

GESCHÄFTSBERICHT 2014



WIR HANDELN VORAUSSCHAUEND

Ob kurz-, mittel- oder langfristig: Die regelmäßige Instandhaltung, die schrittweise Modernisierung und die Realisierung innovativer Neubauprojekte genießen bei uns oberste Priorität. Auf der Höhe der Zeit pflegen und fördern wir die genossenschaftliche Wohnkultur – für unsere Mitglieder.

Im vorliegenden Geschäftsbericht lassen wir unsere großen und kleinen Mitglieder zu Wort kommen: Was gefällt ihnen am besten an ihrem Zuhause? Diese Frage haben wir den kleinsten Mitgliedern der HBH gestellt. Ob die hilfsbereiten Nachbarn oder Grünflächen, die sich in einen Abenteuerspielplatz verwandeln,

die Antworten sind so vielfältig wie unsere Mitglieder. Dies spiegelt sich auch in unserem demokratischen Selbstverständnis wider: Unsere 8.600 Mitglieder bestimmen mit.

Über weite Teile des Hamburger Stadtgebiets erstrecken sich unsere 6.800 Wohnungen – vom Single-Appartement mitten im pulsierenden Leben bis zum Reihenhaus in idyllischer Lage. Wir sorgen für bezahlbaren Wohnraum in einem attraktiven Umfeld. So profitieren unsere Mitglieder von klein auf von einer aktiven Gemeinschaft und einem lebenslangen Wohnrecht. Damit ein Zuhause bei der HBH immer das Beste bleibt!



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

	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	261.493,2 T€	261.374,3 T€	261.462,4 T€	248.096,5 T€
Anlagevermögen	237.146,8 T€	237.157,1 T€	235.015,0 T€	224.026,5 T€
Eigenkapital <i>Eigenkapitalquote</i>	121.662,3 T€ 46,5%	116.229,2 T€ 44,5%	110.197,5 T€ 42,1%	103.796,4 T€ 41,8%
Rückstellungen	5.119,8 T€	4.837,3 T€	4.280,7 T€	4.399,5 T€
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	22.283,8 T€	22.277,8 T€	21.806,6 T€	21.449,9 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.863,2 T€	45.285,2 T€	44.546,0 T€	43.351,6 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung <i>davon für Instandhaltung</i>	20.193,0 T€ 8.645,1 T€	20.389,8 T€ 7.799,6 T€	19.469,6 T€ 7.368,1 T€	20.394,4 T€ 8.211,5 T€
Jahresüberschuss	6.265,1 T€	6.386,3 T€	6.854,8 T€	5.652,4 T€
Wohnungsbestand	6.838	6.824	6.766	6.753
Fluktuation <i>Fluktuationsquote</i>	497 7,3%	488 7,2%	468 6,9%	500 7,4%
Mitglieder	8.619	8.698	8.617	8.572
Mitarbeiter	56	56	56	57
Auszubildende	1	1	1	2

ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2014

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



Dieses lebenslange Wohnrecht ist toll!

In diesem Geschäftsbericht 2014 werfen wir einen Blick hinter die Kulissen bei unseren Wohnungen und lassen unsere Mitglieder erzählen. Hierfür haben wir drei Familien besucht und sie gebeten, uns von ihrem Umfeld, ihren Plänen und ihrem genossenschaftlichen Leben zu berichten.



Enis ist gern unterwegs – zum Glück ist in Bramfeld alles ganz nah.

Später Nachmittag. Wir sitzen im Wohnzimmer und es herrscht eine angenehme Stille. Seit nunmehr zehn Jahren wohnen Enis und seine Familie in ihrer Wohnung in Bramfeld. Hier findet die sechsköpfige Familie genügend Platz und Ruhe, um sich zu entfalten. „Wir leben gern hier – vor allem wegen des familienfreundlichen Umfelds und der Wohnsicherheit“, erzählt Pinar. Die 27-Jährige ist Enis' älteste Schwester und absolviert derzeit eine Ausbildung als Erzieherin.

Mit einem lebenslangen Wohnrecht genießt die Familie zu einem Sicherheit wie ein Eigentümer und zum anderen Flexibilität wie ein Mieter. So ist sie als Mitglied der HBH vor Spekulation und Umwandlung in Wohneigentum bestmöglich geschützt. „Dieses lebenslange Wohnrecht ist toll“, sagt Enis.

Vor 30 Jahren verließen Enis' Eltern die Türkei und wanderten nach Hamburg aus. Enis, Pinar und ihre Geschwister wurden in der Hansestadt geboren. Ob Schule, Sportverein oder Jugendzentrum, in Bramfeld ist alles ganz nah. „Wenn ich groß bin, werde ich Fußballer“, berichtet Enis entschlossen. Natürlich weiß er auch schon ganz genau, für welchen Verein er spielen möchte. Der Elfjährige besucht eine spezielle Sportklasse und bewegt sich für sein Leben gern – am liebsten auf dem Fußballplatz des Bramfelder SV, auf dem Basketballfeld oder im Wasser. Auf die Frage, wie ein perfekter Tag in seinem Leben aussähe, antwortet Enis: „Ausschlafen! Und nachmittags treffe ich mich mit Freunden im Jugendzentrum, das direkt um die Ecke liegt.“ In den Ferien reist die Familie gern zu ihren Verwandten in die Türkei.



BERICHT DES VORSTANDES: ENTWICKLUNG UND UNTERNEHMENSPOLITIK

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Mit einem Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes um 1,5 Prozent hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 als stabil erwiesen und in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld dank einer starken Binnennachfrage behaupten können. Dieser Motor wird nach Prognosen der Wirtschaftsinstitute auch 2015 zu einem Wachstum zwischen 1,2 und 1,5 Prozent führen. Begünstigt wurde die starke Binnennachfrage durch eine niedrige Teuerungsrate. Die Verbraucherpreise stiegen lediglich um 0,9 Prozent. Die Arbeitslosenquote verminderte sich auf 6,7 Prozent und die Zahl der Erwerbstätigen stieg auf den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung.

Hamburgs Einwohnerzahl wächst stetig und profitiert – ohne Sondereffekte aus dem anhaltenden Flüchtlingszustrom – von einem positiven Wanderungssaldo. Aufgrund des stark gestiegenen Neubauvolumens im Wohnungsbau stagniert die Entwicklung der Neuvertragsmieten laut dem F+B-Wohn-Index und lässt nur in stark nachgefragten Stadtteilen Ausreißer erkennen.

Das erklärte Ziel des Senats, den Wohnungsneubau zu beleben, hat mit dem Bündnis für das Wohnen sichtlich Früchte getragen. Dabei hat auch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ihren Teil zu tragen, denn ein Drittel der Neubauwohnungen wurde 2014 öffentlich gefördert. Dieses Förderniveau soll auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden und bietet die beste Basis für einen gesunden Wohnungsmarkt.

