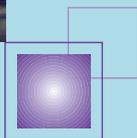




HAMBURG-RAHLSTEDTER BAUGENOSSENSCHAFT eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen



wohnen - leben - wohlfühlen

lachen, dekorieren, feiern, reden, schlafen, lesen,
einladen, faulenzen, telefonieren, umräumen,
tanzen, weinen, heimkommen, baden, spielen,
lüften, entspannen, ausgehen, musizieren, kochen,
schreiben, träumen, erholen, backen, lieben, basteln,
fernsehen, wohlfühlen, malen, trinken, nähen...

Geschäftsbericht 2009

HAMBURG - RAHLSTEDTER
BAUGENOSSENSCHAFT EG

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

**Geschäftsbericht
und Jahresabschluss 2009**



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

Wir trauern
um unsere verstorbenen Mitglieder:

Ursula Bünz
Thomas Hartmann
Gerhard Hoffmann
Karl Hünninger
Carl-Heinz Kettlitz
Bernhard Klupsch
Heinrich Kracke
Adelheid Lüth
Kurt Mave
Gertrud Mayer
Hannelore Meyer
Günter Otto

Wilhelm Saucke
Christa Schumann
Günter Soltwedel
Gisela Steinweg
Horst Zacharias

Wir werden Ihrer in Treue
und Dankbarkeit gedenken!



Verwaltungsorgane

Vorstand

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

Aufsichtsrat

Uwe Bramfeld, Vorsitzender
Günther Jokisch, stellv. Vorsitzender bis 24.06.2009
Dieter Mecklenburg, stellv. Vorsitzender ab 24.06.2009
Bastian Schneekloth, Schriftführer
Hans-Dieter Jürs, stellv. Schriftführer
Angelika Bauschke
Ekkehard Wysocki ab 24.06.2009

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss: Uwe Bramfeld
Angelika Bauschke
Hans-Dieter Jürs
Dieter Mecklenburg
Bastian Schneekloth
Ekkehard Wysocki

Prüfungsausschuss: Uwe Bramfeld
Angelika Bauschke
Hans-Dieter Jürs
Dieter Mecklenburg
Bastian Schneekloth
Ekkehard Wysocki

Wohnungsausschuss: Uwe Bramfeld
Angelika Bauschke
Hans-Dieter Jürs
Dieter Mecklenburg
Bastian Schneekloth
Ekkehard Wysocki

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk	Vertreter		
1	Gustav Neumann	22119	Hamburg
2	Rudolf Zeih	22159	Hamburg
	Dörte Vonderheiden	22049	Hamburg
	Volker Landsberger	22159	Hamburg
3	Hans-Rolf Flebbe	21077	Hamburg
	Ute Frese	21077	Hamburg
	Jan Hartmann	21077	Hamburg
4	Angelika Pahl	22145	Hamburg
	Ingeborg Braun	22145	Hamburg
	Herbert Lübke	22145	Hamburg
	Juliane Pleper	22145	Hamburg
	Manfred Regener	22145	Hamburg
	Heinrich Düwel	22145	Hamburg
	Siegfried Zenker	22145	Hamburg
Winfried Jacobs	22145	Hamburg	
5	Patricia Siegert	22765	Hamburg
	Susanne Langhagel	22765	Hamburg
	Uwe Karstens	22765	Hamburg
	Nico Schröder	22765	Hamburg
	Gerrit Onken	22765	Hamburg
6	Charlotte Fritzsche	22143	Hamburg
	Jürgen Off	22143	Hamburg
	Torsten Fischer	22147	Hamburg
	Marcus Holzke	22147	Hamburg
	Fritz Möring	22143	Hamburg
	Hans Hoffmann	22143	Hamburg
7	Günther Zoeffig	22149	Hamburg
	Uwe Thomsen	22149	Hamburg
	Gertrud Braun	22149	Hamburg
	Ludwig Bastian	22149	Hamburg
	Helmut Abel	22149	Hamburg
	Harald Goossen	22149	Hamburg
	Dieter Heuckeroth	22149	Hamburg
	Angela Freyer	22149	Hamburg
	Peter Heck	22149	Hamburg
	Astrid Klupsch	22149	Hamburg
	Evamarie Rake	22149	Hamburg
	Gerhard Tessmer	22149	Hamburg
	Wilfried Wagener	22149	Hamburg
8	Jürgen Weidt	22149	Hamburg
	Irmgard Rasche	22149	Hamburg
	Hans-Werner Banz	22149	Hamburg
	Christiane Lorenz	22149	Hamburg
	Andreas Suder	22149	Hamburg
	Olaf Bisanz	22149	Hamburg
Uwe Rohde	22149	Hamburg	



