

GESCHÄFTSBERICHT
2016



Die wichtigsten Zahlen und Daten

Beträge in vollen Euro-Beträgen und in Anzahl

	2016	2015	2014
Bilanzsumme	249.392.800	236.458.200	222.455.000
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.945.400	30.647.400	30.427.600
Bauleistungen (aktivierte Kosten)			
Neubau	15.252.700	16.385.700	8.294.200
Modernisierung (vor Investitionszuschüssen)	3.043.200	4.261.100	6.990.000
Aufwand für Instandhaltung inkl. Modernisierung (ohne Eigenleistung)	6.618.900	5.489.800	5.621.400
Bilanzgewinn	661.500	630.300	640.800
Fertiggestellte Wohnungen			
Neubau	95	1	69
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.506	4.411	4.430
Zahl der Mitglieder	7.120	6.995	6.867
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	13.993.900	13.560.300	13.062.200
Ergebnis			
Rücklagen	60.954.000	57.059.000	53.003.000
davon Bauerneuerung	25.800.000	24.075.000	22.275.000
Rückstellungen	3.259.200	3.294.900	3.112.400

Verwaltungsorgane

Stand: 23.05.2017

Vertreterversammlung

64 von den Mitgliedern unmittelbar
gewählte Vertreter/-innen ab 05.06.2015

Amtszeit
2015–2020

Aufsichtsrat

Jürgen Klagge	Vorsitzender
Frank Günther	stellv. Vorsitzender
Frank Meyer	
Martina Kahl	
Ilona Nilius	

Vorstand

Joachim Braun	Vorsitzender
Jörg Tondt	

Prokurist/Handlungsbevollmächtigte nach § 54 HGB

Thomas Rüschnler (Prokurist)	Buchhaltung
Jörg-Michael Meß	Hausbewirtschaftung

Inhalt

- 2 AUF EINEN BLICK
- 3 VORWORT
- 4 LAGEBERICHT FÜR DAS JAHR 2016
- 10 BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2016
- 12 JAHRESABSCHLUSS 2016 EINSCHLIESSLICH ANHANG
- 19 VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

Sehr geehrte Mitglieder und Geschäftspartner,

die *fluwog* hat im Jahr 2016 in mehreren Bauvorhaben insgesamt 95 Wohnungen neu errichtet. Im April 2017 sind bereits weitere 40 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau fertiggestellt worden. Mehrere Vorhaben befinden sich im Bau oder in der Planung.

Die Nachfrage unserer Mitglieder nach preiswertem Wohnraum insbesondere im citynahen Bereich ist unverändert hoch. Wir beteiligen uns daher aktiv an Grundstücksausschreibungen der Freien und Hansestadt Hamburg, um Neubauten für unsere Mitglieder errichten zu können. Zudem erwerben wir im Einzelfall private Flächen für unseren Wohnungsbau. Natürlich versuchen wir auch, auf eigenen Flächen mit dem Ausbau von Dachgeschossen und der Schließung von Baulücken Wohnraum für unsere Mitglieder zu errichten. Die Schaffung zusätzlicher Wohnungen in der Stadt nach dem Motto „Mehr Stadt in der Stadt“ ist sicher ein richtiger Weg, um beispielsweise die Versiegelung weiterer Flächen am Stadtrand zu vermeiden. Die Anforderungen aus Gesetzen und Verordnungen sind jedoch so vielfältig, dass selbst für kleinere Baumaßnahmen, wie etwa einen Dachgeschossausbau, Hürden zu überwinden sind, die die Wirtschaftlichkeit und damit die Umsetzung solcher Vorhaben zunehmend infrage stellen.

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird der Anteil älterer Menschen in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Wir legen deshalb bei Neubauten ein besonderes Augenmerk auf die Errichtung barrierefreier Wohnungen, die speziell für die Generation 60 plus geeignet sind.

Daneben hat die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands große Priorität. So wurden im Jahr 2016 wieder rd. 9,7 Mio. € in die Wohnungen investiert. Die Schwerpunkte der Investitionen lagen auf der energetischen Verbesserung und der inneren Modernisierung, die den Austausch von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Erneuerung von Bädern umfasst.

Die niedrigen Kapitalmarktzinsen wirken sich wegen der langfristig vorgenommenen Finanzierungen zwar nur langsam, jedoch stetig auf den Zinsaufwand der *fluwog* aus. Trotz deutlich

gestiegener Verbindlichkeiten durch Neubau- und Modernisierungstätigkeit hat sich der Zinsaufwand so erneut reduziert. Erst die niedrigen Zinsen ermöglichen es uns, die Neubau- und Modernisierungstätigkeit auf dem jetzigen hohen Niveau fortzuführen. Hierbei werden wir weiterhin von staatlichen Förderangeboten Gebrauch machen, wenn diese in einem angemessenen Verhältnis zu den einzugehenden Bindungen stehen.

Die Förderung der Nachbarschaft ist uns ein großes Anliegen. Wir organisieren große Gemeinschaftsveranstaltungen wie Barkassenfahrten oder Theaterbesuche, und unser Sozialmanagement bietet darüber hinaus in größeren Wohnanlagen zahlreiche Veranstaltungen an. Für ihre Gäste können unsere Mitglieder inzwischen sieben Gästewohnungen in mehreren Stadtteilen anmieten.

Mit dem Geschäfts- und dem Jahresbericht können Sie sich über die wesentlichen Ereignisse bei der *fluwog* im Jahr 2016 informieren. Gleichzeitig erhalten Sie einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2017. Beide Berichte, Geschäfts- und Jahresbericht, können im Internet unter www.fluwog.de eingesehen oder in gedruckter Form angefordert werden.

