

GESCHÄFTSBERICHT 2015



GEMEINSAM SIND WIR STARK

Neubauprojekte, Modernisierungen, Zusammenhalt und Sicherheit sind die Eckpfeiler unserer Genossenschaft. Wie Sie diesem Geschäftsbericht entnehmen können, ziehen wir eine positive Bilanz für das Jahr 2015. Doch: Die HBH ist nur so gut und zuverlässig, weil unsere Mitarbeiter in ihrem Job 100 Prozent geben.

Deswegen möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten nicht nur unsere Zahlenwerke präsentieren, sondern vor allem diejenigen, die immer für uns im Einsatz sind. Begleiten Sie Hausverwalter Rolf Ogoniak einen Arbeitstag lang und lernen Sie seine vielfältigen Aufgaben kennen. Dierk Detlefs und Frank Heinrich stellen Ih-

nen ihren Stadtteil vor und verraten ihre Geheimtipps. Schließlich kennen sie sich als Hausverwalter bestens in ihren Revieren aus.

Sowohl Mitarbeiter als auch Mitglieder schätzen den persönlichen Kontakt und das Zwischenmenschliche in der HBH. Wir verstehen uns als eine große Familie, die in mehr als 6.800 Wohnungen über das gesamte Stadtgebiet Hamburgs verteilt lebt. Wir tragen Sorge dafür, dass Wohnraum für jeden erschwinglich bleibt, und möchten unseren Mietern die Möglichkeit geben, sich in einem attraktiven Umfeld zu entfalten. Hand in Hand mit der HBH – gestern, heute und morgen!



INHALT	
Auf einen Blick	4
Vorstand und Aufsichtsrat	5
Vorstand	8
Lagebericht	16
Bilanz	22
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	24
Anhang	30
Wohnungsbestand	35
Aufsichtsrat	36
Bestätigungsvermerk	38



ZAHLEN DES GESCHÄFTSJAHRES IM ÜBERBLICK

	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	262.322,3 T€	261.493,2 T€	261.374,3 T€	261.462,4 T€
Anlagevermögen	237.456,5 T€	237.146,8 T€	237.157,1 T€	235.015,0 T€
Eigenkapital <i>Eigenkapitalquote</i>	126.038,9 T€ 48,1%	121.662,3 T€ 46,5%	116.229,2 T€ 44,5%	110.197,5 T€ 42,1%
Rückstellungen	5.716,4 T€	5.119,8 T€	4.837,3 T€	4.280,7 T€
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	22.478,1 T€	22.283,8 T€	22.277,8 T€	21.806,6 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44.971,0 T€	44.863,2 T€	45.285,2 T€	44.546,0 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung <i>davon für Instandhaltung</i>	21.548,0 T€ 10.047,6 T€	20.193,0 T€ 8.645,1 T€	20.389,8 T€ 7.799,6 T€	19.469,6 T€ 7.368,1 T€
Jahresüberschuss	5.040,5 T€	6.265,1 T€	6.386,3 T€	6.854,8 T€
Wohnungsbestand	6.842	6.838	6.824	6.766
Fluktuation <i>Fluktuationsquote</i>	544 8,0%	497 7,3%	488 7,2%	468 6,9%
Mitglieder	8.626	8.619	8.698	8.617
Mitarbeiter	56	56	56	56
Auszubildende	1	1	1	1

ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2015

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



MEIN STADTTEIL: RAHLSTEDT

Charmant und liebenswert



Schätzt die vielen verschiedenen Gesichter seines Stadtteils: Hausverwalter Dierk Detlefs

Für die HBH ist Wandsbek mit 3.834 Wohnungen der Bezirk mit den meisten Mietern. In Rahlstedt befinden sich insgesamt 1.517 HBH-Wohneinheiten. Lassen Sie sich von unserem Hausverwalter Dierk Detlefs die vielen Facetten des oft verkannten Stadtteils zeigen.

Gemeinschaft ist mir sehr wichtig. Deswegen ist Rahlstedt genau richtig für mich. Man kennt sich, es gibt viele tolle Möglichkeiten, um seine Freizeit zu verbringen, und die City ist trotzdem nur einen Katzensprung entfernt. Wenn man so will, bietet der Stadtteil alle Vorteile eines schönen Dorfes, ohne langweilig zu sein. Bestes Beispiel ist das „Chattahoochee“ in der Meiendorfer Straße 34. In dem Country- und Western-Saloon gibt es nicht nur stilechte Südstaaten-De-

ko, sondern auch verdammt gute Live-Sessions mit internationalen Country-, Bluegrass- und Rock'n'Roll-Musikern. So schmeckt das Feierabendbierchen gleich doppelt gut. Geschichtlich gesehen ist die Kirche Alt-Rahlstedt interessant. Zwischen Pfarrstraße und Wandse gelegen, stammen ihre ältesten Bauelemente aus dem zwölften Jahrhundert. Darüber hinaus findet man viele Gründerzeit- und Jugendstilvillen im Stadtteilkern. Sie stammen aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts, als reiche Hamburger Kaufleute Rahlstedt zu einem Villenvorort der Stadt machten. Traditionell und schwungvoll geht es auf dem Minigolfplatz in der Swinemünder Straße zu. Die parkähnliche Anlage ist seit 50 Jahren Heimat des Hamburger Minigolf Clubs.

Natürlich sind hier auch diejenigen herzlich willkommen, die einfach nur Spaß an dem Spiel haben. Zum Bummeln oder Klönen in einem netten Café fahre ich mit dem Rad in die Schweriner Straße. Die Fußgängerzone sowie der Bahnhofsvorplatz dort sind gerade neu gestaltet worden. Eines meiner persönlichen Highlights in Rahlstedt ist ein Spaziergang durch das Naturschutzgebiet Höltigbaum. Der ehemalige Truppenübungsplatz beherbergt seit Anfang der 1990er seltene Tier- sowie Pflanzenarten.



Spaß für jedermann: der Minigolfplatz in der Swinemünder Straße



Das Naturschutzgebiet Höltigbaum lädt zum Spazieren und Ausspannen ein



Quirlig: die Shoppingmeile Schweriner Straße im Herzen von Rahlstedt



BERICHT DES VORSTANDES: ENTWICKLUNG UND UNTERNEHMENSPOLITIK

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands verlief positiv, das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Prozent und kompensierte dabei die schwächere Exportdynamik. Gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen war der private Konsum eine tragende Säule der Konjunktur. Auch für das laufende Jahr wird eine ähnliche Zuwachsrate erwartet.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Mio. Erwerbstätigen erbracht, das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt hält somit seit zehn Jahren an. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Steigende Haushaltseinkommen, relativ niedrige Energiepreise und eine zusätzliche Konsumnachfrage im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration werden auch 2016 zu einem weiteren Anstieg des privaten Verbrauchs führen und damit die Entwicklung des BIP wesentlich beeinflussen.

Auch für die Wohnungswirtschaft gestaltet sich die voraussichtliche Entwicklung aufgrund der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter positiv. Sowohl das anhaltend niedrige Zinsniveau als auch die Arbeitsmarkt- und Einkommenssichten sind günstig. Die ohnehin hohe Wohnungsnachfrage wird durch die Nettozuwan-

derung stetig steigen. Nach Aussage führender Wirtschaftsforschungsinstitute müssten in den kommenden fünf Jahren jährlich 400.000 Wohnungen neu gebaut werden. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Hamburg steht nach der 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung vor einer starken Zunahme der Einwohnerzahl. Gründe sind die wirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Hansestadt.