Der Wohnungsneubau ist für das Hamburger Bauhauptgewerk überproportional maßgeblich für den Umsatzzuwachs verantwortlich. Allerdings wirkt sich die gute Auftragslage auch auf die Baupreise aus. Das größte Hemmnis bei der Realisierung neuer Bauvorhaben bleibt allerdings die Beschaffung bezahlbarer, baureifer Grundstücke. Hier ist die beschlossene Nachsteuerung der Ausschreibungen städtischer Flächen nach Konzeptqualität mit einer Begrenzung des Grundstückspreises ein Hoffnungsschimmer, um künftig auch vermehrt Genossenschaften und andere langfristig verantwortungsvoll agierende Marktteilnehmer bei der Entwicklung neuer Standorte und Quartiere zu berücksichtigen.

UNTERNEHMENSPOLITIK

Als bestandshaltende Wohnungsbaugenossenschaft handeln, denken und finanzieren wir langfristig. Daher gehört es unverändert zu unseren Aufgaben, das Portfolio auszubauen, weiterzuentwickeln und zu erhalten. Die Schwerpunkte zwischen diesen drei Säulen verschieben sich nach aktuellen Herausforderungen temporär leicht zu Gunsten des einen oder anderen Bereiches, bleiben aber insgesamt immer von gleich großer Bedeutung für den Fortbestand der Genossenschaft.

Ein Großteil des Wohnungsbestandes der HBH stammt aus den 50er- und 60er-Jahren. Diese Wohnanlagen rücken immer stärker in den Fokus unserer Aktivitäten. Zum Erhalt dieser Standorte für unsere Mitglieder sind

in jedem Einzelfall die Handlungsoptionen zu prüfen. In den meisten Fällen können wir durch Investitionen in den Bestand langfristig ein attraktives Wohnungsangebot in diesen Wohnanlagen sicherstellen. Vereinzelt ergibt die Untersuchung der Bausubstanz aber auch, dass größere Investitionen nicht zu einer nachhaltigen Verbesserung führen. In solchen Fällen sind grundsätzliche Überlegungen zur Entwicklung des jeweiligen Standortes erforderlich und die Mitglieder der Wohnanlage frühzeitig in die Planungen einzubeziehen.

Wir führen diese Diskussion mit unseren Mitgliedern sehr offen, lösungsorientiert und mit guter Resonanz. Dabei steht neben der Wahrnehmung aktueller, individueller Interessen immer auch die langfristige Perspektive für die Genossenschaft und die Mitglieder von morgen im Vordergrund.

INVESTITIONEN

Mit dem dritten von insgesamt drei Bauabschnitten konnten wir das Neubauvorhaben in HH-Barmbek-Nord, Dieselstraße/Föttingergarten/Oertzweg, erfolgreich beenden. So konnten unsere Mitglieder zum 01.10.2014 die letzten 14 von insgesamt 87 modernen und komfortablen Wohnungen in diesem Objekt beziehen. Von den insgesamt rund 4,2 Mio. Euro angefallenen Kosten

für diesen Bauabschnitt sowie die Errichtung der Außenanlagen wurden im Geschäftsjahr 2,1 Mio. Euro aus Eigenmitteln der Genossenschaft investiert.

Ein weiteres Neubauprojekt nahm in HH-Barmbek-Süd, Damerowsweg, Gestalt an. Insgesamt entstehen an diesem attraktiven innerstädtischen Standort acht Wohnungen sowie zehn Tiefgaragenstellplätze, welche ab Mitte April 2015 von den Mitgliedern bezogen werden. Von den bisher angefallenen Baukosten in Höhe von rund 2,0 Mio. Euro entfielen rund 1,9 Mio. Euro auf das Geschäftsjahr 2014. Die Gesamtkosten für das Objekt werden 2,1 Mio. Euro betragen, welche mit 1,4 Mio. Euro aus Fremdmitteln finanziert werden.

Ein Vorteil beider Neubauvorhaben besteht darin, dass sich die Grundstücke bereits im Eigentum der Genossenschaft befanden und somit die Möglichkeit bestand, trotz hoher energetischer Anforderungen bezahlbaren Wohnraum nach den Ansprüchen unserer Mitglieder zu errichten.

In Zeiten knapper Wohnungsbauflächen und steigender Baulandpreise ist Kreativität gefragt, um unseren Wohnungsbestand auch zukünftig den Bedürfnissen unserer Mitglieder anzupassen und weiterzuentwickeln. So haben wir im Geschäftsjahr erstmals einen Kaufvertrag mit einem Bauträger über den Erwerb schlüsselfertiger Wohnungen schließen können. Wir erwerben in



HH-Tonndorf, Kupferdamm/Sonnenweg, 36 öffentlich geförderte Wohnungen, die im Jahr 2016 schlüsselfertig an die Genossenschaft übergeben werden sollen.

Die Gesamtkosten von rund 8,2 Mio. Euro werden durch Darlehen in Höhe von 6,0 Mio. Euro und Eigenmittel gedeckt.

Neben dem Neubau von Wohnungen stehen die Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes im Fokus unseres Handelns. In HH-Barmbek-Nord, Hermann-Kaufmann-Str./Rübenkamp, haben wir im Geschäftsjahr eine weitere Vollmodernisierungsmaßnahme begonnen. Die Arbeiten am Objekt werden so umfangreich ausgeführt, dass der abschnittsweise Auszug der Bewohner für die Bauzeit erforderlich wurde. Durch Änderungen der Raumaufteilung und Wohnungszusammenlegungen vermindert sich die Gesamtzahl der Wohnungen von ursprünglich 69 um 17 Wohneinheiten. Neben der energetischen Optimierung des Objektes konnte, durch

die Erstellung neuer Dachgauben, ein Zuwachs der Wohnfläche erreicht werden. Im Ergebnis können wir voraussichtlich im April 2016 den bisherigen Bewohnern nach Abschluss der Maßnahme insgesamt 52 moderne und den heutigen technischen wie energetischen Anforderungen entsprechende Wohnungen anbieten. Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf rund 7,3 Mio. Euro, wovon rund 5,3 Mio. durch Eigenmittel der Genossenschaft finanziert werden.

In HH-Rahlstedt, Berner Str./Im Rühmt, konnte in einem Mehrjahresprogramm der letzte von vier Bauabschnitten modernisiert werden. Mit den restlichen 18 Wohnungen konnte die Wohnanlage nunmehr vollständig energetisch optimiert werden. Den konsequenten Abschluss der Maßnahme stellte der Anschluss der Wohnanlage an das vorhandene Fernwärmenetz dar, wodurch der Primärenergiebedarf des Objektes gegenüber der bisherigen Gaszentralheizung nochmals

INVESTITIONEN 2014

	Investitionen 2014	Finanzierung 2014	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau	4.495 T€	1.000 T€	3.495 T€
Vollmodernisierung	201 T€	0 T€	201 T€
Energetische Modernisierung	2.517 T€	1.670 T€	847 T€
Sonstiges	132 T€	0 T€	132 T€
GESAMT	7.345 T€	2.670 T€	4.675 T€



INSTANDHALTUNG 2014

	Investitionen 2014
Einzelwohnungssanierung	1.254,7 T€
Dachdecker/Klempner	1.152,4 T€
Elektriker	1.011,2 T€
Maler	939,8 T€
Fußboden	856,1 T€
Heizung	570,7 T€
Betonsanierung/Isolierung/Maurerarbeiten	481,3 T€
Tischler	472,6 T€
Außenanlagen	312,5 T€
Fliesenleger	238,8 T€
Küchen	168,9 T€
Weitere	1.186,1 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	8.645,1 T€
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	921,2 T€
GESAMT	9.566,3 T€



deutlich reduziert werden konnte. Im Berichtsjahr wurden hierfür 1,0 Mio. Euro aufgewendet, die vollständig durch Darlehensvaluierungen gedeckt waren.