Der Vorstand



Joachim Braun



Jörg Tondt

Hamburg, Frühjahr 2017

Joachim Braun (links)
und Jörg Tondt



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Immobilienbestand

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG zählt zu den mittelgroßen Genossenschaften in Hamburg und verfügte am 31. Dezember 2016 über

- 4.506 Wohnungen mit 289.011 m² Wohnfläche (durchschnittliche Größe: 64,14 m²),
- 25 gewerbliche Objekte mit insgesamt 5.738 m² Nutzfläche,
- 1.325 Garagen, Carports und Tiefgaragenplätze,
- 823 Pkw-Stellplätze im Freien sowie
- 7 Gästewohnungen.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 95 Wohnungen fertiggestellt und bezogen. Des Weiteren wurden zwei Wohnungszusammenlegungen vorgenommen und ein Endreihenhaus mit zwei Wohnungen erworben.

In der Ritterstraße 7 wurde im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau auch eine Kindertagesstätte mit einer Fläche von rd. 715 m² errichtet.

Die Zahl der Garagenplätze hat sich insbesondere durch den Neubau von zwei Tiefgaragen in Eilbek und Dulsberg erhöht.

Zwei zusätzliche Gästewohnungen wurden in Steilshoop und in Niendorf gebaut.

Alle Immobilien der Genossenschaft befinden sich in den Bezirken Nord, Wandsbek, Eimsbüttel, Mitte und Bergedorf der Freien und Hansestadt Hamburg. Von den 4.506 Wohnungen waren am Bilanzstichtag 722 Wohnungen (16%) öffentlich gefördert. Durch die Ablösung von öffentlichen Mitteln wird sich die Zahl der geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren weiter reduzieren. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz bestehen bei 300 Neubauwohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Des Weiteren bestehen zeitlich befristete Preis- und Belegungsbindungen für 442 modernisierte Wohnungen.

Unsere Genossenschaftswohnungen sind fast ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist in Hamburg sehr hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe

Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch die Mitglieder der Genossenschaft.

Die Zahl der Wohnungskündigungen betrug im Berichtsjahr 330 (Vorjahr: 265). Die Quote stieg damit von 6,0% im Vorjahr auf 7,3% im Jahr 2016. Die Steigerung ist auch darauf zurückzuführen, dass Mitglieder in die fertiggestellten Neubauten umgezogen sind. Insgesamt ist die Wechselrate als niedrig anzusehen.

Nennenswerte Leerstände waren mit Ausnahme einer Wohnanlage, die abgebrochen wird, nicht zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr (Nettokaltmiete) unserer Genossenschaftswohnungen betrug am 31. Dezember 2016 6,26 € pro m² Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 6,10 €). Die jeweiligen Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels 2015 werden in der Regel unterschritten.

1.2 Kennzahlen der Unternehmensentwicklung

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

	Plan 2016	Ist 2016	Ist 2015
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen	25.000	24.946	23.881
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	6.400	6.619	5.490
Zinsaufwendungen	5.200	4.982	5.200
Jahresüberschuss	3.000	4.448	4.554

Die Aufwendungen und Erträge für das Berichtsjahr wurden auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen geplant. Die Umsatzerlöse sind um 1,065 Mio. € (4,46%) gestiegen. Die Erlössteigerung resultiert zu rd. 40% aus der Fertigstellung der Neubauten im Berichtsjahr.

Die Zinsaufwendungen haben sich trotz der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit insgesamt um 218 T€ reduziert. Ursache hierfür war die Zinsdegression im Bestand sowie das niedrige Zinsniveau bei Prolongationen, Umfinanzierungen und der Neuaufnahme von Darlehen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) betragen rd. 6,619 Mio. € (Vorjahr: 5,490 Mio. €). Für energetische Modernisierungen, die aktivierungspflichtig sind, wurden 3,043 Mio. € (Vorjahr: 4,172 Mio. €) investiert. Insgesamt betragen die Ausgaben wie im Vorjahr 9,662 Mio. €. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- 66 Wohnungen (Vorjahr: 42) wurden im inneren Bereich modernisiert. Zu den Maßnahmen zählten insbesondere die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen und der Einbau neuer Bäder oder Duschen.
- Die vollständige Dämmung der Gebäudehülle wurde bei 66 Wohnungen (Vorjahr: 53) begonnen und bis auf Restarbeiten fertiggestellt.
- Des Weiteren wurde in einer Wohnanlage in Hamm mit 80 Wohnungen die Putzfassade im Innenhof mit einer Wärmedämmung ausgestattet. Im Rahmen dieser Maßnahme wurden auch die vorhandenen Balkone abgebrochen und durch größere Vorstellbalkone ersetzt.

Zur Einsparung von Erdgas wurden insgesamt vier Heizungsanlagen, die 151 Wohnungen mit Wärme versorgen, mit Fördergeldern umfassend modernisiert.

Im Berichtsjahr wurden weitere Solaranlagen für die Heizungsunterstützung sowie die Warmwasserbereitung in Betrieb genommen. Damit verfügt die Genossenschaft über insgesamt 28 (Vorjahr: 23) thermische Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von über 2.000 m². Es werden bereits mehr als 1.000 Wohnungen teilweise mit solarer Energie für Warmwasser bzw. Heizung versorgt.

1.3 Bautätigkeit

Mitte Januar 2016 wurden zwei neue Dachgeschosswohnungen in Eilbek fertiggestellt und an die Mitglieder übergeben.

In der Ritterstraße 3a–i und 7 in Eilbek wurden im 1. Quartal 2016 die ersten 11 Wohnungen, die Kindertagesstätte und die Tiefgarage fertiggestellt und bezogen. Die weiteren 13 Wohnungen wurden im April 2016 bezogen.

Im Eupener Stieg 1–3 in Dulsberg wurden im Zeitraum Februar bis April 2016 insgesamt 47 Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum und eine Tiefgarage fertiggestellt.

Im Mai 2016 wurde der Bau von 8 Stadthäusern auf dem Grundstück Im Ring 9a–h in Fuhlsbüttel abgeschlossen.

