



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 2015

HAMBURG - RAHLSTEDTER BAUGENOSSENSCHAFT E.G.

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2015



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

Wir trauern
um unsere verstorbenen Mitglieder:

Klaus Bargmann
Vera Behnk
Gerhart Bein
Dagmar Böhme
Katja Bröhan
Georg Czichos
Werner Drahn
Hermine Eggers
Horst Ehlers
Alfons Galonska
Volker Gutzeit
Horst Hagemann
Klaus-Dieter Hahn
Rosalia Hinrichsen
Jörg-Frithjof Kloss

Peter Künzel
Frieda Licht
Helga Lohrke
Georg Meinert
Waltraut Mösche
Monika Neumann
Klaus Pretsch
Claudia Puttkammer
Annegret Salcher
Doritt Seidler
Hans Werner Andres Sievers
Charlotte Steffen
Gisela Vos
Wolfram Warnecke
Marlies Willkomm
Ute Woyte

Wir werden ihrer in Treue
und Dankbarkeit gedenken!



Verwaltungsorgane

Vorstand

Hans-Jürgen Teudt, Geschäftsführer, hauptamtlich
Peter Kessler, nebenamtlich

Aufsichtsrat

Ekkehard Wysocki, Vorsitzender
Dieter Mecklenburg, stellv. Vorsitzender
Nico Schröder, Schriftführer
Maja Kreßin, stellv. Schriftführerin
Bastian Schneekloth bis 09.06.2015
Angelika Bauschke
Beate Höfling ab 09.06.2015

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss:	Ekkehard Wysocki Dieter Mecklenburg Angelika Bauschke Maja Kreßin Nico Schröder Beate Höfling
Prüfungsausschuss:	Ekkehard Wysocki Dieter Mecklenburg Angelika Bauschke Maja Kreßin Nico Schröder Beate Höfling
Wohnungsausschuss:	Ekkehard Wysocki Dieter Mecklenburg Angelika Bauschke Maja Kreßin Nico Schröder Beate Höfling

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk	Vertreter	
1	Gustav Neumann	22119 Hamburg
	Peter Mathy	22119 Hamburg
2	Ingo Tiedemann	22049 Hamburg
	Dörte Vonderheiden	22049 Hamburg
3	Jan Hartmann	21077 Hamburg
	Hans-Rolf Flebbe	21077 Hamburg
	Ute Frese	21077 Hamburg
4	Herbert Lübke	22145 Hamburg
	Ingeborg Braun	22145 Hamburg
	Angelika Pahl	22145 Hamburg
	Manfred Regener	22145 Hamburg
	Mandy Tietgen	22143 Hamburg
5	Uwe Karstens	22765 Hamburg
	Susanne Langhagel	22765 Hamburg
	Hartmut Eichhorn	22765 Hamburg
	Patricia Fendrich	22765 Hamburg
6	Charlotte Fritzsche	22143 Hamburg
	Cornelia Daniels	22147 Hamburg
	Jürgen Ott	22143 Hamburg
	Hans Hoffmann	22143 Hamburg
7	Günther Zoeflig	22149 Hamburg
	Uwe Thomsen	22149 Hamburg
	Dieter Heuckeroth	22149 Hamburg
	Harald Goossen	22149 Hamburg
	Ludwig Bastian	22149 Hamburg
	Gertrud Braun	22149 Hamburg
	Angela Freyer	22149 Hamburg
	Astrid Klupsch	22149 Hamburg
	Georg Bartzos	22149 Hamburg
	Evamarie Rake	22149 Hamburg
	Wilfried Wagener	22149 Hamburg
	Helmut Schrade	22149 Hamburg
8	Jürgen Weidt	22149 Hamburg
	Irmgard Rasche	22149 Hamburg
	Olaf Bisanz	22149 Hamburg
	Uwe Rohde	22149 Hamburg
	Hans-Werner Banz	22149 Hamburg
	Erhard Schöning	22149 Hamburg
Heinz Gundlack	22149 Hamburg	
9	Michael Peitz	22149 Hamburg
	Detlev Wauer	22149 Hamburg
	Horst Opitz	22149 Hamburg
	Michael Schleef	22149 Hamburg
	Klaus Triebs	22143 Hamburg



