



Geschäftsbericht 2023



Richtig gut wohnen.

Wohn- und Geschäftsbauten

2.284 Wohnungen

144.290 m² Wohnfläche

20 Gewerbeeinheiten (ohne Eigennutzung)

mit 1.979 m² Nutzfläche

662 Garagen / überdachte Stellplätze

479 offene Stellplätze

5,6 Mio. € Investitionen
in den eigenen Wohnbestand

7,31 €/m² durchschnittliche
monatliche Nutzungsgebühr (netto-kalt)

6,35 % Fluktuationsrate /
Mieterwechsel in 2023

3.483 Mitglieder in 2023

Auf einen Blick

Kennzahlen	2023	2022
Bilanzsumme	101.414.338,49 €	100.925.051,99 €
Eigenkapitalquote	49,10 %	47,70 %
Instandhaltung / Modernisierung (ohne Versicherungen / Mieterbelastungen)	5.253.141,55 €	5.167.361,06 €
Baumaßnahmen (Aktivierung)	282.589,61 €	21.420,51 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.811.659,30 €	16.154.161,16 €
Bilanzgewinn	284.760,00 €	284.832,00 €
Geschäftsguthaben	7.346.700,00 €	7.434.000,00 €
Rücklagen	42.156.510,43 €	40.449.319,44 €
Rückstellungen	1.512.922,29 €	1.309.004,20 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	2.284	2.284
Zahl der Mitglieder	3.483	3.477
Zahl der Geschäftsanteile	47.649	47.063

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Genossenschaftsregister GnR 764
 Gegründet am 18. März 1947
 Sitz: Bargteheider Str. 99, 22143 Hamburg
 Postanschrift: Postfach 73 07 48, 22127 Hamburg
 Tel. 040 673609-0
www.harabau.de

Gemeinsam schaffen



Inhalt

Auf einen Blick	5
Organe der Genossenschaft	8
Unser Wohnungsbestand	9
Vorwort des Vorstands	10
Bericht des Vorstands	13
Lagebericht	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	43
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	45
2.1 Ertragslage	45
2.2 Finanzlage	46
2.3 Vermögenslage	47
2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren	47
3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	48
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	48
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	49
3.3 Prognosebericht	49
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2023	50
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	52
Anhang	54
Bericht des Aufsichtsrats	62
Verzeichnis Mitgliedervertreter*innen	64
Verstorbene Mitglieder	69
Unsere Wohnanlagen	70
Impressum	72

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Mario Mack
Vorstandsvorsitzender

Meike Dingermann
Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Ekkehard Wysocki
Vorsitzender

Maja Kreßin
Stellvertretende Vorsitzende

Nicole Hartmann
Schriftführerin

Fabian Meier-Hedde
Stellvertretender Schriftführer
(seit 27. Juni 2023)

Carsten Gruber

Beate Höfling

Susanne Wagener
(Mitglied bis 27. Juni 2023)

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Ekkehard Wysocki, Sprecher

Maja Kreßin

Nicole Hartmann

Fabian Meier-Hedde

Carsten Gruber

Beate Höfling

Susanne Wagener
(Mitglied bis 27. Juni 2023)

Prokurist

Kai Jensen

Mitgliedervertreter*innen

siehe Verzeichnis ab Seite 64

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

Vorwort des Vorstands



Liebe Genossenschaftsmitglieder,
liebe Geschäftspartner*innen,

der genossenschaftliche Gedanke ist seit mehr als einhundert Jahren ein Erfolgsmodell für Deutschland. Unternehmerisch verankert verkörpert er Sicherheit, Gemeinschaft, Solidarität, Demokratie und wirtschaftlichen Erfolg. So trotzten die Genossenschaften Deutschlands in der Zeit ihres Bestehens vielen politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Krisen. Selbst 2023, in dem Deutschland sich wieder und weiterhin im Krisenmodus befindet, die politisch Verantwortlichen wenig Führungsqualität und Entscheidungswillen zeigen und der Zusammenhalt in der Gesellschaft spürbar abnimmt, zeigen moderne Genossenschaften eine neue gemeinschaftliche Identität und stärken damit Zusammenhalt, Toleranz und Solidarität.

Wir laden Sie herzlich ein, mit uns Genossenschaft zu erleben!

Gemeinsam – Bestand erhalten und entwickeln

Jede Generation hatte bislang ihre Herausforderungen. Für uns gilt es, Strategien zu entwickeln, die den Zielen der Satzung der HARABAU entsprechen und wirtschaftlich sinnvoll sind. Eins ist dabei für uns ganz klar: Wir möchten, dass der Bestand der HARABAU auch in diesen schwierigen Zeiten gut bewirtschaftet, zukunftsicher weiterentwickelt wird und unter Beachtung der wirtschaftlichen Balance weiterwächst!

Während der Neubau von Wohnungen aufgrund der wirtschaftlichen Rahmendaten und damit unzureichender Rentabilitäten aktuell für die HARABAU nur die zweite Option ist, zeigt der Immobilienmarkt, dass die Preise für Bestandsimmobilien rapide gefallen sind, insbesondere aufgrund der Zinsentwicklung und der nicht zu unterschätzenden erforderlichen Investitionskosten für die Erreichung der Klimaschutzziele, vor denen gerade viele ältere Eigentümer von Immobilien zurückschrecken. Der Erwerb einer solchen älteren Bestandsimmobilie kann durchaus sinnvoll und attraktiv sein, wie wir bei der Prüfung einer Mitte 2023 erhaltenen Kaufofferte feststellen konnten. Auch konnte der Kaufpreis noch um einen sechsstelligen Betrag aufgrund unserer Verhandlungen reduziert werden. So stehen mit dem wirtschaftlichen Übergang zum 1. Januar 2024 den Genossenschaftsmitgliedern zwölf Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Herzen von Rahlstedt zur Verfügung. Sie schließen die Lücke zwischen den beiden bereits im Eigentum

der HARABAU befindlichen Gebäudekomplexen Boizenburger Weg 7 und 11, die unmittelbar an das erworbene Wohn- und Geschäftshaus angrenzen.

Gemeinsam – an zukünftige Generationen denken

Wir als HARABAU haben auch 2023 fokussiert an unserem Ziel, Klimaneutralität bei unserem Gebäudebestand ab 2045 zu erreichen, gearbeitet. So haben wir im Herbst 2023 nach der Analyse der gesammelten Daten zu unseren Bestandsgebäuden einen Klimapfad erstellt, aus dem sich die einzelnen Maßnahmen sowie eine Kostenprognose ergeben, die – eine entsprechende Umsetzung vorausgesetzt – zur Zielerreichung im Jahr 2045 führen werden. Die finanziellen Anstrengungen hierfür sind immens. Die Herausforderung in den nächsten Jahren wird sein, diesen Transformationsprozess so zu gestalten, dass unterstützt durch verlässliche staatliche Förderung die erforderlichen Investitionen gestemmt werden können und die finanziellen Belastungen für unsere Mitglieder in einem sozialverträglichen und angemessenen Rahmen verbleiben.

Diese Maßnahmen kommen unseren jetzigen Mitgliedern und Nutzer*innen sowie auch den zukünftigen Generationen, die bei der HARABAU ein zeitgemäßes und bezahlbares Zuhause finden sollen, zugute.

Unser Fundament – eine starke Gemeinschaft

Die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung bilden die demokratisch ausgerichtete Struktur der HARABAU. Dies wird besonders deutlich bei der turnusmäßig anstehenden Wahl von Organmitgliedern. So fand im Jahr 2023 auch wieder die Vertreterwahl statt – diesmal das erste Mal nach den Regularien der neuen Wahlordnung. Neben vielen erfahrenen Vertreterinnen und Vertretern kandidierten auch viele neue HARABAU-Mitglieder. Die neu gewählten Mitglieder der Vertreterversammlung konnten bereits im Monat nach Bekanntgabe des Wahlergebnisses an ihrer ersten ordentlichen Vertreterversammlung teilnehmen und ihr Amt aktiv ausüben.

