

H3H

GESCHÄFTSBERICHT 2018

Verantwortlich handeln



Der erste Bauabschnitt
Lämmersieth/Bramfelder
Straße ist abgeschlossen.

Auf einen Blick	04
Vorstand und Aufsichtsrat	05
Vertrauen schenken	06
Vorstand	15
Lagebericht	22
Bilanz	26
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	28
Anhang	30
Wohnungsbestand	36
Aufsichtsrat	37
Bestätigungsvermerk	38

Verantwortlich handeln

Je mehr sich die Wohnungssituation in den Ballungsräumen zuspitzt, desto mehr richten sich die Blicke auf die Wohnungsbaugenossenschaften. Sie sollen das leisten, was der Politik offensichtlich nicht gelingt: Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zu schaffen.

Sollten städtische Grundstücke in Hamburg künftig ausschließlich im Erbbaurecht vergeben werden, wäre das fatal. Die Koppelung der Pacht an Indexwerte, wie die Lebenshaltungskosten, ließe die Kosten während der Laufzeit drastisch steigen. Und das nächste böse Erwachen folgt am Ende der Laufzeit. Wenn nämlich nach 50, 75 oder 99 Jahren der aktuelle Bodenrichtwert wieder zum Maßstab für die Pacht wird, dann lässt dies den Preis erneut steigen. Ein indiskutables Modell!

Zugleich sollte die Grundsteuerreform kostenneutral erfolgen, um preiswertes Wohnen nicht zu gefährden. Es kann nicht das Ziel sein, die Wohnnebenkosten durch die Reform weiter in die Höhe zu treiben und das Wohnen insbesondere in Ballungsgebieten weiter zu verteuern. Eine ehrliche Abwägung der Interessen zwischen dem Finanzministerium und den Ländern könnte die zugehörige Diskussion versachlichen.

Wir fühlen uns denen verpflichtet, die mit ihrer Mitgliedschaft dazu beitragen, den Wohnungsmarkt im Gleichgewicht zu halten: unseren Mitgliedern!

Wie sehr wir diese Verpflichtung leben, kann u. a. an dem respektvollen Umgang abgelesen werden, den wir mit unseren Mitgliedern – z. B. bei größeren Bestandsentwicklungsprojekten – pflegen. Wie sich das auswirkt, lesen Sie in diesem Bericht.

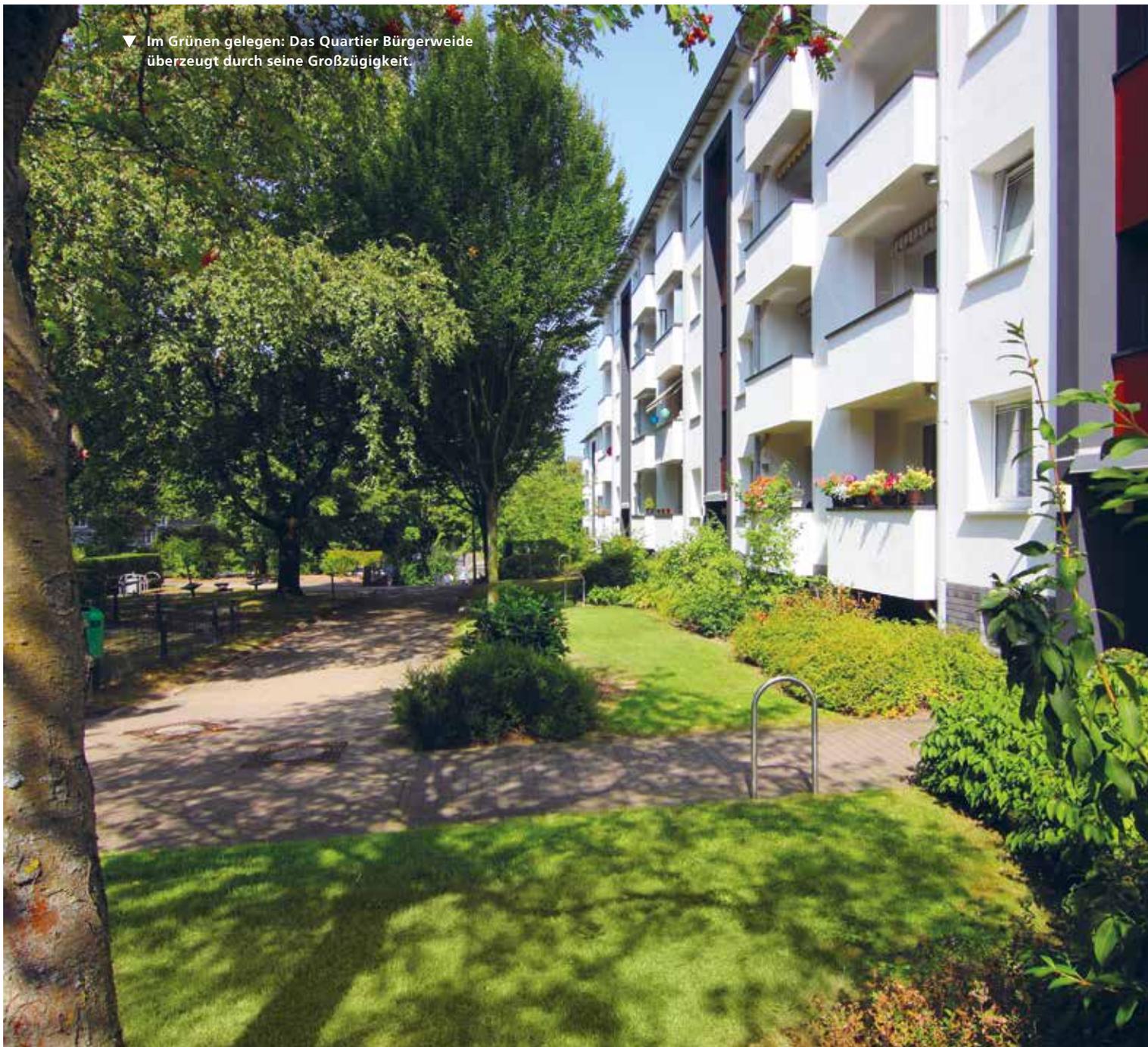
► ZAHLEN UND FAKTEN DES GESCHÄFTSJAHRES

	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme	330.758,2 T€	282.283,6 T€	270.792,7 T€	262.322,3 T€
Anlagevermögen	317.352,9 T€	260.852,7 T€	250.677,7 T€	237.456,5 T€
Eigenkapital <i>Eigenkapitalquote</i>	142.684,7 T€ 43,1%	137.588,9 T€ 48,7%	131.512,9 T€ 48,6%	126.038,9 T€ 48,1%
Geschäftsguthaben der Mitglieder insgesamt	23.621,3 T€	23.217,7 T€	22.974,3 T€	22.478,1 T€
Rückstellungen	8.646,4 T€	6.845,8 T€	5.955,0 T€	5.716,4 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47.137,4 T€	46.128,8 T€	45.380,4 T€	44.971,0 T€
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung <i>davon für Instandhaltung</i>	23.257,8 T€ 11.452,0 T€	20.729,3 T€ 9.098,9 T€	21.617,3 T€ 10.033,9 T€	21.548,0 T€ 10.047,6 T€
Jahresüberschuss	5.584,5 T€	6.703,9 T€	5.840,1 T€	5.040,5 T€
Wohnungsbestand	6.855	6.852	6.814	6.842
Fluktuation <i>Fluktuationsquote</i>	439 6,4%	431 6,3%	462 6,8%	544 8,0%
Mitglieder	8.853	8.795	8.728	8.626
Mitarbeiter	63	60	58	56
Auszubildende	2	2	2	1

▼ So wird es nach der Fertigstellung 2023 an der Bürgerweide in Hamburg-Borgfelde aussehen.



▼ Im Grünen gelegen: Das Quartier Bürgerweide überzeugt durch seine Großzügigkeit.



VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

► ZUSAMMENSETZUNG ZUM 31.12.2018

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

Jeder Veränderungsprozess schürt bei manchen Betroffenen unweigerlich Ängste oder weckt falsche Erwartungen. Sobald sich dieses Gefühl in den Köpfen manifestiert, stellt es die Initiatoren vor nur schwerlich zu überwindende Hindernisse und gipfelt womöglich in Ablehnung. Um dem entgegenzuwirken und den Weg so einfach wie möglich zu gestalten, empfiehlt es sich, sein Umfeld einzubeziehen. Das haben auch wir als Baugenossenschaft erkannt.

Seit vielen Jahren holen wir unsere Mitglieder bei dem Thema Quartiersentwicklung frühzeitig mit ins Boot. Auf diese Art und Weise verhindern wir, dass das Kind in den Brunnen fällt. So auch bei unserem laufenden Projekt, der

Quartiersentwicklung Borgfelde. Uns ist es wichtig, Vertrauen zu schaffen, indem wir offen mit unseren Mitgliedern kommunizieren, um zu erfahren, was ihnen auf dem Herzen liegt, was sie bewegt und was ihnen wichtig ist.

Dass wir mit dieser Herangehensweise goldrichtig liegen, zeigen die folgenden Interviews mit der Architektin der Quartiersentwicklung, Anja Hoppe, und zwei Anwohnerinnen aus der Hinrichsenstraße.

Vertrauen schenken

Das HBH-Quartier zwischen Bürgerweide und Hinrichsenstraße mit rund 300 Wohnungen wird voraussichtlich bis 2023 umgestaltet. Zwei Drittel der vorhandenen Wohnungen werden modernisiert, ein Drittel wird durch Neubauten ersetzt.

Quartiersentwicklung Bürgerweide

2012

Abschluss der
Bestandsanalyse

03.2013

Rundschreiben an
Mitglieder

11.2013

1. Informations-
veranstaltung in der
Sankt-Ansgar-Schule

09.2014

2. Informations-
veranstaltung in der
Sankt-Ansgar-Schule

01.2016

Baubeginn

04.2017

Fertigstellung
des Neubaus
Hinrichsenstraße 12

08.2017

Fertigstellung des
Modernisierungsab-
schnitts Bürgerweide
57 a – e

10.2017

Fertigstellung des
HBH-Mitgliedertreffs
in der Hinrichsen-
straße

08.2018

Fertigstellung des
Modernisierungs-
abschnitts Hinrichsen-
straße 20 a + b

06.2019

vorauss. Fertig-
stellung des Neubaus
Bürgerweide 59,
59 a, 61

07.2019

vorauss. Fertigstel-
lung des Modernisie-
rungsabschnitts Hin-
richsenstraße 28 a + b

08.2019

vorauss. Baubeginn
des Neubaus Bürger-
weide 65 a + b

1. Quartal 2021

vorauss. Fertig-
stellung des Neubaus
Bürgerweide 65 a + b



Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg (HBH): Frau Hoppe, was ist das Besondere am Vorgehen der HBH bei Quartiersentwicklungsprojekten wie in Borgfelde?

Anja Hoppe (AH): Wenn ich das Vorgehen der HBH mit dem Vorgehen anderer Baugenossenschaften vergleiche, ist dieses schon speziell – im positiven Sinne. Zum einen tritt sie frühzeitig an ihre Mitglieder heran, um diese über die geplanten Baumaßnahmen zu informieren, zum anderen werden wir in unserer Funktion als Planer sehr zeitig in das Projekt einbezogen.

