



HAMBURG-RAHLSTEDTER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

wohnen - leben - wohlfühlen

lachen, dekorieren, feiern, reden, schlafen, lesen,
einladen, faulenzen, telefonieren, umräumen,
tanzen, weinen, heimkommen, baden, spielen,
lüften, entspannen, ausgehen, musizieren, kochen,
schreiben, träumen, erholen, backen, lieben, basteln,
fernsehen, wohlfühlen, malen, trinken, nähen...

Geschäftsbericht 2018

HAMBURG - RAHLSTEDTER
BAUGENOSSENSCHAFT EG

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

**Geschäftsbericht
und Jahresabschluss 2018**



Gegründet am 18. März 1947
In das Genossenschaftsregister eingetragen am 13. Februar 1948

Wir trauern
um unsere verstorbenen Mitglieder:

Eva Arlt
Eberhard Baer
Heinz Baghorn
Ohle Bauer
Irene Bredenbrücher
Jörg Brinckmann
Wolfgang Eckhardt
Hella Ezegelyan
Antje Fahrenkrug
Ramona Gronow
Wilma Hartmann
Maria Hensel
Friedrich Hohenstein
Hanno Heidorn
Günther Jokisch
Uwe Kahl
Christina Kapust
Jens-Rainer Kolbow
Klaus Laue

Christiane May
Dörte Metscher
Ferdinand Richard Nickau
Anke Pommée
Artur Proch
Ilka Redmann
Olaf Röhrig
Hermann Sabel
Jürgen Schlage
Bernd Schlüter
Edith Schmidt
Erwin Schulz
Helga Strube
Holger Thiel
Klaus Triebs
Martin Tschirner
Werner Vonbohr
Edith Wagner

Wir werden ihrer in Treue
und Dankbarkeit gedenken!



Verwaltungsorgane

Vorstand

Hans-Jürgen Teudt, geschäftsführendes Vorstandsmitglied, hauptamtlich
Peter Kessler, nebenamtlich

Aufsichtsrat

Ekkehard Wysocki, Vorsitzender
Maja Kreßin, stellv. Vorsitzende
Nico Schröder, Schriftführer
Carsten Gruber, stellv. Schriftführer
Angelika Bauschke
Beate Höfling

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss: Ekkehard Wysocki
Maja Kreßin
Nico Schröder
Carsten Gruber
Angelika Bauschke
Beate Höfling

Prüfungsausschuss: Ekkehard Wysocki
Maja Kreßin
Nico Schröder
Carsten Gruber
Angelika Bauschke
Beate Höfling

Wohnungsausschuss: Ekkehard Wysocki
Maja Kreßin
Nico Schröder
Carsten Gruber
Angelika Bauschke
Beate Höfling

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk	Vertreter	
1	Gustav Neumann	22119 Hamburg
	Chantal Zwarg	22119 Hamburg
	Ulrich Bork	22119 Hamburg
2	Marcel Konek	22159 Hamburg
	Volker Landsberger	22159 Hamburg
3	Nicole Hartmann	21077 Hamburg
	Hans-Rolf Flebbe	21077 Hamburg
	Jan Hartmann	21077 Hamburg
4	Wolfgang Langenhop	22145 Hamburg
	Manfred Regener	22145 Hamburg
	Herbert Lübke	22145 Hamburg
	Angelika Pahl	22145 Hamburg
	Christina Keul	22145 Hamburg
	Denise Bollo	22145 Hamburg
5	Dennis Recknagel	22145 Hamburg
	Susanne Langhagel	22765 Hamburg
	Christian Hähnel	22765 Hamburg
	Birgit Reymann	22765 Hamburg
	Sven Pohlmann	22765 Hamburg
	Patricia Fendrich	25712 Burg
6	Heidrun Waller	22143 Hamburg
	Charlotte Fritzsche	22143 Hamburg
	Martina Carstensen	22143 Hamburg
	Rainer Oellrich	22147 Hamburg
	Uwe Oberhack	22147 Hamburg
	Heidi Lipke	22143 Hamburg
	Lars Gruber	22143 Hamburg
	Klaus Ehlers	22147 Hamburg
	Patrick Klein	22147 Hamburg
	Christian Mecklenburg	22147 Hamburg
	Jürgen Ott	22143 Hamburg
	Michael Bortels-Bestmann	22359 Hamburg
	Hans Hoffmann	22143 Hamburg
	Ronald Bergmann	22143 Hamburg
	Patrick Winter	22143 Hamburg
Nan Ton Lim	22147 Hamburg	
Helmut Hurtz	22143 Hamburg	
Karl-Ludwig Rieck	22147 Hamburg	
7	Günther Zoeflig	22149 Hamburg
	Uwe Thomsen	22149 Hamburg
	Dieter Heuckeroth	22149 Hamburg
	Harald Goossen	22149 Hamburg
	Ludwig Bastian	22149 Hamburg
	Thomas Tessmer	22149 Hamburg
	Janine Meinhard	22149 Hamburg
	Thomas Wedemeyer	22149 Hamburg
	Evamarie Rake	22149 Hamburg