Gemeinsam – mitmachen und gestalten

„Mitmachen, mitreden, mitgestalten“ ist nicht nur der Wahlslogan unserer Vertreterwahl gewesen. Dieses aktive Einbringen fordern und fördern wir auch bei unseren Mitarbeitenden.

Wir sind in der heutigen Zeit als regional ansässige Arbeitgeberin in einer Metropole wie Hamburg sehr stolz darauf, dass wir im vergangenen Jahr ein 25-jähriges Dienstjubiläum eines Mitarbeiters begehen konnten, der schon als Kind bei der HARABAU gewohnt hat. Zudem haben wir personellen Zuwachs im Bereich des Rechnungswesens und der Hauswarte im Jahr 2023 erfahren. Wir bilden erstmals bei der HARABAU seit April 2023 eine duale Studentin aus und seit August 2023 verstärkt unsere Auszubildende das Team der HARABAU. Um das Teamgefüge noch weiter zu verfestigen und auch die neuen Mitarbeitenden gut zu integrieren, haben wir im Sommer ein Teambuilding mit allen Mitarbeitenden und Mitgliedern des Aufsichtsrats durchgeführt und gemeinsam das Leitbild der HARABAU relaunched. Wir sind sehr stolz auf dieses gemeinsame Arbeitsergebnis, noch stolzer sind wir allerdings, dass das HARABAU-Team dieses Leitbild auch lebt! Was Ihnen, unseren Mitgliedern und auch Geschäftspartner*innen, zugute kommt.

Gemeinsam – die Mitglieder im Mittelpunkt

Die Basis unserer Genossenschaft bilden unsere Mitglieder. Sie stehen im Mittelpunkt unseres Denkens und Handelns. Aber auch von Ihnen fordern wir: Bringen Sie sich ein! Sie sehen, es ist viel mehr als nur ein Wahlslogan: „Mitmachen, mitreden und mitgestalten“ – davon lebt Demokratie!

Nur aus dem Dialog mit Ihnen, unseren Mitgliedern und Partner*innen, können wir erfahren, was gut läuft und „wo noch Luft nach oben“ ist. Wir möchten Sie ermutigen, auch 2024 das Gespräch mit uns zu suchen. Wir sind neugierig auf Ihre innovativen Ideen und stehen Wünschen, die allen Mitgliedern zugute kommen, offen gegenüber!

Für die bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit, Ihre Offenheit, Ihre Kritik, Ihr Lob und Ihr Engagement sowie die unermüdliche Unterstützung möchten wir uns an dieser Stelle sehr herzlich bedanken.

Mario Mack

Meike Dingermann



Bericht des Vorstands

Mit Blick auf Deutschland und Hamburg

Wirtschaftliche Rahmendaten und Verbraucherpreise

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis- und kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 %. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahreschnitt gesunken ist.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 % bzw. 3,1 %). Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB. Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 4,4 % nach oben. Die hier relevanten Nettokaltmieten stiegen um 2,0 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren trotz der Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen) die Energiekosten, die sich 2023 um 5,3 % verteuerten, und die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln, deren Steigerung mit 12,4% erneut spürbar hoch ausfiel. Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 %.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 nominal (in jeweiligen Preisen) um 3,8 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 1,7 %. Das (preisbereinigte) Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene.

Das Baugewerbe in Hamburg entwickelte sich preisbereinigt leicht schlechter als in Deutschland insgesamt. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten neun Monaten 2023 einen Wert von rund 1,9 Mrd. € erreicht. Das sind 7,2 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Nach Abzug der Inflation (preisbereinigt) errechnet sich ein Rückgang um 1,6 %. Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen

2023 mit knapp 1,75 Mrd. € um 9 % über dem der ersten neun Monate des Vorjahres. Preisbereinigt veränderte sich der Umsatz gegenüber dem Vorjahr kaum (+ 0,2 %). Einen deutlichen Umsatzrückgang gab es mit einem Minus von preisbereinigt 9,1 % im Wohnungsbau.

Gegenüber 2016 stiegen die durchschnittlichen Arbeitskosten in Hamburg um 14,8 % und in Deutschland um 12,3 %. Insgesamt lagen die Arbeitskosten in der Hansestadt mit 42,85 € weiterhin 15,3 % über dem Bundesdurchschnitt (37,17 €).

Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Hamburg

Der Anstieg der Bevölkerungszahlen in Hamburg fällt weiterhin gering aus. 1.945.532 Menschen lebten Ende 2022 in Hamburg. Das sind 91.597 mehr als ein Jahr zuvor. Die Zunahme der Bevölkerung resultiert nicht daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben – hier beträgt das Saldo minus 823 Personen. Der Saldo aus Zu- und Fortzügen ist dagegen positiv: Während 209.387 Menschen die Hansestadt zur neuen Heimat machten, zogen nur 134.312 Menschen aus Hamburg fort, ein Saldo von plus 75.066 Personen.

Trotz des erkennbaren Trends des sog. Wanderungsverlustes in umliegende Landkreise, wird sich das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rund 83.500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022 entspricht. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2030 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen.

Für die Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass der Stadtteil Rahlstedt bis 2040 mit insgesamt plus 6.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen könnte. Damit bliebe Rahlstedt der bevölkerungsreichste Stadtteil.

In Hamburg sind im vergangenen Jahr 6.300 Menschen eingebürgert worden. Das sind 1.050 bzw. 20,0 % mehr als im Jahr zuvor. 39,3 % aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um fast zwei Prozentpunkte. Die drei häufigsten Bezugsländer waren Türkei, Polen und Afghanistan.

Bereits seit Sommer 2021 waren die Zugänge Asyl- und/oder Schutzsuchender kontinuierlich angestiegen und erforderten nicht nur die Aktivierung der Reserveplanning Hamburgs, sondern noch darüber hinausgehend eine verstärkte und gesamtstädtische Akquise und Entwicklung von Flächen und Gebäuden mit dem Ziel der kurz- und mittelfristigen Bereitstellung ausreichender Unterbringungskapazitäten.

Das Jahr 2022 war durch den Angriff Russlands auf die Ukraine ab dem 24. Februar 2022 das zugangsstärkste Jahr in Hamburg seit der Datenerfassung 2006 und lag damit auch deutlich über den Zugängen der Jahre 2015/2016. Während im Jahr 2022 42.211 Schutzsuchende aus der Ukraine registriert wurden, gingen die Zugangszahlen in diesem Jahr zwar zunächst zurück, stabilisierten sich aber bisher auf einem hohen Niveau. Im Jahr 2023 wurden bis zum 30. September bereits weitere 7.266 Schutzsuchende aus der Ukraine registriert, 5.726 davon verblieben in Hamburg und wiederum 4.433 davon wurden öffentlich-rechtlich untergebracht. Aufgrund der unverminderten Kriegshandlungen und einem nicht zu erwartenden baldigen Kriegsende werden die Zugänge und auch der Unterbringungsbedarf in den nächsten Monaten voraussichtlich stabil bleiben.

Struktur der Hamburger Haushalte

In Hamburg gab es im vergangenen Jahr rund 1.060.000 Haushalte. Davon waren fast 580.000 Haushalte oder 54,5 % Einpersonenhaushalte. Drei Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 54,3 %. Hamburgweit lebten in 18,0 % der Haushalte Kinder. Dabei bestanden zwischen den Stadtteilen starke Unterschiede. Rund 25,7 % aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehendenhaushalte. Im Durchschnitt nimmt jede*r Einwohner*in eine Wohnfläche von 38,9 m² in Anspruch. Das sind erstmalig 1,3 % weniger als im Vorjahr (39,4 m²).

