HARABAU

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 2014

HAMBURG-RAHLSTEDTER
BAUGENOSSENSCHAFT EG

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2014

HARABAU

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

Wir trauern
um unsere verstorbenen Mitglieder:

Herbert Bartels
Margot Böttcher
Hans-Dieter Frank
Hilbert Freytag
Heinz Frühling
Inge Maria Gerloff
Frank Graeber
Peter Heck
Peter Hennig
Ferdinand Hofmann
Jörg Hoops
Torsten Kaiser
Dagmar Karstens
Ingrid Kloss
Margot Kube
Brigitte Lettau
Kirsten Marcinkowski
Heinz Paetow
Klaus Petersen
Manfred Reudenbach
Thomas Schmidt
Ingrid Schultz
Renate Söhn
Monika Stallschus
Margot Thiel
Elna Tröndle
Günther von Bühler
Christa Warncke
Herbert Wegner
Johann Zielinski

Wir werden ihrer in Treue
und Dankbarkeit gedenken!

Verwaltungsorgane

Vorstand

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

Aufsichtsrat

Uwe Bramfeld, Vorsitzender bis 10.06.2014
Ekkehard Wysocki, Vorsitzender ab 10.06.2014
stellv. Schriftführer bis 10.06.2014
Dieter Mecklenburg, stellv. Vorsitzender
Bastian Schneekloth, Schriftführer bis 10.06.2014
Nico Schröder, Schriftführer ab 10.06.2014
Maja Kreßin, stellv. Schriftführerin ab 10.06.2014
Angelika Bauschke

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss:	Ekkehard Wysocki Dieter Mecklenburg Angelika Bauschke Maja Kreßin Bastian Schneekloth Nico Schröder
Prüfungsausschuss:	Ekkehard Wysocki Dieter Mecklenburg Angelika Bauschke Maja Kreßin Bastian Schneekloth Nico Schröder
Wohnungsausschuss:	Ekkehard Wysocki Dieter Mecklenburg Angelika Bauschke Maja Kreßin Bastian Schneekloth Nico Schröder

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 Zoeftig	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	22523 Hamburg
	Christian Horn	22523 Hamburg
11	Ulrich Guzy	21029 Hamburg
	Werner John	21035 Hamburg
12	Werner Drahn	22359 Hamburg
	Uwe Heidorn	22359 Hamburg
	Erhard Höfler	22359 Hamburg
	Jörg Beck	22399 Hamburg
	Stefan Lohmann	22399 Hamburg
13	Dr. Kirsten Lafrentz	22143 Hamburg
	Ilka Beck	22393 Hamburg
	Ole Thorben Buschhüter	22143 Hamburg
	Beate Höfling	22147 Hamburg
	Erhard Pohlmann	22149 Hamburg
	Jan-Hendrik Ehlers	22149 Hamburg
	Johannes Johannisson	22147 Hamburg
	Kurt Himer	22149 Hamburg
	Bruno Schmalfeldt	22143 Hamburg
	Hans-Jürgen Peterson	22149 Hamburg
	Uwe Kruschinski	22145 Hamburg
	Joachim Falke	21514 Roseburg
	Helmut Schmidt	22159 Hamburg
	Helmut Geffert	22143 Hamburg
	Jörg Schuppli	22453 Hamburg
	René Kettlitz	22885 Barsbüttel
	Torsten Koch	22391 Hamburg
	Reinhold Frohns	22113 Oststeinbek
	Dieter Dittrich	23919 Niendorf
	Holger Schattling	22147 Hamburg
	Kurt Reinken	22765 Hamburg

Veränderungen bis zum Ende des Geschäftsjahres

13	Heinz Frühling	verstorben am 31.03.2014
5	Nico Schröder	wurde am 10.06.2014 in den Aufsichtsrat gewählt

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20*. Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.257 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeflächen und 1.140 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 geringfügig erhöht und betrugen in 2014 durchschnittlich 6,17 €/m² nach 5,91 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,93 % nach 8,40% leicht gesunken.

