HANSEATISCHE
Baugenossenschaft
Hamburg

GESCHÄFTSBERICHT 2017

Mit Hamburg verbunden

Der Mitgliedertreffpunkt Bürgerweide (Hinrichsenstraße 34) bietet den Quartiersbewohnern Raum zur Begegnung.

INHALT

Auf einen Blick	04
Vorstand und Aufsichtsrat	05
Im Dialog mit dem Ersten Bürgermeister und dem Oberbaudirektor	06
Vorstand	13
Nachgefragt in Hamburg	20
Lagebericht	22
Bilanz	26
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	28
Anhang	30
Wohnungsbestand	36
Aufsichtsrat	37
Bestätigungsvermerk	38

VORWORT

Mit Hamburg verbunden

Verlässlichkeit, Anstand und Fairness – diese Tugenden sind seit den Zeiten der Hanse Grundvoraussetzung für ein aufrechtes Miteinander. Uns als Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg dienen sie als Grundpfeiler unserer Arbeit. In der Tradition von Georg Heinrich Sieveking und vieler weiterer Hanseaten übernehmen wir Verantwortung für das Gemeinwohl und tun unser Möglichstes, nachhaltig zu wirtschaften.

Unsere Hauptaufgabe besteht darin, unsere 8.795 Mitglieder – und somit auch Hamburg – mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Wir möchten unseren Teil dazu beitragen, die Stadt noch lebenswerter zu gestalten. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, nah an den Menschen unserer Heimatstadt zu sein: Was bewegt sie? Wie schätzen sie die derzeitige Wohnsituation ein? Was braucht die Stadt, damit sie für alle attraktiv bleibt? Daher haben wir im Rahmen des vorliegenden Geschäftsberichts einige Hamburger um ihre Einschätzung gebeten.

Natürlich interessiert uns auch die Meinung unseres neuen Ersten Bürgermeisters, denn schon vor seiner Vereidigung stand fest: Für Dr. Peter Tschentscher sind Stadtentwicklung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Hamburg eine Herzensangelegenheit. Wir haben nicht nur ihn, sondern auch Oberbaudirektor Franz-Josef Höing gefragt, wie sich die aktuellen Aufgaben rund um den Hamburger Wohnungsmarkt lösen lassen und welche Rolle Wohnungsbaugenossenschaften dabei spielen werden.

▶ ZAHLEN UND FAKTEN DES GESCHÄFTSJAHRES

	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme	282.283,6 T€	270.792,7 T€	262.322,3 T€	261.493,2 T€
Anlagevermögen	260.852,7 T€	250.677,7 T€	237.456,5 T€	237.146,8 T€
Eigenkapital *Eigenkapitalquote*	137.588,9 T€ *48,7 %*	131.512,9 T€ *48,6 %*	126.038,9 T€ *48,1 %*	121.662,3 T€ *46,5 %*
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	23.217,7 T€	22.974,3 T€	22.478,1 T€	22.283,8 T€
Rückstellungen	6.845,8 T€	5.955,0 T€	5.716,4 T€	5.119,8 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	46.128,8 T€	45.380,4 T€	44.971,0 T€	44.863,2 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung *davon für Instandhaltung*	20.729,3 T€ *9.098,9 T€*	21.617,3 T€ *10.033,9 T€*	21.548,0 T€ *10.047,6 T€*	20.193,0 T€ *8.645,1 T€*
Jahresüberschuss	6.703,9 T€	5.840,1 T€	5.040,5 T€	6.265,1 T€
Wohnungsbestand	6.852	6.814	6.842	6.838
Fluktuation *Fluktuationsquote*	431 *6,3 %*	462 *6,8 %*	544 *8,0 %*	497 *7,3 %*
Mitglieder	8.795	8.728	8.626	8.619
Mitarbeiter	60	58	56	56
Auszubildende	2	2	1	1

▶ ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2017

VORSTAND	Daniel Kirsch	Vorsitzender
	Andreas Paasch	

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

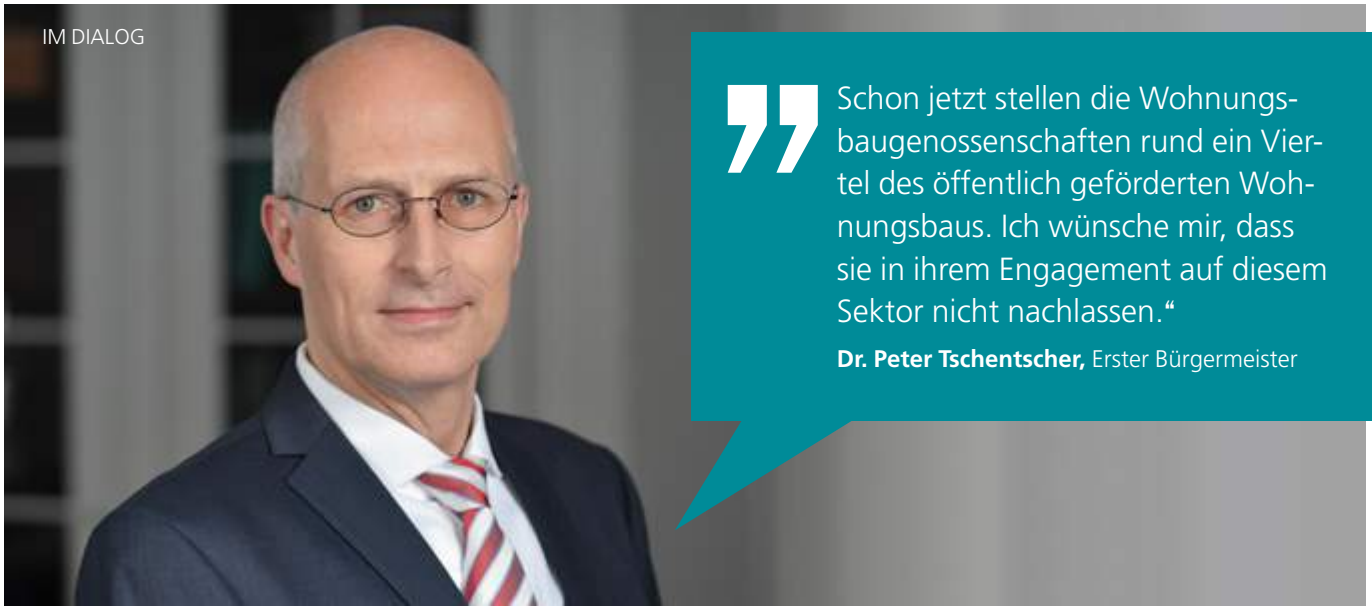
Die HBH ist im Hamburger Stadtgebiet mit rund 6.800 Wohnungen vertreten.

Hamburg – Stadt mit hoher Lebensqualität

Knapp 50 Prozent der Haushalte in Hamburg müssen mindestens die Hälfte ihres Nettoeinkommens für die Miete aufwenden. Für junge Familien oder Geringverdiener ist das eine kaum zu stemmende Herausforderung.

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften leisten in punkto Bezahlbarkeit seit Langem einen wesentlichen Beitrag. Fast jede dritte Wohnung in Hamburg gehört der SAGA oder einer Baugenossenschaft. Somit sorgen wir für bezahlbaren Wohnraum in der Stadt – doch diese Aufgabe wird zunehmend schwieriger: Verfügbare Grundstücke werden knapper, Anwohner reagieren sensibler auf Bauvorhaben.

Was kann also zukünftig unternommen werden, dass Wohnraum in Hamburg bezahlbar bleibt? Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen, der vom Senat durchaus wohlwollende Unterstützung erfährt, ist eine Möglichkeit. Doch wie sehen die konkreten Realisierungspläne der Stadt aus? Wir haben Hamburgs Ersten Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher sowie Oberbaudirektor Franz-Josef Höing dazu befragt. ▸



„Schon jetzt stellen die Wohnungsbaugenossenschaften rund ein Viertel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Ich wünsche mir, dass sie in ihrem Engagement auf diesem Sektor nicht nachlassen."

Dr. Peter Tschentscher, Erster Bürgermeister

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg: Sehr geehrter Herr Dr. Tschentscher, erst einmal gratulieren wir zum neuen Amt in unserer Hansestadt! Als Wohnungsbaugenossenschaft interessiert uns das Thema Bauen & Wohnen besonders. Wie beurteilen Sie die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg?

Dr. Peter Tschentscher: Sie ist weiterhin angespannt. Umso wichtiger ist es, dass jeweils rund 130.000 Wohnungen im Besitz des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA und der Genossenschaften sind, die gute Wohnungen zu günstigen Mieten anbieten. Wir müssen aber viele weitere attraktive und bezahlbare Wohnungen schaffen, um den Wohnungsmarkt in unserer wachsenden Stadt zu entlasten und einem Anstieg der Mieten langfristig entgegenzuwirken.

Der Wohnungsbau wird somit eines Ihrer Topthemen sein. Was wollen und können Sie tun, um für einen funktionierenden Wohnungsmarkt zu sorgen?

Jeder soll eine gute und bezahlbare Wohnung finden können. Deshalb schaffen wir zusammen mit der Wohnungswirtschaft im Bündnis für das Wohnen, dem ja auch die Genossenschaften angehören, die Voraussetzungen für die Genehmigung von mindestens 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr, davon 3.000 Sozialwohnungen mit öffentlicher Förderung. In den vergangenen sieben Jahren konnten wir so den Bau von über 70.000 Wohnungen auf den Weg bringen, etwa 40.000 wurden seit 2011 fertiggestellt. In diesen Anstrengungen dürfen wir nicht nachlassen. Wir müssen weiterbauen und gleichzeitig dafür sorgen, dass Hamburg eine grüne Stadt mit hoher Lebensqualität bleibt.