Grundstücks- und Wohnungsmarkt

Die Zahl der im Jahr 2022 erfolgten Transaktionen am Hamburger Grundstücksmarkt – Grundstücke, Wohnungen und Häuser – ging gegenüber dem Vorjahr um 19 % zurück auf 8.900.

Die Preise von Mehrfamilienhäusern betragen im Schnitt rund 4.100 €/m² Wohnfläche. Das entspricht einer Preissenkung von 4 % in Relation zum Vorjahreswert. Im Mittel wurde das 31,7-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Bei den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhaus-Bauplätze gab es einen Preisrückgang um 15 %. Im Mittel wurden 2.309 €/m² zu errichtender Wohnfläche gezahlt.

Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen in 259.043 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche blieb im Vergleich zum vergangenen Jahr konstant bei 76,3 m². Insgesamt werden rund 75 % der Hamburger Wohnungen von Mieter*innen bewohnt.

Ausgehend vom anhaltenden Bevölkerungswachstum bleibt die Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch.

Neubaubedarf

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 bis einschließlich 2022 insgesamt Baugenehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt. Im Zeitraum von 2011 bis einschließlich 2023 wurden über 28.200 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt. Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2022 mit 78.191 Wohnungen 7,9 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen.

2023 hat Hamburg den Bau von 5.404 neuen Wohnungen genehmigt, das sind 3.795 Wohnungen und 41,2 % weniger als im Vorjahr (9.199 Wohnungen). Das Ziel von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr im Bündnis für das Wohnen wurde damit nur zu 54 % erfüllt.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen v. a. in innenstadtnahen Vierteln.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2023 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2023) durchschnittlich 9,83 €/m² (Vorerhebung 9,29 €/m²). Die Nettokaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2021 im Schnitt um insgesamt 0,54 €/m² (Vorerhebung 0,63 €/m²) bzw. 5,8 % (Vorerhebung 7,3 %) gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 0,27 €/m² bzw. 2,8 %. Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2021 bis April 2023 deutlich unter dem Niveau der Vorerhebung.

Laut dem Statistikportal „Statista“ lagen die Angebotsmieten im 4. Quartal 2023 für Wohnungen in Hamburg weiterhin bei etwa 12,09 €/m² und Monat. Die durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungsmiete für frei finanzierte Wohnungen der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich im Jahr 2022 bei 7,75 €/m².

Bündnis für das Wohnen

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg seit 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe im Wohnungsneubau: Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht werden. Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen setzt das Bündnis seine Arbeit fort und hält den Bedarf von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen weiterhin für gegeben – wenn auch aktuell durch reale Wohnungsbauprojekte nicht zu decken.

Die Bemühungen von Senat und Wohnungswirtschaft zahlen sich dennoch aus: In den Jahren 2011 bis Dezember 2022 wurden rund 94.000 Wohnungen fertiggestellt. Außerdem wurden bis 2023 Förderzusagen für mehr als 35.200 geförderte Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen und über 28.200 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2022 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,26 Mrd. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2023 wird sogar ein Anstieg der Investitionen um 17,5 % auf rund 1,48 Mrd. € prognostiziert. Durch allgemeine Kostensteigerungen und Zinsanstieg wird mit den höheren Investitionen allerdings nicht automatisch auch der Umfang umgesetzter Maßnahmen steigen.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 646,7 Mio. € ausgegeben – mehr als die Hälfte aller Investitionen der VNW-Unternehmen. 2023 soll dieser Anteil auf 44 % sinken. Die aktuell schwierigen und schwankenden Rahmenbedingungen können bewirken, dass die tatsächlichen Zahlen stark von der Prognose abweichen.

Stromerzeugung und Wasserverbrauch

Geringere Stromerzeugung als im Vorjahr – im Jahr 2022 sind in Hamburg rund 2,7 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem

Rückgang von 5,8 % gegenüber dem Vorjahr. Mit 2,0 Mio. MWh und einem Anteil von 74,3 % stammte der weitaus überwiegende Anteil der Stromerzeugung aus fossilen Energieträgern.

Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind 0,4 % mehr als im Vorjahr und entspricht 22,5 % der gesamten Stromerzeugung.

Auch der Wasserverbrauch sinkt – insgesamt ist der Trinkwasserabsatz seit den 1970er-Jahren in Hamburg trotz gestiegener Einwohnerzahlen rückläufig. Der tägliche Pro-Kopf-Verbrauch in Hamburg ist in den letzten 40 Jahren um 31 % auf 111 Liter im Jahr 2022 zurückgegangen.

Saisonale Schwankungen sind vorrangig auf den Verbrauch in Privathaushalten zurückzuführen. Eine Wasserverbrauchsstudie des städtischen Versorgers Hamburg Wasser zeigt: Insbesondere in Bad und Garten zeichnet sich ein geändertes Verbrauchsverhalten und eine Tendenz zum Wassersparen ab.

Entwicklung der CO₂-Emissionen und weiterer Nachhaltigkeitsziele

Die CO₂-Emissionen der Hamburgerinnen und Hamburger pro Kopf und Jahr bezogen auf die Verursacherbilanz haben sich von 1990 bis 2020 von 12,5 t auf 7,3 t verringert. Gegenüber 1990 entspricht dies einem Rückgang von 41,8 %. Im gleichen Zeitraum konnten die CO₂-Emissionen insgesamt um 34,7 % reduziert werden.

Die CO₂-Emissionen aus dem Flugverkehr sind um fast 60 % zurückgegangen. Auch beim Straßenverkehr gab es durch einen geringeren Kraftstoffverbrauch einen deutlichen Rückgang. Ein weiterer Faktor ist die starke Verbesserung des bundesdeutschen Strommixes und ein damit verbundener Rückgang des Stromfaktors von 391 auf 348 g CO₂/kWh.

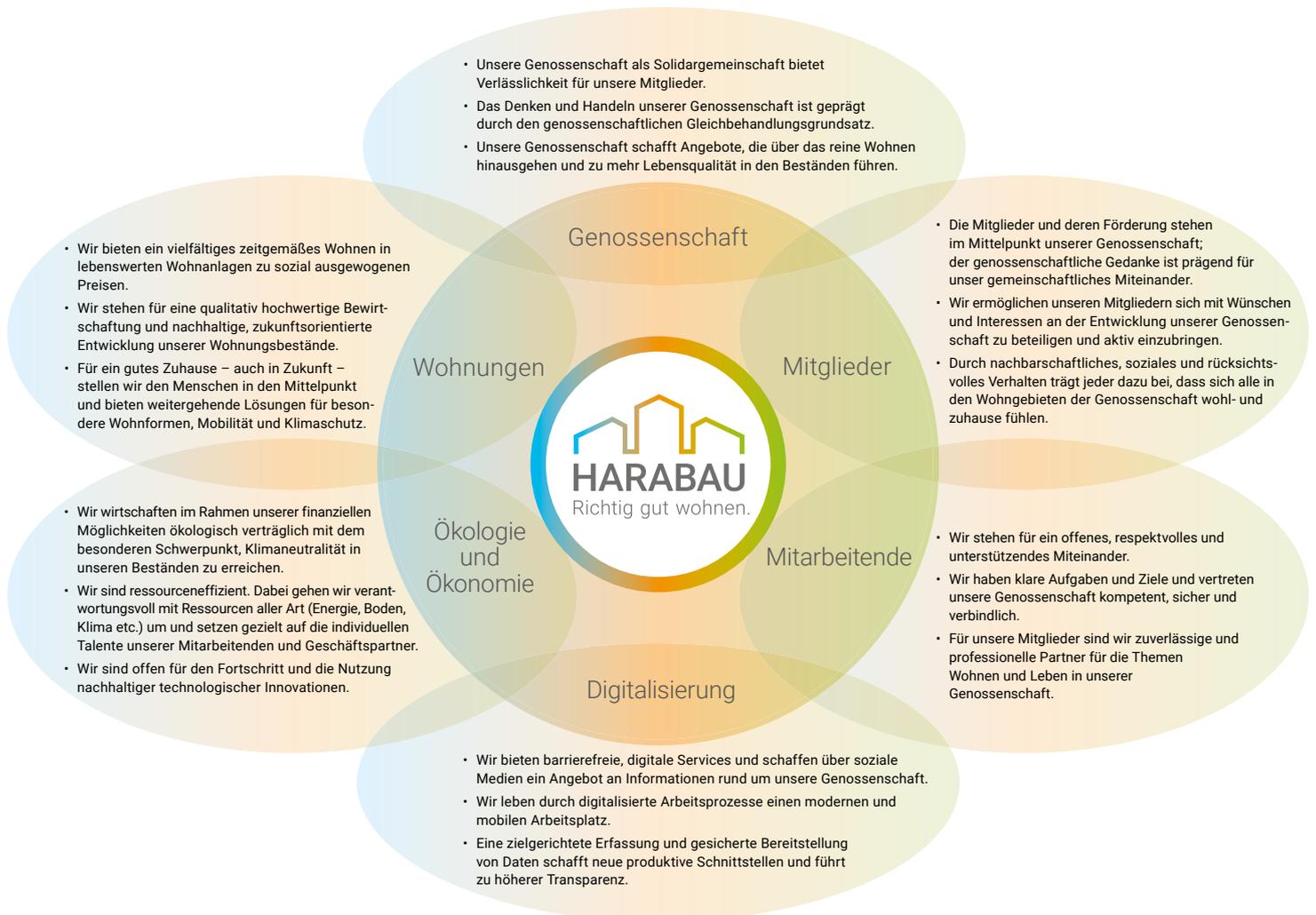
Zu den 17 Nachhaltigkeitszielen der EU gehört auch das Erreichen von Geschlechtergerechtigkeit (SDG 5). Ein Indikator für die Geschlechtergerechtigkeit ist der Frauenanteil an den Alleinerziehenden mit Kind(ern) unter 18 Jahren. 2022 lag dieser in Hamburg bei 87,2 %. Das ist mehr als im Bundesdurchschnitt (84,7 %).

