundpfandrecht ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.800.511,80 € (28.483.355,68 €)	704.970,81 € (682.843,88 €)	3.083.250,63 €	24.012.290,36 €	27.770.126,37 €	Grundpfandrecht ²⁾
Erhaltene Anzahlungen	10.312.802,26 € (10.047.852,88 €)	10.312.802,26 € (10.047.852,88 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.842,91 € (94.582,03 €)	121.842,91 € (94.582,03 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	443.925,48 € (733.368,96 €)	345.598,47 € (619.486,95 €)	98.327,01 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	110.182,86 € (69.873,29 €)	110.182,86 € (69.873,29 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
GESAMTBETRAG	140.187.514,69 € (146.862.233,56 €)	20.121.738,17 € (20.846.995,48 €)	21.997.850,59 €	98.067.925,93 €	129.039.802,98 €	

¹⁾ davon 3.324.634,77 Euro durch Hypotheken gesichert

²⁾ davon 529.528,47 Euro durch Hypotheken gesichert

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 für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,88 Prozent zum 31.12.2013 zugrunde gelegt. Grundlage für die Ermittlungen sind die Richttafeln 2005 G von Heubeck. Der Anfangsbestand der laufenden Pensionen und der Anwartschaften wurde aufgezinnt, der hieraus resultierende Aufwand von 206.024 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst.

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 (S. 29).

2. Der Posten Unfertige Leistungen enthält, wie im Vorjahr, ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Forderungen bzw. Ansprüche mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Abschlussstichtag wegen noch ausstehender Investitionszuschüsse gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). (Forderungsspiegel: siehe links)

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

5. Der Posten Andere Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen im Voraus gezahlte Betreibergebühren.

6. Rücklagenspiegel: siehe links

7. Zum 31.12.2013 wurden Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 39.000 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von 39.800 Euro für die Jahre 2012 und 2013 gebildet.

8. Die Pensionsrückstellungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund 475.800 Euro, unter anderem durch die Reduzierung des Rechnungszinssatzes und die Aufstockung von Anwartschaften. Hierdurch stiegen die Aufwendungen ebenfalls.

9. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten in Höhe von 45.400 Euro sowie eine Rückstellung für eine vertraglich vereinbarte Abrissverpflichtung in Höhe von 19.000 Euro.

10. 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 (siehe links).

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

1. In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben Zinszuschüssen für Modernisierung und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 1.238.800 Euro abgerechnete Heizungs-, Wasser- und Betriebskosten in Höhe von rund 13.595.700 Euro enthalten.

2. In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem aperiodische Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen aufgrund des Wegfalls von Anspruchsgrundlagen zum 31.12.2013 in Höhe von rund 116.700 Euro enthalten. Weiterhin sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 207.500 Euro enthalten, welche mit Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Geschäftsjahr verrechnet wurden.

3. Aufwendungen und Erstattungen aus Versicherungsleistungen, Aufwendungen und Erstattungen durch

Weiterbelastungen an Dritte sowie Aufwendungen und Erstattungen von Gerichts- und Räumungsklagen werden in der Gewinn- und Verlust-Rechnung als Bruttoausweis unter den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und den Sonstigen betrieblichen Erträgen dargestellt.

4. Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist wesentlich durch die zu erwartende Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 65.200 Euro und Gewerbesteuer in Höhe von rund 68.300 Euro in Form von Vorauszahlungen und Rückstellungen im Geschäftsjahr sowie erwartete höhere Steuern aus Veranlagung des Geschäftsjahres 2012 in Höhe von rund 27.000 Euro geprägt.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

ARBEITNEHMER		
	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21	8
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	24	0
GESAMT	48	8

Außerdem wurde eine Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

MITGLIEDER	
Anfang 2013	8.617
Zugang 2013	449
Abgang 2013	368
ENDE 2013	8.698

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 497.882 Euro erhöht.

3. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen für beauftragte und noch zu er-

bringende Bauleistungen in Höhe von rund 1.643.000 Euro. Diese sind durch noch ausstehende Darlehenszuflüsse in Höhe von rund 1.670.000 Euro gedeckt.

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

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes:

Daniel Kirsch Vorsitzender
Andreas Paasch

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Peter Axmann Vorsitzender
Bankkaufmann

Ruth Breiholdt Stellvertretende Vorsitzende
Rechtsanwältin

Joachim Habermann
Architekt

Andreas Hunck
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Birgit Walter-Gothknecht
Dipl.-Betriebswirtin

Eckhard Schönknecht
PR-Berater

Hamburg, 8. April 2014

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch Paasch

**UNSER WOHNUNGSBESTAND
IN DEN HAMBURGER BEZIRKEN**



MODERNES WOHNEN BEDEUTET ... NEUBAU VON WOHNRAUM.

Auf unseren Baustellen gab es im vergangenen Jahr geschäftiges Treiben. So wurden beispielsweise in der Dieselstraße in Barmbek 60 neue und moderne Wohnungen für die Bestandsmieter der vorherigen Wohnanlage errichtet. Dabei ist es uns wichtig, dass die ansässigen Bewohner nach dem Neubau in ihre angestammte Nachbarschaft zurückkehren. Bei Neubauten achten wir besonders auf einen hohen Energiestandard, hochwertige Ausstattung und faire Nutzungsgebühren. Allein 27 Prozent unserer Investitionen haben wir 2013 für Neubauten aufgewendet.



Neubau Dieselstraße



Neubau Carl-Petersen-Straße

WOHNRAUM
22,85 m²

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

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 Aufsichtsratssitzungen – davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand – wahrgenommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, wichtige Geschäftsvorgänge sowie die aktuelle Lage der Genossenschaft informiert. 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. Ebenso zeitnah informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über geplante oder anstehende Grundstücksankäufe, Neubauvorhaben und Modernisierungs- beziehungsweise Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand fand in einer konstruktiven, vertrauensvollen Atmosphäre statt.

An der jährlichen Tagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. nahmen Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam teil.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Peter Axmann und das Aufsichtsratsmitglied Andreas Hunck schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. In der Vertreterversammlung 2013 wurden beide Herren einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlichem Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2012 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 31.12.2013 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 spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für ihre erfolgreiche Tätigkeit und das große Engagement aus.

Den gewählten Vertreterinnen und Vertretern dankt der Aufsichtsrat für die aktive ehrenamtliche Beteiligung an der gemeinsamen Arbeit zum Wohle der Genossenschaft.

Hamburg, den 8. April 2014

DER AUF SICHTSRAT

Peter Axmann
Vorsitzender



Steinbeker Hauptstraße

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG, Hamburg,

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht 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. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft 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 des Vorstands 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 Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 09.08.2013

.....

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

stellv. Direktor für
den Prüfungsdienst

gez. Seligmann

Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst

gez. Diegelmann

Wirtschaftsprüferin“

IMPRESSUM

Herausgeber

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Lämmersieth 9 · 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
istockphoto.com: TommL (S. 26-27)
shutterstock.com: afitz (S. 34-35), elnavigante (S. 6-7),
Laborant (S. 1), manfredxy (S. 14-15)

Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation, Hamburg

Druck

Druckerei Becker, Merenberg



