



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 2019

HAMBURG - RAHLSTEDTER
BAUGENOSSENSCHAFT EG

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

**Geschäftsbericht
und Jahresabschluss 2019**



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

Wir trauern
um unsere verstorbenen Mitglieder:

Gertrud Braun
Jürgen Behmer
Günter Deierling
Anke Döge
Wolfgang Eckhardt
Ruth Francke
Irmtraud Galonska
Hans D. Geissler
Klaus-Werner Hansen
Eva-Maria Heuer
Peter Heup
Dieter Justin
Klaus Kirchner
Günther Knacke
Elisabeth Kutschke
Holger Mamero
Heidi Mählmann
Uwe Meier

Heinz Metzloff
Karla Minck
Dieter Müller
Klaus Peter Ortel
Uwe Peters
Sofia Schleifer
Theodor Schwabel
Kerstin Siebert
Kai Stenzel
Franziska Tessmer
Uwe Thomsen
Karola Unger
Thomas Vogel
Eike Weiner
Ingrid Witten
Klaus Wollgast
Anna Maria Zielinski

Wir werden ihrer in Treue
und Dankbarkeit gedenken!



Verwaltungsorgane

Vorstand

Mario Mack, Vorstandsmitglied, hauptamtlich ab 01.03.2020

Hans-Jürgen Teudt, Vorstandsmitglied, hauptamtlich bis 31.03.2020

Peter Kessler, Vorstandsmitglied, nebenamtlich bis 31.03.2020

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 Reyman	22765 Hamburg
	Sven Pohlmann	22765 Hamburg
	Patricia Fendrich	25712 Burg
6	Heidrun Waller	22143 Hamburg
	Charlotte Fritzsche	22143 Hamburg
	Martina Bergmann	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
	Fabian Meier-Hedde	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



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 Blazevic	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 Schattling	22147 Hamburg
	Ingo Tiedemann	22049 Hamburg
	Stefan Lohmann	22850 Norderstedt
	Torsten Koch	22303 Hamburg
Reinhold Frohns	22113 Oststeinbek	
Kurt Reinken	22765 Hamburg	
René Kettlitz	22885 Barsbüttel	
Joachim Falke	21514 Roseburg	
Dieter Diltrich	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 2019 durchschnittlich 6,72 €/m² nach 6,61 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 6,70 % nach 7,14 % erneut gesunken.

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	15.357	15.389	15.173
Instandhaltungsaufwendungen	2.850	2.658	3.953
Zinsaufwendungen	1.857	1.907	2.291
Jahresüberschuss	3.694	3.204	2.317

Durch eine Anpassung der Pensionszusage und der daraus resultierenden Neuberechnung durch Heubeck, ist im Ergebnis ein niedriger Jahresüberschuss zu verzeichnen. Gegenläufig wirken sich die niedrigeren als im Plan vorgesehene Instandhaltungskosten aus.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 18,24 €/m² (Vorjahr 26,30 €/m²). Aktivierungspflichtige Modernisierungen waren nicht zu verzeichnen.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand und dem niedrigeren Zinsniveau bei der 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 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	96.749,1	92,0	98.951,3	94,5
Umlaufvermögen	158,6	0,1	147,4	0,1
langfristig	8.299,4	7,9	5.604,6	5,4
kurzfristig				
Bilanzsumme	105.207,1	100,0	104.703,3	100,0
<hr/>				
	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	41.995,9	39,9	38.834,4	37,1
Fremdkapital				
langfristig				
Verbindlichkeiten	58.186,6	55,3	61.659,2	58,9
Pensionsrückstellungen	1.138,0	1,1	437,1	0,4
kurzfristige Fremdmittel	3.886,6	3,7	3.772,6	3,6
Bilanzsumme	105.207,1	100,0	104.703,3	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 92,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 3.161,5 zu. Davon entfallen T€ 3.203,8 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr T€ 258,6 und T€ 216,3 durch Zunahme auf Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,5 % gestiegener Bilanzsumme 39,9 % (Vorjahr 37,1 %).