Wahlbezirk	Vertreter	
9	Michael Peitz	22149 Hamburg
	Detlev Wauer	22149 Hamburg
	Horst Opitz	22149 Hamburg
	Marina Laipple	22149 Hamburg
	Klaus Triebs	22143 Hamburg
10	Andreas Bornholt	22523 Hamburg
	Christian Horn	22523 Hamburg
11	Rainer Marin	21029 Hamburg
	Birte Bars	21035 Hamburg
	Diethelm Tuchel	21035 Hamburg
12	Werner Drahn	22359 Hamburg
	Uwe Heidorn	22359 Hamburg
	Erhard Höfler	22359 Hamburg
	Jörg Beck	22399 Hamburg
	Stefan Lohmann	22399 Hamburg
13	Dr. Kirsten Lafrentz	22143 Hamburg
	Ilka Beck	22393 Hamburg
	Erhard Pohlmann	22149 Hamburg
	Anne Schooff	22143 Hamburg
	Jan-Hendrik Ehlers	22149 Hamburg
	Jens-Rainer Kolbow	22149 Hamburg
	Beate Höfling	22147 Hamburg
	Michael Eggers	22149 Hamburg
	Kurt Himer	22149 Hamburg
	Helmut Schmidt	22159 Hamburg
	Ole Thorben Buschhüter	22143 Hamburg
	Marga Busch	22045 Hamburg
	Johannes Johannisson	22147 Hamburg
	Hans-Jürgen Peterson	22149 Hamburg
	Rolf Wagener	29584 Himbergen
	Bruno Schmalfeldt	22143 Hamburg
	Friedrich Gottschalk	22145 Hamburg
	Uwe Kruschinski	22145 Hamburg
	Helmut Geffert	22143 Hamburg
	Heinz Frühling	22175 Hamburg
	Reinhold Frohns	22113 Oststeinbek
	Kurt Reinken	22765 Hamburg
	Holger Schattling	22045 Hamburg
Torsten Koch	22391 Hamburg	
Dieter Dittlich	23919 Niendorf	
Jörg Schuppli	22453 Hamburg	
Joachim Falke	21035 Hamburg	
Rene Kettlitz	22885 Barsbüttel	

Veränderungen bis zum Ende des Geschäftsjahres

6	Ekkehard Wysocki	wurde am 24.06.2009 in den Aufsichtsrat gewählt
---	------------------	---

Lagebericht 2009

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG wurde im Jahr 1947 gegründet. Die Genossenschaft verfügte Ende 2009 über 2.233 eigene Wohnungen, 21 Läden sowie 1.129 Garagen und Stellplätze mit Wohn- und Nutzflächen von insgesamt 154.511 m².

Im Vordergrund unserer Tätigkeit steht weiterhin die Entwicklung der vorhandenen Bau-Substanz durch Modernisierung insbesondere im Hinblick auf Energieeinsparung durch Wärmedämm-Maßnahmen.

Im Geschäftsjahr 2009 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. € 1.485.711 gegenüber € 548.423 im Vorjahr erwirtschaftet. Damit kann sowohl die Auszahlung einer 4 %igen Dividende als auch die weitere Stärkung des Eigenkapitals sichergestellt werden.

Die modernisierungsbedingte Fluktuationsquote ist von 9,36 % auf 8,69 % gegenüber 2008 gesunken. Die Geschäftsführung schätzt die Entwicklung positiv ein und rechnet damit, dass die Fluktuationsquote ab 2010 weiter unter 9,00 % liegen wird. Dauerhafte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind nicht zu erwarten.

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von rd. € 1.485.711 liegt um € 923.288 über dem Ergebnis des Vorjahres. Die Veränderungen sind insbesondere zurückzuführen auf geringere Instandhaltungskosten und höhere Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung. Der Jahresüberschuss ermöglicht bei einer Dividende von wiederum 4 % die Stärkung des Eigenkapitals um rd. € 1.277.877.

