



GESCHÄFTSBERICHT 2016

Unser Antrieb

Attraktiver Wohnraum
zu angemessenen
Preisen: Wohnungsbau
Hinrichsenstraße/Bürgerweide

Auf einen Blick	04
Vorstand und Aufsichtsrat	05
Mitgliederbefragung 2016	06
Vorstand	14
Lagebericht	21
Bilanz	26
Gewinn- und Verlust-Rechnung	28
Anhang	30
Wohnungsbestand	36
Aufsichtsrat	37
Bestätigungsvermerk	38

Unser Antrieb

Nicht eine herausragende Eigenkapitalquote, die Steigerung des Jahresüberschusses um über 15 Prozent oder die Zunahme der Mitglieder um mehr als 100 ist unser Antrieb. Es sind nicht nackte Zahlen, die uns bei unserem Handeln sowie in unseren Entscheidungen und Planungen antreiben. Vielmehr ist es die Zufriedenheit unserer Mitglieder! Darum freuen wir uns umso mehr, dass laut letztjähriger Befragung fast 80 Prozent der Mitglieder mit unserer Genossenschaft „sehr zufrieden“ und „eher zufrieden“ sind. Das macht uns einerseits stolz und treibt uns zugleich an. Was die Befragung sonst noch für Erkenntnisse erbracht hat, lesen Sie ebenfalls in diesem Bericht. Zentrale Er-

gebnisse unserer letztjährigen Befragung legten wir einigen Vertretern vor und baten sie um ihre Einschätzung und Bewertung.

In diesem Licht präsentieren wir Ihnen unsere aktuellen Zahlen sowie alle Entwicklungen und Planungen.

Zugleich fühlen wir uns einem wirtschaftlichen Handeln verpflichtet. Den Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, bleibt weiterhin primäres Ziel unserer Baugenossenschaft.

Wir freuen uns, Ihnen mit diesem Geschäftsbericht für das abgelaufene Jahr „gute“ Zahlen zu präsentieren: Das betrifft alle Bereiche der HBH.



► ZAHLEN UND FAKTEN DES GESCHÄFTSJAHRES

	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	270.792,7 T€	262.322,3 T€	261.493,2 T€	261.374,3 T€
Anlagevermögen	250.677,7 T€	237.456,5 T€	237.146,8 T€	237.157,1 T€
Eigenkapital <i>Eigenkapitalquote</i>	131.512,9 T€ 48,6%	126.038,9 T€ 48,1%	121.662,3 T€ 46,5%	116.229,2 T€ 44,5%
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	22.974,3 T€	22.478,1 T€	22.283,8 T€	22.277,8 T€
Rückstellungen	5.955,0 T€	5.716,4 T€	5.119,8 T€	4.837,3 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45.380,4 T€	44.971,0 T€	44.863,2 T€	45.285,2 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung <i>davon für Instandhaltung</i>	21.617,3 T€ 10.033,9 T€	21.548,0 T€ 10.047,6 T€	20.193,0 T€ 8.645,1 T€	20.389,8 T€ 7.799,6 T€
Jahresüberschuss	5.840,1 T€	5.040,5 T€	6.265,1 T€	6.386,3 T€
Wohnungsbestand	6.814	6.842	6.838	6.824
Fluktuation <i>Fluktuationsquote</i>	462 6,8%	544 8,0%	497 7,3%	488 7,2%
Mitglieder	8.728	8.626	8.619	8.698
Mitarbeiter	58	56	56	56
Auszubildende	2	1	1	1

► ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2016

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



Hamburg –
Heimathafen für unsere
Mitglieder und uns



Katrin Trunec, Projektleiterin von Analyse & Konzepte, zeigt die Vorteile einer professionellen Befragung auf.



Eine schriftliche Befragung lässt Mitglieder zu Wort kommen: Jung und Alt, Alleinstehende und Familien, Alt-HBHler und Neu-Mitglieder. Die Umfrage zeichnet dadurch ein ausgewogenes und umfangreiches Bild der Zufriedenheit der Mitglieder.

Wir sind sehr zufrieden, ruhen uns aber nicht aus

Ihren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, ist Ziel der HBH. Dazu suchen wir immer wieder das Gespräch mit unseren Mitgliedern, in Versammlungen, Umfragen oder über die Vertreter. So fragten wir im Sommer 2016 in einer umfassenden Mitgliederumfrage: Was gefällt Ihnen gut an der HBH, was weniger? Entspricht der Kontakt zur HBH Ihren Vorstellungen? Wie beurteilen Sie Ihre Wohnsituation? Die HBH nimmt Hinweise, Kritik und Anregungen der Bewohner stets sehr ernst und versucht, diese bei künftigen Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

Wie schon 2010 wurde die anonymisierte Erhebung von Analyse & Konzepte aus Hamburg durchgeführt. Dies ermöglicht uns, die Umfrageergebnisse miteinander zu vergleichen und Entwicklungen abzulesen. Zusätzlich lieferte der Vergleich Rückschlüsse darauf, ob die vor sechs Jahren eingeleiteten Maßnahmen wirken.

„Themen waren beispielsweise die demografische und soziale Struktur der Bewohner, die Zufriedenheit mit der Wohnsituation, mögliche Umzugsabsichten, die Nutzung der Mitgliederzeitung ‚HBH Aktuell‘ und die Bewertung der Arbeit der Genossenschaft“, so Katrin Trunec, Projektleiterin Markt-

und Sozialforschung von Analyse & Konzepte. „Die Teilnahmequote erreichte mit 30 Prozent einen für Befragungen dieser Art erfreulichen Wert“, Trunec weiter. Insgesamt konnten 2.130 Fragebögen ausgewertet werden.

„Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung und dem Service der HBH?“ Diese Frage stand im Zentrum der Mitgliederbefragung im Sommer 2016. Umso erfreulicher das Gesamtergebnis: Der Anteil derjenigen, die mit der HBH „sehr zufrieden“ sind, ist gegenüber 2010 deutlich gestiegen: von 31 auf 42 Prozent. Weitere 37 Prozent der Befragten erklären sich als „eher zufrieden“ mit der HBH. „Damit liegt die Baugenossenschaft in der Rangliste der bundesweit von Analyse & Konzepte befragten Wohnungsunternehmen auf Platz 1“, erklärt Trunec. Die HBH hat mit ihrer Bestandsentwicklung somit die Erwartungen der Bewohner in vielen Teilen erfüllt. Allerdings ist zu beachten, dass bei Betrachtung der einzelnen Hausverwalter-Bezirke die Bewertungen teils unterschiedlich ausfallen. „Wir werden daher auch in Zukunft weiter in unseren Bestand investieren und an der Weiterentwicklung des Kundenservices arbeiten. Die Rückmeldungen der Mitglieder bestätigen uns in unserem Handeln, wir sind mit den Ergebnissen sehr zufrieden, ruhen uns darauf aber nicht aus“, fassen die HBH-Vorstände Daniel Kirsch und Andreas Paasch zusammen.

Ihre Zufriedenheit ist unser Antrieb

Die Zufriedenheit der Mitglieder ist unser Antrieb. Wir möchten an unserem Service weiter arbeiten. Die vielen positiven Entwicklungen, die im Rahmen der Umfrage sichtbar geworden sind, ermutigen uns

dabei. Um einzelne Befragungsaspekte genauer zu betrachten, haben wir uns mit drei unserer Vertreter an einen Tisch gesetzt, um einzelne Aspekte der Befragung zu bewerten und einzuordnen.



” Wenn fast 80 Prozent mit unserer Genossenschaft „sehr zufrieden“ und „eher zufrieden“ sind, darf man schon einmal nachfragen, woran das liegen könnte.