Im Juli 2016 konnte auf dem Grundstück Zum Markt 3a–d in Niendorf das Bauvorhaben fertiggestellt und die Wohnungen an die Mitglieder der Baugemeinschaft CASA NUEVA e.V. übergeben werden. Neben 14 Wohnungen wurden auch ein Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung errichtet.

Im April und Mai 2017 werden 40 Wohnungen im Martha-Muchow-Weg 8–12 auf der Uhlenhorst bezugsfertig. Auf dem Grundstück wurde ein sogenanntes Plusenergiehaus errichtet. 9 der 40 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum werden von Mitgliedern der Baugemeinschaft „Gemeinsam älter werden“ bezogen.

In St. Georg werden zurzeit 17 geförderte Seniorenwohnungen, 10 geförderte Familienwohnungen und 4 frei finanzierte Wohnungen sowie eine Tiefgarage und ein Gemeinschaftsraum gebaut. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen hat alle Erwartungen übertroffen. Die Fertigstellung wird im Frühjahr 2018 erfolgen.

In Fuhlsbüttel sind zwei Hauszeilen mit 10 kleinen Reihenhäusern im März 2017 abgebrochen worden. An dieser Stelle werden 8 Wohnungen und 2 neue Reihenhäuser im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet. Der Baubeginn wird noch im 2. Quartal 2017 erfolgen. Fertigstellung ist für Anfang 2018 vorgesehen.

In Langenhorn werden wir im 2. Quartal 2017 mit dem Bau von 29 geförderten Seniorenwohnungen, 3 kleineren geförderten Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum sowie einer großen Tiefgarage beginnen. Die Häuser werden in der zweiten Jahreshälfte 2018 bezugsfertig sein.

Im Rahmen einer energetischen Modernisierung wird im Frühjahr 2017 in Eilbek mit dem Bau von 2 Dachgeschosswohnungen begonnen.

In Barmbek-Nord ist ebenfalls im Rahmen einer energetischen Modernisierung die Errichtung von 10 Dachgeschosswohnungen vorgesehen. Die Arbeiten sollen 2017 beginnen.

In Barmbek-Süd wird die Genossenschaft 2017 mit dem Bau von 40 geförderten Seniorenwohnungen, 17 geförderten Familienwohnungen, einem großen Gemeinschaftsraum und einer Tiefgarage beginnen. Wir rechnen mit einer Bauzeit von etwa 18 Monaten.

1.4 Grundstücksentwicklung

In der Hafencity (Baakenhafen) wurde der Genossenschaft zusammen mit zwei weiteren Partnern ein Grundstück anhandgegeben. Geplant ist der Bau von 28 barrierefreien Wohnungen, von denen 12 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau für eine Baugemeinschaft errichtet werden sollen.

Zusammen mit unserem Grundstücksnachbarn wird in Barmbek-Nord die Bebauung einer Baulücke mit insgesamt 16 Wohnungen geplant, von denen 8 Wohnungen für unsere Genossenschaft vorgesehen sind. Mit der Baulückenschließung soll der gemeinsame Innenhof mehrerer Wohnanlagen vom Straßenlärm abgeschirmt werden.

In Fuhsbüttel ist 2018 der Abriss von zwei weiteren Reihenhauszeilen vorgesehen. Auf dieser Fläche soll dann ein Neubau mit zeitgemäßen Grundrissen erfolgen.

Im Vielohweg in Niendorf ist der Neubau eines Wohnhauses mit 27 seniorengerechten Wohnungen, einem Gemeinschafts- und Waschhaus sowie einer großen Tiefgarage geplant. 12 Wohnungen sollen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

1.5 Gesamtentwicklung des Unternehmens

Insgesamt hat die *fluwog* mit einem Jahresüberschuss von 4,448 Mio. € (Vorjahr: 4,555 Mio. €) abgeschlossen. Das gute Jahresergebnis erlaubt wie in den Vorjahren die Zah-

lung einer Dividende von 4% und eine weitere Stärkung der Rücklagen der Genossenschaft. Wir beurteilen die Entwicklung der *fluwog* positiv, da der Wohnungsbestand in attraktiven Lagen erweitert und die Modernisierung des Wohnungsbestands planmäßig fortgesetzt werden konnte. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Hamburg ist unverändert gut. •

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

Vermögenslage

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015		Veränderung Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
Anlagevermögen (ohne kurzfr. Finanzanlagen)	236.748,4	94,9	223.997,4	94,7	+12.751,0
kurz- und mittelfristige Posten	12.644,4	5,1	12.460,8	5,3	+183,6
Gesamtvermögen	249.392,8	100,0	236.458,2	100,0	+12.934,6
Passiva					
Eigenkapital	76.267,9	30,6	71.882,2	30,4	+4.385,7
langfristige Mittel					
Fremdmittel	158.019,8	63,4	149.144,0	63,1	+8.875,8
Rückstellungen	2.641,8	1,1	2.702,7	1,1	-60,9
kurzfristige Mittel					
Fremdmittel	11.845,9	4,7	12.137,1	5,1	-291,2
Rückstellungen	617,4	0,2	592,2	0,3	+25,2
Gesamtkapital	249.392,8	100,0	236.458,2	100,0	+12.934,6

Das Anlagevermögen beträgt 94,9% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert.