Das Hamburger Bauhauptgewerbe verzeichnete mit einem Zuwachs um 16 Prozent eine deutliche Umsatzsteigerung, die am deutlichsten im Wohnungsbau ausfiel. Die stark ausgeweiteten Wohnungsbauaktivitäten in Hamburg sowie die ständig steigenden Bauanforderungen führten zu einem erheblichen Anstieg der Baukosten. Die erhöhten Standards der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) verteuern das Bauen um weitere 7 bis 8 Prozent.

UNTERNEHMENSPOLITIK

Generationsübergreifender Werterhalt gehört zu den satzungsgemäßen Zielen unserer Genossenschaft. Zur Fortentwicklung der Bestände gehören sowohl der Neubau als auch der Ersatz von Altbeständen und die Modernisierung. Insbesondere die Umgestaltung von Wohnanlagen aus den 1950er- und 60er-Jahren bedarf dabei einer dezidierten Prüfung. Neben der Bausubstanz gilt es zu bewerten, welche Bedürfnisse unsere

INVESTITIONEN 2015

	Investitionen 2015	Finanzierung 2015	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau	3.928 T€	400 T€	3.528 T€
Vollmodernisierung	3.777 T€	0 T€	3.777 T€
Energetische Modernisierung	37 T€	0 T€	37 T€
GESAMT	7.742 T€	400 T€	7.342 T€

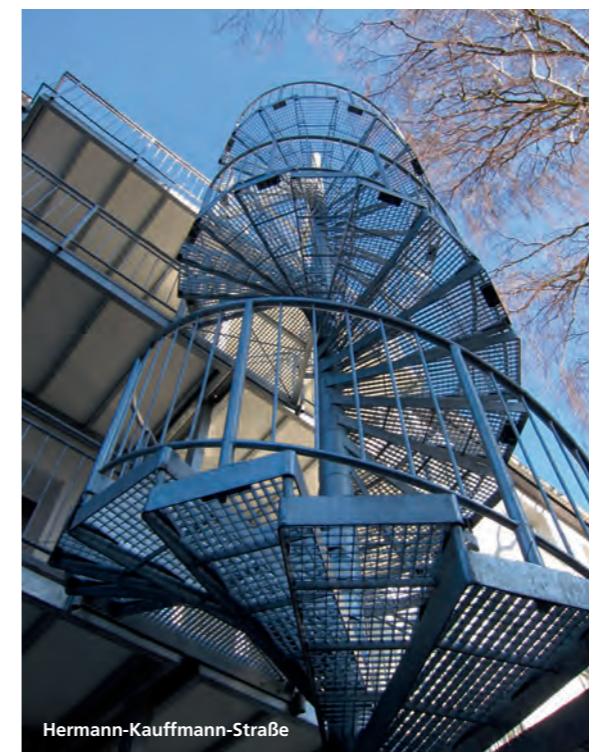
Mitglieder von heute und morgen an ihre Wohnung und das Umfeld stellen. Solche Abstimmungsprozesse benötigen einen großzügigen zeitlichen Rahmen, um allen Beteiligten Gelegenheit zur Partizipation zu geben. Dieser zeitliche und finanzielle Aufwand ist gut investiert, wenn die Ergebnisse dann von allen gemeinsam getragen werden.

INVESTITIONEN

Die Ausnutzung genossenschaftseigener Grundstücksflächen durch Nachverdichtung bietet eine Möglichkeit, um Neubau zu realisieren. So konnte das Bauvorhaben in Barmbek-Süd, Damerowsweg, mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage mit zehn Plätzen abgeschlossen und im Mai 2015 unseren Mitglieder übergeben werden. Von den Baukosten von insgesamt 2,6 Mio. Euro entfielen auf das Geschäftsjahr 0,6 Mio. Euro. Die Finanzierung erfolgte über Fremdmittel in Höhe von insgesamt 1,4 Mio. Euro sowie Eigenkapital der Genossenschaft.

Für den Erwerb eines schlüsselfertigen Neubaus mit 36 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 29 Plätzen in Hamburg-Tonndorf, Sonnenweg, wurden als Anzahlung im Geschäftsjahr 1,9 Mio. Euro dem Bauträger ausbezahlt. Die Übergabe des Objektes erfolgt im zweiten Quartal 2016, dann werden auch die weiteren Zahlungen fällig. Die Gesamtinvestitionen für das Objekt belaufen sich auf 8,5 Mio. Euro, deren Finanzierung durch öffentliche Mittel der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB), der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und Eigenmittel der Genossenschaft erfolgt.

Einen Grundstückserwerb konnten wir in Hamburg-Hamm, Carl-Petersen-Straße, realisieren. In unmittelbarer Nachbarschaft einer bestehenden HBH-Wohnanlage wurde ein Grundstück mit einem baufälligen Gebäude erworben. Mit dem Bau von acht Wohnungen soll Mitte 2016 begonnen werden. Die Gesamtinvestition wird



Hermann-Kauffmann-Straße

sich voraussichtlich auf 2,1 Mio. Euro belaufen. Neben dem Wohnungsneubau erfährt der Wohnungsbestand der Genossenschaft eine Weiterentwicklung durch kontinuierliche Modernisierung. In einem Zwei-Jahres-Projekt wurde die Wohnanlage in Hamburg-Barmbek-Nord, Rübekamp/Hermann-Kauffmann-Straße, vollständig modernisiert. Nachdem der erste Bauabschnitt Mitte 2015 fertiggestellt wurde, befinden sich derzeit die 40 Wohnungen des zweiten Bauabschnittes in der Durchführung. Während der Baumaßnahmen zogen die Mitglieder in Ausweichwohnungen der Genossenschaft. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf 6,6 Mio. Euro, wovon rund die Hälfte 2015 anfiel. Die Finanzierung erfolgt über KfW-Mittel sowie ein Kapitalmarktdarlehen und Eigengeld der Genossenschaft. Aufgrund der Backsteinrelevanz des Objektes und des bestehenden Denkmalschutzes einer benachbarten Schule entspricht die straßenseitige Fassadengestaltung dem Stil der 1950er-Jahre.

Unter frühzeitiger Einbeziehung der Bewohner wurde die Quartiersentwicklung an zwei Standorten der

HBH vorangetrieben. Im Quartier Bürgerweide/Hinrichsenstraße in Hamburg-Borgfelde fanden nach Befragung der Mitglieder und Auswertung der Mitgliederwünsche die Architektenplanung und die Abstimmung im Bezirk statt. Für den ersten Bauabschnitt liegen die Genehmigungen vor, sodass bereits mit dem Neubau eines Hauses mit zwölf Wohnungen und einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen begonnen wurde. Parallel erfolgt in der benachbarten Hauszeile die Vollmodernisierung der ersten drei Hauseingänge. Das Quartier umfasst insgesamt über 300 Wohnungen, von denen nach derzeitiger Planung ein Drittel abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird, während zwei Drittel des Bestandes modernisiert werden sollen. Für 50 Prozent der Neubauwohnungen ist die öffentliche Förderung vorgesehen. Durch das abschnittsweise Vorgehen wird sich das Baugeschehen voraussichtlich bis zum Jahre 2024 hinziehen. Die frühzeitige Einbindung der Mitglieder in die Quartiersentwicklung sichert eine einvernehmliche und nachhaltige Bestandsentwicklung an diesem Standort.