Ein weiteres Mehrjahresprogramm fand in HH-Bramfeld, Bengelsdorfstr./Turnierstieg, mit dem dritten Bauabschnitt seinen Abschluss. 54 Wohnungen wurden mit einer Abluftanlage, neuer Heizung und Wärmedämmung versehen. Somit sind jetzt an diesem Standort 168 Wohnungen fit für die Zukunft und erstrahlen in frischem Glanz. Die Investitionen im Jahre 2014 beliefen sich auf 1,6 Mio. Euro, wovon 0,6 Mio. Euro durch Darlehensvaluierungen gedeckt waren.

Die beschriebenen energetischen Modernisierungen blieben jeweils ohne Auswirkung auf die Nutzungsgebühr. Insgesamt ist festzustellen, dass die Vollmodernisierung

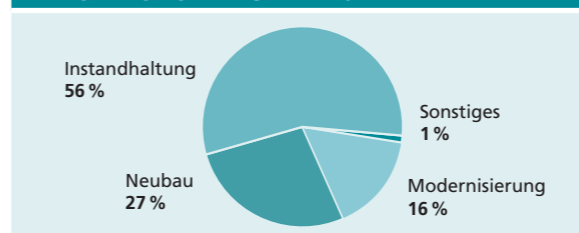
von Bestandsgebäuden aus den 50er- und 60er-Jahren aufgrund behördlicher Auflagen und technischer Anforderungen immer schwieriger wird.

Zum 31.12.2014 endete ein langjähriger Betreibervertrag über die Versorgung mit Radio- und TV-Programmen für rund 4.500 Wohnungen der HBH. Mit Vertragsende hat die Genossenschaft die Verteilnetze in den Häusern (Netzebene 4) vom bisherigen Vertragspartner für 0,1 Mio. Euro erworben, um die Voraussetzung für eine diskriminierungsfreie Neuausschreibung der Signalversorgung zu ermöglichen.

Ebenso wichtig wie der Neubau und die Modernisierung bleibt die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Mit einem Gesamtaufwand von 9,6 Mio. Euro lagen die Investitionen hier um 0,9 Mio. Euro über dem Vorjahreswert, wobei die Einzelwohnungssanierungen erstmals den höchsten Wert unter den Einzelgewerken verzeichneten. Die Gewerke Dachdecker/Klempner und Elektriker bildeten weitere Schwerpunkte der laufenden Instandhaltung.

Diese Investitionen sind nötig, um den älter werdenden Bestand der Genossenschaft auch außerhalb von Großmaßnahmen marktfähig zu erhalten und für künf-

INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2014



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

	2014	2013	2012	2011
Nutzungsgebühr	5,80 €	5,70 €	5,60 €	5,48 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,23 €	1,22 €	1,20 €	1,19 €
Vorauszahlung Heizkosten	0,99 €	1,09 €	1,10 €	1,00 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,46 €	0,46 €	0,49 €	0,48 €
GESAMT	8,48 €	8,47 €	8,39 €	8,15 €

tige Generationen zu sichern. Die Gliederung der Investitionen lässt erkennen, dass wir die Erhaltung des Bestandes nicht zu Gunsten von Neubauten vernachlässigen.

ERTRÄGE UND MIETENTWICKLUNG

Die starke Wohnungsnachfrage in einzelnen Hamburger Stadtteilen hat vereinzelt zu drastisch gestiegenen Angebotsmieten geführt, die in der Öffentlichkeit mit Sorge wahrgenommen wurden. Dass diese nachhaltig sein werden, ist zu bezweifeln. Dass sie eine Mietpreisbremse erfordern, ebenfalls. Die Mieten des großen kommunalen Wohnungsanbieters sowie der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften stellen zusammen ein wirksames Regulativ gegen überzogene Mietpreisforderungen dar. Für unsere Angebotsmieten wird eine Mietpreisbremse keine Veränderungen ergeben.

Bei Neuvermietungen unserer Genossenschaft wurden in über 80 Prozent der Fälle Nutzungsgebühren unter 7,00 Euro je m² Wohnfläche vereinbart. Neubauwohnun-

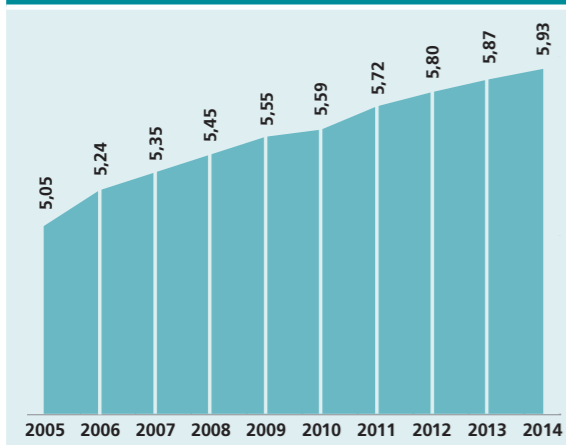
gen oder umfänglich modernisierte Wohnungen lagen in einer Spanne von 7,00 bis 10,50 Euro je m² Wohnfläche. Unsere Nutzungsgebühren entwickeln sich kontinuierlich und verlässlich. Das ist sowohl unseren Gläubigern als auch unseren Mitgliedern wichtig.

Der günstigen durchschnittlichen Nutzungsgebühr in Höhe von 5,80 Euro je m² Wohnfläche sind Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) aus der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen hinzuzurechnen, die zu einem Ertrag aus Mieteinnahmen in Höhe von 5,93 Euro je m² Wohnfläche führen.

Von diesem Ertrag steht uns, insbesondere aufgrund geringerer Aufwendungen für Fremdkapitalzinsen, ein steigender Anteil für Investitionsplanungen zur Verfügung. Im Berichtsjahr belief sich dieser Anteil auf 2,93 Euro je m² Wohnfläche.

Das Niveau unserer Nutzungsgebühren unterliegt absehbare Zeit keinen Marktschwankungen und ist somit verlässliche Basis unseres wirtschaftlichen Handelns.

ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN
IN EURO PRO M²



STEUERBILANZ

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

Für das Jahr 2013 wurde die Steuerbilanz erstellt und beim Finanzamt eingereicht. Die darauf erfolgte Veranlagung weist einen steuerpflichtigen Anteil am Umsatz von 2,5 Prozent aus.