Wahlbezirk	Vertreter	
7	Astrid Klupsch	22149 Hamburg
	Peter Wasmuth	22149 Hamburg
	Peter Giesmann	22149 Hamburg
8	Uwe Bramfeld	22149 Hamburg
	Monika Paul	22149 Hamburg
	Helmut Schrade	22149 Hamburg
	Jürgen Weidt	22149 Hamburg
	Ines Sponner	22149 Hamburg
	Jan Konzelmann	22149 Hamburg
	Hans-Werner Banz	22149 Hamburg
Traute Alves	22149 Hamburg	
9	Detlev Wauer	22149 Hamburg
	Horst Opitz	22149 Hamburg
	Margit Jungclaus	22149 Hamburg
	Michael Eckhoff	22143 Hamburg
	Michael Schleef	22149 Hamburg
10	Andreas Bornholt	22523 Hamburg
	Christian Horn	22523 Hamburg
11	Ulrich Guzy	21029 Hamburg
	Werner John	21035 Hamburg
	Benjamin Heblinski	21035 Hamburg
12	Erhard Höfler	22359 Hamburg
	Uwe Heidorn	22359 Hamburg
	Michael Rademann	22359 Hamburg
	Christine Ehling	22359 Hamburg
	Jörg Beck	22399 Hamburg
13	Dr. Kirsten Lafrentz	22143 Hamburg
	Ole Thorben Buschhüter	22143 Hamburg
	Jenna Langenhop	22885 Barsbüttel
	Johannes Johannisson	22147 Hamburg
	Ilka Beck	22393 Hamburg
	Erhard Pohlmann	22149 Hamburg
	Rolf-Peter Segebrecht	22149 Hamburg
	Jan-Hendrik Ehlers	22149 Hamburg
	Peter Andres	22147 Hamburg
	Hans-Jürgen Peterson	22149 Hamburg
	Uwe Kruschinski	22145 Hamburg
	Helmut Schmidt	22159 Hamburg
	Holger Schatting	22147 Hamburg
	Ingo Tiedemann	22049 Hamburg
	Stefan Lohmann	22850 Norderstedt
	Torsten Koch	22303 Hamburg
Reinhold Frohns	22113 Oststeinbek	
Jörg Schuppli	22453 Hamburg	
Kurt Reinken	22765 Hamburg	
René Kettlitz	22885 Barsbüttel	
Joachim Falke	21514 Roseburg	
Dieter Dittrich	23919 Niendorf	

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.284 eigene Wohnungen, 22 Gewerbeflächen und 1.157 Garagen und Stellplätze.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen leicht erhöht und betragen in 2018 durchschnittlich 0,61 €/m² nach 0,55 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,14 % nach 8,49 % leicht gesunken.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	15.172	15.173	14.919
Instandhaltungsaufwendungen	3.600	3.953	3.795
Zinsaufwendungen	2.289	2.291	2.442
Jahresüberschuss	2.440	2.317	1.940

Durch etwas höhere als im Plan vorgesehene Instandhaltungskosten ist im Ergebnis ein geringerer Jahresüberschuss zu verzeichnen. Gegenläufig wirkt sich die Nachholung der Aktivierung einer Sanierungsmaßnahme aus dem Vorjahr aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 26,30 €/m² (Vorjahr 25,41 €/m²). Aktivierungspflichtige Modernisierungen waren nicht zu verzeichnen.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand und dem niedrigeren Zinsniveau bei Prolongationen und Umfinanzierung rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.



