

Nachhaltigkeitsbericht 2023



A blurred purple flower in a green field. The flower is the central focus, slightly out of focus, with a soft purple and pink hue. The background is a bright green field with some yellowish light spots, suggesting a sunny day. The overall image has a soft, dreamy quality.

Zweiter wohnungswirtschaftlicher
Nachhaltigkeitsbericht
der Hamburg-Rahlstedter
Baugenossenschaft eG



Denken und handeln
für die Zukunft

Inhalt

| | |
|--|----|
| Grußwort des Vorstands | 6 |
| Rechtlicher Rahmen der Berichterstattung und allgemeine Informationen | 9 |
| Quick Facts zur HARABAU | 11 |
| Grün, grüner Hamburg! | 13 |
| „Nur gemeinsam können wir die gesteckten Ziele erreichen!“ – Das neue Leitbild der HARABAU | 15 |
| Nachhaltiges Personalmanagement – Update | 18 |
| Kennzahlen zum nachhaltigen Personalmanagement im Geschäftsjahr 2023 | 24 |
| Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement | 27 |
| Kennzahlen zum nachhaltigen Ertrags- und Finanzmanagement | 31 |
| Nachhaltiger Klimaschutz und Energiemanagement | 33 |
| Impressum | 36 |

Grußwort des Vorstands

Liebe Mitglieder der HARABAU,
liebe Leserinnen und Leser,

Nachhaltigkeit und Klimaschutz?
JA! Aber mit Augenmaß, Sinn und Verstand!

Vom 30. November 2023 bis zum 12. Dezember 2023 fand mit rund 70.000 Teilnehmern die COP 28, die diesjährige UN-Klimakonferenz, in Dubai statt. Im Mittelpunkt der COP 28 stand diesmal die weltweite Bestandsaufnahme.

Gestützt auf viele Studien, argumentierte Annalena Baerbock, dass die Erreichung der Ziele aus dem Pariser Klimaschutzabkommen, ambitioniert, aber nicht hoffnungslos sei. Die Klimakonferenzen und die daraus von den Staaten abgeleiteten und umgesetzten Maßnahmen hätten immerhin die Erderwärmung schon eingedämmt und den prognostizierten Anstieg „von einem Temperaturpfad von damals fast vier Grad auf jetzt etwa 2,5 Grad“ gesenkt. Eine trügerische Erfolgsmeldung? Niklas Höhne vom New Climate Institute fasst das weltweite Ergebnis der Bestandsaufnahme nämlich so zusammen:

„...es wird sehr, sehr, sehr eng. Und wenn wir nicht sofort nachsteuern, dann können wir die Ziele, die wir uns alle im Pariser Klimaschutzabkommen gesetzt haben, einfach überhaupt nicht mehr erreichen.“

Den Fokus auf Deutschland gerichtet, stellt sich die Frage, an welcher Stelle kann und soll sinnvoll nachjustiert werden?

Klimaschutz ist in Deutschland schon lange keine unverbindliche Empfehlung mehr. Klimaschutz ist eine Rechtspflicht, deren verbindliche Vorgaben auch von der Bundesregierung Deutschland eingehalten werden müssen.

So könnte man nun meinen, dass damit doch die erste und grundlegende Voraussetzung zur Erreichung der Klimaziele in Deutschland, nämlich die rechtliche Basis geschaffen ist.

So gab der 11. Senat des Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit seinem Beschluss vom 30. November 2023 der Beschwerde der Deutschen Umwelthilfe (DUH) und des BUNDES statt und stellt darin fest, „dass die Bundesregierung aufgrund der festgestellten Überschreitungen an zulässigen Treibhausgasemissionen in den Sektoren Gebäude und Verkehr zu einem Beschluss über ein Sofortprogramm verpflichtet ist“.

Inhaltlich ging es um eine Vorgabe aus § 8 des gültigen Klimaschutzgesetzes: Das Bundesklimaschutzgesetz legt jahresscharfe Obergrenzen für klimaschädliche Emissionen für einzelne Sektoren fest. Wird die für einen Sektor zulässige Menge von Klimagasen in einem Jahr überschritten, wie in den letzten Jahren in den Sektoren Gebäude und Verkehr, muss das zuständige Ministerium mit einem Sofortprogramm gegensteuern.

Die Maßnahmen des Sofortprogramms müssen laut Klimaschutzgesetz so ausgestaltet sein, dass sie die Einhaltung der gesetzlichen CO₂-Vorgaben in den folgenden Jahren sicherstellen.

Laut dem aktuellen Prüfbericht des Expertenrates für Klimafragen wird der Gebäudebereich sein Treibhausgas-Budget bis 2030 um mindestens 35 Millionen Tonnen überschreiten. Das beschlossene Klimaschutzprogramm 2023 erfüllt somit nach der Auffassung des Senats nicht die Anforderungen an ein geeignetes Sofortprogramm.

Jeder der das liest, wird jetzt zunächst denken: Richtige Entscheidung! Dort muss nachjustiert werden. Aber gerade hier sieht man, bei genauerer Betrachtung, es fehlt an Augenmaß und Verstand!

Das Klimaschutzgesetz schreibt eine Senkung der Treibhausgase bis 2030 um 65 Prozent im Vergleich zu 1990 vor. Erreicht waren im Jahr 2022 gut 40 Prozent Minderung. Damit hat Deutschland für das Jahr 2022 sein Klimaziel insgesamt erreicht, auch wenn beide Sektoren Verkehr und Gebäude, die für 2022 vereinbarten Ziele um einstellige Prozentwerte verfehlt haben.

Dieses Beispiel zeigt deutlich, dass die gesetzlichen Regelungen bei weitem nicht immer sinnvoll sind und eine Reform erforderlich ist, um nicht gänzlich den Verlust der Akzeptanz der Bürger für die ehrgeizigen, aber überlebensnotwendigen Klimaschutzziele zu riskieren. Denn es sind die Bürger und Bürgerinnen, die die zusätzlichen Klimaschutzlasten, insbesondere finanziell, tragen müssen.

Rechtliche Regelungen und Zwang allein reichen für die Zielerreichung nicht. Es muss ein Umdenken stattfinden, das zu einem allgemeinen Bewusstsein und zur Akzeptanz führt!

Welchen Stellenwert das Thema Nachhaltigkeit und Klimaschutz bei uns in der HARABAU hat, haben wir bereits mit der Erstellung und dem Inhalt unseres ersten Nachhaltigkeitsberichtes im Jahr 2022 zum Ausdruck gebracht. Über das Lob und die vielen positiven Rückmeldungen dazu haben wir uns sehr gefreut, denn es hat uns gezeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind!

Mit unserem zweiten Nachhaltigkeitsbericht zum Geschäftsjahr 2023 möchten wir daran anknüpfen und so auf unsere Art und Weise für Akzeptanz werben, damit wir gemeinsam und über den anvisierten Zeitraum bis 2045 die ehrgeizigen Klimaschutzziele auf Bundes- und Landesebene erreichen.

Neben einem Update zum Thema „Nachhaltiges Personalmanagement“ möchten wir Ihnen unter der Rubrik „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“ zeigen, welche positiven Auswirkungen der von uns erstellte Nachhaltigkeitsbericht bereits auf die im Jahr 2023 anstehende Prolongation von Darlehen und Finanzierung eines Immobilienankaufes hatte. Besonders hervorzuheben ist in unserem diesjährigen Bericht der Bereich „Nachhaltiger Klimaschutz und Energiemanagement“, in dem wir Ihnen den mit unserem Partner iwB immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH entwickelten Klimapfad der HARABAU bis 2045 vorstellen möchten – Mit Augenmaß, Sinn und Verstand!

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!



Mario Mack



Meike Dinger



Rechtlicher Rahmen der Berichterstattung und allgemeine Informationen

| | |
|---|--|
| Unternehmensname | Hamburg Rahlstedter-Baugenossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen |
| Rechtsform | eingetragene Genossenschaft |
| Genossenschaftsregister | Amtsgericht Hamburg, Gen. R 764 |
| Anzahl der Mitarbeitenden (zum 31.12.2023 – ohne Vorstand) | 22 |
| Berichtsjahr | 2023 |
| freiwillige Berichterstattung | in Anlehnung an die wohnungswirtschaftliche Ergänzung zum DNK ¹ |
| Berichtspflichtig im Sinne des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes | Nein |
| Berichterstattung zur EU-Taxonomie | nicht CSR-RUG ² berichtspflichtig und nicht i.S.d. EU-Taxonomie berichtend |
| Verantwortlich | Hamburg Rahlstedter-Baugenossenschaft e.G., Vorstandsmitglieder Mario Mack und Meike Dingermann, Bargteheider Straße 99, 22143 Hamburg; Tel.: 040 673609-0 |
| Kontakt | harabau@harabau.de |
| Website | www.harabau.de |

¹ Deutscher Nachhaltigkeitskodex

² Corporate Social Responsibility-Richtlinie-Umsetzungsgesetz



Wittmoor

Fundgrube der Vegetations- und Waldgeschichte



Quick Facts zur HARABAU

Die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, kurz HARABAU, wurde vor über 75 Jahren am 18. März 1947 gegründet. Der Geschäftssitz der HARABAU befindet sich in Hamburg-Rahlstedt, in der Bargtheider Straße 99. Der Zweck der HARABAU ist in § 1 Abs. 1 der Satzung vom 26. Oktober 2021, unverändert seit der Gründung, wie folgt beschrieben:

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“

Dazu kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft verfügt im Berichtsjahr 2023 über **2.284** eigene Wohnungen, **20** Gewerbeflächen (ohne Eigennutzung) und **1.141** Garagen und Stellplätze.