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

	Plan 2014 T€	Ist 2014 T€	Ist 2013 T€
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	14.415	14.609	14.158
Instandhaltungsaufwendungen	3.271	3.271	4.004
Zinsaufwendungen	3.190	3.162	3.322
Jahresüberschuss	1.064	1.549	372

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur kleine Abweichungen im Jahresüberschuss ergeben.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 22,21 €/m² (Vorjahr 27,45 €/m²) zusätzlich wurden T€ 214 (Vorjahr T€ 521) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. In 2014 wurde ein Grundstück für T€ 1.300 in Rahlstedt erworben und in Grundstücke ohne Bauten verbucht.

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 unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

*Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 20

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

		31.12.2014		31.12.2013	
		T€	%	T€	%
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen		101.483,4	95,4	102.074,5	94,9
Umlaufvermögen	langfristig	227,7	0,2	277,5	0,3
	kurzfristig	4.637,7	4,4	5.209,7	4,8
Bilanzsumme		106.348,8	100,0	107.561,7	100,0

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	30.987,5	29,1	29.477,1	27,4
Fremdkapital, langfristig				
Verbindlichkeiten	71.100,8	66,9	73.176,6	68,0
Pensionsrückstellungen	311,4	0,3	277,4	0,3
kurzfristige Fremdmittel	3.949,1	3,7	4.630,6	4,3
Bilanzsumme	106.348,8	100,0	107.561,7	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 95,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.510,4 zu. Davon entfallen T€ 1.549,3 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 181,2 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,1 % gesunkener Bilanzsumme 29,1 % (Vorjahr 27,4 %).

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 4,4 % und ist somit leicht gesunken nach 4,5 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*

	2014 *T€*	*2013* *T€*
Finanzmittelbestand zum 01.01.	*2.201,8*	*3.823,9*
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen)*	*1.084,9*	*1.095,7*
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	*- 1.561,7*	*- 2.770,7*
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	*- 38,8*	*52,9*
Finanzmittelbestand	*1.686,2*	*2.201,8*
**) darin enthalten:*		
Cashflow nach DVFA/SG	*3.736,2*	*2.508,0*
Planmäßige Tilgungen	*- 2.075,9*	*- 2.190,5*

* 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 Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 515,6 ab. Zusätzliche Darlehen sind nicht 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 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.730,8	523,6	1.207,2
Bautätigkeit/Modernisierung	- 32,7	- 31,8	- 0,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 107,8	- 99,7	- 8,1
Betriebsergebnis	1.590,3	392,1	1.198,2
Finanzergebnis	- 4,4	4,7	- 9,1
Neutrales Ergebnis	0,3	19,9	-19,6
Ergebnis vor Steuern	1.586,2	416,7	1.169,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 36,9	- 45,0	8,1
Jahresüberschuss	1.549,3	371,7	1.177,6

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 2015 mit Mieterträgen inklusive Nebenkosten von T€ 14.639, Zinsaufwendungen von T€ 2.746 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 3.300. Für 2015 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.729. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 08. April 2015

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)
Teudt Kessler

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Auf sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2014 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 e.V., dessen Entwicklung weiterhin Freude macht.

Das Neubauvorhaben Liliencronstraße wurde vom Gremium positiv bewertet 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 in Lübeck nahmen auch Mitglieder des Aufsichtsrates teil.

Nach 18 Jahren im Aufsichtsrat schied der langjährige Vorsitzende aus Altersgründen aus dem Gremium aus. Der Unterzeichner wurde im Anschluss an die Vertreterversammlung am 10.06.2014 zum Nachfolger gewählt. In einer Betriebsversammlung des Vorstandes stellte sich dieser den Mitarbeitern ebenso vor, wie das von der Vertreterversammlung gewählte neue Mitglied Nico Schröder. Herr Bramfeld verabschiedete sich dort von den Mitarbeitern.