2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	98.951,3	94,5	100.883,9	93,5
Umlaufvermögen	147,4	0,1	136,9	0,1
langfristig	5.604,6	5,4	6.929,3	6,4
kurzfristig				
Bilanzsumme	104.703,3	100,0	107.950,1	100,0

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	38.834,4	37,1	36.615,2	33,9
Fremdkapital				
langfristig				
Verbindlichkeiten	61.659,2	58,9	66.890,7	62,0
Pensionsrückstellungen	437,1	0,4	389,5	0,4
kurzfristige Fremdmittel	3.772,6	3,6	4.054,7	3,7
Bilanzsumme	104.703,3	100,0	107.950,1	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 94,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel, einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.219,2 zu. Davon entfallen T€ 2.316,5 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr T€ 249,7 und T€ 152,4 durch Zunahme auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,0 % gesunkener Bilanzsumme 37,1 % (Vorjahr 33,9%).

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

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 10 Jahren.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,6 % und ist somit unverändert gegenüber dem Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21*

	2018	2017
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.976,2	3.305,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.647,6	6.709,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 331,6	- 847,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 7.620,2	- 5.191,0
Finanzmittelbestand	2.672,0	3.976,2
Cashflow nach DVFA/SG**	4.610,9	4.183,2
Planmäßige Tilgungen	- 2.361,5	- 2.712,5

* Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr.21

** DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit aufgrund der außerplanmäßig getätigten Tilgungen nicht ausreichte für die planmäßigen Annuitäten und die vorgesehene Dividende von 4 % sowie die darüber hinaus erfolgten Investitionsauszahlungen. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 1.304,2 ab.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.510,5	2.160,8	349,7
Bautätigkeit/Modernisierung	- 34,7	- 32,6	- 2,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 105,0	- 145,0	- 40,0
Betriebsergebnis	2.370,7	1.983,2	387,5
Finanzergebnis	- 15,4	- 15,3	- 0,1
Neutrales Ergebnis	1,6	6,8	- 5,2
Ergebnis vor Steuern	2.356,8	1.974,7	382,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 40,3	- 35,1	- 5,2
Jahresüberschuss	2.316,5	1.939,6	376,9



Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Veränderung in der Position Hausbewirtschaftung ist durch höhere Ausgaben in der Instandhaltung, sowie stärker gesunkenen Zinsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr zurückzuführen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Mieterträgen plus Umlagen von T€ 15.356,7, Zinsaufwendungen von T€ 1.857,1 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.850,0. Für 2019 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.694,3. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 26. März 2019

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)
Teudt Kessler

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018

Auf sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 die Arbeit sowie die Geschäftsführung des Vorstandes gemäß dem gesetzlichen und satzungsmäßigen Auftrag überwacht. Dazu wurden Berichte des Vorstandes entgegengenommen, diskutiert, kritisch bewertet und gebilligt. Fragen des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand vollumfänglich beantwortet.

Einzelfragen der Geschäftsführung wurden in vier weiteren Sitzungen des Prüfungsausschusses gezielt geprüft und gegenüber dem Vorstand bewertet.

Regelmäßiger Punkt der Tagesordnung waren nach wie vor die Informationen über unseren Verein „Förderung der Gemeinschaft in der Harabau“ dessen weitere Entwicklung sowohl personell als auch inhaltlich, dazu gehörten auch die Veranstaltungspläne des Vereins.

Planungen des Vorstandes zu weiteren Grundstückskäufen/Bauvorhaben waren ebenfalls ein regelmäßiger Punkt der Sitzungen.

Die Rechnungslegung des Vorstandes wurde geprüft und einstimmig gebilligt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Nachdem alle Gerichtsverfahren gegen unser Ex-Mitglied Georg Bartzos schon im Jahre 2017 abgeschlossen waren, wurde die Räumung der Wohnung 2018 mit polizeilicher Hilfe vollzogen.

