

GESCHÄFTSBERICHT  
2017

---



### Die wichtigsten Zahlen und Daten

in vollen Euro-Beträgen und in Anzahl

	2017	2016	2015
Bilanzsumme	264.550.200	249.392.800	236.458.200
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	32.777.700	31.945.400	30.647.400
Bauleistungen (aktivierte Kosten)			
Neubau	16.554.100	15.252.700	16.385.700
Modernisierung (vor Investitionszuschüssen)	3.782.000	3.043.200	4.261.100
Aufwand für Instandhaltung inkl. Modernisierung (ohne Eigenleistung)	5.760.200	6.618.900	5.489.800
Bilanzgewinn	718.300	661.500	630.300
Fertiggestellte Wohnungen			
Neubau	40	95	1
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	4.536	4.506	4.411
Zahl der Mitglieder	7.221	7.120	6.995
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	14.317.800	13.993.900	13.560.300
Ergebnis			
Rücklagen	65.577.000	60.954.000	57.059.000
davon Bauerneuerung	27.850.000	25.800.000	24.075.000
Rückstellungen	3.349.800	3.259.200	3.294.900
davon für Bauinstandhaltung	0	0	36.800

### Verwaltungsorgane

Stand: 03.05.2018

#### Vertreterversammlung

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

Amtszeit  
2015 bis 2020

#### Aufsichtsrat

Kerstin Klagge	Vorsitzende
Frank Meyer	stellv. Vorsitzender
Kaj Gnielka	
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 2017
- 10 BERICHT DES AUFSICHTSRATS 2017
- 12 JAHRESABSCHLUSS 2017
- 19 VERTRETER UND ERSATZVERTRETER

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die *fluwog* beteiligt sich unverändert aktiv am Wohnungsneubau in Hamburg. 2017 wurden 40 Wohnungen bezogen, 2018 werden in sieben Bauvorhaben voraussichtlich weitere 98 Wohnungen bezugsfertig. Diese 98 Wohnungen werden auf eigenen und aus privater Hand erworbenen Grundstücken errichtet.

Wir beteiligen uns außerdem an Grundstücksausschreibungen der Freien und Hansestadt Hamburg. So haben wir gerade gemeinsam mit einer Baugemeinschaft den Zuschlag für zwei kleinere Baufelder mit rund 35 Wohnungen im Pergolenviertel in Winterhude erhalten. Die Vorgaben der Stadt hinsichtlich der gestalterischen, energetischen und sozialen Anforderungen sind jedoch bei vielen Ausschreibungen sehr hoch. Wir wägen daher genau ab, ob wir uns an entsprechenden Ausschreibungen beteiligen.

Als besondere Herausforderung sehen wir die demografische Entwicklung der Gesellschaft mit dem deutlich steigenden Anteil älterer Menschen. Als Genossenschaft versuchen wir, an möglichst vielen Standorten für unsere älteren Mitglieder barrierefreien Wohnraum zu errichten, um ihnen möglichst lange ein selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. Wir planen, neben den im Bau befindlichen Wohnanlagen auch in Niendorf und Barmbek-Nord weitere Wohnungen für die Generation 60 plus zu bauen. Durch die Umzüge von Senioren werden zudem oftmals größere Wohnungen im Bestand frei, sodass andere Mitglieder die älteren preiswerten Wohnungen anmieten können.

Bei Bau- und Handwerksfirmen und auch bei unserer Genossenschaft zeichnet sich ein Mangel an technischen, handwerklichen und kaufmännischen Fachkräften ab, da die erhebliche Neubautätigkeit zu einer starken Personalnachfrage führt. Zusätzlich gehen nach und nach die sogenannten geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre in Rente. Mit einer verstärkten Aus- und Weiterbildung von jüngeren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im kaufmännischen Bereich versuchen wir daher, engagierte Nachwuchskräfte an die *fluwog* zu binden.

Die Förderung des genossenschaftlichen Miteinanders ist uns weiter ein wichtiges Anliegen. Wir führen Barkassenfahrten und Theaterbesuche durch und in bestimmten großen Wohnanlagen werden von unserem Sozialmanagement Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche organisiert, um die Integration zu fördern. Für Gäste von Mitgliedern stehen darüber hinaus sieben Gästewohnungen zur Verfügung.

Mit dem Geschäftsbericht und dem Jahresbericht können Sie sich wieder über die wesentlichen Ereignisse bei der *fluwog* im Jahr 2017 informieren. Gleichzeitig erhalten Sie einen Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr 2018. Beide Berichte können Sie unter [www.fluwog.de](http://www.fluwog.de) einsehen oder in gedruckter Form bei uns anfordern.

Der Vorstand



Joachim Braun



Jörg Tondt

Hamburg, Frühjahr 2018



Jörg Tondt (links)  
und Joachim Braun

## 1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### 1.1 Immobilienbestand

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG zählt zu den mittelgroßen Genossenschaften in Hamburg. Sie verfügte am 31. Dezember 2017 über

- 4.536 Wohnungen mit 290.787 m<sup>2</sup> Wohnfläche (durchschnittliche Größe: 64,11 m<sup>2</sup>),
- 25 gewerbliche Objekte mit insgesamt 5.738 m<sup>2</sup> Nutzfläche,
- 1.353 Garagen, Carports und Tiefgaragenplätze,
- 775 Pkw-Stellplätze im Freien sowie
- 7 Gästewohnungen.

Im Jahr 2017 wurden 40 Wohnungen fertiggestellt und bezogen sowie 10 Reihenhäuser altersbedingt abgerissen, sodass sich die Gesamtzahl der Wohnungen um 30 Einheiten erhöhte.