Wenn fast 80 Prozent mit unserer Genossenschaft „sehr zufrieden“ und „eher zufrieden“ sind, darf man schon einmal nachfragen, woran das liegen könnte. Nicht um sich selbstzufrieden zurückzuleh-

nen, sondern um daraus den Kurs für die Zukunft abzuleiten. Wie sich im Gespräch herausstellte, sind die fairen HBH-Mieten ein ausschlaggebender Punkt für die Zufriedenheit der Mitglieder. „Wer sich be- ▶





” Ein gutes und enges nachbarschaftliches Miteinander sorgt nicht nur dafür, dass man sich in seinem Wohnfeld wohlfühlt, es dient auch der Sicherheit, wenn man stärker aufeinander achtet.

wusst mit dem Wohnungsmarkt in Hamburg auseinandersetzt, weiß, was er an der HBH hat“, fasst ein Vertreter, der sich auch beruflich mit diesem Thema beschäftigt, zusammen. Hinzu kommen stetige Modernisierungsmaßnahmen, die den Mitgliedern das Gefühl vermitteln, dass es vorangeht – dass etwas getan wird. Das gilt nicht nur für größere Umbauten. Auch die Bereitschaft der HBH, bei Problemen schnell zu reagieren, scheint ein wesentliches Kriterium für die Zufriedenheit innerhalb der Genossenschaft zu sein.

Die hohe Zufriedenheit mit der Schadensabwicklung von insgesamt 84 Prozent beispielsweise kann als Bestätigung der Servicequalität der HBH gewertet werden. „Man wird nicht auf die lange Bank geschoben, und das Wichtigste – die wollen uns nichts Böses!“, bringt es der älteste der Vertreter auf den Punkt.

Auch haben sich die Nachbarschaftsbeziehungen weiter gefestigt. Zwar sprechen nach eigenen Angaben weiterhin 41 Prozent der Befragten lediglich ab und zu miteinander und haben somit einen eher

flüchtigen Umgang, aber das ist für alle Anwesenden ein absolut „legitimes Verhältnis“. 48 Prozent der HBH-Mitglieder dagegen kennen ihre Nachbarn näher, haben ein gutes Verhältnis oder sind sogar befreundet. Letzteres trifft mittlerweile auf

” Die Bereitschaft der HBH, bei Problemen schnell zu reagieren, scheint ein wesentliches Kriterium für die Zufriedenheit innerhalb der Genossenschaft zu sein.

zwölf Prozent zu – in der Befragung 2010 waren es noch sieben Prozent.

Dies ist ein tolles und für die Vertreter kaum überraschendes Ergebnis. Ein gutes und enges nachbarschaftliches Miteinander sorgt nicht nur dafür, dass man sich in seinem Wohnumfeld wohlfühlt, es dient auch der Sicherheit, wenn man stärker aufeinander achtet.



” Doch neben technischen Vorkehrungen wie diesen sind auch das richtige Verhalten der Bewohner sowie die Pflege einer guten und aktiven Nachbarschaft wichtige Sicherheitsfaktoren.

Sicherheit geht uns alle an

In den Medien hört und liest man immer wieder von Wohnungseinbrüchen. Deshalb ist die Angst davor durchaus verständlich. Eine gute Nachricht ist, dass 2016 in Hamburg 16,6 Prozent weniger Haus- und Wohnungseinbrüche sowie versuchte Einbrüche registriert wurden als noch im Jahr davor. Gleichzeitig ist die Aufklärungsquote der 2015 eingerichteten

seren Anlagen keine vermehrten Einbruchsdelikte zu verzeichnen.

” Eine gute Nachricht ist, dass 2016 in Hamburg 16,6 Prozent weniger Haus- und Wohnungseinbrüche sowie versuchte Einbrüche registriert wurden als noch im Jahr davor.

” Die Aufklärungsrate der Soko „Castle“ ist um 3,2 Prozent auf **11,9 Prozent** gestiegen.

Sonderkommission „Castle“ zur Bekämpfung des Haus- und Wohnungseinbruchsdiebstahls in Zusammenarbeit mit den örtlichen Ermittlungsdienststellen von 8,7 auf 11,9 Prozent gestiegen.

Trotz des Rückgangs ist die Zahl der Einbrüche mit 7.510 Fällen aber immer noch hoch. Die HBH versteht, dass sich deshalb viele Mitglieder Gedanken machen. Hinzu kommt, dass die Täter nicht nur einen Sachschaden hinterlassen. Die Verletzung ihrer Privatsphäre und das verloren gegangene Sicherheitsgefühl machen den Opfern meist mindestens genauso zu schaffen. Glücklicherweise sind in un-

Dennoch investiert die HBH bereits kontinuierlich in moderne Sicherheitsmaßnahmen wie einbruchshemmende Türen, die Schritt für Schritt in die Wohnungen eingebaut werden. Allerdings können solche Einbauten nur im Rahmen größerer Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Schließlich folgt die HBH bei allem, was sie tut, immer dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit. Nur so sind die fairen Mieten zu bewahren. Doch neben technischen Vorkehrungen wie diesen sind auch das richtige Verhalten der Bewohner sowie die Pflege einer guten und aktiven Nachbarschaft wichtige Sicherheitsfaktoren. Dazu geben polizeiliche Beratungsstellen oder auch im Internet unter anderem das Netzwerk zuhause-sicher.de wertvolle Tipps. Laut Polizeilicher Kriminalstatistik (PKS) scheitert ein Drittel aller Einbrüche an gut gesicherten Häusern und Wohnungen sowie einer aufmerksamen Nachbarschaft. Diese Chance für wirksamen Einbruchschutz gilt es zu nutzen.



11

Die HBH investiert Schritt für Schritt in moderne Sicherheitsmaßnahmen.



Die Modernisierungsmaßnahmen im
Albershof sind erfolgreich abgeschlossen.

Bericht des Vorstandes: Entwicklung und Unternehmenspolitik

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Ein solides Wirtschaftswachstum kennzeichnete die Lage in Deutschland. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs preisbereinigt um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Überdurchschnittlich entwickelte sich dabei das Baugewerbe mit einem Zuwachs von 2,8 Prozent, während der Zuwachs der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft unter dem Durchschnitt lag. Auch für 2017 wird die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber der deutschen Wirtschaft bleiben. Die Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute gehen von einer Zuwachsrate des BIP in Höhe von 1,5 Prozent aus.

Erfreulich entwickelte sich die Situation am Arbeitsmarkt, 2016 waren 43,5 Mio. Menschen erwerbstätig. Dies ist der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 Prozent. Die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glich negative demografische Effekte aus. Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind positiv, die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem niedrigen Niveau und die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die anhaltende Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum deutschlandweit, insbesondere jedoch in den Ballungsgebieten. Anlagealternativen sind für institutionelle Anleger rar und diese Situation wirkt sich somit preissteigernd auf Immobilien und Bauland aus; gerade die zügige Bereitstellung von Bauland ist jedoch die Voraussetzung für die Errichtung dringend benötigter Wohnungen.

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg zwischen dem Senat der Freien und Hansestadt Hamburg und der Wohnungswirtschaft sowie ihren Verbänden wurden wieder ehrgeizige Ziele vereinbart. 10.000 Baugenehmigungen jährlich und da-

von 3.000 öffentlich geförderte Wohnungen sind das erklärte Ziel. Bei der Umsetzung wurde ein Drittmix aus freifinanzierten Miet-, Eigentums- und geförderten Wohnungen vereinbart, um eine Durchmischung der Quartiere zu erreichen. Der stetige Zuzug von Menschen nach Hamburg stellt die Nachfrage nach Wohnraum sicher. Gleichzeitig bietet die Metropolregion gute Aussichten auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen ist das zwölfte Jahr in Folge weiter angestiegen, wobei die Steigerungsrate über dem Bundesdurchschnitt lag.

UNTERNEHMENSPOLITIK

Generationenübergreifender Werterhalt gehört zu den satzungsgemäßen Zielen unserer Genossenschaft. Zur Fortentwicklung der Bestände zählen sowohl der Neubau als auch der Ersatz von Altbeständen sowie 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 Mitglieder von heute und morgen an ihre Wohnung sowie 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 Fortentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes hat verschiedene Facetten. Mit dem Ankauf eines schlüsselfertig übernommenen Objekts in Hamburg-Tonndorf, Sonnenweg, konnten wir unseren Bestand um 36 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 29 Stellplätzen erweitern. Die Investitionen hierfür beliefen sich 2016 auf 5,7 Mio. Euro,





▲
Der Abriss des
Altbestands Bramfelder
Straße ist erfolgt.

wovon 5,6 Mio. Euro durch Darlehensauszahlungen gedeckt wurden. Der Eigengeldeinsatz der Genossenschaft in Höhe von 2,3 Mio. Euro erfolgte bereits in den Vorjahren.