Ein Indikator für das Nachhaltigkeitsziel einer „inklusiven, gleichberechtigten und hochwertigen Bildung“ (SDG 4) ist die Ganztagsbetreuungsquote der 3- bis 5-Jährigen. In Hamburg lag diese im Jahr 2021 bei 49,3 %. Das ist mehr als im bundesweiten Durchschnitt (47,3 %).

Zum Aufbau einer belastbaren und nachhaltigen Infrastruktur (SDG 9) gehört der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos. In Hamburg lag der Anteil der Elektro-Pkw an allen Pkw am 1. Januar 2022 bei 1,61 %. Dabei kamen auf 1.000 Elektro-Pkw 119,6 Ladepunkte.



Mit Blick auf die HARABAU



Das neue Leitbild der HARABAU

Auch unter Berücksichtigung der immer noch andauernden herausfordernden (welt-)politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – dem weiterhin andauernden Angriffskrieg, neuen Kriegsgebieten und einer immer noch hohen Inflationsrate im Jahr 2023 ist die HARABAU weiterhin auf einem stabilen Erfolgskurs und ermöglicht ihren Mitgliedern „richtig gut zu wohnen“, bei Zahlung einer moderaten Nutzungsgebühr.

Auch 2023 war geprägt von der weiteren Umsetzung unseres Entwicklungskonzepts HARABAU 2025, mit dem sich unsere Genossenschaft 2020 die mittelfristigen Unternehmensziele neu gesteckt hat.

Die darin aufgenommenen Handlungsfelder umfassen die Bereiche Wirtschaftliche Balance, Bestandsentwicklung, Mitgliederkommunikation und -zufriedenheit, Unternehmenskultur und Digitalisierung sowie Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Im Jahr 2020 enthielt das Konzept noch mehrere „Platzhalter“, die im Laufe der letzten drei Jahre durch viele Projekte Konkretisierung erfahren

haben und mit „Leben“ gefüllt werden konnten. Hierin ist zugleich die Bestätigung zu sehen gewesen, dass die damals ausgewählten Handlungsfelder die richtigen waren und immer noch sind.

Die logische Konsequenz daraus war, dass das aus dem Jahr 2006 stammende Leitbild, das die damaligen Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder gemeinsam mit den Mitarbeitenden im Rahmen eines Workshops am Fleesensee entwickelt hatten, entsprechend dem Entwicklungskonzept überarbeitet werden musste.

Ein gutes Unternehmensleitbild trägt zur Klarheit bei. Es erklärt, wofür ein Unternehmen steht, welche Ziele es erreichen will und auch, wie es diese erreichen will.

Das Leitbild soll insbesondere den Mitarbeitenden als Orientierung dienen und von ihnen gelebt werden. Daher war es selbstverständlich, dass an der Tradition aus dem Jahr 2006 festgehalten wurde und der Relaunch des Leitbildes mit den Mitarbeitenden und den Mitgliedern des Aufsichtsrats erfolgte.



Der hierzu veranstaltete Workshop im Juni 2023 fand in der Lüneburger Heide auf Gut Thansen statt, hier erfolgten unter professioneller Anleitung die ersten Überlegungen zum Relaunch des Leitbildes. Die Impulse und Anregungen wurden danach 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“. Der Begriff „Mitarbeiter“ wurde gegendert in „Mitarbeitende“.

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, was die HARABAU als Arbeitgeberin ausmacht und wofür das Team der Mitarbeitenden steht.

Die HARABAU ist weiterhin auf Erfolgskurs

Der Geschäftsverlauf der HARABAU ist auch im Jahr 2023 stabil und weiterhin auf Erfolgskurs.

Unsere Genossenschaft ist geprägt von Solidarität, Fairness und Transparenz. Sie wird getragen von der Gemeinschaft engagierter Mitglieder. Das hat sich im Geschäftsjahr 2023 insbesondere an der hohen Bereitschaft der Mitglieder, sich als Kandidat*innen zur Vertretterwahl aufstellen zu lassen, und an der guten Wahlbeteiligung der Mitglieder gezeigt.

Modernisierung und Instandhaltung

„Richtig gut wohnen“ bedeutet auch „Meine Wohnung ist mein Zuhause“ – Damit sich dieses Gefühl bei unseren Mitgliedern einstellt, investiert unsere Genossenschaft seit Jahrzehnten mit Kraft und Aufwand in den Werterhalt und in die zukunftssichere Entwicklung unseres Wohnbestandes, in die Absicherung der Qualität in der Wohnung und in ein lebenswertes Wohnumfeld. So haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 5,6 Mio. € durch gezielte Modernisierung und Instandhaltung investiert; statistisch sind dies 38 € auf jeden einzelnen Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zu 2022 verstetigten sich die Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr auf weiterhin hohem Niveau – trotz der negativen Vorzeichen bei den branchenbezogenen Rahmenparametern.

Klimaschädliche CO₂-Emissionen vermeiden und gleichzeitig für Entlastung bei den Nebenkosten sorgen – das ist unser Ziel und geht im Grundsatz gut zusammen. Bei den baulichen Investitionen haben wir im Jahr 2023

weiter den besonderen Schwerpunkt auf energetische Modernisierungen und die Optimierung der bestehenden Heizungsanlagen gelegt. So wurden 2023 allein Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von T€ 1.471 getätigt.

So profitierten die Bewohner*innen der Wohnanlage Steinbeker Hauptstraße und Steinbeker Weg in Billstedt mit 24 Wohneinheiten von nunmehr modernen gut gedämmten Fenstern, die den heutigen Energiestandards entsprechen. Energetisch ertüchtigt wurde auch die Wohnanlage Loher Str. 9 – 19 in Rahlstedt mit 84 Wohneinheiten. Hier erfolgte ebenfalls eine Erneuerung der Fenster.