Die Zahl der Garagenplätze hat sich vor allem durch den Neubau einer Tiefgarage erhöht. Die Zahl der Stellplätze hat sich insbesondere durch die Bebauung einer Stellplatzanlage mit Wohnhäusern reduziert.

Die Immobilien der Genossenschaft befinden sich in den Bezirken Nord, Wandsbek, Eimsbüttel, Mitte und Bergedorf der Freien und Hansestadt Hamburg. Von den 4.536 Wohnungen waren am Bilanzstichtag 678 Wohnungen (15 %) öffentlich gefördert. Durch die Ablösung von öffentlichen Mitteln wird sich die Zahl der geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren weiter reduzieren. Nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz bestehen bei 340 Neubauwohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Des Weiteren bestehen zeitlich befristete Preis- und Belegungsbindungen für 534 modernisierte Wohnungen.

Unsere Genossenschaftswohnungen sind fast ausschließlich an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist in Hamburg unverändert 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 263 (Vorjahr: 330). Die Quote ist damit auf 5,8 % (Vorjahr: 7,3 %) gesunken. Auch im

Vergleich zu anderen Genossenschaften ist die Kündigungsrate als niedrig zu bezeichnen.

Nennenswerte Leerstände waren mit Ausnahme einer Wohnanlage mit 54 Wohnungen, die abgebrochen wird, nicht zu verzeichnen.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr (Nettokaltmiete) unserer Genossenschaftswohnungen betrug am 31. Dezember 2017 6,38 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat (Vorjahr: 6,26 €). Die jeweiligen Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels 2017 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.

## Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung

in T€

	Plan 2017	Ist 2017	Ist 2016
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen	25.500	25.814	24.946
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	6.300	5.760	6.619
Zinsaufwendungen	5.200	4.885	4.982
Jahresüberschuss	> 3.000	5.222	4.448

Die Aufwendungen und Erträge für das Berichtsjahr wurden auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen geplant. Die Umsatzerlöse sind um 868 T€ (3,48 %) gestiegen. Die Erlössteigerung resultiert u. a. aus höheren Zuschüssen (166 T€), dem Bezug eines Neubaus (133 T€) sowie der Anpassung von Nutzungsgebühren und Mieten.

Die Zinsaufwendungen haben sich trotz der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit insgesamt um 96 T€ reduziert. Ursachen hierfür waren die Zinsdegression im Bestand sowie das niedrige Zinsniveau bei der Neuaufnahme von Darlehen und bei Prolongationen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten) betragen rd. 5,760 Mio. € (Vorjahr: 6,619 Mio. €). In energetische Modernisierungen, die aktivierungspflichtig sind, wurden 3,782 Mio. € (Vorjahr: 3,043 Mio. €) investiert. Insgesamt betragen die Ausgaben 9,542 Mio. € (Vorjahr: 9,662 Mio. €). Kosten energetischer Modernisierungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Dachge-

schosswohnungen, die im Berichtsjahr nicht abgeschlossen wurden, sind unter Anlagen im Bau erfasst.

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

36 Wohnungen in Niendorf (Vorjahr: 66) wurden im inneren Bereich umfassend modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen insbesondere die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Einbau neuer Bäder oder Duschen.

Die vollständige Dämmung der Gebäudehülle wurde bei 36 Wohnungen (Vorjahr: 66) in Niendorf begonnen und bis auf Restarbeiten fertiggestellt. In zwei Wohnanlagen mit 56 Wohnungen in Barmbek und Eilbek werden im Zuge der energetischen Modernisierung auch Dachgeschosswohnungen errichtet.

Des Weiteren wurden bei mehreren Wohngebäuden Giebelflächen mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung ausgerüstet. Zur Einsparung von Erdgas wurden insgesamt drei Heizungsanlagen, die 46 Wohnungen mit Wärme versorgen, mit Fördergeldern umfassend modernisiert.

Im Berichtsjahr wurden in Neubauten und älteren Bestandsgebäuden weitere Solaranlagen für die Heizungsunterstützung sowie die Warmwasserbereitung in Betrieb genommen. Damit verfügt die Genossenschaft über insgesamt 33 (Vorjahr: 28) thermische Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von 2.250 m<sup>2</sup>. Es werden bereits fast 1.200 Wohnungen teilweise mit solarer Energie für Warmwasser bzw. Heizung versorgt.

### 1.3 Bautätigkeit

Im 2. Quartal 2017 wurden 40 Wohnungen im Martha-Muchow-Weg 8–12 auf der Uhlenhorst bezugsfertig. Auf dem Grundstück wurde ein sogenanntes Plusenergiehaus errichtet, das nur mit solarer Energie und Erdwärme beheizt wird. 9 der 40 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum wurden von Mitgliedern der Baugemeinschaft „Gemeinsam älter werden“ bezogen. Zur Anlage gehört auch eine Tiefgarage mit 24 Pkw-Stellplätzen.

Im Rahmen einer energetischen Modernisierung wurden in der Evastraße in Eilbek zwei Dachgeschosswohnungen errichtet und zum 1. Februar 2018 an die Mitglieder übergeben.

In Fuhsbüttel sind zwei Hauszeilen mit 10 kleinen Reihenhäusern im März 2017 abgebrochen worden. An dieser Stelle wurden 8 Wohnungen und 2 neue Reihenhäuser im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet. Die Wohnungen wurden den Mitgliedern nach nur 9 Monaten Bauzeit im Januar 2018 übergeben. Im März 2018 werden in dieser Wohnanlage zwei weitere Reihenhäuser mit 10 Wohnungen abgebrochen. An dieser Stelle werden 13 neue Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet.