Der Wohnungsbestand der HARABAU liegt zum größten Teil im Hamburger Stadtteil Rahlstedt. Daraus erklärt sich auch der Name Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG. Zudem ist die HARABAU in 13 weiteren Stadtteilen von Hamburg vertreten.

Die Wohnungen werden grundsätzlich ausschließlich an Mitglieder der HARABAU vermietet. Die Nachfrage nach

günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Das Geschäftsmodell der HARABAU ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die verantwortungsvoll mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Auch wenn Gewinnmaximierung nicht das primäre Ziel ist, so muss die Genossenschaft dennoch wirtschaftlich agieren und Rahmenbedingungen antizipieren, um ihre Ziele sozial ausgewogen, ökologisch, umweltschonend und generationsübergreifend nachhaltig zu realisieren. Dazu gehören auch sozialverträgliche und ausgewogene Nutzungsgebühren, die sich am Markt orientieren und die wirtschaftliche Balance unserer Genossenschaft sicherstellen.

Erwirtschaftete Gewinne kommen unseren Mitgliedern auf zwei Arten zugute:

Sie fließen in die kontinuierliche Modernisierung, Instandhaltung und Erweiterung des Wohnungsbestands und werden nach dem Beschluss der Vertreterversammlung jährlich als Dividende auf die eingezahlten Genossenschaftsanteile ausgeschüttet.

Die HARABAU unterstützt mit regelmäßigen Spenden den Verein zur „Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V.“, der am 10. Mai 2007 gegründet wurde und dessen Ziel darin besteht, die Gemeinschaft in der HARABAU zu fördern und die Nachbarschaft in den Quartieren zu beleben. Dies kommt sowohl unseren Mitgliedern als auch den in den Quartieren lebenden Nutzern zu Gute und erfüllt damit nachhaltig gesellschaftliche Zwecke.



Volksdorfer Teichwiesen
Eines der letzten „Tunneltäler“ Hamburgs



Unser Wohnungsbestand

- 1 Altona/Ottensen
- 2 Bergedorf
- 3 Billstedt
- 4 Eidelstedt
- 5 Eimsbüttel
- 6 Farmsen
- 7 Harburg
- 8 Neuallermöhe
- 9 Poppenbüttel
- 10 Rahlstedt
- 11 St. Georg
- 12 Tonndorf
- 13 Volksdorf
- 14 Wandsbek

Grün, grüner, Hamburg!

Hamburg ist als Großstadt bekannt. Kaum einer vermutet, dass derzeit etwa 20 Prozent der Hamburgischen Landesfläche als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind – so viel wie in keinem anderen Bundesland. Einige von ihnen liegen nur einen Katzensprung entfernt von den Wohnobjekten der HARABAU.

Die Wurzeln der Landschaftsschutzgebiete und ihr Zweck

Die Landschaftsschutzgebiete finden ihren Ursprung in Verordnungen/Gesetzen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die dortigen Vorschriften dienen in erster Linie dem Schutz des Landschaftsbildes zur Sicherung seiner Funktion für die Erholung in der freien Landschaft. In den 1950er- und 60er-Jahren wurden, wie überall in der Bundesrepublik, auch in Hamburg eine Reihe von LSG-Verordnungen mit der vorgenannten Zielsetzung erlassen.

In Hamburg waren dies vor allem die Achsenzwischenräume/Freiflächen nördlich der Elbe (z. B. Elbhang, Feldmarken), große Bereiche der Walddörfer (Wandsbeker Geest, Tal der Alster) und die Harburger Berge (Haake). Die Marschenräume (Süderelbmarschen, Wilhelmsburger Elbinsel, Vier- und Marschlanden) blieben dabei bis auf wenige Ausnahmen unberücksichtigt.

Stand damals der Zweck der Erhaltung des Landschaftsbildes und die Sicherung der Erholungsfunktion einer Landschaft im Vordergrund, geht es heutzutage in erster Linie um die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Flächenschutz erhält damit nicht nur Lebensräume für gefährdete Pflanzen- und Tierarten. Er hat neben seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, auch eine zunehmend wichtige Aufgabe bei der Sicherung der Bodenfunktionen, des Grund- und Oberflächenwassers und der Luft. Damit leistet der Flächenschutz einen wesentlichen Beitrag zum Schutz der natürlichen Ressourcen.

Zudem bietet er auch den Menschen Erholung und macht ein Naturerleben selbst in einer Großstadt wie Hamburg möglich. Von den 37 ausgewiesenen Naturschutzgebieten profitieren auch die bei der HARABAU wohnenden Mitglieder.

In der „schönsten Stadt der Welt“ sind die grünen Oasen näher als man denkt. Wie nah Sie vielleicht an einem der vielen Naturschutzgebiete wohnen oder welche Grün-oasen Sie mit Ihrer Familie beim nächsten Familienausflug noch neu erkunden können, finden Sie in diesem Nachhaltigkeitsbericht heraus.

Wir laden Sie zu einem interaktiven „Spaziergang“ ein. Die QR-Codes neben den beeindruckenden Naturaufnahmen führen durch die unterschiedlichsten Lebensräume wie Moore, Heidegebiete und Dünenlandschaften, die zur hohen Lebensqualität in den Bezirken und Stadtgebieten beitragen, in denen sich der Bestand der HARABAU befindet.



„Nur gemeinsam können wir die gesteckten Ziele erreichen!“ – Das neue Leitbild der HARABAU

So endete unser erster Nachhaltigkeitsbericht, den wir Ihnen im vergangenen Jahr erstmalig voller Stolz präsentieren konnten. Und genau so haben wir im Berichtsjahr 2023 auch weitergemacht – gemeinsam!

Gemeinsam entwickelten die Mitarbeitenden, der Vorstand und der Aufsichtsrat im Sommer das neue Leitbild der HARABAU!

Das alte Leitbild der HARABAU, das im Jahr 2006 entwickelt wurde, enthielt bereits die Elemente aller drei Säulen der Nachhaltigkeit: Soziales, Unternehmensführung und Umwelt.

Der Bereich Soziales stand jedoch damals eindeutig im Fokus und war am stärksten im ersten Leitbild der HARABAU ausgeprägt.

Die Haltung des Unternehmens zum Thema Nachhaltigkeit muss sich im Leitbild wiederfinden

Konfuzius sagte einst: „Wenn über das Grundsätzliche keine Einigkeit besteht, ist es sinnlos, miteinander Pläne zu schmieden.“

Ein gutes Unternehmensleitbild trägt genau zu dieser Klarheit bei, und zwar sowohl für Externe – also Kunden und Geschäftspartner – als auch intern für die Mitarbeitenden. Das Leitbild erklärt, wofür ein Unternehmen steht, was es erreichen will und auch wie es seine Ziele erreichen will.

Leitbilder sind demnach Ausdrucksmittel der Unternehmensphilosophie, die die normative, strategische und operative Dimension des Managements im Hinblick auf die Umsetzung unternehmungspolitischer Missionen und strategischer Programme im Rahmen der Unternehmensverfassung und Organisationsstrukturen darstellen.

Es beschreibt die Mission, die Vision sowie die angestrebte Unternehmenskultur und Unternehmensphilosophie (Werte) und bildet damit die Basis der Corporate Identity.

Ein Leitbild ist daher kein starres, in Stein gemeißeltes Konstrukt, sondern es lebt und muss an die Weiterentwicklung des Unternehmens in regelmäßigen Abständen angepasst werden.

Damit das Leitbild nicht zum „Leidbild“ wird

Dass die HARABAU sich seit dem Jahr 2006 weiterentwickelt hat, steht außer Frage. Insbesondere das im Jahr 2020 erarbeitete Entwicklungskonzept HARABAU 2025, in dem die mittelfristige Ausrichtung und Zielsetzung für die fünf Haupthandlungsfelder der HARABAU erarbeitet worden sind, hat in den letzten drei Jahren zu einem starken Wandel beigetragen, so dass es nur logisch und zeitgemäß war, nun auch das Leitbild an diese in vielen Bereichen spürbaren Veränderungen anzupassen.

An manchen Traditionen soll festgehalten werden

Das Leitbild soll insbesondere von den Mitarbeitenden gelebt werden. Daher war es selbstverständlich, dass an der Tradition aus dem Jahr 2006 festgehalten werden und der Relaunch des Leitbildes mit den Mitarbeitenden und den Mitgliedern des Aufsichtsrates erfolgen sollte.