HBH: Was meinen Sie damit?

AH: Im Falle von Borgfelde haben wir bereits 2012 – knapp vier Jahre vor dem Baubeginn 2016 – die vorbereitende Untersuchung abgeschlossen. Hierbei haben wir uns den Ist-Zustand des Quartiers genau angeschaut. Dazu zählen Aspekte wie die Bausubstanz, die Mieterstruktur, der Baumbestand sowie die Eignungs- und Nutzungspotenziale der Gebäude.

HBH: Was hat diese Bestandsanalyse ergeben?

AH: Der wohl wichtigste Punkt war uns schon zu Beginn der Untersuchung klar: Die vielbefahrene Bürgerweide und die da-

Geplant von A bis Z

Das HBH-Quartier in Borgfelde mit Bürgerweide und Hinrichsenstraße ist bereits das dritte Bestandsentwicklungsprojekt, welches das Architekturbüro neumann & partner im Auftrag der Hanseatischen Baugenossenschaft betreut. Frau Anja Hoppe, Geschäftsführerin des Unternehmens, begleitet das Projekt federführend.



Die Riegel an der Bürgerweide sorgen für Ruhe im Quartier. Während das EG als Funktionsfläche genutzt werden wird, befinden sich in den oberen vier Geschossen (seniorengerechte) Wohnungen. Das Besondere: Schlaf- und Wohnräume liegen auf der Hofseite, Bad und Küche an der Straße.



raus resultierende Lärmbelästigung musste im Zuge der Quartiersentwicklung unbedingt in Angriff genommen werden. Das hat im Übrigen auch das Schallgutachten, das ebenfalls zu dieser Zeit vom Beratungsbüro Lärmkontor erstellt wurde, ergeben.



Eine andere Besonderheit in Borgfelde ist der sagenhafte Baumbestand, der ebenfalls durch ein separates Gutachten bestätigt wurde. Nicht nur, dass das Quartier über sehr viele Buchen, Linden, Zierkirschen und Eichen verfügt, auch der Zustand des Gehölzes ist super. Diese grüne Oase wollten wir natürlich bewahren.

HBH: Was ist über die Mieterstruktur zu sagen?

AH: Was das Alter betrifft, haben wir festgestellt, dass die Schere zwischen älteren und jungen Bewohnern doch recht groß ist und Best Ager eher spärlich vertreten sind. Außerdem sind viele HBH-Mitglieder, die zwischen Hinrichsenstraße und Bürgerweide wohnen, auf preiswerte Wohnungen angewiesen. Das passt zu dem Überhang an Ein- und Zweizimmerwohnungen – teilweise sogar nur 24 m² groß –, der zum Zeitpunkt der Erhebung im Quartier signifikant war.

HBH: Welchen Einfluss hatten die Ergebnisse dieser Untersuchung auf die weitere Projektplanung?

AH: Einen erheblichen, denn erst nach dieser Untersuchung konnten wir die Planung angehen. Aufgrund der Lärmproblematik z. B. wurde in enger Absprache mit der HBH entschieden, einige Gebäude abzureißen, um die Bürgerweide durch Neubauten abzuschirmen. Gleichzeitig sollte ein Teil des Altbestandes modernisiert werden, um den Wohnungs-, aber auch Baumbestand zu erhalten. Aus brandchutztechnischen und wirtschaftlichen Gründen haben wir vorgeschlagen, in diesen Gebäuden Wohneinheiten zusammenzulegen, damit heutige Standards und Vorschriften erfüllt werden konnten.

HBH: Gab es noch andere Vorgaben, z. B. von der Stadt, die es zu berücksichtigen galt?

AH: Oh ja. Während der Planungsphase wurde das Baufeld von der Freien und Hansestadt Hamburg zu einem Erhaltungsgebiet erklärt, d. h., der Backsteincharakter der Fassade musste gewahrt werden. Außerdem war es der Wunsch vom damaligen Oberbaudirektor Jörn Walter, dass sich die Dächer der Neubauten in das Straßenbild der Bürgerweide einfügen. Also haben wir diese leicht angeschrägt und sie so in die Optik des Straßenzugs integriert.

HBH: Hatten Sie auch Gelegenheit, direkt mit den Anwohnern zu sprechen?

AH: Das hatten wir, und diese Begegnungen haben uns sehr geholfen. Es war spannend, zu erfahren, wie offen die Mieter auf uns Architekten zugegangen sind. Zum Beispiel wurde mehrfach der Wunsch nach kleinen, bezahlbaren Wohnungen geäußert. Die Menschen mögen ihr Quartier und möchten trotz geringer Rente und niedriger Löhne in Borgfelde wohnen bleiben. Ein weiterer Punkt auf der Wunschliste vieler: ein offener Zuweg durch die Neubauten, um den nahegelegenen Supermarkt weiterhin ohne Probleme erreichen zu können. Das haben wir in unserer Planung bedacht.

Voraussichtlich ab dem 1. August 2019 steht den Bewohnern im HBH-Quartier Bürgerweide ein Concierge-Service zur Verfügung. Als „gute Geister“ der Wohnanlage werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des DRK v. a. den Älteren dabei helfen, ihren Alltag zu meistern. Zu dem in Hamburg einzigartigen Service zählen u. a. das Annehmen von Paketen, das Erledigen von Einkäufen und andere Gefälligkeiten wie die Unterstützung bei Terminvereinbarungen. Dieses neue Angebot wird im Neubau der Bürgerweide 61 zu finden sein.



Durch die Zusammenlegung der vielen, z. T. sehr kleinen Wohnungen wird es im Quartier Borgfelde zwar weniger Unterkünfte geben – durch die Neubauten wächst jedoch die Wohnfläche.

Große Ölporträts entfernter Verwandter zieren die Wände der Dreizimmer-Neubauwohnung in der Hinrichsenstraße und heißen die Besucher von Karin Wichelhausen in ihrem Heim willkommen. „Die gehören alle zur Familie meines Mannes“, sagt die 70-Jährige mit einem gewissen Stolz in der Stimme. Ansonsten erinnert kaum etwas in der Wohnung an vergangene Zeiten: ein modernes Badezimmer, ein geräumiges, helles Wohnzimmer und eine Küche, die durch schlichte Eleganz überzeugt.

„Ich bin seit 1972 Mitglied der Genossenschaft und weiß nur Gutes zu berichten – ich bin schlichtweg Fan der HBH“, beginnt sie das Gespräch. „Besonders das Vorgehen sowie die Art und Weise, wie wir Bewohner über die anstehenden Veränderungen im Quartier informiert wurden, sucht in Hamburg seinesgleichen. Ich kenne, ehrlich gesagt, niemanden, der privat wohnt und so viele Vorteile genießen kann wie HBH-Mitglieder“, so Frau Wichelhausen.

Grundsätzlich informiert die HBH ihre Mitglieder schon weit vor dem Beginn von Bauarbeiten über die anstehenden Änderungen. Nach einem initialen Rundschreiben und einer Bewohnerbefragung lädt die HBH ihre Mitglieder zu einer Informationsveranstaltung im Quartier ein. Bei diesem Termin erfahren die betroffenen Haushalte, welche Wünsche vorrangig geäußert wurden und was daraufhin geplant ist, welche Kosten für die Maßnahmen veranschlagt sind und über welchen Zeitraum sich die Bauarbeiten erstrecken werden. Ferner wird den Mitgliedern aufgezeigt, welche Ausweichquartiere für sie zur Verfügung stehen. „Ich musste zum Glück nicht ‚zwischenwohnen‘, sondern konnte bis zum Umzug Anfang April 2017 in meiner alten Wohnung bleiben“, berichtet Frau Wichelhausen.

Um u. a. den notwendigen Umzug für die Anwohner möglichst gut vorbereiten und ihnen eine geeignete Ersatzwohnung anbieten zu können, fragt die HBH ihre Mitglieder nach der Informationsveranstaltung nach deren Wünschen. Hier werden Fragen geklärt wie folgende „Wie groß sollte die Ersatzwohnung sein?“, „In welcher Etage und welcher Wohnanlage sollte die Ersatzwohnung liegen?“ und „Welche Eigenschaften sollte die Ersatzwohnung erfüllen?“. Zusätzlich möchte die HBH erfahren, ob die Bewohner nach dem Ende der Bauarbeiten in ihre ursprüngliche Wohnanlage zurückkehren oder im Ausweichquartier bleiben möchten. Sofern sie wieder in ihre angestammte Wohnanlage ziehen möchten, versucht die HBH, auch in diesen Fällen die Wünsche ihrer Mitglieder zu berücksichtigen. Frau Wichelhausen war vor allem eines wichtig: „Da mein jetziger Mann und ich vor dem Umzug noch in zwei Wohnungen lebten und wir gern zusammenziehen wollten, sollte die neue Wohnung genug Platz für uns beide bieten. Unsere Vorstellung: eine Dreizimmerwohnung mit ca. 80 m².“

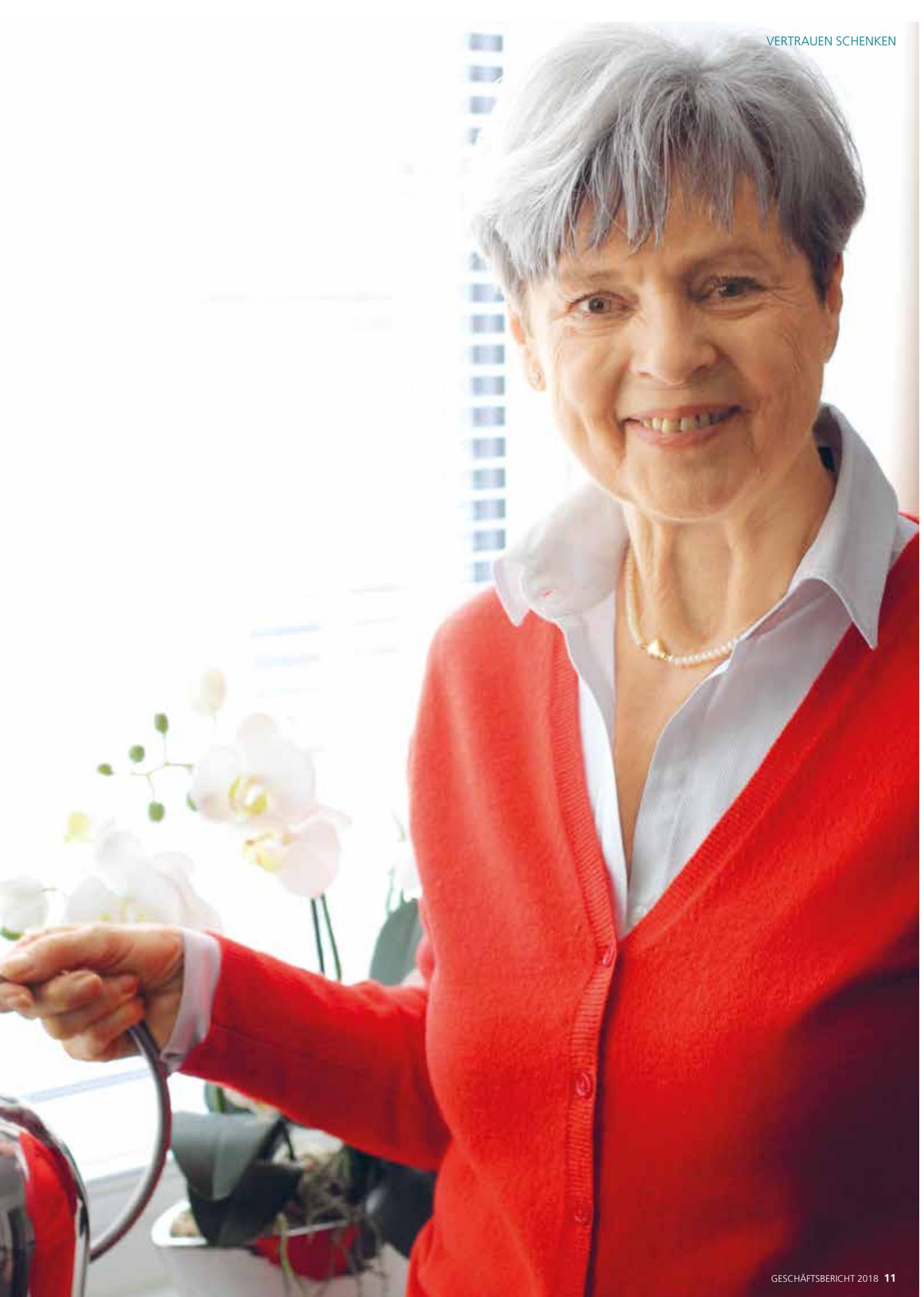
Nachdem feststand, dass die beiden ihr Traumdomizil bekommen würden, konnten die Umzugsvorbereitungen beginnen. Und auch da zeigte sich, wie serviceorientiert die Baugenossenschaft ist. Sie kümmerte sich um einen Dienstleister, der den Umzug stemmte, und entsorgte die ausgedienten Möbelstücke. „Als Bonbon erhielten wir für die Kosten, die durch den Umzug entstanden, eine pauschale Aufwandsentschädigung“, erzählt Frau Wichelhausen. „Während der gesamten Zeit – von der Ankündigung der Quartiersentwicklung bis zum Umzug – habe ich mich immer gut betreut gefühlt.“