Mit besonderem Blick auf eine zukunftsorientierte Wärmetechnik und eine CO₂-arme Wärmeerzeugung starteten 2023 zwei anspruchsvolle Projekte zur Heizungserneuerung:

In der Wohnanlage Pinneberger Chaussee/Mergenthaler Weg in Hamburg-Eidelstedt wird die in die Jahre gekommene und wenig effizient zu betreibende Gaszentralheizung rückgebaut und durch zwei Wärmepumpen ersetzt. Die mit Ökostrom betriebenen Wärmepumpen werden mit Fertigstellung 65 % der erforderlichen Wärme im Jahresmittel für die beiden Gebäude liefern – und das CO₂-neutral. Für die wirklich kalten Tage des Jahres verbleibt ein Spitzenlastkessel, der weiterhin mit Gas betrieben wird und nur arbeitet, wenn die Wärmeerzeugung aus den Wärmepumpen allein nicht ausreicht. Um die Betriebs- und Heizkosten für unsere Mitglieder in den 36 Wohnungen auch dauerhaft stabil zu halten, versorgt eine auf den Dachflächen der Gebäude errichtete Photovoltaikanlage die neuen Wärmepumpen direkt mit dem selbsterzeugten Sonnenstrom. Der Zukauf von Ökostrom aus dem Netz fällt damit spürbar geringer aus. Eine lohnende Investition für unsere Mitglieder und ein guter Beitrag für mehr Klimaschutz, für die die HARABAU zudem Fördermittel des Bundes und des Landes Hamburg erhält. Leider konnten die zugesagten Termine für die Lieferung der stark nachgefragten Wärmepumpen 2023 nicht gehalten werden, so dass sich die Fertigstellung in das Jahr 2024 verschiebt. Gleiche Technik zur Heizungserneuerung wird auch in der Beerenhöhe in Hamburg-Harburg mit 101 Wohneinheiten zum Einsatz kommen – hier konnten 2023 die vorbereitenden Maßnahmen starten. Die Installation der Wärmepumpen und der Photovoltaikanlagen ist für 2024 vorgesehen.

Fortgesetzt wurden die umfangreichen Modernisierungsarbeiten in der Bergedorfer Wohnanlage Sander Str./Chrysander Str. Nach dem Einbau neuer Fenster im vorangegangenen Jahr erhielten 2023 alle Hauseingangsbereiche neue Haustüren einschließlich Briefkastenanlagen und Klingeltableaus. Die Anpassungsarbeiten im Bereich der Außenanlagen folgen dann im Jahr 2024.



Mit spektakulärem Kraneinsatz wurden, nach Materiallieferproblemen, die Erneuerungsarbeiten der Hauseingangsvorbauten in der Anita-Ree-Straße in Neuallermöhe 2023 fortgesetzt. Die Arbeiten für die neuen Eingangsbereiche konnten hochbaulich bis zum Jahresende abgeschlossen werden. Ab Frühjahr 2024 folgen dann noch die flankierenden Arbeiten in den Außenanlagen.



In Hamburg-Ottensen konnten sich unsere Mitglieder in der Erdmannstraße 5 über die Fortsetzung der Erneuerung der Aufzugsanlagen in der Wohnanlage freuen. Der neue moderne Aufzug fährt jetzt auch das Kellergeschoss an und bietet zudem mehr Komfort und sicherere Technik für die Bewohner*innen. Für 2024 sind zwei weitere Erneuerungen von Aufzugsanlagen in den Gebäuden geplant.

Mit einem bemerkenswerten technischen, logistischen und finanziellen Aufwand starteten 2023 die intensiven Planungen für eine umfassende Modernisierung der Friedrichshainstraße 8 mit 61 Wohnungen in Hamburg-Rahlstedt. Das Solitärgebäude aus den 1960er-Jahren wird in den Jahren 2024/2025 fit für die Zukunft gemacht: Nicht nur die Gebäudehülle wird energetisch ertüchtigt und neugestaltet, sondern auch die Bäder werden grundlegend erneuert.



Eine umfassende und tiefgreifende Modernisierung, die gut geplant sein will, zumal sie in Teilbereichen im bewohnten Zustand durchgeführt wird. Deshalb werden alle Maßnahmen eng mit den wohnenden Mitgliedern abgestimmt, persönliche Gespräche geführt, Absprachen getroffen und individuelle Lösungen gefunden. Der Bau start erfolgt 2024.

Weiterer Instandhaltungsaufwand fiel, wie auch in den Vorjahren, für Reparaturen in bewohnten Wohnungen und bei der Modernisierung von Wohnungen bei Nutzerwechseln an. Auf Grund von Wohnungswechseln im Berichtsjahr modernisierte die HARABAU 29 Wohnungen. Es entstanden zeitgemäße und marktgerechte Wohnungen, die den steigenden Ansprüchen der wohnungssuchenden Bewerber*innen Rechnung tragen und die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände auch in Zukunft sicherstellen.



Wir setzen unseren Weg auch im Jahr 2024 fort – für mehr Qualität im Wohnumfeld, mehr Komfort in den Wohnungen, mehr Effizienz in der Gebäudetechnik zur Eindämmung hoher Energiekosten und für mehr Nachhaltigkeit im Betrieb. Mit Blick auf den Klimapfad, aber auch auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder, sollen unter Einbeziehung der Modernisierung in der Friedrichshainstraße 8 im Jahr 2024 rund 10 Mio. € in die energetische Sanierung und Bestandserhaltung fließen. Davon sind allein mehr als T€ 3.200 für Projekte und Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen.

Ausgewählte Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2023

312 T€

Mergenthaler Weg/Pinneberger Chaussee
Wärmepumpen & PV

292 T€

Loher Str. 9-19
Erneuerung der Fenster

198 T€

Beerenhöhe 10-31
Wärmepumpen & PV

185 T€

Steinbeker Hauptstr./Steinbeker Weg
Erneuerung der Fenster

180 T€

Anita-Ree-Str. 6-12
neue Hauseingangsvorbauten

143 T€

Sander Str./Chrysander Str.
neue Haustüranlagen

85 T€

Erdmannstr. 5
Erneuerung der Aufzugsanlage

216 T€

Friedrichshainstraße 8
Modernisierung (vorbereit. Maßnahmen)

268 T€

Heizungsoptimierung/
Hydraulischer Abgleich (div. Wohnanlagen)

Vermietungstätigkeit und Wohnkosten

Die monatliche Nutzungsgebühr (nettokalt) bei der HARABAU ist 2023 mit durchschnittlich 7,31 €/m² um 0,36 €/m² (2022 durchschnittlich 6,95 €/m²) gestiegen. Nach mehr als fünf Jahren ohne Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte im Jahr 2023 eine marktgerechte, aber moderate Erhöhung in vielen Wohnanlagen. Ein weiterer Anstieg resultiert aus angepassten Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung von Wohnungen.

Die Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, sank im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 6,35 % (6,96 % Vorjahr). Es gingen 154 Wohnungskündigungen ein (Vorjahr 153). Die Kündigungsgründe zeigen, dass sich Wohnraumkündigungen durch die Genossenschaft nur bedingt beeinflussen lassen.

Auch im Jahr 2023 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 23 Wohnungen nicht vermietet.

Die im Vergleich zu 2022 (12 Wohnungen) erhöhten Leerstände insbesondere zum Jahresende erklären sich mit gewollten Leerständen, um unseren von den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Nutzerinnen und Nutzern in der Friedrichshainstraße adäquate Ausweich- und Umquartierungswohnungen zur Verfügung zu stellen.

Als Genossenschaft übernehmen wir gesellschaftliche und soziale Verantwortung. In Zeiten von Wandel und Umbrüchen bleiben wir für unsere Mitglieder eine verlässliche Vermieterin und Partnerin.