PERSONALENTWICKLUNG

Die laufende Weiterbildung der Mitarbeiter durch interne und externe Seminare gehört seit Langem zum be-



ruflichen Alltag unserer Genossenschaft. Dies ist umso wichtiger, als wir von der langjährigen Betriebszugehörigkeit unserer Mitarbeiter profitieren.

2014 haben wir gleichwohl vier langjährige Weggefährten aus dem HBH-Team verabschiedet. Aus dem Bereich der technischen Grundstücksverwaltung schieden zwei Herren aus und genießen nun den wohlverdienten Ruhestand. Unser Sozialmanagement vermisst die Begründerin dieses Arbeitsbereiches, die fortan ebenfalls ihren Ruhestand genießt. Auch unsere langjährige Mitarbeiterin, die zuletzt die Stimme in der Telefonzentrale und am Empfang repräsentierte, steht uns nicht mehr zur Verfügung. Bei allen bedanken wir uns für die geleistete Arbeit und wünschen ihnen für den weiteren Weg alles Gute.

Sämtliche Stellen wurden mit zeitlicher Überschneidung zur Einarbeitung kompetent neu besetzt, sodass die Qualität der Bearbeitung unverändert sichergestellt ist. Darüber hinaus haben wir zum 01.08.2014 einen Auszubildenden eingestellt, der den Beruf des Immobilienkaufmannes erlernt.

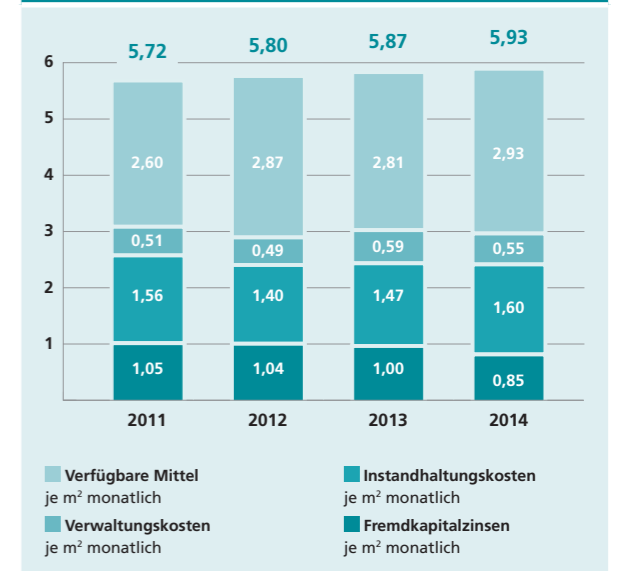
GEWINNVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen: 4,0 Prozent Bardividende auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2014 in Höhe von 21.454.972,00 Euro ergibt eine auszuschüttende Dividende in Höhe von 858.198,88 Euro.

AUSBLICK

Die erkennbar vor uns liegenden Aufgaben in der Bestandsentwicklung erfordern wirtschaftliche Stärke und fachliches Know-how. Darüber hinaus ist die kon-

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



struktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Zukunftsgestaltung. Diese Voraussetzungen sind in unserer Genossenschaft gegeben, sodass wir mit einem motivierten Arbeiterteam die Herausforderungen annehmen. So stehen wir weiterhin unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern kompetent zur Verfügung und bleiben für die Stadt ein verlässlicher Partner.

Hamburg, 8. April 2015

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

Malen, toben
oder entspannen:
Zuhause finden
die Geschwister
genug Platz dafür.

Unsere Wohnung ist ein Abenteuer- spielplatz!

Niusha und Parsa malen gern. Durch einen Aushang im Treppenhaus haben sie von unserem großen Malwettbewerb für die kleinsten HBH-Mitglieder erfahren und waren sofort Feuer und Flamme. Zusammen mit ihrem großen Bruder Kyanosah und ihren Eltern sind die Geschwister (5 und 6 Jahre) in Billstedt zuhause. Unter dem Motto „Mein Zuhause – das gefällt mir am besten!“ zeigen uns die beiden, weshalb sie sich besonders wohlfühlen: „Ich mag den großen Spielplatz nebenan. Besonders die große Rutsche ist toll“, schwärmt Niusha. „Ich spiele viel lieber Fußball mit meinen Freunden aus der Nachbarschaft“, sagt Parsa.

In der lebendigen und internationalen Nachbarschaft haben die Kinder schnell Anschluss gefunden. Bei schlechtem Wetter verwandelt sich die große und helle Wohnung in einen Abenteuerspielplatz. Zur Schule gehen die Geschwister gern. Niusha erzählt mit leuchtenden Augen von der 1. Klasse: „Meine Lehrerin ist prima! Am liebsten rechne ich und auch die Lesebücher machen Spaß.“ Sobald es etwas wärmer wird, fährt sie wieder mit ihrer Mutter auf dem Fahrrad zur Schule. Seit zwei Jahren lebt die Familie in Hamburg. Im Iran führte ihr Vater als Ingenieur ein großes Unternehmen. Nun will sich die Familie hier etwas aufbauen.

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

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

Seit ihrer Gründung am 02.04.1949 in Hamburg errichtet und bewirtschaftet die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen im Stadtgebiet der Freien Hansestadt Hamburg sowie dem Umland in den angrenzenden Bundesländern. Der Objektbestand belief sich zum 31.12.2014 auf 6.838 Wohnungen, 26 Gewerbeeinheiten, 2.340 Garagen sowie 899 Kfz-Stellplätze. Der Bezug des dritten und letzten Bauabschnitts eines Neubaus führte zu einem Zugang von 14 Wohnungen und 16 Tiefgaragenstellplätzen. Dagegen

verminderte sich der Bestand an Garagen um vier Einheiten zur Vorbereitung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses an derselben Stelle. Insgesamt bewirtschaftete die Genossenschaft zum Jahresende 432.859,12 m² Wohn- und 38.888,04 m² Nutzfläche.

Im Geschäftsverlauf ergaben sich Abweichungen gegenüber den Planzahlen, die aus der nachstehenden Tabelle ersichtlich sind.

Auf die Umsatzerlöse aus Mieten wirkte sich insbesondere die Erhöhung der Sollmieten um 3,0 Prozent aus. Dem standen erhöhte Erlösschmälerungen gegenüber, die sich ganz wesentlich aus dem gezielten Leerstand von Wohnungen ergaben, die von Modernisierungsmaßnahmen entweder unmittelbar betroffen sind

KENNZAHLEN 2014

	Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013
Umsatzerlöse aus Mieten	32,3 Mio. €	31,9 Mio. €	31,7 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen (inkl. verrechnete eigene Leistungen)	9,3 Mio. €	9,6 Mio. €	8,7 Mio. €
Zinsaufwendungen	5,4 Mio. €	4,8 Mio. €	5,7 Mio. €
Jahresüberschuss	6,7 Mio. €	6,3 Mio. €	6,4 Mio. €

oder den Mitgliedern als Ersatzwohnungen für die vorübergehende Nutzung bereitgestellt wurden, welche im Zuge von Baumaßnahmen ihre Wohnung verlassen mussten.