Das sehen wir genauso. Hamburg ist und bleibt ein beliebter Wohnstandort. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Insbesondere Familien und Menschen mit geringem Einkommen scheinen darunter zu leiden. Wie wollen Sie für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt sorgen?

Indem wir das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für die Hamburgerinnen und Hamburger verbessern. Deshalb schaffen wir, zusätzlich zum geförderten Wohnungsbau, ein neues Angebot für Haushalte, die mit ihrem Einkommen knapp über den Grenzen für Sozialwohnungen liegen. Im Rahmen eines Pilotprojekts werden zwei Anbieter auf Grundstücken in Neugraben-Fischbek und in Bramfeld städtebaulich und architektonisch attraktive Wohnungen bauen, die für 8 Euro netto kalt pro m² Wohnfläche vermietet werden. Auch die SAGA arbeitet derzeit an einem Typenhaus mit reduzierten Baukosten, um frei finanzierte Wohnungen ab 8 Euro pro m² anbieten zu können.

Barmbek ist Ihr Zuhause – vermutlich sind Ihnen einige unserer Projekte in Ihrer Nachbarschaft sogar bekannt. Nun steigen seit einigen Jahren auch die Grundstückspreise in Hamburg beständig. Für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum leisten insbesondere die Hamburger Wohnungsgenossenschaften einen maßgeblichen Beitrag. Gleichzeitig müssen auch wir uns den Anforderungen des freien Markts stellen, um geeignete Grundstücke zu erwerben – dabei günstige Mieten zu gewährleisten, wird eine immer komplexere Herausforderung. Wie kann Ihrer Einschätzung nach dafür gesorgt werden, diese Hürde zu senken sowie für die Wohnungsgenossenschaften ausreichend und finanzierbare Grundstücksflächen bereitzustellen?

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für den Wohnungsbau setzt der Senat auf Konzeptausschreibungen. Das heißt, nicht der Höchstbietende bekommt den Zuschlag, sondern die Bewerber mit dem besten Konzept. Die Genossenschaften, die ja auch für ihre Wohnungen und Quartiere im Bestand Verantwortung übernehmen, haben da in der Regel gute Chancen. In Zukunft sollen bei der Vergabe auch Mietbegrenzungen eine Rolle spielen, indem Investoren für einen bestimmten Zeitraum eine günstige Miete garantieren. Dies ist sicher auch im Sinne der Genossenschaften.

Wir als Genossenschaften haben oft den Eindruck, der Senat steckt in diesem Zusammenhang Ziele, die in sich Konfliktpotenzial bergen: ob beim günstigen seriellen Bauen, wofür es kaum geeignete Flächen gibt, bei der Forderung nach Architektenwettbewerben oder der Verfolgung besonders ehrgeiziger Klimaschutzziele. Das erschwert günstiges Bauen oft erheblich. Was erwarten Sie von Wohnungsbaugenossenschaften vorrangig?

Dass sie wie schon seit Jahrzehnten ihrem sozialen Auftrag folgen – nämlich der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in guter Qualität. Schon jetzt stellen die Wohnungsbaugenossenschaften rund ein Viertel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Ich wünsche mir, dass sie in ihrem Engagement auf diesem Sektor nicht nachlassen. Die Genossenschaften sollten auch – wie die HBH – ihre Rolle als Bestandshalter ernst nehmen. Der Verkauf von Genossenschaftswohnungen sollte die Ausnahme bleiben.

Abschließend eine visionäre Frage: Was glauben Sie, wie und wo leben wir in Hamburg im Jahr 2050?

In einer Stadt mit hoher Lebensqualität, die wirtschaftlich stark ist, in der die Luft sauber und die Energieversorgung klimafreundlich ist und in der sich alle das Wohnen und Leben leisten können. Dafür brauchen wir einen gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr und moderne E-Mobilität. Einige von uns werden dann in neuen urbanen Quartieren leben, die es heute so noch nicht gibt, etwa auf dem Grasbrook oder in Oberbillwerder in Bergedorf.

Vielen Dank.

> „Wir müssen weiterbauen und gleichzeitig dafür sorgen, dass Hamburg eine grüne Stadt mit hoher Lebensqualität bleibt."
>
> **Dr. Peter Tschentscher**

Erholung vor der Haustür: Der Osterbekkanal in Barmbek bietet viele Freizeitmöglichkeiten.

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg: Sehr geehrter Herr Oberbaudirektor Höing, Sie kennen sich in Hamburg bestens aus, haben sogar Ihre berufliche Laufbahn teilweise hier beschritten. Umso spannender ist Ihre Einschätzung: Wodurch zeichnet sich Ihres Erachtens die Hamburger Stadtentwicklung aus? Und wie möchten Sie als Oberbaudirektor die Hansestadt weitergestalten, was sind Ihre Ziele für die nächsten Jahre oder Jahrzehnte?

Franz-Josef Höing: Hamburg hat früh erkannt, dass der Wohnungsbau eine der zentralen Herausforderungen in der Stadtentwicklung ist. Andere Städte haben erst später auf den Zuzug und ein stagnierendes Wohnungsangebot reagiert. Es war klar, dass im großen Stil gehandelt werden muss. Mit dem „Bündnis für das Wohnen" ist Hamburg da einen bemerkenswerten Schritt gegangen. Die Wohnungswirtschaft, die Mietervereine und die Verwaltung an einen Tisch zu bringen, war ein wichtiger und kluger Schritt.

In den kommenden Jahren und darüber hinaus wird es darauf ankommen, dass wir diesen Weg weiter gemeinsam gehen. Bis 2030 rechnet Hamburg mit 100.000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern. Da muss der Wohnungsbau Schritt halten. Nur so können wir langfristig den steigenden Mieten und der damit verbundenen Verdrängung begegnen und eine „Stadt für alle" möglich machen. An die Umsetzung der Prozesse gehen wir mit großer Vorausschau und Achtsamkeit heran, denn Hamburg soll weiterhin eine Stadt sein, in der sich die Bewohnerinnen und Bewohner wohlfühlen und mit der sie sich identifizieren können.

Sie sind für neun Jahre in Ihrem Amt – entsprechend den vereinbarten Zielen müssen Sie demnach dafür sorgen, dass in Ihrer Amtszeit 90.000 Wohnungen entstehen. Eine beträchtliche Zahl! Wie gehen Sie das an?

Das ist in der Tat eine große Herausforderung, denn Hamburg bleibt weiterhin eine wachsende, prosperierende Metropole. Das ist gut für die Standortentwicklung, stellt uns aber bei der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum vor Herausforderungen. Und es geht ja nicht nur darum, irgendwelche Wohnungen zu bauen. Diese müssen eben auch be-

▼ **Lebenswerte Urbanität – hier am ZOB Wandsbek.**

„Aktuelle Umweltstandards und kostengünstiges Bauen schließen sich meiner Meinung nach nicht von vornherein aus."

Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor

zahlbar sein. Mit dem Drittel-Mix ist das möglich: Ein Drittel geförderter Wohnraum, ein Drittel ungebundene Mietwohnungen sowie ein Drittel Eigentumswohnungen schaffen eine gesunde Mischung, die nachhaltig das Wohnen in der Stadt bezahlbar hält.

Ein Großteil der Hamburger fürchtet, sich bei stetig steigenden Mieten das Leben in Hamburg langfristig nicht leisten zu können. Wie sorgen Sie dafür, dass Hamburg eine lebenswerte Stadt bleibt, in der sich alle eine Wohnung leisten können? Könnte das Bauen in die Höhe und an den Hauptverkehrsstraßen ein Ausweg sein?

Das Leben an Hauptverkehrsachsen erscheint zunächst für manchen nicht besonders attraktiv. Dennoch können die Magistralen künftig stärker auch zu Wohnbaustandorten werden. Das muss nun sehr sorgsam geprüft und umgesetzt werden.

Welche Funktion nehmen dabei die Hamburger Wohnungsgenossenschaften ein? Worin sehen Sie den Auftrag der Genossenschaften?

Ich hatte in der Vergangenheit in Bremen und Köln schon viel mit Wohnungsgenossenschaften zu tun. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag, das Wohnen für viele Menschen in den Städten möglich zu machen. In Hamburg sind mehr als 130.000 Wohnungen im Besitz der Genossenschaften. Wichtig ist zum einen, diese Bestände mit einer hohen Wohnqualität zu erhalten. Darüber hinaus sollten die Genossenschaften aber auch mehr neuen Wohnraum schaffen. Die Hamburgischen Genossenschaften sind zum Glück ein gutes Beispiel dafür, dass angekommen ist, dass man gemeinsam viel bewegen kann.

Nicht nur hohe Grundstückpreise, auch immer höhere Anforderungen beim Bau und beispielsweise der energetischen Ausstattung von Immobilien machen es zunehmend schwieriger, Wohnungen zu günstigen Mieten bereitzustellen. Als Mitglied der UmweltPartnerschaft Hamburg ist es uns selbstverständlich wichtig, die Klimaziele zu verfolgen. Wie kann man Ihrer Einschätzung nach diesen Konflikt auflösen? Wo sehen Sie Handlungsspielräume für uns, um Umweltstandards möglicherweise durch technische Alternativen und günstigere Lösungen zu erfüllen?