In St. Georg werden zurzeit 17 geförderte Seniorenwohnungen, 10 geförderte Familienwohnungen und 4 frei finanzierte Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Tiefgarage mit 16 Pkw-Stellplätzen gebaut. Die Fertigstellung der Wohnungen wird im Frühjahr 2018 erfolgen.

In Langenhorn werden 29 geförderte Seniorenwohnungen, 3 kleinere geförderte Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum sowie eine große Tiefgarage errichtet. Die Wohnungen werden voraussichtlich Ende 2018 bezugsfertig sein.

In Barmbek-Nord werden ebenfalls im Rahmen einer energetischen Modernisierung zunächst 8 Dachgeschosswohnungen errichtet. Die Wohnungen werden Mitte 2018 bezugsfertig sein. Für eine weitere Wohnung ist ein Bauantrag gestellt worden.

In Barmbek-Süd hat die Genossenschaft 2017 mit dem Bau von 40 geförderten Seniorenwohnungen, 17 geförderten Familienwohnungen, einem großen Gemeinschaftsraum und einer Tiefgarage begonnen. Das Gebäude wird voraussichtlich im Frühjahr 2019 bezugsfertig sein.

### 1.4 Grundstücksentwicklung

In der HafenCity (Baakenhafen) wurde der Genossenschaft gemeinsam mit einer weiteren Genossenschaft ein Grundstück anhandgegeben. Geplant ist der Bau von 28 barrierefreien Wohnungen, von denen 12 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau für eine Baugemeinschaft errichtet werden. Neben einem Gemeinschaftsraum wird auch eine Tiefgarage errichtet werden. Der Bauantrag für das Bauvorhaben wurde im Dezember 2017 eingereicht.

In Barmbek-Nord soll in der zweiten Jahreshälfte 2018 ein Gebäude der Genossenschaft mit 54 Wohnungen abgebrochen werden, um auf dem Grundstück 63 neue Wohnungen zu errichten. Es ist geplant, 32 geförderte Seniorenwohnungen und 8 weitere geförderte Wohnungen sowie 23 frei finanzierte Wohnungen zu errichten. Des Weiteren sind eine Tiefgarage und ein Gemeinschaftsraum geplant.

Im Zuge einer umfassenden Wärmedämmung sollen in Eilbek 2 weitere Dachgeschosswohnungen errichtet werden.

In Niendorf soll im Sommer 2018 auf einer Fläche, die zurzeit als Stellplatz- und Garagenanlage genutzt wird, ein Wohnhaus mit 27 Seniorenwohnungen entstehen. 11 Wohnungen sollen mit öffentlichen Mitteln und 16 Wohnungen frei finanziert gebaut werden. Als Ersatz für die Stellplätze wird eine große Tiefgarage errichtet. Für einen Gemeinschaftsraum ist ein gesondertes Gebäude im Garten geplant. In Barmbek-Nord ist die Bebauung einer Baulücke mit insgesamt 15 frei finanzierten Wohnungen geplant. Durch die Baulückenschließung wird der Innenhof mehrerer Wohnanlagen vom Straßenlärm abgeschirmt. Die Baugenehmigung ist bereits erteilt worden. Allerdings steht die Zustimmung

der Freien und Hansestadt Hamburg zum Kauf einer erforderlichen Teilfläche von der Eigentümerin des Nachbargrundstücks noch aus.

Gemeinsam mit einer Baugemeinschaft wurden uns von der Freien und Hansestadt Hamburg zwei Grundstücksflächen im Pergolenviertel (Winterhude) anhandgegeben. Hier können voraussichtlich rund 30 Wohnungen und eine Tiefgarage errichtet werden. Die Wohnungen sollen etwa je zur Hälfte gefördert und frei finanziert errichtet werden.

### 1.5 Gesamtentwicklung des Unternehmens

Insgesamt hat die *fluwog* mit einem Jahresüberschuss von 5,222 Mio. € (Vorjahr: 4,448 Mio. €) abgeschlossen. Das gute Jahresergebnis erlaubt wie in den Vorjahren die Zahlung 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 preiswerterem Wohnraum in Hamburg ist nach wie vor gut. Dies gilt insbesondere für zentrumsnahe Wohnungen. •

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

### Vermögenslage

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen (ohne kurzfristige Finanzanlagen)	251.463,7	95,1	236.748,4	94,9	+14.715,3
Kurz- und mittelfristige Posten	13.086,5	4,9	12.644,4	5,1	+442,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>264.550,2</b>	<b>100,0</b>	<b>249.392,8</b>	<b>100,0</b>	<b>+15.157,4</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	81.237,5	30,7	76.267,9	30,6	+4.969,6
Langfristige Mittel					
Fremdmittel	165.835,9	62,7	158.019,8	63,4	+7.816,1
Rückstellungen	2.726,2	1,0	2.641,8	1,1	+84,4
Kurzfristige Mittel					
Fremdmittel	14.127,0	5,3	11.845,9	4,7	+2.281,1
Rückstellungen	623,6	0,3	617,4	0,2	+6,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>264.550,2</b>	<b>100,0</b>	<b>249.392,8</b>	<b>100,0</b>	<b>+15.157,4</b>

Das Anlagevermögen ist auf 95,1 % der Bilanzsumme gestiegen. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital nahm um 4,970 Mio. € zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 6 % gestiegenen Bilanzsumme 30,7 % (Vorjahr: 30,6 %). 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.

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

Der Cashflow nach DVFA/SG erhöhte sich um 1.468,1 T€ auf 11.498,9 T€.