2018 gab es im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen. Auf der Vertreterversammlung am 12.06.2018 wurden Beate Höfling und Ekkehard Wysocki wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Unser Dank gilt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im letzten Jahr wieder im Interesse des Unternehmens geleistete Arbeit. Wir sind uns sicher, dass mit diesem Engagement ein zukunftsfähiges, aber auch ein den genossenschaftlichen Traditionen verpflichtetes Unternehmen erhalten und ausgebaut werden kann. Der Aufsichtsrat wird diesen Aspekt seiner Arbeit besonders im Auge behalten und seinen Anteil dazu leisten.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat und empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2018 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, im März 2019

Der Aufsichtsrat:

Ekkehard Wysocki

Vorsitzender



Aktivseite

Bilanz zum

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten-----		8.378,00	17.567,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten-----	97.277.176,43		99.153.977,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten----	1.541.151,52		1.583.261,59
3. Technische Anlagen und Maschinen-----	5.427,00		7.449,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung-----	119.149,96	98.942.904,91	121.676,00
Anlagevermögen insgesamt-----		98.951.282,91	100.883.931,55
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen-----		2.777.966,55	2.776.078,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung-----	39.015,86		43.819,03
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit-----	2.897,61		2.534,69
3. Sonstige Vermögensgegenstände-----	246.210,38	288.123,85	250.871,97
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten-----		2.672.031,19	3.976.162,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten-----		13.904,54	16.665,34
Bilanzsumme-----		104.703.309,04	107.950.064,31

31. Dezember 2018

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.000,00		91.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.604.350,00		6.471.150,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	6.715.350,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €		(0,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.770.000,00		3.537.900,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	232.100,00 €		(194.000,00)
2. Andere Ergebnismrücklagen	28.090.463,86	31.860.463,86	26.264.648,85
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.825.815,01 €		(1.495.875,39)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.316.533,01		1.939.595,39
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	2.057.915,01	258.618,00	1.689.875,39
Eigenkapital insgesamt		38.834.431,86	36.615.218,85
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	437.099,00		389.530,00
2. Steuerrückstellungen	8.213,00		3.624,00
3. Sonstige Rückstellungen	78.050,00	523.362,00	72.050,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.658.506,66		66.022.059,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	702,52		868.631,96
3. Erhaltene Anzahlungen	3.312.031,04		3.356.939,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.164,31		17.390,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	288.100,06		539.731,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten	35.624,08	65.313.128,67	31.095,67
D. Rechnungsabgrenzungsposten		32.386,51	33.792,75
Bilanzsumme		104.703.309,04	107.950.064,31



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung-----	15.172.798,13		14.918.589,73
b) aus Betreuungstätigkeit -----	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen ---	425,66	15.173.498,79	420,17
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen-----		1.887,56	-12.058,52
3. Sonstige betriebliche Erträge -----		337.930,85	112.008,94
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ---		6.426.678,17	6.262.049,96
Rohergebnis-----		9.086.639,03	8.757.185,36
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter-----	871.170,33		828.847,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung-----	244.117,32	1.115.287,65	196.256,47
davon für Altersversorgung-----	56.842,73 €		(21.523,48)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen---		2.246.709,37	2.236.327,70
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen -----		557.678,67	561.226,07
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge-----		0,00	1,90
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -----		2.306.796,88	2.456.562,89
davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen-----	14.183,00 €		(14.736,00)
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag -----		40.286,67	35.089,60
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag -----		2.819.879,79	2.442.877,17
12. Sonstige Steuern -----		503.346,78	503.281,78
13. Jahresüberschuss -----		2.316.533,01	1.939.595,39
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen-----		2.057.915,01	1.689.875,39
15. Bilanzgewinn-----		258.618,00	249.720,00

3. Anhang

Hamburg - Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Bargtheider Straße 99
22143 Hamburg
eingetragen: Amtsgericht Hamburg, Gen. R. 764

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software) wurden nur insoweit aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die planmäßige Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht angesetzt.

Die Bemessungen der Abschreibungen bei Bauten beruhen auf Nutzungsdauern von:

80 Jahren bei	Wohngebäuden auf eigenem Grund und Boden
50 Jahren bei	in den Wohnbauten enthaltene sonstige Gebäude
50 Jahren bei	eigenem Bürogebäude
40 Jahren bei	Geschäfts- und anderen Bauten
10 Jahren bei	Außenanlagen

Bei Wohngebäuden auf Erbbaugrundstücken wird höchstens über die jeweilige Laufzeit des Erbbaurechtes abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer für technische Anlagen und Maschinen (Waschmaschinen) ist je nach Zugangsjahr auf 5 bis 10 Jahre festgelegt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear auf 3 bis 23 Jahre abgeschrieben. Die in dem Posten enthaltenen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 netto werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet. Zu den Forderungen aus Vermietung wurden Wertberichtigungen für alle erkennbaren Risiken gebildet.