Für die nächsten Jahre ist bei weiterhin ausreichenden Jahresüberschüssen mit weiter ansteigenden Instandhaltungsaufwendungen zu rechnen.

3. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.



Besondere Finanzierungsinstrumente (Swaps, Caps) sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Somit ist zumindest mittelfristig das Zinsänderungsrisiko eng begrenzt. Für das Geschäftsjahr 2009 sind in größerem Umfang auslaufende Zinsfestschreibungen neu vereinbart worden. Im Rahmen unseres Risikomanagements hatten wir bereits angepasste Zinsvereinbarungen zu einem Zins zwischen 4,65 % und 4,90 % vereinbart und hierbei zusätzlich eine Zusammenfassung der Finanzierungen vorgenommen, um über zusätzliche Beleihungsfreiräume für künftige Investitionen zu verfügen und eine Optimierung der Grundbücher zu erhalten.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist aus heutiger Sicht eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal wir auch Forwarddarlehen in Anspruch genommen haben. Auf Dauer aber können wir nicht davon ausgehen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzkonditionen für unsere Genossenschaft nicht ungünstig entwickeln könnten. Den Finanzierungsbereich werden wir deshalb noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsempfassen und Zinsrisiken vorbeugen zu können.

Der Finanzmittelbestand unserer Genossenschaft hat sich wie folgt entwickelt:

	laufendes Jahr T€	Vorjahr T€	Veränderung T€
Cashflow nach DVFA/SG*	3.727,8	2.712,4	1.015,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.892,2	2.351,9	1.540,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.193,2	334,9	858,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.590,5	-442,5	-3.148,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.382,2	918,6	463,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.015,1	811,0	-1.826,1
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	1.097,9	2.113,0	-1.015,1

Erläuterung

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbachgesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Aus dieser Übersicht ergibt sich ein Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 3.892 gegenüber T€ 2.352 im Vorjahr, der jeweils für die planmäßige Tilgung und die Auszahlung der Dividende voll ausreichte.

Für 2010 ist in unserer Wohnanlage VE 16 Liseistieg eine umfassende Modernisierung mit einem Wärmedämmverbundsystem und Dacharbeiten für rund T€ 2.300 geplant, wovon über die KfW T€ 1.600 refinanziert werden.

4. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus

	31.12.2009		31.12.2008	
	T€	%	T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	103.026,4	95,93	101.666,2	95,16
Umlaufvermögen	4.365,6	4,07	5.181,6	4,84
	<u>107.392,0</u>	<u>100,00</u>	<u>106.847,8</u>	<u>100,00</u>
PASSIVA				
Eigenkapital	24.481,0	22,80	23.113,1	21,63
langfristige Fremdmittel				
Pensionsrückstellung	178,1	0,17	166,4	0,16
Verbindlichkeiten	78.791,7	73,36	79.990,7	74,86
kurzfristige Fremdmittel	3.941,2	3,67	3.577,6	3,35
	<u>107.392,0</u>	<u>100,00</u>	<u>106.847,8</u>	<u>100,00</u>

Das Anlagevermögen nahm um rd. T€ 1.360 auf T€ 103.026 zu und beträgt 95,93 % der Bilanzsumme von T€ 107.392. Es ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und unterjähriger interner Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Insbesondere werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Die Ausfallrisiken werden als sehr gering eingeschätzt. So betragen die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2009 nach einer Senkung um 0,22 %-Punkte nur 0,08 % der Mieterlöse.



7. Prognosebericht

Im Rahmen von Gesetz und Satzung werden Mieterhöhungsspielräume genutzt, um die Ertragslage und damit die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft weiter zu stärken. Auf Grund der erhöhten Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen in unseren Wohnanlagen wird unsere Genossenschaft auch in Zukunft weiter interessante Angebote für Wohnungsinteressenten bereithalten. Nach unseren Planungen für die Jahre 2010 und 2011 wird die Bestandsmodernisierung umfangreich fortgeführt, was die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnungen nachhaltig fördert. Zudem erwarten wir positive Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung im Großraum Hamburg. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung über Jahrzehnte widerspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch künftig fortgesetzt.