Wahlbezirk	Vertreter	
10	Andreas Bornholt Christian Horn	22523 Hamburg 22523 Hamburg
11	Ulrich Guzy Werner John	21029 Hamburg 21035 Hamburg
12	Uwe Heidorn Erhard Höfler Jörg Beck Stefan Lohmann	22359 Hamburg 22359 Hamburg 22399 Hamburg 22399 Hamburg
13	Dr. Kirsten Lafrentz Ilka Beck Ole Thorben Buschhüter Erhard Pohlmann Jan-Hendrik Ehlers Johannes Johannisson Kurt Himer Bruno Schmalfeldt Hans-Jürgen Peterson Uwe Kruschinski Joachim Falke Helmut Schmidt Jörg Schuppili René Kettlitz Torsten Koch Reinhold Frohns Dieter Dittrich Holger Schatfling Kurt Reinken	22143 Hamburg 22393 Hamburg 22143 Hamburg 22149 Hamburg 22149 Hamburg 22147 Hamburg 22149 Hamburg 22143 Hamburg 22149 Hamburg 22145 Hamburg 21514 Roseburg 22159 Hamburg 22453 Hamburg 22885 Barsbüttel 22301 Hamburg 22113 Oststeinbek 23919 Niendorf 22147 Hamburg 22765 Hamburg

Veränderungen bis zum Ende des Geschäftsjahres

13	Helmut Geffert	ausgeschieden am 19.01.2015
13	Beate Höfling	wurde am 09.06.2015 in den Aufsichtsrat gewählt
12	Werner Drahn	verstorben am 24.10.2015

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.257 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeflächen und 1.140 Garagen und Stellplätze.

Zum Ende des Jahres 2016 bzw. Anfang 2017 werden wir planmäßig weitere 27 Wohnungen in Hamburg-Rahlstedt fertigstellen.

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 geringfügig erhöht und betragen in 2015 durchschnittlich 6,21 €/m² nach 6,17 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 8,15 % nach 7,93 % leicht gestiegen.

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

	Plan	Ist	Ist
	2015	2015	2014
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	14.639	14.692	14.609
Instandhaltungsaufwendungen	3.300	3.143	3.271
Zinsaufwendungen	2.746	2.987	3.162
Jahresüberschuss	1.729	2.023	1.549

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Bereich der Zinsaufwendungen wurde, durch einen internen Fehler in der Berechnung des Zinssatzes für Darlehen der IFB, der Zinsaufwand zu niedrig eingeschätzt, dies wirkt sich auch auf den Jahresüberschuss aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 21,17 €/m² (Vorjahr 22,21 €/m²) zusätzlich wurden T€ 99 (Vorjahr T€ 214) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

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



2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	100.817,6	95,2	101.483,4	95,4
Umlaufvermögen	112,5	0,1	227,7	0,2
langfristig	4.961,7	4,7	4.637,7	4,4
kurzfristig				
Bilanzsumme	105.891,8	100,0	106.348,8	100,0

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	32.949,5	31,1	30.987,5	29,1
Fremdkapital, langfristig				
Verbindlichkeiten	68.722,4	64,9	71.100,8	66,9
Pensionsrückstellungen	365,2	0,3	311,4	0,3
kurzfristige Fremdmittel	3.854,7	3,7	3.949,1	3,7
Bilanzsumme	105.891,8	100,0	106.348,8	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 95,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.962,0 zu. Davon entfallen T€ 2.023,0 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr T€ 228,8 und T€ 167,8 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,4 % gesunkener Bilanzsumme 31,1% (Vorjahr 29,1 %).

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, so dass 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, so dass 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 12 Jahren.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,3 % und ist somit leicht gesunken nach 4,4% im Vorjahr.