INSTANDHALTUNG 2015

	Investitionen 2015
Maler	1.425,2 T€
Einzelwohnungssanierung	1.232,7 T€
Dachdecker/Klempner	1.203,5 T€
Betonsanierung/Isolierung/Maurerarbeiten	1.202,1 T€
Fußboden	1.048,4 T€
Elektriker	878,8 T€
Außenanlagen	552,0 T€
Heizung	411,1 T€
Tischler	348,7 T€
Fliesenleger	298,0 T€
Küchen	183,8 T€
Schlosserarbeiten	133,6 T€
Weitere	1.129,7 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	10.047,6 T€
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	920,2 T€
GESAMT	10.967,8 T€

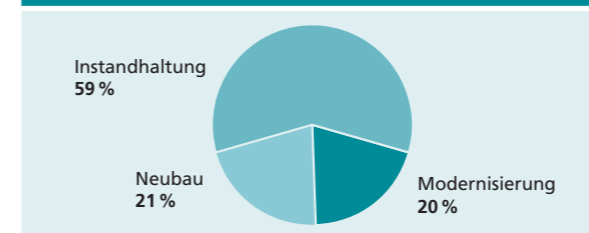
In Hamburg-Barmbek, Bramfelder Straße/Lämmersieth, wurden die Mitglieder ebenfalls frühzeitig nach ihren Wünschen für eine Bestandsentwicklung gefragt. Die bauliche Ausgangssituation ließ eine Modernisierung des Bestandes technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheinen. Daher wurde der Antrag auf Abriss und Neubau beim Bezirk gestellt. Anstelle der vorhandenen 67 freifinanzierten Wohnungen sollen 63 öffentlich geförderte Wohnungen neu errichtet werden. Hierbei erhalten die Bestandsmieter ein vorrangiges Rückzugsrecht. Im Zuge der Neuentwicklung des Quartiers wird die Geschäftsstelle der HBH in Richtung Bramfelder Straße verlegt. Dadurch erreichen wir am Standort der derzeitigen Geschäftsstelle eine ruhige Wohnsituation für die familienfreundlichen Wohnungen, die an die-

sem Standort bisher fehlten, und bleiben für unsere Mitglieder unverändert gut erreichbar. Der Neubau der Geschäftsstelle ermöglicht die Planung von modernen, zukunftsfähigen Arbeitsplätzen und die Bereitstellung von räumlichen Reserven für zukünftige Anforderungen. Bei planmäßigem Verlauf werden sich die Arbeiten bis 2020 erstrecken.

Wenngleich die beschriebenen Planungen sowie die Durchführung der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sehr aufwendig sind, bleibt die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes ein wirtschaftlicher Schwerpunkt unserer Aktivitäten. Im Geschäftsjahr erteilten wir Aufträge an Fremdfirmen in Höhe von 10,0 Mio. Euro für die laufende Instandhaltung und damit 1,4 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Einen Spitzenwert nahmen hierbei die Malerarbeiten ein, die gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 0,5 Mio. Euro erfuhr. Für Einzelwohnungssanierungen wurden wiederum 1,2 Mio. Euro aufgewendet.

Diese Investitionen sind nötig, um den Bestand der Genossenschaft auch außerhalb von Großmaßnahmen marktfähig zu erhalten und für künftige Generationen zu sichern. Die Gliederung der Investitionen lässt erken-

INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2015



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

	2015	2014	2013	2012
Nutzungsgebühr	5,96 €	5,80 €	5,70 €	5,60 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,22 €	1,23 €	1,22 €	1,20 €
Vorauszahlung Heizkosten	0,97 €	0,99 €	1,09 €	1,10 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,46 €	0,46 €	0,46 €	0,49 €
GESAMT	8,61 €	8,48 €	8,47 €	8,39 €

nen, dass wir die Instandhaltung des Bestandes nicht zu Gunsten von Neubauten vernachlässigen.

ERTRÄGE UND MIETENTWICKLUNG

Der Hamburger Mietwohnungsmarkt gilt allgemein als angespannt, wengleich dies sicher nicht für alle Stadtteile zu bestätigen ist. Das im vergangenen Jahr eingeführte Werkzeug der „Mietpreispbremse“ sowie die Herabsetzung der Kappungsgrenze für freifinanzierte Wohnungen bei Mieterhöhungen haben für unsere Genossenschaft bislang keine negativen Auswirkungen gezeigt. Unsere Nutzungsgebühren werden von diesen zusätzlichen gesetzlichen Regularien nicht beeinträchtigt, da sie unterhalb spekulativer Höchstbeträge liegen, die Anlass für diese gesetzlichen Regelungen waren. Die Nutzungsgebühren der Genossenschaft haben sich positiv entwickelt und bleiben für unsere Mitglieder weiter preiswert.

Über 85 Prozent der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen lagen unter 7,00 Euro/m² Wohnfläche und Monat. Lediglich Neubauwohnungen oder umfangreich modernisierte Wohnungen überschritten diesen Wert. Damit ist auch weiterhin sichergestellt, dass unsere Ertragssituation nicht abhängig von Marktschwankungen ist, sondern dauerhaft stabil bleibt.

Der günstigen durchschnittlichen Nutzungsgebühr in Höhe von 5,96 Euro/m² Wohnfläche sind Zuschüsse der IFB aus der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen hinzuzurechnen, die zu einem Ertrag aus Mieteinnahmen in Höhe von 6,02 Euro/m² Wohnfläche führen.

Im Mehrjahresvergleich wird deutlich, dass der Anteil der Instandhaltungskosten an den Mieteinnahmen

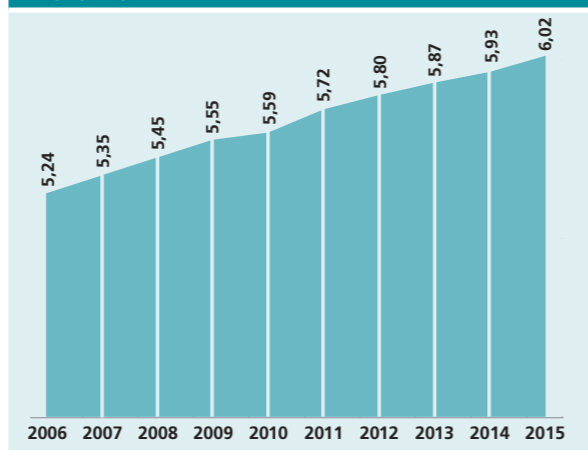
zunimmt, während der Anteil für Fremdkapitalzinsen abnimmt. Der Anstieg der Instandhaltungskosten wird maßgeblich durch die aktuelle Rechtsprechung beeinflusst. Die verbleibenden 2,82 Euro/m² Wohnfläche stehen der Genossenschaft für weitere Investitionen zur Verfügung.