Das Eigenkapital nahm um 4,386 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 5,5% gestiegenen Bilanzsumme 30,6% (Vorjahr: 30,4%). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2 Finanzlage

Die folgende Kapitalflussrechnung, aufgestellt in Anlehnung an DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflows nach DVFA/SG, gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und -abflüsse im Berichtsjahr:

Kapitalflussrechnung

in Tsd. €

	2016	2015
Jahresüberschuss	4.448,2	4.554,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.999,8	5.524,8
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-60,9	232,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-77,2	0,0
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,7	-0,7
Erträge aus Teilschulderlassen	-278,4	-286,3
Cashflow nach DVFA/SG	10.030,8	10.024,5
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	416,5	-103,7
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-336,5	311,5
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	40,2	-47,8
Zinsaufwendungen	4.876,1	5.088,4
Zinserträge	-2,0	-4,8
Sonstige Beteiligungserträge	-2,0	0,0
Erträge aus Investitionszuschüssen	-72,6	0,0
Ertragsteueraufwand/-ertrag	46,4	18,7
Ertragsteuerzahlungen	-67,6	-13,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.929,3	15.273,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,0	8,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.238,2	-20.844,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-40,0	-38,5
Erhaltene Zinsen	2,0	4,8
Erhaltene Beteiligungserträge	2,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.272,2	-20.869,4
Veränderungen Geschäftsguthaben	446,8	471,2
Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	12,7	12,3
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	16.748,7	16.180,6
Planmäßige Tilgungen	-7.460,6	-7.035,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	452,6	0,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	72,6	481,2
Gezahlte Zinsen	-4.831,0	-5.093,4
Auszahlungen für Dividenden	-522,0	-509,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.919,8	4.507,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	576,9	-1.089,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.099,2	4.188,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.676,1	3.099,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.099,2	4.188,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	14.929,3	15.273,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-19.272,2	-20.869,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.919,8	4.507,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.676,1	3.099,2
Cashflow nach DVFA/SG	10.030,8	10.024,5
planmäßige Tilgungen	-7.460,6	-7.035,7
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2.570,2	2.988,8

Die *fluwog* konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Soweit möglich, werden Rechnungen mit Skontoabzug beglichen.

Der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich leicht um 6,3 T€ auf 10,031 Mio. €.

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 14,929 Mio. € verfügte, sodass für den Kapitaldienst (Zinsen und Tilgungen) und zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel vorhanden waren. Für Neubau- und Modernisierungsprojekte wurden 16,749 Mio. € valutiert.

Die liquiden Mittel nahmen stichtagsbedingt um 576,9 T€ zu.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Caps, Swaps oder ähnliche Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen zwischen 10 und 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Jahr 3,17 % (Vorjahr: 3,52 %).

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren und Mieten wird die Zahlungsfähigkeit der *fluwog* auch zukünftig gesichert sein.

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Berichtsjahr bei gestiegenen Mieterträgen und gesunkenen Zinsaufwendungen sowie höheren Instandhaltungsaufwendungen und höheren Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Im neutralen Ergebnis sind im Wesentlichen Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) von 278,4 T€ sowie aus dem Verbrauch des letzten Teils der Bauinstandhaltungsrückstellung von 36,8 T€ erfasst.

Auf Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand wurden vom Jahresüberschuss 445 T€ in die

gesetzliche Rücklage, 1,725 Mio. € in die Bauserneuerungsrücklage und 1,725 Mio. € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt. •

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das auf unternehmensspezifische Belange eingetriggerte Risikomanagementsystem umfasst neben internen Kontrollen, einer mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung und dem Controlling auch ein Instrument zur Früherkennung von bestandsgefährdenden Entwicklungen. Für unsere Genossenschaft sind zurzeit keine Risiken zu erkennen, die eine Bestandsgefährdung oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren. Der Wohnungsbestand und die Erlöse werden sich durch im Bau befindliche und geplante Neubauvorhaben erhöhen. So werden im Jahr 2017 voraussichtlich 40 Wohnungen bezugsfertig. Im Frühjahr 2018 rechnen wir mit der Fertigstellung eines weiteren Gebäudes mit 31 Wohnungen.

Die Modernisierung unseres Wohnungsbestands wird fortgesetzt. Ein besonderes Augenmerk richten wir dabei auf energetische Maßnahmen, um den CO₂-Ausstoß sowie die Heizkosten unserer Mitglieder zu reduzieren. Für das Jahr 2017 ist die umfassende energetische Sanierung von 92 Wohnungen in drei Wohnanlagen vorgesehen. Daneben werden in zwei Wohnanlagen Giebelflächen gedämmt. Bei 36 Wohnungen ist zusätzlich eine innere Modernisierung, die die Erneuerung von Ver- und Versorgungsleitungen sowie eine Badmodernisierung beinhaltet, geplant. Im Einzelfall müssen jedoch auch einzelne Gebäude, die Bauschäden aufweisen, durch Neubauten ersetzt werden.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau wird die Ertragslage auch weiterhin mittelfristig günstig beeinflussen. Wegen der planmäßigen Tilgung der Darlehen und der relativ gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für die *fluwog* in einem überschaubaren Rahmen. Zur Sicherung günstiger Konditionen wurden bereits für alle Darlehen, deren Zinsfestschreibung bis Anfang 2020 ausläuft, im Voraus günstigere Zinskonditionen vereinbart. Sich bietende Chancen zu günstigen vorzeitigen Zinsvereinbarungen

werden, soweit vertretbar, auch zukünftig ergriffen.

Die Angebote von Förderinstituten, die zinsgünstige Darlehen, Baukostenzuschüsse oder laufende Zuschüsse beinhalten, werden beim Wohnungsneubau und bei der Modernisierung in Anspruch genommen, soweit die damit verbundenen Auflagen und Belegungsbindungen in einem angemessenen Verhältnis zur Förderung stehen.

Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten des Mietenspiegels 2015. Aufgrund des insgesamt guten Standards unserer Wohnungen, insgesamt günstiger Nutzungsgebühren und einer beständigen Wohnungsnachfrage in Hamburg sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt werden.

Moderate Mietsteigerungen, die den genossenschaftlichen Förderauftrag berücksichtigen, werden auch zukünftig – unter Berücksichtigung der allgemeinen Markt- und Einkommensentwicklung in Hamburg – vorgenommen werden. Damit können die Bestandspflege, Modernisierungen und eine angemessene Neubautätigkeit weiterhin erfolgen. Für das Jahr 2017 sind Instandhaltungsaufwendungen von 6,3 Mio. € geplant. Der Zinsaufwand wird voraussichtlich 5,2 Mio. € betragen. Bei den Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen erwarten wir eine Steigerung auf 25,5 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von über 3 Mio. €.