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 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 2014 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2014 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, im März 2015

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		48.180,00	56.400,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.315.226.09		96.993.136,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.709.591,82		1.751.701,89
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.300.498,40		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	9.550,00		8.831,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.035,00		110.057,00
6. Bauvorbereitungskosten	25.346,49	101.435.247,80	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		0,00	3.154.379,48
Anlagevermögen insgesamt		**101.483.427,80**	**102.074.505,76**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.791.669,21	2.870.736,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	48.818,58		49.705,88
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.461,48		2.783,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	323.774,01	375.054,07	349.788,65
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.686.237,27	2.201.806,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.374,00	12.374,00
Bilanzsumme		**106.348.762,35**	**107.561.701,11**

31. Dezember 2014

Passivseite

		Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		93.000,00		108.900,00
2. der verbleibenden Mitglieder		5.922.150,00		5.725.950,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		900,00	6.016.050,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.050,00 €			(0,00)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		2.958.900,00		2.803.900,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	155.000,00 €			(37.200,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen		21.783.765,87	24.742.665,87	20.618.275,74
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.165.490,13 €			(114.500,07)
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		1.549.264,13		371.768,07
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.320.490,13	228.774,00	151.700,07
Eigenkapital insgesamt			**30.987.489,87**	**29.477.093,74**
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		311.435,00		277.351,00
2. Steuerrückstellungen		0,00		10.100,00
3. Sonstige Rückstellungen		113.100,00	424.535,00	104.030,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		70.172.636,38		71.144.864,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		928.182,66		2.031.762,72
3. Erhaltene Anzahlungen		3.370.005,97		3.343.648,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		14.929,04		12.464,56
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		349.584,57		1.083.206,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten		64.170,15	74.899.508,77	38.637,92
davon aus Steuern	9.177,93 €			(9.737,25)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			**37.228,71**	**38.541,11**
Bilanzsumme			**106.348.762,35**	**107.561.701,11**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.609.987,07		14.157.877,41
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	359,53	14.610.621,60	458,90
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen		-79.067,77	46.884,44
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		10.960,34	26.539,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		140.971,28	149.468,89
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.732.273,37	6.530.920,14
Rohergebnis		**8.951.212,08**	**7.850.584,26**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	805.740,45		773.856,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	209.743,45	1.015.483,90	194.647,83
davon für Altersversorgung 43.092,43 €			(33.754,28)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.152.839,63	2.113.188,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		547.244,93	550.685,22
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.705,84	18.107,20
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.161.910,70	3.322.225,82
davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen 13.894,00 €			(13.253,00)
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**2.083.438,76**	**914.087,50**
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		36.880,17	44.955,89
13. Sonstige Steuern		497.294,46	497.363,54
14. Jahresüberschuss		**1.549.264,13**	**371.768,07**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.320.490,13	151.700,07
16. Bilanzgewinn		**228.774,00**	**220.068,00**

3. Anhang

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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€ 11 in die Herstellungskosten des Jahres 2014 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht angesetzt.

Das Bauvorhaben Am Sooren 97 wurde in eine Eigentümergemeinschaft umgewandelt. Die entsprechende Beteiligung aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 3.154 wurde in das Sachanlagevermögen umgebucht.

Ein Grundstück in der Liliencronstraße wurde erworben und wird mit den Anschaffungs- und den Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 1.300 unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten ausgewiesen.

Die Bauvorbereitungskosten für das Grundstück in Höhe von T€ 25 wurden mit den Herstellungskosten 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 € 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 € 103.320,00 und die langfristige Forderung gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) mit dem Barwert in Höhe von € 124.334,00 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 30.09.2014 veröffentlichte Marktzins bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren, fortgeschrieben auf den 31.12.2014 (4,55 %), 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-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2013	Abschrei-bungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	215.858,37	23.982,66	4.724,11	0,00	186.936,92	48.180,00	56.400,00	32.202,66
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.193.133,67	239.854,60	32.735,00	3.154.379,48	48.239.406,66	98.315.226,09	96.993.136,39	2.039.409,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.366.184,41	0,00	0,00	0,00	656.592,59	1.709.591,82	1.751.701,89	42.110,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.300.498,40	0,00	0,00	0,00	1.300.498,40	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	116.281,61	2.558,50	0,00	0,00	109.290,11	9.550,00	8.831,00	1.839,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	452.681,88	2.256,02	47.126,00	0,00	332.776,90	75.035,00	110.057,00	37.278,02
Bauvorbereitungskosten	0,00	25.346,49	0,00	0,00	0,00	25.346,49	0,00	0,00
	146.128.281,57	1.570.514,01	79.861,00	3.154.379,48	49.338.066,26	101.435.247,80	98.863.726,28	2.120.636,97
Finanzanlagen								
Beteiligungen	3.154.379,48	0,00	0,00	-3.154.379,48	0,00	0,00	3.154.379,48	0,00
Anlagevermögen insgesamt	149.498.519,42	1.594.496,67	84.585,11	0,00	49.525.003,18	101.483.427,80	102.074.505,76	2.152.839,63