In Hamburg-Barmbek, Bramfelder Straße, konnten wir ein benachbartes Grundstück mit acht Wohneinheiten und zwei Gewerbeobjekten erwerben. Die Investition in Höhe von rd. 1,5 Mio. Euro erfolgte aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Dieses Grundstück liegt unmittelbar neben unserem Abriss- und Neubauvorhaben in Hamburg-Barmbek, Bramfelder Straße/Lämmersieth. Hier wurden 55 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten im ersten Abschnitt abgerissen, um Platz für einen Neubau zu schaffen. An diesem innerstädtischen Standort sollen in zwei Bauabschnitten 63 öffentlich geförderte Wohnungen sowie der Neubau unserer Geschäftsstelle entstehen. Durch die Verlagerung der Geschäftsstelle an die Hauptverkehrsstraße erreichen wir für familiengerechte Wohnungen eine ruhige Wohnlage und ein attraktives Wohnumfeld. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit 34 Wohnungen und der Geschäftsstelle ist für das erste Quartal 2019 vorgesehen. 2016 wurden hierfür 0,8 Mio. Euro investiert.

Für das Quartier Bürgerweide/Hinrichsenstraße in Hamburg-Borgfelde existiert eine Gesamtplanung, in deren Entwicklung die betroffenen Mitglieder frühzeitig einbezogen wurden. Ein abschnittsweises Vorgehen ist hier erforderlich, um die Belastungen für die Bewohner so gering wie möglich zu halten. Insgesamt befinden sich in dem Quartier über 300 Wohnungen, von denen rund zwei Drittel modernisiert und ein Drittel durch Neubau ersetzt werden sollen. Im ersten Schritt wurde eine Bestandsgarage abgerissen und an gleicher Stelle ein Neubau mit

zwölf Wohnungen und einer Tiefgarage mit 22 Plätzen errichtet. Der Neubau war zum 1. April 2017 bezugsfertig, die Investitionen betragen im Geschäftsjahr 2,6 Mio. Euro. Zum Bilanzstichtag wurden diese Investitionen aus Eigenmitteln finanziert. Darlehen in gleicher Höhe sind vereinbart. Eine Auszahlung wird für das laufende Jahr erwartet.

Im selben Quartier haben wir mit der Modernisierung einer ersten Hauszeile begonnen. Im ersten Abschnitt wurden 39 Wohnungen vollmodernisiert d. h., neben der energetischen Optimierung der Gebäudehülle wurden Zuschnitt und Ausstattung der Wohnungen an die künftigen Anforderungen angepasst. Die Grundrissveränderungen bewirkten einen Wegfall von vier Wohnungen in diesem Abschnitt. Für diese Modernisierungsmaßnahme investierten wir im Geschäftsjahr 3,0 Mio. Euro, die zunächst aus Mitteln der Genossenschaft finanziert wurden. Eine Darlehensauszahlung in Höhe von 2,8 Mio. Euro erfolgte Anfang 2017.

Ein weiteres Neubauvorhaben wird zurzeit in Hamburg-Barmbek, Käthnerort, errichtet. 2016 erfolgte der Grundstücksankauf von der Freien und Hansestadt Hamburg. Aufgrund der weit vorangeschrittenen Vorplanung konnte kurz nach Beurkundung des Kaufvertrages bereits mit den Bauarbeiten begonnen werden. Im Berichtsjahr belief sich die Investitionssumme auf 2,0 Mio. Euro, die aus Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert wurden. An diesem Standort entstehen 20 Wohnungen im zweiten Förderweg. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2018 vorgesehen. Mit diesem Neubau schließen wir die Lücke zwischen einem Bestandsgebäude der HBH und einem Nachbargebäude. Da bereits eine Tiefgarage in unserem Nachbarhaus vorhanden ist, wird der Neubau ohne Tiefgaragenplätze

► INVESTITIONEN 2016

	Investitionssumme 2016	Finanzierung 2016	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau (inkl. Grunderwerb)	13.795 T€	5.584 T€	8.211 T€
Vollmodernisierung	5.365 T€	3.000 T€	2.365 T€
Energetische Modernisierung	1.727 T€	0 T€	1.727 T€
GESAMT	20.887 T€	8.584 T€	12.303 T€

► INSTANDHALTUNG 2016

Investitionen 2016	
Betonsanierung/Isolierung/ Maurerarbeiten	1.471,6 T€
Dachdecker/Klempner	1.433,4 T€
Maler	1.256,9 T€
Elektriker	1.134,1 T€
Fußboden	789,2 T€
Einzelwohnungssanierung	571,9 T€
Außenanlagen	566,7 T€
Fliesenleger	476,9 T€
Heizung	441,8 T€
Tischler	426,5 T€
Schlosserarbeiten	184,5 T€
Küchen	156,9 T€
Weitere	1.123,5 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	10.033,9 T€
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	953,8 T€
GESAMT	10.987,7 T€

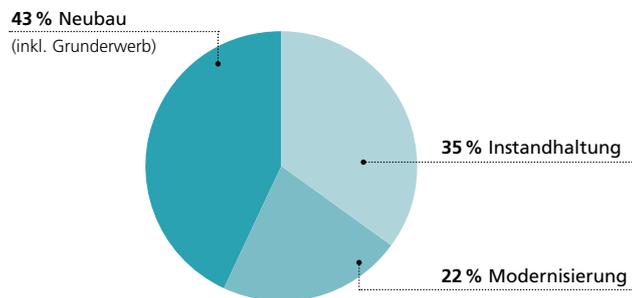
errichtet. Stattdessen werden an diesem zentralen Standort vermehrt Fahrradstellplätze den Mitgliedern zur Verfügung stehen.

Auf dem bereits 2015 erworbenen Nachbargrundstück unserer Wohnanlage in Hamburg-Hamm, Carl-Petersen-Straße, wurde der Neubau von acht Wohnungen planmäßig fortgesetzt. Die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2017 vorgesehen. Im Berichtsjahr wurden 1,0 Mio. Euro investiert und aus Eigenmitteln vorfinanziert. Die Gesamtinvestition für dieses Objekt beläuft sich auf 2,4 Mio. Euro, wovon 1,6 Mio. Euro durch Darlehen gedeckt werden. Zum 1. Juni 2017 wird der Neubau bezugsfertig den Mitglieder übergeben.

Eine Mehrjahresmodernisierung wurde in Hamburg-Barmbek, Hermann-Kauffmann-Straße/Rübenkamp, fertiggestellt. Insgesamt stehen unseren Mitgliedern nach einer umfangreichen Modernisierung 52 Wohnungen zur Verfügung, deren Ausstattung sich am Neubaustandard orientiert. Besondere Beachtung musste hier ein benachbartes Schulgebäude finden, welches unter Denkmalschutz steht und Auswirkung auf die äußere Gestaltung unseres Gebäudes hatte. So hat sich das äußere Erscheinungsbild auch nach abgeschlossener Modernisierung des Gebäudes in die umgebende Bebauung eingefügt. Die Investition belief sich im Berichtsjahr auf 2,3 Mio. Euro. Die Gesamtinvestition betrug 6,1 Mio. Euro, wovon 3,0 Mio. Euro durch Darlehen gedeckt wurden.

Eine energetische Modernisierung führten wir in Hamburg-Rahlstedt, Greifenberger Straße, an einem Hochhaus durch. Den Bewohnern der 45 Wohnungen kommen die Dämmung von Dach und Fassade sowie die Optimierung der Heizanlage unmittelbar durch geringere Heizkosten zugute, ohne dass aus der Maßnahme eine Erhöhung der Nutzungsgebühr resultiert. Die Arbeiten wurden innerhalb des Geschäftsjahres 2016 ausgeführt. Die Investitionssumme betrug 1,6 Mio. Euro und wurde zunächst aus Mitteln der Genossenschaft finanziert. Im laufenden Jahr werden hierfür 1,3 Mio. Euro zinsgünstiges Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ausgezahlt.

► INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2016



Die Gliederung der Investitionen und deren Finanzierung sind der Tabelle zu entnehmen.

Ebenso wichtig für den Erhalt des Bestandes ist die laufende Instandhaltung. Hierfür wurden im vergangenen Jahr 11,0 Mio. Euro aufgewendet. Dies bedeutet einen Anteil an den Gesamtinvestitionen von 35 Prozent. Fast die Hälfte der Instandhaltungsaufwendungen entfiel dabei auf die Gewerke Betonsanierung, Dachdecker, Maler und Elektriker. Diese Investitionen sind nötig, um den Bestand der Genossenschaft auch außerhalb von Großmaßnahmen marktfähig zu erhalten und für künftige Generationen zu sichern. Nicht von uns zu beeinflussen sind Instandhaltungsaufwendungen bei Vertragswechseln, bei denen sich die Rechtsprechung nach Vertragsabschluss geändert hat.



▲
Das Bauvorhaben Carl-Petersen-Straße steht kurz vor der Fertigstellung.

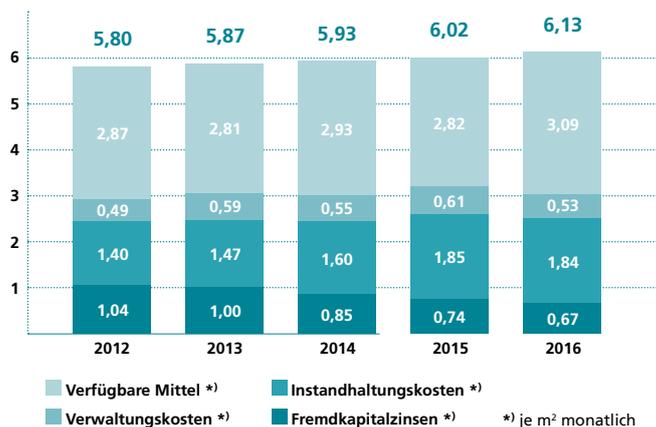
ERTRÄGE UND MIETENTWICKLUNG

Der Hamburger Mietwohnungsmarkt bietet weiterhin eine stabile Nachfrage, wenngleich diese stadteilspezifisch durchaus unterschiedlich zu bewerten ist. Bei der Bandbreite unseres Portfolios stellen wir fest, dass es keine Wohnungsleerstände gibt, die auf eine mangelnde Nachfrage zurückzuführen wären. Einzig in Wohnanlagen, die zur umfassenden Modernisierung vorgesehen sind, werden vereinzelt längerfristige Leerstände in Kauf genommen, da Renovierungsinvestitionen für eine vorübergehende Neuvermietung hier nicht wirtschaftlich abgebildet werden können.

Trotz stetiger Investitionen in die Bestandsentwicklung können wir unsere Wohnungen auch

weiterhin günstig anbieten. Von den Instrumentarien der Mietpreisbremse und Kappungsgrenze bleiben unsere Angebotsmieten unbeeinflusst. Die Nutzungsgebühren bei Neuvermietung lagen in rund 84 Prozent der Fälle unter 7,00 Euro/m² Wohnfläche und Monat. Lediglich Neubauwohnungen und umfangreich modernisierte Wohnungen überschritten diesen Wert. Dadurch ist auch weiterhin sichergestellt, dass unsere Ertragsituation nicht abhängig von Marktschwankungen ist, sondern dauerhaft stabil bleibt. Der günstigen durchschnittlichen monatlichen Nutzungsgebühr in Höhe von 6,02 Euro/m² Wohnfläche sind Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB HAMBURG) aus der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen bzw. Neubauvorhaben hinzuzurechnen, die zu einem Ertrag aus monatlichen Mieteinnahmen in Höhe von 6,13 Euro/m² Wohnfläche führen. Aus der Gliederung der Mieteinnahmen wird deutlich, dass der Anteil für Fremdkapitalzinsen weiter gesunken ist, während der Anteil für Instandhaltungsaufwendungen auf einem hohen Niveau fortgesetzt wurde. Die frei verfügbaren Mittel werden von der Genossenschaft für zusätzliche Investitionen in den Bestand genutzt.

▶ ANTEILE AN DEN MIETEINNAHMEN in Euro pro m² Wohn- und Nutzfläche monatlich



STEUERBILANZ

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

Für das Jahr 2015 ist die Steuerbilanz erstellt worden, eine Festsetzung durch das Finanzamt steht noch aus. Die in der Steuerbilanz ausgewiesenen steuerpflichtigen Umsätze entsprechen einem Anteil von 2,5 Prozent am Gesamtumsatz.

PERSONALENTWICKLUNG

Den Mitarbeitern stehen umfangreiche Möglichkeiten der Weiterbildung zur Verfügung, um den wachsenden Anforderungen an den beruflichen Alltag gerecht zu werden. Hier werden sowohl inter-

► **DURCHSCHNITTliche NUTZUNGSGEBÜHR UND NEBENKOSTEN ZUM JAHRESENDE**
je m² monatlich (Wohnungen)

	2016	2015	2014	2013
Nutzungsgebühr	6,02 €	5,96 €	5,80 €	5,70 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,24 €	1,22 €	1,23 €	1,22 €
Vorauszahlung Heizkosten	0,98 €	0,97 €	0,99 €	1,09 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,47 €	0,46 €	0,46 €	0,46 €
GESAMT	8,71 €	8,61 €	8,48 €	8,47 €

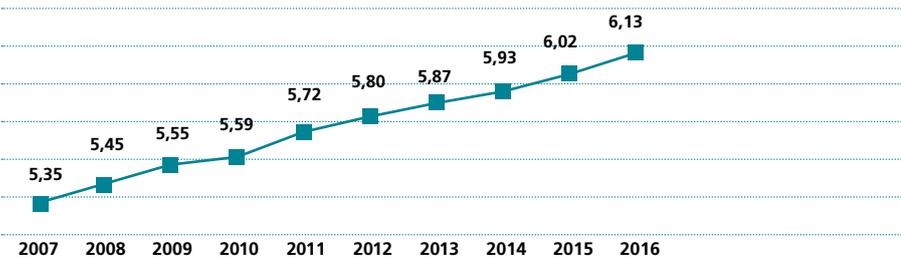
ne und externe Seminare als auch Fortbildungslehrgänge mit anerkannten Qualifizierungen angeboten bzw. ermöglicht. Die in größeren Zeitabständen regelmäßig stattfindenden Mitgliederbefragungen zur Wohnzufriedenheit und zur Servicequalität liefern wichtige Hinweise zur Weiterentwicklung unserer Kundenorientierung. In In-House-Seminaren werden den Mitarbeitern die Ergebnisse der Befragungen vermittelt und danach gemeinsam mit den Teilnehmern Strategien für die Zukunft entwickelt. In Verbindung mit der langjährigen Zugehörigkeit unserer Mitarbeiter sichert die gezielte Entwicklung des Personals der Genossenschaft dauerhaftes Know-how auf hohem Niveau.

Eine Grundlage für die Bereitstellung qualifizierten Personals ist die kontinuierliche Ausbildung von Nachwuchskräften. Daher bieten wir regelmäßig Schulabsolventen Ausbildungsplätze an. Sofern die aktuelle Personalentwicklung dies zulässt, übernehmen wir die gut ausgebildeten Immobilienkaufleute anschließend gern in den Dienst der Genossenschaft. Mitarbeiter, die uns im Jahre 2016 in den Ruhestand oder in die Elternzeit verlassen haben, wurden frühzeitig durch Neueinstellungen ersetzt.