Hamburg, 31. März 2017

Baugenossenschaft
FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Joachim Braun



Jörg Tondt

Das Geschäftsjahr 2016 war für die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG ein gutes Jahr. Die Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen lagen bei rund 9,7 Mio. € und die Eigenkapitalquote der Genossenschaft konnte auf 30,6 % (2015: 30,4 %) gesteigert werden. Die Vorstandsmitglieder Joachim Braun und Jörg Tondt haben die Geschäfte des Unternehmens gewissenhaft und ordnungsgemäß geführt und den Zweck der Genossenschaft – Förderung der Mitglieder durch eine gute und soziale Wohnungsverorgung – erfüllt.

Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft haben klare Ziele: Wir dienen unseren Mitgliedern und wollen ihnen Sicherheit und Geborgenheit geben. Dafür verbinden wir soziale Verantwortung mit modernem Wirtschaften. Wir denken nicht in Quartalen, sondern in Generationen – und handeln entsprechend.

Arbeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2016 seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Gemäß § 25 der Satzung wurde der Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und laufend überwacht.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig schriftlich und mündlich über

- die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Geschäftsführung (insbesondere über die Finanz-, Investitions- und Personalplanung),
- den jährlichen Verwaltungskostenplan sowie
- den Gang der Geschäfte.

Der Aufsichtsrat hat sich ferner in eigenen Sitzungen auf Grundlage von Erkenntnissen seines Prüfungsausschusses und seines Bauausschusses über die aktuelle Lage des Unternehmens und über die laufende Geschäftsführung unterrichtet.

Die Ausschüsse haben Rechnungsprüfungen und technische Prüfungen vorgenommen sowie Teilgebiete der Geschäftsführung geprüft. Unsere Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen.

Zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in laufendem Kontakt.

Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Aufsichtsrat

In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 23. Mai 2017 billigte der Aufsichtsrat

- den Lagebericht des Vorstands für das Jahr 2016,
- den Geschäftsbericht des Vorstands für das Jahr 2016,
- die Bilanz zum 31. Dezember 2016,
- die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 und
- den Anhang zum Jahresabschluss.

Mit dem Vorschlag zur Gewinnverwendung erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden.

Gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Prüfungsverband

Die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. für das Jahr 2016 fand im November 2016 und im Mai 2017 statt. Sie hat keine Beanstandungen und auch keinen Anlass zu Maßnahmen gem. § 28 i der Satzung ergeben. Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung den Prüfungsbericht beraten und beschlossen.

Jürgen Klagge und Frank Günther haben während der gesetzlichen Prüfung Kontakt zu den Verbandsprüfern gehalten, sich über den



Jürgen Klagge,
Vorsitzender des
Aufsichtsrats, und
Frank Günther (r.)

Fortgang der Arbeiten informiert und über Zwischenergebnisse berichten lassen.

Wahl zum Aufsichtsrat

Jürgen Klagge wird sein Amt im Aufsichtsrat im Juni 2017 aus Altersgründen niederlegen.

Der Fachwirt für die Immobilienwirtschaft Frank Günther, 54 Jahre, steht bei der Vertreterversammlung am 8. Juni 2017 turnusmäßig zur Wiederwahl. Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung um die Wahl von Herrn Günther.

Der Aufsichtsrat bittet ferner die Vertreterversammlung, die Diplom-Ingenieurin (Fachrichtung Wirtschaftsingenieurwesen) Kerstin Klagge, 45 Jahre, und den Diplom-Ingenieur (Fachrichtung Bauingenieurwesen) Kaj Gnielka, 46 Jahre, als neue Aufsichtsratsmitglieder zu bestellen. Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats sind die Bewerberin und der Bewerber qualifiziert und verfügen über soziale Kompetenz.

Kerstin Klagge hat bereits an der Vertreterversammlung am 2. Juni 2016 teilgenommen und sich vorgestellt. Kaj Gnielka ist Mitglied der Vertreterversammlung seit 2005.

Ilona Nilius wird bei der Vertreterversammlung am 7. Juni 2018 ihr Amt als Aufsichtsratsmitglied aus Altersgründen niederlegen, sodass der Aufsichtsrat wie bis 2017 auch ab 2018 im Einklang mit der Entscheidung der Vertreterversammlung aus fünf Mitgliedern bestehen wird.

In den vergangenen Jahren ist eine breite öffentliche Diskussion über das Aufsichtssystem von Aufsichtsräten geführt worden. Der Gesetzgeber hat die Aufsichtsräte Schritt für Schritt in die unternehmerische Mitverantwortung und Haftung genommen. Daraus ergibt sich, dass die Kontrolleure über Sachkenntnis, Erfahrung und Zeit sowie – insbesondere bei einer Genossenschaft – über soziale Kompetenz verfügen müssen.

Dank für die Zusammenarbeit

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für ihr reges Interesse und für das Engagement in der genossenschaftlichen Arbeit. Das Vertrauen der Vertreterinnen und Vertreter ist für uns Verpflichtung und Ansporn.

Im Jahr 2016 ist von der Belegschaft in der Geschäftsstelle und von den Hauswarten in den Siedlungen wiederum eine gute Gesamtleistung erbracht worden. Auch hierfür sprechen wir unseren Dank aus.

Die Aufsichtsratsmitglieder heben die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat hervor und danken der Geschäftsführung für die geleistete Arbeit.

Anträge

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung,

- den Jahresabschluss 2016 und den Lagebericht des Vorstands,
- den Geschäftsbericht des Vorstands,
- den Bericht des Aufsichtsrats und
- die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 661.504,60 €

zu genehmigen bzw. zu beschließen.