Darüber hinaus sanken die Aufwendungszuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Bei den Instandhaltungsaufwendungen fielen insbesondere die Kosten der laufenden Instandhaltung deutlich höher aus als geplant, was zu einer Abweichung gegenüber der Planzahl von 0,3 Mio. Euro führte.

Die Zinsaufwendungen blieben um 0,6 Mio. Euro hinter der Planzahl zurück, da sich Darlehensauszahlungen für Neubau und Modernisierungen verschoben haben. Die Umschuldung eines öffentlichen Baudarlehens aus einem Förderprogramm der 90er-Jahre hat darüber hinaus zu einer erheblichen Senkung des Zinsaufwandes geführt. Die vorgenannten Abweichungen führen letztlich auch zu einer Abweichung des Jahresüberschusses von der Planzahl. Neben den erläuterten Einflussfaktoren wirkten sich erhöhte sächliche Verwaltungskosten

aus. Diese entstanden insbesondere durch erforderliche IT-Beratung, die Unterstützung des Vereins „Freunde alter Menschen e.V.“ durch Spenden sowie durch Sportsponsoring für unsere Mitglieder.

Auf konstant niedrigem Niveau belief sich die Fluktuationsquote mit 7,3 Prozent gegenüber 7,2 Prozent im Vorjahr. Diese Kontinuität wirkt sich auch auf die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft aus. Sowohl die Bestandserweiterung durch Neubau als auch die Bestandspflege durch Modernisierung und Instandhaltung bilden eine sichere Basis für eine stabile Ertragsituation der Genossenschaft am Hamburger Wohnungsmarkt.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen blieb nahezu unverändert. Den Investitionen in Höhe von 7,5 Mio. Euro standen Ab-

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	237.146,8 T€	90,7 %	237.162,7 T€	90,7 %	-15,9 T€
Umlaufvermögen langfristig	1.654,1 T€	0,6 %	1.324,2 T€	0,5 %	329,9 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	22.692,3 T€	8,7 %	22.887,4 T€	8,8 %	-195,1 T€
GESAMT	261.493,2 T€	100,0 %	261.374,3 T€	100,0 %	118,9 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	121.662,2 T€	46,5 %	116.229,2 T€	44,5 %	5.433,0 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	128.463,0 T€	49,2 %	133.783,4 T€	51,2 %	-5.320,4 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	11.368,0 T€	4,3 %	11.361,7 T€	4,3 %	6,3 T€
GESAMT	261.493,2 T€	100,0 %	261.374,3 T€	100,0 %	118,9 T€

*Rechnungsabgrenzungsposten

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

schreibungen in gleicher Höhe gegenüber. Zur Förderung von energetischen Modernisierungen gewährt die IFB Baukostenzuschüsse. Diese wurden in zugesagter Höhe bilanziert und erhöhen das langfristige Umlaufvermögen um 0,3 Mio. Euro. Für den Rückgang des kurzfristigen Umlaufvermögens in Höhe von 0,2 Mio. Euro zeichnet insbesondere die Abnahme des Bestandes an unfertigen Leistungen verantwortlich.

Das langfristige Fremdkapital einschließlich langfristiger Rückstellungen veränderte sich maßgeblich durch die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen in Höhe von 8,3 Mio. Euro, denen Darlehensneuaufnahmen in Höhe von 2,7 Mio. Euro und erhöhte langfristige Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro gegenüber-

standen. Im Ergebnis verminderte sich diese Position somit um 5,3 Mio. Euro.

Das Eigenkapital stieg gegenüber dem Vorjahr um 2,0 Prozentpunkte auf 46,5 Prozent. Dies resultiert aus der Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen. Das Anlagevermögen ist durch langfristiges Fremd- und Eigenkapital gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2.2 Finanzlage

In der Kapitalflussrechnung wird der Cashflow nach Tilgung in Höhe von 8,5 Mio. Euro ausgewiesen. Dieser betrug im Vorjahr 5,4 Mio. Euro, wurde allerdings durch ei-

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2014	2013	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	14.092,3 T€	13.735,4 T€	356,9 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.290,4 T€	13.685,4 T€	605,0 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	8.467,6 T€	5.353,3 T€	3.114,3 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 8.462,0 T€	- 10.632,7 T€	2.170,7 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 408,3 T€	1.673,7 T€	- 2.082,0 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 402,7 T€	- 3.605,7 T€	3.203,0 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2013/2012	10.723,5 T€	14.329,2 T€	-3.605,7 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2014/2013	10.320,8 T€	10.723,5 T€	- 402,7 T€

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

ERTRAGSLAGE

	2014	2013	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 6.639,8 T€	+ 6.795,1 T€	- 155,3 T€
Betreuungstätigkeit	- 2,2 T€	+ 3,3 T€	- 5,5 T€
Bautätigkeit	- 39,9 T€	- 85,5 T€	+ 45,6 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 325,8 T€	- 375,6 T€	+ 49,8 T€
Finanzergebnis	- 57,3 T€	- 21,1 T€	- 36,2 T€
Neutrales Ergebnis	+ 38,4 T€	+ 230,5 T€	- 192,1 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+ 6.253,0 T€	+ 6.546,7 T€	- 293,7 T€
Ertragsteuern	+ 12,1 T€	- 160,4 T€	+ 172,5 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	+ 6.265,1 T€	+ 6.386,3 T€	- 121,2 T€

nen Sondereinfluss in Form eines endfälligen Darlehens in Höhe von 3,0 Mio. Euro einmalig beeinflusst. Ohne diesen Sondereinfluss ist somit ein gleichbleibender Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung zu verzeichnen. Hieraus wird deutlich, dass die Genossenschaft über ein angemessenes Innenfinanzierungspotenzial verfügt, um Investitionen in den Bestand mit hohem Eigengeld-einsatz zu finanzieren. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von 8,5 Mio. Euro setzt sich zusammen aus Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 7,8 Mio. Euro zzgl. Einzahlungen auf Bausparverträge zur Absicherung des zukünftigen Zinsänderungsrisikos in Höhe von 0,7 Mio. Euro.

Zur Finanzierung dieser Investitionen wurde der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung verwendet.

Trotz der Investitionen in das Anlagevermögen und Sondertilgungen in Höhe von 2,5 Mio. Euro blieb der Finanzmittelbestand stabil und reduzierte sich lediglich um 0,4 Mio. Euro. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit und der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätig-

keit 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, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Der um kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten fortgerechnete Liquiditätsstatus weist zum 31.12.2014 einen Saldo in Höhe von 8,9 Mio. Euro aus.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung beeinflusst. Auf der Ertragsseite wirkten sich gestiegene Mieteinnahmen mit 0,6 Mio. Euro positiv aus. Abgerechnete Gebühren und Umlagen fielen gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. Euro niedriger aus und die Aufwendungszuschüsse sanken gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. Euro. Bei den

Aufwendungen standen höhere Aufwendungen für Instandhaltung, Betriebskosten und Gebäudeabschreibungen gesunkenen Kosten im Bereich der Heiz- sowie der Kapitalkosten gegenüber. Die Aufwendungen sanken um 0,8 Mio. Euro. Insgesamt verminderte sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um 0,2 Mio. Euro.

