



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 2012

HAMBURG - RAHLSTEDTER
BAUGENOSSENSCHAFT EG

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

**Geschäftsbericht
und Jahresabschluss 2012**



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

Wir trauern
um unsere verstorbenen Mitglieder:

Helmut Abel
Antonin Blazek
Marga Busch
Elli Deierling
Angelika Dücker
Heinrich Düwel
Adelheid Gerckens
Sven Jaszal
Herbert Kalla
Brigitte Kellner
Inge Krämer
Max Lundershausen

Alfred Masuhr
Horst Neufeld
Ingeborg Neunherz
Heinke Öztotay
Inge Paßvogel
Arnold Patsch
Elfriede Persson
Ilona Rauner-Hinsch
Helmut Rudat
Juliane Schmahl
Gerhard Schulz
Jasper Wagner

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
	Peter Mathy	22119	Hamburg
2	Ingo Tiedemann	22049	Hamburg
	Dörte Vonderheiden	22049	Hamburg
3	Jan Hartmann	21077	Hamburg
	Hans-Rolf Flebbe	21077	Hamburg
	Ute Frese	21077	Hamburg
4	Herbert Lübke	22145	Hamburg
	Ingeborg Braun	22145	Hamburg
	Angelika Pahl	22145	Hamburg
	Manfred Regener	22145	Hamburg
	Mandy Tietgen	22143	Hamburg
5	Uwe Karstens	22765	Hamburg
	Susanne Langhagel	22765	Hamburg
	Nico Schröder	22765	Hamburg
	Hartmut Eichhorn	22765	Hamburg
	Patricia Fendrich	22765	Hamburg
6	Charlotte Fritzsche	22143	Hamburg
	Cornelia Daniels	22147	Hamburg
	Jürgen Ott	22143	Hamburg
	Hans Hoffmann	22143	Hamburg
7	Günther Zoeflig	22149	Hamburg
	Uwe Thomsen	22149	Hamburg
	Dieter Heuckeroth	22149	Hamburg
	Harald Goossen	22149	Hamburg
	Ludwig Bastian	22149	Hamburg
	Gertrud Braun	22149	Hamburg
	Angela Freyer	22149	Hamburg
	Astrid Klupsch	22149	Hamburg
	Georg Bartzos	22149	Hamburg
	Evamarie Rake	22149	Hamburg
	Wilfried Wagener	22149	Hamburg
Helmut Schrade	22149	Hamburg	
8	Jürgen Weidt	22149	Hamburg
	Irmgard Rasche	22149	Hamburg
	Olaf Bisanz	22149	Hamburg
	Uwe Rohde	22149	Hamburg
	Hans-Werner Banz	22149	Hamburg
	Erhard Schöning	22149	Hamburg
Heinz Gundlack	22149	Hamburg	
9	Michael Peitz	22149	Hamburg
	Detlev Wauer	22149	Hamburg
	Horst Opitz	22149	Hamburg
	Michael Schleef	22149	Hamburg
	Klaus Trieb	22143	Hamburg



Wahlbezirk	Vertreter	
10	Andreas Bornholt	22523 Hamburg
	Christian Horn	22523 Hamburg
11	Ulrich Guzy	21029 Hamburg
	Thomas Repka	21035 Hamburg
	Werner John	21035 Hamburg
12	Werner Drahn	22359 Hamburg
	Uwe Heidorn	22359 Hamburg
	Erhard Höfler	22359 Hamburg
	Jörg Beck	22399 Hamburg
	Stefan Lohmann	22399 Hamburg
13	Dr. Kirsten Lafrentz	22143 Hamburg
	Ilka Beck	22393 Hamburg
	Ole Thorben Buschhüter	22143 Hamburg
	Beate Höfling	22147 Hamburg
	Erhard Pohlmann	22149 Hamburg
	Jens-Rainer Kolbow	22149 Hamburg
	Jan-Hendrik Ehlers	22149 Hamburg
	Johannes Johannisson	22147 Hamburg
	Kurt Himer	22149 Hamburg
	Bruno Schmalfeldt	22143 Hamburg
	Hans-Jürgen Peterson	22149 Hamburg
	Heinz Frühling	22175 Hamburg
	Uwe Kruschinski	22145 Hamburg
	Joachim Falke	21514 Roseburg
	Helmut Schmid	22159 Hamburg
	Helmut Geffert	22143 Hamburg
	Jörg Schuppli	22453 Hamburg
René Kettlitz	22885 Barsbüttel	
Torsten Koch	22391 Hamburg	
Reinhold Frohns	22113 Oststeinbek	
Dieter Dittich	23919 Niendorf	
Holger Schattling	22147 Hamburg	
Kurt Reinken	22765 Hamburg	

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20*. Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 2.242 eigene Wohnungen, 21 Gewerbeobjekte und 1.129 Garagen und Stellplätze.