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

	2015 T€	2014 T€
<i>Finanzmittelbestand zum 01.01.</i>	1.686,2	2.201,8
<i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</i>	7.251,4	6.698,8
<i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</i>	- 1.509,9	-1.951,7
<i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	- 5.426,5	-5.262,7
<i>Finanzmittelbestand</i>	2.001,2	1.686,2
<i>Cashflow nach DVFA/SG*</i>	4.223,9	3.736,2
<i>Planmäßige Tilgungen</i>	-2.378,4	-2.075,9

* 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 nicht nur ausreichte für die planmäßige Annuitäten und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 315,0 zu. Für unser Neubauvorhaben in der Liliencronstr. haben wir für 2016 eine zusätzliche Finanzierung in Höhe von 4 Mio. € vorgesehen.

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 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.224,9	1.730,8	494,1
Bautätigkeit/Modernisierung	- 36,0	-32,7	- 3,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 127,7	-107,8	- 19,9
Betriebsergebnis	2.061,2	1.590,3	470,9
Finanzergebnis	- 8,2	- 4,4	- 3,9
Neutrales Ergebnis	5,9	0,3	5,6
Ergebnis vor Steuern	2.058,9	1.586,2	472,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 35,9	-36,9	1,0
Jahresüberschuss	2.023,0	1.549,3	473,6



Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Veränderung in der Position Hausbewirtschaftung ist durch eine verminderte Ausgabe in der Instandhaltung gegenüber dem Vorjahr (Sanierung VE 18 Beerenhöhe) und dem Zugang durch eine durchgeführte Anhebung der Nutzungsgebühren im freifinanzierten Wohnungsbestand zurückzuführen.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. 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 und zusätzlichen Neubauwohnungen. 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 2016 mit Mieterträgen inklusive Nebenkosten von T€ 14.746,3, Zinsaufwendungen von T€ 2.753 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 3.170. Für 2016 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.133. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 7. April 2016

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)

Teudt Kessler

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

Auf sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2015 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 Entwicklung weiterhin Freude macht.

Das Neubauvorhaben Liliencronstraße wurde vom Gremium positiv bewertet, begleitet und die dafür notwendigen Beschlüsse zur Verwirklichung gefasst.

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

An der Fachtagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) in Lübeck nahmen auch Mitglieder des Aufsichtsrates teil.

Nach 15 Jahren im Aufsichtsrat schied der langjährige Schriftführer Bastian Schneekloth auf eigenen Wunsch aus dem Gremium aus. Auf der Vertreterversammlung am 09.06.2015 wurde Beate Höfling neu 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 werden kann.

Der Aufsichtsrat wird diesen Aspekt seiner Arbeit besonders im Auge behalten und seinen Anteil zur Umsetzung dazu leisten.

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

- den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2015 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2015 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, im April 2016

Der Aufsichtsrat:
Ekkehard Wysocki
Vorsitzender

	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		27.740,00	48.180,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.388.628,99		98.315.226,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten ----	1.667.481,74		1.709.591,82
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		1.300.498,40
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.679,00		9.550,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.848,00		75.035,00
6. Anlagen im Bau	2.670.208,32		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	100.789.846,05	25.346,49
Anlagevermögen insgesamt		100.817.586,05	101.483.427,80
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.813.647,51	2.791.669,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.988,81		48.818,58
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.587,91		2.461,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	212.551,88	244.128,60	323.774,01
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.001.226,09	1.686.237,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.220,18	12.374,00
Bilanzsumme		105.891.808,43	106.348.762,35