Aktuelle Umweltstandards und kostengünstiges Bauen schließen sich meiner Meinung nach nicht von vornherein aus. Die SAGA versucht dafür, das Thema des seriellen Bauens wieder auf die Tagesordnung zu setzen. Bekannt ist das, denke ich, unter dem Stichwort 8-€-Wohnungsbau. Damit verknüpft sie die Erwartung, Bauprozesse weiter zu rationalisieren, zu verkürzen und Kosten zu optimieren.

Nicht jedes Haus muss in Hamburg anders aussehen. Es ist auch kein neues Thema. Der Bedarf an Neubau führt dazu, dass das Thema wieder aktuell ist.

Herzlichen Dank.

▼ **Neubau im Bestand gewährleistet bezahlbaren Wohnraum.**

Neubauprojekt Käthnerort:
Der 2. Förderweg bedient Haushalte
mit mittlerem Einkommen.

Bericht des Vorstandes: Entwicklung und Unternehmenspolitik

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 Prozent. Auch in Deutschland stellt sich die konjunkturelle Lage weiterhin sehr gut dar. In 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 Prozent zu. Mit einem Zuwachs von 1,4 Prozent lag die Steigerung in der Wohnungswirtschaft zwar etwas geringer, zeigt aber gleichzeitig die geringere Abhängigkeit der Branche von konjunkturellen Schwankungen. Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt und beläuft sich auf rund 322 Md. Euro für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden. Dabei trägt der Wohnungsbau den Löwenanteil an den Bauinvestitionen.

Auch der Arbeitsmarkt entwickelte sich weiter positiv. In Deutschland wurde die höchste Erwerbstätigenquote der EU erreicht. Die Arbeitslosenquote sank von 6,1 Prozent im Vorjahr auf 5,7 Prozent. Das kontinuierliche Wachstum und die Situation am Arbeitsmarkt in Deutschland bedingen eine EU-Binnenwanderung, die auch Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat. In Hamburg wächst die Bevölkerung kontinuierlich seit 1987. Laut Statistischem Bundesamt ist mit 1,9 Mio. Einwohnern im Jahre 2030 zu rechnen. Aktuell beläuft sich die Bevölkerung Hamburgs auf 1,81 Mio. Menschen, wobei lediglich in 18 Prozent der Haushalte Kinder unter 18 Jahren leben. Hamburg bleibt Singlehauptstadt mit einem Anteil von 54 Prozent an Ein-Personen-Haushalten. Das Bruttoinlandsprodukt der Stadt entwickelte sich analog der Steigerung auf Bundesebene.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind auch in Hamburg positiv. Die Zinsen sind derzeit noch niedrig und die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind gut. Das in Hamburg geschlossene Bündnis für das Wohnen zwischen der Stadt und der Wohnungswirtschaft wurde 2016 fortgeschrieben. Danach sind jährlich

Wir bieten unseren Mitgliedern hochwertige Ausstattung zu bezahlbaren Preisen.

▲ **Beim Bauvorhaben Lämmersieth ist der Backstein prägend.**

10.000 Baugenehmigungen zum Ziel gesetzt, davon 3.000 für öffentlich geförderte Wohnungen. Es soll ein Drittelmix zwischen Eigentum, frei finanzierten Mietwohnungen und öffentlich geförderten Wohnungen erreicht werden. Im Geschäftsjahr wurden in Hamburg 13.411 Wohnungen genehmigt, wovon 3.165 mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen gefördert wurden. Aber genehmigt ist noch nicht gebaut. Die Vorlaufzeiten bis zur Realisierung eines Bauvorhabens werden stetig länger und die Kapazitäten bei den ausführenden Unternehmen sind begrenzt. Beides führt zu steigenden Preisen, denen die aktuelle Förderkulisse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank nicht folgt.

UNTERNEHMENSPOLITIK

Als traditionsbewusste Wohnungsbaugenossenschaft sind wir zuallererst unseren Mitgliedern verpflichtet. Daher sehen wir es als unsere Aufgabe, den Wohnungsbestand generationsübergreifend zu erhalten und auszubauen. 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 1960er-Jahren bedarf dabei einer dezidierten Prüfung. Die frühzeitige Einbindung unserer Mitglieder in die Gestaltung von Umbauprojekten bringt dabei wichtige Erkenntnisse für die weiteren Planungsschritte, benötigt allerdings auch einen großen zeitlichen Rahmen. Am Ende des Prozesses werden die Ergebnisse dann allerdings auch von den Mitgliedern positiv bewertet. Der Standard unserer Modernisierungsmaßnahmen geht häufig über die Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung hinaus und wird entsprechend von der KfW gefördert. Mit der Bereitstellung von Dachflächen an einen Energieversorger zur Gewinnung von Mieterstrom aus Photovoltaikanlagen folgen wir unserem Ansatz eines ressourcenschonenden und nachhaltigen Handelns.

INVESTITIONEN

Dem Leitgedanken einer generationsübergreifenden Bestandspflege folgend, konnten wir im Geschäftsjahr für vier Grundstücke die Erbbaurechte ablösen. Dabei handelt es sich um drei Grundstücke in Wandsbek-Gartenstadt, die wir von der Freien und Hansestadt Hamburg erwerben konn-

▶ INVESTITIONEN 2017

	Investitionssumme 2017	Finanzierung 2017	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau (inkl. Grunderwerb)	11.284 T€	7.660 T€	3.624 T€
Vollmodernisierung	2.195 T€	2.800 T€	- 605 T€
Energetische Modernisierung	990 T€	1.300 T€	-310 T€
Sonstiges, z. B. Ablösung Erbbaurechte	4.424 T€	0 T€	4.424 T€
GESAMT (inkl. verrechneter Zuschüsse)	18.893 T€	11.760 T€	7.133 T€

▶ INSTANDHALTUNG 2017

Gewerk	Investitionen
Elektriker	1.605,1 T€
Maler	1.307,6 T€
Dachdecker/Klempner	1.216,5 T€
Weitere	1.152,2 T€
Fußboden	700,1 T€
Fliesenleger	585,4 T€
Tischler	569,7 T€
Heizung	552,0 T€
Außenanlagen	496,0 T€
Schlosserarbeiten	383,8 T€
Betonsanierung/Isolierung/ Maurerarbeiten	337,2 T€
Küchen	193,3 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	**9.098,9 T€**
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	949,1 T€
GESAMT	**10.048,0 T€**

ten, sowie ein Grundstück in Steilshoop, das einem privaten Eigentümer gehörte. Insgesamt sind durch die geschlossenen Verträge für 900 Genossenschaftswohnungen die richtigen Weichen gestellt worden. Wir können jetzt Investitionen in diese Bestände vornehmen, die, auch über den bisherigen Endtermin der Erbbaurechte hinaus, wirtschaftlich darstellbar sind. Dies garantiert unseren Mitgliedern in diesen Wohnanlagen eine unverminderte Pflege der Bestände durch die Genossenschaft bei gleichbleibend guter Wohnqualität. Der Kaufpreis beläuft sich auf rund 36,0 Mio. Euro, wovon 4,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr gezahlt wurden. Der Kaufpreis wird durch einen Eigengeldanteil in Höhe von 9,0 Mio. Euro sowie durch Darlehen finanziert.

In Hamburg-Hamm, Carl-Petersen-Straße, wurde die Neubautätigkeit auf dem bereits in 2015 erworbenen Nachbargrundstück abgeschlossen. Die acht Wohnungen wurden zum 1. Juni 2017 planmäßig an die Mitglieder übergeben. Die Gesamtinvestition für dieses Objekt belief sich auf 2,3 Mio. Euro, wovon 1,6 Mio. Euro durch Darlehen gedeckt werden.

Mit der Fertigstellung von 20 Wohnungen im Käthnerort konnte im Jahr 2017 ein weiteres Neubauvorhaben in Hamburg-Barmbek an die Mitglieder übergeben werden. Die Investitionssumme belief sich hier auf 6,5 Mio. Euro, wovon 4,1 Mio. Euro durch Darlehen finanziert wurden. Die Wohnungen wurden im 2. Förderweg errichtet. Somit liegt die Einkommensbeschränkung für die Bewohner 60 Prozent über den Grenzen des § 5-Scheines. Die Anfangsmiete für dieses Objekt beträgt 8,40 Euro pro m² Wohnfläche monatlich netto kalt.

Ebenfalls in Hamburg-Barmbek, Bramfelder Straße/Ecke Lämmersieth entsteht ein weiteres Neubauvorhaben mit öffentlich geförderten Wohnungen des 1. Förderweges. Im ersten Bauabschnitt werden hier 33 Wohnungen sowie die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft realisiert. Mit der Fertigstellung des ersten Abschnitts rechnen wir Ende 2018. Das Investitionsvolumen im Geschäftsjahr belief sich auf 4,0 Mio. Euro, davon wurden 2,0 Mio. Euro durch Darlehen gedeckt.

Die Quartiersentwicklung in Hamburg-Borgfelde, Bürgerweide und Hinrichsenstraße, verläuft bislang ausgesprochen gut. Ein erster Neubau mit zwölf Wohnungen und einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen konnte zum 1. April 2017 an die Mitglieder übergeben werden. Für den Neubau wurden 3,8 Mio. Euro aufgewandt, wovon 2,6 Mio. Euro durch Darlehen gedeckt sind. Ein weiterer Neubau in dem Quartier wurde mit dem „Nachbarschaftstreff Hinrichsenstraße" fertiggestellt. Dieser wurde im Oktober 2017 an die Mitglieder und an den Verein „Freunde alter Menschen e. V." übergeben, der hier seinen neuen Stützpunkt bezogen hat. Die Quartiersentwicklung umfasst in großen Teilen auch die Modernisierung des Bestandes. Hier wurden in einer ersten Hauszeile 56 Wohnungen modernisiert. Der Umfang der Arbeiten machte den vorübergehenden Auszug der Bewohner erforderlich. Das Objekt erfuhr nicht nur eine umfassende energetische Optimierung, sondern auch eine erhebliche Verbesserung des Ausstattungsstandards. Für die Modernisierung wurden 5,3 Mio. Euro aufgewendet, wovon 2,8 Mio. Euro durch Darlehen gedeckt sind. Die zügige Bauabwicklung und die große Kooperationsbereitschaft unserer Mitglieder führten dazu, dass wir bereits im Herbst 2017 mit dem nächsten Modernisierungsabschnitt beginnen konnten. Daraus gewinnen wir die Erwartung, die gesamte Quartiersentwicklung ohne Verzögerungen abwickeln zu können.