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebs blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und beinhaltet im Wesentlichen die Erträge und Aufwendungen aus der Mitgliederbetreuung sowie der betrieblichen Altersversorgung.

Das neutrale Ergebnis sank gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. Euro und umfasst insbesondere Erträge und Aufwendungen früherer Jahre sowie Tilgungszuschüsse aus der Modernisierungsförderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

3. NACHTRAGSBERICHT

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

4. PROGNOSE, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Um möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und Chancen zu erhalten sowie deren finanzielle Auswirkung einschätzen und steuern zu können, ist im Hause der Genossenschaft ein Risikofrüherkennungssystem installiert. Dieses wird stets aktualisiert und deckt alle unternehmensrelevanten Bereiche ab.

Somit kann gewährleistet werden, dass der Fortbestand der Genossenschaft nicht gefährdet ist und dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sowie eine stabile Vermögensstruktur der Genossenschaft gesichert sind.

Dabei wird sowohl die Einhaltung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten der Geschäftsführung

und der innerbetrieblichen Leistungsbereiche beobachtet sowie analysiert als auch eventuellen Risiken entgegengewirkt. Dies betrifft auch den angemessenen Versicherungsschutz, die Funktionstrennung sowie die EDV-Planung.

Das Risikomanagement ist als kontinuierlicher Vorgang in unsere betrieblichen Abläufe integriert. Monatliche Auswertungen und laufende Bestandsanalysen über die Entwicklung der Instandhaltungskosten, Mietrückstände und -ausfälle, die Vermietbarkeit, Mietpreisgestaltung und Altersstruktur ergänzen die Gesamtübersicht.

Erkannte Risiken und Chancen werden im Planungs- und Prognoseprozess entsprechend berücksichtigt.

Bestandsgefährdende Risiken sind für die Genossenschaft nicht zu erkennen.

Der Hamburger Wohnungsmarkt bietet auch zukünftig mit seinem hohen Nachfragepotenzial nach bezahlbarem Wohnraum gerade für unser Portfolio die Chance einer dauerhaften Vermietung. Wir gehen wie im Vorjahr auch für die Zukunft von stabilen, leicht steigenden Mieterträgen aus. Nennenswerte Erlösschmälerungen aus Leerständen wegen fehlender Nachfrage sind nicht zu erwarten.

In Vorbereitung unserer kontinuierlichen Bau- und Modernisierungstätigkeit können Erlösschmälerungen durch gezielte Freihaltung von Wohnungen für von der Bautätigkeit betroffene Mieter entstehen. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2015 Umsatzerlöse aus Mieten in Höhe von rund 32,1 Mio. Euro.

Aufgrund der positiven Ertragssituation nutzen wir weiterhin die Chance, unseren Wohnungsbestand umfangreich zu modernisieren und instand zu setzen. So wird eine im Vorjahr begonnene Vollmodernisierung eines Objektes 2015 fortgesetzt.

Auch zukünftig sieht unsere Modernisierungsplanung vor, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand den energetischen Anforderungen und den Ansprü-

chen unserer Mieter anzupassen. Neben den Modernisierungsmaßnahmen wird durch Investitionen in die Instandhaltung das Risiko eines Instandhaltungsstaus ausgeschlossen. So sind für das Geschäftsjahr 2015 Instandhaltungskosten in Höhe von 10,1 Mio. Euro geplant.

Begünstigt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau am Darlehensmarkt wird uns die Chance geboten, auch zukünftig den Wohnungsbestand der Genossenschaft durch Neubau weiterzuentwickeln. So konnte im Jahr 2014 ein Kaufvertrag für ein Objekt mit 36 öffentlich geförderten Wohnungen geschlossen werden, welche 2016 in den Bestand der Genossenschaft übergehen sollen. Ein im Vorjahr begonnener Neubau auf einem bereits der Genossenschaft gehörenden Grundstück wird im Geschäftsjahr 2015 fertiggestellt. Weiterhin sind zwei Grundstücksankäufe geplant, auf denen 2015 mit dem Bau von zwei Objekten begonnen werden soll. Ein dritter Neubau ist Auftakt einer mehrjährig geplanten Quartiersentwicklung und soll ebenfalls 2015 begonnen werden. Allen Neubauplanungen liegen Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde und sie sind vorab technisch und baurechtlich auf ihre Durchführbarkeit hin geprüft worden. Liquiditätsbedingte Risiken durch die erhöhte Bautätigkeit sind hierdurch ausgeschlossen.

Die Finanzierung von Bauvorhaben der Genossenschaft mittels Darlehen unterliegt hierbei den Regeln marktüblicher Kreditbedingungen und erfolgt auf Seiten der Darlehensgeber durch Auswertung der von uns übergebenen Planungsunterlagen sowie der üblichen Ratings. Risiken aus besonderen Finanzierungsinstrumenten bestehen nicht, da diese nicht verwendet werden. Für Darlehen, deren Zinsbindungsende im Jahr 2015 liegt, wurden Anschlussfinanzierungen abgeschlossen. Für zinsverbilligte KfW-Darlehen, deren Zinsbindungen in den Jahren 2017 bis 2024 liegen, wurden bereits Anschlussfinanzierungen mittels Bauspardarle-

hen vereinbart, sodass eine Zinssicherheit bis zur vollständigen Tilgung besteht.

Neben den günstigen Darlehenszinsen zur Finanzierung unserer Modernisierungs- und Neubauvorhaben konnten wir Darlehen, bei denen die Zinsbindung endete, stets mit niedrigeren Zinskonditionen prolongieren. Wir erwarten dadurch weiterhin sinkende Zinsaufwendungen. Für das Geschäftsjahr 2015 rechnen wir mit Zinsaufwendungen von rund 4,6 Mio. Euro.

Wie in den Vorjahren erwarten wir ein positives Jahresergebnis, welches im Geschäftsjahr 2015 durch unsere rege Bautätigkeit beeinflusst wird. Der geplante Jahresüberschuss beträgt rund 5,9 Mio. Euro.

Aufgrund der soliden wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft und des positiven Umfeldes des Hamburger Wohnungsmarktes sehen wir für die Zukunft keine bestandsgefährdenden Risiken. So werden wir auch zukünftig die Unternehmenspolitik nach den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten. Eine nachhaltige und generationenübergreifende Bestandsbewirtschaftung sehen wir als grundsätzliche Voraussetzung und Mittelpunkt unseres wirtschaftlichen Handelns.