Ferner werden die Vertreterinnen und Vertreter gebeten, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, 23. Mai 2017

Jürgen Klagge

Jürgen Klagge

Frank Günther

Frank Günther

Aktivseite

in Euro

		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	27.614,63	6.995,08
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	216.628.735,83	195.976.741,14
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.545.770,12	5.685.919,00
3.	Maschinen	29.232,96	33.972,19
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.365,52	373.224,12
5.	Anlagen im Bau	12.384.134,59	20.681.255,76
6.	Bauvorbereitungskosten	1.555.320,75	758.459,31
7.	Geleistete Anzahlungen	39.095,00	360.654,50
III.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	51.129,19
2.	Beteiligungen	93.596,17	53.633,39
3.	Andere Finanzanlagen	15.400,00	15.400,00
Anlagevermögen insgesamt		236.748.394,76	223.997.383,68
B. Umlaufvermögen			
I.	Andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	6.898.075,50	6.911.838,11
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	36.475,00	35.010,20
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.163,49	6.485,47
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.145,39	16.676,85
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	2.010.841,90	2.379.917,35
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.676.055,65	3.099.193,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.688,43	11.657,24
Bilanzsumme		249.392.840,12	236.458.162,16

Passivseite

in Euro

			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		253.115,00		248.465,00
2. der verbleibenden Mitglieder		13.993.920,78		13.560.329,42
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		57.505,00		48.980,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	12.057,00		14.304.540,78	(17.985,00)
II. Kapitalrücklage			347.814,67	335.064,67
III. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		6.754.000,00		6.309.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	445.000,00			(456.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		25.800.000,00		24.075.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.725.000,00			(1.800.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen		28.400.000,00		26.675.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.725.000,00		60.954.000,00	(1.800.000,00)
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag		108.303,42		131.872,47
2. Jahresüberschuss		4.448.201,18		4.554.466,40
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		3.895.000,00	661.504,60	4.056.000,00
Eigenkapital insgesamt			76.267.860,05	71.882.177,96
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.581.149,00		2.647.448,00
2. Steuerrückstellungen		3.042,00		18.033,00
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung		0,00		36.800,00
4. Sonstige Rückstellungen		675.041,90	3.259.232,90	592.592,94
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		122.105.342,45		111.435.512,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		35.993.738,59		37.742.542,55
3. Erhaltene Anzahlungen		8.313.152,63		8.308.039,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		72.022,03		60.159,95
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.245.929,13		3.492.772,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten		40.500,80		59.127,23
davon aus Steuern	1.976,71		169.770.685,63	(28.507,12)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			95.061,54	182.955,55
Bilanzsumme			249.392.840,12	236.458.162,16

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

in Euro

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.945.375,43		30.647.440,05
b) aus Betreuungstätigkeit	8.575,85		8.658,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.674,38	31.975.625,66	26.476,64
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.762,61	84.784,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		57.400,00	59.600,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		868.501,64	949.977,77
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.764.318,58		11.725.823,28
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.117,41	12.768.435,99	6.750,64
Rohergebnis		20.119.328,70	20.044.364,06
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.963.163,60		1.847.217,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 102.339,87 (Vorjahr: € 343.030,90)	471.330,30	2.434.493,90	692.882,02
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.999.723,86	5.574.616,33
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.277.113,65	1.251.918,75
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: € 2.045,17 (Vorjahr: € 0,00)	2.045,17		0,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	510,00		510,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	78.720,74	81.275,91	98.448,77
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: € 104.964,00 (Vorjahr: € 111.134,00)		4.981.513,36	5.199.504,81
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		46.420,73	18.682,58
14. Ergebnis nach Steuern		5.461.339,11	5.558.501,04
15. Sonstige Steuern		1.013.137,93	1.004.034,64
16. Jahresüberschuss		4.448.201,18	4.554.466,40
17. Gewinnvortrag		108.303,42	131.872,47
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.895.000,00	4.056.000,00
19. Bilanzgewinn		661.504,60	630.338,87

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 789).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Sat-

zungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

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

Soweit VORJAHRESBETRÄGE nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen

zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

Aufgrund der Änderung des § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen 7 Jahre, sondern auf die vergangenen 10 Jahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrags erfolgt unter den Erläuterungen zur Bilanz. •

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bei abgezinnten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Den Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren zugrunde.

Die Gegenstände des **SACHANLAGEVERMÖGENS** sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Eigene Ingenieurleistungen, die fertigungsbezogene Gemeinkosten des Geschäftsjahres 2016 betreffen, wurden in Höhe von 57,4 T€ aktiviert. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2016 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei **GEBÄUDEN** wird folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

- Mietwohnungen: 70 Jahre
- übrige Gebäude: 50 Jahre
- Außenanlagen, sonstige Anlagen: 10–15 Jahre

Von Dritten erworbene Gebrauchtimmobilien werden über einen Zeitraum von 40 Jahren abgeschrieben. Bei umfassend modernisierten Objekten wird die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre festgelegt, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren nicht überschritten wird. Für Wohngebäude, bei denen im Zuge der Modernisierung Dachgeschosse ausgebaut und Außenwände wärmedämmend

wurden, wird ab dem Geschäftsjahr 2014 eine modifizierte Restnutzungsdauer festgesetzt.

MASCHINEN (Wascheinrichtungen) werden über einen Zeitraum von 5 bis 8 Jahren abgeschrieben.

Für Gegenstände der **BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG** wird eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren zugrunde gelegt. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungskosten 150,00 € netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten mehr als 150,00 € netto, aber maximal 1.000,00 € netto betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und einheitlich ab dem Jahr des Zugangs mit 20 % abgeschrieben.

Die **FINANZANLAGEN** werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim **UMLAUFVERMÖGEN** werden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederwertprinzip wurde beachtet.

FORDERUNGEN, SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE und **FLÜSSIGE MITTEL** werden mit dem Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibungen berücksichtigt.