In Hamburg-Wandsbek, Rauschener Ring, haben wir mit der Wärmedämmung des ersten von drei Hochhäusern begonnen. Für die 32 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 1,2 Mio. Euro für die Modernisierung investiert.

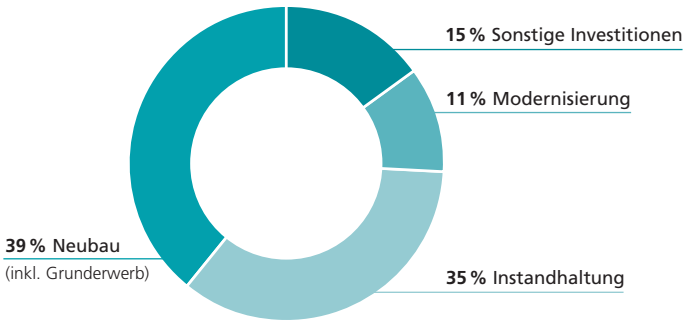
Das hohe Sicherheitsbedürfnis unserer Mitglieder hat uns dazu veranlasst, grundsätzlich über ein neues Schließsystem für unsere Häuser nachzudenken. Mit dem Anbieter Paco Unlimited haben wir eine Vereinbarung über die Ausstattung unseres Bestandes getroffen, die schrittweise in den nächsten Jahren erfolgen wird. Im Jahr 2017 wurden die ersten drei Hausverwalterbezirke mit den neuen Schließzy-

▲ **Der Neubau Bramfelder Straße/Ecke Lämmersieth nimmt Gestalt an.**

lindern ausgestattet. Diese ermöglichen einen Zugang zum Haus sowie zu allgemein zugänglichen Räumen mittels eines Transponders. Im Geschäftsjahr wurden hierfür 0,3 Mio. Euro aufgewendet.

Unvermindert großes Augenmerk richten wir auf die Instandhaltung unseres Bestandes. Hierfür wurden im vergangenen Jahr 10,0 Mio. Euro aufgewendet. Das bedeutet einen Anteil an den Gesamtinvestitionen in Höhe von 35 Prozent. Fast die Hälfte der Instandhaltungsaufwendungen entfiel dabei auf die Gewerke Dachdecker, Klempner, Maler, Elektriker und Fußbodenarbeiten. Diese Investitionen sind nötig, um den Bestand der Genossenschaft auch außerhalb von Großmaßnahmen marktfähig zu erhalten und für künftige Generationen zu sichern. Weiterhin nicht von uns zu beeinflussen sind Instandhaltungsaufwendungen bei Vertragswechseln, bei denen sich die Rechtsprechung nach Vertragsabschluss geändert hat.

▶ INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2017



ERTRÄGE UND MIETENTWICKLUNG

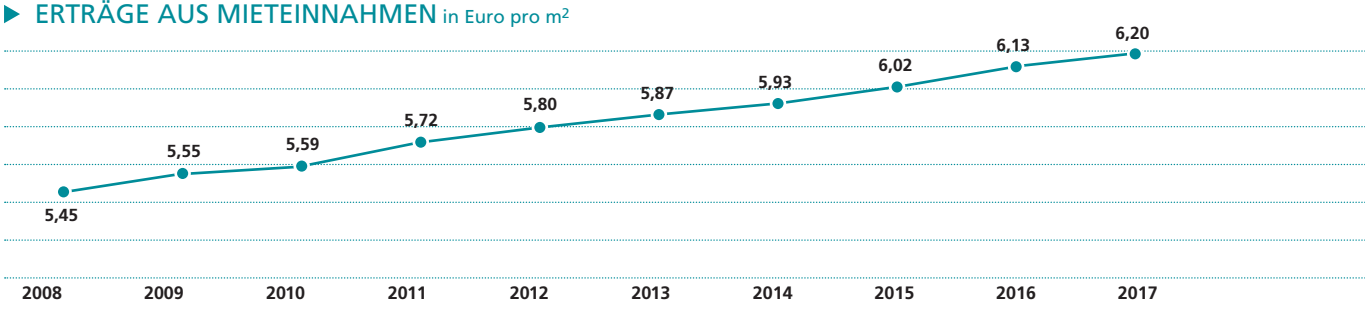
Auf dem Mietwohnungsmarkt in Hamburg gilt allgemein seit Jahren eine starke Nachfrage. Diese stellt sich allerdings innerhalb einzelner Stadtteile unterschiedlich dar und spiegelt sich auch in der Bandbreite unseres Portfolios wider. Insgesamt können wir für unsere Genossenschaft feststellen, dass es keine strukturellen Leerstände gibt. Lediglich in Wohnanlagen, die umfassend modernisiert werden sollen,

▶ DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR UND NEBENKOSTEN ZUM JAHRESENDE

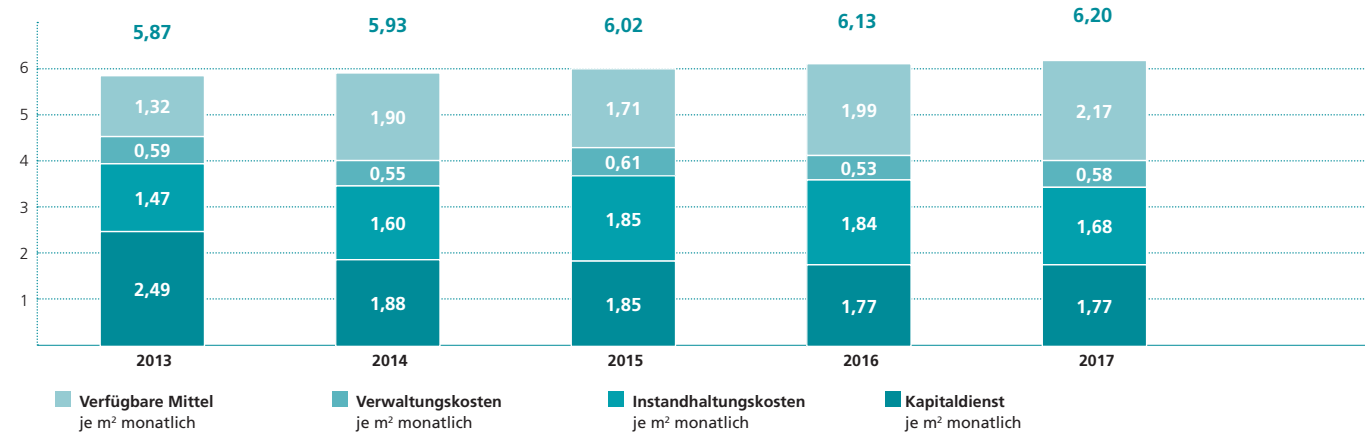
je m² monatlich (Wohnungen)

	2017	2016	2015	2014
Nutzungsgebühr	6,16 €	6,02 €	5,96 €	5,80 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,25 €	1,24 €	1,22 €	1,23 €
Vorauszahlung Heizkosten	0,91 €	0,98 €	0,97 €	0,99 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,47 €	0,47 €	0,46 €	0,46 €
GESAMT	**8,79 €**	**8,71 €**	**8,61 €**	**8,48 €**

ERTRÄGE AUS MIETEINNAHMEN in Euro pro m²



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



sind längerfristige Leerstände in Vorbereitung der Maßnahme zu verzeichnen. Kurzfristige Leerstände treten zunehmend bei Vertragswechseln auf, wenn in den Wohnungen die Fußböden sowie die Elektroinstallation überarbeitet werden. Insgesamt sind die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise rückläufig.

Trotz stetiger Investitionen in die Bestandsentwicklung können wir unsere Wohnungen auch weiterhin günstig anbieten. Von den Instrumenten der Mietpreisbremse und Kappungsgrenze bleiben unsere Angebotsmieten unbeeinflusst. Für frei finanzierte Wohnungen wurde im vergangenen Jahr bei Neuvermietungen durchschnittlich eine Nutzungsgebühr in Höhe von 6,71 Euro je m² Wohnfläche monatlich netto kalt verlangt. Dieser Betrag berücksichtigt bereits die frei finanzierten Neubauwohnungen in Hamburg-Hamm und Hamburg-Borgfelde sowie die vollmodernisierten Wohnungen in Hamburg-Barmbek. Für die Nutzungsgebühren im Bestand ergibt sich ein differenziertes Bild nach Art der Finanzierung.

Zum Stichtag 31.12.2017 wurden für öffentlich geförderte Wohnungen durchschnittlich 5,62 Euro je m² Wohnfläche und Monat gezahlt, während die Nutzungsgebühr für frei finanzierte Bestandswohnungen am Jahresende 6,30 Euro je m² Wohnfläche und Monat netto kalt betrug. Insgesamt ergibt sich zum Stichtag eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,16 Euro je m².