Hamburg, 8. April 2015

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

AKTIVSEITE ZUM 31.12.2014			
	2014		2013
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		46.394,75 €	9.294,09 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	233.870.206,24 €		234.136.956,56 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	177.959,84 €		183.669,99 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	86.535,30 €		99.584,39 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	414.029,54 €		486.317,38 €
6. Anlagen im Bau	2.036.113,31 €		2.033.701,72 €
7. Bauvorbereitungskosten	126.652,62 €		206.558,76 €
8. Geleistete Anzahlungen	387.854,23 €	237.100.370,60 €	0,00 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		237.146.765,35 €	237.157.102,41 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		9.146.620,72 €	9.350.613,54 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	119.384,75 €		207.963,96 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.422,67 €		14.149,24 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.152,00 €		1.065,41 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.311.126,18 €	2.440.085,60 €	2.187.115,17 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.320.767,16 €		10.723.491,05 €
2. Bausparguthaben	2.436.500,49 €	12.757.267,65 €	1.724.862,82 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		24.343.973,97 €	24.209.261,19 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.475,32 €	7.945,61 €
BILANZSUMME		261.493.214,64 €	261.374.309,21 €

PASSIVSEITE ZUM 31.12.2014			
	2014		2013
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	562.716,00 €		624.624,00 €
- der verbleibenden Mitglieder	21.593.726,00 €		21.486.388,00 €
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	127.358,00 €	22.283.800,00 €	166.782,00 €
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	14.297.800,00 €		13.511.900,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	785.900,00 €		(800.200,00 €)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnismrücklagen	83.251.000,00 €	98.520.254,57 €	78.630.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>	4.621.000,00 €		(4.748.000,00 €)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	6.265.098,88 €		6.386.274,16 €
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	- 5.406.900,00 €	858.198,88 €	- 5.548.200,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		121.662.253,45 €	116.229.222,73 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.943.564,00 €		4.599.647,00 €
2. Steuerrückstellungen	26.678,00 €		78.742,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	149.529,57 €	5.119.771,57 €	158.943,80 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.447.907,99 €		101.398.249,38 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.071.488,26 €		27.800.511,80 €
3. Erhaltene Anzahlungen	10.283.639,17 €		10.312.802,26 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.322,80 €		121.842,91 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	601.648,83 €		443.925,48 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	65.192,67 €	134.554.199,72 €	110.182,86 €
<i>davon aus Steuern</i>	0,00 €		(12.212,68 €)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		156.989,90 €	120.238,99 €
BILANZSUMME		261.493.214,64 €	261.374.309,21 €

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2014

	2014	2013
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.863.245,84 €	45.285.206,19 €
b) aus der Betreuungstätigkeit	18.158,40 €	17.179,50 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.060,26 €	52.004,93 €
	44.940.464,50 €	45.354.390,62 €
2. Erhöhung/Verminderung (im Vorjahr) des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 203.992,82 €	348.190,83 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	264.654,00 €	229.082,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	672.732,09 €	926.369,42 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	20.193.036,40 €	20.389.800,72 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.430,38 €	2.099,92 €
ROHERGEBNIS	25.478.390,99 €	26.466.132,23 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.249.544,73 €	3.131.734,01 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	964.395,61 € 393.462,27 €	1.216.247,13 € (664.803,86 €)
	4.213.940,34 €	4.347.981,14 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.495.241,01 €	7.050.539,33 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.145.073,85 €	1.342.624,86 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	166.208,26 €	184.813,10 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen	5.052.920,71 € 223.525,00 €	5.935.545,13 € (205.745,00 €)
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	7.737.423,34 €	7.974.254,87 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 12.113,11 €	160.462,24 €
13. Sonstige Steuern	1.484.437,57 €	1.427.518,47 €
14. JAHRESÜBERSCHUSS	6.265.098,88 €	6.386.274,16 €
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	5.406.900,00 €	5.548.200,00 €
16. BILANZGEWINN	858.198,88 €	838.074,16 €



Der vierjährige Ben-Ole mag es gemütlich in seinem Zimmer in Barmbek.

Wir sind füreinander da!

Zwischen den Reihen- und Mehrfamilienhäusern erstrecken sich große Grünflächen und kleine Wege, die zu den Wohnungen führen. Eines der Gebäude ziert ein roter Briefkasten. Hier wohnen Merle und ihre Familie – in Rahlstedt. „Es ist idyllisch, doch auch die quirliche Hamburger Innenstadt und die Landungsbrücken sind rasch erreicht“, erzählt Merles Mutter zufrieden. Zusammen mit ihrem kleinen Bruder Jonathan wächst das Mädchen wohlbehütet in einem Reihenhaus der HBH auf. In diesem Haus wagten die Geschwister ihre ersten, noch unbeholfenen Schritte und sprachen ihre ersten Wörter. Vor 14 Jahren zogen

ihre Eltern in das familiengerechte und großzügige Haus. Der hauseigene Garten hält unzählige Abenteuer bereit, auch ein Spielplatz liegt nur wenige Meter entfernt.

Eines schätzt die Familie besonders: die gelebte Nachbarschaft. „Am Gartenzaun wird geschnackt, zusammen gegrillt oder auch auf die Kinder aufgepasst. Man ist füreinander da“, weiß Merles Mutter zu berichten. Diese Werte hat auch Merle verinnerlicht. Wenn sie groß ist, möchte die Zehnjährige gern Pastorin werden. Vor allem die lebendige Gemeinschaft und die zahlreichen Aktivitäten faszinieren sie. Bis dahin übt sie fleißig das Klavierspielen und singt im Chor.



Merle und ihr Bruder können draußen völlig sorglos spielen.

ANHANG DES JAHRES-ABSCHLUSSES 2014

A. ALLGEMEINE ANGABEN

In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlust-Rechnung ergaben sich keine Veränderungen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 abgeschrieben. Eine Ferienwohnung wird mit 2,0 Prozent abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten, aufgrund baulicher Maßnahmen, werden auf die Restnutzungsdauer der entsprechenden Gebäude verteilt. Bei umfangreichen 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 und 1.000 Euro werden Sammelposten gebildet und über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Zugänge hinsichtlich 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: 4,0 Prozent) erfasst. Sofern Anschaffungs- und Herstellungs-

kosten betroffen waren, wurden die Investitionszuschüsse netto von diesen 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.

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

ANLAGENSPIEGEL								
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014 in €	Zugänge des Geschäftsjahres in €	Abgänge in €	Um- buchungen + -	Abschrei- bungen (kumuliert) in €	Buchwert am 31.12.2013 in € (Vorjahr)	Buchwert am 31.12.2014 in €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.730,02	49.176,89	8.631,32	0,00	58.880,84	9.294,09	46.394,75	12.076,23
Sachanlagen								
Grundstücke & grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	396.700.279,82	5.001.211,51	0,00	2.033.749,60	169.865.034,69	234.136.956,56	233.870.206,24	7.301.711,43
Grundstücke mit Geschäfts- & anderen Bauten	1.710.977,85	0,00	0,00	0,00	1.533.018,01	183.669,99	177.959,84	5.710,15
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	288.517,17	6.411,72	2.012,02	0,00	206.381,57	99.584,39	86.535,30	19.460,81
Betriebs- & Geschäftsausstattung	1.354.798,08	85.030,18	52.008,13	0,00	973.790,59	486.317,38	414.029,54	156.282,39
Anlagen im Bau	2.033.701,72	1.906.649,71	0,00	-1.904.238,12	0,00	2.033.701,72	2.036.113,31	0,00
Bauvorbereitungskosten	206.558,76	49.605,34	0,00	-129.511,48	0,00	206.558,76	126.652,62	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	387.854,23	0,00	0,00	0,00	0,00	387.854,23	0,00
Sachanlagen gesamt	402.295.852,92	7.436.762,69	54.020,15	0,00	172.578.224,86	237.147.808,32	237.100.370,60	7.483.164,78
ANLAGE-VERMÖGEN GESAMT	402.360.582,94	7.485.939,58	62.651,47	0,00	172.637.105,70	237.157.102,41	237.146.765,35	7.495.241,01