31. Dezember 2015

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.100,00		93.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.092.400,00		5.922.150,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.400,00	6.183.900,00	900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.350,00 €			(4.050,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.161.200,00		2.958.900,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	202.300,00 €		(155.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	23.367.706,39	26.528.906,39	21.783.765,87
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.583.940,52 €		(1.165.490,13)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.022.982,52		1.549.264,13
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.786.240,52	236.742,00	1.320.490,13
Eigenkapital insgesamt		32.949.548,39	30.987.489,87
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	365.162,00		311.435,00
2. Sonstige Rückstellungen	83.000,00	448.162,00	113.100,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.813.280,85		70.172.636,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	909.133,24		928.182,66
3. Erhaltene Anzahlungen	3.346.474,39		3.370.005,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.081,58		14.929,04
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	351.815,98		349.584,57
6. Sonstige Verbindlichkeiten	27.541,45	72.467.327,49	64.170,15
davon aus Steuern 0,00 €			(9.177,93)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		26.770,55	37.228,71
Bilanzsumme		105.891.808,43	106.348.762,35



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.691.859,55		14.609.987,07
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	446,22	14.692.580,77	359,53
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen		21.978,30	-79.067,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.087,99	10.960,34
4. Sonstige betriebliche Erträge		146.447,83	140.971,28
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.608.271,17	5.732.273,37
Rohergebnis		9.257.823,72	8.951.212,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	786.357,01		805.740,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	226.002,22	1.012.359,23	209.743,45
davon für Altersversorgung	63.641,23 €		(43.092,43)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.150.975,49	2.152.839,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		534.182,91	547.244,93
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.758,16	9.705,84
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.001.236,24	3.161.910,70
davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	14.188,00 €		(13.894,00)
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.565.828,01	2.083.438,76
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		35.914,74	36.880,17
13. Sonstige Steuern		506.930,75	497.294,46
14. Jahresüberschuss		2.022.982,52	1.549.264,13
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.786.240,52	1.320.490,13
16. Bilanzgewinn		236.742,00	228.774,00

3. Anhang

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 25.05.2009 (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. Eigenerbrachte Architektenleistungen und Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 5 in die Herstellungskosten des Jahres 2015 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht angesetzt.

Am 09.09.2015 war auf dem Grundstück in der Liliencronstraße Baubeginn. Die Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten in Höhe von Euro T€ 1.300 und in Höhe von T€ 25 wurden auf den Posten Anlagen im Bau umgebucht.

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 € 410,00 netto werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt.



Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das 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 € 112.502,00 und die Forderung gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) mit dem Barwert in Höhe von € 63.386,00 angesetzt.

Die liquiden Mittel bestehen in Euro.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G 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 30.09.2015 veröffentlichte Marktzins bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren, fortgeschrieben auf den 31.12.2015 (3,89%), zu Grunde gelegt.

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 Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge		Umbuchungen (+/-)		Abschreibungen (kumulierte)		Buchwert am 31.12.2015	Buchwert am 31.12.2014	Abschrei- bungen im Geschäftsjahr
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	235.116,92	15.743,70	177,31	0,00	0,00	222.943,31		27.740,00	48.180,00			36.183,70
Sachanlagen												
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.554.632,75	117.759,58	1.137,62	0,00	0,00	50.282.625,72		96.388.628,99	98.315.226,09			2.043.219,06
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.366.184,41	0,00	0,00	0,00	0,00	698.702,67		1.667.481,74	1.709.591,82			42.110,08
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.300.498,40	0,00	0,00	-1.300.498,40	0,00	0,00		0,00	1.300.498,40			0,00
Technische Anlagen und Maschinen	118.840,11	0,00	7.803,37	0,00	0,00	103.357,74		7.679,00	9.550,00			1.871,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	407.811,90	8.404,65	8.460,98	0,00	0,00	351.907,57		55.848,00	75.035,00			27.591,65
Anlagen im Bau	0,00	1.344.363,43	0,00	1.325.844,89	0,00	2.670.208,32		0,00	0,00			0,00
Bauvorbereitungskosten	25.346,49	0,00	0,00	-25.346,49	0,00	0,00		0,00	25.346,49			0,00
	150.773.314,06	1.470.527,66	17.401,97	0,00	51.436.593,70	100.789.846,05		101.435.247,80	2.114.791,79			
Anlagevermögen insgesamt	151.008.430,98	1.486.271,36	17.579,28	0,00	51.659.537,01	100.817.586,05		101.483.427,80	2.150.975,49			



Bei einzelnen Wohnanlagen wurden planmäßig Wohnungseinzelmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die daraus resultierenden Herstellungskosten in Höhe von € 94.221,85 wurden unter dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktiviert. Des Weiteren wurden die angefallenen eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von € 5.087,99 unter diesem Posten aktiviert.