Zum krönenden Abschluss läuteten im vergangenen Jahr noch die Hochzeitsglocken für Frau Wichelhausen und ihren Mann.

Mit der Wohnung kam der Antrag

Nachdem Frau Wichelhausen kurz vor Weihnachten 2016 das HBH-Angebot für die neue Wohnung in Händen hielt, ging alles schnell. Heute lebt sie seit gut zwei Jahren gemeinsam mit ihrem Mann im ersten Neubaukomplex in der Hinrichsenstraße.







Von Frau zu Frau

Seit dem 16. August 1984 ist sie Mitglied der HBH – 30 Jahre später, am 16. August 2018, ging es für Christel Stambula in ihr neues Heim in der Hinrichsenstraße: eine modernisierte Zweizimmerwohnung. Somit gehört sie zu den 90 Haushalten des Quartiers Borgfelde, die sich schon jetzt über eine neue Bleibe freuen dürfen.

Als mich die HBH vor rund zehn Jahren darüber informierte, dass in unserer Nachbarschaft gebaut werden soll, war ich zunächst skeptisch“, gibt Frau Stambula zu. Aber nicht lange. Den anfänglichen Zweifeln folgte pure Begeisterung: „Auf der Infoveranstaltung in der Aula der Sankt-Ansgar-Schule hat man uns erklärt, was geplant ist und wie das Ganze vonstattengehen sollte. Uns wurde zugesichert, dass wir ein Mitspracherecht hätten. Und das war dann auch wirklich so.“ Im Gespräch schwärmt die pensionierte Verwaltungsfachangestellte in den höchsten Tönen von der HBH – „Was die eben so machen“, wie sie es sagt. Besonders überzeugt haben sie die Einzeltermine mit einem Mitarbeiter der Genossenschaft. „Hier konnte ich meine Wünsche bezüglich der neuen Wohnung anbringen: Ein Neubau musste es nicht sein, vielmehr wollte ich mich verkleinern und in Hinblick aufs Alter nicht mehr so hoch wohnen. Das alles hat die HBH berücksichtigt. Und ich muss sagen, dass eine Architektin das Projekt geplant hat, war super! Nur die wenigsten Männer hätten wohl von vornherein an Dinge wie ‚Stoßdämpfer‘ für Türknäufe oder den Toilettendeckel gedacht. Da hat eine Frau eindeutig ein geschulteres Auge fürs De-

Bei der Gestaltung der Außenanlage wurden die Anwohner einbezogen. So resultierte aus der Zusammenarbeit mit dem Freiraumplanungsbüro Hunck + Lorenz ein überzeugendes Konzept für die Grünflächen.

tail“, freut sich Frau Stambula, die sich in ihrer modernisierten Wohnung, aber auch in ihrer Nachbarschaft wohlfühlt.

Wie in vielen ihrer Wohnanlagen, gönnt sich die HBH in Borgfelde den Luxus einladender, großzügiger Rasenflächen zwischen den einzelnen Gebäudekörpern. Auch die Bewohner schätzen diese grünen Inseln und nehmen sich dieser wie selbstverständlich an. „Schon in der alten Wohnung habe ich den Grünstreifen vor dem Haus in Schuss gehalten. Und da ich es nicht leiden kann, wenn es vor meiner

Haustür schmutzig ist, werde ich mich auch in der neuen Wohnung um den kleinen Vorgarten kümmern – sobald die größten Bauarbeiten beendet sind. Außerdem macht mir diese Arbeit Spaß!“, erklärt Frau Stambula.

Im Großen und Ganzen hat sich das Quartier zwischen Bürgerweide und Hinrichsenstraße in den letzten Jahren kaum verändert. Viele Bewohner sind, als die Kinder klein waren, eingezogen und miteinander alt geworden. Wegziehen? Warum?! „Wir haben hier doch alles, was wir brauchen. Auf der anderen Straßenseite haben wir den Supermarkt, die S-Bahn-Station Landwehr ist fußläufig zu erreichen und die Bushaltestelle ist fast vor der Haustür. Die Apotheke und das Krankenhaus samt MVZ sind auch gleich um die Ecke“, meint die Ruheständlerin.



Klinker prägt
das Bild in
Borgfelde.



Bericht des Vorstandes: Entwicklung und Unternehmenspolitik

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Der konjunkturelle Aufschwung im Euroraum hat sich auch 2018 flächendeckend fortgesetzt. Mit 2,1 Prozent Wachstum entwickelte sich die Wirtschaft im Euroraum noch dynamischer als in Deutschland. Entgegen der Befürchtung einer abklingenden Konjunktur, gar eines einsetzenden Abschwungs, legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 2018 um 1,5 Prozent zu. Mit 44,8 Mio. Erwerbstätigen wurde im Jahr 2018 der höchste Beschäftigungsstand in Deutschland seit 1991 erreicht. Trotz höherem Wirtschaftswachstum sank die Arbeitslosenquote im Euroraum nur gering und dämpfte somit die konjunkturelle Erholung.

Risiken für die deutsche Außenwirtschaft bestehen vor allem im Handelsstreit mit den USA, in einem drohenden Austritt Großbritanniens aus der EU ohne Vertrag sowie der europakritischen Regierungskoalition in Italien.

Überdurchschnittlich stark entwickelte sich in Deutschland neben dem Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation das Baugewerbe mit einem Zuwachs von 3,6 Prozent. Die Kapazitätsauslastung der Unternehmen im Baugewerbe liegt unverändert hoch bei 81 Prozent. Dies führte zu einem deutlichen Preisauftrieb für den Neubau von Wohngebäuden. So stiegen die Preise im November 2018 um 4,8 Prozent

gegenüber dem Vorjahresniveau. In den Neubau und die Modernisierung deutscher Wohnungsbestände 2018 wurden rund 215 Mrd. Euro investiert.

Die stabile konjunkturelle Lage ist auch in Hamburg spürbar. Im ersten Halbjahr 2018 ergab sich ein Wirtschaftswachstum gegenüber dem vergleichbaren Vorjahrszeitraum von 1,9 Prozent, das entspricht annähernd dem Bundesdurchschnitt. Dies wirkte sich auch auf den Hamburger Arbeitsmarkt aus. Die Erwerbstätigenquote stieg um 1,2 Prozent auf rund 1,3 Mio. Erwerbstätige.

Hamburg wächst kontinuierlich weiter. Der seit Jahren anhaltende Zuzug unterstreicht die Attraktivität der Metropolregion Hamburg als Wohn- und Arbeitsort. Das Statistische Bundesamt prognostiziert für die Freie und Hansestadt Hamburg ein Wachstum auf rund 1,9 Mio. Einwohner bis zum Jahr 2030. Aktuell wohnen rund 1,83 Mio. Menschen in der Stadt, davon mehr als 54 Prozent in Einpersonenhaushalten, weshalb Hamburg den Titel als Singlehauptstadt auch 2018 wieder verteidigt.

Die aktuellen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, verbunden mit einer positiven Prognose und einem niedrigen Zinsniveau, bilden eine solide Grundlage für den Wohnungsbau in der Hansestadt.

Der erste Neubau an der Bürgerweide steht kurz vor der Fertigstellung. ▼





▲ Bürgerweide: Neubau trifft Modernisierung.

Wie auch in den Vorjahren gilt für die Stadt weiterhin das Ziel, jährlich den Bau von 10.000 Wohnungen zu genehmigen, davon 3.000 öffentlich gefördert. Hierfür wird das erstmals 2011 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Wohnungswirtschaft gebildete „Bündnis für das Wohnen“, mit einer Neuauflage aus 2016, fortgesetzt. Es soll ein Drittelmix aus Eigentums-, frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen erreicht werden. Im Geschäftsjahr wurden über 11.000 neue Wohnungen genehmigt. Die hohen Kapazitätsauslastungen der bauausführenden Unternehmen und immer längere Vorlaufzeiten bis zur Realisierung eines Neubaus lassen Genehmigung und Fertigstellung neuer Wohnungen zeitlich extrem auseinanderfallen. Beides führt zu steigenden Preisen, welche durch die aktuelle Förderpolitik der Hamburgischen Investitions- und Förderbank nur teilweise ausgeglichen werden.

UNTERNEHMENSPOLITIK

Als Wohnungsbaugenossenschaft zählen wir zu den bestandshaltenden Unternehmen. Das bedeutet, dass der

► INVESTITIONEN 2018

	Investitionssumme 2018	Finanzierung 2018	
		Fremdkapital	Eigenkapital
Neubau (inkl. Grunderwerb)	28.051 T€	19.579 T€	8.472 T€
Vollmodernisierung	2.749 T€	1.300 T€	1.449 T€
Energetische Modernisierung	1.543 T€	600 T€	943 T€
Ablösung Erbbaurechte	31.751 T€	27.000 T€	4.751 T€
Investition in das Anlagevermögen	64.094 T€	48.479 T€	15.615 T€
Instandhaltung	12.416 T€	0 T€	12.416 T€
GESAMT (inkl. verrechneter Zuschüsse)	76.510 T€	48.479 T€	28.031 T€



▲ Am Tarpenbeker Ufer entstehen 102 neue Mietwohnungen.