AUSBLICK

Die Wohnungsnachfrage in Hamburg ist weiter ungebrochen und erfordert den stetigen Neubau von Wohnungen. Daher ist der neu aufgelegte Kooperationsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg sowie den wohnungswirtschaftlichen Verbänden, der den Neubau von jährlich 10.000 neuen Wohnungen vorsieht, richtig und wichtig. Allerdings trifft dieser Wunsch nach neuen Wohnungen auf ein Marktumfeld, in dem bei vielen institutionellen Anlegern ein enormer Anlagedruck besteht. Dies treibt sowohl die Preise für Bauland als auch für Bauleistungen rasant nach oben. Verstärkt wird diese Preisentwicklung nicht nur durch ein noch immer sehr günstiges Zinsniveau, sondern auch durch weiterhin sehr hohe energetische Anforderungen an Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Vor diesem Hin-

► **ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN** in Euro pro m²



tergrund wirkt der Ruf nach preiswertem Wohnraum irrational. Stichworte wie serielles Bauen und Modulbauweise sollen helfen, die Kosten des Neubaus zu senken, stoßen auf den verfügbaren Flächen in Hamburg jedoch an baurechtliche Grenzen.

Der im Kooperationsvertrag vorgesehene Drittmix von Eigentums-, Miet- und öffentlich geförderten Wohnungen verspricht eine gesunde Durchmischung der Quartiere. Hier wäre es wichtig, im Rahmen von Konzeptvergaben seitens der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Grundstücksvergabe die Belange der Genossenschaften im Auge zu behalten, denn diese wirken als Bestandshalter nachhaltig stabilisierend auf die Sozialstruktur in den Stadtteilen.

Die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung ist unverändert eine Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft. Diese Voraussetzung ist 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, 19. April 2017

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch



Das Hochhaus in der Greifenberger Straße sieht nicht nur gut aus, sondern ist auch energetisch auf dem neuesten Stand.

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 31.12.2016 auf 6.814 Wohnungen, 24 Gewerbeeinheiten, 2.363 Garagen sowie 897 Kfz-Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Genossenschaft zum Jahresende 434.698 m² Wohn- und 40.018 m² Nutzfläche. Der Bestand an Wohnungen sank gegenüber dem Vorjahresstichtag um 28 Einheiten. Dieser Saldo ergibt sich aus dem Abbruch von 55 Wohnungen zur Vorbereitung eines Neubaus, aus der Zusammenlegung von 17 Wohnungen im Rahmen zweier Modernisierungsmaßnahmen, dem Bezug von 36 Neubauwohnungen sowie dem Ankauf von acht Wohneinheiten in einer Bestandsimmobilie. Die Veränderung bei den Gewerbeeinheiten setzt sich zusammen aus dem Abriss von fünf Einheiten zur Vorbereitung eines Neubaus und dem Ankauf zweier Gewerbeeinheiten in einer Bestandsimmobilie. Trotz Verminderung der Wohn- und Nutzeinheiten haben die vermietbaren Flächen gegenüber dem Vorjahresstichtag leicht zugenommen.

Wesentliche Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die unten stehende Tabelle zusammen. Gegenüber den für das Jahr 2016 erstellten Planzahlen ergeben sich Abweichungen.

Umsatzerlöse aus Mieten entwickelten sich positiv und wurden annähernd in geplanter Höhe erzielt. Die tatsächliche Differenz zur Planzahl beträgt 64.000 Euro. Die Überschreitung der für 2016 geplanten Instandhaltungsaufwendungen resultiert wesentlich aus den Instandhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit Mieterwechseln. Im Saldo übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen die Planzahl um 0,4 Mio. Euro.

Durch Umfinanzierungen sowie die Verschiebung von Bauaktivitäten und die damit einhergehenden späteren Darlehensauszahlungen unterschritten die Zinsaufwendungen um 0,6 Mio. Euro die Planzahl. Die vorgenannten Abweichungen sowie ein um 0,7 Mio. Euro geringer als geplant ausgefallener Personalaufwand, welcher sich im Wesentlichen aus einer geringeren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen begründet, ergeben beim Jahresüberschuss eine positive Abweichung von 0,8 Mio. Euro.

Zur Vorbereitung umfangreicher Baumaßnahmen in verschiedenen Quartieren war der vorübergehende Auszug der Mitglieder aus ihren Wohnungen an

► KENNZAHLEN

	PLAN 2016	IST 2016	IST 2015
Umsatzerlöse aus Mieten	32,7 Mio. €	32,6 Mio. €	32,0 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen	10,6 Mio. €	11,0 Mio. €	11,0 Mio. €
Zinsaufwendungen	4,6 Mio. €	4,0 Mio. €	4,4 Mio. €
Jahresüberschuss	5,0 Mio. €	5,8 Mio. €	5,0 Mio. €

diesen Standorten erforderlich. Dies führte 2015 zu einer erhöhten Fluktuationsquote von 8,0 Prozent, diese Zahl konnte im Berichtsjahr jedoch auf 6,8 Prozent gesenkt werden.

Somit kann die Ertragssituation der Genossenschaft auf einem guten Niveau gehalten werden und dies ermöglicht auch in den kommenden Jahren die behutsame Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt.

Zusammengefasst ergibt sich unten stehende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2016.

Hauptsächlich durch die umfangreiche Bautätigkeit im Geschäftsjahr erhöhte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um rund 3,2 Prozent bzw. 8,5 Mio. Euro auf 270,8 Mio. Euro.

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Berichtsjahr um 13,2 Mio. Euro. Dies resultierte aus den Investitionen für Neubau und Modernisierung sowie dem Ankauf von Objekten in Höhe von 20,9 Mio. Euro

sowie dem Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von 0,2 Mio. Euro. Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von 7,9 Mio. Euro, die sich in 7,8 Mio. Euro planmäßige Abschreibungen und 0,1 Mio. Euro außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund des Abrisses eines Objektes gliedern.

Zur Förderung von Neubauwohnungen im ersten Förderweg sowie von energetischen Modernisierungen gewährt die IFB HAMBURG Baukostenzuschüsse. Diese wurden in zugesagter Höhe bilanziert. Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich eine Erhöhung um 0,2 Mio. Euro. Das kurzfristige Umlaufvermögen nahm durch die Inanspruchnahme von Eigenmitteln zur Finanzierung von Investitionen in Neubau und Modernisierung um 5,0 Mio. Euro ab. Das Eigenkapital stieg gegenüber dem Vorjahr um 5,5 Mio. Euro auf 131,5 Mio. Euro. Dies resultiert hauptsächlich aus der Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 5,0 Mio. Euro sowie aus der Aufstockung von Geschäftsguthaben um 0,5 Mio. Euro. Dadurch erhöhte sich die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals um 0,5 Prozentpunkte auf 48,6 Prozent. Die langfristigen Rückstellungen und das Fremdkapital nahmen im Berichtsjahr um 2,1 Mio. Euro zu.

Maßgeblich hierfür war die Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 8,6 Mio. Euro. Dem standen

► VERMÖGENSLAGE

	2016		2015		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	250.677,7 T€	92,6 %	237.456,5 T€	90,5 %	13.221,2 T€
Umlaufvermögen langfristig	1.581,4 T€	0,6 %	1.350,7 T€	0,5 %	230,7 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	18.533,6 T€	6,8 %	23.515,1 T€	9,0 %	- 4.981,5 T€
GESAMT	270.792,7 T€	100,0 %	262.322,3 T€	100,0 %	8.470,4 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	131.512,9 T€	48,6 %	126.038,9 T€	48,1 %	5.474,0 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	127.111,9 T€	46,9 %	124.974,9 T€	47,6 %	2.137,0 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	12.167,9 T€	4,5 %	11.308,5 T€	4,3 %	859,4 T€
GESAMT	270.792,7 T€	100,0 %	262.322,3 T€	100,0 %	8.470,4 T€

*Rechnungsabgrenzungsposten

planmäßige Tilgungen in Höhe von 6,1 Mio. Euro sowie Sondertilgungen in Höhe von 0,4 Mio. Euro gegenüber.

2.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung wurde nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG aufgestellt.

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass der Genossenschaft 2016 aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Zahlungsmittelüberschuss in Höhe von rund 16,9 Mio. Euro zur Verfügung stand. Dieser konnte zusammen mit dem Finanzmittelbestand für die Investitionstätigkeit und Darlehensrückzahlungen genutzt werden.