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 € 112.502,00 (Vorjahr € 227.654,00) enthalten.

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2015		6.016.050,00 €
Zugänge		265.200,00 €
Abgänge		
ausgeschiedene Mitglieder	93.000,00 €	
gekündigte Anteile	900,00 €	
Tod in früheren Jahren	3.450,00 €	97.350,00 €
Stand 31.12.2015		6.183.900,00 €

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt 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*
		bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(70.172.636,38) 67.813.280,85	(2.032.469,50) 2.591.683,14	(9.501.249,26) 10.932.608,26	(58.638.917,62) 54.288.989,45	(70.172.636,38) 67.813.280,85	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(928.182,66) 909.133,24	(19.049,42) 19.791,32	(85.002,44) 89.103,36	(824.130,80) 800.238,56	(927.213,28) 908.385,72	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.370.005,97) 3.346.474,39	(3.370.005,97) 3.346.474,39	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(14.929,04) 19.081,58	(14.929,04) 19.081,58	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(349.584,57) 351.815,98	(349.584,57) 351.815,98	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(64.170,15) 27.541,45	(64.170,15) 27.541,45	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Gesamtbetrag	(74.899.508,77) 72.467.327,49	(5.850.208,65) 6.356.387,86	(9.586.251,70) 11.021.711,62	(59.463.048,42) 55.089.228,01	(71.099.849,66) 68.721.666,57	

*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€ 2.817 abgerechnete Nebenkosten und T€ 707 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten eigenerbrachte Architektenleistungen und Verwaltungskosten für die Wohnungseinzelmodernisierungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten T€ 10, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind:

Auflösung von Rückstellungen	T€ 6
Erstattungen für Vorjahre	T€ 1
Eingang auf abgeschriebene Forderungen	T€ 4

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 3.143 Instandhaltungsaufwendungen.

4. Sonstige Angaben

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

Es bestehen Leasingverträge für zwei Kraftfahrzeuge.

Für 2016 ist ein Aufwand von rund T€ 12 zu erwarten.

Für das Baugrundstück Liliencronstraße wurden Bauverträge abgeschlossen. Es sind noch Kosten in Höhe von T€ 4.167 zu erwarten. Zur Finanzierung der Baukosten wurde in 2016 ein Darlehen in Höhe von T€ 4.000 aufgenommen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden zwei Verträge abgeschlossen. Es sind Kosten in Höhe von T€ 1.400 zu erwarten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6,3	6,0
Hauswarte	4,0	0,0
	<u>10,3</u>	<u>6,0</u>

Mitgliederbewegung:

Anfang 2015	3.391
Zugang 2015	156
Abgang 2015	165
Ende 2015	3.382

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 170.250,00.

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, Geschäftsführer, hauptamtlich
Peter Kessler, nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ekkehard Wysocki, Vorsitzender
Dieter Mecklenburg, stellv. Vorsitzender
Angelika Bauschke
Maja Kreßin
Beate Höfling ab 09.06.2015
Bastian Schneekloth bis 09.06.2015
Nico Schröder

Hamburg, den 7. April 2016

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)