Wohnungsbestand der Genossenschaft generationsübergreifend erhalten und im wirtschaftlich vernünftigen Rahmen weiterentwickelt wird. Daraus erwächst uns eine soziale Verantwortung den Mitgliedern gegenüber, die wir insbesondere bei Quartiersentwicklungen sehr deutlich ausprägen. Die frühzeitige Einbindung von Mitgliederwünschen sowie eine sehr moderate Mietpolitik stellen sicher, dass die entwickelten Quartiere trotz Neubau und umfassender Modernisierung für alle bisherigen Bewohner bezahlbar bleiben und somit Gentrifizierung vermieden wird. Eine enge Betreuung der Mitglieder während der Bauphase nimmt individuelle Anforderungen auf und führt im Ergebnis zu einer hohen Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft. Unsere energetischen Modernisierungen erfüllen in der Regel KfW-Energieeffizienzstandards und ermöglichen daher eine laufende Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB).

Unser Engagement im Sinne der Mitglieder erstreckt sich auch auf die Möglichkeit gemeinsamer Freizeitgestaltung

in unseren Mitgliedertreffpunkten. Diese stehen für unterschiedlichste Aktivitäten der jeweiligen Interessengruppen zur Verfügung und sorgen für eine Festigung der Nachbarschaft und der sozialen Kompetenz.

Als Beitrag zur angestrebten Energiewende sehen wir neben unseren laufenden energetischen Optimierungen der Gebäude auch die Bereitstellung von Dachflächen zur Nutzung von Sonnenenergie. Dies erfolgt sowohl in Form von Solarthermie als auch in Form von Photovoltaik und senkt damit den Energiebedarf der jeweiligen Gebäude nachhaltig. Wir folgen damit unserem Ansatz eines ressourcenschonenden und nachhaltigen Handelns.

INVESTITIONEN

Erhebliche Anstrengungen wurden unsererseits unternommen, um drei Erbbaugrundstücke in das Eigentum der Genossenschaft zu überführen. Der Kaufvertrag aus dem Dezember 2017 wurde im Geschäftsjahr vollzogen. Vom Gesamtaufwand in Höhe von 34,9 Mio. Euro wurden im Geschäftsjahr 31,8 Mio. Euro gezahlt. Dieser Vertrag sichert den dauerhaften Verbleib von 864 Wohnungen im Bestand und stellt zugleich die höchste Investition im Geschäftsjahr dar.

Durch den Erwerb eines Baufeldes im neu entstehenden Quartier Tarpenbeker Ufer in Groß Borstel, verbunden mit der schlüsselfertigen Errichtung von 102 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 90 Plätzen, erweitern wir nicht nur den Wohnungsbestand der HBH, sondern auch die räumliche Abdeckung des Stadtgebietes in westlicher Richtung. Sämtliche Wohnungen dieses Baufeldes werden ohne Mietpreisbindung errichtet und bieten energieeffizienten Neubaustandard für Singles und Familien. In der Tiefgarage werden 20 Plätze für das Aufladen von Elektrofahrzeugen vorgesehen, um der zunehmenden Elektromobilität Rechnung zu tragen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 39,6 Mio. Euro, wovon im Geschäftsjahr 16,4 Mio. Euro aufgewendet wurden.

In unserer Wohnanlage in Hamburg-Barmbek, Bramfelder Straße/Lämmersieth, wurde der erste Abschnitt des Neubaus mit 34 öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt. Die ebenfalls in diesem Bauabschnitt errichtete Geschäftsstelle der Genossenschaft wurde im April 2019 bezogen. Die Neubauwohnungen standen vorrangig Mitgliedern zur Verfügung, die bereits vorher an diesem Standort wohnten und ihre Wohnungen für den Neubau leergezogen hatten. Die Investitionen hierfür beliefen sich im Geschäftsjahr auf 7,9 Mio. Euro.

In unserer Quartiersentwicklung in Hamburg-Borgfelde, Bürgerweide/Hinrichsenstraße, verläuft der zweite Bauabschnitt planmäßig. Für die 24 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 3,5 Mio. Euro aufgewendet. Die Fertigstellung des Neubaus erfolgte im Mai 2019. Im selben Quartier wird

► INSTANDHALTUNG 2018

Gewerk	Investitionen
Dachdecker/Klempner	2.059,4 T€
Elektriker	2.051,8 T€
Maler	1.413,3 T€
Betonsanierung/Isolierung/ Maurerarbeiten	1.366,0 T€
Fliesenleger	763,3 T€
Fußboden	763,1 T€
Heizung	502,4 T€
Außenanlagen	457,8 T€
Schlosserarbeiten	420,5 T€
Tischler	414,6 T€
Küchen	182,8 T€
Weitere	1.057,0 T€
ZWISCHENSUMME FREMDKOSTEN	11.452,0 T€
Verrechnete Kosten – Eigenleistungen	964,3 T€
GESAMT	12.416,3 T€

neben dem Neubau auch die Vollmodernisierung zahlreicher Gebäude durchgeführt. In 2018 betraf dies 52 Wohnungen und erforderte Investitionen in Höhe von 2,4 Mio. Euro. Die gute Unterstützung unserer Mitglieder in diesem Quartier hilft uns sehr, die geplanten zeitlichen Abläufe einzuhalten und teilweise sogar zu verkürzen. Sowohl die Art der Betreuung als auch der Neubau- bzw. Modernisierungsstandard und die speziell auf unsere Mitglieder zugeschnittenen Nutzungsgebührenmodelle finden ein hohes Maß an Zustimmung.

Auch 2018 haben wir wieder energetische Modernisierungen vorgenommen. Für drei Hochhäuser in Wandsbek-Gartenstadt wurde die Mehrjahresplanung fortgesetzt. Im

▼ Mehr als 6.800 Wohnungen zählen zum Bestand der HBH.



zweiten Abschnitt wurde ein weiteres Hochhaus wärmege-
dämmt. Die Aufwendungen beliefen sich auf 1,5 Mio. Euro.

Ebenfalls in einem Mehrjahresplan verankert haben wir den nächsten Schritt zur Umsetzung eines neuen Schließ-
systems in unseren Wohnanlagen fortgesetzt. Die fortan mit einem Chip zu öffnenden Türen und Tore zu Gemeinschafts-
einrichtungen entsprechen dem hohen Sicherheitsbedürfnis unserer Mitglieder. Auch in den kommenden Jahren werden diese Umrüstungsarbeiten kontinuierlich fortgeführt. Die Aufwendungen hierfür beliefen sich im Geschäftsjahr auf 0,3 Mio. Euro.

Unvermindert großes Augenmerk richten wir auf die In-
standhaltung unseres Bestandes. Hierfür wurden im ver-
gangenen Jahr, einschließlich verrechneter Eigenleistungen, 12,4 Mio. Euro aufgewendet. Die gegenüber dem Vorjahr stark gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen resultieren maßgeblich aus höheren Kosten im Zusammenhang mit Vertragswechseln. Besonders Bodenbelagsarbeiten und die Durchführung von E-Checks lassen sich vor Beginn der Anschlussvermietung unkompliziert durchführen. Die damit einhergehende Staubbelastung ist im bewohnten Bestand nicht zumutbar. Diese Arbeiten erfordern in der Regel einen Zeitraum von vier bis sechs Wochen, bis die Wohnungen wieder dem Markt zur Verfügung gestellt werden können.

Über die Hälfte der Instandhaltungsaufwendungen entfiel auf die Gewerke Dachdecker, Klempner, Elektriker, Maler sowie Betonsanierung und -isolierung. Die Instandhaltungs-

aufwendungen sorgen dafür, den Bestand der Genossen-
schaft auch außerhalb von Großmaßnahmen marktfähig zu erhalten und für zukünftige Generationen zu sichern.

Insgesamt investierten wir in 2018 eine Summe in Höhe von 76,5 Mio. Euro, wovon 28,0 Mio. Euro aus Eigenmitteln der Genossenschaft stammen. Der Differenzbetrag wurde durch Darlehensvaluierungen gedeckt.

ERTRÄGE UND MIETENTWICKLUNG

Die stabile Ertragslage der Genossenschaft ist das Ergebnis eines durch eine hohe Nachfrage geprägten Hamburger Wohnungsmarktes. Bezogen auf die Mietpreise zeigt sich ein differenziertes Marktbild in den einzelnen Stadtteilen. Unsere Nutzungsgebühren werden den unterschiedlichen Gegebenheiten nachhaltig gerecht.

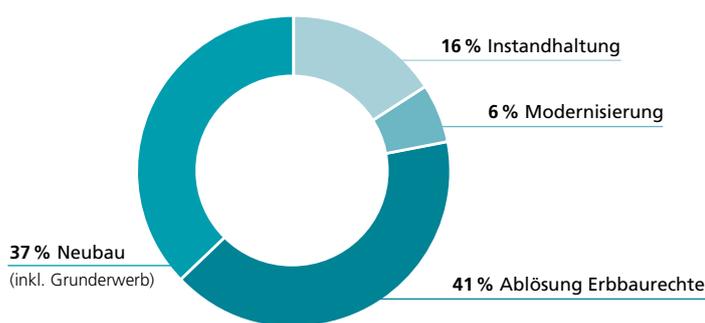
Eine Erlösschmälerung durch strukturellen Leerstand ist in der Genossenschaft nicht zu verzeichnen und auch nicht zu erwarten. Für die Durchführung unserer Quartierskonzepte werden leerstehende Wohnungen bewusst akzeptiert, um den Mitgliedern der betroffenen Quartiere ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Abhängig vom Baufortschritt führt dies zu leicht schwankenden Erlösschmälerungen innerhalb der nächsten Jahre. Kurzfristige Leerstände treten in Wohnungen auf, bei denen durch Vertragswechsel Instandhaltungsarbeiten wie Fußboden-, Maler- oder Elektroarbeiten durchgeführt werden.

Die Mieterträge der Genossenschaft entwickeln sich positiv. Trotz hoher Investitionen in die Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bieten wir unsere Wohnungen weiterhin preisgünstig an. Betrachtet man die im Auftrag der wohnungswirtschaftlichen Verbände durch das Center for Real Estate Studies (CRES) ermittelten durchschnittlichen Mieten am Hamburger Wohnungsmarkt in Höhe von 8,15 Euro je m² Wohnfläche, wirken unsere Nutzungsgebühren mietpreisdämpfend auf den Markt.

Je nach Art der Finanzierung ergibt sich dabei für die Nutzungsgebühren unseres Bestandes ein unterschiedliches Bild.