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. Bis zum 31.12.2016 wurde ein Bausparvermögen in Höhe von rund 3,9 Mio. Euro angespart.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden ebenso wenig in Anspruch genommen wie eine bestehende Kreditlinie. Der um kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten fort-

gerechnete Liquiditätsstatus weist zum 31.12.2016 einen Saldo in Höhe von 2,5 Mio. Euro aus.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 0,8 Mio. Euro verbessert. Dies resultiert im Wesentlichen aus einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung.

Auf der Ertragsseite wirkten sich um 0,7 Mio. Euro gestiegene Mieteinnahmen positiv aus. Ebenfalls positiv auf das Ergebnis wirkten um insgesamt 0,8 Mio. Euro gesunkene Aufwendungen im Bereich der Kapital- und Verwaltungskosten. Investitionen in das Anlagevermögen erhöhten die planmäßigen Abschreibungen um 0,2 Mio. Euro, während der Abriss eines Bestandsgebäudes Sonderabschreibungen in Höhe von 0,1 Mio. Euro bedingte.

Die Veränderung des neutralen Ergebnisses basiert im Wesentlichen auf den Abrisskosten eines Bestandsgebäudes.

In der Folge erhöhte sich der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr auf 5,8 Mio. Euro.

3. Prognose, Chancen und Risikobericht

Um möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und Chancen zu erhalten sowie deren finanzielle Auswirkung einschätzen und steuern zu können,

► KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016	2015	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	13.711,0 T€	13.058,5 T€	652,5 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16.876,9 T€	16.417,2 T€	459,7 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.490,4 T€	-8.520,5 T€	- 12.969,9 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.119,3 T€	-7.759,4 T€	6.640,1 T€
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	-5.732,8 T€	137,3 T€	-5.870,1 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-5.732,8 T€	137,3 T€	- 5.870,1 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2015/2014	10.458,1 T€	10.320,8 T€	137,3 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2016/2015	4.725,3 T€	10.458,1 T€	- 5.732,8 T€
CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung	7.526,3 T€	6.833,6 T€	692,7 T€

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

► ERTRAGSLAGE

	2016	2015	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+6.512,0 T€	+5.476,9 T€	+ 1.035,1 T€
Betreuungstätigkeit	-1,3 T€	-4,3 T€	+ 3,0 T€
Bautätigkeit	-18,5 T€	-8,7 T€	- 9,8 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-321,0 T€	-507,9 T€	+ 186,9 T€
Finanzergebnis	-26,0 T€	+4,4 T€	- 30,4 T€
Neutrales Ergebnis	-221,9 T€	+230,0 T€	- 451,9 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+5.923,3 T€	+5.190,4 T€	+ 732,9 T€
Ertragsteuern	-83,2 T€	-149,9 T€	+ 66,7 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	+5.840,1 T€	+5.040,5 T€	+ 799,6 T€

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 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.

Die behutsame Erweiterung unseres Wohnungsbestandes sowie die fortlaufende Modernisierungsplanung sichern langfristig die Ertragsbasis unserer Genossenschaft. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse aus Mieten in Höhe von 33,2 Mio. Euro. Für die Bestandsentwicklung nutzen wir

die Finanzkraft unserer Genossenschaft, um unseren Wohnungsbestand weiter zu entwickeln.

In den nächsten Jahren wird eine Quartiersentwicklung mit über 300 Wohnungen erhebliches Engagement unserer Genossenschaft erfordern. Dabei werden sowohl der Neubau als auch die Modernisierung eine wesentliche Rolle spielen. Mit der Quartiersentwicklung wurde im Jahre 2015 begonnen, die aktuelle Planung geht von einem Abschluss im Jahr 2024 aus. Aufgrund frühzeitiger, umfangreicher Beteiligung der Quartiersbewohner konnte das Risiko von Bauverzögerungen ausgeschlossen werden. Das Entwicklungskonzept bietet die Chance, in zentraler Lage zukunftsweisende Gebäude- und Grundrisstypen für eine breitere Nachfragegruppe vorzuhalten.

Am Standort unserer Geschäftsstelle wurde mit dem Abbruch eines, 55 Wohnungen umfassenden, ersten Abschnittes begonnen. Der an dieser Stelle vorgesehene Neubau wird sowohl öffentlich geförderte Wohnungen als auch den Neubau unserer Geschäftsstelle beinhalten. Durch die Verlagerung von Gewerbeflächen an die Hauptverkehrsstraße werden mehr Wohnungen familiengerecht, in ruhiger Lage ermöglicht. Auch hier wurde die Beteiligung der betroffenen Mitglieder bereits in der Planungsphase genutzt, um das Risiko von Widerständen seitens der Bewohner frühzeitig zu erkennen und konstruktiv auszuräumen.

Neben dem Neubau auf Bestandsgrundstücken nutzen wir, wo dies wirtschaftlich und planerisch sinnvoll erscheint, die Chance zur Arrondierung durch Ankauf benachbarter Grundstücke.

Eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes bedeutet auch die kontinuierliche Anpassung der Gebäude an sich wandelnde Anforderungen. Dies geschieht sowohl im Bereich energetischer Optimierungen als auch durch Verbesserungen der

Ausstattung. Das Ziel dabei ist es, den Wohnungsbestand der Genossenschaft dauerhaft attraktiv, generationsübergreifend zu erhalten und das Risiko von nachfragebedingten Leerständen zu minimieren. Ein Instandhaltungstau und damit verbundene Risiken sind für den Wohnungsbestand nicht gegeben.

Für die Instandhaltung des Bestandes im Jahre 2017 haben wir einen Betrag, inklusive verrechneter eigener Kosten, in Höhe von 11,3 Mio. Euro vorgesehen.

Sowohl die Planung von Neubaumaßnahmen als auch die Modernisierung von Gebäuden stehen unter dem Risiko einer weiterhin rasanten Kostensteigerung bei den Planungs- und Baukosten. Verschärft wird dies durch die strengen energetischen Anforderungen beim Neubau, den Verlust des Bestandschutzes bei Modernisierungsmaßnahmen und ein erkennbares langsames Ansteigen der Kapitalmarktzinsen. Diese Preissteigerungsfaktoren stellen insofern ein Risiko dar, als sie voraussichtlich nicht durch angepasste Förderbedingungen ausgeglichen werden. Aus diesem Grund prüfen wir regelmäßig, inwieweit insbesondere langfristige Planungen an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden müssen.

Entscheidungsgrundlage unserer Investitionen ist eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen im Gesamtkontext. Hierzu werden objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt sowie deren Auswirkungen im Unternehmenszusammenhang beurteilt. Zur dauerhaften Sicherung des Wohnungsbestandes und der Investitionen in Objekte auf Erbbaugrundstücken dauern derzeit die Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg an. Durch einen Ankauf wäre Investitionssicherheit über das Ende der derzeitigen Erbbaurechtsverträge hinaus gewährleistet.

Die Finanzierung von Bauvorhaben der Genossenschaft mittels Darlehen unterliegt 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 2017 liegt, wurden Anschlussfinanzierungen abgeschlossen. Für zinsverbilligte KfW-Darlehen, deren Zinsbindungen in den Jahren 2018 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 endete, stets zu günstigeren Zinskonditionen prolongieren. Die hohe Investitionstätigkeit bedingt die Neuaufnahme von Fremdmitteln. Für das Geschäftsjahr 2017 rechnen wir mit Zinsaufwendungen in Höhe von 4,2 Mio. Euro.

Wie in den Vorjahren erwarten wir ein positives Jahresergebnis, welches im Geschäftsjahr 2017 durch unsere rege Investitionstätigkeit 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 an den Bedürfnissen unserer Mitglieder ausrichten. Eine nachhaltige und generationenübergreifende Bestandsbewirtschaftung sehen wir als grundsätzliche Voraussetzung und Mittelpunkt unseres wirtschaftlichen Handelns.