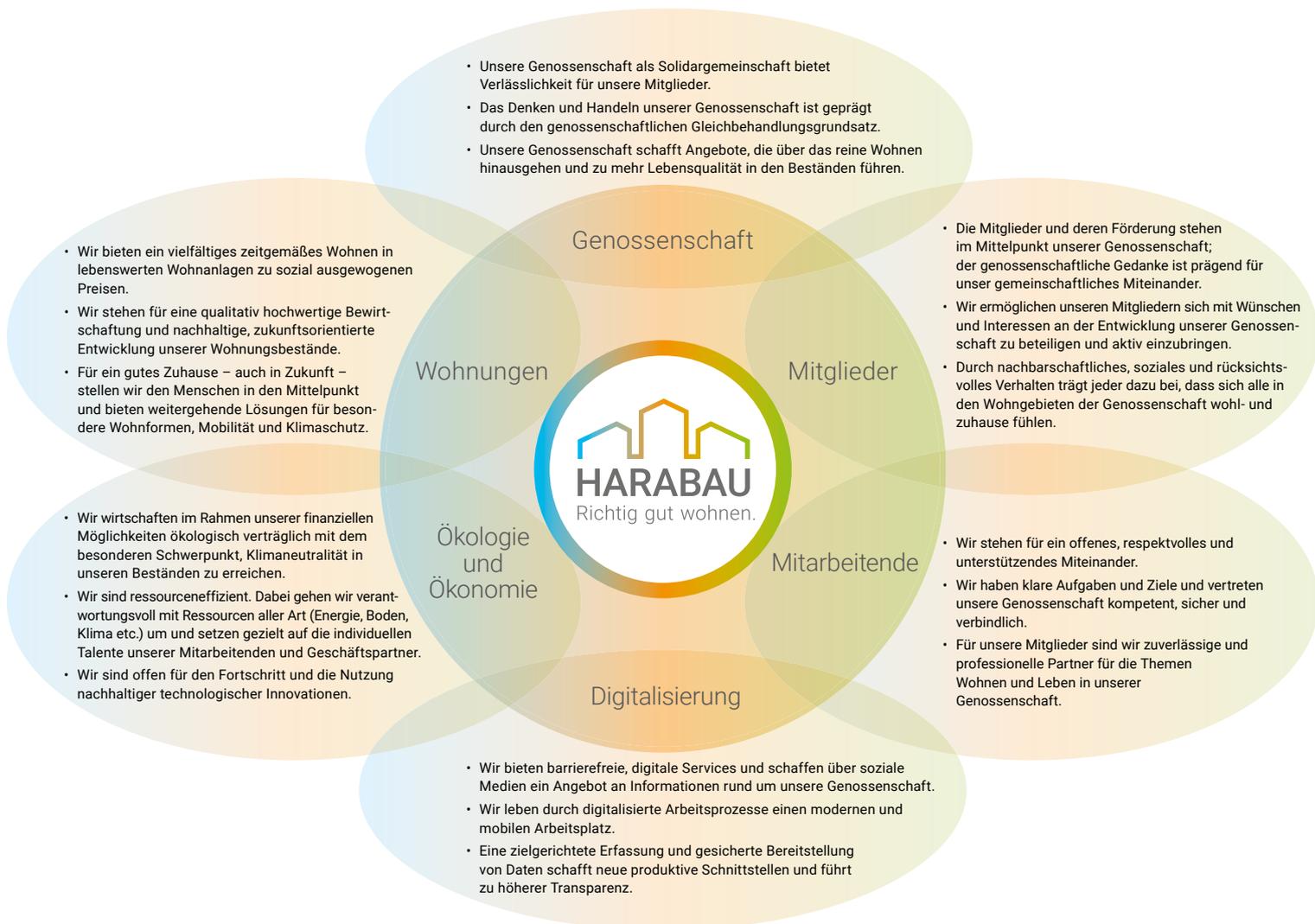
Der hierzu veranstaltete Workshop im Juni 2023 fand in der Lüneburger Heide auf Gut Thansen statt, wo unter professioneller Anleitung die ersten Überlegungen zum Relaunch des Leitbildes erfolgten. Die Impulse und Anregungen wurden dann noch in weiteren Terminen stärker herausgearbeitet und letztlich auch sprachlich noch einmal professionell und griffiger durch eine Kommunikationsagentur aufbereitet.



Das bisherige Leitbild bestehend aus den Themenfeldern Genossenschaft, Mitglieder, Wohnungen und Mitarbeiter wurde ergänzt um den Bereich „Digitalisierung“ und den Bereich „Ökologie und Ökonomie“.

Das neue Leitbild stellt nicht nur die erstrebte Marktposition und die Besonderheiten der Genossenschaft und ihrer Produkte – der Wohnungen – dar, sondern auch den Service und die Werte, für die die HARABAU als Genossenschaft steht, und was die HARABAU als Arbeitgeberin ausmacht und wofür das Team der Mitarbeitenden steht. Durch die Einführung der beiden neuen Themenfelder „Digitalisierung“ und „Ökologie und Ökonomie“ wird einmal mehr deutlich, dass der Stellenwert der Säulen Umwelt und Unternehmensführung aus dem Nachhaltigkeitsgedanken in den vergangenen Jahren stark gestiegen ist, in der Genossenschaft anders wahrgenommen wird und in der täglichen Praxis intensiver gelebt wird. Die Themen spielen somit nicht mehr nur eine untergeordnete Rolle bei sozialen Aspekten.





Nachhaltiges Personalmanagement – Update

In unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht 2022 lag unser Schwerpunkt auf dem Thema des nachhaltigen Personalmanagements.

Dass unsere Strategie und die ergriffenen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität als Arbeitgeberin erfolgreich waren, möchten wir mit unserem Update zum nachhaltigen Personalmanagement belegen, in dem wir Ihnen insbesondere unsere Recruiting-Erfolge aus dem Jahr 2023 vorstellen.



Die HARABAU bildet aus!

Wir hatten uns zur Verjüngung des Teams dazu entschieden, dass wir in 2023 wieder einen Ausbildungsplatz für Berufseinsteiger und Berufseinsteigerinnen bereitstellen wollten und erstmalig zusätzlich einen Ausbildungsplatz als Duales Studium anbieten wollten. Beide Ausbildungsplätze haben wir erfolgreich vergeben können.



Patricia Kohls, 22 Jahre, Duale Studentin bei der HARABAU:

„Mein Name ist Patricia Kohls. Ich habe am 1. April 2023 mein Duales Studium bei der HARABAU als Praxisunternehmen begonnen.

Ich studiere an der IU (Internationale Hochschule) in Hamburg Immobilienwirtschaft und sammle die praktische Erfahrung bei der Arbeit im Partnerunternehmen, der HARABAU. Inhaltlich ist das Studium nicht nur geprägt durch die Grundlagen der Immobilienökonomie, sondern auch durch die aktuellen Herausforderungen der Branche. So stehen z. B. Digitalisierung und Nachhaltigkeit auf dem Lehrplan.

Die HARABAU hat mir vorab schon die Möglichkeit geboten, dass ich ein zweiwöchiges Praktikum absolvieren konnte und dadurch bereits viele Einblicke sammeln durfte, die mich in meiner Entscheidung für das Duale Studium und meinen Praxisbetrieb, die HARABAU, weiter bestärkt haben. Neben den wohnungsbau-genossenschaftlichen Themen haben mir insbesondere die enge und gute Zusammenarbeit in den Abteilungen, aber auch der interdisziplinäre Austausch und der Umgang mit den Mitgliedern sehr gut gefallen.

Ich freue mich sehr darauf, das Team der HARABAU zukünftig als erste Duale Studentin dieser traditionsreichen Genossenschaft zu verstärken.“



Marina Lujic, 20 Jahre, Auszubildende zur Immobilienkauffrau bei der HARABAU:

„Mein Name ist Marina Lujic. Ich habe am 1. August 2023 meine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der HARABAU begonnen.

Für diese Ausbildung habe ich mich entschieden, weil ich gerne im direkten Kontakt mit Menschen arbeiten möchte und mich die gesamte Branche der Immobilienwirtschaft fasziniert.

Nach meinem bestandenen Abitur 2021 habe ich ein Freiwilliges Soziales Jahr als Betreuerin/Schulbegleitung in einer Stadtteilschule gemacht.

Ich wohne zurzeit mit meinen Eltern und meinen zwei jüngeren Schwestern in Dulsberg.

Ich freue mich sehr auf meine neuen Aufgaben und darauf das HARABAU-Team in Zukunft zu verstärken und für Sie als Mitglied da zu sein!“

Das Team wächst und wird jünger!

In Zeiten von demografischem Wandel und Fachkräftemangel ist eine rechtzeitige Nachbesetzung von Stellen elementar. Positionen, die durch das Erreichen des Renteneintrittsalters des Stelleninhabers vakant werden, müssen frühzeitig ausgeschrieben und nachbesetzt werden, um fachlich qualifiziertes Personal zu finden und den Wissenstransfer vom ausscheidenden Stelleninhaber auf den neuen Mitarbeitenden sicherzustellen.

Wir konnten unser Team bedarfsgerecht verstärken. Unsere langjährige Mitarbeiterin Sabine Hammann wird im November 2024 in den wohlverdienten Ruhestand gehen.

Wir haben zum 1. Juni 2023 für Teilbereiche dieser verantwortungsvollen Position Doreen Raderecht als neue Mitarbeiterin in der Buchhaltung gewinnen können.



Herzlich Willkommen Doreen Raderecht!

„Mein Name ist Doreen Raderecht, 35 Jahre, verheiratet und stolze Mutter von zwei Kindern. Seit Juni 2023 unterstütze ich das Team Buchhaltung. Der Aufgabenschwerpunkt liegt in der Erstellung der Betriebskostenabrechnungen und dem Personalwesen.

Die letzten fünf Jahre war ich in einer Zinshausverwaltung tätig und habe „meine Mieter“ rund um die Immobilie von A-Z betreut. Viel Freude bereiteten mir hierbei stets die Aufgaben der Buchhaltung.