Die Vorauszahlungen für Nebenkosten blieben gegenüber den Vorjahren relativ konstant. Als erfreulich zeichnet sich hier ein gesunkener Wert bei den Vorauszahlungen für Heizkosten ab, der sowohl die Bestandserweiterung durch Neubauten als auch die fortgesetzte wärmetechnische Optimierung des Bestandes widerspiegelt.

Insgesamt ist unverändert festzustellen, dass unsere Nutzungsgebühren am Hamburger Wohnungsmarkt nachhaltig zu erzielen sind, da sie in der Regel unterhalb der ortsüblichen Entgelte für vergleichbaren Wohnraum liegen und somit auch unbeeinflusst von konjunkturellen Schwankungen bleiben.

Die Erlöse aus Mieteinnahmen einschließlich Zuschüssen der IFB belaufen sich zum Jahresende auf 6,20 Euro je m² Wohnfläche und Monat und bilden damit die Basis unseres Handlungsspielraumes für die Zukunft.

Die oben stehende Grafik stellt die Verwendung der Erträge aus Mieteinnahmen dar.

Hieraus ist zu erkennen, dass bei einem gesunkenen Zinsniveau der Kapitaldienst nahezu unverändert fortgeführt

wird. Dies resultiert aus der erhöhten Tilgung bei Neuabschluss von Darlehensverträgen, die dem Ziel einer schnelleren Entschuldung dient. Die verfügbaren Mittel aus den Mieteinnahmen stehen neben der Dividendenzahlung an unsere Mitglieder für Investitionen in die Bestandspflege und -erweiterung zur Verfügung. Diese Investitionen sind erforderlich, um unseren Mitgliedern generationsübergreifend attraktiven Wohnraum anbieten zu können und die Genossenschaft auch für die Zukunft wirtschaftlich stabil auszurichten.

STEUERBILANZ

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

Für das Jahr 2016 wurde die Steuerbilanz erstellt, eine Festsetzung durch das Finanzamt steht noch aus. Die in der Steuerbilanz ausgewiesenen steuerpflichtigen Umsätze machen einen Anteil am Gesamtumsatz von 2,5 Prozent aus.

PERSONALENTWICKLUNG

Den Mitarbeitern stehen umfangreiche Möglichkeiten der Weiterbildung zur Verfügung, um den wachsenden Anforderungen an den beruflichen Alltag gerecht werden zu können. Hier werden sowohl externe und interne Seminare als auch Fortbildungslehrgänge mit anerkannten Qualifizierungen angeboten bzw. ermöglicht. In Verbindung mit der langjährigen Zugehörigkeit unserer Mitarbeiter sichert die gezielte Entwicklung des Personals der Genossenschaft dauerhaftes Know-how auf hohem Niveau.

Grundlage für qualifiziertes Personal ist die kontinuierliche Ausbildung von Nachwuchskräften. Sofern die aktuelle Personalentwicklung dies zulässt, übernehmen wir die gut ausgebildeten Immobilienkaufleute gern in den Dienst der Genossenschaft. Mitarbeiter, die uns im Jahre 2017 in den Ruhestand oder in Elternzeit verlassen haben, wurden frühzeitig durch Neueinstellungen ersetzt.

AUSBLICK

Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg ist unverändert groß. Insbesondere preiswerter Wohnraum steht im Fokus der Interessenten. Diese Nachfrage stößt in Hamburg auf ein geringes Angebot an baureifen und preiswerten Grundstücken. Gleichzeitig führt die hohe Kapazitätsauslastung der Baubranche zu einer überproportionalen Preisentwicklung. Diese wird verstärkt durch hohe Baustandards und kostenintensive Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sowie lange Vorlaufzeiten bis zur Baugenehmigung. Die genannten Faktoren insgesamt stehen dem Wunsch nach preiswertem Wohnraum diametral entgegen. Sowohl bei den Grundstückspreisen als auch bei den planerischen Auflagen könnte die Freie und Hansestadt Hamburg Einfluss nehmen, um Bestandshaltern, die ein großes Interesse an nachhaltigem, marktgerechtem Wohnraum haben, entgegenzukommen. In diesem Sinne werden wir auch künftig an Konzeptausschreibungen städtischer Flächen teilnehmen und weiter darauf hoffen, dass unser genossenschaftliches Konzept die Jury überzeugt. Neben dem Neubau werden wir auch weiterhin ein starkes Augenmerk auf die Entwicklung unseres Bestandes richten und Quartiersentwicklungen in enger Abstimmung mit der Stadt vorantreiben. Auch kleinere Einheiten lassen wir dabei nicht außer Betracht, sondern entwickeln auch diese im Sinne unserer Mitglieder weiter. Dabei können sich die Bewohner auf Nutzungsgebühren verlassen, die sie tragen können.

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 Mitarbeiterteam die Herausforderungen meistern werden. Wir stehen weiterhin unseren Mitgliedern, Geschäftspartnern und der Stadt als verlässlicher und kompetenter Partner zur Verfügung.

Hamburg, 18. April 2018

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch **Paasch**

Im Herbst 2017 wurde der Modernisierungsabschnitt Bürgerweide 57 a–e planmäßig fertiggestellt.

„Sicher, in den Randgebieten und im Umland von Hamburg ist genügend Platz vorhanden und die Mieten sind bezahlbar, doch die infrastrukturellen Voraussetzungen – besonders der öffentliche Nahverkehr – lassen zu wünschen übrig. Nicht nur der Zeitaspekt ist dabei für uns entscheidend, sondern auch die zusätzliche finanzielle Belastung. Was nützt es, günstig zu wohnen, wenn man monatlich weit über 100 Euro für die Fahrkarte bezahlen muss. Wir sind froh, in der Stadt und nicht in den Außengebieten zu wohnen."

Greta und Arthur K. aus Marienthal

„Als alleinerziehende Mutter von vier Kindern habe ich sehr lange mit der Suche nach einer geeigneten Wohnung verbracht. Wenn der Preis passte, war die Wohnung für uns fünf nicht groß genug. Wenn genug Platz vorhanden gewesen wäre, war die Miete unerschwinglich. Wir sind froh, jetzt eine Wohnung gefunden zu haben, in der wir uns wohlfühlen. Ich würde mir wünschen, dass es in Hamburg einen von der Stadt festgelegten Höchstmietsatz gäbe."

Elena B. aus Barmbek

„Hamburgs Bauprojekte verfallen dem Größenwahn! Bevor man sich prestigeträchtigen Neubauprojekten widmet, sollte der Altbestand saniert und flächendeckend Sozialwohnungen geschaffen werden. Dabei sollte die Stadt sich die Leute, mit denen sie zusammenarbeitet, genau anschauen. Verkäufe an zwielichtige Spekulanten helfen Hamburg nicht dabei, bezahlbar zu bleiben."

Herrmann T. aus Wandsbek

Nachgefragt in Hamburg

Die Genossenschaft wird gemeinhin als die demokratischste aller Unternehmensformen angesehen. Gerade aus diesem Grund ist uns wichtig, wie Hamburgerinnen und Hamburger den aktuellen Wohnungsmarkt bewerten und welche Lösungsansätze sie für möglich halten. Wir haben uns auf der Straße umgehört, worauf es bei der Wohnungssuche ankommt oder welche Voraussetzungen erfüllt sein sollten, um sich in Hamburg wohlzufühlen.

„Dass Hamburg eine familienfreundliche, wenn nicht sogar die familienfreundlichste Großstadt Deutschlands ist, kann ich nur unterschreiben. Geeigneten Wohnraum zu finden, stellt viele jedoch vor eine große Herausforderung. Bei der Vergabe von 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen sollte Familien mit Kindern der Vorzug gelassen werden."

Patricia M. aus Hamm

„Was getan werden könnte, damit Wohnraum in Hamburg bezahlbar bleibt? Ganz einfach: Die Stadt darf nicht so viel Geld für Baugrund verlangen. Insbesondere Baugenossenschaften sollten kostengünstige Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Außerdem darf den Bauherren das Leben nicht durch unverhältnismäßige Vorschriften erschwert werden."

Paul M. aus Horn

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 31.12.2017 auf 6.852 Wohnungen, 23 Gewerbeeinheiten, 2.384 Garagen sowie 893 Kfz-Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Genossenschaft zum Jahresende 437.631 m² Wohn- und 40.571 m² Nutzfläche. Der Bestand an Wohnungen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 38 Einheiten. Dieser Saldo ergibt sich aus dem Abgang von zwei Wohnungen durch Zusammenlegung und der Fertigstellung von 40 Neubauwohnungen in drei Objekten. Insgesamt erhöhte sich durch die Baumaßnahmen die bewirtschaftete Wohnfläche um 2.933 m². Die bewirtschaftete Nutzfläche erhöhte sich trotz Abgang einer Gewerbeeinheit durch den Zugang von 22 Tiefgaragenplätzen in einem Neubauvorhaben und durch Errichtung eines neuen Nachbarschaftstreffpunktes um 553 m².

Wesentliche Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die unten stehende Tabelle zusammen. Gegenüber den für das Jahr 2017 erstellten Planzahlen ergeben sich Abweichungen.