Hamburg, 19. April 2017

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

► AKTIVSEITE (ZUM 31.12.2016)

	2016		2015
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		17.994,40 €	42.937,64 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	243.432.755,25 €		233.145.263,16 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	166.539,55 €		172.249,70 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	67.665,90 €		75.624,74 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	429.350,72 €		365.306,90 €
6. Anlagen im Bau	6.253.422,70 €		0,00 €
7. Bauvorbereitungskosten	305.339,68 €		1.188.429,63 €
8. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	250.656.093,32 €	2.465.682,96 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.600,00 €	0,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		250.677.687,72 €	237.456.514,25 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		8.848.957,03 €	8.934.423,64 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	136.078,56 €		128.539,20 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.354,66 €		6.522,83 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.662,09 €		821,98 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.498.934,86 €	2.645.030,17 €	2.170.584,95 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.725.272,37 €		10.458.087,28 €
2. Bausparguthaben	3.892.543,11 €	8.617.815,48 €	3.161.504,61 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		20.111.802,68 €	24.860.484,49 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.241,45 €	5.252,32 €
BILANZSUMME		270.792.731,85 €	262.322.251,06 €

► PASSIVSEITE (ZUM 31.12.2016)

	2016		2015
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	522.522,00 €		493.878,00 €
- der verbleibenden Mitglieder	22.333.080,00 €		21.833.196,00 €
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	118.734,00 €	22.974.336,00 €	151.074,00 €
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	15.661.900,00 €		14.930.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>			
731.900,00 €			(632.200,00 €)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnismrücklagen	91.034.000,00 €	107.667.354,57 €	86.797.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i>			
4.237.000,00 €			(3.546.000,00 €)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	5.840.133,44 €		5.040.501,44 €
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	4.968.900,00 €	871.233,44 €	- 4.178.200,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		131.512.924,01 €	126.038.904,01 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.530.788,00 €		5.520.918,00 €
2. Steuerrückstellungen	35.583,00 €		37.160,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	388.641,83 €	5.955.012,83 €	158.319,68 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.657.914,61 €		93.178.644,22 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.923.186,87 €		26.275.344,14 €
3. Erhaltene Anzahlungen	10.207.958,71 €		10.099.923,36 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.230,14 €		72.484,07 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.306.756,94 €		762.502,76 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	58.431,66 €	133.240.478,93 €	59.259,91 €
<i>davon aus Steuern</i>			
3.733,27 €			(10.490,11 €)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		84.316,08 €	118.790,91 €
BILANZSUMME		270.792.731,85 €	262.322.251,06 €

► GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2016

	2016	2015
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	45.380.401,07 €	44.970.989,65 €
b) aus Betreuungstätigkeit	18.158,40 €	18.158,40 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.996,05 €	57.150,05 €
	45.471.555,52 €	45.046.298,10 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-85.466,61 €	-212.197,08 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	328.934,00 €	190.090,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	687.632,82 €	783.455,84 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.617.334,77 €	21.548.043,87 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.861,50 €	1.591,31 €
	21.619.196,27 €	21.549.635,18 €
ROHERGEBNIS	24.783.459,46 €	24.258.011,68 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.311.350,98 €	3.342.579,09 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung</i> 93.002,25 €	675.545,83 €	1.264.797,99 € (684.827,87 €)
	3.986.896,81 €	4.607.377,08 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.904.237,27 €	7.575.370,30 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.630.424,20 €	1.194.964,03 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	188.811,67 €	227.427,30 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen</i> 214.608,00 €	4.043.029,23 €	4.436.380,24 € (222.935,00 €)
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	83.291,44 €	149.920,92 €
12. ERGEBNIS NACH STEUERN	7.324.392,18 €	6.521.426,41 €
13. Sonstige Steuern	1.484.258,74 €	1.480.924,97 €
14. JAHRESÜBERSCHUSS	5.840.133,44 €	5.040.501,44 €
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.968.900,00 €	4.178.200,00 €
16. BILANZGEWINN	871.233,44 €	862.301,44 €



Das Neubauvorhaben Käthnerort schreitet voran.

Anhang des Jahresabschlusses 2016

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 17.07.2015 (Formblatt-VO) aufgestellt. Für die Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgte die Aufstellung nach dem Gesamtkostenverfahren, gemäß § 275 Abs. 2 HGB.

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlust-Rechnung benannt.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnitts-

betrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Neu angeschaffte Softwareprodukte, die entgeltlich erworben wurden und deren Anschaffungskosten 1.000 Euro übersteigen, werden unter den immateriellen Wirtschaftsgütern ausgewiesen und pro Jahr mit 33,3 Prozent abgeschrieben.

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

► ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	01.01.2016	Zugänge	in € Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	128.078,97	595,00	11.279,18	0,00	117.394,79
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	410.374.186,59	15.559.437,71	0,00	2.423.441,74	428.357.066,04
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.710.977,85	0,00	0,00	0,00	1.710.977,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52	0,00	0,00	0,00	1.019,52
Technische Anlagen und Maschinen	291.978,98	14.500,89	11.587,74	0,00	294.892,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.376.339,81	248.351,18	193.469,30	0,00	1.431.221,69
Anlagen im Bau	0,00	5.087.250,53	0,00	1.166.172,17	6.253.422,70
Bauvorbereitungskosten	1.188.429,63	240.841,00	0,00	- 1.123.930,95	305.339,68
Geleistete Anzahlungen	2.465.682,96	0,00	0,00	- 2.465.682,96	0,00
Sachanlagen gesamt	417.408.615,34	21.150.381,31	205.057,04	0,00	438.353.939,61
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	0,00	3.600,00	0,00	0,00	3.600,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	417.536.694,31	21.154.576,31	216.336,22	0,00	438.474.934,40

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 zwei 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 nachaktiver Beträge erfolgt linear entsprechend der Restnutzungsdauer.

Bei neu angeschafften Maschinen wird die Abschreibung auf der Grundlage einer 10-jährigen Nutzungsdauer vorgenommen.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear abgeschrieben. EDV-Geräte werden 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 geleisteten Anzahlungen in das Sachanlagevermögen enthalten anteilige Verwaltungskosten sowie eigene Architektenleistungen, die dem Betriebsabrechnungsbogen entnommen wurden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Finanzanlagen wurden ebenfalls zu den Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wird nach dem Niederwertprinzip bewertet. Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten wurden Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt. Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert einzeln bewertet und erkennbare Risiken

01.01.2016	ABSCHREIBUNG in €		31.12.2016	BUCHWERT am 31.12.2015 in € (Vorjahr)	BUCHWERT am 31.12.2016 in €
	Zugang	Abgang			
85.141,33	25.538,24	11.279,18	99.400,39	42.937,64	17.994,40
177.228.923,43	7.695.387,36	0,00	184.924.310,79	233.145.263,16	243.432.755,25
1.538.728,15	5.710,15	0,00	1.544.438,30	172.249,70	166.539,55
0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52
216.354,24	20.509,12	9.637,13	227.226,23	75.624,74	67.665,90
1.011.032,91	157.092,40	166.254,34	1.001.870,97	365.306,90	429.350,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.253.422,70
0,00	0,00	0,00	0,00	1.188.429,63	305.339,68
0,00	0,00	0,00	0,00	2.465.682,96	0,00
179.995.038,73	7.878.699,03	175.891,47	187.697.846,29	237.413.576,61	250.656.093,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
180.080.180,06	7.904.237,27	187.170,65	187.797.246,68	237.456.514,25	250.677.687,72

► FORDERUNGSSPIEGEL

	Bilanzwert 31.12.2016	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2015
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	136.078,56 €	136.078,56 €	0,00 €	128.539,20 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.354,66 €	8.354,66 €	0,00 €	6.522,83 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.662,09 €	1.662,09 €	0,00 €	821,98 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.498.934,86 €	917.531,88 €	1.581.402,98 €	2.170.584,95 €
GESAMT	2.645.030,17 €	1.063.627,19 €	1.581.402,98 €	2.306.468,96 €

► RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand 31.12.2015	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2016
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnismrücklagen	86.797.000,00 €	4.237.000,00 €	91.034.000,00 €
GESAMT	102.698.454,57 €	4.968.900,00 €	107.667.354,57 €