Die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen ist über die Jahre eines meiner größten Steckenpferde geworden.

Ich freue mich, dass ich diese Stärke nun zu meiner Kernaufgabe machen kann.“

Weitere personelle Verstärkung hat unser Hauswart-Team im Oktober 2023 mit Oliver Ruge erhalten.



Herzlich Willkommen Oliver Ruge!

„Mein Name ist Oliver Ruge, 48 Jahre, und ich unterstütze als gelernter Tischler das Team der Hauswarte. Zur HARABAU hatte ich schon vor meinem Arbeitsbeginn Anfang Oktober 2023 eine lebenslange Verbindung, denn ich bin in Rahlstedt in den Wohnanlagen der Genossenschaft aufgewachsen und bin ihr als Mitglied und Mieter seither treu geblieben.

Die letzten 15 Jahre war ich für eine Tischlerei im Hamburger Osten tätig. Auch durch diese Tätigkeit kenne ich die Liegenschaften und Bewohner der HARABAU bereits gut.

Ich freue mich sehr auf die neuen Aufgaben und vielleicht sehen wir uns schon bald einmal persönlich in einem Quartier der HARABAU!“

Durch die Verstärkung des Teams trat ein weiterer positiver Effekt ein, das HARABAU Team hat sich ein wenig verjüngt. Das durchschnittliche Lebensalter im Berichtsjahr 2023 liegt jetzt bei 50 Jahren.

Damit nähern wir uns langsam weiter dem Durchschnittsalter in der Immobilienbranche mit 43,4 Jahren an.

Ein „Kind der HARABAU“ feiert sein 25-jähriges Dienstjubiläum

Auch in diesem Jahr durfte die HARABAU wieder ein außergewöhnliches Dienstjubiläum begehen:



Jens Thomsen, Hauswart und erster Ansprechpartner unserer Mitglieder in vielen Wohnanlagen, feierte am 1. August 2023 sein 25-jähriges Dienstjubiläum.

„Er ist ein Kind der HARABAU!“ – denn er ist unserer Genossenschaft fast sein ganzes Leben lang verbunden, und das nicht erst in seiner Funktion als hilfsbereiter und jederzeit ansprechbarer Hauswart. Als Jens Thomsen seinen Wohnungsbestand vor einem viertel Jahrhundert übernommen hat, war er in der Siedlung Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße kein Unbekannter – er ist dort bereits aufgewachsen, kennt die Mitglieder, die Häuser und jeden Winkel der Außenanlagen. Das ist seine besondere Qualität, die seine Arbeit für die HARABAU noch wertvoller macht.

Arbeiten im Team will gelernt sein!

Auch Teamarbeit will gelernt sein. Wesentliches Merkmal einer guten Teamarbeit ist, dass jedes einzelne Mitglied

die Teamziele sehr genau kennt und sich alle darüber einig sind, dass sie diese gemeinsam erreichen wollen. Ein gemeinsames Werteverständnis, Regeln der Zusammenarbeit – ob verschriftlicht oder nur mündlich vereinbart – sind die weiteren Bausteine für eine erfolgreiche Teamarbeit. So kann lösungsorientiert und zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder im Team zusammengearbeitet werden.

Teamtraining der kaufmännischen und technischen Abteilung

Gerade bei einem Team, das schon über längere Zeit in der gleichen Besetzung zusammengearbeitet, wie das Team der Hausbewirtschaftung der HARABAU, kann ein extern und professionell angeleitetes Teamtraining dazu führen, dass noch mal „frischer Wind“ in die Abteilung kommt, der Mut besteht, Prozesse und Arbeitsabläufe kritisch zu hinterfragen und neu zu überdenken, Stärken und Schwächen der Teammitglieder herausgearbeitet werden und mit der Zielsetzung „Stärken zu stärken“ Aufgabenverteilungen aufgrund dieser Analyse überdacht werden.

Das fünfköpfige Team der Hausbewirtschaftung absolvierte am 11. Mai 2023 einem intensiven Team-Workshop. Es gilt nun, die Impulse und Anregungen des externen Coaches in der Praxis zu erproben, Arbeitsabläufe zu erneuern und am gemeinen Werteverständnis aktiv zu arbeiten.







Teamtraining Blindes Vertrauen

Auch die technische Abteilung führte unter externer Leitung am 16. August 2023 einen Workshop durch, bei dem die zielgerichtete Kommunikation im Vordergrund stand. Die Hauswarte, die jeden Tag in ihren Beständen für unsere Mitglieder als erste Ansprechpartner vor Ort sind, erhalten dort natürlich sehr viele Informationen. Sie sind allerdings im Vergleich zu den anderen Teammitgliedern der Technik eher selten im Büro. Hier geht es darum, sicherzustellen, dass alle erforderlichen Informationen von den Hauswarten ans Team weitergegeben werden, aber auch anders herum muss sichergestellt sein, dass der Hauswart intern und von seinen Teamkollegen alle erforderlichen Informationen zeitnah erhält.

Wenn man jemanden verstehen will, muss man wissen, wie der andere tickt und man muss sich im hektischen Alltag die Zeit zur Kommunikation und zum Austausch nehmen.

Der Leiter der Technik, Mike Lange, war sehr zufrieden mit den erarbeiteten Erkenntnissen des Workshops: „Das war ein guter Workshop mit nicht nur interessanten, sondern auch überraschenden Erkenntnissen.“

Seit dem Workshop findet alle zwei Wochen ein internes Abteilungstreffen statt, bei dem Zeit und Raum besteht, um sich über die aktuellen Projekte auszutauschen, Fragen gemeinsam zu klären und Abläufe im persönlichen Gespräch mit allen Beteiligten zu koordinieren.

Ein Lohnbaustein für die Gesundheit

Betriebliche Gesundheitsförderung ist eine moderne Unternehmensstrategie, deren Ziel darin besteht, Krankheiten am Arbeitsplatz vorzubeugen, Gesundheit zu stärken und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden an ihrem Arbeitsplatz zu verbessern und langfristig zu erhalten. Auch die HARABAU hat diesen Themenbereich in ihre Unternehmensstrategie mit aufgenommen und den Mitarbeitenden im Jubiläumsjahr 2022 erstmalig die Möglichkeit geboten, Leistungen einer eigens abgeschlossenen Betriebskrankenkasse in Anspruch zu nehmen.

Für alle Mitarbeitenden steht über diese Betriebskrankenkasse ein jährlich individuell für Vorsorgeleistungen, Diagnostiken und Behandlungen einzusetzender Gesundheitsbonus von 600,00 Euro zur Verfügung. Ein solcher Lohnbaustein ergibt natürlich nur dann Sinn, wenn er von den Mitarbeitenden auch entsprechend genutzt wird. Deshalb wird die Nutzung jährlich anonymisiert gemonitort. Die erste Datenlage für den Zeitraum Januar 2023 bis September 2023 zeigt mit einer Nutzungsquote von 78,3 Prozent die sehr gute Nutzung durch die Belegschaft. Es sind insgesamt bis Ende September 94 Rechnungen eingereicht worden, was einer durchschnittlichen Rechnungseinreichung von 5,2 pro Mitarbeitendem entspricht. Diese gesunde Entlohnungspolitik werden wir auf jeden Fall – eine solche Akzeptanz weiterhin vorausgesetzt – auch zukünftig fortsetzen und da wo es sinnvoll ist, auch ausbauen.

Auswertung BKK aktuell

| Nutzungsquote | Rechnungen insgesamt | Rechnungen pro Person |
|-------------------|----------------------|-----------------------|
| 01/2023 – 09/2023 | | |
| 78,3 % | 94 | Ø 5,2 |



Kennzahlen zum nachhaltigen Personalmanagement im Geschäftsjahr 2023

| Bezeichnung | 2023 | 2022 | PE Nr. |
|---|---------|---------|-------------|
| Anzahl der Mitarbeitenden | 19,29 | 17,54 | PE 1_2022 |
| Teilzeitquote | 33 % | 35 % | PE_7_2022 |
| Ausbildungsquote | 8,33 % | 0 % | PE_8_2022 |
| Übernahmequote | 0 % | 0 % | PE_9_2022 |
| Altersstruktur der Mitarbeitenden unter 20 Jahren | 0 % | 0 % | PE_2_a_2022 |
| Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 20 und 29 Jahren | 8,33 % | 0 % | PE_2_b_2022 |
| Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 30 und 39 Jahren | 8,33 % | 5 % | PE_2_c_2022 |
| Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 40 und 49 Jahren | 25 % | 25 % | PE_2_d_2022 |
| Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 50 und 59 Jahren | 41,67 % | 55 % | PE_2_e_2022 |
| Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 60 und 65 Jahren | 16,67 % | 15 % | PE_2_f_2022 |
| Altersstruktur der Mitarbeitenden über 65 Jahren | 0 | 0 | PE_2_g_2022 |
| Anteil weiblicher Mitarbeitender | 50 % | 45 % | PE_3_a_2022 |
| Anteil männlicher Mitarbeitender | 50 % | 55 % | PE_3_b_2022 |
| Anteil der Mitarbeitenden mit Behinderung | 4,17 % | 5 % | PE_4_2022 |
| Abwesenheitsquote | 6,57 % | 4,87 % | PE_11_2022 |
| Mitarbeiterfluktuation | 0 | 0 | PE_12_2022 |
| Weiterbildungsintensität | 1,33 AT | 0,69 AT | PE_10_2022 |
| Unternehmenszugehörigkeit | 4,17 % | | PE_6_2022 |
| Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden unter 20 Jahren | 0 % | 0 % | PE_6_a_2022 |
| Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 20 und 29 Jahren | 0,42 % | 0 % | PE_6_b_2022 |
| Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 30 und 39 Jahren | 0,84 % | 5 % | PE_6_c_2022 |
| Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 40 und 49 Jahren | 27,19 % | 25 % | PE_6_d_2022 |
| Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 50 und 59 Jahren | 47,01 % | 55 % | PE_6_e_2022 |
| Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 60 und 65 Jahren | 24,54 % | 15 % | PE_6_f_2022 |





Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement

In unserem zweiten Nachhaltigkeitsbericht möchten wir den Fokus auf das nachhaltige Ertrags- und Finanzmanagement legen und diesen als weiteren Berichtspunkt mit aufnehmen.