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von 18,475 Mio. € verfügte, sodass für den Kapitaldienst (Zinsen und Tilgungen) und zur Finanzierung der Investitionen ausreichend Eigenmittel vorhanden waren. Für Neubau- und Modernisierungsprojekte wurden 16,331 Mio. € valutiert.

Die liquiden Mittel nahmen stichtagsbedingt um 729,3 T€ zu. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in

## Kapitalflussrechnung

in T€

	2017	2016
Jahresüberschuss	5.221,8	4.448,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.261,1	5.999,8
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	84,4	-60,9
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-61,2	-77,2
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5,3	-0,7
Erträge aus Tilgungszuschüssen	-12,5	-278,4
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>11.498,9</b>	<b>10.030,8</b>
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	9,7	416,5
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	2.214,0	-336,5
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	0,0	40,2
Zinsaufwendungen	4.779,0	4.876,1
Zinserträge	-2,9	-2,0
Sonstige Beteiligungserträge	0,0	-2,0
Erträge aus Investitionszuschüssen	-31,3	-72,6
Ertragsteueraufwand/-ertrag	28,1	46,4
Ertragsteuerzahlungen	-20,4	-67,6
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>18.475,1</b>	<b>14.929,3</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11,5	2,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21.819,0	-19.238,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-232,0	-40,0
Erhaltene Zinsen	2,9	2,0
Erhaltene Beteiligungserträge	0,0	2,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-22.036,6</b>	<b>-19.272,2</b>
Veränderungen Geschäftsguthaben	278,9	446,8
Zufluss (u. a. Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage)	10,9	12,7
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	16.331,0	16.748,7
Planmäßige Tilgungen	-7.949,7	-7.460,6
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	739,5	452,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	134,0	72,6
Gezahlte Zinsen	-4.711,8	-4.831,0
Auszahlungen für Dividenden	-542,0	-522,0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.290,8</b>	<b>4.919,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>729,3</b>	<b>576,9</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.676,1	3.099,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.405,4</b>	<b>3.676,1</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.676,1	3.099,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.475,1	14.929,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-22.036,6	-19.272,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.290,8	4.919,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.405,4</b>	<b>3.676,1</b>
Cashflow nach DVFA/SG	11.498,9	10.030,8
Planmäßige Tilgungen	-7.949,7	-7.460,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>3.549,2</b>	<b>2.570,2</b>

Euro, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Caps, Swaps und ähnliche Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug im abgelaufenen Jahr 2,95 % (Vorjahr: 3,17 %). 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, gesunkenen Zins- und Instandhaltungsaufwendungen sowie höheren Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für aktivierungspflichtige energetische Modernisierungsmaßnahmen und Neubauten wurden im Gegensatz zu den Vorjahren nicht mehr als Sonstige betriebliche Erträge vereinnahmt, sondern direkt von den zu aktivierenden Baukosten abgesetzt. Insgesamt wurden im Berichtsjahr für diese Bauten Tilgungszuschüsse von 486,5 T€ bewilligt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, vom Jahresüberschuss den Ergebnismrücklagen 4,623 Mio. € (davon der gesetzlichen Rücklage 523 T€, der Bauerneuerungsrücklage 2,050 Mio. € und den anderen Ergebnismrücklagen 2,050 Mio. €) zuzuweisen. •

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das auf unternehmensspezifische Belange eingerichtete 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 darstellen oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Nut-

zungsgebühren. Der Wohnungsbestand und die Erlöse werden sich durch im Bau befindliche und geplante Neubauvorhaben erhöhen. So werden im Jahr 2018 voraussichtlich 98 Wohnungen bezugsfertig. Im Frühjahr 2019 rechnen wir mit der Fertigstellung eines weiteren Gebäudes mit 57 Wohnungen.

Die Modernisierung und Verbesserung unseres Wohnungsbestands hat weiterhin eine hohe Priorität. Ein besonderes Augenmerk richten wir dabei auf energetische Maßnahmen, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß sowie die Heizkosten unserer Mitglieder zu reduzieren. Für das Jahr 2018 ist die umfassende energetische Sanierung von 102 Wohnungen in mehreren Stadtteilen vorgesehen.

Bei 36 Wohnungen wird zusätzlich eine innere Modernisierung, die die Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Badmodernisierung beinhaltet, vorgenommen. An einem Laubenganghaus mit 20 Wohnungen in Langenhorn ist der Anbau eines Personenaufzugs vorgesehen. Für alle Maßnahmen ist die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen und von Zuschüssen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) vorgesehen.

Im Einzelfall müssen jedoch auch einzelne Gebäude, die Bauschäden aufweisen oder die nicht modernisiert sind, durch Neubauten ersetzt werden.

Die aktuellen Zinskonditionen liegen weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Insbesondere durch vorzeitige Zinsprolongationen und die Inanspruchnahme von Förderdarlehen wird sich die Ertragslage auch weiterhin mittelfristig günstig entwickeln. 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 Mitte 2021 ausläuft, im Voraus günstigere Zinskonditionen vereinbart. Wir werden sich bietende Chancen zu günstigen vorzeitigen Zinsvereinbarungen, soweit vertretbar, auch zukünftig ergreifen. 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. Dabei ist auch der Förderauftrag der Genossenschaft zu beachten.



Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten des Mietenspiegels 2017. Aufgrund des insgesamt guten Standards und der Lage unserer Wohnungen in Hamburg, günstiger Nutzungsgebühren und einer unverändert guten 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. Damit können die Bestandspflege, Modernisierungen und eine Neubautätigkeit weiterhin erfolgen. Für das Jahr 2018 sind Instandhaltungsaufwendungen von 5,8 Mio. € geplant. Der Zinsaufwand wird voraussichtlich knapp 5 Mio. € betragen. Bei den Nutzungsgebühren, Mieten und laufenden Zuschüssen erwarten wir eine Steigerung auf 26 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von rd. 4 Mio. €.