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 zwei Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre (im Vorjahr sieben Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,04 Prozent (im Vorjahr 3,98 Prozent) zum 31.12.2016 zugrunde gelegt. Grundlage für die Ermittlungen sind die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Der Anfangsbestand der laufenden Pensionen und der Anwartschaften wurde aufgezinst, der hieraus resultierende Aufwand von rund

214.608 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2016 wurden bei den Personalkosten erfasst.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (4,04 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (3,28 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag von 701.505 Euro.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

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

Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anla-

► VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre			über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.657.914,61 € (93.178.644,22 €)	6.084.752,00 € (5.267.194,34 €)	21.708.802,38 €	69.864.360,23 €	97.575.015,98 €	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.923.186,87 € (26.275.344,14 €)	705.962,97 € (827.122,11 €)	3.089.168,81 €	20.128.055,09 €	23.892.801,44 €	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	10.207.958,71 € (10.099.923,36 €)	10.207.958,71 € (10.099.923,36 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.230,14 € (72.484,07 €)	86.230,14 € (72.484,07 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.306.756,94 € (762.502,76 €)	882.840,32 € (685.722,76 €)	423.916,62 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	58.431,66 € (59.259,91 €)	58.431,66 € (59.259,91 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
GESAMT	133.240.478,93 € (130.448.158,46 €)	18.026.175,80 € (17.011.706,55 €)	25.221.887,81 €	89.992.415,32 €	121.467.817,42 €	

genspiegel (Seite 30 – 31). Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten im Wesentlichen Anschaffungskosten für ein im April 2016 bezugsfertig erworbenes Objekt in Höhe von rund 5.688.600 Euro sowie nachträgliche Herstellungskosten für drei im Geschäftsjahr abgeschlossene Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von rund 6.951.100 Euro. Bei den Zugängen des Geschäftsjahres wurden Baukostenzuschüsse der IFB HAMBURG in Höhe von rund 584.600 Euro bereits verrechnet.

Weiterhin sind in den Zugängen dieser Position Grundstückskosten in Höhe von rd. 2.065.900 Euro enthalten, welche aus Anschaffungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb neuer Grundstücke resultieren. Weitere Grundstückskosten in Höhe von rund 1.931.000 Euro enthalten die Umbuchungen des Postens Geleistete Anzahlungen auf den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten. Der Grund hierfür sind im Vorjahr gezahlte Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb von Grundstücken, bei denen der Eigentumsübergang erst im Geschäftsjahr erfolgte.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden wegen des Abrisses eines Objektes im Geschäftsjahr in Höhe von rund 120.700 Euro vorgenommen.

Der Posten Anlagen im Bau enthält die Kosten für vier Neubauvorhaben in Höhe von rund 6.253.400 Euro. In den Bauvorbereitungskosten sind die Planungs- und Projektierungsleistungen für vorgesehene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erfasst.

2. Unter dem Posten Andere Finanzanlagen wurden im Geschäftsjahr erworbene Genossenschaftsanteile der Sparda-Bank Hamburg eG und der Hamburger Volksbank eG erfasst.

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

4. Forderungen bzw. Ansprüche mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Abschlussstichtag wegen noch ausstehender Investitionszuschüsse gegenüber der IFB.

5. 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 Vorjahr gezahlt wurden, befindet sich in der rechtlichen Prüfung.

6. Der Posten Andere Rechnungsabgrenzungsposten enthält im Wesentlichen im Voraus gezahlte Versicherungsbeiträge und Kfz-Steuer.

7. RÜCKLAGENSPIEGEL: siehe Seite 32

8. Zum 31.12.2016 wurden Steuerrückstellungen für erwartete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von rund 31.300 Euro gebildet.

9. Aufgrund von bereits ausgeführten, aber noch nicht abgerechneten Bauleistungen für ein Modernisierungsvorhaben wurden die voraussichtlichen Kosten ermittelt und eine Rückstellung für noch anfallende Baukosten in Höhe von rund 209.000 Euro gebildet.

10. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten in Höhe von 42.600 Euro sowie eine vertraglich vereinbarte Rückstellung für Instandhaltungskosten eines Kindertagesheimes in Höhe von rund 49.200 Euro.

11. 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 Seite 33).

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung der vorgenannten handelsrechtlichen Regelung i. d. F. des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

	31.12.2015
1. Umsatzerlöse c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.236,42 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	768.369,47 €

1. In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 677.900 Euro abgerechnete Heizungs-, Wasser- und Betriebskosten in Höhe von rund 12.733.900 Euro enthalten.

2. Erwähnenswerte Beträge größeren Umfangs in den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Weiterbelastung an Versicherungen und Dritte in Höhe von rund 539.800 Euro, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von rund 27.200 Euro, hauptsächlich wegen Wegfalls von Pensionszahlungsverpflichtungen, sowie aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von rund 25.200 Euro. Weiterhin ist ein Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 20.000 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. In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem Abbruchkosten in Höhe von rund 299.900 Euro, hauptsächlich entstanden durch den Abriss eines Wohngebäudekomplexes sowie einer Tiefgarage, erfasst.

5. Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhaltet die erwartete Steuerbelastung für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 54.400 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 51.800 Euro in Form von Vorauszahlungen und Steuerabgrenzungen im Geschäftsjahr. Die für das Geschäftsjahr 2015 zu hoch gebildeten Rückstellungen für Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer wurden im Geschäftsjahr korrigiert und in Höhe von 22.900 Euro von der Position abgezogen.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

► **ARBEITNEHMER**

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	23	8
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	24	0
GESAMT	50	8

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:

► **MITGLIEDER**

01.01.2016	8.626
Zugang 2016	435
Abgang 2016	333
31.12.2016	8.728

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 499.900 Euro erhöht.

3. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und noch zu erbringenden Bauleistungen in Höhe von gesamt rund 26.707.300 Euro. Diese sind durch Darlehen und Eigenmittel vollständig gedeckt. Aus bereits im Geschäftsjahr abgeschlossenen Darlehensverträgen werden noch Auszahlungen in Höhe von 12.188.800 Euro erwartet.

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 Stellv. Vorsitzender
Architekt
Ruth Breiholdt
Rechtsanwältin

Andreas Hunck
Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA

Birgit Walter-Gothknecht
Dipl.-Betriebswirtin

Eckhard Schönknecht
PR-Berater

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und nicht im Jahresabschluss Berücksichtigung fanden, haben sich nicht ergeben.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben in der gemeinsamen Sitzung vom 18.04.2017 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, einen Teil des Jahresüberschusses in Höhe von 731.900,00 Euro in die Gesetzliche Rücklage und in Höhe von 4.237.000,00 Euro in die Anderen Ergebnissrücklagen einzustellen. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die Ergebnissrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 871.233,44 Euro als Bardividende in Höhe von vier Prozent auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben per 01.01.2016 in Höhe von 21.780.836,00 Euro auszuschütten.

Hamburg, 19. April 2017

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch Paasch

UNSER WOHNUNGSBESTAND IN DEN HAMBURGER BEZIRKEN



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 vom Vorstand über alle grundsätzlichen Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftspolitik sowie die Entwicklung des laufenden Geschäfts, der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Risikolage und das Risikomanagement der Genossenschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

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

Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschautrechnungen 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. Dabei nahmen im Berichtsjahr der erste Bauabschnitt des umfangreichen Modernisierungs- und Neubauvorhabens Bürgerweide sowie der 2016 begonnene Neubau der Geschäftsstelle und von 63 Wohnungen im Lämmersieth breiten Raum ein.

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 Aufsichtsrats Peter Axmann und Andreas Hunck schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. In der Vertreterversammlung 2016 wurden beide Herren einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. als gesetzlicher Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2015 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 31.12.2016 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 vier Prozent vorzuschlagen.

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

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

Hamburg, 19. April 2017

Der Aufsichtsrat

Peter Axmann
Vorsitzender

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Aufgrund unserer Prüfung haben wir der Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG, Hamburg, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Hanseatischen Baugenossenschaft Hamburg eG, Hamburg,

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 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 01. September 2016

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern -
Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

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