Aufgrund einer Anpassung der Pensionszusage gemäß Aufhebungsvertrag vom 28.05.2019 und der daraus resultierenden Neuberechnung durch Heubeck werden der Pensionsrückstellung T€ 700,9 zugeführt. 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 Annu-

tätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 9 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,2 % und liegt somit leicht unter dem Vorjahreswert von 3,6%.

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

	2019	2018
	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.672,0	3.976,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.081,2	6.647,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 49,7	-331,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 5.422,1	-7.620,2
Finanzmittelbestand	5.281,4	2.672,0
Cashflow nach DVFA/SG**	6.136,3	4.610,9
Planmäßige Tilgungen	-3.026,6	-2.361,5

* Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr.21

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßigen Annuitäten sowie die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte und die darüber hinaus erfolgten Investitionsauszahlungen deckte. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 2.609,4 zu.

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 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.491,9	2.510,5	981,4
Bautätigkeit/Modernisierung	- 100,3	-34,7	- 65,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 131,7	-105,0	-26,7
Betriebsergebnis	3.259,9	2.370,7	889,2
Finanzergebnis	- 23,0	-15,4	- 7,6
Neutrales Ergebnis	1,9	1,6	- 0,3
Ergebnis vor Steuern	3.238,8	2.356,8	882,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 35,0	-40,3	5,3
Jahresüberschuss	3.203,8	2.316,5	887,3

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



2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	39,9	37,1
Eigenkapitalrentabilität	%	7,7	6,1
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,72	6,61
Fluktuationsquote	%	6,7	7,1
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	18,24	26,30

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- als auch Compliance Management System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

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 2020 mit Mieterträgen plus Umlagen von T€ 15.467,7, Zinsaufwendungen von T€ 1.581,7 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 4.590,0. Für 2020 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.987,5. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung in der Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Hamburg, den 17. März 2020

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)

Teudt Kessler Mack

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019

Auf sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 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 Veranstaltungsplanungen 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.

2019 gab es im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen. Auf der Vertreterversammlung am 11.06.2019 wurden Maja Krebin und Carsten Gruber wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Hauptaufgabe des Aufsichtsrates war im Jahr 2019 die Auseinandersetzung mit den personellen Veränderungen ab dem März 2020. Nach über 32 Jahren Zugehörigkeit zum Unternehmen, davon 27 Jahre als hauptamtlicher Vorstand, scheidet Herr Teudt auf eigenen Wunsch aus unserem Unternehmen aus. Gleichzeitig verlässt uns auch unser nebenamtlicher Vorstand Herr Kessler und Frau Teudt gibt ihre Tätigkeit im Verein „Förderung der Gemeinschaft in der Harabau“ auf.

Ab Herbst 2019 hat dann der Aufsichtsrat ein Auswahlverfahren für die Neubesetzung des hauptamtlichen Vorstandes in Gang gesetzt, welches Anfang 2020 mit der Bestellung von Herrn Mack abgeschlossen wurde.

Unser Dank gilt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im letzten Jahr wieder im Interesse des Unternehmens geleistete Arbeit. Die Harabau steht -wie auch unser jährlicher Geschäftsbericht widerspiegelt- hervorragend da. 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 2019 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2019 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, im März 2020

Der Aufsichtsrat:

Ekkehard Wysocki (Vorsitzender des Aufsichtsrates)



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-----		3.688,60	8.378,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten-----	95.132.349,02		97.277.176,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten----	1.499.041,44		1.541.151,52
3. Technische Anlagen und Maschinen-----	3.441,00		5.427,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung-----	110.554,00	96.745.385,46	119.149,96
Anlagevermögen insgesamt-----		96.749.074,06	98.951.282,91
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen-----		2.888.991,62	2.777.966,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung-----	43.837,88		39.015,86
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit-----	2.737,73		2.897,61
3. Sonstige Vermögensgegenstände-----	238.701,98	285.277,59	246.210,38
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten-----		5.281.365,09	2.672.031,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten-----		2.409,61	13.904,54
Bilanzsumme-----		105.207.117,97	104.703.309,04