STEUERBILANZ

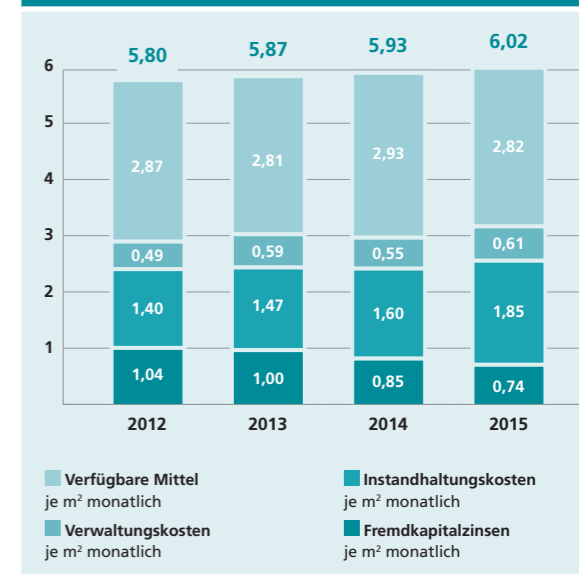
Als partiell steuerpflichtiges Wohnungsunternehmen unterliegen unsere Nichtmitgliedergeschäfte der Steuerpflicht. Hierzu zählt insbesondere die Vermietung von Gewerbeeinheiten, Wohnheimen und Garagen.

Für das Jahr 2014 wurden die Steuerbilanz erstellt und die Steuern durch das Finanzamt festgesetzt. Die Veranlagung weist einen steuerpflichtigen Anteil am Umsatz von 2,5 Prozent aus.

ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN
IN EURO PRO M²



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



PERSONALENTWICKLUNG

Um den wachsenden Anforderungen an den beruflichen Alltag gerecht zu werden, bieten wir den Mitarbeitern umfangreiche Möglichkeiten der Weiterbildung. Diese reichen von externen und internen Seminaren bis hin zu Fortbildungslehrgängen mit anerkannter Qualifizierung.

In Verbindung mit der langjährigen Zugehörigkeit unserer Mitarbeiter sichert die gezielte Entwicklung des Personals der Genossenschaft dauerhaftes Know-how auf hohem Niveau.

Mitarbeiter, die uns im Jahr 2015 in den Ruhestand oder in Elternzeit verlassen haben, wurden frühzeitig durch Neueinstellungen ersetzt. Auch die Ausbildung junger Immobilienkaufleute ist fester Bestandteil unserer Personalplanung.

GEWINNVERWENDUNG

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

4,0 Prozent Bardividende auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2015 in Höhe von 21.557.536,00 Euro ergibt eine auszuschüttende Dividende in Höhe von 862.301,44 Euro.

AUSBLICK

Der Ruf nach bezahlbarem Wohnen angesichts hoher Nachfrage ist unüberhörbar, steht allerdings im Widerspruch zu aktuellen Gesetzesinitiativen. Das zweite Mietrechtspaket beinhaltet in seiner Vorbereitung Regelungen, die erhebliche negative Auswirkungen auf künftige Investitionsentscheidungen hätten. Eine

Lösung des Kostenproblems bei Modernisierungsmaßnahmen, das maßgeblich durch Baukostensteigerungen und steigende Energieanforderungen verursacht wird, kann nicht in einer Verschärfung des Mietrechts liegen. Die erkennbar vor uns liegenden Aufgaben in der Bestandsentwicklung erfordern neben wirtschaftlicher Stärke fachliches Know-how. Der Abschluss eines Kooperationsvertrages mit der Freien und Hansestadt Hamburg über die zukünftige Versorgung vordringlich in unserem Bestand wohnungssuchender Menschen versetzt uns in die Lage, künftig unsere öffentlich geförderten Wohnungen eigenverantwortlich zu belegen. Dies sichert stabile Nachbarschaften und wirkt der Bildung sozialer Brennpunkte entgegen. Darüber hinaus ist die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung eine Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft. Diese Voraussetzungen sind gegeben, sodass wir mit einem motivierten Arbeiterteam die Herausforderungen meistern werden. Wir stehen weiterhin unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und der Stadt als verlässlicher und kompetenter Partner zur Verfügung.

Hamburg, 12. April 2016

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch



MEIN STADTTEIL: NEUGRABEN-FISCHBEK

Meine Perle im Grünen

Hausverwalter Frank Heinrich weiß, warum sich unsere Mitglieder in Neugraben-Fischbek so wohl fühlen: Das Wohnen in der Peripherie von Hamburg schlägt eine Brücke zwischen Einkehr in der Natur und Großstadtfair.

Wenn ich einen Kurzurlaub machen möchte, brauche ich nicht weit zu fahren. Ich schnappe mir meine Familie, öffne die Tür und los geht's! Denn Neugraben-Fischbek liegt trotz Stadtzentrumsnähe umringt von wunderbarem Grün. Das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide beispielsweise ist die zweitgrößte Heide Deutschlands. Dort gibt es für Hobbyhistoriker und Nachwuchsforscher etwas ganz Besonderes: den Archäologischen Pfad. Er wurde 1975 vom Helms-Museum ins Leben gerufen und besteht aus elf Stationen, an denen man Spuren der Jungstein- sowie Eiszeit entdecken kann. Im Norden des Stadtteils befindet sich außerdem das Naturschutzgebiet Moorgürtel. Es ist eines der letzten Rückzugsgebiete des gefährdeten Wachtelkönigs. Südlich der Siedlung erhebt sich mit dem Hasselbrack und 116,1 Metern über Normalnull der höchste Berg Hamburgs. Eine Wanderung zum Gipfelkreuz ist immer ein tolles Erlebnis und im Winter lässt es sich mit den Kindern hier klasse rodeln. Doch Neugraben-Fischbek bietet nicht nur Ursprünglichkeit, die sich übrigens auch in einer Vielzahl an schönen Fachwerkhäusern zeigt. Der Stadtteil hat den Blick nach vorn gerichtet. Vor allem im Zuge der Internationalen Bauausstellung 2013 sind neue Bauvorhaben entstanden, die das Quartier auch in Zukunft attraktiv machen. Übrigens: Sportfans haben hier richtig gute Karten. Nicht nur, dass es in Neugraben-Fischbek vier große Mehrspartenvereine gibt – wir können hier sogar mit echten Bundesliga-Größen aufwarten. Wenn die Volleyball-Damen des TV Fischbek in der ersten Bundesliga ein Heimspiel haben, brodelt die CU Arena am S-Bahnhof Neugraben.



Liebt die Natur in Neugraben-Fischbek: Hausverwalter Frank Heinrich



Lila Momente: Farbenpracht im Naturschutzgebiet Fischbeker Heide



Die HBH besitzt 176 Wohnungen im Stadtteil Neugraben-Fischbek



Gipfelkreuz des Hasselbracks in den Harburger Bergen

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Seit ihrer Gründung am 02.04.1949 in Hamburg errichtet und bewirtschaftet die Genossenschaft 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 31.12.2015 auf 6.842 Wohnungen, 27 Gewerbeeinheiten, 2.350 Garagen sowie 897 Kfz-Stellplätze. Im Rahmen einer Vollmodernisierung verminderte sich im ersten Bauabschnitt der Bestand um vier Wohnungen, während der Bezug eines Neubaus den Wohnungsbestand um acht Einheiten erhöhte. Hier wurde auch

eine Tiefgarage mit zehn Stellplätzen fertiggestellt. Insgesamt bewirtschaftete die Genossenschaft zum Jahresende 434.425 m² Wohn- und 39.189 m² Nutzfläche.