Hamburg, 3. Mai 2018

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Joachim Braun



Jörg Tondt

Die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG hat 2017 wieder ein gutes Ergebnis erzielt. Seit Jahrzehnten ist sie bei ihren Geschäftspartnern angesehen und für ihre Zuverlässigkeit bekannt.

Die Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen betragen im Jahr 2017 rund 10,2 Mio. €, für den Neubau wurden rund 16,5 Mio. € investiert, die Bilanzsumme konnte auf rund 265 Mio. € (2016: 249 Mio. €) und die Eigenkapitalquote der Genossenschaft auf 30,7 % (2016: 30,6 %) gesteigert werden. Es wurden 40 Neubauwohnungen in Uhlenhorst fertiggestellt und bezogen.

Die Vorstandsmitglieder der Genossenschaft, 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, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – erfüllt.

### Arbeit des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 seine ihm obliegenden Aufgaben nach Gesetz und Satzung wahrgenommen.

Der Vorstand wurde bei seiner Geschäftsführung gefördert und laufend überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen schriftlich und mündlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Themen- bzw. Tätigkeitsschwerpunkte in den Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse waren

- die mittelfristige Finanzplanung 2018 bis 2022,
- der Investitions- und Modernisierungsplan 2018,
- der jeweilige aktuelle Stand der Umsetzung der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO),
- die Prüfung von Kostenstand, Terminlisten und Auftragslisten bei Neubauvorhaben,
- der Verwaltungskostenplan 2018 und
- der Jahresabschluss 2017.

Die wichtigste Aufgabe des Aufsichtsrats für das laufende und das kommende Geschäftsjahr ist die Bestellung eines neuen Vorstandsmitglieds ab 1. Januar 2020, da der Arbeitsvertrag mit Herrn Joachim Braun zum 31. Dezember 2019 endet.

Die Aufsichtsratsvorsitzende hat sich zwischen den gemeinsamen Sitzungen in Besprechungen mit beiden Vorstandsmitgliedern regelmäßig über den Gang der Geschäfte sowie über Anlässe mit wirtschaftlicher oder öffentlicher Wirkung bzw. Bedeutung unterrichten lassen.

Geschäfte und Vorlagen, die einer Zustimmung des Aufsichtsrats gemäß § 28 der Satzung bedürfen, wurden vor Beschlussfassung geprüft und mit dem Vorstand ausführlich beraten.

Dabei wurden Beschlussfassungen des Aufsichtsrats auch in Sitzungen des Prüfungs- und Bauausschusses gut vorbereitet. Die Empfehlungen und Anregungen aus der Ausschussarbeit waren wiederum Grundlage für weitere Beratungen und Beschlussfassungen im Aufsichtsrat sowie in gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat. Für den Bereich der sozialen Belange in der Genossenschaft wurde 2017 ein Mitgliederausschuss unter der Leitung von Frau Martina Kahl gebildet.

Auch im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Aufsichtsrat vor Ort in ausgewählten Wohnanlagen und Bauvorhaben über bauliche Sachverhalte und Baufortschritte informiert und Bericht erstatten lassen.

Der Aufsichtsrat ist das Vertrauensorgan der Vertreterversammlung. An den – jeweils traditionell im März/April stattfindenden – Vertretergesprächen haben Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen. Diese Kontakte sind für den Aufsichtsrat sehr wichtig, da er hier wie sonst nirgendwo Lob, Kritik und Anregungen aus den einzelnen Wohnanlagen erhält. Auch im Jahr 2017 fand wieder eine Vertreterfahrt statt. Mit reger Beteiligung der Vertreterinnen und Vertreter wurde ein Neubau (Martha-Muchow-Weg) ebenso in Augenschein genommen wie weitere Bauvorhaben in Langenhorn und Barmbek.

Die für unsere Mitglieder angebotenen Schifffahrten, das Weihnachtsangebot für die Kinder unserer Mitglieder sowie die Seniorenfeier sind seit Jahren große Erfolge und werden auch 2018

wieder stattfinden. Die rege Teilnahme an diesen Aktivitäten dokumentiert auch den engen Kontakt zwischen unseren Mitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand.

Im Juni 2017 verließ Jürgen Klagge nach fast 50 Jahren Tätigkeit im Aufsichtsrat, davon 28 Jahre als Vorsitzender, das Aufsichtsgremium. Frau Ilona Nilius würdigte auf der Vertreterversammlung ausführlich das langjährige Engagement von Jürgen Klagge und dankte ihm im Namen des gesamten Aufsichtsrats für die erfolgreiche Arbeit.

Im November 2017 hat Herr Frank Günther nach fünf Monaten aus persönlichen Gründen seinen Rücktritt von seinem Amt als Aufsichtsratsvorsitzender erklärt und gleichzeitig sein Aufsichtsratsamt niedergelegt. Der Aufsichtsrat dankt ihm für seine Tätigkeit für die Genossenschaft.

In der Folge hat sich der Aufsichtsrat neu konstituiert. Zur neuen Vorsitzenden wurde Frau Kerstin Klagge gewählt, zum stellvertretenden Vorsitzenden Herr Frank Meyer. Beide Wahlen erfolgten einstimmig.

### Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den Aufsichtsrat und durch den Prüfungsverband

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird zurzeit durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. auf der Grundlage des Jahresabschlusses unter Einbeziehung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2017 durchgeführt. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats, bestehend aus Kerstin Klagge, Frank Meyer und Kaj Gnielka, hat den Jahresabschluss geprüft, dafür während der gesetzlichen Prüfung Kontakt zu den Verbandsprüfern gehalten, sich über den Fortgang der Prüfung informiert und über Zwischenergebnisse berichten lassen. Es gab keinerlei Beanstandungen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung am 3. Mai 2018 den Jahresabschluss abschließend beraten und beschlossen.

### Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern der Vertreterversammlung nach eingehender Prüfung,

- den Jahresabschluss 2017 in der vorliegenden Form (Jahresüberschuss 5.221.797,64 €, Bilanzsumme 264.550.196,99 €) festzustellen,
- den Bericht über das Geschäftsjahr 2017, den Lagebericht des Vorstands sowie den Bericht des Aufsichtsrats anzunehmen und
- dem Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einstellung in die Rücklagen und zur Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 718.292,06 € zuzustimmen.

Ferner werden die Vertreterinnen und Vertreter gebeten, dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

### Wahlen zum Aufsichtsrat

In der Vertreterversammlung am 4. Juni 2018 wird Frau Ilona Nilius aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Der Aufsichtsrat wird ein neues Mitglied aus der Vertreterversammlung zur Wahl vorschlagen. Frau Ilona Nilius war 13 Jahre als Mitglied im Aufsichtsrat tätig und hat sich um die *fluwog* verdient gemacht. Der Aufsichtsrat dankt ihr für ihre langjährige Tätigkeit für die Genossenschaft, die bereits im Jahr 1975 mit der Wahl zur Vertreterin begonnen hat.

Ferner steht Herr Frank Meyer, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, zur Wiederwahl. Herr Frank Meyer ist seit 2001 im Aufsichtsrat tätig, verfügt über soziale Kompetenz und bringt sein Fachwissen als Ingenieur in den Aufsichtsrat und in den Bauausschuss ein.

### Dank für die Zusammenarbeit

Der Aufsichtsrat dankt der Vertreterversammlung für ihr reges Interesse und ihren Einsatz für unsere Genossenschaft sowie dem Vorstand, der Belegschaft in der Geschäftsstelle und den Hauswarten vor Ort für die engagierte Arbeit zum Wohle unserer Mitglieder und unserer Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017.

Hamburg, 9. Mai 2018

*Kerstin Klagge*

Kerstin Klagge  
Vorsitzende des Aufsichtsrats



Frank Meyer und  
Kerstin Klagge

## Aktivseite

in €

		Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	21.571,94	27.614,63
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	222.727.230,73	216.628.735,83
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.405.621,27	5.545.770,12
3.	Maschinen	25.548,79	29.232,96
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.012,27	378.365,52
5.	Anlagen im Bau	21.518.052,69	12.384.134,59
6.	Bauvorbereitungskosten	983.567,02	1.555.320,75
7.	Geleistete Anzahlungen	0,00	39.095,00
III.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	51.129,19
2.	Beteiligungen	325.598,56	93.596,17
3.	Andere Finanzanlagen	15.400,00	392.127,75
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>251.463.732,46</b>	<b>236.748.394,76</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I.	Andere Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	6.918.284,23	6.898.075,50
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	54.360,27	36.475,00
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.830,42	5.163,49
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.217,73	14.145,39
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.700.353,29	2.010.841,90
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.405.432,51	3.676.055,65
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.986,08	3.688,43
<b>Bilanzsumme</b>		<b>264.550.196,99</b>	<b>249.392.840,12</b>

## Passivseite

in €

			Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>				
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	229.710,00		253.115,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	14.317.804,39		13.993.920,78
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	35.960,00		57.505,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	13.869,95	14.583.474,39	(12.057,00)
II.	Kapitalrücklage		358.714,67	347.814,67
III.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	7.277.000,00		6.754.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	523.000,00		(445.000,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	27.850.000,00		25.800.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.050.000,00		(1.725.000,00)
3.	Andere Ergebnisrücklagen	30.450.000,00		28.400.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.050.000,00	65.577.000,00	(1.725.000,00)
IV.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	119.494,42		108.303,42
2.	Jahresüberschuss	5.221.797,64		4.448.201,18
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.623.000,00	718.292,06	3.895.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			<b>81.237.481,12</b>	<b>76.267.860,05</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.659.816,00		2.581.149,00
2.	Steuerrückstellungen	9.220,00		3.042,00
3.	Sonstige Rückstellungen	680.788,39	3.349.824,39	675.041,90
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.137.771,59		122.105.342,45
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.844.483,20		35.993.738,59
3.	Erhaltene Anzahlungen	8.328.385,04		8.313.152,63
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.777,96		72.022,03
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.384.033,53		3.245.929,13
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	45.588,59		40.500,80
	davon aus Steuern	2.301,22	179.835.039,91	(1.976,71)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			<b>127.851,57</b>	<b>95.061,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>			<b>264.550.196,99</b>	<b>249.392.840,12</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

in €

		Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.777.652,00		31.945.375,43
b) aus Betreuungstätigkeit	8.682,56		8.575,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.769,40	32.795.103,96	21.674,38
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		20.208,73	13.762,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		47.000,00	57.400,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		439.953,44	868.501,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.001.549,12		12.764.318,58
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.762,73	12.005.311,85	4.117,41
<b>Rohergebnis</b>		<b>21.296.954,28</b>	<b>20.119.328,70</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.083.234,31		1.963.163,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 208.885,65 € (Vorjahr: 102.339,87 €)	599.798,16	2.683.032,47	471.330,30
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.261.045,71	5.999.723,86
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.211.580,65	1.277.113,65
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 2.045,17 €)	0,00		2.045,17
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	410,00		510,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	63.738,95	64.148,95	78.720,74
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: 104.510,00 € (Vorjahr: 104.964,00 €)		4.885.211,89	4.981.513,36
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28.114,94	46.420,73
14. Ergebnis nach Steuern		6.292.117,57	5.461.339,11
15. Sonstige Steuern		1.070.319,93	1.013.137,93
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>5.221.797,64</b>	<b>4.448.201,18</b>
17. Gewinnvortrag		119.494,42	108.303,42
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		4.623.000,00	3.895.000,00
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>718.292,06</b>	<b>661.504,60</b>

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017

### 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 2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs

(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 (FormblattVO) beachtet.