In den sonstigen Vermögensgegenständen wurde die Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtung mit dem Aktivwert in Höhe von € 147.434,00 angesetzt.

Die liquiden Mittel bestehen in Euro.

Das Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen und somit auf den Ausweis von aktiven latenten Steuern verzichtet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für die Anwartschaft wurde ein modifizierter Teilwert ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 1,5% sowie der von der Deutschen Bundesbank vom 30.09.2018 veröffentlichte Marktzins bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren auf den 31.12.2018 fortgeschrieben zu Grunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzins der ergangenen 10 Jahre. Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt € 501.394,00 und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von € 64.295,00 zur ausgewiesenen Rückstellung. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB der Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel (Seite 20) dargestellt.

In den Posten Immaterielle Vermögensgegenstände wurde für T€ 2 die Software aktiviert.

In den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurden für den Neubau Liliencronstraße nachträgliche Kosten in Höhe von T€ 119 aktiviert.

Die Maßnahme Sanierung des Garagenhofes in der Friedrichhainstraße 8 aus dem Vorjahr wurde korrekturhalber in 2018 mit T€ 154 aktiviert.

In den Posten Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden i.W. für T€ 18 ein Archivserver und eine neue Telefonanlage sowie für T€ 22 ein Pkw angeschafft.



Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenpiegel:

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge (+/-)	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres Zugänge/ Zuschreibungen	Abschreibungen im Zusammenhang mit Zugänge/ Abgängen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
259.031,57	2.061,68	0,00	0,00	261.093,25	241.464,57	11.250,68	0,00	252.715,25	8.378,00	17.567,00
Sachanlagen										
153.631.304,22	273.018,71	46.585,18	0,00	153.857.737,75	54.477.326,26	21.488.820,24	0,00	45.585,18	0,00	99.153.977,96
2.366.184,41	0,00	0,00	0,00	2.366.184,41	782.922,82	42.110,07	0,00	825.032,89	1.541.151,52	1.583.261,59
112.640,23	0,00	0,00	0,00	112.640,23	105.191,23	2.022,00	0,00	107.213,23	5.427,00	7.449,00
430.507,92	44.469,34	39.562,22	0,00	435.415,04	308.831,92	42.506,38	0,00	316.265,08	119.149,96	121.676,00
156.540.636,78	317.488,05	86.147,40	0,00	156.771.977,43	55.674.272,23	2.235.458,69	0,00	57.829.072,52	98.942.904,91	100.866.364,55
156.799.668,35	319.549,73	86.147,40	0,00	157.033.070,68	55.915.736,80	2.246.709,37	0,00	58.081.787,77	98.951.282,91	100.883.931,55

* - Zugang beinhaltet die korrigierte Darstellung des Vorjahreszugangs in Höhe von 1.54018,71€ (VE508 Garagenhof)

** - Abgang beinhaltet die korrigierte Darstellung des Vorjahresabgangs in Höhe von 45.585,18€ (VE508 Garagenhof)

*** - Die Abschreibungen aus Abgängen des Geschäftsjahres beinhalten die korrigierte Darstellung der historischen Abschreibungen in Höhe von 45.585,18€ (VE508 Garagenhof)

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

In dem Posten sonstige Vermögensgegenstände ist eine Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 147.434,00 (Vorjahr € 136.900,00) enthalten. Die restlichen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2018	6.562.950,00 €
Zugänge	249.450,00 €
Abgänge	
ausgeschiedene Mitglieder	91.800,00 €
gekündigte Anteile	0,00 €
Tod in früheren Jahren	5.250,00 € 97.050,00 €
Stand 31.12.2018	6.715.350,00 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Sicherungsart*
			Restlaufzeit		gesichert	
	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(66.022.059,61)	(3.511.694,32)	(12.013.979,70)	(50.496.385,59)	(66.022.059,61)	GPR
	61.658.506,66	2.940.631,40	12.584.311,17	46.133.564,09	61.658.506,66	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(868.631,96)	(21.720,60)	(98.012,04)	(748.899,32)	(867.929,44)	GPR
	702,52	0,00	0,00	702,52	0,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.356.939,56)	(3.356.939,56)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	3.312.031,04	3.312.031,04	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(17.390,02)	(17.390,02)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	18.164,31	18.164,31	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(539.731,89)	(539.731,89)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	288.100,06	288.100,06	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(31.095,67)	(31.095,67)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	35.624,08	35.624,08	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	(70.835.848,71)	(7.478.572,06)	(12.111.991,74)	(51.245.284,91)	(66.889.989,05)	
	65.313.128,67	6.594.550,89	12.584.311,17	46.134.266,61	61.658.506,66	

*GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.