Ertragssicherung bedeutet, auf veränderte Nachfrage nach nachhaltigem Wohnraum frühzeitig zu reagieren

Die Wohnungsbaugenossenschaften generieren ihren Ertrag fast ausschließlich über die Bewirtschaftung ihrer Bestände.

Früher galt der Satz: Je besser die Lage und Ausstattung der Immobilien, desto höher die erzielbaren Mieterträge.

Diese beiden Hauptkriterien machen heute alleine nicht mehr die Attraktivität eines Hauses aus. Fragen, wie ein Gebäude beheizt wird, welcher Energieklasse es zuzuordnen ist, wie die Energieverbräuche und der CO₂-Ausstoß sind, bilden ein weiteres, wesentliches Kriterium – und zwar nicht nur bei Mieterinnen und Mietern, sondern auch bei der Bewertung eines Gebäudes.

Die Nachhaltigkeit einer Immobilie spielt für die wohnungssuchenden Menschen heutzutage keine untergeordnete Rolle mehr. Das geänderte Nachfrageverhalten und das Erfordernis der Erreichung von definierten Klimazielen sind Prämissen für die Entwicklung eines nachhaltigen Immobilienbestandes.

Diese Entwicklung eines nachhaltigen, möglichst klimaneutralen Immobilienbestandes erfordert – neben den laufenden, regelmäßigen und kostenintensiven Instandhaltungsmaßnahmen – noch weitere, hohe Investitionen.

Neubaupläne mit der Zielsetzung, der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden, die maximalen energetischen Vorgaben umzusetzen oder die Erweiterung des Immobilienportfolios durch Erwerb von Immobilien erhöhen den finanziellen Druck auf die Unternehmen; letztlich ist dies nicht mehr ohne die Aufnahme von Fremdkapital umsetzbar.

Mit anderen Worten, die Einhaltung der Klimaschutzziele des Bundes und der Länder wird der Wohnungswirtschaft nur mit einem immensen Kapitaleinsatz gelingen. Die kapitalintensive Wohnungswirtschaft ist daher in besonderer Weise bei der Finanzierung auf Banken, Kreditinstitute, Finanzinvestoren und Fördergeber angewiesen.

Die Bedeutung der Nachhaltigkeit für die Fremdkapitalfinanzierung

Aber auch bei den Banken wird die Maßgabe für die Vergabe von Krediten an neuen Prämissen ausgerichtet.

Nachhaltigkeit gewinnt bei der Finanzierung an Bedeutung. Der gesetzliche Rahmen wird für Kreditinstitute enger, wie man mit einem Blick auf die EU-Taxonomie unschwer erkennen kann. Die Bewertung von zu finanzierenden Projekten entwickelt sich weiter und die Konditionen werden mehr und mehr von der Nachhaltigkeit dieser Projekte abhängen:

- Nachhaltigkeit wird in der Wohnungswirtschaft in der nahen Zukunft eine Grundvoraussetzung für einen sicheren Kapitalzugang am Finanzmarkt sein.
- Wohnungsbaugenossenschaften und Immobilienunternehmen müssen sich darauf einstellen, dass sich Kapitalgeber immer stärker auf Nachhaltigkeitsrisiken fokussieren werden, insbesondere bei Finanzierungsfragen.
- Es gibt noch keine einheitlichen Bewertungsmaßstäbe. Die Wohnungswirtschaft sollte sich jedoch darauf vorbereiten, dass Environmental, Social und Governance – kurz ESG – bonitätsrelevant sein werden.

Finanzdienstleister prüfen bereits jetzt bei Kreditvergaben, ob das kreditnehmende Unternehmen bestimmte ESG-Kriterien, erfüllt. Das bedeutet, dass die Haltung des Bankkunden zum Thema Nachhaltigkeit zu einem entscheidenden Faktor wird.



Der Umgang des Kapitalnehmers mit den Themen des sozialen Bewusstseins, der nachhaltigen Unternehmensführung und der Verpflichtung zur Beachtung und Einhaltung von Umweltschutzkriterien strahlen auf die Bonitätsbewertung und das Rating der Kapitaldienstleister und Banken aus. Bei der Finanzierung spielen diese Faktoren eine immer gewichtigere Rolle.

Der Wandel von der „grünen“ Projektfinanzierung zur umfassenden Nachhaltigkeitsbetrachtung

Historisch begonnen hat die Entwicklung der „grünen“ Finanzierung mit Projekten, die einen messbaren positiven Effekt auf die Umwelt auslösten. Dabei wurde das spezifische Projekt sowie mögliche Auswahlkriterien vertraglich zwischen Finanzgeber und Unternehmen festgeschrieben und von einem unabhängigen Dritten überprüft.

Inzwischen ist dieser Ansatz deutlich komplexer. Heute zielt die Bank bei der Bewertung nicht mehr nur auf das einzelne Projekt ab, sondern es wird die Nachhaltigkeit des gesamten Unternehmens einbezogen. Zum Umweltaspekt zählen neben dem Ressourcenverbrauch und den Schadstoffemissionen auch Biodiversität und Recyclingquoten.

Das Soziale beinhaltet zum Beispiel die Arbeitssicherheit, Diversität oder faire Arbeitsbedingungen. Unter „Governance“ sind Aspekte wie die Unabhängigkeit der Aufsichtsorgane oder Compliance zusammengefasst.

Ein weiterer Aspekt, weshalb die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichtes auch für nicht zur Berichterstattung verpflichtete Unternehmen bereits jetzt von entscheidender Wichtigkeit ist: Die ESG-Kriterien, die im Jahr 2008 zunächst von der Weltbank für die ersten grünen Anleihen eingeführt wurden, gelten nun für die gesamte Palette der Finanzierungsinstrumente, wie beispielsweise Kredite, Zinssicherungen und Leasing.

Der Kreis der Nachfrager nach nachhaltiger Finanzierung wächst stetig

Aber auch die Nachfrage nach nachhaltigen Finanzierungen hat sich rasant ausgeweitet. Standen zunächst nur Großkonzerne im Vordergrund, finden die Maßstäbe inzwischen ebenso im Mittelstand Anwendung.

Dieser Trend wird sich rasch fortsetzen, allein schon durch die anstehende Regulierungswelle. Von der Berichterstattung zur Nachhaltigkeit im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Union sind bis dato nur Betriebe von öffentlichem Interesse mit mehr als 500 Beschäftigten betroffen, also börsennotierte Unternehmen, Banken und Versicherungen. Doch bereits mit dem Jahr 2023 erweiterte sich der Kreis der Betriebe, die im Rahmen ihres Jahresabschlusses auch eine Nachhaltigkeitsstrategie vorlegen müssen. Denn unabhängig von ihrer Gesellschaftsform sind dann Unternehmen betroffen, die zwei der drei folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Bilanzsumme weist mehr als 40 Millionen Euro aus,
- der Umsatz übersteigt 20 Millionen Euro oder
- sie verfügen über mindestens 250 Beschäftigte.

Deutlich wird damit, dass zusätzlich der Druck steigt, sich mit der Nachhaltigkeit des eigenen Unternehmens auseinanderzusetzen.

Erschwerend kommt hinzu, dass auch für Banken und Finanzdienstleister sich kontinuierlich die Regeln verschärfen und sie ihre Portfolien nachhaltiger ausgestalten müssen.

Entsprechende Vorschriften sind beispielsweise die Sustainable Finance Disclosure Regulation oder die Green Asset Ratio, die ein Portfolio mithilfe der Regeln der EU-Taxonomie bewertet.

Wie rasch die Entwicklung hier voranschreitet, belegen die Zahlen: Während vor fünf Jahren noch kaum ein Konzern über nachhaltigkeitskonforme Finanzierung nachgedacht hat, beträgt der ESG-bezogene Anteil bei syndizierten Krediten mittlerweile mehr als 30 Prozent. Und der Trend steckt noch in den Anfängen.

Wer zukünftig nicht nachhaltig handelt, wird nicht nur mit seinen Stakeholdern Probleme bekommen – es droht auch die Gefahr, den Anschluss zu verlieren. Denn ohne Finanzierung wird kein Wohnungs- und Immobilienunternehmen seine Bestände zukunftsfähig und entsprechend der Klimagesetzgebung und -ziele weiterentwickeln können. Ohne diese Maßnahmen werden diese Unternehmen letztlich nicht mehr wettbewerbsfähig sein, denn auch die Mieterinnen und Mieter legen immer mehr Wert auf diese Kennzahlen. Wohnungen, die den Nutzeranforderungen nicht mehr entsprechen, erfahren eine nur noch sehr geringe Nachfrage. Leerstand führt zu entsprechenden Ertragseinbußen. Dies sollte ein weiterer Anreiz sein, den Anschluss nicht zu verlieren.