So ist zum Stichtag 31.12.2018 für öffentlich geförderte Wohnungen von unseren Mitgliedern durchschnittlich eine monatliche Nutzungsgebühr in Höhe von 5,52 Euro je m² Wohnfläche zu entrichten. Für den frei finanzierten Be-

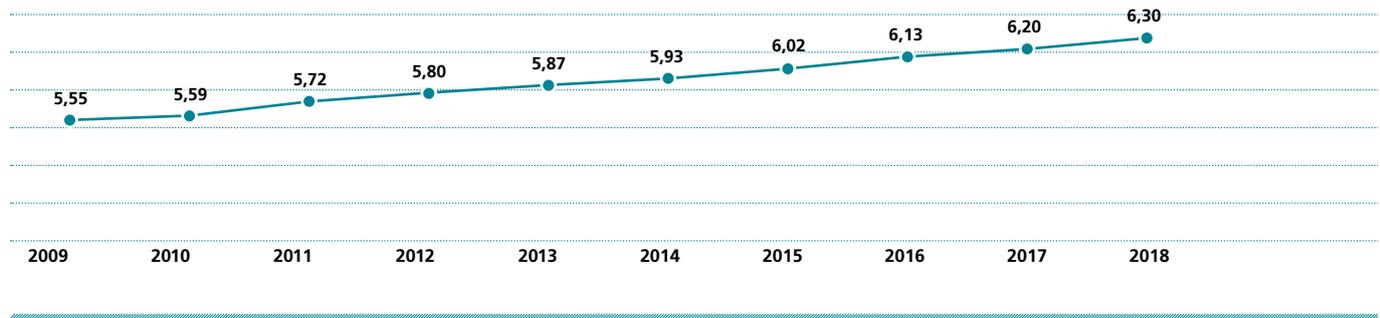
▶ INVESTITIONSTÄTIGKEIT 2018



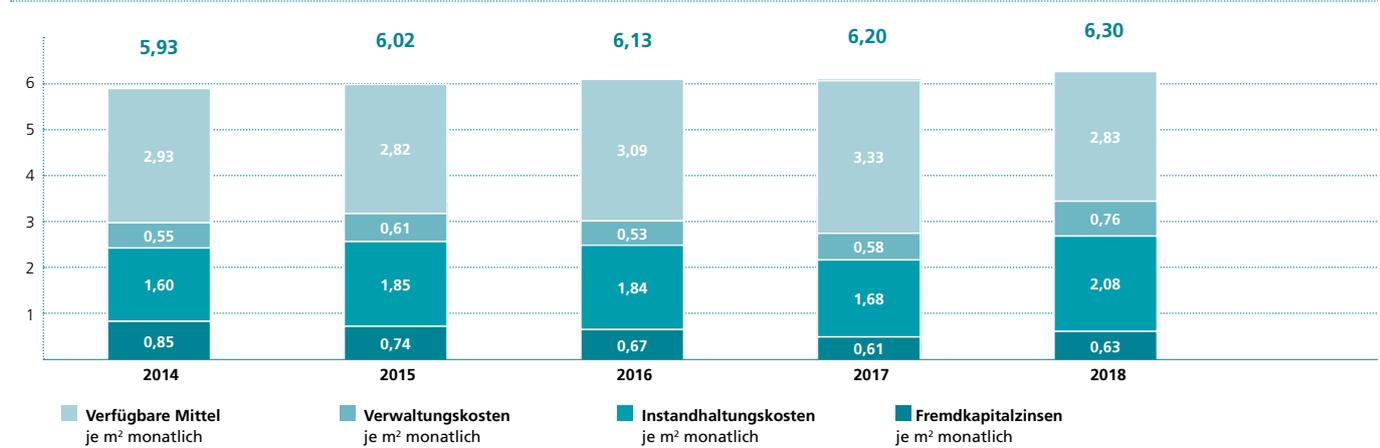
▶ DURCHSCHNITTLICHE NUTZUNGSGEBÜHR UND NEBENKOSTEN ZUM JAHRESENDE je m² monatlich (Wohnungen)

	2018	2017	2016	2015
Nutzungsgebühr	6,29 €	6,16 €	6,02 €	5,96 €
Vorauszahlung Betriebskosten	1,28 €	1,25 €	1,24 €	1,22 €
Vorauszahlung Heizkosten	0,92 €	0,91 €	0,98 €	0,97 €
Vorauszahlung Be- und Entwässerung	0,48 €	0,47 €	0,47 €	0,46 €
GESAMT	8,97 €	8,79 €	8,71 €	8,61 €

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



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



stand zahlen unsere Mitglieder durchschnittlich 6,53 Euro je m² Wohnfläche. Bezieht man die Zuschüsse der Investitions- und Förderbank Hamburg in die Berechnung ein, so ergibt sich für den gesamten Bestand der Genossenschaft ein durchschnittlich monatlich erzielter Ertrag je m² Wohnfläche in Höhe von 6,30 Euro.

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten bleiben gegenüber dem Vorjahr weitestgehend konstant. Hierzu trägt auch die kontinuierliche energetische Optimierung des Bestandes bei.

Aus der obenstehenden Grafik ist ersichtlich, dass sich die verfügbaren Mittel aus den Mieteinnahmen zum 31.12.2018 gegenüber dem Vorjahr stark verminderten. Dies ist zum einen den hohen Investitionen in den Bestand in Form von Instandhaltungsarbeiten geschuldet. Zum anderen erhöhte sich der monatliche Kapitaldienst durch die Aufnahme von Darlehen z. B. zur Ablösung von Erbbaurechten. Dieser wird auch durch eine bewusst gewählte höhere Tilgungsrate beim Neuabschluss von Darlehensverträgen beeinflusst, die einer schnelleren Entschuldung dient. Der Genossenschaft stehen weiterhin ausreichend verfügbare Mittel aus den Mieteinnahmen zur Deckung der Dividendenzahlung an unsere Mitglieder sowie für Investitionen in die Bestandspflege und

-erweiterung zur Verfügung. Unseren Mitgliedern werden wir durch eine kontinuierliche Investitionstätigkeit auch zukünftig preisgünstigen und attraktiven Wohnraum anbieten und somit die Basis für eine wirtschaftlich stabile Ausrichtung der Genossenschaft bilden.

STUEBERILANZ

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

Für das Jahr 2017 wurde die Steuerbilanz erstellt, eine Festsetzung durch das Finanzamt steht noch aus. Die in der Steuerbilanz für das Geschäftsjahr ausgewiesenen steuerpflichtigen Umsätze bilden einen Anteil von 2,6 Prozent an den Gesamtumsätzen der Genossenschaft.

PERSONALENTWICKLUNG

In Zeiten eines angespannten Fachkräftemarktes setzen wir als Genossenschaft gezielt auf die Förderung und Ausbildung des eigenen Personalbestandes. Hierfür ermöglichen wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Teilnahme an externen und internen Seminaren sowie Fortbildungs-

lehrgängen mit anerkannten Qualifizierungen. Dies sichert der Genossenschaft ein hohes Maß an Kompetenz und Know-how in den einzelnen Tätigkeitsfeldern.

Neben der Fortbildung des bestehenden Personalbestandes sehen wir uns auch in der Verantwortung, jungen Menschen den Weg in die Arbeitswelt zu ermöglichen. Grundvoraussetzung ist eine solide und hochwertige Ausbildung von Nachwuchskräften. Sofern es die Personalentwicklung zulässt, erhalten unsere gut ausgebildeten Immobilienkaufleute die Chance, innerhalb der Genossenschaft ihre erworbenen Fähigkeiten und Kenntnisse einzusetzen und weiterzuentwickeln.

In 2018 nahmen zwei Mitarbeiterinnen nach Beendigung der Elternzeit ihre Tätigkeit in der Genossenschaft wieder auf.

Wir bedanken uns auch bei den Mitarbeitern, welche uns im Geschäftsjahr in den Ruhestand verlassen haben, für die geleistete Arbeit. Die hierdurch frei gewordenen Stellen wurden rechtzeitig durch Neueinstellungen ersetzt.

AUSBLICK

Eine unverändert starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird auch zukünftig den Hamburger Wohnungsmarkt prägen. Dem steht ein knappes Angebot preiswerter Grundstücke gegenüber. Zudem führen das hohe Bauvolumen in der Metropolregion und die damit verbundene Kapazitätsauslastung der Handwerksunternehmen zu überproportionalen Preisentwicklungen in der Baubranche. Verstärkt durch immer höhere Anforderungen an Baustandards und kostenintensive Auflagen im Baugenehmigungsverfahren, läuft diese Entwicklung dem Wunsch der Politik nach preiswertem Wohnraum diametral entgegen. Auch der vermeintliche Lösungsansatz seitens der Freien und Hansestadt Hamburg, Grundstücke in Form von Erbbaurechten zu vergeben, löst das Dilemma nicht. Gerade nachdem die Genossenschaft im letzten Jahr die Ablösung von Erbbaurechten zur Sicherung der Nachhaltigkeit von Investitionen für die 864 betroffenen Wohnungen in den Stadtteilen Bramfeld und Hinschenfelde abschließen konnte, wurde deutlich, welcher finanzielle Kraftakt nötig ist, um Mitgliedern die Vorteile einer genossenschaftlichen Wohnung generationsübergreifend zu sichern. Beschäftigt man sich jedoch mit der Anfangsphase eines Erbbaurechts, so erkennt man beim derzeitigen Zinsniveau am Kapitalmarkt und dem über die Laufzeit stetigen Anstieg der Erbbauzinsen schnell, dass diese von der Stadt angebotene Form der Grundstücksnutzung keine kostengünstigere Alternative zum klassischen Grundstückserwerb darstellt und somit auch nicht zur erhofften Dämpfung der Mietpreise auf dem Hamburger Wohnungsmarkt führt. Sofern sich uns Möglichkeiten bieten, wirtschaftlich sinnvoll den Bestand zu erweitern, werden wir dies beim direkten Erwerb von Grundstücken durchführen. Trotzdem werden wir

auch weiterhin die Teilnahme an Konzeptausschreibungen für städtische Flächen ohne Erbbaurecht prüfen und hoffen, gerade auch im Hinblick auf die angespannte Situation am örtlichen Wohnungsmarkt, dass unser genossenschaftliches Konzept die Jury überzeugt.

Neben dem Neubau richten wir unser Augenmerk verstärkt auf unsere Quartiersentwicklungen. Die überwiegend positiven Erfahrungen auf Seiten der Mitglieder als auch auf Seiten der Genossenschaft haben uns dazu veranlasst, diese Strategie auch auf unser neues Quartiersentwicklungsprojekt in Barmbek-Süd zu übertragen. In den nächsten zehn Jahren werden 111 Wohnungen modernisiert und 143 Wohnungen in diesem Quartier neu entstehen. Hierbei verteilt sich der Anteil am Neubauvolumen auf 2/3 öffentlich geförderte Wohnungen und 1/3 frei finanzierte Wohnungen. Neben den großen Projekten werden auch kleinere Einheiten in unseren Überlegungen und Planungen berücksichtigt. Somit können sich unsere Mitglieder darauf verlassen, dass wir den Bestand in ihrem Sinne erhalten und zu bezahlbaren Nutzungsgebühren weiterentwickeln.

Ein Sorgenkind der Wohnungswirtschaft ist und bleibt die geplante Reform der Grundsteuer. Eine bundesweit aufkommensneutrale Neuregelung wird voraussichtlich in den Ballungsgebieten zu einer höheren Steuerbelastung führen und damit das Wohnen in Hamburg verteuern.

Einer derzeit diskutierten Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer stehen wir sehr kritisch gegenüber. Sollten Grundsteuern zukünftig von den Wohnungsunternehmen selbst zu tragen sein, hätte dies nicht nur auf die Höhe und den Umfang von Investitionen Einfluss, sondern auch auf die Höhe der Mieten. Durch Neukalkulation der Mieten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestandes würde dies unweigerlich zu Mietpreissteigerungen führen und somit den Anstrengungen nach preiswertem Wohnraum entgegenlaufen.