3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 2.789 abgerechnete Nebenkosten und T€ 551 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten T€ 183, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind:

Korrektur Aktivierung Sanierung Garagenhof	T€ 154
Korrektur Heizkostenabrechnung Liliencronstraße	T€ 27
Auflösung von Rückstellungen	T€ 2

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 3.953 Instandhaltungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten auch T€ 415 Verwaltungskosten.

4. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6,0	7,5
Hauswarte	<u>4,0</u>	<u>0,0</u>
	10,0	7,5

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder:	Anteile:
Anfang 2018	3.415	43.141
Zugang 2018	136	2.641
Abgang 2018	124	1.753
Ende 2018	3.427	44.029

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 133.200,00.

Es bestehen folgende in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen:

Es bestehen Leasingverträge für zwei Kraftfahrzeuge.

Für 2019 ist ein Aufwand von rund T€ 6,5 zu erwarten.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 8 Verträge größer T€ 50 abgeschlossen.

Es sind Kosten in Höhe von T€ 670 zu erwarten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Jürgen Teudt (geschäftsführendes Vorstandsmitglied), hauptamtlich
Peter Kessler, nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ekkehard Wysocki, Vorsitzender
Maja Kreßin, stellv. Vorsitzende
Nico Schröder
Carsten Gruber
Angelika Bauschke
Beate Höfling



Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses nicht ergeben.

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung am 26.03.2019 mit getrennten Beschlüssen beschlossen, € 1.825.815,01 in die anderen Ergebnisrücklagen und € 232.100,00 in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 28 f) der Satzung zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden.

Bilanzgewinn € **258.618,00**

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes
an die Mitgliederversammlung

Dividendenausschüttung € 258.618,00

Hamburg, den 26. März 2019

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)

Teudt Kessler

Wohnanlagen der HARABAU

Stand März 2019

VE	Lage	Anzahl der Wohneinheiten	Zimmer	Bindung
1	Stolper Straße 1 - 33 Redderblock 46 - 58 22145 Hamburg	120	1 ½ - 3	freifinanziert
2	Timmendorfer Stieg 1 - 40 22147 Hamburg	110	1 ½ - 2 ½	freifinanziert
3	Loher Straße 9 - 19 22149 Hamburg	84	1 - 3	freifinanziert
4	Pogwischrund 2 - 25 22149 Hamburg	87	2 - 2 ½	freifinanziert
5	Rahlstedter Straße 160 Remstedtstraße 2 22143 Hamburg	8	2 - 3	freifinanziert
6	August-Krogmann-Straße 3 + 7 22159 Hamburg	30	2 - 3	freifinanziert
7	Timmendorfer Straße 1 - 15 22143 Hamburg	130	1 - 4 ½	freifinanziert
8	Friedrichshainstraße 8 - 26 Reinickendorfer Straße 2 - 45 22149 Hamburg	271	1 - 3 ½	freifinanziert
9	Am Sooren 31 a - 57 22149 Hamburg	54	2 - 3 ½	freifinanziert
10	Berner Straße 12 a - 16 f 22145 Hamburg	76	2 - 2 ½	freifinanziert
11	Rahlstedter Straße 41 22149 Hamburg	7	1 - 3	freifinanziert
12	Schiffbeker Schanze 9 + 11 22117 Hamburg	12	2 - 3	freifinanziert
13	Rahlstedter Straße 49 + 49 a Loher Straße 1 + 3 22149 Hamburg	55	1 - 3 ½	freifinanziert
14	Farmsener Höhe 37 + 39 22159 Hamburg	10	2 - 2 ½	freifinanziert
15	Küperkoppel 95 - 99 22045 Hamburg	18	3 - 3 ½	freifinanziert
16	Liseistieg 2 - 18 22149 Hamburg	120	1 ½ - 2 ¾	freifinanziert
17	Rümkoppel 2 a - c Öjendorfer Weg 49 + 51 Julius-Campe-Weg 38 22119 Hamburg	39	1 - 4	freifinanziert
18	Beerenhöhe 10 - 31 21077 Hamburg	101	1 - 4	§ - 5 Schein
19	Lesserstraße 141 + 151 22049 Hamburg	17	2 - 3	freifinanziert
20	Pinneberger Chaussee 47 - 47 b Mergenthalerweg 2 - 2 b 22523 Hamburg	36	2 ½ - 4	§ - 5 Schein
21	Steinbeker Hauptstraße 42 + 44 Steinbeker Weg 27 - 31 22117 Hamburg	24	1 ½ - 4	freifinanziert
22	Nydamer Weg 2 - 8 a 22145 Hamburg	33	1 ½ - 4	freifinanziert