Der Geschäftsverlauf führte zu einer positiven Abweichung des Jahresüberschusses. Maßgeblich wirkte sich ein geringerer Instandhaltungsaufwand auf das Jahresergebnis aus. Durch Verschiebung von Großinstandhaltungsmaßnahmen, die der Witterung und der begrenzten Kapazität bei ausführenden Unternehmen geschuldet war, erhöhte sich das Jahresergebnis um 1,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr. Ebenfalls positiv wirkten sich gegenüber der Prognose höhere Umsatzerlöse aus, die insbesondere auf geringere Erlösschmälerungen zurückzuführen sind. Die Zinsaufwendungen beliefen sich gegenüber der Prognose 0,5 Mio. Euro niedriger, da Darlehen für Neubau und Modernisierungen im Geschäftsjahr geringerer als geplant in Anspruch genommen wurden. Hier wirkten sich auch Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie durch Rückzahlung und Umschuldung erreichte Zinsersparnisse aus. Zur Vorbereitung von Neubaumaßnahmen wurde der Abbruch bestehender Gebäude beschlossen. Die daraus resultierende außerplanmäßige Abschreibung beeinflusst das Jahresergebnis mit 0,9 Mio. Euro.

Im Geschäftsjahr konnten wir insgesamt 431 Neuabschlüsse von Nutzungsverträgen verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,3 Prozent und liegt damit nochmals unter dem Vorjahreswert. Zum Jahresende waren aus dem gesamten Wohnungsbestand 160 Einheiten nicht vermietet. Dabei handelte es sich in 102 Fällen um Wohnungen, die zum Abriss vorgesehen oder aufgrund einer bevorstehenden Modernisierung zurzeit nicht vermietet werden. Von den verbleibenden 58 leerstehenden Wohnungen waren bereits für 54 Einheiten Anschlussverträge geschlossen.

Die Ertragssituation bietet eine sehr gute Grundlage für die kontinuierliche Weiterentwicklung der Genossenschaft.

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 nebenstehende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2017.

Sowohl die umfangreiche Bautätigkeit als auch die Ablösung von Erbbaurechten führten nach Abzug der Abschreibung in Höhe von 8,9 Mio. Euro zu einer Erhöhung des Anlagevermögens um 10,2 Mio. Euro. Das kurzfristige Umlaufvermögen erhöhte sich maßgeblich durch den Zugang von Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) und der KfW aus einmaligen

▶ KENNZAHLEN

	PLAN 2017	IST 2017	IST 2016
Umsatzerlöse aus Mieten	33,2 Mio. €	33,4 Mio. €	32,6 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen	11,3 Mio. €	10,0 Mio. €	11,0 Mio. €
Zinsaufwendungen	4,2 Mio. €	3,7 Mio. €	4,0 Mio. €
Jahresüberschuss	5,9 Mio. €	6,7 Mio. €	5,8 Mio. €

▶ VERMÖGENSLAGE

	2017		2016		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	260.852,7 T€	92,4 %	250.677,7 T€	92,6 %	10.175,0 T€
Umlaufvermögen langfristig	1.174,2 T€	0,4 %	1.581,4 T€	0,6 %	- 407,2 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	20.256,7 T€	7,2 %	18.533,6 T€	6,8 %	1.723,1 T€
GESAMT	**282.283,6 T€**	**100,0 %**	**270.792,7 T€**	**100,0 %**	**11.490,9 T€**
PASSIVA					
Eigenkapital	137.588,9 T€	48,7 %	131.512,9 T€	48,6 %	6.076,0 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	131.814,4 T€	46,7 %	127.111,9 T€	46,9 %	4.702,5 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	12.880,3 T€	4,6 %	12.167,9 T€	4,5 %	712,4 T€
GESAMT	**282.283,6 T€**	**100,0 %**	**270.792,7 T€**	**100,0 %**	**11.490,9 T€**

*Rechnungsabgrenzungsposten

Baukosten- bzw. Tilgungszuschüssen um insgesamt 0,7 Mio. Euro. In gleicher Höhe nahmen die Bausparguthaben zu. Gegenüber dem Vorjahr sind im kurzfristigen Umlaufvermögen die Bestände der Betriebs- und Heizkosten um 0,3 Mio. Euro höher berücksichtigt, welche im Folgejahr gegenüber den Mitgliedern abgerechnet werden.

Das Eigenkapital nimmt hauptsächlich durch die Einstellung des Jahresergebnisses in die Ergebnisrücklage um insgesamt 6,1 Mio. Euro zu. Zur teilweisen Deckung der Investitionen wurden Fremdmittel in Höhe von 11,8 Mio. Euro valutiert. Dem standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 6,5 Mio. Euro sowie Darlehensrückzahlungen in Höhe von 0,5 Mio. Euro gegenüber. Darüber hinaus verminderte sich das langfristige Fremdkapital durch Tilgungszuschüsse der IFB in Höhe von 0,5 Mio. Euro. Entgegengesetzt wirkte in gleicher Höhe die Veränderung der Pensionsrückstellungen gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt erhöht sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um 11,5 Mio. Euro.

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 2017 aus der laufenden Geschäftstätigkeit ein Zahlungsmittelüberschuss vor Tilgung in Höhe von 19,5 Mio. Euro zur Verfügung stand. Dieser konnte zusammen mit dem Finanzmittelbestand für die Investitionstätigkeit und Darlehensrückzahlungen genutzt werden. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken abgeschlossene Bausparverträge wur-

▶ KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2017	2016	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Cashflow nach DVFA/SG[1)]	16.037,9 T€	13.711,0 T€	2.326,9 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.474,5 T€	16.876,9 T€	2.597,6 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 20.873,2 T€	- 21.490,4 T€	617,2 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.317,0 T€	- 1.119,3 T€	2.436,3 T€
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	- 81,7 T€	- 5.732,8 T€	5.651,1 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 81,7 T€	- 5.732,8 T€	5.651,1 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2016/2015	4.725,3 T€	10.458,1 T€	- 5.732,8 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2017/2016	**4.643,6 T€**	**4.725,3 T€**	**- 81,7 T€**
CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung	**9.493,4 T€**	**7.526,3 T€**	**1.967,1 T€**

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

▶ ERTRAGSLAGE

	2017	2016	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 7.400,8 T€	+ 6.512,0 T€	+ 888,8 T€
Betreuungstätigkeit	- 0,8 T€	- 1,3 T€	+ 0,5 T€
Bautätigkeit	- 20,8 T€	- 18,5 T€	- 2,3 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 418,8 T€	- 321,0 T€	- 97,8 T€
Finanzergebnis	- 59,3 T€	- 26,0 T€	- 33,3 T€
Neutrales Ergebnis	- 4,4 T€	- 221,9 T€	+ 217,5 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+ 6.896,7 T€	+ 5.923,3 T€	+ 973,4 T€
Ertragsteuern	- 192,8 T€	- 83,2 T€	- 109,6 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	**+ 6.703,9 T€**	**+ 5.840,1 T€**	**+ 863,8 T€**

den weiterhin bedient, eine Inanspruchnahme der hieraus verfügbaren Darlehen erfolgte nicht. Zum 31.12.2017 beliefen sich die Bausparguthaben auf 4,6 Mio. Euro. Bei gleichbleibend hoher Investitionstätigkeit wurde der Finanzmittelbestand mit 4,6 Mio. Euro nahezu unverändert beibehalten.

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 Finanzmittelbestand einschließlich angesparter Bausparguthaben, fortgerechnet um kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten, weist zum 31.12.2017 einen Saldo in Höhe von 7,5 Mio. Euro aus.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 0,9 Mio. Euro verbessert. Dies resultiert im Wesentlichen aus einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung.

Während die Erträge aus Nutzungsgebühren sowie aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten um 1,1 Mio. Euro zunahmen, muss die Entwicklung der Aufwendungen differenziert betrachtet werden.

Positiv wirkten sich geringere Instandhaltungs- und Kapitalkosten auf das Ergebnis aus, während höhere Nebenkosten, gestiegene Verwaltungskosten sowie Abschreibungen auf Gebäude das Ergebnis negativ beeinflussten. Die Aufwendungen stiegen insgesamt um 0,2 Mio. Euro.

In der Folge erhöhte sich der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr auf 6,7 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, 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 Mietausfälle, 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 und rechnen für das Jahr 2018 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 33,9 Mio. Euro. Nennenswerte Erlösschmälerungen aus Leerständen wegen fehlender Nachfrage sind nicht zu erwarten.

Im Sinne der langfristigen Sicherung unseres Bestandes konnten wir den Erwerb von drei Erbbaurechtsgrundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg und von einem weiteren Erbbaurechtsgrundstück eines privaten Eigentümers vertraglich vereinbaren. Der Übergang dieser Grundstücke in unseren Bestand bietet für die Genossenschaft die Chance, die Wohnanlagen über die ursprüngliche Laufzeit der Erbbaurechte hinaus zu erhalten und unseren Mitgliedern auch dort weiterhin attraktiven Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Eine im Jahr 2016 begonnene Quartiersentwicklung mit über 300 Wohnungen verläuft bisher außerordentlich gut. Das Konzept sieht sowohl Neubau als auch Modernisierung vor. Nach Abschluss der ersten zwei Modernisierungsabschnitte konnte der dritte Abschnitt bereits früher als geplant begonnen werden, da sich die Mitglieder sehr kooperativ zeigen und die beauftragten Firmen hier sehr gut zusammenwirken. Für den Neubau liegt nach erfolgreichem Abschluss des ersten Abschnittes inzwischen die Baugenehmigung für den zweiten Abschnitt vor. Aktuell bestehen realistische Chancen, den vierten und fünften Neubauabschnitt zusammenzufassen. Dies hätte sowohl eine Verkürzung der Bauzeit als auch eine Senkung der prognostizierten Kosten zur Folge.