Hamburg, den 31. März 2010

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
(Der Vorstand)

Teudt Kessler

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben der Überwachung und Kontrolle des Vorstandes der Genossenschaft in 6 gemeinsamen Sitzungen erfüllt. Daneben fand eine weitere interne Sitzung des Aufsichtsrates statt, sowie zwei weitere gemeinsame Sitzungen, die der Vorstellung von Kandidaten für den Aufsichtsrat dienten.

In den gemeinsamen Sitzungen wurden vom Vorstand wiederum einzelne Maßnahmen der Geschäftsführung dargestellt, die vom Aufsichtsrat hinterfragt, bewertet und gewichtet wurden. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war vertrauensvoll und von gegenseitigem Respekt getragen.

Ein regelmäßiger Berichtspunkt der Sitzungen ist die Tätigkeit des Vereins zur Förderung der Gemeinschaft in der Harabau e.V., der im Wesentlichen durch Zuschüsse der Genossenschaft getragen wird. Dabei wurden von Herrn Jensen die wesentlichen Aktivitäten des Vereins und seine Entwicklung dargestellt.

Teile des Aufsichtsrates nahmen an Fortbildungsveranstaltungen des Verbandes und an der Verbandstagung in Lübeck teil.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat in wiederum 4 Sitzungen Einzelfälle der Geschäftsführung im Bereich der Technik (Auftragsvergabe und Abrechnungssystem), der Buchhaltung und der Vermietung (Leerstände und Anschlussvermietung) geprüft. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

An drei Terminen wurden vom Aufsichtsrat die regelmäßigen Gespräche unter Beteiligung des Vorstandes mit den Vertretern fortgesetzt.

Auch 2009 haben Vorstand und Mitarbeiter in ihren Arbeitsleistungen erhebliches geschafft. Der Dank des Aufsichtsrates gilt daher dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im letzten Jahr geleistete Arbeit und dem Engagement für unser Unternehmen.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest,

dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat und empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2009 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Jahr 2009 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, den 31. März 2010

Der Aufsichtsrat:

Uwe Bramfeld
Vorsitzender



Aktivseite

Bilanz zum

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.920,00	17.340,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.147.145,40		99.009.629,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.925.858,68		1.974.931,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	816.434,77		528.221,67
Technische Anlagen und Maschinen	3.341,00		2.529,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.887,00		133.592,00
Bauvorbereitungskosten	11.766,00	103.011.432,85	0,00
Anlagevermögen insgesamt		103.026.352,85	101.666.243,19
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.712.994,44	2.895.352,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	65.729,67		51.580,69
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.592,32		1.288,53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		101,09
Sonstige Vermögensgegenstände	473.107,56	542.429,55	108.063,10
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.097.945,24	2.112.982,55
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.294,17	12.294,17	12.243,48
Bilanzsumme		107.392.016,25	106.847.854,66

31. Dezember 2009

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.650,00		91.200,00
der verbleibenden Mitglieder	5.274.900,00		5.203.350,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.450,00	5.391.000,00	12.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.700,00 €		(3.300,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.263.600,00		2.115.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	148.600,00 €		(54.900,00)
Andere Ergebnisrücklagen	16.618.551,54	18.882.151,54	15.489.274,36
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.129.277,18 €		(291.215,90)
Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	1.485.711,18		548.423,90
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.277.877,18	207.834,00	346.115,90
Eigenkapital insgesamt		24.480.985,54	23.113.132,36
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	178.125,00		166.402,00
Steuerrückstellungen	39.994,00		49.206,62
Sonstige Rückstellungen	97.980,00	316.099,00	97.270,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.573.017,58		77.629.938,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.218.699,05		2.360.734,65
Erhaltene Anzahlungen	3.166.647,68		3.089.113,63
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.800,36		11.827,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	533.226,51		277.105,82
Sonstige Verbindlichkeiten	54.895,42	82.558.286,60	19.598,64
davon aus Steuern	6.516,31 €		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	9.018,20 €		(95,03)
Rechnungsabgrenzungsposten		36.645,11	33.524,67
Bilanzsumme		107.392.016,25	106.847.854,66



