



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 2011

HAMBURG - RAHLSTEDTER
BAUGENOSSENSCHAFT EG

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

**Geschäftsbericht
und Jahresabschluss 2011**



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

Wir trauern
um unsere verstorbenen Mitglieder:

Kornel Balbier
Günther Brinkmann
Albert Ewe
Frieda Framhein
Käthi Gostomczyk
Susanne Helms
Marga Himer
Artur Jeschke
Julius Jörgensen
Kurt König
Hildegard Matthiesen
Erhard Möller

Kurt Pahlke
Horst Pohlmann
Charlotte Pfisterer-Lieber
Dieter Schulze
Bernd Senkpaul
Ursula Szulta
Karla Vanselow
Rolf Wagener
Irmgard Walke
Hans Fritz Warstat
Ingo Will
Charlotte Zerfowski

Wir werden ihrer in Treue
und Dankbarkeit gedenken!



Verwaltungsorgane

Vorstand

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

Aufsichtsrat

Uwe Bramfeld, Vorsitzender
Dieter Mecklenburg, stellv. Vorsitzender
Bastian Schneekloth, Schriftführer
Ekkehard Wysocki, stellv. Schriftführer
Angelika Bauschke
Maja Kreßin

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss: Uwe Bramfeld
Dieter Mecklenburg
Angelika Bauschke
Maja Kreßin
Bastian Schneekloth
Ekkehard Wysocki

Prüfungsausschuss: Uwe Bramfeld
Dieter Mecklenburg
Angelika Bauschke
Maja Kreßin
Bastian Schneekloth
Ekkehard Wysocki

Wohnungsausschuss: Uwe Bramfeld
Dieter Mecklenburg
Angelika Bauschke
Maja Kreßin
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 Pieper	22145 Hamburg
	Manfred Regener	22145 Hamburg
	Heinrich Düwel	22145 Hamburg
	Siegfried Zenker	22145 Hamburg
	Winfried Jacobs	22145 Hamburg
5	Patricia Fendrich	22765 Hamburg
	Susanne Langhagel	22765 Hamburg
	Uwe Karstens	22765 Hamburg
	Nico Schröder	22765 Hamburg
	Hartmut Eichhorn	22765 Hamburg
6	Charlotte Fritzsche	22143 Hamburg
	Jürgen Off	22143 Hamburg
	Torsten Fischer	22147 Hamburg
	Fritz Möring	22143 Hamburg
	Hans Hoffmann	22143 Hamburg
7	Günther Zoeflig	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	21509 Glinde
	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 Lalpple	22149 Hamburg
	Klaus Triebs	22143 Hamburg
10	Andreas Bornholt	22523 Hamburg
	Christian Horn	22523 Hamburg
11	Rainer Marin	21029 Hamburg
	Birte Bars	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
	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	22147 Hamburg
	Torsten Koch	22391 Hamburg
	Dieter Dittrich	23919 Niendorf
	Jörg Schuppli	22453 Hamburg
	Joachim Falke	21514 Roseburg
René Kettlitz	22885 Barsbüttel	

Veränderungen bis zum Ende des Geschäftsjahres

13	Rolf Wagener	verstorben	am 05.02.2011
11	Diethelm Tüchel	ausgeschieden	am 28.05.2011
5	Gerrit Onken	ausgeschieden	am 05.07.2011
6	Marcus Holzke	ausgeschieden	am 17.08.2011

Lagebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG wurde im Jahr 1947 gegründet. Die Genossenschaft verfügt Ende 2011 über 2.242 eigene Wohnungen, 21 Läden sowie 1.129 Garagen und Stellplätze mit Wohn- und Nutzflächen von insgesamt 155.058 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 2011 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. € 1.674.760 gegenüber € 1.999.289 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 7,77 % auf 8,97 % gegenüber 2010 gestiegen. Die Geschäftsführung schätzt die Entwicklung positiv ein und rechnet damit, dass die Fluktuationsquote weiter um 8,00 % liegen wird. Dauerhafte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind nicht zu erwarten.

2. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von rd. € 1.674.760 liegt um € 324.529 unter dem Ergebnis des Vorjahres. Die Veränderungen sind insbesondere auf höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen. Der Jahresüberschuss ermöglicht bei einer Dividende von wiederum 4 % die Stärkung des Eigenkapitals um rd. € 1.513.294.

Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 4 %igen Dividende gewährleisten und die weitere Bildung von Rücklagen ermöglicht.

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 Verbindlichkeitenspiegel 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.