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 kompetenter Partner zur Verfügung.

Hamburg, 17. April 2019

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

Hell und freundlich:
die Fassaden der
Hochhäuser am
Rauschener Ring nach
der energetischen
Modernisierung.



Lagebericht

1. GRUNDLAGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet seit ihrer Gründung am 02.04.1949 in Hamburg Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen im Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg sowie im Umland in den angrenzenden Bundesländern. Der Objektbestand belief sich zum 31.12.2018 auf 6.855 Wohnungen, 22 Gewerbeeinheiten, 2.380 Stellplätze in Tief- und Einzelgaragen sowie 890 offene Stellplätze. Insgesamt bewirtschaftete die Genossenschaft zum Jahresende 438.482 m² Wohn- und 40.463 m² Nutzfläche. Im Rahmen der Bautätigkeit erhöhte sich der Wohnungsbestand um 34 Neubauwohnungen. Zur Fortsetzung einer Quartiersentwicklung wurden 27 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit abgerissen und vier Wohnungen im Zusammenhang mit einer Modernisierungsmaßnahme in diesem Quartier zusammengelegt. Im Saldo erhöhte sich der Wohnungsbestand um drei Wohnungen und 852 m² Wohnfläche.

Wesentliche Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die untenstehende Tabelle zusammen. Gegenüber den für das Jahr 2018 erstellten Planzahlen ergeben sich Abweichungen.

Die geplanten Umsatzerlöse aus Mieten wurden mit einer Abweichung von 0,1 Mio. Euro zutreffend prognostiziert. Auch bei den Zinsaufwendungen ergab sich eine positive Abweichung von der Prognose. Diese resultiert aus Darlehensvalutierungen, die später als veranschlagt in Anspruch genommen wurden, um den verfügbaren Finanzmittelbestand optimal einzusetzen.

Höher als geplant fielen die Aufwendungen für Instandhaltung aus. Insbesondere die laufende Kleininstandhaltung verzeichnete eine deutliche Steigerung, die sich maßgeblich aus Renovierungsarbeiten bei Vertragswechseln ergab. Hier überstiegen die Aufwendungen den Planansatz um 1,0 Mio. Euro, so dass sich insgesamt eine Abweichung des Jahresüberschusses gegenüber der Planzahl von 0,8 Mio. Euro ergab.

Nahezu auf Vorjahresniveau bewegten sich die Neuabschlüsse von Nutzungsverträgen mit 439. Damit liegt die Fluktuationsquote bei 6,4 Prozent.

Zum Stichtag 31.12.2018 standen 164 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten leer. Dabei handelte es sich in 85 Fällen um Einheiten, die zum Abriss bzw. zur Modernisierung vorgesehen sind. 33 Neubauwohnungen, die unmittelbar vor Weihnachten bezugsfertig waren und deren Nutzungsverträge ab 1. Januar 2019 geschlossen wurden, sind am Stichtag ebenfalls als leerstehend ausgewiesen. Eine Musterwohnung im Neubauobjekt steht weiterhin für den zweiten Bauabschnitt zur Verfügung. Für 32 leerstehende Wohnungen bestanden bereits Anschlussverträge. Lediglich 16 Wohnungen konnten noch keinen Anschlussvertrag aufweisen. Keine dieser Wohnungen stand am Stichtag länger als drei Monate leer.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE

2.1 Vermögenslage

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

Zur Finanzierung von Immobilienankäufen und Neubauprojekten werden zinsgünstige Zwischenfinanzierungen in Anspruch genommen, die bei Bezugstauglichkeit der Objekte durch Dauerfinanzierungsmittel ersetzt werden. Die entsprechenden Darlehensverträge wurden bereits geschlossen.

Zusammengefasst ergibt sich nebenstehende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2018.

Durch die Ablösung von Erbbaurechten der Freien und Hansestadt Hamburg erhöhte sich das Anlagevermögen in 2018 anteilig um 31,8 Mio. Euro, während für Immobilienankäufe 16,5 Mio. Euro und für eigene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen 16,2 Mio. Euro dem Anlagevermögen zuflossen. Dem gegenüber stand eine planmäßige Abschreibung von 8,0 Mio. Euro. Maßgeblich für die Veränderung des kurzfristigen Umlaufvermögens war die Verwendung von Bausparguthaben sowie von liquiden Mitteln als Eigenmitteleinsatz für die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie für die Ablösung der Erbbaurechte. Das Eigen-

► KENNZAHLEN

	PLAN 2018	IST 2018	IST 2017
Umsatzerlöse aus Mieten	33,9 Mio. €	34,0 Mio. €	33,4 Mio. €
Instandhaltungsaufwendungen	11,4 Mio. €	12,4 Mio. €	10,0 Mio. €
Zinsaufwendungen	4,0 Mio. €	3,8 Mio. €	3,7 Mio. €
Jahresüberschuss	6,4 Mio. €	5,6 Mio. €	6,7 Mio. €

► VERMÖGENSLAGE

	2018		2017		Veränderung
AKTIVA					
Anlagevermögen einschließlich langfristiger RAP*	317.352,9 T€	95,9 %	260.852,7 T€	92,4 %	56.500,2 T€
Umlaufvermögen langfristig	1.192,9 T€	0,4 %	1.174,2 T€	0,4 %	18,7 T€
Umlaufvermögen kurzfr. einschl. kurzfr. RAP*	12.212,4 T€	3,7 %	20.256,7 T€	7,2 %	- 8.044,3 T€
GESAMT	330.758,2 T€	100,0 %	282.283,6 T€	100,0 %	48.474,6 T€
PASSIVA					
Eigenkapital	142.684,7 T€	43,1 %	137.588,9 T€	48,7 %	5.095,8 T€
Rückstellungen und Fremdkapital langfristig	172.228,9 T€	52,1 %	131.814,4 T€	46,7 %	40.414,5 T€
Rückstellungen, Fremdkapital und RAP* kurzfr.	15.844,6 T€	4,8 %	12.880,3 T€	4,6 %	2.964,3 T€
GESAMT	330.758,2 T€	100,0 %	282.283,6 T€	100,0 %	48.474,6 T€

*Rechnungsabgrenzungsposten

kapital nahm hauptsächlich durch die Einstellung des Jahresergebnisses in die Ergebnissrücklage um insgesamt 5,1 Mio. Euro zu. Zur teilweisen Deckung der Investitionen wurden Fremdmittel in Höhe von 48,5 Mio. Euro valutiert. Dem standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 7,9 Mio. Euro sowie Darlehensrückzahlungen inklusive Tilgungszuschüssen in Höhe von 0,9 Mio. Euro gegenüber. Bei den Pensionsrückstellungen ergibt sich im Saldo eine Erhöhung um 0,7 Mio. Euro. Die Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen und der kurzfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich maßgeblich aus der regen Bautätigkeit, die zum Stichtag bereits erbracht, aber noch nicht abgerechnet war. Insgesamt erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um 48,5 Mio. Euro.

2.2 Finanzlage

Aus der nachstehenden Kapitalflussrechnung ist zu ersehen, dass der Genossenschaft 2018 aus der laufenden Geschäfts-

tätigkeit ein Zahlungsmittelüberschuss vor Tilgung in Höhe von 17,7 Mio. Euro zur Verfügung stand. Dieser wurde zusammen mit dem Finanzmittelbestand für die Investitionstätigkeit genutzt. Zudem wurde hierfür auch ein Großteil der angewachsenen Bausparguthaben verwendet, was zur Folge hatte, dass sich der Bestand an Bausparguthaben um 4,6 Mio. Euro verringerte. Zur Deckung kurzfristiger Verbindlichkeiten wurde mit zwei Kreditinstituten ein Finanzierungsrahmen in Höhe von insgesamt 27,0 Mio. Euro vereinbart. Hiervon standen am Stichtag 8,5 Mio. Euro zur Verfügung.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen. Den nicht durch kurzfristige Forderungen und liquide Mittel gedeckten kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3,6 Mio. Euro steht der noch verfügbare Kreditrahmen in Höhe von 8,5 Mio. Euro gegenüber.

► KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2018	2017	Veränderung
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	14.423,1 T€	16.037,9 T€	- 1.614,8 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.726,0 T€	19.474,5 T€	- 1.748,5 T€
II. INVESTITIONSBEREICH			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 58.936,2 T€	- 20.873,2 T€	- 38.063,0 T€
III. FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	36.951,0 T€	1.317,0 T€	35.634,0 T€
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	- 4.259,2 T€	- 81,7 T€	- 4.177,5 T€
IV. FINANZMITTELFONDS			
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 4.259,2 T€	- 81,7 T€	- 4.177,5 T€
Finanzmittelbestand am 31.12.2017/2016	4.643,6 T€	4.725,3 T€	- 81,7 T€
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2018/2017	384,4 T€	4.643,6 T€	- 4.259,2 T€
CASHFLOW nach DVFA/SG nach planmäßiger Tilgung	6.526,5 T€	9.493,4 T€	- 2.966,9 T€

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

► ERTRAGSLAGE

	2018	2017	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+ 5.428,9 T€	+ 7.400,8 T€	- 1.971,9 T€
Betreuungstätigkeit	- 4,5 T€	- 0,8 T€	- 3,7 T€
Bautätigkeit	- 18,3 T€	- 20,8 T€	+ 2,5 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 457,6 T€	- 418,8 T€	- 38,8 T€
Finanzergebnis	+ 130,4 T€	- 59,3 T€	+ 189,7 T€
Neutrales Ergebnis	+ 626,9 T€	- 4,4 T€	+ 631,3 T€
Jahresergebnis vor Steuern	+ 5.705,8 T€	+ 6.896,7 T€	- 1.190,9 T€
Ertragsteuern	- 121,3 T€	- 192,8 T€	+ 71,5 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	+ 5.584,5 T€	+ 6.703,9 T€	- 1.119,4 T€

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis fällt gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Mio. Euro niedriger aus. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer Abnahme des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren stiegen im Berichtszeitraum um 0,7 Mio. Euro. Die Abschreibung fiel gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 0,7 Mio. Euro geringer aus. Dem gegenüber stehen um 2,3 Mio. Euro gestiegene Instandhaltungskosten und um 1,0 Mio. Euro gestiegene Verwaltungskosten. Im Bereich des neutralen Ergebnisses trägt eine Auflösung der Pensionsrückstellungen wegen Fortfalls der Anspruchsgrundlage in Höhe von 0,6 Mio. Euro zum Jahresüberschuss bei. Im Ergebnis belief sich dieser zum 31.12.2018 auf 5,6 Mio. Euro.

3. Prognose, Chancen und Risikobericht

Frühzeitige Informationen über Risiken und Chancen sowie deren finanzielle Auswirkung sind wichtig für die Unternehmenssteuerung. Aus diesem Grunde ist bei der Genossenschaft ein Risikofrüherkennungssystem installiert, welches stets aktualisiert wird und alle unternehmensrelevanten Bereiche abdeckt. So ist gewährleistet, dass der Fortbestand der Genossenschaft nicht gefährdet ist und 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 und den Datenschutz. Die Vorgaben der Europäischen Datenschutzgrundverordnung werden berücksichtigt.

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 Ri-

siken und Chancen werden im revolvierenden Planungs- und Prognoseprozess entsprechend berücksichtigt.