Am Standort unserer Geschäftsstelle läuft das Baugeschehen bislang nahezu planmäßig, sodass wir von einer Fertigstellung des ersten Bauabschnitts zum Jahresende 2018 ausgehen. Für den zweiten Bauabschnitt besteht die Möglichkeit einer Zusammenlegung mit dem Abriss und Neubau eines vor zwei Jahren erworbenen benachbarten Gebäudes, sodass hier ein gestalterisches Gesamtkonzept umgesetzt werden kann. Der Baubeginn ist für das erste Halbjahr 2019 vorgesehen.

Aktuell befinden wir uns in Verhandlungen über den Erwerb eines schlüsselfertigen Neubauobjekts. Dieses Objekt böte der Genossenschaft die Möglichkeit, die Bestandsentwicklung geografisch weiter zu diversifizieren. Neben dem Neubau auf Bestandsgrundstücken nutzen wir, wo dies wirtschaftlich und planerisch sinnvoll erscheint, die Chance zur Arrondierung durch Ankauf benachbarter Grundstücke. Des Weiteren nehmen wir an Konzeptausschreibungen der Freien und Hansestadt Hamburg teil, sofern die planerischen Vorgaben der Genossenschaft genügend Spielraum zur Umsetzung ihrer Standards lassen.

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 generationsübergreifend zu erhalten und das Risiko von nachfragebedingten Leerständen zu minimieren. Ein Instandhaltungsstau und damit verbundene Risiken sind für den Wohnungsbestand nicht gegeben.

Für die Instandhaltung des Bestandes im Jahre 2018 haben wir einen Betrag inklusive verrechneter eigener Kosten in Höhe von 11,4 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 strenge energetische Anforderungen beim Neubau, den Verlust des Bestandsschutzes bei Modernisierungsmaßnahmen und ein langsam erkennbares Ansteigen der Kapitalmarktzinsen. Diese Preissteigerungsfaktoren stellen insofern ein Risiko dar, als sie voraussichtlich nicht durch angepasste Förderbedingungen ausgeglichen werden, sodass insbesondere langfristige Planungen gegebenenfalls 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.

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 die üblichen Ratings. Risiken aus besonderen Finanzierungsinstrumenten bestehen nicht, da diese nicht verwendet werden. Für Darlehen, deren Zinsbindungsende im Jahr 2018 liegt, wurden Anschlussfinanzierungen abgeschlossen. Für zinsverbilligte KfW-Darlehen, deren Zinsbindungen im Jahr 2018 enden, wurden bereits Anschlussfinanzierungen vereinbart, ohne dass hierfür die ursprünglich vorgesehenen Bauspardarlehen in Anspruch genommen wurden. Die derzeitige Situation am Kapitalmarkt bietet uns aufgrund des niedrigen Zinsniveaus die Chance, durch erhöhte Tilgungen zu einer schnelleren Entschuldung zu gelangen. Damit wird auch das Zinsänderungsrisiko zu den Zinsbindungsenden minimiert. Das langfristige Vermögen der Genossenschaft wird auch weiterhin langfristig finanziert. Zur Vermeidung von Bereitstellungszinsen während der Bauphase wird in Betracht gezogen, kurzfristige Zwischenfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, die nach Fertigstellung der Bauvorhaben in langfristige Finanzierungen überführt werden. Für das Geschäftsjahr 2018 rechnen wir mit Zinsaufwendungen in Höhe von 4,0 Mio. Euro.

Wie in den Vorjahren erwarten wir ein positives Jahresergebnis, welches im Geschäftsjahr 2018 durch unsere rege Investitionstätigkeit beeinflusst wird. Der geplante Jahresüberschuss beträgt rund 6,4 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 generationsübergreifende Bestandsbewirtschaftung sehen wir als grundsätzliche Voraussetzung und Mittelpunkt unseres wirtschaftlichen Handelns.

Hamburg, 18. April 2018

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch **Paasch**

▶ AKTIVSEITE (ZUM 31.12.2017)

	2017		2016
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.288,46 €	17.994,40 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.060.473,75 €		243.432.755,25 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	160.829,41 €		166.539,55 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	58.994,74 €		67.665,90 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	392.435,92 €		429.350,72 €
6. Anlagen im Bau	5.403.866,36 €		6.253.422,70 €
7. Bauvorbereitungskosten	636.612,39 €		305.339,68 €
8. Geleistete Anzahlungen	3.113.540,20 €	260.827.772,29 €	0,00 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.600,00 €	3.600,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		260.852.660,75 €	250.677.687,72 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		9.143.889,74 €	8.848.957,03 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	109.456,54 €		136.078,56 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		8.354,66 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	895,47 €		1.662,09 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.900.840,76 €	3.011.192,77 €	2.498.934,86 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.643.545,03 €		4.725.272,37 €
2. Bausparguthaben	4.629.673,39 €	9.273.218,42 €	3.892.543,11 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		21.428.300,93 €	20.111.802,68 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.600,32 €	3.241,45 €
BILANZSUMME		282.283.562,00 €	270.792.731,85 €

▶ PASSIVSEITE (ZUM 31.12.2017)

	2017		2016
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	402.402,00 €		522.522,00 €
- der verbleibenden Mitglieder	22.731.940,00 €		22.333.080,00 €
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	83.314,00 €	23.217.656,00 €	118.734,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	16.502.500,00 €		15.661.900,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 840.600,00 €			*(731.900,00 €)*
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	96.005.000,00 €	113.478.954,57 €	91.034.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 4.971.000,00 €			*(4.237.000,00 €)*
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	6.703.925,28 €		5.840.133,44 €
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 5.811.600,00 €	892.325,28 €	- 4.968.900,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		**137.588.935,85 €**	**131.512.924,01 €**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.998.776,00 €		5.530.788,00 €
2. Steuerrückstellungen	104.747,00 €		35.583,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	742.275,37 €	6.845.798,37 €	388.641,83 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.173.876,54 €		97.657.914,61 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.647.731,16 €		23.923.186,87 €
3. Erhaltene Anzahlungen	10.265.304,28 €		10.207.958,71 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.317,15 €		86.230,14 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.864,60 €		0,00 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.483.165,04 €		1.306.756,94 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	80.824,52 €	137.746.083,29 €	58.431,66 €
davon aus Steuern 4.113,03 €			*(3.733,27 €)*
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		102.744,49 €	84.316,08 €
BILANZSUMME		**282.283.562,00 €**	**270.792.731,85 €**

▶ GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2017

		2017	2016
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		46.128.794,08 €	45.380.401,07 €
b) aus Betreuungstätigkeit		18.501,60 €	18.158,40 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		75.498,95 €	72.996,05 €
		46.222.794,63 €	**45.471.555,52 €**
2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		294.932,71 €	- 85.466,61 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		325.674,00 €	328.934,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		560.850,17 €	687.632,82 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		20.729.288,74 €	21.617.334,77 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		1.976,41 €	1.861,50 €
		20.731.265,15 €	**21.619.196,27 €**
ROHERGEBNIS		**26.672.986,36 €**	**24.783.459,46 €**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		3.430.035,27 €	3.311.350,98 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		1.127.564,01 €	675.545,83 €
davon für Altersversorgung	*523.419,73 €*		*(93.002,25 €)*
		4.557.599,28 €	**3.986.896,81 €**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.866.801,08 €	7.904.237,27 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.261.582,70 €	1.630.424,20 €
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		17,63 €	0,00 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		162.641,34 €	188.811,67 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.721.786,25 €	4.043.029,23 €
davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen	*221.718,00 €*		*(214.608,00 €)*
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		192.861,63 €	83.291,44 €
13. ERGEBNIS NACH STEUERN		**8.235.014,39 €**	**7.324.392,18 €**
14. Sonstige Steuern		1.531.089,11 €	1.484.258,74 €
15. JAHRESÜBERSCHUSS		**6.703.925,28 €**	**5.840.133,44 €**
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.811.600,00 €	4.968.900,00 €
17. BILANZGEWINN		**892.325,28 €**	**871.233,44 €**

Bis 2024 soll das Quartier Bürgerweide durch Modernisierung und Neubau fit für die Zukunft gemacht werden.

Anhang des Jahresabschlusses 2017

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 31.12.2017 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 Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf 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 mit 33,3 Prozent abgeschrieben.

▶ ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN in €				
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2017
Immaterielle Vermögensgegenstände	117.394,79	23.555,15	0,00	0,00	140.949,94
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	428.357.066,04	11.341.304,40	1.007.803,96	4.956.809,87	443.647.376,35
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	294.892,13	11.870,25	9.332,70	0,00	297.429,68
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.431.221,69	117.029,40	29.991,83	0,00	1.518.259,26
Anlagen im Bau	6.253.422,70	3.986.430,69	0,00	- 4.835.987,03	5.403.866,36
Bauvorbereitungskosten	305.339,68	452.095,55	0,00	- 120.822,84	636.612,39
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.113.540,20	0,00	0,00	3.113.540,20
Sachanlagen gesamt	438.353.939,61	19.022.270,49	1.047.128,49	0,00	456.329.081,61
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	438.474.934,40	19.045.825,64	1.047.128,49	0,00	456.473.631,55

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 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 nachaktivierter 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 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

ABSCHREIBUNG in €				BUCHWERT am 31.12.2016 in € (Vorjahr)	BUCHWERT am 31.12.2017 in €
01.01.2017	Zugang	Abgang	31.12.2017		
99.400,39	20.261,09	0,00	119.661,48	17.994,40	21.288,46
184.924.310,79	8.670.395,77	1.007.803,96	192.586.902,60	243.432.755,25	251.060.473,75
1.544.438,30	5.710,14	0,00	1.550.148,44	166.539,55	160.829,41
0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52
227.226,23	20.433,84	9.225,13	238.434,94	67.665,90	58.994,74
1.001.870,97	150.000,24	26.047,87	1.125.823,34	429.350,72	392.435,92
0,00	0,00	0,00	0,00	6.253.422,70	5.403.866,36
0,00	0,00	0,00	0,00	305.339,68	636.612,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.113.540,20
187.697.846,29	**8.846.539,99**	**1.043.076,96**	**195.501.309,32**	**250.656.093,32**	**260.827.772,29**
0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00
187.797.246,68	**8.866.801,08**	**1.043.076,96**	**195.620.970,80**	**250.677.687,72**	**260.852.660,75**