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

Soweit VORJAHRESBETRÄGE nicht vergleichbar sind, wur-

den die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

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

## B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

**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. Bei den Anschaffungs- und Herstellungskosten sind dazu gewährte Baukostenzuschüsse und Teilschulderlasse abgesetzt.

Eigene Ingenieurleistungen, die fertigungsbezogene Gemeinkosten des Geschäftsjahres 2017 betreffen, wurden in Höhe von 47,0 T€ aktiviert. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2017 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

- Mietwohnungen: 70 Jahre
- übrige Gebäude: 50 Jahre
- Außenanlagen, sonstige Anlagen: 10 bis 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 Niederstwertprinzip wurde beachtet.

**FORDERUNGEN** und **SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE** werden, sofern sie nicht abzuzinsen waren, mit dem Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibungen berücksichtigt.

Die **SONSTIGEN VERMÖGENSGEGENSTÄNDE** enthalten insbesondere Forderungen aus Baukostenzuschüssen mit einer Restlaufzeit bis zu 10 Jahren, die mit dem Barwert unter Beachtung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes gemäß § 253 Absatz 2 Satz 1 HGB angesetzt sind.

Die **FLÜSSIGEN MITTEL** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert.

**AKTIVE LATENTE STEUERN** ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz bei den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten. Sich daraus ergebende Aktive Latente Steuern wurden nach Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert.

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 für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68% (Vorjahr: 4,01%) zugrunde gelegt.

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 notwen-

digen 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 Inbewirtschaftungnahme einer Wohnanlage. Die Zugänge betreffen nachträgliche Herstellungskosten bei Bestandsgebäuden sowie den Erwerb eines Grundstücks durch Ablösung eines Erbbaurechts. 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-/Her-

stellungskosten für 4 Neubauvorhaben und 2 Dachgeschossausbauten mit Wärmedämmung.

Die BAUVORBEREITUNGSKOSTEN betreffen 6 weitere Neubauvorhaben und 2 Dachgeschossausbauten.

Der Posten BETEILIGUNGEN betrifft die Baakenhafen AE II „HafenCity GbR“, die aufgrund eines gemeinsamen Bauvorhabens mit einer anderen Genossenschaft entstanden ist. Sie wird zum Stichtag mit 325.598,56 € 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 1,1 Mio. €.

Die GESCHÄFTSGUTHABEN verbleibender Mitglieder stiegen um 323,9 T€ auf 14.317.804,39 €.

Aus der Abzinsung der PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN zum 31. Dezember 2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,68%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,80%) ein positiver Unterschiedsbetrag von 226,8 T€.

Die ausgewiesenen STEUERRÜCKSTELLUNGEN betreffen Ertragsteuern.

## Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2017

	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/Herstellungskosten	
				Umbuchung	31.12.2017
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>328.014,78</b>	<b>6.056,21</b>	<b>9.353,80</b>	<b>0,00</b>	<b>324.717,19</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	322.637.560,85	2.969.241,22	417.978,77	9.381.566,06	334.570.389,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.551.127,99	0,00	0,00	0,00	7.551.127,99
Maschinen	227.609,06	5.620,03	2.888,40	0,00	230.340,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	941.655,91	162.120,92	104.139,54	0,00	999.637,29
Anlagen im Bau	12.384.134,59	17.210.217,18	0,00	-8.076.299,08	21.518.052,69
Bauvorbereitungskosten	1.555.320,75	694.418,25	0,00	-1.266.171,98	983.567,02
Geleistete Anzahlungen	39.095,00	0,00	0,00	-39.095,00	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>345.336.504,15</b>	<b>21.041.617,60</b>	<b>525.006,71</b>	<b>0,00</b>	<b>365.853.115,04</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	51.129,19
Beteiligungen	93.596,17	232.002,39	0,00	0,00	325.598,56
Andere Finanzanlagen	15.400,00	0,00	0,00	0,00	15.400,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>160.125,36</b>	<b>232.002,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>392.127,75</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>345.824.644,29</b>	<b>21.279.676,20</b>	<b>534.360,51</b>	<b>0,00</b>	<b>366.569.959,98</b>



Der Posten SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN betrifft mit 95,3 T€ Rückstellungen für Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und mit 167,6 T€ Rückstellungen für Schönheitsreparaturen.

Die Fristigkeit der VERBINDLICHKEITEN zum 31. Dezember 2017 ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

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

Die passiven RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN betreffen vor allem vorausempfangene Mieten.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die UMSATZERLÖSE enthalten neben Mieterträgen 6,81 Mio. € abgerechnete Nebenkosten.