Wie bewerten Banken die Nachhaltigkeit von Unternehmen?

Bisher ist die Vorgehensweise der Finanzdienstleister bei der Beurteilung und Bewertung der Nachhaltigkeit von Finanzierungen anfragenden Unternehmen noch sehr individuell, eine Harmonisierung der Kennziffern steht noch aus. Aktuell nutzt jeder Anbieter seine individuellen Fragebögen, um den Stand der Nachhaltigkeit des die Finanzierung anfragenden Unternehmens zu ermitteln.

Für die Firmen besteht aber gerade hier ein tatsächliches Risiko. Sie müssen ihr ESG-Narrativ klar herausarbeiten und die zugehörigen Fakten zusammenstellen. Für den (noch) nicht berichtspflichtigen Mittelstand bedeutet das zudem, dass die Betriebe nach ihrer Nachhaltigkeit beurteilt werden – und sie es ohne klares ESG-Narrativ immer schwerer haben werden, an Finanzierungen zu gelangen.

Nachhaltigkeit beeinflusst die Kosten der Finanzierung

Unabhängig von der Methode der Bewertung der Nachhaltigkeit eines Unternehmens, hängen bereits heutzutage die Kosten der Finanzierung davon ab. Werden die vom finanzierenden Institut vorgegebenen internen Werte bei der Prüfung der Finanzierungsanfrage erreicht, kann die Risikomarge um fünf bis zehn Basispunkte sinken. Werden sie hingegen nicht erreicht,

droht ein entsprechender Aufschlag und die Kosten der Fremdfinanzierung steigen.

Deshalb ist ein Nachhaltigkeitsbericht für die HARABAU auch ohne gesetzliche Verpflichtung so wichtig

Ein Nachhaltigkeitsbericht versetzt uns als HARABAU somit in die vorteilhafte Lage, unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten nachweisen zu können. Das verhilft uns letztlich zu günstigeren Finanzierungen und auch bei der Arbeit mit Geschäftspartnern sowie Kommunen ermöglicht unser Nachhaltigkeitsbericht die Verhandlung von attraktiveren Konditionen.

So kam uns bereits beim Erwerb des Boizenburger Wegs 9 in Rahlstedt unser für das Geschäftsjahr 2022 erstellte erste Nachhaltigkeitsbericht zugute.

Für den Erwerb des Geschäftshauses im Herzen von Rahlstedt mit zwölf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten wurde – wie üblich bei solchen Investitionen – Fremdkapital aufgenommen. Auch hier wurden selbstverständlich unterschiedliche Angebote von Kapitalgebern eingeholt. Um eine bestmögliche Vergleichbarkeit zu erzielen, wird von der HARABAU hier auf die Expertise eines unabhängigen Finanzmaklers zurückgegriffen, die passend auf das zu finanzierende Projekt tagesgenaue Finanzierungsangebote bei unterschiedlichsten Kapitalgebern einholen. Der dort tätige Regionalleiter Wohnungswirtschaft äußerte sich zum Zusammenhang ESG und Finanzierungsangebot wie folgt:

„Neben der Bedeutung der Kundenbonität und der Qualität des Beleihungsobjektes nehmen wir einen stärker werdenden Fokus auf das Thema ESG-konformes Wirtschaften wahr. Das wird in Zukunft auch Auswirkung auf Preise haben und entscheidet bereits heute bei manchen Kreditgebern über eine Angebotsabgabe.“

Erfreulicherweise konnte man bei der Objektfinanzierung Boizenburger Weg 9 feststellen, dass – obwohl es sich um ein Bestandsgebäude aus dem Jahr 1982 handelt, das energetisch noch nicht ertüchtigt ist – es viele an der Gestellung der Finanzierung interessierte Kapitalgeber auf dem deutschen Markt gab. Dies und

die Tatsache, dass letztlich eine Finanzierung erzielt werden konnte, die noch unter dem Leitzins der EZB im Dezember 2023 lag, zeigt deutlich, wie wichtig ein aussagekräftiges ESG-Narrativ ist und welchen Stellenwert auch ein in die Zukunft entwickeltes Klimapfad bei der Finanzierung von Projekten hat.

Beobachtung der Finanzmarktentwicklung und vorausschauendes Handeln sind selbstverständlich!

Die Antizipation der Entwicklungen auf dem Zinsmarkt, das Wissen um die Zinsausläufe und die anstehenden Prolongationen sind ebenso wie das Einholen von unterschiedlichen Finanzierungsangeboten ein weiterer, selbstverständlicher Baustein für ein nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement.

So wurde seitens des Vorstandes bereits vor Beginn der Zinswende im Juli 2022 diese Entwicklung prognostiziert und die zur Prolongation Mitte 2023 und Ende 2023 anstehenden Darlehen wurden frühzeitig in der 2. Jahreshälfte 2022 in den Markt gegeben, die durch die sinnvolle Bündelung alle zu attraktiven Konditionen 2023 neu abgeschlossen werden konnten.

Ohne beständige Fördersystematik und verlässliche Zuschüsse rückt die Klimaneutralität in weite Ferne!

Ein weiterer wesentlicher Baustein des nachhaltigen Ertrags- und Finanzmanagements ist die sinnvolle Einbindung und Ausnutzung von öffentlichen Förderungen und Zuschüssen.

Die Fördervoraussetzungen sollten klar definiert sein, die Beantragung sollte möglichst barrierefrei erfolgen können. Die Realität sieht an dieser Stelle allerdings ganz anders aus! Ohne die Einbindung eines Energieberaters, der sich im „Förderdschungel Deutschland“ auskennt, ist die erfolgreiche Beantragung von Fördermitteln und Zuschüssen kaum mehr möglich. Umplanungen von Projekten sind die Regel, um die Fördermittelfähigkeit zu erreichen. Und selbst wenn man diese Hürde genommen hat und rechtzeitig vor Baubeginn alle Anträge korrekt gestellt hat, ist das heutzutage kein Garant mehr dafür, dass man als Bauherr dieses für das Projekt erforderliche Fremdkapitalmittel auch erhält.

So schockierte bereits Anfang 2022 die Nachricht, dass für alle Förderprogramme der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ab dem 24. Januar 2022 ein Förderstopp gelte. Das betraf damals nicht nur die für Ende Januar 2022 auslaufende Förderung für Neubauten im Standard EH/EG 55, sondern alle Förderprogramme der KfW im Rahmen der Bundesförderung.

Von März bis Dezember 2023 sind von der KfW über 18.000 Förderzusagen für rund 46.000 Wohneinheiten im Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN-Förderung) erteilt worden und Zuschüsse von rund 7,5 Milliarden Euro zugesagt. Damit seien Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 17 Milliarden Euro angestoßen worden. Seit dem 14. Dezember 2023 können keine neuen Anträge mehr für das KFN-Programm gestellt werden, teilte das Bundesbauministerium mit: Der Fördertopf sei leer! Neue Anträge könnten voraussichtlich ab Anfang 2024 gestellt werden – wenn der Bundeshaushalt 2024 in Kraft trete.

Ohne entsprechende Fördermittel sind die im Gebäudesektor erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität nicht erreichbar. Es mangelt hier jedoch an Verlässlichkeit und Planbarkeit!

Die HARABAU ist wirtschaftlich solide aufgestellt

Die Klimaschutzziele sind in den zeitlich definierten Vorgaben auch von der HARABAU nur dann zu erreichen, wenn eine ausreichend dimensionierte, langfristig angelegte und damit verlässliche Gebäudeförderung seitens der Regierung gewährleistet ist.

Das Thema Nachhaltigkeit verfolgen wir als Genossenschaft schon immer, und haben seit zwei Jahren unser Berichtswesen in diesem Bereich – auch ohne gesetzliche Verpflichtung – stark ausgebaut, was uns bei Beschaffung von Fremdkapital bereits jetzt zugute kommt.

Unsere Zielsetzung ist klar und eindeutig: Die Mitglieder der HARABAU sollen bis 2045 klimaneutral in den Beständen der Genossenschaft wohnen, und zwar zu weiterhin bezahlbaren Mieten, wobei allen klar sein muss, dass Klimaneutralität eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe ist und diese auch für die Mitglieder der HARABAU nicht kostenneutral zu erreichen sein wird.

Wir werden weiterhin an den Rahmenbedingungen arbeiten.

Auch die Kennzahlen zum nachhaltigen Ertrags- und Finanzmanagement der HARABAU sprechen für sich und versetzen uns – nach der aktuellen Prognose und der Prämisse des Erhaltes weiterer Fördermittel für den Gebäudesektor – grundsätzlich in die Lage, die zukünftigen Herausforderungen zum Wohle der Mitglieder zu lösen.