Bestandsgefährdende Risiken sind für die Genossenschaft nicht zu erkennen.

Eine unvermindert hohe Wohnungsnachfrage in der Metropolregion Hamburg im Allgemeinen als auch der hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet bedeuten für unsere Genossenschaft eine große Chance der dauerhaften Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Wir gehen wie im Vorjahr auch für die Zukunft von stabilen, leicht steigenden Mieterträgen aus und rechnen für das Jahr 2019 mit Umsatzerlösen aus Mieten in Höhe von 34,6 Mio. Euro. Nennenswerte Erlösschmälerungen aus Leerständen wegen fehlender Nachfrage sind nicht zu erwarten. Im Sinne einer behutsamen Bestanderweiterung bei gleichzeitiger geografischer Diversifizierung wurde der Ankauf eines Neubauprojektes mit 102 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 90 Stellplätzen im Stadtteil Groß Borstel abgeschlossen. Mit dem Bezug ist im zweiten Quartal 2020 zu rechnen. Die Kaufpreiszahlung für das schlüsselfertig zu liefernde Objekt erfolgt in Raten gemäß Baufortschritt.

Die im Jahr 2016 begonnene Quartiersentwicklung mit über 300 Wohnungen im Bezirk Borgfelde verläuft weiterhin sehr gut. Von dem Altbestand wird abschnittsweise ein Drittel der Wohnungen abgerissen und durch Neubauten ersetzt, während zwei Drittel des Bestandes vollständig modernisiert werden. Der erste Neubauabschnitt an der Bürgerweide mit 24 Einheiten wurde im Januar 2018 begonnen und wird voraussichtlich zum 16. Juni 2019 bezugsfertig. Die Vermietung erfolgt vorrangig an Mitglieder aus dem Quartier, die ihre Wohnung im Rahmen der Quartiersentwicklung verlassen müssen. Unmittelbar im Anschluss wird der nächste Neubauabschnitt in Angriff genommen. Die hierfür abzureißenden Wohnungen sind bereits frei von Nutzungsverhältnissen. Auch die Modernisierungen im Quartier gehen weiter zügig voran. Der vierte Modernisierungsabschnitt befindet sich bereits früher als geplant in der Durchführung und soll noch im laufenden Jahr zum Abschluss gebracht werden. Die abschnittsweise Planung der weiteren Bauabschnitte erfolgt im Hinblick auf eine rei-

ungslose Versorgung der dort wohnenden Mitglieder mit Ersatzwohnraum. Durch die gute Unterstützung der Bewohner besteht jetzt die Chance, den ursprünglich für die Jahre 2021 und 2023 in zwei Bauabschnitten geplanten Neubau an der Bürgerweide zusammenzufassen und damit eine Verkürzung der Bauzeit zu erreichen. Damit würden auch diese Neubauwohnungen eher als geplant der Ertragssituation der Genossenschaft zugutekommen.

Im Quartier Lämmersieth/Bramfelder Straße konnte der erste Bauabschnitt planmäßig realisiert werden. Neben den 34 fertiggestellten Wohnungen, die bereits zum Jahreswechsel bezugsfertig waren, ist auch die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft Mitte April 2019 bezogen worden. Damit ist der Weg frei für die Realisierung des zweiten Bauabschnittes. Mit dem Abbruch der restlichen Bestandsgebäude an diesem Standort soll noch im zweiten Quartal 2019 begonnen werden. Dabei wird auch ein vor wenigen Jahren erworbenes Nachbargebäude abgerissen, um hier weitere 14 Wohnungen zu errichten. Im Ergebnis präsentiert sich dann ein homogenes Quartier mit 77 Neubauwohnungen und der Geschäftsstelle der Genossenschaft an exponierter Stelle.

Mit ausreichend langer Vorlaufzeit konnten wir die Mitglieder des Quartiers Sentastraße/Ortrudstraße in Barmbek-Süd auf bevorstehende Entwicklungsmaßnahmen hinweisen. Die inzwischen konkretisierten Pläne berücksichtigen die aufgenommenen Wohnungswünsche der Bewohner und werden entsprechend sowohl Ersatzneubauten als auch Vollmodernisierungen umfassen. Die abschnittsweise Ausführung soll im Jahre 2020 beginnen und sich voraussichtlich über zehn Jahre erstrecken. Die Bezahlbarkeit der Neubauwohnungen für die bisherigen Bewohner wird sichergestellt, da auch an diesem Standort überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen sind.

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. Ziel dabei ist es, den Wohnungsbestand der Genossenschaft dauerhaft 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 2019 haben wir einen Betrag inklusive eigener Kosten in Höhe von 11,8 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 Vorschriften beim Neubau und den Verlust des Bestandsschutzes bei Modernisierungsmaßnahmen. Der Verlauf dieser Preissteige-

rungsfaktoren stellt insofern ein Risiko dar, als die Förderbedingungen regelmäßig nicht im gleichen Tempo angepasst werden. Damit sind insbesondere langfristige Planungen regelmäßig an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. 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 der üblichen Ratings. Risiken aus besonderen Finanzierungsinstrumenten bestehen nicht, da diese nicht verwendet werden. Für Darlehen, deren Zinsbindungsende im Jahr 2019 liegt, wurden überwiegend Anschlussfinanzierungen abgeschlossen. Die derzeitige Situation am Kapitalmarkt bietet uns aufgrund des niedrigen Zinsniveaus die Chance, durch erhöhte Tilgungen zu einer schnelleren Entschuldung zu gelangen, ohne dabei die Liquidität zu stark in Anspruch zu nehmen. 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 werden kurzfristige Zwischenfinanzierungen in Anspruch genommen, die nach Fertigstellung der Bauvorhaben in langfristige Finanzierungen überführt werden. Für das Jahr 2019 rechnen wir mit Zinsaufwendungen in Höhe von 3,8 Mio. Euro. Wie in den Vorjahren erwarten wir ein positives Jahresergebnis, welches im Geschäftsjahr 2019 durch unsere rege Investitionstätigkeit beeinflusst wird. Der geplante Jahresüberschuss beträgt 5,4 Mio. Euro. Aufgrund der soliden wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft und des positiven Umfeldes am Hamburger Wohnungsmarkt 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, 17. April 2019

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

▶ AKTIVSEITE (ZUM 31.12.2018)

	2018		2017
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		26.689,49 €	21.288,46 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	289.021.616,19 €		251.060.473,75 €
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	155.119,26 €		160.829,41 €
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.019,52 €		1.019,52 €
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.589,23 €		58.994,74 €
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	428.179,16 €		392.435,92 €
6. Anlagen im Bau	10.651.913,85 €		5.403.866,36 €
7. Bauvorbereitungskosten	223.812,07 €		636.612,39 €
8. Geleistete Anzahlungen	16.791.382,18 €	317.322.631,46 €	3.113.540,20 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.600,00 €	3.600,00 €
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT		317.352.920,95 €	260.852.660,75 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		9.418.033,86 €	9.143.889,74 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	124.053,30 €		109.456,54 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	203,26 €		0,00 €
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,44 €		895,47 €
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.646.031,58 €	2.771.121,58 €	2.900.840,76 €
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	384.362,55 €		4.643.545,03 €
2. Bausparguthaben	826.167,52 €	1.210.530,07 €	4.629.673,39 €
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		13.399.685,51 €	21.428.300,93 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.611,22 €	2.600,32 €
BILANZSUMME		330.758.217,68 €	282.283.562,00 €

► PASSIVSEITE (ZUM 31.12.2018)

	2018		2017
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	458.920,00 €		402.402,00 €
- der verbleibenden Mitglieder	23.071.356,00 €		22.731.940,00 €
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	91.014,00 €	23.621.290,00 €	83.314,00 €
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.203.100,00 €		16.502.500,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i> 700.600,00 €			(840.600,00 €)
2. Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €		971.454,57 €
3. Andere Ergebnisrücklagen	99.981.000,00 €	118.155.554,57 €	96.005.000,00 €
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt</i> 3.976.000,00 €			(4.971.000,00 €)
III. BILANZGEWINN			
1. Jahresüberschuss	5.584.473,12 €		6.703.925,28 €
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 4.676.600,00 €	907.873,12 €	- 5.811.600,00 €
EIGENKAPITAL INSGESAMT		142.684.717,69 €	137.588.935,85 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.707.804,00 €		5.998.776,00 €
2. Steuerrückstellungen	21.935,00 €		104.747,00 €
3. Sonstige Rückstellungen	1.916.698,43 €	8.646.437,43 €	742.275,37 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.234.505,75 €		105.173.876,54 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.318.217,19 €		20.647.731,16 €
3. Erhaltene Anzahlungen	10.317.439,01 €		10.265.304,28 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.762,45 €		63.317,15 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 €		31.864,60 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.351.992,69 €		1.483.165,04 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	40.064,35 €	179.320.981,44 €	80.824,52 €
<i>davon aus Steuern</i> 15.680,08 €			(4.113,03 €)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		106.081,12 €	102.744,49 €
BILANZSUMME		330.758.217,68 €	282.283.562,00 €

► GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2018

	2018	2017
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	47.137.404,66 €	46.128.794,08 €
b) aus Betreuungstätigkeit	18.501,60 €	18.501,60 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.208,80 €	75.498,95 €
	47.232.115,06 €	46.222.794,63 €
2. Erhöhung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	274.144,12 €	294.932,71 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	360.079,00 €	325.674,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.351.061,09 €	560.850,17 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.257.822,92 €	20.729.288,74 €
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.793,01 €	1.976,41 €
	23.259.615,93 €	20.731.265,15 €
ROHERGEBNIS	25.957.783,34 €	26.672.986,36 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.571.995,18 €	3.430.035,27 €
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung</i>	2.063.814,85 € 1.433.803,54 €	1.127.564,01 € (523.419,73 €)
	5.635.810,03 €	4.557.599,28 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.140.684,03 €	8.866.801,08 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.453.848,91 €	1.261.582,70 €
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	50,81 €	17,63 €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	351.394,47 €	162.641,34 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und ähnlichen Verpflichtungen</i>	3.825.993,81 € 221.063,00 €	3.721.786,25 € (221.718,00 €)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	121.370,55 €	192.861,63 €
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	7.131.521,29 €	8.235.014,39 €
14. Sonstige Steuern	1.547.048,17 €	1.531.089,11 €
15. JAHRESÜBERSCHUSS	5.584.473,12 €	6.703.925,28 €
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.676.600,00 €	5.811.600,00 €
17. BILANZGEWINN	907.873,12 €	892.325,28 €

Bereits 2017 wurde
die Modernisierung in
der Bürgerweide 57 a – e
abgeschlossen.



Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 31.12.2018 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.