VE	Lage	Anzahl der Wohneinheiten	Zimmer	Bindung
23	Hauke-Haien-Weg 23 + 25 22149 Hamburg	15	1 ½ - 4	freifinanziert
24	Boizenburger Weg 11 22143 Hamburg	29	1 ½ - 2	§ - 5 Schein
25	Boizenburger Weg 7 22143 Hamburg	8	2	§ - 5 Schein
26	Rahlstedter Straße 139 22149 Hamburg	12	2 - 3	§ - 5 Schein
27	Vereinsstraße 76 20357 Hamburg	10 1	2 2	§ - 5 Schein freifinanziert
28	Chrysantherstraße 142 - 142 d Sander Straße 25 - 25 b 21029 Hamburg	42	2 - 3 ½	§ - 5 Schein
29	Tegelsberg 2 d - 2 g 22399 Hamburg	31	1 ½ - 2 ½	§ - 5 Schein
30	Tunnkoppelring 64 - 68 Tunnkoppelstieg 18 - 22 22359 Hamburg	57	1 ½ - 4	§ - 5 Schein
31	Erdmannstraße 3 - 7 22765 Hamburg	53	1 ½ - 3	§ - 5 Schein
32	Bergiusstraße 28 Am Born 11 22765 Hamburg	9	2 - 2 ½	§ - 5 Schein
33	Erdmannstraße 1 Am Born 13 - 17 22765 Hamburg	60	1 ½ - 3 ½	§ - 5 Schein
34	Danziger Straße 19 20099 Hamburg	9	3 - 4	§ - 5 Schein
35	Buchenkamp 45 + 47 22359 Hamburg	17	2 - 3 ½	freifinanziert
36	Anita-Ree-Straße 6 - 12 Ursula-Querner-Straße 1 + 3 21035 Hamburg	60	1 ½ - 3 ½	freifinanziert
37	Sophie-Schoop-Weg 62 - 68 21035 Hamburg	32	1 ½ - 4	§ - 5 Schein
38	Sophie-Schoop-Weg 58, 60 + 70 21035 Hamburg	28	2 - 3 ½	freifinanziert
39	Buchenkamp 41 + 43 22359 Hamburg	17	1 ½ - 3 ½	freifinanziert
40	Boltenhagener Straße 24 - 28 22147 Hamburg	32	1 ½ - 3 ½	§ - 5 Schein
41	Bargteheider Straße 169 - 173 22143 Hamburg	40	1 ½ - 3 ½	freifinanziert
42	Boltenhagener Straße 18 - 22 22147 Hamburg	30	1 ½ - 3 ½	freifinanziert

VE	Lage	Anzahl der Wohneinheiten	Zimmer	Bindung
43	Ahrenshooper Straße 12 - 24 Kühlungsborner Straße 68 – 82 22147 Hamburg	109	2 - 4	§ - 5 Schein
44	Ahrenshooper Straße 26 - 32 22147 Hamburg	90	2 - 3 ½	freifinanziert
45	Am Sooren 97 22149 Hamburg	15	2 - 3 ½	freifinanziert
46	Julius-Campe-Weg 36 22119 Hamburg	9	1 - 3	freifinanziert
47	Liliencronstraße 61 22149 Hamburg	27	2 - 3	freifinanziert



Notizen

Notizen



Notizen



Hamburg-Rahlstedter
Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches
Wohnungsunternehmen
Bargteheider Straße 99
22143 Hamburg
Telefon (0 40) 67 36 09 - 0
Telefax (0 40) 67 39 11 91
E-Mail harabau@harabau.de
www.harabau.de