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.752.046,04		13.081.907,22
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00	13.752.321,04	275,00
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-182.357,59	262.122,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		27.206,36	19.804,26
Sonstige betriebliche Erträge		153.670,48	112.329,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.526.492,56	5.236.595,48
Rohergebnis		9.224.347,73	8.239.842,99
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	739.433,88		777.591,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	175.383,23	914.817,11	190.682,99
davon für Altersversorgung	30.275,02 €		(35.736,78)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.230.409,93	2.141.578,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		516.854,26	587.287,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.263,55	52.316,79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.589.284,21	3.551.493,48
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.000.245,77	1.043.525,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		39.968,43	22.917,34
Sonstige Steuern		474.566,16	472.184,32
Jahresüberschuss		1.485.711,18	548.423,90
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.277.877,18	346.115,90
Bilanzgewinn		207.834,00	202.308,00

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung vom 06. März 1987.

Neu auf der Aktivseite in der Bilanz ist die Position "Bauvorbereitungskosten".

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die Anschaffungskosten der immateriellen Vermögensgegenstände (Software) werden auf die Laufzeit von drei Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse angesetzt vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die Zugänge der Herstellungskosten bei den Wohnbauten enthalten anteilige Verwaltungskosten, die anhand eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt wurden.

Die Bemessungen der Abschreibungen bei Bauten beruhen auf Nutzungsdauern von:

- 80 Jahren bei Wohngebäuden auf eigenem Grund und Boden
- 50 Jahren bei in den Wohnbauten enthaltene sonstige Gebäude
- 50 Jahren bei eigenem Bürogebäude
- 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten
- 10 Jahren bei Außenanlagen

Bei Wohngebäuden auf Erbbaugrundstücken wird höchstens über die jeweilige Laufzeit des Erbaurechtes abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer für technische Anlagen und Maschinen (Waschmaschinen) ist je nach Zugangsjahr auf 5 bis 10 Jahre festgelegt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt. Der § 6 EStG 2a wird nicht angewandt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear auf 3 bis 14 Jahre abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem Niederstwertprinzip bewertet.

Zu den „Forderungen aus Vermietung“ wurden Wertberichtigungen für alle erkennbaren Risiken gebildet.

In den sonstigen Vermögensgegenständen wurde die Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtung mit dem Aktivwert in Höhe von € 59.397,00 angesetzt.

Pensionsrückstellungen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten auf der Grundlage eines Zinssatzes von 5% und nach der Richttafel 2005 G von Prof. Dr. Heubeck ermittelt.

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2009	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	88.580,75	8.752,45	3.846,93	0,00	78.566,27	14.920,00	11.172,45
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.755.800,06	3.261.845,51	0,00	0,00	37.870.500,17	100.147.145,40	2.124.329,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.358.922,61	0,00	0,00	0,00	433.063,93	1.925.858,68	49.072,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	528.221,67	288.213,10	0,00	0,00	0,00	816.434,77	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	103.875,86	2.588,25	0,00	0,00	103.123,11	3.341,00	1.776,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	367.220,27	25.818,78	37.347,64	0,00	248.804,41	106.887,00	44.059,28
Bauvorbereitungskosten	0,00	11.766,00	0,00	0,00	0,00	11.766,00	0,00
	138.114.040,47	3.590.231,64	37.347,64	0,00	38.655.491,62	103.011.432,85	2.219.237,48
Anlagevermögen insgesamt	138.202.621,22	3.598.984,09	41.194,57	0,00	38.734.057,89	103.026.352,85	2.230.409,93

- Bei einzelnen Wohnanlagen wurden planmäßig Wohnungseinzelmodernisierungs- und insbesondere Energieeinsparmaßnahmen durchgeführt. Die daraus resultierenden Herstellungskosten in Höhe von € 3.228.022,75 wurden unter dem Posten "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" aktiviert. Des Weiteren wurden die angefallenen eigenen Verwaltungsleistungen in Höhe von € 27206,36 unter diesem Posten aktiviert.
- In dem Posten "Unfertige Leistungen" sind € 2.712.994,44 (Vorjahr € 2.895.352,03) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- In dem Posten "sonstige Vermögensgegenstände" ist eine Forderung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 59.397,00 (Vorjahr € 52.563,00) enthalten.
- Den erhaltenen Anzahlungen in Höhe von € 3.166.647,68 (Betriebskostenvorauszahlungen) stehen unfertige Leistungen in Höhe von € 2.712.994,44 (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) gegenüber.

6. Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar

(die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Sicherungsart*
		bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(77.629.938,80) 76.573.017,58	(2.009.671,52) 5.096.435,29	(9.330.387,59) 8.153.304,31	(66.289.879,69) 63.323.277,98	(77.629.938,80) 76.573.017,58	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2.360.734,65) 2.218.699,05	(141.903,66) 64.935,35	(186.868,47) 165.185,47	(2.031.962,52) 1.988.578,23	(2.346.998,53) 2.208.569,21	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.089.113,63) 3.166.647,68	(3.089.113,63) 3.166.647,68	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(11.827,47) 11.800,36	(11.827,47) 11.800,36	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(277.105,82) 533.226,51	(236.609,82) 405.582,68	(40.496,00) 127.643,83	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(19.598,64) 54.895,42	(19.598,64) 54.895,42	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Gesamtbetrag	(83.388.319,01) 82.558.286,60	(5.508.724,74) 8.800.296,78	(9.557.752,06) 8.446.133,61	(68.321.842,21) 65.311.856,21	(79.976.937,33) 78.781.586,79	

*GPR = Grundpfandrecht



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Nennenswerte aperiodische Posten sind im Jahresabschluss nicht enthalten.

D. Sonstige Angaben

- Es bestehen folgende in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen:
Es bestehen Leasingverträge für zwei Kraftfahrzeuge und eine Telefonanlage.
Für 2010 ist ein Aufwand von rund Euro 8.100,00 zu erwarten.
- Die Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4-10 KStG wurde in der Bilanz nicht ausgewiesen. Beim zuständigen Finanzamt wurde der Antrag gestellt, die bisherige Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG anzuwenden.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6,8	4,0
Hauswarte, Reinigungspersonal	<u>5,0</u>	<u>1,0</u>
	11,8	5,0

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2009	3.437
Zugang	2009	214
Abgang	2009	216
Ende	2009	3.435

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 71.550,00.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Uwe Bramfeld, Vorsitzender
Günther Jokisch, stellv. Vorsitzender bis 24.06.2006
Dieter Mecklenburg, stellv. Vorsitzender ab 24.06.2009
Bastian Schneekloth
Hans-Dieter Jürs
Angelika Bauschke
Ekkehard Wysocki ab 24.06.2009

Hamburg, den 31. März 2010

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)

Teudt Kessler



Wohnanlagen der HARABAU

Stand März 2010

VE	Lage	Anzahl der Wohneinheiten	Zimmer	Bindung
1	Stolper Straße 1 - 33 Redderblock 46 - 58 22145 Hamburg	120	1 1/2 - 3	freifinanziert
2	Timmendorfer Stieg 1 - 40 22147 Hamburg	110	1 1/2 - 2 1/2	freifinanziert
3	Loher Straße 9 - 19 22149 Hamburg	84	1 - 3	freifinanziert
4	Pogwischrund 2 - 25 22149 Hamburg	87	2 - 2 2/2	freifinanziert
5	Rahlstedter Straße 160 Remstedtstraße 2 22143 Hamburg	8	2 - 3	freifinanziert
6	August-Krogmann-Straße 3 + 7 22159 Hamburg	30	2 - 3	freifinanziert
7	Timmendorfer Straße 1 - 15 22143 Hamburg	130	1 - 4 1/2	freifinanziert
8	Friedrichshainstraße 8 - 26 Reinickendorfer Straße 2 - 45 22149 Hamburg	271	1 - 3 1/2	freifinanziert
9	Am Sooren 31 a - 57 22149 Hamburg	54	2 - 3 1/2	freifinanziert
10	Berner Straße 12 a - 16 f 22145 Hamburg	76	2 - 2 2/2	freifinanziert
11	Rahlstedter Straße 41 22149 Hamburg	7	1 - 3	freifinanziert
12	Schiffbeker Schanze 9 + 11 22117 Hamburg	12	2 - 3	freifinanziert
13	Rahlstedter Straße 49 + 49 a Loher Straße 1 + 3 22149 Hamburg	55	1 - 3 1/2	freifinanziert
14	Farmsener Höhe 37 + 39 22159 Hamburg	10	2 - 2 1/2	freifinanziert
15	Küperkoppel 95 - 99 22045 Hamburg	18	3 - 3 1/2	freifinanziert
16	Liseistieg 2 - 18 22149 Hamburg	120	1 1/2 - 2 2/2	freifinanziert
17	Ruhmkoppel 2 a - c Ojendorfer Weg 49 + 51 Julius-Campe-Weg 38 22119 Hamburg	39	1 - 4	freifinanziert
18	Beerenhöhe 10 - 31 21077 Hamburg	101	1 - 4	§ - 5 Schein
19	Lesserstraße 141 + 151 22049 Hamburg	17	2 - 3	freifinanziert
20	Pinneberger Chaussee 47 - 47 b Mergenthalerweg 2 - 2 b 22523 Hamburg	36	2 1/2 - 4	§ - 5 Schein
21	Steinbeker Hauptstraße 42 + 44 Steinbeker Weg 27 - 31 22117 Hamburg	24	1 1/2 - 4	freifinanziert