Die Höhe der **RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN UND ÄHNLICHE VERPFLICHTUNGEN** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von K. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener werden die Barwerte ermittelt. Rückstellungen für Pensionsanwartschaften aktiver Mitarbeiter werden mit dem Barwert nach der „Projected Unit Credit Method“ angesetzt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 1,5 % p.a. angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre (Vorjahr: der vergangenen 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % (Vorjahr: 3,89 %) zugrunde gelegt.

Die in Vorjahren gebildeten **RÜCKSTELLUNGEN FÜR BAUINSTANDHALTUNG** sind im Jahr 2016 bestimmungsgemäß verbraucht worden.

Die **SONSTIGEN RÜCKSTELLUNGEN** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

VERBINDLICHKEITEN sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. •

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem unten stehenden Anlagengitter.

Der Posten GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT WOHNBAUTEN veränderte sich insbesondere durch den Umbuchungszugang bei Inbetriebnahme von vier Wohnanlagen. Die Zugänge betreffen nachträgliche Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden sowie den Erwerb einer Gebrauchtimmoblie (Endreihenhaus). Bei den Abschreibungen des Geschäftsjahres handelt es sich um planmäßige Abschreibungen.

Der Posten GRUNDSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE MIT GESCHÄFTS- UND ANDEREN BAUTEN veränderte sich durch planmäßige Abschreibungen.

Der Posten ANLAGEN IM BAU betrifft Anschaffungs-/Herstellungskosten für zwei Neubauvorhaben.

Die BAUVORBEREITUNGSKOSTEN betreffen sechs weitere Neubauvorhaben und drei Dachgeschossausbauten mit Wärmedämmung.

Der Posten BETEILIGUNGEN betrifft die Baakenhafen AEII „HafenCity GbR“, die aufgrund eines gemeinsamen Bauvorhabens mit einer anderen Genossenschaft entstanden ist. Sie wird zum Stichtag mit 93.596,17 € ausgewiesen.

Die unter dem UMLAUFVERMÖGEN ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Der Posten SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE enthält keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Der Posten betrifft Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr in Höhe von 1,23 Mio. €.

Die GESCHÄFTSGUTHABEN verbleibender Mitglieder stiegen um 433,6 T€ auf 13.993.920,78 €.

Aus der Abzinsung der PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN zum 31. Dezember 2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (4,01 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (3,24 %) ein positiver Unterschiedsbetrag von 192,9 T€.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2016

	01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/Herstellungskosten	
				Umbuchung	31.12.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	314.034,62	30.674,86	16.694,70	0,00	328.014,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	296.257.799,70	3.402.336,16	1.304,54	22.978.729,53	322.637.560,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.551.127,99	0,00	0,00	0,00	7.551.127,99
Maschinen	224.693,13	5.409,93	2.494,00	0,00	227.609,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.022.802,00	116.745,45	197.891,54	0,00	941.655,91
Anlagen im Bau	20.681.255,76	14.054.145,73	0,00	-22.351.266,90	12.384.134,59
Bauvorbereitungskosten	758.459,31	1.102.764,57	0,00	-305.903,13	1.555.320,75
Geleistete Anzahlungen	360.654,50	0,00	0,00	-321.559,50	39.095,00
Sachanlagen gesamt	326.856.792,39	18.681.401,84	201.690,08	0,00	345.336.504,15
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Beteiligungen	53.633,39	39.962,78	0,00	0,00	93.596,17
Andere Finanzanlagen	15.400,00	0,00	0,00	0,00	15.400,00
Finanzanlagen gesamt	120.162,58	39.962,78	0,00	0,00	160.125,36
Anlagevermögen gesamt	327.290.989,59	18.752.039,48	218.384,78	0,00	345.824.644,29

Die in Vorjahren gebildete RÜCKSTELLUNG FÜR BAU-INSTANDHALTUNG ist im Geschäftsjahr planmäßig verbraucht worden.

Der Posten SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN betrifft mit 117,8 T€ Rückstellungen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und mit 161,8 T€ Rückstellungen für Schönheitsreparaturen.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2016 ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen, bestehen nicht.

Die passiven RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN betreffen vor allem vorausempfangene Mieten.

Verbindlichkeiten

in €

	Insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			Gesichert durch Grundpfandrechte*
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.105.342,45 (111.435.512,13)	6.306.369,17 (6.444.215,15)	31.621.874,77 (30.126.379,57)	84.177.098,51 (74.864.917,41)	122.102.786,94 (111.430.813,82)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.993.738,59 (37.742.542,55)	1.674.252,61 (1.811.639,64)	7.880.233,73 (6.791.306,47)	26.439.252,25 (29.139.596,44)	35.993.738,59 (37.742.542,55)
Erhaltene Anzahlungen	8.313.152,63 (8.308.039,87)	8.313.152,63 (8.308.039,87)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.022,03 (60.159,95)	72.022,03 (60.159,95)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.245.929,13 (3.492.772,98)	3.245.929,13 (3.492.772,98)			
Sonstige Verbindlichkeiten	40.500,80 (59.127,23)	40.500,80 (59.127,23)			
Gesamtbetrag	169.770.685,63 (161.098.154,71)	19.652.226,37 (20.175.954,82)	39.502.108,50 (36.917.686,04)	110.616.350,76 (104.004.513,85)	158.096.525,53 (149.173.356,37)

* in Form von Grundschulden und Hypotheken

in €

01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert am 31.12.2015
307.039,54	10.055,31	16.694,70	300.400,15	27.614,63	6.995,08
100.281.058,56	5.727.766,46	0,00	106.008.825,02	216.628.735,83	195.976.741,14
1.865.208,99	140.148,88	0,00	2.005.357,87	5.545.770,12	5.685.919,00
190.720,94	10.149,16	2.494,00	198.376,10	29.232,96	33.972,19
649.577,88	111.604,05	197.891,54	563.290,39	378.365,52	373.224,12
0,00	0,00	0,00	0,00	12.384.134,59	20.681.255,76
0,00	0,00	0,00	0,00	1.555.320,75	758.459,31
0,00	0,00	0,00	0,00	39.095,00	360.654,50
102.986.566,37	5.989.668,55	200.385,54	108.775.849,38	236.560.654,77	223.870.226,02
0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
0,00	0,00	0,00	0,00	93.596,17	53.633,39
0,00	0,00	0,00	0,00	15.400,00	15.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	160.125,36	120.162,58
103.293.605,91	5.999.723,86	217.080,24	109.076.249,53	236.748.394,76	223.997.383,68

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die UMSATZERLÖSE enthalten neben Mieterträgen 6,82 Mio. € abgerechnete Nebenkosten.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der Sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Absatz 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Absatz 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

	2015
1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.687.412,99 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	910.004,83 €

Die ANDEREN AKTIVIERTEN EIGENLEISTUNGEN betreffen Ingenieurleistungen, die aktivierungspflichtige fertigungsbezogene Gemeinkosten für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen darstellen.