Gegenüber den für das Jahr 2015 erstellten Planzahlen ergaben sich Abweichungen gemäß der nachstehenden Tabelle.

Die Umsatzerlöse aus Mieten fielen gegenüber der Planzahl im Jahr 2015 um 0,1 Mio. Euro niedriger aus als erwartet. Dies resultiert aus höheren Erlösschmälerungen, die sich durch Leerstandszeiträume im Zusammenhang mit geplanten Modernisierungsmaßnahmen und aus notwendigen renovierungsbedingten Leerständen bei Mieterwechseln ergaben.

KENNZAHLEN 2015

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
Umsatzerlöse aus Mieten	32,1 Mio. €	32,0 Mio. €	31,9 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen (inkl. verrechneter eigener Leistungen)	10,1 Mio. €	11,0 Mio. €	9,6 Mio. €
Zinsaufwendungen	4,6 Mio. €	4,4 Mio. €	5,1 Mio. €
Jahresüberschuss	5,9 Mio. €	5,0 Mio. €	6,3 Mio. €

Die Instandhaltungsaufwendungen bei Mieterwechseln sind auch wesentlich für die gegenüber der Planzahl um 0,9 Mio. Euro erhöhten Instandhaltungsaufwendungen.

Zinsaufwendungen konnten durch Umschuldung und Rückzahlung von Fremdmitteln um 0,2 Mio. Euro unter die Planzahl gesenkt werden. Aus den v. g. Abweichungen ergibt sich auch der Jahresüberschuss, der um 0,9 Mio. Euro unter der Planzahl bleibt. Den größten Einflussfaktor stellen die höheren Instandhaltungsaufwendungen dar.

Die Planung von umfangreichen Baumaßnahmen in verschiedenen Quartieren erfordert auch den vorübergehenden Auszug der Mitglieder aus ihren Wohnungen an diesen Standorten. Dies wirkt sich auf die Fluktuationsquote in der Weise aus, dass sich diese auf 8,0 Prozent gegenüber 7,3 Prozent im Vorjahr erhöht. Dieser vorübergehende Anstieg dient langfristig dazu,

die Ertragssituation der Genossenschaft konstant auf einem guten Niveau zu halten. Die behutsame Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen blieb nahezu unverändert. Den Abschreibungen in Höhe von 7,6 Mio. Euro standen Investitionen in Höhe von 7,9 Mio. Euro gegenüber. Zur Förderung von energetischen Modernisierungen gewährt die IFB Baukostenzuschüsse. Diese wurden in zugesagter Höhe bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Verminderung um 0,3 Mio. Euro. Dagegen erhöhte sich das kurzfristige Umlaufvermögen,

VERMÖGENSLAGE

	2015		2014		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	237.456,5 T€	90,5 %	237.146,8 T€	90,7 %	309,7 T€
Umlaufvermögen langfristig	1.350,7 T€	0,5 %	1.654,1 T€	0,6 %	- 303,4 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	23.515,1 T€	9,0 %	22.692,3 T€	8,7 %	822,8 T€
GESAMT	262.322,3 T€	100,0 %	261.493,2 T€	100,0 %	829,1 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	126.038,9 T€	48,1 %	121.662,2 T€	46,5 %	4.376,7 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	124.974,9 T€	47,6 %	128.463,0 T€	49,2 %	- 3.488,1 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	11.308,5 T€	4,3 %	11.368,0 T€	4,3 %	- 59,5 T€
GESAMT	262.322,3 T€	100,0 %	261.493,2 T€	100,0 %	829,1 T€

*Rechnungsabgrenzungsposten

insbesondere durch den Zugang bei Bausparguthaben um 0,8 Mio. Euro.

Das Eigenkapital stieg gegenüber dem Vorjahr um 4,4 Mio. Euro auf 126,0 Mio. Euro. Dies resultiert hauptsächlich aus der Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen sowie aus der Aufstockung von Geschäftsguthaben. Im Saldo veränderten sich die langfristigen Rückstellungen und das Fremdkapital um 3,5 Mio. Euro. Maßgeblich hierfür waren die planmäßige Tilgung sowie Sondertilgungen. Dem steht die Neuaufnahme in Höhe von 2,4 Mio. Euro gegenüber. Das Anlagevermögen ist durch langfristiges Fremd- und Eigenkapital ge-

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

2.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung wird für das Jahr 2015 nach den Regeln des Deutschen Rechnungslegungsstandards 21 (DRS 21) aufgestellt. Zwecks Vergleichbarkeit wurde das Vorjahr (2014) angepasst.

Der sich aus dem DRS 21 ergebende Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor Zinszahlungen beläuft sich auf 16,4 Mio. Euro. Aus diesem Cashflow konnten

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2015	2014	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	13.058,5 T€	14.086,5 T€	- 1.028,0 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.417,2 T€	18.200,8 T€	- 1.783,6 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 8.520,5 T€	- 8.393,3 T€	- 127,2 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 7.759,4 T€	- 10.210,2 T€	2.450,8 T€
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	137,3 T€	- 402,7 T€	540,0 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	137,3 T€	- 402,7 T€	540,0 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2014/2013	10.320,8 T€	10.723,5 T€	- 402,7 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2015/2014	10.458,1 T€	10.320,8 T€	137,3 T€
CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung	6.833,6 T€	8.263,7 T€	- 1.430,1 T€

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

Die Kapitalflussrechnung wurde für das Jahr 2015 nach den Regeln des Deutschen Rechnungslegungsstandards 21 (DRS 21) aufgestellt. Zwecks Vergleichbarkeit wurde das Vorjahr (2014) angepasst.

ERTRAGSLAGE

	2015	2014	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 5.476,9 T€	+ 6.639,8 T€	- 1.162,9 T€
Betreuungstätigkeit	- 4,3 T€	- 2,2 T€	- 2,1 T€
Bautätigkeit	- 8,7 T€	- 39,9 T€	+ 31,2 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 507,9 T€	- 325,8 T€	- 182,1 T€
Finanzergebnis	+ 4,4 T€	- 57,3 T€	+ 61,7 T€
Neutrales Ergebnis	+ 230,0 T€	+ 38,4 T€	+ 191,6 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+ 5.190,4 T€	+ 6.253,0 T€	- 1.062,6 T€
Ertragsteuern	- 149,9 T€	+ 12,1 T€	- 162,0 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	+ 5.040,5 T€	+ 6.265,1 T€	- 1.224,6 T€

die Investitionen sowie der Kapitaldienst vollständig gedeckt werden. Bei einer ähnlich hohen Investitionstätigkeit wie im Vorjahr reduzierte sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit maßgeblich durch eine um 2,4 Mio. Euro geringere Sondertilgung beim Auslauf von Zinsbindungen. Der Finanzmittelbestand änderte sich nur geringfügig und betrug zum 31.12.2015 rund 10,5 Mio. Euro. Die gegenüber der Planung höher ausgefallenen liquiden Mittel resultieren aus einer Verschiebung von Zahlungen für Modernisierungen und für den Ankauf eines Grundstücks in das Folgejahr.