▶ FORDERUNGSSPIEGEL

	Bilanzwert 31.12.2017	Restlaufzeit von bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Bilanzwert 31.12.2016
Forderungen aus Vermietung	109.456,54 €	108.439,06 €	1.017,48 €	136.078,56 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.354,66 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	895,47 €	895,47 €	0,00 €	1.662,09 €
Sonstige Vermögens-gegenstände	2.900.840,76 €	1.727.625,07 €	1.173.215,69 €	2.498.934,86 €
GESAMT	**3.011.192,77 €**	**1.836.959,60 €**	**1.174.233,17 €**	**2.645.030,17 €**

▶ RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand 31.12.2016	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2017
Gesetzliche Rücklage	15.661.900,00 €	840.600,00 €	16.502.500,00 €
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnisrücklagen	91.034.000,00 €	4.971.000,00 €	96.005.000,00 €
GESAMT	**107.667.354,57 €**	**5.811.600,00 €**	**113.478.954,57 €**

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 für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 Prozent (im Vorjahr 4,01 Prozent) zum 31.12.2017 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 221.718 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2017 wurden bei den Personalkosten erfasst.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (3,68 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,80 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag von rund 890.170 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 Anfallens vollständig im Aufwand erfasst.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ SOWIE ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergeben sich aus dem Anlagenspiegel (Seite 30 – 31).

Bei den Zugängen des Geschäftsjahres in der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden Baukostenzuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Höhe von rund 392.400 Euro und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von rund 1.027.100 Euro bereits verrechnet.

Weiterhin sind in den Zugängen dieser Position unter anderem Grundstückskosten in Höhe von rd. 976.000 Euro enthalten, welche aus Anschaffungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten für die Ablösung eines Erbbaurechts resultieren. Ebenfalls für die Ablösung von Erbbaurechten

▶ VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	insgesamt *(Vorjahr)*	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr *(Vorjahr)*	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.173.876,54 € *(97.657.914,61 €)*	6.454.909,63 € *(6.084.752,00 €)*	24.194.765,31 €	74.524.201,60 €	105.107.362,68 €	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.647.731,16 € *(23.923.186,87 €)*	646.973,55 € *(705.962,97 €)*	2.794.292,60 €	17.206.465,01 €	20.617.345,73 €	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	10.265.304,28 € *(10.207.958,71 €)*	10.265.304,28 € *(10.207.958,71 €)*	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.317,15 € *(86.230,14 €)*	63.317,15 € *(86.230,14 €)*	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.864,60 € *(0,00 €)*	31.864,60 € *(0,00 €)*	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.483.165,04 € *(1.306.756,94 €)*	1.373.188,97 € *(882.840,32 €)*	109.976,07 €	0,00 €	0,00 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	80.824,52 € *(58.431,66 €)*	80.824,52 € *(58.431,66 €)*	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
GESAMT	137.746.083,29 € *(133.240.478,93 €)*	18.916.382,70 € *(18.026.175,80 €)*	27.099.033,98 €	91.730.666,61 €	125.724.708,41 €	

wurden 2017 anteilige Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten in Höhe von rund 3.113.500 Euro unter der Position Geleistete Anzahlungen erfasst.

Die Abgänge der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten in Höhe von rund 1.007.800 Euro entsprechen einer Korrektur der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten eines im Vorjahr abgerissenen und bereits außerplanmäßig abgeschriebenen Gebäudes.

Außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 916.700 Euro wurden im Geschäftsjahr wegen dauerhafter Wertminderung aufgrund des geplanten Abrisses mehrerer Objekte vorgenommen.

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

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

4. Forderungen bzw. Ansprüche mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen zum Abschlussstichtag aufgrund einer Ratenzahlung gegenüber einem Mitglied und noch ausstehender Investitionszuschüsse gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (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 befindet sich weiterhin 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 31.12.2017 wurden Steuerrückstellungen für erwartete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von rund 81.100 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 519.000 Euro gebildet.

10. Für Prozesskostenrisiken wurden Rückstellungen in Höhe von gesamt 37.000 Euro gebildet.

11. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten in Höhe von 42.600 Euro sowie eine vertraglich ver-

einbarte Rückstellung für Instandhaltungskosten eines Kindertagesheimes in Höhe von rund 55.900 Euro.

12. 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 Verbindlichkeitenspiegel (siehe Seite 33).

Gewinn-und-Verlust-Rechnung

1. In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 580.100 Euro abgerechnete Heizungs-, Wasser- und Betriebskosten in Höhe von rund 12.731.600 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 463.700 Euro.

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 13.100 Euro enthalten, die durch bereits begonnene Abbrucharbeiten im Geschäftsjahr entstanden sind und im Zusammenhang mit dem Abriss eines Wohngebäudekomplexes Anfang 2018 stehen.

Weiterhin wurden Entgelte für die Verwahrung von Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von rund 700 Euro unter den Kosten des Zahlungsverkehrs erfasst.

5. Erträge aus anderen Finanzanlagen enthalten Dividenden aus im Vorjahr gezeichneten Geschäftsanteilen auf Mitgliedschaften bei der Sparda-Bank Hamburg eG und der Hamburger Volksbank eG.

6. Die Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhaltet die erwartete Steuerbelastung für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 82.900 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 80.400 Euro in Form von Vorauszahlungen und Steuerabgrenzungen im Geschäftsjahr. Auf Grundlage der ermittelten Steuerbelastung im Rahmen der Steuerklärung für das Geschäftsjahr 2016 erfolgten weitere Steuerabgrenzungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 7.500 Euro und Gewerbesteuer in Höhe von 14.500 Euro. Eine nachträgliche Festsetzung der Vorauszahlung für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag für 2016 seitens des Finanzamtes wurde in Höhe von rund 7.600 Euro ebenfalls unter dieser Position erfasst.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

▶ ARBEITNEHMER

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	8
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	24	0
GESAMT	**52**	**8**

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:

▶ MITGLIEDER

01.01.2017	**8.728**
Zugang 2017	329
Abgang 2017	262
31.12.2017	**8.795**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 398.900 Euro erhöht.

3. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und zukünftig noch zu erbringenden Bauleistungen in Höhe von rund 39.476.400 Euro sowie aus einem Kaufvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg über die Ablösung von Erbbaurechten in Höhe von rund 30.275.900 Euro. Diese sind durch Darlehen und Eigenmittel vollständig gedeckt. Aus bereits im Geschäftsjahr abgeschlossenen Darlehensverträgen werden noch Auszahlungen in Höhe von rund 43.946.500 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 17.04.2018 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen einzustellen. So sollen 840.600,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage und 4.971.000,00 Euro den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 892.325,28 Euro soll an die Mitglieder als Bardividende ausgeschüttet werden. Dies entspricht einer Ausschüttung von vier Prozent des am 01.01.2017 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 22.308.132,00 Euro.

Hamburg, 18. April 2018

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch **Paasch**

UNSER WOHNUNGSBESTAND IN DEN HAMBURGER BEZIRKEN

Stand: 31.12.2017

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 vom Vorstand über alle grundsätzlichen Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftspolitik sowie über die Entwicklung des laufenden Geschäfts, der wirtschaftlichen Verhältnisse, die Risikolage und das Risikomanagement der Genossenschaft regelmäßig, zeitnah und umfassend unterrichten lassen.

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

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

Ebenso zeitnah informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über geplante oder anstehende Grundstücksankäufe, Neubauvorhaben und Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen. Dabei hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen einer Besichtigungsfahrt vor Ort vom Baufortschritt der Modernisierungsvorhaben Greifenberger Straße und Bürgerweide sowie der Neubauten Hinrichsenstraße, Carl-Petersen-Straße und Käthnerort überzeugt.

Des Weiteren befasste sich der Aufsichtsrat mit dem im Berichtsjahr finalisierten Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken in Wandsbek-Gartenstadt und Steilshoop. Auf diese Weise ist es gelungen, rund 900 Wohnungen in das Volleigentum der Genossenschaft zu überführen und so für die Zukunft Planungssicherheit für die HBH und eine positive Perspektive für die Nutzer zu schaffen.

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 Ruth Breiholdt und Birgit Walter-Gothknecht schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. In der Vertreterversammlung 2017 wurden beide Damen einstimmig wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. als gesetzlicher Prüfungsverband vorgelegte Bericht über die Prüfung des Geschäftsjahres 2016 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 31.12.2017 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, 18. April 2018

Der Aufsichtsrat

Peter Axmann
Vorsitzender

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Aufgrund unserer Prüfung haben wir der Hanseatische 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 Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG, Hamburg,

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Hamburg, den 21. Juli 2017

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

Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Klein
Wirtschaftsprüfer

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,
shutterstock / Axel Fischer (S. 04),
shutterstock / Christian Horz (S. 06-07),
Senatskanzlei Hamburg / Bina Engel (S. 08 + 11),
Wikipedia / Ajepbah (S. 09)

Konzept & Gestaltung
schönknecht : kommunikation, Hamburg

Druck
Druckerei Becker, Merenberg

FSC