Die ANDEREN AKTIVIERTEN EIGENLEISTUNGEN betreffen Ingenieurleistungen, die aktivierungspflichtige fertigungsbezogene Gemeinkosten für Neubau- und Moderni-

## Verbindlichkeiten

in €

	Insgesamt (Vorjahr)	davon Restlaufzeit			Gesichert durch Grundpfandrechte*
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.137.771,59 (122.105.342,45)	6.937.063,88 (6.306.369,17)	34.223.318,12 (31.621.874,77)	85.977.389,59 (84.177.098,51)	127.137.466,94 (122.102.786,94)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.844.483,20 (35.993.738,59)	1.808.006,86 (1.674.252,61)	10.211.899,02 (7.880.233,73)	26.824.577,32 (26.439.252,25)	38.844.483,20 (35.993.738,59)
Erhaltene Anzahlungen	8.328.385,04 (8.313.152,63)	8.328.385,04 (8.313.152,63)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.777,96 (72.022,03)	94.777,96 (72.022,03)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.384.033,53 (3.245.929,13)	5.384.033,53 (3.245.929,13)			
Sonstige Verbindlichkeiten	45.588,59 (40.500,80)	45.588,59 (40.500,80)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>179.835.039,91</b> <b>(169.770.685,63)</b>	<b>22.597.855,86</b> <b>(19.652.226,37)</b>	<b>44.435.217,14</b> <b>(39.502.108,50)</b>	<b>112.801.966,91</b> <b>(110.616.350,76)</b>	<b>165.981.950,14</b> <b>(158.096.525,53)</b>

\* in Form von Grundschulden und Hypotheken

in €

01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016
<b>300.400,15</b>	<b>12.098,90</b>	<b>9.353,80</b>	<b>303.145,25</b>	<b>21.571,94</b>	<b>27.614,63</b>
106.008.825,02	5.965.812,38	131.478,77	111.843.158,63	222.727.230,73	216.628.735,83
2.005.357,87	140.148,85	0,00	2.145.506,72	5.405.621,27	5.545.770,12
198.376,10	9.304,20	2.888,40	204.791,90	25.548,79	29.232,96
563.290,39	133.681,38	87.346,75	609.625,02	390.012,27	378.365,52
0,00	0,00	0,00	0,00	21.518.052,69	12.384.134,59
0,00	0,00	0,00	0,00	983.567,02	1.555.320,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.095,00
<b>108.775.849,38</b>	<b>6.248.946,81</b>	<b>221.713,92</b>	<b>114.803.082,27</b>	<b>251.050.032,77</b>	<b>236.560.654,77</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19
0,00	0,00	0,00	0,00	325.598,56	93.596,17
0,00	0,00	0,00	0,00	15.400,00	15.400,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>392.127,75</b>	<b>160.125,36</b>
<b>109.076.249,53</b>	<b>6.261.045,71</b>	<b>231.067,72</b>	<b>115.106.227,52</b>	<b>251.463.732,46</b>	<b>236.748.394,76</b>

sierungsmaßnahmen darstellen.

Vom Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE betreffen 19,6 T€ die Auflösung von sonstigen Rückstellungen als periodenfremde Erträge. Der Posten betrifft mit 43,8 T€ Tilgungszuschüsse und Zuschüsse für energetische Maßnahmen.

Die AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG betreffen u.a. mit 5,76 Mio. € Instandhaltungsaufwendungen.

Der Posten SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN betrifft mit 818,9 T€ sächliche Verwaltungskosten. Vom Posten ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN entfallen 4.779,0 T€ auf Objektfinanzierungen. •

## D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der Wohnungsbaugesellschaft Fluwog-Nordmark mbH, Hamburg, mit einem voll eingezahlten Stammkapital von 51.129,19 €. Die Höhe des Eigenkapitals beträgt zum 31. Dezember 2017 79.876,46 €. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.070,78 €.

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

Aus der Bautätigkeit bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 16,98 Mio. €. Durch die Aufnahme von Fremdmitteln werden 16,84 Mio. € gedeckt, 0,14 Mio. € werden durch Eigenkapital erbracht.

Die Zahl der 2017 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

### Beschäftigte

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	14,00	11,25
Technische Mitarbeiter	2,00	1,00
Hauswarte usw.	10,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>26,00</b>	<b>13,25</b>

Weiterhin bestand durchschnittlich 1 Ausbildungsverhältnis.

Die Mitgliederbewegung ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
<b>Anfang des Jahres</b>	<b>7.120</b>	<b>90.492</b>
Zugang	284	4.475
Abgang	183	2.440
<b>Ende des Jahres</b>	<b>7.221</b>	<b>92.527</b>

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, sind nicht zu verzeichnen.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 3. Mai 2018 wurden 523.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage, 2.050.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 2.050.000,00 € in die Anderen Ergebnissrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2017 ein Bilanzgewinn von 718.292,06 €.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, der Vorabzuweisung zu den Ergebnissrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Betrag wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag	119.494,42 €
Jahresüberschuss	5.221.797,64 €
Einstellungen in Ergebnissrücklagen	
• Gesetzliche Rücklage	523.000,00 €
• Bauerneuerungsrücklage	2.050.000,00 €
• Andere Ergebnissrücklagen	2.050.000,00 €
Bilanzgewinn	718.292,06 €

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf das Geschäftsguthaben von 13.982.140,78 € 559.285,63 €  
Vortrag auf neue Rechnung 159.006,43 €

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:  
Kerstin Klagge (seit 08.06.2017), Vorsitzende  
Kaj Gnielka (seit 08.06.2017)  
Frank Günther (bis 08.11.2017)  
Martina Kahl  
Jürgen Klagge (bis 12.06.2017)  
Frank Meyer  
Ilona Nilius

Hamburg, 3. Mai 2018

Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Der Vorstand



Joachim Braun



Jörg Tondt

Vertreter und Ersatzvertreter (Wahlperiode 2015–2020)

Stand: 03.05.2018

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: 03.05.2018

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	
	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](mailto:wohnen@fluwog.de)

SERVICEZEITEN  
Di. und Do. 8.00 bis 18.00 Uhr

[www.fluwog.de](http://www.fluwog.de)