Auf Grund 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 Liquiditätsengpässen 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*	3.983,1	4.358,7	-375,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.625,4	4.391,3	-765,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.780,7	2.572,6	-791,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.752,9	-2.569,0	816,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-161,4	1.887,9	-2.049,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-133,6	1.891,5	-2.025,1
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.855,8	2.989,4	-133,6

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€ 3.625 gegenüber T€ 4.391 im Vorjahr, der jeweils für die planmäßige Tilgung und die Auszahlung der Dividende voll ausreichte.

Im Jahre 2011 ist in unserer Wohnanlage VE 15 Küperkoppel eine umfassende Modernisierung mit einem Wärmeverbundsystem und Dacharbeiten für rund T€ 391 durchgeführt worden.

4. Vermögenslage

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

	31.12.2011 T€	%	31.12.2010 T€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	102.738,6	94,35	103.276,9	94,21
Umlaufvermögen	6.149,9	5,65	6.346,6	5,79
	<u>108.888,5</u>	<u>100,00</u>	<u>109.623,5</u>	<u>100,00</u>
PASSIVA				
Eigenkapital	27.872,0	25,60	26.358,7	24,05
langfristige Fremdmittel				
Pensionsrückstellung	236,3	0,22	219,2	0,20
Verbindlichkeiten	77137,7	70,83	78.982,5	72,05
kurzfristige Fremdmittel	3.642,5	3,35	4.063,1	3,70
	<u>108.888,5</u>	<u>100,00</u>	<u>109.623,5</u>	<u>100,00</u>

Das Anlagevermögen nahm um rd. T€ 538 auf T€ 102.739 ab und beträgt 94,35 % der Bilanzsumme von T€ 108.889. 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. Die Forderungsausfälle im Geschäftsjahr 2011 sind um 0,12 %-Punkte auf 0,16% der Mieterlöse gesunken.

Risiken waren für die Finanzlage nicht vorhanden und werden für die Zukunft nicht gesehen.



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 2013 und 2014 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 werden.

Hamburg, den 30. März 2012

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
(Der Vorstand)

Teudt Kessler

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011

Auf sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2011 die Arbeit sowie die Geschäftsführung des Vorstandes begleitet und geprüft; Berichte des Vorstandes entgegengenommen, diskutiert, kritisch bewertet und gebilligt. Auf Fragen des Aufsichtsrates wurde vom Vorstand berichtet.

Einzelfragen der Geschäftsführung wurden in vier weiteren Sitzungen des Prüfungsausschusses gezielt geprüft und gegenüber dem Vorstand bewertet. Kritikpunkte nennenswerter Art haben sich dabei nicht ergeben.

Regelmäßiger Punkt der Tagesordnungen waren die Informationen über unseren Verein Förderung der Gemeinschaft in der Harabau.

Die Rechnungslegung des Vorstandes wurde geprüft und einstimmig gebilligt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

An drei Terminen im April hat der Aufsichtsrat seine regelmäßigen Gespräche mit den Vertretern unserer Genossenschaft fortgesetzt. Diese vertrauensvollen und offenen Gespräche tragen nach unserer Auffassung dazu bei, dass das Klima innerhalb der Genossenschaft von gegenseitigem Respekt und dem Bemühen um gute Zusammenarbeit geprägt bleibt.

Das Bauvorhaben Julius-Campe-Weg wurde in der Entstehung ebenso begleitet wie die Vorbereitungen für das Bauvorhaben Am Sooren.

Des Weiteren hat der Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, von dem im Anstellungsvertrag des hauptamtlichen Vorstandsmitglieds vorgesehenem Kündigungsrecht keinen Gebrauch zu machen, so dass sich der Vertrag automatisch um weitere fünf Jahre bis einschließlich 2017 verlängert.

Die Arbeitsbelastung von Vorstand und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist nach wie vor erheblich. Daher gilt unser ganz besonderer Dank dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im letzten Jahr wieder im Interesse des Unternehmens geleistete Arbeit. Wir sind uns sicher, dass mit diesem Engagement eine zukunftsfähige, aber auch ein den genossenschaftlichen Traditionen verhaftetes Unternehmen erhalten werden kann, was dem Aufsichtsrat besonders am Herzen liegt und von ihm immer wieder eingefordert wird.

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 2011 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Jahr 2011 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, 30. März 2012

Der Aufsichtsrat:

Uwe Bramfeld
Vorsitzender



	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		31.151,00	31.453,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	100.178.820,27		100.095.731,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.834.252,00		1.882.243,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	528.230,37		528.221,67
Technische Anlagen und Maschinen	4.203,00		2.514,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.773,00		152.606,00
Anlagen im Bau	0,00		584.197,27
Bauvorbereitungskosten	29.140,92	102.707.419,56	0,00
Anlagevermögen insgesamt		102.738.570,56	103.276.967,43
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.734.956,34	2.804.474,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.836,11		42.788,74
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.160,22		5.509,14
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	492.410,05	546.406,38	491.998,77
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.855.780,93	2.989.423,61
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.784,34	12.374,00
Bilanzsumme		108.888.498,55	109.623.536,33