VE	Lage	Anzahl der Wohneinheiten	Zimmer	Bindung
22	Nydamer Weg 2 - 8 a 22145 Hamburg	33	1 1/2 - 4	freifinanziert
23	Hauke-Haien-Weg 23 + 25 22149 Hamburg	15	1 1/2 - 4	freifinanziert
24	Boizenburger Weg 11 22143 Hamburg	29	1 1/2 - 2	§ - 5 Schein
25	Boizenburger Weg 7 22143 Hamburg	8	2	§ - 5 Schein
26	Rahlstedter Straße 139 22149 Hamburg	12	2 - 3	§ - 5 Schein
27	Vereinsstraße 76 20357 Hamburg	10 1	2 2	§ - 5 Schein freifinanziert
28	Chrysantherstraße 142 - 142 d Sander Straße 25 - 25 b 21029 Hamburg	42	2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
29	Tegelsberg 2 d - 2 g 22399 Hamburg	31	1 1/2 - 2 2/2	§ - 5 Schein
30	Tunnkoppelring 64 - 68 Tunnkoppelstieg 18 - 22 22359 Hamburg	57	1 1/2 - 4	§ - 5 Schein
31	Erdmannstraße 3 - 7 22765 Hamburg	53	1 1/2 - 3	§ - 5 Schein
32	Bergiusstraße 28 Am Born 11 22765 Hamburg	9	2 - 2 2/2	§ - 5 Schein
33	Erdmannstraße 1 Am Born 13 - 17 22765 Hamburg	60	1 1/2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
34	Danziger Straße 19 20099 Hamburg	9	3 - 4	§ - 5 Schein
35	Buchenkamp 45 + 47 22359 Hamburg	17	2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
36	Anita-Ree-Straße 6 - 12 Ursula-Querner-Straße 1 + 3 21035 Hamburg	60	1 1/2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
37	Sophie-Schoop-Weg 62 - 68 21035 Hamburg	32	1 1/2 - 4	§ - 5 Schein
38	Sophie-Schoop-Weg 58, 60 + 70 21035 Hamburg	28	2 - 3 1/2	freifinanziert
39	Buchenkamp 41 + 43 22359 Hamburg	17	1 1/2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
40	Boltenhagener Straße 24 - 28 22147 Hamburg	32	1 1/2 - 3 1/2	§ - 5 Schein
41	Bargteheider Straße 169 - 173 22143 Hamburg	40	1 1/2 - 3 1/2	freifinanziert
42	Boltenhagener Straße 18 - 22 22147 Hamburg	30	1 1/2 - 3 1/2	freifinanziert
43	Ahrenschooper Straße 12 - 24 Kühlungsborner Straße 68 - 82 22147 Hamburg	109	2 - 4	§ - 5 Schein
44	Ahrenschooper Straße 26 - 32 22147 Hamburg	90	2 - 3 1/2	freifinanziert



Notizen

Notizen



Hamburg-Rahlstedter
Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches
Wohnungsunternehmen
Bargteheider Straße 99
22143 Hamburg
Telefon (0 40) 67 36 09 - 0
Telefax (0 40) 67 39 11 91
E-Mail harabau@harabau.de
www.harabau.de

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