Teudt Kessler



Wohnanlagen der HARABAU

Stand März 2016

VE	Lage	Anzahl der Wohneinheiten	Zimmer	Bindung
1	Stolper Straße 1 - 33 Redderblock 46 - 58 22145 Hamburg	120	1 1/2 - 3	freifinanziert
2	Timmendorfer Stieg 1 - 40 22147 Hamburg	110	1 1/2 - 2 1/2	freifinanziert
3	Loher Straße 9 - 19 22149 Hamburg	84	1 - 3	freifinanziert
4	Pogwischrund 2 - 25 22149 Hamburg	87	2 - 2 2/2	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 1/2	freifinanziert
8	Friedrichshainstraße 8 - 26 Reinickendorfer Straße 2 - 45 22149 Hamburg	271	1 - 3 1/2	freifinanziert
9	Am Sooren 31 a - 57 22149 Hamburg	54	2 - 3 1/2	freifinanziert
10	Berner Straße 12 a - 16 f 22145 Hamburg	76	2 - 2 2/2	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 1/2	freifinanziert
14	Farmsener Höhe 37 + 39 22159 Hamburg	10	2 - 2 1/2	freifinanziert
15	Küperkoppel 95 - 99 22045 Hamburg	18	3 - 3 1/2	freifinanziert
16	Liseistieg 2 - 18 22149 Hamburg	120	1 1/2 - 2 2/2	freifinanziert
17	Rühmkoppel 2 a - c Ojendorfer 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 1/2 - 4	§ - 5 Schein
21	Steimbeker Hauptstraße 42 + 44 Steimbeker Weg 27 - 31 22117 Hamburg	24	1 1/2 - 4	freifinanziert
22	Nydamer Weg 2 - 8 a 22145 Hamburg	33	1 1/2 - 4	freifinanziert

VE	Lage	Anzahl der Wohneinheiten	Zimmer	Bindung
23	Hauke-Haien-Weg 23 + 25 22149 Hamburg	15	1 1/2-4	freifinanziert
24	Boizenburger Weg 11 22143 Hamburg	29	1 1/2-2	§ - 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 1/2	§ - 5 Schein
29	Tegelsberg 2 d - 2 g 22399 Hamburg	31	1 1/2 - 2 2/2	§ - 5 Schein
30	Tunnkoppelring 64 - 68 Tunnkoppelstieg 18 - 22 22359 Hamburg	57	1 1/2-4	§ - 5 Schein
31	Erdmannstraße 3 - 7 22765 Hamburg	53	1 1/2-3	§ - 5 Schein
32	Bergiusstraße 28 Am Born 11 22765 Hamburg	9	2 - 2 2/2	§ - 5 Schein
33	Erdmannstraße 1 Am Born 13 - 17 22765 Hamburg	60	1 1/2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
34	Danziger Straße 19 20099 Hamburg	9	3 - 4	§ - 5 Schein
35	Buchenkamp 45 + 47 22359 Hamburg	17	2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
36	Anita-Ree-Straße 6 - 12 Ursula-Querner-Straße 1 + 3 21035 Hamburg	60	1 1/2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
37	Sophie-Schoop-Weg 62 - 68 21035 Hamburg	32	1 1/2-4	§ - 5 Schein
38	Sophie-Schoop-Weg 58, 60 + 70 21035 Hamburg	28	2 - 3 1/2	freifinanziert
39	Buchenkamp 41 + 43 22359 Hamburg	17	1 1/2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
40	Boltenhagener Straße 24 - 28 22147 Hamburg	32	1 1/2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
41	Bargteheider Straße 169 - 173 22143 Hamburg	40	1 1/2 - 3 1/2	freifinanziert
42	Boltenhagener Straße 18 - 22 22147 Hamburg	30	1 1/2 - 3 1/2	freifinanziert
43	Ahrenschooper Straße 12 - 24 Kühlungsborner Straße 68 - 82 22147 Hamburg	109	2 - 4	§ - 5 Schein
44	Ahrenschooper Straße 26 - 32 22147 Hamburg	90	2 - 3 1/2	freifinanziert
45	Am Sooren 97 22149 Hamburg	15	2 - 3 1/2	freifinanziert
46	Julius-Campe-Weg 36 22119 Hamburg	9	1 - 3	freifinanziert
47	Liliencronstraße 61 22149 Hamburg	27	2 - 3	freifinanziert Bezug vorauss. Anfang 2017



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

Konzeption und Gestaltung:
halledt Werbeagentur GmbH
Hamburg
www.halledt.de