Zur Absicherung zukünftiger Zinsrisiken aus der Finanzierung einzelner Investitionen der Vergangenheit werden weiterhin Beiträge auf Bausparverträge geleistet. Diese beliefen sich wie im Vorjahr auf 0,7 Mio. Euro.

Flüssige Mittel decken die kurzfristigen Verbindlichkeiten vollständig, unseren Zahlungsverpflichtungen konnten wir jederzeit nachkommen. Unsere Verbind-

lichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden ebenso wenig in Anspruch genommen wie eine bestehende Kreditlinie. Der um kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten fortgerechnete Liquiditätsstatus weist zum 31.12.2015 einen Saldo in Höhe von 9,0 Mio. Euro aus.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung beeinflusst. Auf der Ertragsseite wirkten sich gestiegene Mieteinnahmen saldiert mit erhöhten Erlösschmälerungen mit 0,3 Mio. Euro positiv aus. Aufwendungszuschüsse reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. Euro. Deutlich gestiegen sind die Instandhaltungsaufwendungen, insbesondere bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen. Die höchstrichterliche Entscheidung zur Unwirksamkeit

bestimmter Renovierungsklauseln sowie die vorsorgliche Beseitigung veralteter Baumaterialien beim Mieterwechsel führen zu einem erheblichen Mehraufwand in diesem Bereich. Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen dadurch um 1,4 Mio. Euro im Jahr 2015. In der Folge verminderte sich der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr auf 5,0 Mio. Euro.

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 2016 Umsatzerlöse aus Mieten in Höhe von rund 32,7 Mio. Euro.

Aufgrund der positiven Ertragssituation nutzen wir weiterhin die Chance, unseren Wohnungsbestand umfangreich zu modernisieren und instand zu setzen. So wird eine bereits 2014 begonnene Vollmodernisierung eines Objektes 2016 abgeschlossen.

Auch zukünftig sieht unsere Modernisierungsplanung vor, den genossenschaftlichen Wohnungsbestand den energetischen Anforderungen und den Ansprüchen unserer Mitglieder anzupassen. Neben den Modernisierungsmaßnahmen wird durch Investitionen in die Instandhaltung das Risiko eines Instandhaltungsstaus ausgeschlossen. So sind für das Jahr 2016 Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 10,6 Mio. Euro geplant.

Die Kombination aus unverändert hoher Wohnungsnachfrage und einem günstigen Kapitalmarkt begünstigt erhebliche Preissteigerungen bei Grundstücken und Baukosten. Dies potenziert sich zusätzlich durch eine

Verschärfung der energetischen Anforderungen an den Wohnungsneubau. Daher ist bei Investitionen ein besonderes Augenmerk auf die langfristige Wirtschaftlichkeit zu lenken, Zinsänderungsrisiken gewinnen bei dem aktuell sehr niedrigen Zinsniveau an Bedeutung. Für die umfassende Bestandsentwicklung in zwei Quartieren hat diese Prüfung stattgefunden und wurde positiv bewertet. Im Rahmen einer mehrjährigen Quartiersentwicklung wurde mit einem ersten Neubau sowie der Modernisierung einer ersten Hauszeile 2016 begonnen. Für ein 2015 erworbenes Grundstück liegt die Baugenehmigung vor, der Baubeginn ist für Mitte 2016 vorgesehen. Eine Anhandgabe eines Grundstücks dauert an, wir rechnen mit Abschluss des Kaufvertrages in den nächsten Monaten. Der Erwerb eines schlüsselfertigen Neubaus mit 36 Wohnungen wird planmäßig im April 2016 erfolgen. Die öffentlich geförderten Wohnungen sind vollständig vermietet.

Zur dauerhaften Sicherung des Wohnungsbestandes und der Investitionen in Objekte auf Erbbaugrundstücken werden derzeit Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg geführt. Ziel ist der Ankauf dreier Grundstücke im laufenden Jahr. Durch einen Ankauf wäre Investitionssicherheit über das Ende der derzeitigen Erbbaurechtsverträge hinaus gewährleistet.

Alle Investitionsplanungen sind vorab technisch und baurechtlich auf ihre Durchführbarkeit sowie auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft worden. Liquiditätsbedingte Risiken durch die erhöhte Investitionstätigkeit sind somit 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 2016 liegt, wurden Anschlussfinanzierungen abgeschlossen. Für zinsverbilligte KfW-Darlehen, deren Zinsbindungen in den Jahren 2017 bis 2024 enden, wurden bereits Anschlussfinanzierungen mittels Bauspardarlehen 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 endet, stets mit niedrigeren Zinskonditionen prolongieren. Die hohe Investitionstätigkeit bedingt die Neuaufnahme von Fremdmitteln. Für das Geschäftsjahr 2016 rechnen wir mit Zinsaufwendungen in Höhe von 4,6 Mio. Euro.

Wie in den Vorjahren erwarten wir ein positives Jahresergebnis, welches im Geschäftsjahr 2016 durch unsere rege Investitionstätigkeit beeinflusst wird. Der geplante Jahresüberschuss beträgt rund 5,0 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 an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten. Eine nachhaltige und generationenübergreifende Bestandsbewirtschaftung sehen wir als grundsätzliche Voraussetzung und Mittelpunkt unseres wirtschaftlichen Handelns.

Hamburg, 12. April 2016

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

AKTIVSEITE ZUM 31.12.2015			
	2015		2014
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		42.937,64 €	46.394,75 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	233.145.263,16 €		233.870.206,24 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	172.249,70 €		177.959,84 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	75.624,74 €		86.535,30 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.306,90 €		414.029,54 €
6. Anlagen im Bau	0,00 €		2.036.113,31 €
7. Bauvorbereitungskosten	1.188.429,63 €		126.652,62 €
8. Geleistete Anzahlungen	2.465.682,96 €	237.413.576,61 €	387.854,23 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		237.456.514,25 €	237.146.765,35 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		8.934.423,64 €	9.146.620,72 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	128.539,20 €		119.384,75 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.522,83 €		7.422,67 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	821,98 €		2.152,00 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.170.584,95 €	2.306.468,96 €	2.311.126,18 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.458.087,28 €		10.320.767,16 €
2. Bausparguthaben	3.161.504,61 €	13.619.591,89 €	2.436.500,49 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		24.860.484,49 €	24.343.973,97 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.252,32 €	2.475,32 €
BILANZSUMME		262.322.251,06 €	261.493.214,64 €

PASSIVSEITE ZUM 31.12.2015			
	2015		2014
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	493.878,00 €		562.716,00 €
- der verbleibenden Mitglieder	21.833.196,00 €		21.593.726,00 €
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	151.074,00 €	22.478.148,00 €	127.358,00 €
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	14.930.000,00 €		14.297.800,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	632.200,00 €		(785.900,00 €)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnismrücklagen	86.797.000,00 €	102.698.454,57 €	83.251.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.546.000,00 €		(4.621.000,00 €)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	5.040.501,44 €		6.265.098,88 €
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	- 4.178.200,00 €	862.301,44 €	- 5.406.900,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		126.038.904,01 €	121.662.253,45 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.520.918,00 €		4.943.564,00 €
2. Steuerrückstellungen	37.160,00 €		26.678,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	158.319,68 €	5.716.397,68 €	149.529,57 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.178.644,22 €		96.447.907,99 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.275.344,14 €		27.071.488,26 €
3. Erhaltene Anzahlungen	10.099.923,36 €		10.283.639,17 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.484,07 €		84.322,80 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	762.502,76 €		601.648,83 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	59.259,91 €	130.448.158,46 €	65.192,67 €
davon aus Steuern	10.490,11 €		(0,00 €)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		118.790,91 €	156.989,90 €
BILANZSUMME		262.322.251,06 €	261.493.214,64 €

GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2015

	2015	2014
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.970.989,65 €	44.863.245,84 €
b) aus der Betreuungstätigkeit	18.158,40 €	18.158,40 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.150,05 €	59.060,26 €
	45.046.298,10 €	44.940.464,50 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 212.197,08 €	- 203.992,82 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	190.090,00 €	264.654,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	783.455,84 €	672.732,09 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.548.043,87 €	20.193.036,40 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.591,31 €	2.430,38 €
	21.549.635,18 €	20.195.466,78 €
ROHERGEBNIS	24.258.011,68 €	25.478.390,99 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.342.579,09 €	3.249.544,73 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	1.264.797,99 € 684.827,87 €	964.395,61 € (393.462,27 €)
	4.607.377,08 €	4.213.940,34 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.575.370,30 €	7.495.241,01 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.194.964,03 €	1.145.073,85 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	227.427,30 €	166.208,26 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen	4.436.380,24 € 222.935,00 €	5.052.920,71 € (223.525,00 €)
11. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	6.671.347,33 €	7.737.423,34 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	149.920,92 €	- 12.113,11 €
13. Sonstige Steuern	1.480.924,97 €	1.484.437,57 €
14. JAHRESÜBERSCHUSS	5.040.501,44 €	6.265.098,88 €
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	4.178.200,00 €	5.406.900,00 €
16. BILANZGEWINN	862.301,44 €	858.198,88 €



Damerowsweg

EIN TAG MIT DEM HAUSVERWALTER

Mit Herz und Hand

Rolf Ogoniak arbeitet seit fünf Jahren als Hausverwalter bei der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg. Er ist in Rahlstedt Ansprechpartner für über 400 Mietparteien und kümmert sich darum, dass auch außerhalb der Wohnungen alles in Schuss ist. Klar, dass er bei den Mietern in der Siedlung ein gern gesehenes Gesicht ist – und jeder Tag neue Herausforderungen birgt.

8:00

„Von 8 bis 9 Uhr mache ich immer meine Müllrunde“, erzählt Rolf Ogoniak. Dabei leert er nicht nur die kleinen Ascheimer im Quartier, sondern stellt auch sicher, dass kein Müll auf Spielplätzen und in Gebüsch liegt. „Ab 8:30 Uhr gehen dann allerdings schon



die ersten Anrufe von Mitgliedern ein“ – schließlich ist er über Handy stets von Dienstbeginn bis 17 Uhr zu erreichen. „Danach können die Mieter Notdienste erreichen, deren Telefonnummern in den Treppenhäusern aushängen“, erklärt Herr Ogoniak.



9:20

Eine Mieterin hat angerufen. Der Wasserhahn im Badezimmer leckt. Mit seinem Werkzeugkoffer und einer neuen Armatur im Gepäck macht sich Herr Ogoniak auf, um den Schaden zu beheben. „Kleine Reparaturen mache ich selbst. Wenn etwas Größeres anfällt, schreibe

ich eine Mängelanzeige und schicke diese an eine externe Firma“, erläutert der Hausverwalter. „Sind die Arbeiten erledigt, erhalte ich eine Rückmeldung, damit ich weiß, dass der Schaden auch tatsächlich behoben wurde.“





11:15 Nach dem Auswechseln der Leuchtstoffröhren im Keller eines Mehrfamilienhauses trifft Herr Ogoniak einen langjährigen Mieter. Sie unterhalten sich über Fußball, den anstehenden Urlaub und darüber, ob in der Wohnung alles in Ordnung ist. „Der persönliche Kontakt zu den Mitgliedern

ist für mich wirklich eine Herzensangelegenheit. Ein Gespräch zwischen durch ist nicht nur nett, sondern baut gegenseitiges Vertrauen auf.“

12:00 Es ist eigentlich Zeit für die Mittagspause, doch plötzlich klingelt das Telefon erneut. „Das war eine Mieterin aus der Reihenhaussiedlung

Waterblöckenwiese“, verrät Herr Ogoniak. „Sie war gerade beim Kochen, als plötzlich der Strom ausgefallen ist. Ich schau mir das jetzt an. Vielleicht ist es nur eine Sicherung.“ Also steigt er in seinen Firmenwagen und düst los. Sein eigenes Mittagessen muss noch ein wenig warten.



14:30 Der Tag in der Siedlung war sehr ereignisreich, doch Rolf Ogoniak ist nicht nur draußen unterwegs: „Ich verbringe ungefähr eine Stunde täglich am Schreibtisch in meinem Büro. Der Papierkram erledigt sich ja leider nicht von allein!“ Also schaltet er den Computer ein und bearbeitet anfallende Aufträge.

16:00 Jeden Dienstag von 16 bis 17 Uhr ist der sympathische Hausverwalter ganz Ohr für die Belange der Mitglieder. Beim Mietersprechtag werden Probleme aufgezeigt oder Ideen besprochen. Darüber hinaus können sich Mieter auch postalisch an Herrn Ogoniak wenden. „Jeder Hausverwalter bei der HBH hat einen eigenen Briefkasten. Ich sehe jeden Tag nach, ob mir jemand eine Nachricht geschrieben hat.“



17:00 Feierabend – nach über acht Stunden im Einsatz packt Rolf Ogoniak seinen Rucksack. „Ich mag meinen Job hier. Klar, manchmal ist es etwas stressig, aber langweilig wird es einem als Hausverwalter bestimmt nie!“, sagt er und schließt die Tür zu seinem Büro.



ANHANG DES JAHRES-ABSCHLUSSES 2015

A. ALLGEMEINE ANGABEN

In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ergaben sich keine Veränderungen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 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 neu angeschafften Maschinen wird die Abschreibung auf der Grundlage einer 10-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen.

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, den Bauvorbereitungskosten und den in das Sachanlagevermögen geleisteten Anzahlungen 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.