Um die weiterhin positive Entwicklung der HARABAU besser beurteilen zu können, haben wir die Entwicklung der Kennzahlen für die Geschäftsjahre 2021, 2022 und 2023 in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Kennzahlen zum nachhaltigen Ertrags- und Finanzmanagement ab 2021

| Bezeichnung | 2023 | 2022 | 2021 | Definition | EF Nr. |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---|------------|
| Gesamtkapitalrentabilität | 3,1 | 3,0 | 3,7 | Gesamtkapitalrentabilität [%] = Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag + Zinsen auf langfristiges Fremdkapital/ Bilanzsumme x 100 | EF 1_2022 |
| Eigenmittelrentabilität | 4,0 | 3,7 | 5,3 | Eigenmittelrentabilität [%] = Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag/ Bilanzielles Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung + (Sonderposten mit Rücklageanteil – Sonderposten für Investitionszulagen) x 0,5 + Sonderposten für Investitionszulagen x 100 | EF 2_2022 |
| EBITDA-Fremdkapital-Verhältnis | 11,92 | 11,4 | 12,1 | EBITDA-FK-Verhältnis [%] = Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag + Zinsen u. ä. Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital + Steuern vom Einkommen und Ertrag + Abschreibungen/langfristiges Fremdkapital | EF 3_2022 |
| Umsatzerlöse auf Vermietung | 7,61 | 6,95 | 6,88 | Umsatzerlöse aus Vermietung [EUR/m²mtl.] = Monatliche Sollmiete – Erlösschmälerungen/ Wohnfläche eigener Wohnungen | EF 4_2022 |
| Erlösschmälerungsquote | 0,69 | 0,7 | 0,8 | Erlösschmälerungsquote [%] = Erlösschmälerung/ Jahressollmieten x 100 | EF 5_2022 |
| Eigenmittelquote | 49,10 | 47,7 | 45,4 | Eigenmittelquote [%] = Bilanzielles Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung + (Sonderposten mit Rücklagenanteil – Sonderposten für Investitionszulagen) / Bilanzsumme | EF 6_2022 |
| Verschuldungsintensität | 314,53 | 318 | 341 | Verschuldungsintensität [EUR/m²] = Langfristiges Fremdkapital/ Wohnfläche eigener Wohnungen | EF 7_2022 |
| Tilgungskraft | 1,3 | 1,2 | 1,4 | Tilgungskraft [o. D.] = Cashflow nach DVFA/SG/ Tilgung für langfristiges Fremdkapital | EF 8_2022 |
| Zinsdeckung | 8,7 | 9,7 | 10,5 | Zinsdeckung [%] = Zinsen u. ä. Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital/ Jahressollmieten – Erlösschmälerung | EF 9_2022 |
| Kapitaldienstdeckung | 34,2 | 36,4 | 36,8 | Kapitaldienstdeckung [%] = Zinsen u. ä. Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital + Tilgung auf langfristiges Fremdkapital/ Jahressollmieten – Erlösschmälerung | EF 10_2022 |
| Mietenmultiplikator | 6,7 | 6,9 | 7,2 | Mietenmultiplikator [a]= Buchwert der Gebäude und Grundstücke im Anlagevermögen/ Jahressollmieten – Erlösschmälerungen | EF 11_2022 |
| Net Asset Value | 42.350.923,53 | 43.132.332,27 | 41.781.443,25 | Net Asset Value abs. [EUR] = Marktwert der Gebäude und Grundstücke im Anlagevermögen – Langfristiges Fremdkapital oder alt: | EF 12_2022 |
| | 293,51 | 298,93 | 289,32 | Net Asset Value rel. [EUR/m²] = Marktwert der Gebäude und Grundstücke im Anlagevermögen – Langfristiges Fremdkapital/ Wohnfläche eigener Wohnungen | |



Nachhaltiger Klimaschutz und Energiemanagement

„Klimaschutz ist eine große Herausforderung für die nächsten 20 Jahre“

Klimaschutz ist in aller Munde. Auch die HARABAU will dazu beitragen, den Bestand der Genossenschaft mit Blick auf den Klimaschutz zu optimieren und damit den Kohlendioxidausstoß nachhaltig zu reduzieren.

Wie wir bereits im vergangenen Jahr berichteten, haben wir uns als HARABAU fachkundig bei der Entwicklung unseres Klimapfades 2030/2045 unterstützen lassen.

Wir freuen uns sehr, dass Prof. Dr. Norbert Raschper, als ausgewiesener Experte und Geschäftsführer der uns beratenden und unterstützenden Firma iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH Braunschweig, im Rahmen eines Interviews die Ergebnisse der im Jahr 2023 durchgeführten Portfolio-Analyse und der daraus abgeleiteten Strategie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bis 2030 um 68 Prozent und 95 Prozent bis 2045 darstellt.

Wir sprechen mit Prof. Dr. Norbert Raschper, wie der Weg zur Klimaneutralität für die HARABAU gelingen kann.

Herr Prof. Dr. Raschper, ist die HARABAU beim Klimaschutz auf einem guten Weg?

Die HARABAU beschäftigt sich schon seit vielen Jahren mit der energetischen Bestandsverbesserung ihrer Gebäude. Als Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, eine Klimaschutzstrategie für die nächsten 20 Jahre zu erarbeiten, zeigte das Unternehmen Weitsicht. Denn um die 133 Gebäude mit Blick auf den Klimaschutz zu optimieren, braucht es diese lange Zeit. Besonders hat uns gefreut, dass wir als iwB die HARABAU bei diesem Konzept unterstützen durften.

Wie konnte die iwB aus Braunschweig beim Klimaschutzkonzept der HARABAU helfen?

Wir haben inzwischen für mehr als 80 Wohnungsunternehmen Klimaschutzkonzepte erarbeitet. Wir schauten uns zuerst an, wie die energetische Qualität jedes einzelnen Gebäudes ist. Dabei stellten wir fest, dass die Dächer und Fassaden im HARABAU-Bestand zumeist energetisch gut sind. Die Fenster und Kellerdeckendämmungen zeigen noch Verbesserungsmöglichkeiten. Die im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen gute energetische Gebäudequalität führt zu einem durchschnittlichen

Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser von 118 kWh/m²Nfla. Dies ist ein deutlich besserer Wert als bei vielen anderen Wohnungsbeständen. Auch der Anteil sehr schlechter Gebäude der Energieeffizienzklassen F, G und H ist mit ca. 6 Prozent des Bestandes gering.

Als nächstes berechneten wir die CO₂-Emissionen pro Gebäude. Da aktuell ca. 70 Prozent der Wohnungen mit Gas und 28 Prozent durch die schon CO₂-arme Fernwärme von Hansewerk Natur oder Wärme Hamburg beheizt werden, hat die HARABAU einen vergleichsweise geringen CO₂-Fußabdruck von 24 kgCO₂/m²Wfla, dies sind schon 54 Prozent weniger als 1990.

Ist damit die CO₂-Neutralität der HARABAU eine einfache Aufgabe?

Die HARABAU hat sich im Branchenvergleich eine gute Ausgangslage erarbeitet. Aber eine einfache Aufgabe wird das Erreichen der CO₂-Neutralität bis 2045 nicht. Die HARABAU muss wie alle anderen ihre Anstrengungen für den Klimaschutz massiv verstärken und gleichzeitig die normale Modernisierung nicht aus den Augen verlieren. Plakativ darf es nicht heißen: Badmodernisierungen ODER Heizungsdekarbonisierung, sondern es muss heißen: Badmodernisierung UND Dekarbonisierung.

Wie sollte die HARABAU denn die Dekarbonisierung angehen?

Wir haben zusammen mit dem sehr engagierten Projektteam der HARABAU viele unterschiedliche Szenarien betrachtet, ob man die vom Klimaschutzgesetz geforderten Zielwerte (bis 2030 68 Prozent weniger CO₂ gegenüber 1990 und Klimaneutralität bis 2045) erreichen kann.

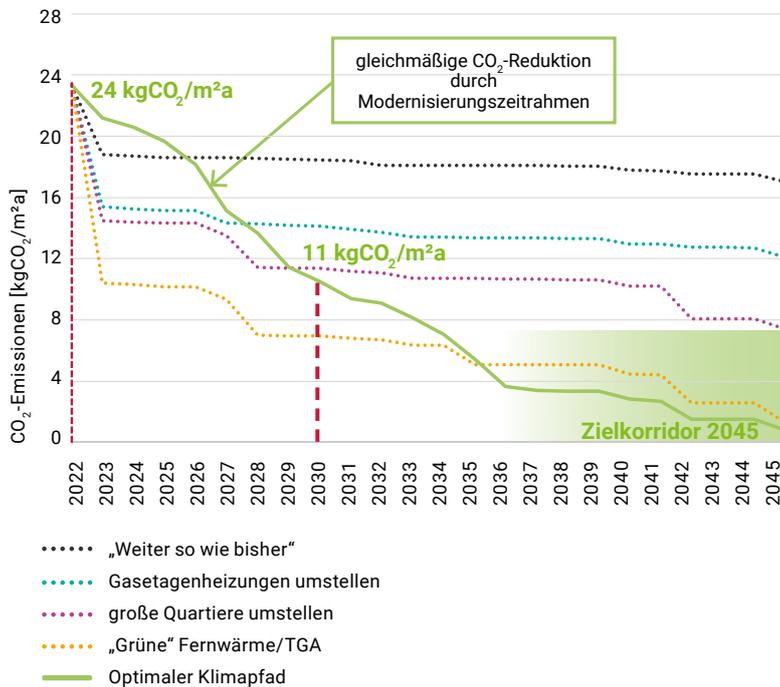
Im ersten Schritt sollte die Gebäudehülle, wo nötig, energetisch verbessert werden. Dadurch würden Energieverbrauch und CO₂-Emissionen um ca. 30 Prozent sinken. Der nächste Schritt besteht im Austausch alter fossiler Heizungsanlagen gegen CO₂-freie Anlagenkonzepte. In innovativer, „grüner“ Heizungstechnik liegt der Schlüssel zum Erreichen der Klimaschutzziele 2045.