Vom Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE betreffen 20,9 T€ die Auflösung von sonstigen Rückstellungen, 42,6 T€ die Auflösung von Pensionsrückstellungen und 36,8 T€ den Verbrauch von Bauinstandhaltungsrückstellungen als periodenfremde Erträge. Der Posten betrifft mit 351,0 T€ Tilgungszuschüsse und Zuschüsse für energetische Maßnahmen.

Die AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG betreffen u. a. mit 6,62 Mio. € Instandhaltungsaufwendungen. •

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Wohnungsbau-gesellschaft Fluwog-Nordmark mbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von 51.129,19 €. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt zum 31. Dezember 2016 78.805,68 €. Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von 10.124,28 €.

Zudem besteht eine Beteiligung an der Baakenhafen AEII „HafenCity GbR“.

Aus der Bautätigkeit bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 7,67 Mio. €, die durch die Aufnahme von Fremdmitteln gedeckt sind.

Die Zahl der 2016 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer be-
trug:

Beschäftigte

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	14,75	10,00
Technische Mitarbeiter	1,75	1,00
Hauswarte usw.	10,00	0,00
Gesamt	26,50	11,00

Weiterhin bestand durchschnittlich 1 Ausbildungsverhältnis.

Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Jahrs	6.995	87.630
Zugang	294	5.450
Abgang	169	2.588
Ende des Jahrs	7.120	90.492

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 31. März 2017 wurden 445.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage, 1.725.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 1.725.000,00 € in die Anderen Ergebnissrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2016 ein Bilanzgewinn von 661.504,60 €.

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn	661.504,60 €
Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das Geschäftsguthaben von 13.550.254,42 €	542.010,18 €
Vortrag auf neue Rechnung	119.494,42 €

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstands:

Joachim Braun, Vorsitzender
Jörg Tondt

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Jürgen Klagge, Vorsitzender
Frank Günther
Martina Kahl
Frank Meyer
Ilona Nilius

Hamburg, 31. März 2017

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG
Der Vorstand



Joachim Braun



Jörg Tondt

Vertreter und Ersatzvertreter

Stand: 23.05.2017

Wahlbezirk	Vertreter/-innen	Ersatzvertreter/-innen
2	Dallner, Hildegard; Beck, Claus	Cyranka, Hans; Frost, Marcus
3	Dr. Benndorf, Rolf	Dittmann, Marianne
4	Frentz, Hartmut	
6	Paschkowitz, Sabine	
8	Kopp, Karsten; Hartmann, Herbert	Meyer, Merle; Wolter, Reimer
11	Naussed, Wolfgang	
14	Gabriel, Angelika	Michalski, Günther
15	Kleinau, Horst; Löbel, Ingrid; Diedrich, Wilhelm; Röhrs, Gerd	
16	Sjölin, Axel	
17	Weber, Angela; Fürstenberg, Helmut; Bennesch, Rainer	Quassdorf, Lars; Meß, Oliver
22	Braun, Birte; Perseke, Jörg; Münzel, Alexandra	
23	König, Harald; Klegin, Dieter	Schröder, Walter; Jacobsen, Sven-Olav
26	Meyer, Wiebke; Trede, Julia	Prause, Ines; Weidenfeller, Christian
28	Meyer, Martin	
29	Reinhardt, Petra	
37	Paul, Joachim	
44	Krilling, Ingo	
49	Prüsmann, Gerhard	
51	Dittberner, Sigrid; Ewert, Jürgen	
63	Knauer, Erich	
64	Bück, Reinhard; Wittich, Andrej	
67	Cugier, Kerstin; Krisch, Petra	
68	Lamberti, Christian; Niepel, Christine	Muthen, Hans-Joachim; Gabriel, Stephan
79	Zienert, Claudia; Breitkreutz, Wolfgang	
93	Pohlmann, Marina	

Fördernde Mitglieder und kleine Wohnanlagen

Stand: 23.05.2017

Wahlbezirk	Vertreter/-innen	Ersatzvertreter/-innen
900	Schleicher, Uwe	
	Lewerenz, Gerhard	
	Dr. Behr-Rufenach, Marianne	
	Heymann, Marie	
	Gräpel, Monika	
	Gebel, Anni	
	Quell, Stefan	
	Buße, Peter	
	Behr-Mougenot, Martina	
	Seidel, Oliver	
	Lietz, Dietrich	
	Kühl, Herbert	
	Kesterke, Karl Heinz	
	Lewerenz, Ulrich	
	Keser, Orhan	
	Balz, Wolfgang	
	Weinert, Dieter	
	Volkhausen, Helmut	
	Gnielka, Kaj	
	Foerste, Günter	
	Piemeyer, Eckhard	
	Blanz, Günter	
	Halstenberg, Hans-Christoph	



Baugenossenschaft
FLUWOG-NORDMARK eG
Wiesendamm 9
22305 Hamburg
TEL. 040 53 10 91-0
FAX 040 53 10 91-30
E-MAIL wohnen@fluwog.de

SERVICEZEITEN
Di. und Do. 8.00 bis 18.00 Uhr

www.fluwog.de