In 2013 werden wir planmäßig weitere 15 Wohnungen in Hamburg-Rahlstedt fertigstellen. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2012 durchschnittlich 5,83 €/m² nach 5,76 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 8,07 % leicht rückgängig.

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

	Plan 2012 T€	Ist 2012 T€	Ist 2011 T€
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	14.007	14.023	14.039
Instandhaltungsaufwendungen	2.990	2.950	2.281
Zinsaufwendungen	3.418	3.422	3.496
Jahresüberschuss	1.023	1.356	1.675

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

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 20,16 €/m² (Vorjahr 15,65 €/m²). Zusätzlich wurden T€ 255,0 (Vorjahr T€ 386,8) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

*Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 20



2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	101.398,6	93,4	102.738,6	94,4
Umlaufvermögen				
langfristig	325,4	0,3	367,3	0,3
kurzfristig	6.790,6	6,3	5.782,6	5,3
Bilanzsumme	108.514,6	100,0	108.888,5	100,0

	31.12.2012		31.12.2011	
	T€	%	T€	%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	29.088,0	26,8	27.872,0	25,6
Fremdkapital, langfristig				
Verbindlichkeiten	75.331,6	69,4	77.137,7	70,8
Pensionsrückstellungen	254,2	0,2	236,3	0,2
kurzfristige Fremdmittel	3.840,8	3,6	3.642,5	3,4
Bilanzsumme	108.514,6	100,0	108.888,5	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 93,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.216,0 zu. Davon entfallen T€ 1.355,7 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und T€ 74,1 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,3 % gesunkener Bilanzsumme 26,8 % (Vorjahr 25,6 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in An-

spruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 12 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug wie im Vorjahr 4,5 %.

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

	2012 T€	2011 T€
<i>Finanzmittelbestand zum 01.01.</i>	2.855,8	2.989,4
<i>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen*)</i>	1.861,4	1.780,7
<i>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</i>	- 753,7	-1.752,9
<i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	- 139,6	- 161,4
<i>Finanzmittelbestand</i>	3.823,9	2.855,8
<i>*) darin enthalten:</i>		
<i>Cashflow nach DVFA/SG</i>	3.470,7	3.983,1
<i>Planmäßige Tilgungen</i>	-1.806,1	-1.844,8

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 968,1 zu. Zusätzliche Darlehen sind nicht vorgesehen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.496,8	1.824,7	-327,9
Bautätigkeit/Modernisierung	-31,3	-30,9	-0,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-97,2	-104,1	6,9
Betriebsergebnis	1.368,3	1.689,7	-321,4
Finanzergebnis	21,7	20,7	1,0
Neutrales Ergebnis	3,5	0,0	3,5
Ergebnis vor Steuern	1.393,5	1.710,4	-316,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-37,8	-35,6	-2,2
Jahresüberschuss	1.355,7	1.674,8	-319,1

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.



3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2013 mit Mieterträgen von T€ 14.129,0 Zinsaufwendungen von T€ 3.418,0 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 4.200,0. Für 2013 rechnen wir mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 95,0. Der Jahresfehlbetrag ist zurückzuführen auf die hohen Kosten für die Sanierung in der Wohnanlage Beerenhöhe (VE 18) in Höhe von ca. T€ 2.700,0 Euro, die nicht aktivierungsfähig sind.

Hamburg, den 28. März 2013

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

(Der Vorstand)
Teudt Kessler

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012

Auf 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 die Arbeit sowie die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht, Berichte des Vorstandes entgegengenommen, diskutiert, kritisch bewertet und gebilligt. Auf Fragen des Aufsichtsrates wurde vom Vorstand berichtet und diese zufriedenstellend beantwortet.

Einzelfragen bezüglich der Geschäftsführung wurden in vier weiteren Sitzungen des Prüfungsausschusses gezielt geprüft und gegenüber dem Vorstand bewertet. Auf einer dieser Sitzungen wurde die Mietpreisgestaltung unseres Unternehmens vor dem Hintergrund der aktuellen gesellschaftlichen Diskussion geprüft und positiv bewertet. Kritikpunkte haben sich dabei nicht ergeben.