Gründe für einen Wohnungswechsel waren:

26 Mitglieder haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war, 20 Mitglieder sind innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen,

20 Mitglieder wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage, 24 Mitglieder verstarben im Berichtszeitraum,

19 Mitglieder kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,

3 Mitglieder verhielten sich nicht vertragsgerecht, 7 Mitglieder zogen in erworbenes Wohneigentum,

35 Mitglieder kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund wohnungs- und mieterbezogener Gründe sowie Änderungen ihrer Lebensverhältnisse.

Unsere Mitglieder – Fundament unserer Genossenschaft

Der Mitgliederbestand und die Anzahl der Anteile veränderten sich im Berichtsjahr wie folgt:
Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 13,7 Anteilen (Vorjahr 13,5) beteiligt.

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.477	47.063
Zugang 2023	136	2.104
Abgang 2023	-130	-1.518
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.483	47.649





Mitmachen, mitreden, mitgestalten

Mit diesem Slogan wurden die Mitglieder der Genossenschaft bereits in der im November 2022 erschienenen Ausgabe der HARABAU aktuell auf die anstehende Vertreterwahl 2023 eingestimmt und auf den vom Wahlvorstand festgelegten Terminplan hingewiesen. Zudem wurde der Beschluss des Wahlvorstands bekannt gegeben, dass die Vertreterwahl als Briefwahl gemäß §§ 8 Abs. 2, 10 der Wahlordnung durchgeführt werde.

Die Vertreterversammlung ist das wichtigste Organ unserer Genossenschaft. Sie wird alle fünf Jahre von den Mitgliedern der HARABAU gewählt und bietet den gewählten Mitgliedern die Möglichkeit, sich aktiv in die Entwicklung der Genossenschaft einzubringen und die Zukunft der HARABAU mitzugestalten. In ihr spiegelt sich daher auch die demokratische Genossenschaftsidee wieder.

Ich bin dabei! Bist du dabei?

Bereits ab Mitte Dezember 2022 hingen in den Hausfluren der HARABAU-Bestände die Plakate wahlweise mit den Slogans „Ich bin dabei!“ und „Bist du dabei?“

Der erste Aufruf des Wahlvorstands zur Wahlkandidatur wurde dann am 6. Januar 2023 per Post an die Mitglieder verschickt. Bis zum Fristende des ersten offiziellen Kandidaturaufrufes, dem 9. Februar 2023, lagen dem Wahlvorstand insgesamt 154 Kandidaturmeldungen vor, sodass ein zweiter – vorsorglich vom Wahlvorstand eingeleiteter – Kandidaturaufruf nicht erforderlich war.

Der Wahlvorstand, bestehend aus Ekkehard Wysocki (Aufsichtsratsvorsitzender), Carsten Gruber (Mitglied des Aufsichtsrats), Meike Dingermann (Vorstandsmitglied) sowie den Genossenschaftsmitgliedern Jürgen Ott, Heidrun Waller, Lothar Schumann und Fabian Meier-Hedde, traf sich am 14. März 2023 zur zweiten Wahlvorstandssitzung, in der insbesondere die Wählerliste, die Anzahl der zu wählenden Vertreter*innen und Ersatzvertreter*innen sowie die Wählbarkeit der Kandidat*innen festgestellt wurde. Die ebenfalls beschlossene Wählerliste und die Liste mit den Wahlvorschlägen für die insgesamt 13 Wahlbezirke lagen vom 15. März 2023 bis 22. März 2023 in der Geschäftsstelle der HARABAU zur Einsicht aus.

Entsprechend der Bekanntgabe des Wahlvorstands wurden am 3. April 2023 die Wahlunterlagen an die wahlberechtigten Mitglieder per Post verschickt.

Vertreterwahl
2023
mitmachen, mitreden, mitgestalten.
HARABAU

Bist du dabei?

Als Vertreter aktiv mitwirken!
Informationen ab 7.1.2023
in Ihrem Briefkasten

Vertreterwahl
2023
mitmachen, mitreden, mitgestalten.
HARABAU

Nutzen Sie Ihr Wahlrecht!

Wählen Sie die Mitglieder Ihrer Vertreterversammlung!
Wählen Sie vom 3. April bis 16. Mai 2023.
Die Wahlunterlagen erhalten Sie per Post!

Wahlordnung
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen



WAHLBEZIRK		VERTRE
1		3
2		2
3		4
4		10
5		5
6		17
7		
8		
10		
17		



Das Wahlergebnis steht fest!

Bis zum Einsendeschluss, dem 16. Mai 2023 (12 Uhr) lagen dem Wahlvorstand insgesamt 835 Wahlbriefe vor, was einer Wahlbeteiligung von 24,23 % entspricht.

Am 16. Mai 2023 trafen sich Ekkehard Wysocki, in seiner Funktion als Vorsitzender des Wahlvorstands, Fabian Meier-Hedde als sein Stellvertreter, die Schriftführerin Meike Dingermann und die übrigen Mitglieder des Wahlvorstands nebst den zu Wahlhelfer*innen bestellten Mitarbeitenden der HARABAU zur dritten Wahlvorstandssitzung, um die Stimmzettel auszuzählen.

Ausgezählt wurden die Wahlbriefe in drei Gruppen, die jeweils mit Wahlvorstandsmitgliedern und Wahlhelfer*innen besetzt waren.

Das Ergebnis der Auszählung wurde am 17. Mai 2023 zur Einsichtnahme für die Mitglieder ausgelegt. Insgesamt wurden 122 Vertreterinnen und Vertreter in das wichtigste Organ der HARABAU gewählt. Zusätzlich wurden noch die erforderlichen Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter gewählt. Die Gewählten erhielten unmittelbar schriftlich vom Wahlvorstand die Information über die erfolgreiche Kandidatur.

Die Liste der gewählten Vertreterinnen und Vertreter wurde am Empfang der HARABAU zur Einsichtnahme der Mitglieder entsprechend den Vorgaben der Satzung der HARABAU ausgelegt. Auf Wunsch erhielten die Mitglieder auch eine Kopie der Liste.





Es wird wieder bunt – Sommerblumenaktion am 23. Mai 2023

Am 23. Mai 2023 fand zum dritten Mal die Sommerblumenaktion der HARABAU für unsere Mieter*innen an den bereits erprobten drei Standorten im Timmendorfer Stieg, in der Loher Straße und in der Friedrichshainstraße statt.

Mit Unterstützung der Gartenbau Firma Zum Felde und Mitarbeitenden der HARABAU wechselten 600 Sommerblüher wie Petunien, Margeriten, Männertreu und Lavendel, um nur einige zu nennen, ihre Besitzer und zierten ab Ende Mai die Balkone und Terrassengärten unserer Mitglieder. Die Einnahmen aus der geringen Schutzgebühr von 0,50 € je Pflanze wurden zu 100 % dem Kinder-Hospiz Sternenbrücke gespendet. Da es vielen Genossenschaftsmitgliedern ein Herzenswunsch war, die wertvolle Arbeit des Kinder-Hospizes Sternenbrücke zu unterstützen, kam insgesamt ein Spendenbetrag von 500 € zusammen.



B21



Nachbarschaftstreffs

In der HARABAU und ihren Wohnanlagen wird das nachbarschaftliche Miteinander großgeschrieben. Ganz egal ob bei selbstorganisierten Mieterfesten oder bei Veranstaltungen der Förderung der Gemeinschaft in der Harabau e. V. – es gibt zahlreiche Anlässe, bei denen Mieterinnen und Mieter zusammenkommen, um sich auszutauschen, miteinander zu spielen, Sport zu treiben oder ihre Interessen und Hobbys mit anderen zu teilen.

Wir danken insbesondere den vielen freiwilligen und ehrenamtlichen Mitgliedern des Vereins für ihre unermüdliche Unterstützung. So schaffen die Nachbarschaftstreffs mit einem vielfältigen Angebot den Rahmen für gemeinsame Erlebnisse und Begegnungen innerhalb der Wohnquartiere unserer Genossenschaft.