31. Dezember 2019

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.900,00		111.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.814.050,00		6.604.350,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.700,00	6.931.650,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €		(0,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.091.000,00		3.770.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	321.000,00 €		(232.100,00)
2. Andere Ergebnismrücklagen	30.709.197,23	34.800.197,23	28.090.463,86
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	2.618.733,37 €		(1.825.815,01)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.203.835,37		2.316.533,01
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	2.939.733,37	264.102,00	2.057.915,01
Eigenkapital insgesamt		41.995.949,23	38.834.431,86
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.138.043,00		437.099,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		8.213,00
3. Sonstige Rückstellungen	101.974,00	1.240.017,00	78.050,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.186.596,44		61.658.506,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		702,52
3. Erhaltene Anzahlungen	3.296.656,06		3.312.031,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.037,15		18.164,31
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	375.772,64		288.100,06
6. Sonstige Verbindlichkeiten	53.382,14	61.934.444,43	35.624,08
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		36.707,31	32.386,51
Bilanzsumme		105.207.117,97	104.703.309,04



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung-----	15.389.189,87		15.172.798,13
b) aus Betreuungstätigkeit -----	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen ---	468,32	15.389.933,19	425,66
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen-----		111.025,07	1.887,56
3. Sonstige betriebliche Erträge -----		84.549,88	337.930,85
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ---		5.254.893,41	6.426.678,17
Rohergebnis-----		10.330.614,73	9.086.639,03
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter-----	873.723,60		871.170,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung-----	888.950,15	1.762.673,75	244.117,32
davon für Altersversorgung-----	699.900,05 €		(56.842,73)
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen--		2.231.548,65	2.246.709,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen -----		646.276,18	557.678,67
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge-----		6,59	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen -----		1.930.229,55	2.306.796,88
davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen-----	22.436,00 €		(14.183,00)
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag -----		34.958,00	40.286,67
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag -----		3.724.935,19	2.819.879,79
12. Sonstige Steuern -----		521.099,82	503.346,78
13. Jahresüberschuss -----		3.203.835,37	2.316.533,01
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen-----		2.939.733,37	2.057.915,01
15. Bilanzgewinn-----		264.102,00	258.618,00

3. Anhang

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 € 158.588,00 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 31.10.2019 veröffentlichte Marktzins bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren auf den 31.12.2019 fortgeschrieben zu Grunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre.

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2019 insgesamt € 1.270.014,00 und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von € 131.971,00 zur ausgewiesenen Rückstellung. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB der Ausschüttungssperre.

Aufgrund einer Anpassung der Pensionszusage gemäß Aufhebungsvertrag vom 28.05.2019 und der daraus resultierenden Neuberechnung durch Heubeck werden der Pensionsrückstellung T€ 700,9 zugeführt.

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 Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden i.W. für T€ 4 Tablet-PCs sowie für T€ 22 ein Pkw angeschafft.