Regelmäßiger Punkt der Tagesordnung waren nach wie vor die Informationen über unseren Verein Förderung der Gemeinschaft in der Harabau. Ein Projekt, das sich hervorragend entwickelt hat.

Das Bauvorhaben Am Sooren wurde in der Vorbereitung begleitet, dabei haben die Fragen der rechtlichen Konstruktion der Zusammenarbeit mit der anderen Genossenschaft einen Schwerpunkt gebildet.

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

Unter Beteiligung von Vertretern des Aufsichtsrates führte ein Wahlausschuss Ende 2012/Anfang 2013 Neuwahlen zur Vertreterversammlung unserer Genossenschaft durch.

Die vorgenannten Aktivitäten haben zu einer erheblichen Arbeitsbelastung von Vorstand und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern geführt. Daher gilt auch unserer 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 ein zukunftsfähiges, aber auch ein den genossenschaftlichen Traditionen verhaftetes Unternehmen erhalten werden kann.

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 2012 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes für das Jahr 2012 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, im März 2013

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		59.643,00	31.151,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.460.433,81		100.178.820,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.794.732,68		1.834.252,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		528.230,37
Technische Anlagen und Maschinen	10.383,00		4.203,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	142.907,00		132.773,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	100.408.456,49	29.140,92
Finanzanlagen			
Beteiligungen		930.508,66	0,00
Anlagevermögen insgesamt		101.398.608,15	102.738.570,56
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.823.852,54	2.734.956,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	66.656,53		50.836,11
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.654,95		3.160,22
Sonstige Vermögensgegenstände	386.516,14	455.827,62	492.410,05
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.823.900,57	2.855.780,93
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.374,00	12.784,34
Bilanzsumme		108.514.562,88	108.888.498,55

31. Dezember 2012

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.500,00		103.050,00
der verbleibenden Mitglieder	5.506.800,00		5.420.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.550,00	5.600.850,00	3.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.850,00 €		(6.300,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.766.700,00		2.631.100,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	135.600,00 €		(167.500,00)
Andere Ergebnisrücklagen	20.503.775,67	23.270.475,67	19.500.409,63
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.003.366,04 €		(1.293.534,91)
Bilanzgewinn / Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	1.355.662,04		1.674.760,91
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.138.966,04	216.696,00	1.461.034,91
Eigenkapital insgesamt		29.088.021,67	27.871.985,63
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	254.203,00		236.287,00
Steuerrückstellungen	10.055,16		6.200,00
Sonstige Rückstellungen	107.150,29	371.408,45	98.840,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.258.379,11		75.024.065,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.073.261,61		2.113.668,32
Erhaltene Anzahlungen	3.305.017,31		3.257.140,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.621,32		16.157,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	321.684,95		182.722,96
Sonstige Verbindlichkeiten	47.952,96	79.023.917,26	35.446,36
davon aus Steuern	12.754,68 €		(9.160,30)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	383,36 €		(766,72)
Rechnungsabgrenzungsposten		31.215,50	45.984,76
Bilanzsumme		108.514.562,88	108.888.498,55

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.023.452,80		14.038.639,54
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen u. Leistungen	447,04	14.024.174,84	438,36
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		88.896,20	-69.518,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		13.216,27	19.905,59
Sonstige betriebliche Erträge		187.146,06	126.838,93
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.422.370,48	4.673.226,50
Rohergebnis		8.891.062,89	9.443.352,62
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	776.543,55		763.458,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	187.614,99	964.158,54	183.074,60
davon für Altersversorgung	27.159,08 €		(25.682,00)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.097.127,69	2.291.287,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		551.188,84	536.039,93
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.650,29	32.713,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.422.086,73	3.496.411,71
davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	12.505,00 €		(11.705,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.891.151,38	2.205.793,52
Steuern vom Einkommen und Ertrag		37.834,80	35.574,68
Sonstige Steuern		497.654,54	495.457,93
Jahresüberschuss		1.355.662,04	1.674.760,91
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.138.966,04	1.461.034,91
Bilanzgewinn		216.696,00	213.726,00

Jahresabschluss zum 31.12.2012

3. Anhang

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 (Formblatt VO) 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€ 13 in die Herstellungskosten des Jahres 2012 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.

Die Beteiligungen wurden mit den Anschaffungskosten aktiviert.

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 € 86.127,00 und die langfristige Forderung gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt mit dem Barwert in Höhe von € 239.288,00 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 30.09.2012 veröffentlichte durchschnittliche Marktzins in Höhe von 5,07% 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.

2. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Abschreibung (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschrei- bungen im Geschäftsjahr
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	135.842,10	52.871,42	1.820,70	0,00	127.249,82	59.643,00	24.379,42
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.416.968,69	254.978,23	0,00	0,00	44.211.513,11	98.460.433,81	1.973.364,69
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.364.514,36	2.590,76	0,00	0,00	572.372,44	1.794.732,68	42.110,08
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	528.230,37	0,00	0,00	-528.230,37	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	108.814,36	7.467,25	0,00	0,00	105.898,61	10.383,00	1.287,25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.623,92	67.400,44	32.633,51	0,00	307.483,85	142.907,00	55.986,25
Bauvorbereitungskosten	29.140,92	0,00	0,00	-29.140,92	0,00	0,00	0,00
	145.863.292,62	332.436,68	32.633,51	-557.371,29	45.197.268,01	100.408.456,49	2.072.748,27
Finanzanlagen							
Beteiligungen	0,00	373.137,37	0,00	557.371,29	0,00	930.508,66	0,00
Anlagevermögen insgesamt	145.999.134,72	758.445,47	34.454,21	0,00	45.324.517,83	101.398.608,15	2.097.127,69



Bei einzelnen Wohnanlagen wurden planmäßig Wohnungseinzelmodernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die daraus resultierenden Herstellungskosten in Höhe von € 245.229,05 wurden unter dem Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten aktiviert. Des Weiteren wurden die angefallenen eigenen Verwaltungsleistungen in Höhe von € 13.216,27 unter diesem Posten 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 € 325.415,00 (Vorjahr € 367.287,00) enthalten.

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2012	5.526.750,00 €
Zugänge	183.450,00 €
Abgänge	
ausgeschiedene Mitglieder	103.050,00 €
gekündigte Anteile	3.300,00 €
Tod in früheren Jahren	3.000,00 €
	109.350,00 €
Stand 31.12.2012	5.600.850,00 €

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	Sicherungsart*
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(75.024.065,50) 73.258.379,11	(1.750.319,24) 1.870.395,38	(8.239.326,82) 8.454.504,33	(65.034.419,44) 62.933.479,40	(75.024.065,50) 73.258.379,11	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(2.113.668,32) 2.073.261,61	(24.078,50) 24.382,65	(103.076,98) 107.146,64	(1.986.512,84) 1.941.732,32	(2.109.693,92) 2.070.858,16	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.257.140,12) 3.305.017,31	(3.257.140,12) 3.305.017,31	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(16.157,90) 17.621,32	(16.157,90) 17.621,32	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(182.722,96) 321.684,95	(157.558,29) 263.200,28	(25.164,67) 58.484,67	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(35.446,36) 47.952,96	(35.446,36) 47.952,96	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Gesamtbetrag	(80.629.201,16) 79.023.917,26	(5.240.700,41) 5.528.569,90	(8.367.568,47) 8.620.135,64	(67.020.932,28) 64.875.211,72	(77.133.759,42) 75.329.237,27	

*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€ 2.756,5 abgerechnete Nebenkosten und T€ 852,4 Aufwendungszuschüsse von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten T€ 27,6 die einem anderen Geschäftsjahr zuzuordnen sind:

Auflösung von Rückstellungen	T€ 3,8
Erstattungen für Vorjahre	T€ 20,5
Eingang auf abgeschriebene Forderungen	T€ 3,3

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 2.949,5 Instandhaltungsaufwendungen.

4. Sonstige Angaben

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

Es bestehen Leasingverträge für zwei Kraftfahrzeuge und eine Telefonanlage.

Für 2013 ist ein Aufwand von rund € 17.200,00 zu erwarten.

An dem Bauvorhaben Am Sooren 97 ist die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG mit 36,24 % beteiligt.

Dieser Anteil ist im Anlagevermögen unter der Position Beteiligungen ausgewiesen.

Den restlichen Anteil von 63,76% hält die Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G..

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird eine Umwandlung in eine Eigentümergemeinschaft angestrebt.

Für das Bauvorhaben wurden finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 1.124,7 eingegangen.

Für das Geschäftsjahr 2013 sind noch weitere Verpflichtungen in Höhe von ca. T€ 1.200,0 zu erwarten.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitgliederbewegung

Anfang	2012	3.413
Zugang	2012	150
Abgang	2012	172
Ende	2012	3.391

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 86.400,00.

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 28. März 2013

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
(Der Vorstand)



Wohnanlagen der HARABAU

Stand März 2013

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