B 21, so heißt unser frisch renovierter Nachbarschaftstreff in der Beerenhöhe

Im Nachbarschaftstreff in Hamburg-Harburg engagieren sich Ehrenamtliche bereits seit 19 Jahren für ihre Nachbarinnen und Nachbarn.

Nach einer umfangreichen Renovierung konnte im April 2023 der beliebte Nachbarschaftstreff in der Beerenhöhe 21 vom HARABAU-Vorstand im neuen Glanz wieder an die Mieterinnen und Mieter im Quartier übergeben werden. Aufgrund einer neuen Kooperation mit einer befreundeten Wohnungsgenossenschaft, dem EBV – Eisenbahnbauverein Harburg eG, ist es der HARABAU und der Förderung der Gemeinschaft in der Harabau e.V. möglich, das Veranstaltungsangebot zu erweitern. Der Einladung zur Eröffnungsfeier der Kooperationspartner kamen viele erwartungsvolle Mitglieder nach.

Die Kursangebote sind überwiegend sehr gut besucht und zum Teil konnten gar nicht allen Interessierten Plätze in den Kursen angeboten werden.





Vertretertreffen 2023

Am 27. Februar 2023 fand ein letztes Vertretertreffen in „alter Besetzung“ statt. Auf dem Programm stand diesmal kein Ausflug, sondern die Behandlung eines Themas, welches die Vertreterversammlung seit mindestens drei Jahren mit unterschiedlichsten Fragen und Anmerkungen unter dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlungen immer wieder eingebracht hat: die Nutzung der Gärten. Die beiden Vorstandsmitglieder Mario Mack und Meike Dingermann begrüßten die insgesamt 45 Vertreterinnen und Vertreter der HARABAU sowie die Aufsichtsratsmitglieder Ekkehard Wysocki und Nicole Hartmann und die Mitarbeitenden der HARABAU, die wieder zu einem organisatorisch reibungslosen Ablauf der Veranstaltung beigetragen hatten:

„Wir möchten diese Gelegenheit dazu nutzen, uns bei Ihnen für Ihr Engagement in den vergangenen fünf Jahren zu bedanken“, so eröffnete der Vorstand die Veranstaltung. „Es ist in der heutigen Zeit nicht mehr selbstverständlich, sich ehrenamtlich einzubringen, Zeit zu investieren und damit einen aktiven Beitrag zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft zu leisten.“ Umso erfreulicher war die Feststellung, dass alle teilnehmenden Vertreterinnen und Vertreter sich auch erneut zur Kandidatur für die anstehende Vertreterwahl gestellt hatten.

Das Thema des Abends: die Nutzung der allgemeinen Grünflächen, Terrassen- und Mietergärten sowie Balkone. Vor Weihnachten hatte der Vorstand mit ausgewählten Mitarbeitenden aus den unterschiedlichsten Abteilungen die Gelegenheit genutzt und im Rahmen eines Workshops intensiv erörtert, wie die HARABAU zukünftig mit dem Thema Nutzung der vorgenannten Flächen umgehen möchte und eine „Gartenordnung“ entworfen. Das Ergebnis des Workshops, die dahinterstehenden Überlegungen und die damit verfolgten Ziele wurden vom Vorstand im Rahmen eines Impulsvortrages präsentiert. Im Anschluss folgte ein reger Austausch mit den Vertreterinnen und Vertretern. So bunt und vielfältig die Gärten der Mitglieder sind, so vielschichtig waren auch die Ansichten der Anwesenden zur Gestaltung und Nutzung. Über eines waren sich am Ende der Veranstaltung jedoch alle einig:

Eine Gartenordnung ist sinnvoll!

Inhaltlich war der Konsens, dass die Gartenordnung Transparenz schaffen soll, und dass die Individualität der Gestaltung und Nutzung erhalten bleibt, und zwar unter gleichzeitiger Schaffung größtmöglicher Sicherheit für Nutzer*innen, Nachbar*innen und Genossenschaft. Die Einführung der Gartenordnung soll zunächst nur bei Neuvermietungen als Zusatz zum Dauernutzungsvertrag erfolgen und zuvor der Vertreterversammlung 2023 zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.



HARABAU
Richtig gut wohnen.



Ordentliche Vertreterversammlung 2023

Am 27. Juni 2023 trat erstmalig die neu gewählte Vertreterversammlung im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung zusammen.

Aufgrund der vielen Zusagen zur Teilnahme fand die Vertreterversammlung dieses Jahr wieder in der Aula des Rahlstedter Gymnasiums statt, das unweit von der Geschäftsstelle der HARABAU gelegen ist und genügend Platz bot für die 76 erschienenen stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertreter.

Die Leitung der Vertreterversammlung übernahm dieses Jahr kurzfristig die stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Maja Kreßin aufgrund einer Erkrankung des Vorsitzenden.

Der Bericht des Vorstands begann mit einem kurzen Rückblick für die neu in die Vertreterversammlung gewählten Mitglieder. Hierbei erläuterte der Vorstand kurz das HARABAU-Konzept 2025, welches erstmalig im Jahr 2020 entwickelt wurde. Es folgte ein kurzer „Werkstattbericht“ über die Überarbeitung und Erweiterung des im Jahr 2006 entwickelten Leitbildes der HARABAU als notwendige Konsequenz der Umsetzung der bereits aus dem HARABAU-Konzept 2025 umgesetzten Ziele.

Der Vorstand präsentierte in seinem Bericht neben den wichtigen wirtschaftlichen Kenn- und Geschäftszahlen für 2022 auch die aktuellen Handlungsfelder der HARABAU. Er vermittelte hierbei ein klares Bild von der aktuellen Finanz- und Wirtschaftssituation, der inflationsgetriebenen Steigerung der Kosten, der Handwerkerknappheit, zunehmenden Anforderungen an Klimaschutz und nachhaltiges Handeln.

Die Vertreterversammlung fasste die obligatorischen Beschlüsse zum Jahresabschluss und der Rücklagen- und Gewinnverwendung sowie der Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands.

Die Dividende, die wieder in Höhe von 4 % der jeweiligen Geschäftsguthaben von der Vertreterversammlung beschlossen wurde, konnte Mitte Juli 2023 ausgezahlt werden.

Turnusgemäß schieden im Jahr 2023 die Aufsichtsratsmitglieder Susanne Wagener und Nicole Hartmann aus. Nicole Hartmann stellte sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurde erneut gewählt. Das weitere zu besetzende Aufsichtsratsmandat wird für die nächste dreijährige Amtsperiode von Fabian Meier-Hedde bekleidet.

Aus den Ergebnissen des internen Workshops der Mitarbeitenden und des Vertretertreffens Ende Februar 2023 wurde eine Gartenordnung für Neuvermietungen erstellt, die der Vorstand der Vertreterversammlung zur Kenntnisnahme zusammen mit der Einladung zur Versammlung übersandt hatte. Zu diesem Tagesordnungspunkt fand ein offener Austausch der Vertreter*innen statt.

Außerordentliche Vertreterversammlung 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats lud die Vertreterversammlung mit Schreiben vom 20. November 2023 zu einer außerordentlichen Vertreterversammlung ein.

Die Versammlung fand am 11. Dezember 2023 um 19 Uhr in den Räumlichkeiten der Genossenschaft statt. Der Einladung folgten insgesamt 63 Mitglieder der Vertreterversammlung. Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden und stellte die Einhaltung der Formalien fest.