Bei einzelnen Wohnanlagen wurden planmäßig Wohnungseinzelmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die daraus resultierenden Herstellungskosten in Höhe von € 202.969,04 wurden unter dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktiviert. Des Weiteren wurden die angefallenen eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von € 10.960,34 unter diesem Posten aktiviert.

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

In dem Posten sonstige Vermögensgegenstände sind zwei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 227.654,00 (Vorjahr € 277.479,00) enthalten.

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2014		5.834.850,00 €
Zugänge		296.700,00 €
Abgänge		
ausgeschiedene Mitglieder	108.900,00 €	
gekündigte Anteile	0,00 €	
Tod in früheren Jahren	6.600,00 €	115.500,00 €
Stand 31.12.2014		**6.016.050,00** €

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

Verbindlichkeiten	**insgesamt**	**davon**				
		bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Sicherungsart*
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber	(71.144.864,40)	(1.978.627,10)	(8.609.570,05)	(60.556.667,25)	(71.144.864,40)	GPR
Kreditinstituten	70.172.636,38	2.032.469,50	9.501.249,26	58.638.917,62	70.172.636,38	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber	(2.031.762,72)	(25.370,46)	(111.589,38)	(1.894.802,88)	(2.030.147,48)	GPR
anderen Kreditgebern	928.182,66	19.049,42	85.002,44	824.130,80	928.182,66	GPR
	(3.343.648,88)	(3.343.648,88)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	3.370.005,97	3.370.005,97	0,00	0,00	0,00	
	(12.464,56)	(12.464,56)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.929,04	14.929,04	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	(1.083.206,78)	(1.083.206,78)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
und Leistungen	349.584,57	349.584,57	0,00	0,00	0,00	
	(38.637,92)	(38.637,92)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	64.170,15	64.170,15	0,00	0,00	0,00	
	(77.654.585,26)	(6.481.955,70)	(8.721.159,43)	(62.451.470,13)	(73.175.011,88)	
Gesamtbetrag	74.899.508,77	5.850.208,65	9.586.251,70	59.463.048,42	71.100.819,04	

*)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€ 2.895 abgerechnete Nebenkosten und T€ 740 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€ 8, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind:

Auflösung von Rückstellungen	T€ 3
Erstattungen für Vorjahre	T€ 4
Eingang auf abgeschriebene Forderungen	T€ 1

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 3.271 Instandhaltungsaufwendungen.

4. Sonstige Angaben

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

Es bestehen Leasingverträge für zwei Kraftfahrzeuge.

Für 2015 ist ein Aufwand von rund T€ 12 zu erwarten.

Für das Baugrundstück Liliencronstraße wurde ein Architektenvertrag abgeschlossen. Es sind noch Kosten in Höhe von T€ 375 zu erwarten.

Für Instandhaltungsmaßen wurden zwei Verträge abgeschlossen. Es sind Kosten in Höhe von T€ 1.026 zu erwarten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6,5	5,0
Hauswarte	4,8	0,0
	11,3	5,0

Mitgliederbewegung:

Anfang	2014	3.385
Zugang	2014	156
Abgang	2014	150
Ende	2014	3.391

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 196.200,00.

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
Bastian Schneekloth
Nico Schröder

Hamburg, den 08. April. 2015

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)
Teudt Kessler

Wohnanlagen der HARABAU

Stand März 2015

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	Ruhmkoppel 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 1/2 - 4	§ - 5 Schein
21	Steinbeker Hauptstraße 42 + 44 Steinbeker 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	Chrysanderstraße 142 - 142 d Sander Straße 25 - 25 b 21029 Hamburg	42	2 - 3 1/2	§ -5 Schein
29	Tegelsbarg 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	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 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 59 - 61 22149 Hamburg	27	2 - 3	freifinanziert Bezug vorauss. Ende 2016

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