Wenn wir z. B. die 375 dezentral beheizten Wohnungen möglichst bald auf grüne Heizungstechnik umstellen, erreichen wir schon die Klimaschutzziele 2030. Aber die Klimaneutralität bis 2045 fordert noch deutlich mehr. Daher haben wir den HARABAU-Klimapfad erarbeitet.

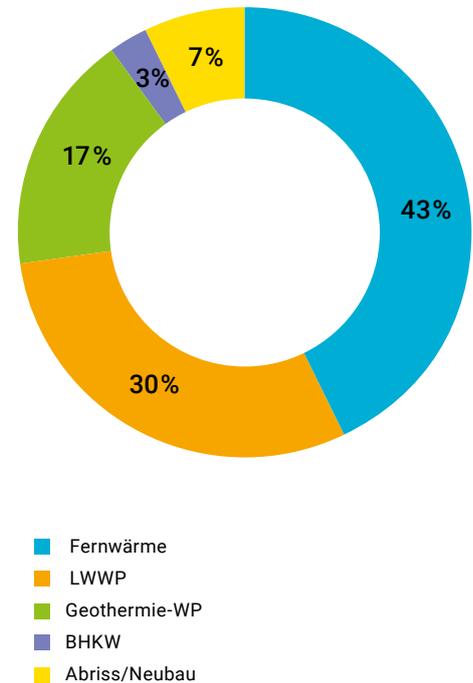


Duvenwischen

Seltene und gefährdete Tierarten auf engstem Raum

Klimapfad HARABAU – CO₂-Reduktion bis 2045

HARABAU – grüne Heizungssysteme in 2045

**Müssen dann in allen Gebäuden Wärmepumpen eingebaut werden?**

Die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist zwar in aller Munde, aber kein Allheilmittel. Neben der Luft-Wasser-Wärmepumpe bieten auch die Geothermie, Blockheizkraftwerke mit Biomethan sowie die noch stärkere Nutzung der grünen Fernwärme in Hamburg gute Möglichkeiten der Dekarbonisierung in Einzelgebäuden wie auch in Quartieren. Jedes Gebäude/ Quartier ist dabei individuell zu betrachten.

Der HARABAU-Klimapfad sieht eine optimale Mischung aus den unterschiedlichen grünen Heizungsvarianten vor. 2045 wird es dann – sofern die Strategie personell und wirtschaftlich so umgesetzt werden kann – keine fossilen Energieträger mehr bei der HARABAU geben und die CO₂-Emissionen werden auf fast Null sinken. Neben den bisherigen Investitionen in die Bestandsmodernisierung müssen dazu aber bis 2045 jedes Jahr mehr als 3 Mio. Euro zusätzlich für den Klimaschutz ausgegeben werden. Das ist ein großer Kraftakt, den die HARABAU nur im partnerschaftlichen Miteinander mit anderen stemmen kann. Insbesondere wird viel davon abhängen, wie die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor in Deutschland subventioniert werden wird und welche verbilligten Finanzmittel langfristig für diese Projekte zur Verfügung stehen.

Die Fernwärmelieferanten müssen neue Quartiere anschließen und ausreichende grüne Energie an die HARABAU liefern (können). Die Politik muss verlässlich ausreichende Fördermittel bereitstellen, damit die HARABAU die Klimaschutzmaßnahmen bei bezahlbaren Mieten zeitgerecht umsetzen kann. Und die Industrie und das Handwerk müssen zudem die benötigten Produkte und Einbaukapazitäten bereitstellen, was im Zeichen des Fachkräftemangels nicht leicht wird.

Doch ich bin überzeugt: Es gibt viel zu tun und viele offene Fragen – aber die Klimaneutralität der HARABAU bis 2045 ist als ehrgeiziges Gemeinschaftswerk erreichbar. Ein jährliches Monitoring wird durch die Nutzung der Software IGISsix der iwB gewährleistet. Durch die Fortschreibung des Klimapfades mit diesem Programm kann jährlich geprüft werden, ob die Zielerreichung in 2030 bzw. 2045 – wie geplant – erfolgen wird.



Prof. Dr. Norbert Raschper
Geschäftsführer der iwB
Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH Braunschweig
und Professor für Technisches
Immobilienmanagement





Impressum

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Bargteheider Straße 99
22143 Hamburg

Eingetragen: Amtsgericht Hamburg, Gen. R. 764

www.harabau.de

Erster Nachhaltigkeitsbericht für die Zeit
vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

Redaktion und Text:
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

Konzeption und Gestaltung:
serres, design.
www.serres-design.de

Druck:
FSC®-zertifiziertes-100 %-Recyclingpapier



Bildnachweis

Titel: alexkmedia
S. 2-3/fotofox33
S. 4/Cachaco
S. 8/Biker
S. 14/Carl-Jürgen Bautsch
S. 22/Öhrsding
S. 25/Christopher
S. 26/sweasy
S. 32/digitalerblick
S. 37/foto-select
alle stock.adobe.com

S. 10/Thomas Kreuz
CC BY-SA 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=48946154>
S. 12/serres, design.
S. 16/18/19/20 oben/21/23/Arnold Morascher
S. 20 unten/Oliver Ruge
S. 34/Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH Braunschweig
S. 35/Andreas Giesenberg

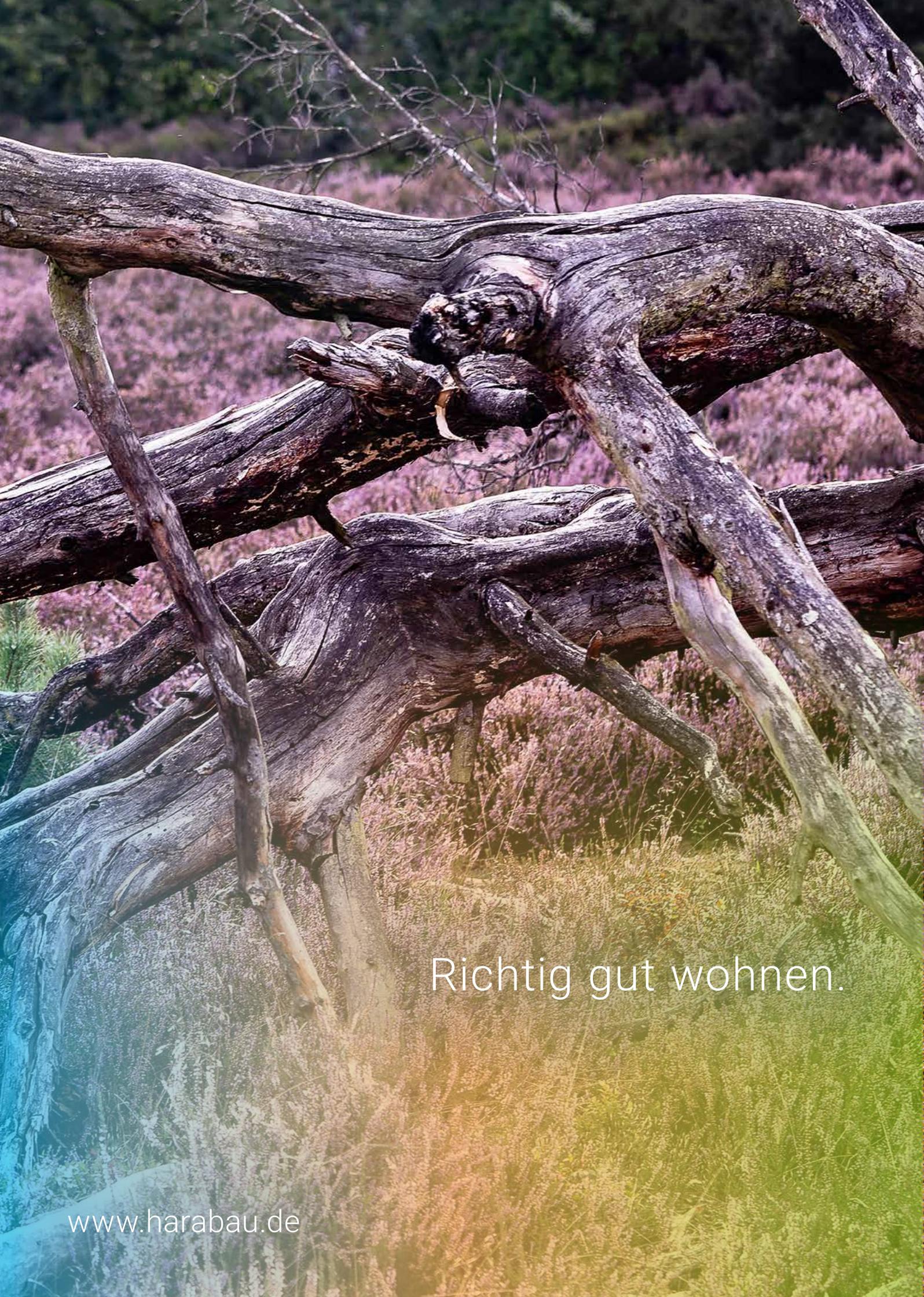
S. 38-39/Matauw
Rückseite: Andreas Steidlinger
beide istockphoto.com











Richtig gut wohnen.

www.harabau.de