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 überstiegen, werden unter den immateriellen Wirtschaftsgütern ausgewiesen und 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 und Boden eine Nutzungsdauer von 70 Jahren unterstellt. Die Garagen bei den Wohnbauten sowie den Geschäfts- und anderen Bauten

► ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN in €				
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	31.12.2018
Immaterielle Vermögensgegenstände	140.949,94	18.116,88	44.537,84	0,00	114.528,98
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	443.647.376,35	4.357.855,59	529.643,65	41.565.862,40	489.041.450,69
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	297.429,68	8.868,77	13.039,93	0,00	293.258,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.518.259,26	177.151,44	87.553,16	0,00	1.607.857,54
Anlagen im Bau	5.403.866,36	11.373.870,05	0,00	- 6.125.822,56	10.651.913,85
Bauvorbereitungskosten	636.612,39	163.188,48	0,00	- 575.988,80	223.812,07
Geleistete Anzahlungen	3.113.540,20	48.541.893,02	0,00	- 34.864.051,04	16.791.382,18
Sachanlagen gesamt	456.329.081,61	64.622.827,35	630.236,74	0,00	520.321.672,22
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	3.600,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	456.473.631,55	64.640.944,23	674.774,58	0,00	520.439.801,20

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. Für zwei Objekte wurde die Restnutzungsdauer neu berechnet und um 17 Jahre verlängert. Sind Gebäude für den Abriss vorgesehen, wird die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzt.

Wohngebäude auf Grundstücken mit Erbbaurecht werden längstens auf die jeweiligen Laufzeiten der Erbbaurech-

te 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. Bei den übrigen Gegenständen und den neu angeschafften Kraftfahrzeugen wird eine 6-jährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250 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 Bauvorberei-

01.01.2018	ABSCHREIBUNG in €			31.12.2018	BUCHWERT am 31.12.2017 in € (Vorjahr)	BUCHWERT am 31.12.2018 in €
	Zugang	Abgang				
119.661,48	12.715,85	44.537,84	87.839,49	21.288,46	26.689,49	
192.586.902,60	7.962.575,55	529.643,65	200.019.834,50	251.060.473,75	289.021.616,19	
1.550.148,44	5.710,15	0,00	1.555.858,59	160.829,41	155.119,26	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.019,52	1.019,52	
238.434,94	18.274,28	13.039,93	243.669,29	58.994,74	49.589,23	
1.125.823,34	141.408,20	87.553,16	1.179.678,38	392.435,92	428.179,16	
0,00	0,00	0,00	0,00	5.403.866,36	10.651.913,85	
0,00	0,00	0,00	0,00	636.612,39	223.812,07	
0,00	0,00	0,00	0,00	3.113.540,20	16.791.382,18	
195.501.309,32	8.127.968,18	630.236,74	202.999.040,76	260.827.772,29	317.322.631,46	
0,00	0,00	0,00	0,00	3.600,00	3.600,00	
195.620.970,80	8.140.684,03	674.774,58	203.086.880,25	260.852.660,75	317.352.920,95	

► FORDERUNGSSPIEGEL

	Bilanzwert 31.12.2018	Restlaufzeit von		Bilanzwert 31.12.2017
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	
Forderungen aus Vermietung	124.053,30 €	124.053,30 €	0,00 €	109.456,54 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	203,26 €	203,26 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	833,44 €	833,44 €	0,00 €	895,47 €
Sonstige Vermögensgegenstände	2.646.031,58 €	1.453.107,44 €	1.192.924,14 €	2.900.840,76 €
GESAMT	2.771.121,58 €	1.578.197,44 €	1.192.924,14 €	3.011.192,77 €

► RÜCKLAGENSPIEGEL

	Bestand 31.12.2017	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2018
Gesetzliche Rücklage	16.502.500,00 €	700.600,00 €	17.203.100,00 €
Bauerneuerungsrücklage	971.454,57 €	0,00 €	971.454,57 €
Andere Ergebnisrücklagen	96.005.000,00 €	3.976.000,00 €	99.981.000,00 €
GESAMT	113.478.954,57 €	4.676.600,00 €	118.155.554,57 €

tungskosten 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 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 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 Ge-

haltssteigerung von zwei Prozent angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 Prozent (im Vorjahr 3,68 Prozent) zum 31.12.2018 zugrunde gelegt. Grundlage für die Ermittlungen sind die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Der Anfangsbestand der laufenden Pensionen und der Anwartschaften wurde aufgezinste, der hieraus resultierende Aufwand von rund 221.063 Euro wurde bei den Zinsaufwendungen erfasst. Die Aufwendungen aus der Veränderung des Zinssatzes für die Abzinsung zum 31.12.2018 wurden bei den Personalkosten erfasst.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,21 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,32 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag von rund 1.129.479 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.

► VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	149.234.505,75 € (105.173.876,54 €)	12.546.159,70 € (6.454.909,63 €)	41.655.726,53 €	95.032.619,52 €	130.673.713,48 € Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.318.217,19 € (20.647.731,16 €)	557.634,47 € (646.973,55 €)	2.360.617,47 €	13.399.965,25 €	16.287.831,76 € Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	10.317.439,01 € (10.265.304,28 €)	10.317.439,01 € (10.265.304,28 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	58.762,45 € (63.317,15 €)	58.762,45 € (63.317,15 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 € (31.864,60 €)	0,00 € (31.864,60 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.351.992,69 € (1.483.165,04 €)	3.258.746,69 € (1.373.188,97 €)	93.246,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	40.064,35 € (80.824,52 €)	40.064,35 € (80.824,52 €)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
GESAMT	179.320.981,44 € (137.746.083,29 €)	26.778.806,67 € (18.916.382,70 €)	44.109.590,00 €	108.432.584,77 €	146.961.545,24 €

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 571.100 Euro und Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 562.500 Euro bereits verrechnet.

Weiterhin sind in den Umbuchungen zu dieser Position unter anderem Grundstückskosten in Höhe von rund 31.750.500 Euro, welche aus Anschaffungskosten bzw. Anschaffungsnebenkosten für die Ablösung mehrerer Erbbaurechte resultieren, sowie die Herstellungskosten für einen fertiggestellten Neubau in Höhe von rund 6.701.800 Euro enthalten.

Die geleisteten Anzahlungen enthalten im Wesentlichen Abschlagszahlungen und Erwerbsnebenkosten für den zukünftigen Erwerb eines schlüsselfertigen Neubaus in Höhe von rund 16.448.700 Euro.

Durch den Abriss von zwei Objekten wurden 529.600 Euro von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgezogen. Die Restbuchwerte der betroffenen Objekte wurden bereits im Vorjahr außerplanmäßig abgeschrieben.

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 auf Grund 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 31.12.2018 wurden Steuerrückstellungen für erwartete Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von rund 13.200 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 1.703.000 Euro gebildet.

10. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Prüfungsgebühren und Steuerberatungskosten in Höhe von 44.600 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

1. In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind neben laufenden Aufwendungszuschüssen und sonstigen Zuschüssen zur Mietverbilligung in Höhe von rund 474.100 Euro abgerechnete Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten in Höhe von rund 13.112.200 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 524.200 Euro sowie Erträge aus der Auflösung einer Pensionsrückstellung in Höhe von rund 697.200 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 102.700 Euro sowie Kostenbeiträge der IFB Hamburg in Höhe von rund 91.200 Euro enthalten. Weiterhin wurden Entgelte für die Verwahrung von Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von rund 170 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 76.200 Euro und für Gewerbesteuer in Höhe von rund 72.800 Euro in Form von Vorauszahlungen und Steuerabgrenzungen im Geschäftsjahr. Auf Grundlage der ermittelten Steuerbelastung im Rahmen der Steuerklärung für das Geschäftsjahr 2017 sowie nachträglicher Anpassung der Vorauszahlungen für 2018 erfolgten Kürzungen der im Vorjahr vorgenommenen Steuerabgrenzungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von rund 13.100 Euro und Gewerbesteuer in Höhe von 14.500 Euro.

D. SONSTIGE ANGABEN

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

▶ ARBEITNEHMER

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	8
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	25	0
GESAMT	53	8

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung:**▶ MITGLIEDER**

01.01.2018	8.795
Zugang 2018	344
Abgang 2018	286
31.12.2018	8.853

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um rund 339.400 Euro erhöht.

3. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen aus beauftragten und zukünftig noch zu erbringenden Bauleistungen in Höhe von rund 32.153.000 Euro sowie aus einem Kaufvertrag über ein schlüsselfertig zu übergebendes Neubauobjekt in Höhe von rund 22.120.000 Euro. Diese sind durch Darlehen und Eigenmittel vollständig gedeckt. Aus bereits im Geschäftsjahr abgeschlossenen Darlehensverträgen werden noch Auszahlungen in Höhe von rund 40.735.500 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

Eckhard Schönknecht
PR-Berater

Birgit Walter-Gothknecht
Dipl.-Betriebswirtin

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 16.04.2019 beschlossen, der Vertreterversammlung vorzuschlagen, einen Teil des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen einzustellen. So sollen 700.600,00 Euro der Gesetzlichen Rücklage und 3.976.000,00 Euro den Anderen Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 907.873,12 Euro soll an die Mitglieder als Bardividende ausgeschüttet werden. Dies entspricht einer Ausschüttung von 4 Prozent des am 01.01.2018 dividendenberechtigten Geschäftsguthabens in Höhe von 22.696.828,00 Euro.

Hamburg, 17. April 2019

.....
Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

DER VORSTAND

Kirsch

Paasch

UNSER WOHNUNGSBESTAND IN DEN HAMBURGER BEZIRKEN



Stand: 31.12.2018

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 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. Hervorzuheben ist der Abschluss des Kaufvertrags über den Neubau von 102 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 90 Stellplätzen am „Tarpnebeker Ufer“. Damit wird die Genossenschaft ihren Bestand weiter ausbauen und erneuern. Darüber hinaus leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem innerstädtischen Wohnraum.

Im Juni konnte die Genossenschaft mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Handwerkern und vielen Mitgliedern das Richtfest für das Bauvorhaben Lämmersieth feiern, wo neben einer modernen Geschäftsstelle weitere 63 neue Wohnungen und eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen entstehen. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen einer Objekttour vor Ort unter anderem vom Baufortschritt der Modernisierungs- und Neubauvorhaben Bürgerweide und Hinrichsenstraße überzeugt und dabei auch den gerade fertiggestellten neuen Mitgliedertreff besichtigt.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand fand in einer konstruktiven, vertrauensvollen Atmosphäre statt. In seiner Sitzung am 17.04.2018 hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Anstellungsverträge der beiden Vorstands-

mitglieder Daniel Kirsch (Vorsitzender) und Andreas Paasch per 01.01.2019 um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Damit wurde die Grundlage gelegt für Kontinuität in der Unternehmenspolitik und für eine weitere positive Entwicklung der Genossenschaft.

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats Joachim Habermann und Eckhard Schönknecht schieden turnusmäßig aus dem Gremium aus. In der Vertreterversammlung 2018 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 2017 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 31.12.2018 vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und dem Lagebericht zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat haben aufgrund des erfolgreichen Geschäftsverlaufes beschlossen, der Vertreterversammlung wiederum die Ausschüttung einer Bardi dividende in Höhe von 4 Prozent vorzuschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und 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, 17. April 2019

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 Verlust-Rechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG,
Hamburg,**

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 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 19. Juli 2018

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

Prüfungsdienst

gez. Wendlandt
Verbandsprüfer

gez. Klein
Verbandsprüfer

IMPRESSUM

Herausgeber

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Lämmersieth 1 · 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
bloomingimages (S. 06 – 07)
neumann & partner (S. 09)
dreidesign (S. 16)

Konzept & Gestaltung

schönknecht : kommunikation, Hamburg

Druck

Druckerei Becker, Merenberg