31. Dezember 2011

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.050,00		113.100,00
der verbleibenden Mitglieder	5.420.400,00		5.352.300,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.300,00	5.526.750,00	11.850,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	6.300,00 €		(17.250,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.631.100,00		2.463.600,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	167.500,00 €		(200.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	19.500.409,63	22.131.509,63	18.206.874,72
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.293.534,91 €		(1.588.323,18)
Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	1.674.760,91		1.999.289,18
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.461.034,91	213.726,00	1.788.323,18
Eigenkapital insgesamt		27.871.985,63	26.358.690,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	236.287,00		219.175,00
Steuerrückstellungen	6.200,00		9.100,00
Sonstige Rückstellungen	98.840,00	341.327,00	95.870,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.024.065,50		76.831.924,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.113.668,32		2.153.741,23
Erhaltene Anzahlungen	3.257.140,12		3.236.457,53
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.157,90		11.346,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	182.722,96		640.493,93
Sonstige Verbindlichkeiten	35.446,36	80.629.201,16	25.667,26
davon aus Steuern	9.160,30 €		(85,62)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	766,72 €		(1.150,08)
Rechnungsabgrenzungsposten		45.984,76	41.069,80
Bilanzsumme		108.888.498,55	109.623.536,33

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.038.639,54		13.807.809,91
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	438,36	14.039.352,90	189,04
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		-69.518,30	91.480,20
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.905,59	131.029,19
Sonstige betriebliche Erträge		126.838,93	110.348,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.673.226,50	4.131.771,77
Rohergebnis		9.443.352,62	10.009.359,84
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	763.458,69		762.036,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	183.074,60	946.533,29	194.748,94
davon für Altersversorgung	<u>25.682,00 €</u>		(28.522,07)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.291.287,82	2.318.416,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		536.039,93	566.497,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		32.713,65	11.926,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.496.411,71	3.640.521,80
davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	<u>11.705,00 €</u>		(10.928,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.205.793,52	2.539.066,20
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	23.196,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	-23.196,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		35.574,68	16.950,89
Sonstige Steuern		495.457,93	499.630,13
Jahresüberschuss		1.674.760,91	1.999.289,18
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.461.034,91	1.788.323,18
Bilanzgewinn		213.726,00	210.966,00

Jahresabschluss zum 31.12.2011

3. Anhang

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software) wurden nur insoweit aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Die planmäßige Abschreibung beträgt 3 Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Architektenleistungen und Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 20 in die Herstellungskosten des Jahres 2011 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht angesetzt.

Die Bemessungen der Abschreibungen bei Bauten beruhen auf Nutzungsdauern von:

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

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

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

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 410,00 netto werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear auf 3 bis 23 Jahre abgeschrieben.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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 € 73.817,00 und die langfristige Forderung gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt mit dem Barwert in Höhe von € 293.470,00 angesetzt.



Die Höhe der Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für die Anwartschaft wurde ein Teilwert ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 1,5% sowie der von der Deutschen Bundesbank vom 30.09.2011 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins in Höhe von 5,13% zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	120.955,31	31.844,29	16.957,50	0,00	104.691,10	31.151,00	32.146,29
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.170.532,65	390.079,25	0,00	1.856.356,79	42.238.148,42	100.178.820,27	2.163.347,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.364.514,36	0,00	0,00	0,00	530.262,36	1.834.252,00	47.991,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	528.221,67	8,70	0,00	0,00	0,00	528.230,37	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	106.464,11	2.350,25	0,00	0,00	104.611,36	4.203,00	661,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.637,50	28.152,02	8.165,60	0,00	282.850,92	132.773,00	47.141,02
Anlagen im Bau	584.197,27	1.272.159,52	0,00	-1.856.356,79	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	29.140,92	0,00	0,00	0,00	29.140,92	0,00
	144.149.567,56	1.721.890,66	8.165,60	0,00	43.155.873,06	102.707.419,56	2.259.141,53
Anlagevermögen insgesamt	144.270.522,87	1.753.734,95	25.123,10	0,00	43.260.564,16	102.738.570,56	2.291.287,82



Bei einzelnen Wohnanlagen wurden planmäßig Wohnungseinzelmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die daraus resultierenden Herstellungskosten in Höhe von € 366.941,62 wurden unter dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktiviert. Des Weiteren wurden die angefallenen eigenen Verwaltungsleistungen in Höhe von € 19.905,59 unter diesem Posten aktiviert.

Das Bauvorhaben Julius-Campe-Weg 36 wurde zum 15.09.2011 fertiggestellt.