FORDERUNGSSPIEGEL				
	Bilanzwert 31.12.2014	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2013
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	119.384,75 €	119.384,75 €	0,00 €	207.963,96 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.422,67 €	7.422,67 €	0,00 €	14.149,24 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.152,00 €	2.152,00 €	0,00 €	1.065,41 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.311.126,18 €	656.977,55 €	1.654.148,63 €	2.187.115,17 €
GESAMT	2.440.085,60 €	785.936,97 €	1.654.148,63 €	2.410.293,78 €

RÜCKLAGENSPIEGEL			
	Bestand 31.12.2013	Einstellung aus dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2014
Gesetzliche Rücklagen	13.511.900,00 €	785.900,00 €	14.297.800,00 €
Bauerneuerungsrücklagen	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnismrücklagen	78.630.000,00 €	4.621.000,00 €	83.251.000,00 €
GESAMT	93.113.354,57 €	5.406.900,00 €	98.520.254,57 €

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL						
	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.447.907,99 € (101.398.249,38 €)	5.938.451,29 € (8.526.340,86 €)	19.363.318,23 €	71.146.138,47 €	96.334.001,08 €	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	27.071.488,26 € (27.800.511,80 €)	796.144,10 € (704.970,81 €)	3.506.898,26 €	22.768.445,90 €	27.041.102,83 €	Grundpfandrecht ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	10.283.639,17 € (10.312.802,26 €)	10.283.639,17 € (10.312.802,26 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	84.322,80 € (121.842,91 €)	84.322,80 € (121.842,91 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	601.648,83 € (443.925,48 €)	516.418,83 € (345.598,47 €)	85.230,00 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	65.192,67 € (110.182,86 €)	65.192,67 € (110.182,86 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
GESAMT	134.554.199,72 € (140.187.514,69 €)	17.684.168,86 € (20.121.738,17 €)	22.955.446,49 €	93.914.584,37 €	123.375.103,91 €	

¹⁾ davon 480.310,36 Euro durch Hypotheken gesichert

ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,0 Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,53 Prozent zum 31.12.2014 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 223.525,00 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 Anfallens vollständig im Aufwand erfasst.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN-UND-VERLUSTRECHNUNG

Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel (S. 29). Bei den Zugängen des Geschäftsjahres in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Höhe von rund 280.600 Euro bereits verrechnet.

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 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 Kfz-Steuern und Versicherungsbeiträge.

6. Rücklagenspiegel: siehe links.

7. Zum 31.12.2014 wurden Steuerrückstellungen für erwartete Grundsteuer in Höhe von 26.678,00 Euro gebildet.

8. Die Pensionsrückstellungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund 343.900 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 40.000 Euro sowie eine vertraglich vereinbarte Rückstellung für Instandhaltungskosten eines Kindertagesheimes in Höhe von rund 24.700 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 850.400 Euro abgerechnete Heizungs-, Wasser- und Betriebskosten in Höhe von rund 13.080.300 Euro enthalten.

2. In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem aperiodische Erträge aufgrund einer durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) selbst veranlassten Zinskorrektur für ein Darlehen in Höhe von rund 17.500 Euro enthalten. Weiterhin sind in gleicher Höhe Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 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 beinhaltet die erwartete Steuerbelastung für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 32.600 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 33.900 Euro in Form von Vorauszahlungen und Steuerabgrenzungen im Geschäftsjahr. Dem gegenüber stehen Forderungen an das Finanzamt wegen Steuer-rückzahlungen und Auflösungen von Steuerrückstellungen aus den Geschäftsjahren 2012 und 2013 in Höhe von rund 78.600 Euro.

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 ein Auszubildender beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

MITGLIEDER	
Anfang 2014	8.698
Zugang 2014	266
Abgang 2014	345
ENDE 2014	8.619

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Geschäftsjahr um 107.338 Euro gestiegen.

3. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und noch zu er-

bringenden Bauleistungen sowie aus einem Kaufvertrag in Höhe von insgesamt rund 8.063.000 Euro.

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 2015

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch Paasch

UNSER WOHNUNGSBESTAND IN DEN HAMBURGER BEZIRKEN



Mitglied, Miteigentümer, Mitbestimmer!



Das Baugenossenschaftswesen blickt auf eine lange Tradition zurück: Vor mehr als 150 Jahren gründeten sich die ersten Genossenschaften. Mehr als drei Millionen Menschen sind heute in Deutschland Mitglied in einer Genossenschaft. Ein Beleg dafür, dass diese Wohnform nicht nur Tradition, sondern auch Zukunft hat.

Die Genossenschaft gilt dabei zu Recht als die demokratischste aller Unternehmensformen. Bei uns zeigen die Mitglieder den Weg der HBH auf.

Drei wichtige Organe bestimmen das Zusammenleben in unserer Genossenschaft: Die Vertreterversammlung, gewählt von allen Mitgliedern der HBH, ist eine Art Parlament. Als oberstes Gremium der Genossenschaft vertritt sie die Interessen der Mitglieder – ehrenamtlich. Eine ihrer wichtigsten Aufgaben ist die Wahl des Aufsichtsrates. Dieser unterstützt die Arbeit des Vorstandes, berät und kontrolliert

ihn. Dieses demokratische Genossenschaftsprinzip wissen unsere Mitglieder seit 66 Jahren zu schätzen.

Ein weiterer Vorteil: Auf die eingezahlten Genossenschaftsanteile wird unseren Mitgliedern eine Dividende gezahlt. Leben und Wohnen bei der HBH ist viel mehr als nur eine Wohnung zu mieten. Es ist die clevere und bewährte Alternative zwischen Miete und Eigenheim. Dabei bleiben die Mitglieder flexibel, genießen jedoch die Vorteile eines Eigentümers. Durch ein lebenslanges Wohnrecht schützen wir sie vor Spekulation und Umwandlung ihrer Wohnungen in Wohneigentum.



Der HBH-Kreislauf: So sorgen wir für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

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- bzw. 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.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates Ruth Breiholdt und Birgit Walter-Gothknecht schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. In der Vertreterversammlung 2014 wurden beide Damen einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2013 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 31.12.2014 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 4,0 Prozent vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie 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 2015

DER AUF SICHTSRAT

Peter Axmann
Vorsitzender



Damerowsweg

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 01.01.2013 bis 31.12.2013 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 22.08.2014

.....

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

stellv. Direktor für
den Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst

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

Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation, Hamburg

Druck

Druckerei Becker, Merenberg