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 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 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 3,89 Prozent zum 31.12.2015 zugrunde gelegt. Grundlage für die Er-

ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN in €					ABSCHREIBUNG in €				BUCHWERT am 31.12.2014 in € (Vorjahr)	BUCHWERT am 31.12.2015 in €
	01.01.2015	Zugang	Abgang	Umbuchungen +/-	31.12.2015	01.01.2015	Zugang	Abgang	31.12.2015		
Immaterielle Vermögensgegenstände	105.275,59	22.803,38	0,00	0,00	128.078,97	58.880,84	26.260,49	0,00	85.141,33	46.394,75	42.937,64
Sachanlagen											
Grundstücke & grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	403.735.240,93	4.602.832,35	0,00	2.036.113,31	410.374.186,59	169.865.034,69	7.363.888,74	0,00	177.228.923,43	233.870.206,24	233.145.263,16
Grundstücke mit Geschäfts- & anderen Bauten	1.710.977,85	0,00	0,00	0,00	1.710.977,85	1.533.018,01	5.710,14	0,00	1.538.728,15	177.959,84	172.249,70
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	0,00	0,00	0,00	1.019,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52
Technische Anlagen & Maschinen	292.916,87	8.835,75	9.773,64	0,00	291.978,98	206.381,57	19.746,31	9.773,64	216.354,24	86.535,30	75.624,74
Betriebs- & Geschäftsausstattung	1.387.820,13	111.559,39	123.039,71	0,00	1.376.339,81	973.790,59	159.764,62	122.522,30	1.011.032,91	414.029,54	365.306,90
Anlagen im Bau	2.036.113,31	0,00	0,00	-2.036.113,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.036.113,31	0,00
Bauvorbereitungskosten	126.652,62	1.061.777,01	0,00	0,00	1.188.429,63	0,00	0,00	0,00	0,00	126.652,62	1.188.429,63
Geleistete Anzahlungen	387.854,23	2.077.828,73	0,00	0,00	2.465.682,96	0,00	0,00	0,00	0,00	387.854,23	2.465.682,96
Sachanlagen gesamt	409.678.595,46	7.862.833,23	132.813,35	0,00	417.408.615,34	172.578.224,86	7.549.109,81	132.295,94	179.995.038,73	237.100.370,60	237.413.576,61
ANLAGE-VERMÖGEN GESAMT	409.783.871,05	7.885.636,61	132.813,35	0,00	417.536.694,31	172.637.105,70	7.575.370,30	132.295,94	180.080.180,06	237.146.765,35	237.456.514,25

FORDERUNGSSPIEGEL				
	Bilanzwert 31.12.2015	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr mehr als 1 Jahr		Bilanzwert 31.12.2014
Forderungen aus Vermietung	128.539,20 €	128.539,20 €	0,00 €	119.384,75 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.522,83 €	6.522,83 €	0,00 €	7.422,67 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	821,98 €	821,98 €	0,00 €	2.152,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.170.584,95 €	819.873,58 €	1.350.711,37 €	2.311.126,18 €
GESAMT	2.306.468,96 €	955.757,59 €	1.350.711,37 €	2.440.085,60 €

RÜCKLAGENSPIEGEL			
	Bestand 31.12.2014	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2015
Gesetzliche Rücklage	14.297.800,00 €	632.200,00 €	14.930.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnismrücklagen	83.251.000,00 €	3.546.000,00 €	86.797.000,00 €
GESAMT	98.520.254,57 €	4.178.200,00 €	102.698.454,57 €

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL						
	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.178.644,22 € (96.447.907,99 €)	5.267.194,34 € (5.938.451,29 €)	19.200.396,68 €	68.711.053,20 €	93.079.955,08 €	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.275.344,14 € (27.071.488,26 €)	827.122,11 € (796.144,10 €)	3.643.609,44 €	21.804.612,59 €	26.244.958,71 €	Grundpfandrecht ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	10.099.923,36 € (10.283.639,17 €)	10.099.923,36 € (10.283.639,17 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.484,07 € (84.322,80 €)	72.484,07 € (84.322,80 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	762.502,76 € (601.648,83 €)	685.722,76 € (516.418,83 €)	76.780,00 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	59.259,91 € (65.192,67 €)	59.259,91 € (65.192,67 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
GESAMT	130.448.158,46 € (134.554.199,72 €)	17.011.706,55 € (17.684.168,86 €)	22.920.786,12 €	90.515.665,79 €	119.324.913,79 €	

¹⁾ davon 429.199,23 Euro durch Hypotheken gesichert

mittlungen sind die Richttafeln 2005 G von Heubeck. Der Anfangsbestand der laufenden Pensionen und der Anwartschaften wurde aufgezinnt, der hieraus resultierende Aufwand von rund 222.900 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2015 wurden bei den Personalkosten 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 ergeben sich aus dem Anlagenspiegel (S. 31).

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. Eine Forderung aus der Weiterbelastung von Erschließungskostenbeiträgen in Höhe von rund 300.000 Euro, welche im Geschäftsjahr gezahlt wurden, befindet sich in der rechtlichen Prüfung.

5. Der Posten Andere Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen im Voraus gezahlte Versicherungsbeiträge und Kosten für eine Weiterbildung.

6. Rücklagenspiegel: siehe links.

7. Zum 31.12.2015 wurden Steuerrückstellungen für erwartete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von rund 37.200 Euro gebildet.

8. Die Pensionsrückstellungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund 577.400 Euro, durch die Reduzierung des Rechnungszinssatzes und die Fortschreibung von Anwartschaften. Dies wirkt sich auch auf die Aufwendungen aus.

9. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten in Höhe von 40.000 Euro sowie eine vertraglich vereinbarte Rückstellung für die Instandhaltungskosten eines Kindertagesheimes in Höhe von rund 35.200 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 laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 698.100 Euro abgerechnete Heizungs-, Wasser- und Betriebskosten in Höhe von rund 13.002.400 Euro enthalten.

2. In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem aperiodische Erträge in Höhe von rund 38.400 Euro, aufgrund laufender Aufwendungszuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für die Jahre 2013 und 2014, enthalten. Weiterhin wurde hier ein Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von rund 125.000,00 Euro erfasst, welcher mit Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Geschäftsjahr verrechnet wurde.

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 64.200 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 62.600 Euro in Form von Vorauszahlungen und Steuerabgrenzungen im Geschäftsjahr. Die für das Geschäftsjahr 2014 eingestellten Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden im Geschäftsjahr korrigiert und in Höhe von 23.100 Euro der Position hinzugerechnet.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

ARBEITNEHMER		
	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	8
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	23	0
GESAMT	48	8

Außerdem wurde ein Auszubildender beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

MITGLIEDER	
Anfang 2015	8.619
Zugang 2015	318
Abgang 2015	311
ENDE 2015	8.626

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 239.500 Euro erhöht.

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

erbringenden Bauleistungen sowie aus einem Kaufvertrag in Höhe von insgesamt rund 10.578.100 Euro. Diese sind durch bereits im Geschäftsjahr abgeschlossene und noch nicht ausgezahlte Darlehensverträge in Höhe von 10.583.600 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

Joachim Habermann Stellvertretender Vorsitzender
Architekt

Ruth Breiholdt
Rechtsanwältin

Andreas Hunck
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Birgit Walter-Gothknecht
Dipl.-Betriebswirtin

Eckhard Schönknecht
PR-Berater

Hamburg, 12. April 2016

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND
Kirsch Paasch

**UNSER WOHNUNGSBESTAND
IN DEN HAMBURGER BEZIRKEN**



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 Joachim Habermann und Eckhard Schönknecht schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. In der Vertreterversammlung 2015 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 2014 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 31.12.2015 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 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 12. April 2016

DER AUF SICHTSRAT

Peter Axmann
Vorsitzender



Bengelsdorfstraße

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG, Hamburg,

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 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, Jah-

resabschluss 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 25.08.2015

.....
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

aeroid/wikipedia.org,
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation, Hamburg

Druck

Druckerei Becker, Merenberg