Die Herstellungskosten aus dem Vorjahr in Höhe von € 584.197,27 wurden mit den laufenden Herstellungskosten in Höhe von € 1.272.159,52 unter den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktiviert.

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

In dem Posten sonstige Vermögensgegenstände sind zwei Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 367.287,00 (Vorjahr € 408.587,80) enthalten.

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2011		5.477.250,00 €
Zugänge		183.600,00 €
Abgänge		
ausgeschiedene Mitglieder	113.100,00 €	
gekündigte Anteile	11.850,00 €	
Tod in früheren Jahren	9.150,00 €	134.100,00 €
Stand 31.12.2011		5.526.750,00 €

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			
		bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Siche- rungsart*
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(76.831.924,39) 75.024.065,50	(1.634.409,82) 1.750.319,24	(7.504.227,11) 8.239.326,82	(67.693.287,46) 65.034.419,44	(76.828.789,86) 75.024.065,50	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2.153.741,23) 2.113.668,32	(24.325,36) 24.078,50	(100.066,81) 103.076,98	(2.029.349,06) 1.986.512,84	(2.146.741,12) 2.109.693,92	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.236.457,53) 3.257.140,12	(3.236.457,53) 3.257.140,12	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(11.346,47) 16.157,90	(11.346,47) 16.157,90	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(640.493,93) 182.722,96	(563.722,99) 157.558,29	(76.770,94) 25.164,67	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(25.667,26) 35.446,36	(25.667,26) 35.446,36	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Gesamtbetrag	(82.899.630,81) 80.629.201,16	(5.495.929,43) 5.240.700,41	(7.681.064,86) 8.367.568,47	(69.722.636,52) 67.020.932,28	(78.975.530,98) 77.133.759,42	

*GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.



3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 2.826 abgerechnete Nebenkosten und T€ 926 Aufwendungszuschüsse von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architektenleistungen und Verwaltungskosten für die Wohnungseinzelmodernisierungsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten T€ 10, die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind

Auflösung von Rückstellungen	T€ 2
Erstattungen für Vorjahre	T€ 6
Eingang auf abgeschriebene Forderungen	T€ 2

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 2.281 Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 12 für die Pensionsrückstellung.

5. Sonstige Angaben

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

Es bestehen Leasingverträge für zwei Kraftfahrzeuge und eine Telefonanlage.

Für 2012 ist ein Aufwand von rund € 17.200,00 zu erwarten.

Für das in 2012 begonnene Bauvorhaben Am Sooren 97 sind Baukosten in Höhe von € 700.000,00 zu erwarten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7,3	4,0
Hauswarte, Reinigungspersonal	5,0	0,0
	<u>12,3</u>	<u>4,0</u>

Mitgliederbewegung

Anfang	2011	3.428
Zugang	2011	162
Abgang	2011	177
Ende	2011	3.413

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 68.100,00.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Uwe Bramfeld, Vorsitzender
Dieter Mecklenburg, stellv. Vorsitzender
Angelika Bauschke
Maja Kreßin
Bastian Schneekloth
Ekkehard Wysocki

Hamburg, den 30. März 2012

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
(Der Vorstand)



Wohnanlagen der HARABAU

Stand März 2012

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	Rühmkoppel 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
22	Nydamer Weg 2 - 8 a 22145 Hamburg	33	1 ¹ / ₂ - 4	freifinanziert

VE	Lage	Anzahl der Wohneinheiten	Zimmer	Bindung
23	Hauke-Haien-Weg 23 + 25 22149 Hamburg	15	1 1/2 - 4	freifinanziert
24	Boizenburger Weg 11 22143 Hamburg	29	1 1/2 - 2	§ - 5 Schein
25	Boizenburger Weg 7 22143 Hamburg	8	2	§ - 5 Schein
26	Rahlstedter Straße 139 22149 Hamburg	12	2 - 3	§ - 5 Schein
27	Vereinsstraße 76 20357 Hamburg	10 1	2 2	§ - 5 Schein freifinanziert
28	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	Bargtheider Straße 169 - 173 22143 Hamburg	40	1 1/2 - 3 1/2	freifinanziert
42	Boltenhagener Straße 18 - 22 22147 Hamburg	30	1 1/2 - 3 1/2	freifinanziert
43	Ahrenshooper Straße 12 - 24 Kühlungsborner Straße 68 - 82 22147 Hamburg	109	2 - 4	§ - 5 Schein
44	Ahrenshooper Straße 26 - 32 22147 Hamburg	90	2 - 3 1/2	freifinanziert
45	Am Sooren 97 22149 Hamburg	15	2 - 3 1/2	freifinanziert Bezug voraussichtlich Herbst 2013
46	Julius-Campe-Weg 36 22119 Hamburg	9	1 - 3	freifinanziert



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