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres (+/-)	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres Zugänge/ Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit Zugänge/ Abgängen Umbuchungen (+/-)	31.12.2019	Buchwert am	31.12.2019	Buchwert am	31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	261.093,25	1.118,60	0,00	0,00	262.211,85	252.715,25	5.808,00	0,00	0,00	0,00	258.523,25	3.688,60	8.378,00	
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.857.737,75	0,00	0,00	0,00	153.857.737,75	56.580.561,32	2.144.827,41	0,00	0,00	0,00	58.725.388,73	95.132.349,02	97.277.176,43	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsgeschäfts- und anderen Bauten	2.366.184,41	0,00	0,00	0,00	2.366.184,41	825.032,89	42.110,08	0,00	0,00	0,00	867.142,97	1.499.041,44	1.541.151,52	
Technische Anlagen und Maschinen	112.640,23	0,00	0,00	0,00	112.640,23	107.213,23	1.986,00	0,00	0,00	0,00	109.199,23	3.441,00	5.427,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung *	435.415,04	28.221,20	42.678,44	0,00	420.957,80	316.265,08	36.617,16	0,00	42.678,44	0,00	310.403,80	110.554,00	119.146,96	
	156.771.977,43	28.221,20	42.678,44	0,00	156.757.520,19	57.829.072,52	2.225.740,65	0,00	42.678,44	0,00	60.012.134,73	96.746.385,46	98.942.004,91	
Anlagevermögen insgesamt	157.033.070,68	29.339,80	42.678,44	0,00	157.019.732,04	58.081.781,77	2.231.548,65	0,00	42.678,44	0,00	60.270.657,98	96.746.074,06	98.951.128,91	

* - Die Abgänge beinhalten Verschrottungen aus der Bereinigung des Inventares wegen der bevorstehenden ERP-Umstellung

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 € 158.588,00 (Vorjahr € 147.434,00) 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 01.01.2019	6.715.350,00 €
Zugänge	329.100,0 €
Abgänge	
ausgeschiedene Mitglieder	111.000,00 €
gekündigte Anteile	0,00 €
Tod in früheren Jahren	1.800,00 € 112.800,00 €
Stand 31.12.2019	6.931.650,00 €

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*
	bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(61.658.506,66)	(2.940.631,40)	(12.584.311,17)	(46.133.564,09)	(61.658.506,66)	GPR
	58.186.596,44	3.201.778,04	13.890.021,48	41.094.796,92	58.186.596,44	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(702,52)	(0,00)	(0,00)	(702,52)	(0,00)	GPR
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.312.031,04)	(3.312.031,04)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	3.296.656,06	3.296.656,06	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(18.164,31)	(18.164,31)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	22.037,15	22.037,15	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(288.100,06)	(288.100,06)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	375.772,66	375.772,66	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(35.624,08)	(35.624,08)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	53.382,14	53.382,14	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	(65.313.128,67)	(6.594.550,89)	(12.584.311,17)	(46.134.266,61)	(61.658.506,66)	
	61.934.444,45	6.949.626,05	13.890.021,48	41.094.796,92	58.186.596,44	

*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€ 2.796 abgerechnete Nebenkosten und T€ 528 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 2.657,9 Instandhaltungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten auch T€ 488,9 Verwaltungskosten.

4. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder:	Anteile:
Anfang 2019	3.427	44.029
Zugang 2019	144	2.816
Abgang 2019	112	1.418
Ende 2019	3.459	45.427

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 209.700,00.

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

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden 3 Verträge größer T€ 40 abgeschlossen.

Es sind Kosten in Höhe von T€ 700 zu erwarten.

Für die beauftragte EDV-Umstellung fallen Kosten in Höhe von T€ 175 an.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Mario Mack (geschäftsführendes Vorstandsmitglied), hauptamtlich ab 01.03.2020
Hans-Jürgen Teudt (Vorstandsmitglied), hauptamtlich bis 31.03.2020
Peter Kessler (Vorstandsmitglied), nebenamtlich bis 31.03.2020

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 24.03.2020 mit getrennten Beschlüssen beschlossen, € 2.618.733,37 in die anderen Ergebnisrücklagen und € 321.000,00 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 € **264.102,00**

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes
an die Mitgliederversammlung

Dividendenausschüttung € 264.102,00

Hamburg, den 24. März 2020

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)

Teudt Kessler Mack

Wohnanlagen der HARABAU

Stand März 2020

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	11	2	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	freifinanziert
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 info@harabau.de
www.harabau.de