Für den weiteren Tagesordnungspunkt „Bericht zur eingereichten Klage eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes“ war Frau Rechtsanwältin Fromm als Gast geladen. Die Vertreterversammlung stimmte zu, dass Frau Fromm als Fachkundige mit Rederecht am Top 3 der Versammlung teilnehmen sollte. Sie vertritt den Aufsichtsrat der Genossenschaft in dieser Angelegenheit anwaltlich und führte die Vertreterversammlung fachkundig in den Sach- und Streitstand ein und stand ebenso wie die Mitglieder des Aufsichtsrats für die Beantwortung von Fragen der anwesenden Vertreter*innen zur Verfügung.

Im Anschluss daran hatte die Vertreterversammlung entsprechend dem Tagesordnungspunkt 4 einen Beschluss über die Erhebung einer Widerklage gem. § 25 Abs. 2 S. 2 der Satzung zu fassen. Die Vertreterversammlung beschloss einstimmig, dass eine Widerklage zu erheben ist.



Unser HARABAU-Team – verjüngt sich und wächst

Unser HARABAU-Team ist im Jahr 2023 von 20 Mitarbeitenden (ohne Vorstand) auf 24 angewachsen.

Nach wie vor zeichnet sich das Team durch Engagement, Respekt und Vertrauen im Miteinander aus. Gemeinsam tragen wir dazu bei, dass sich unsere Mitglieder sicher und zufrieden in ihrem Zuhause fühlen.

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 Teilzeitmitarbeiterin in der Buchhaltung gewinnen können. Die Aufgabenschwerpunkte lagen in der Einarbeitungsphase insbesondere im Bereich des Personalwesens und der Betriebskostenabrechnung.

Weitere personelle Verstärkung hat unser Hauswart-Team im Oktober 2023 mit Oliver Ruge erhalten. Der 48-Jährige ist gelernter Tischler und bringt damit zusätzlich noch weiteres Fachwissen aus diesem Bereich ins Hauswart-Team mit ein.

Die HARABAU bildet aus!

Wir hatten uns zur Verjüngung des Teams dazu entschieden, dass wir 2023 wieder einen Ausbildungsplatz für Berufseinsteiger*innen bereitstellen wollten und erstmalig zusätzlich einen Ausbildungsplatz als Duales Studium anbieten wollten. Beide Ausbildungsplätze haben wir erfolgreich vergeben können. Am 1. April 2023 fing Patricia Kohls ihr Duales Studium an der IU (Internationale Hochschule) in Hamburg im Bereich Immobilienwirtschaft an. Die HARABAU übernimmt dabei den Part des Praxisunternehmens.

Zum 1. August 2023 startete dann Marina Lujic mit ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der HARABAU. Beide sind mit viel Enthusiasmus und Begeisterung dabei und ergänzen das Team hervorragend.



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. Als Jens Thomsen seinen Wohnungsbestand vor einem Vierteljahrhundert 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.



Teamtraining der kaufmännischen und technischen Abteilung

Das fünfköpfige Team der Hausbewirtschaftung absolvierte am 11. Mai 2023 einen intensiven Team-Workshop. Es gilt nun, die Impulse und Anregungen des externen Coaches in der Praxis zu erproben, Arbeitsabläufe zu erneuern und das neu gewonnene Wissen serviceorientiert für unsere Mitglieder einzusetzen.

Auch die technische Abteilung führte unter externer Leitung am 16. August 2023 einen Workshop durch, bei dem die zielgerichtete Kommunikation im Vordergrund stand.





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 € 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 % 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 künftig fortsetzen und da, wo es sinnvoll ist, auch ausbauen.

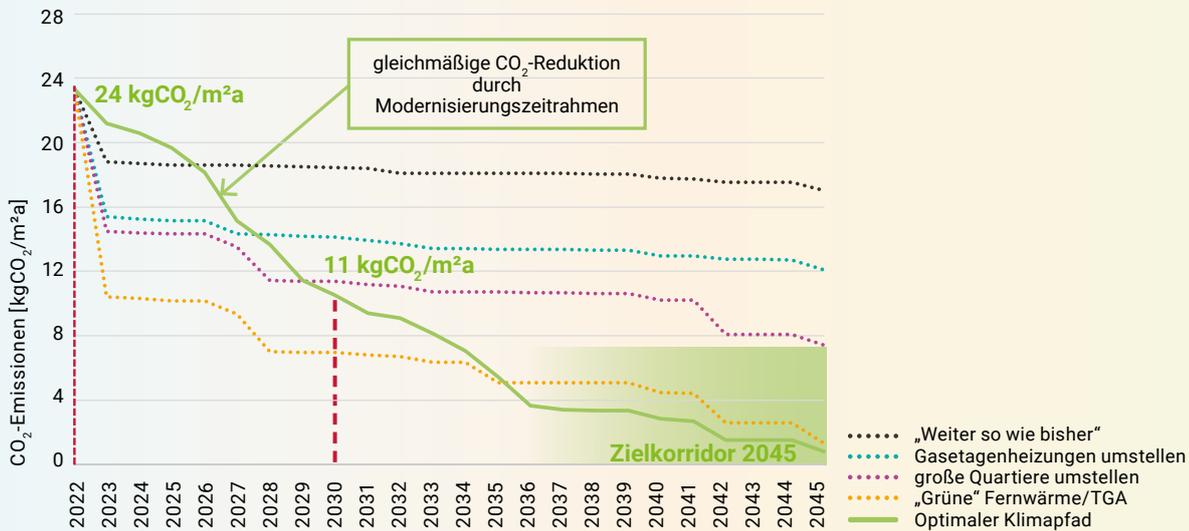
Auswertung Betriebskrankenkasse aktuell

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



24 kgCO₂/m²

im Jahr 2021



Klimapfad HARABAU – CO₂-Reduktion bis 2045

Bewusst planen und investieren – unser Klimapfad 2030/2045

Bereits seit der Präsentation unseres Unternehmenskonzeptes HARABAU 2025 im Jahr 2020 liegt ein verstärkter Fokus auf der nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Die Zielsetzung der HARABAU ist hierbei, die Gebäude strukturiert und schrittweise zu einem nahezu CO₂-neutralen Bestand zu entwickeln. Damit leisten wir unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele und zu einem weiterhin lebenswerten und zukunftsfähigen Wohnen in der „schönsten Stadt der Welt“.

Was ist ein Klimapfad? Mit dem aktuellen Klimaschutzgesetz wurden die Ziele zur CO₂-Reduktion auch für den Gebäudesektor deutlich angehoben. Im Vergleich zum Stand von 1990 müssen die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 68 % reduziert werden. Bis 2045 soll Deutschland auch im Gebäudesektor CO₂-neutral werden.

Diese gesetzlich verankerten langfristigen Ziele haben erhebliche wirtschaftliche, technische und organisatorische Auswirkungen und stellen unsere Genossenschaft vor komplexe Herausforderungen. Insbesondere die zeitliche Verschärfung erhöht den Handlungsdruck massiv, da Baumaßnahmen und Erneuerungsprozesse lange Vorlaufzeiten haben.

Deshalb ist es wichtig, den eigenen Bestand gut zu kennen, detaillierte Informationen, z. B. Energieverbräuche und CO₂-Emissionen, zu erfassen und diese gezielt zu analysieren. Aus den Ergebnissen lassen sich HARABAU-spezifische Strategien ableiten, um Verbräuche nachhaltig zu reduzieren und die Umstellung auf eine möglichst CO₂-freie Energieerzeugung schrittweise zu gestalten. Bei der Entwicklung dieser individuellen Dekarbonisierungsstrategie sprechen wir vom Klimapfad.

Die HARABAU hat im Jahr 2023 speziell für jedes Gebäude bzw. jede Wohnanlage geeignete und zielführende

Maßnahmen zur CO₂-Reduktion festgelegt, die mögliche Einsparungen von Treibhausgasemissionen berechnet und die dafür erforderlichen energetischen Investitionskosten zum Erreichen der Einsparziele ermittelt. Eine Kraftanstrengung, für die wir uns externe Unterstützung und Expertise durch das Beratungsunternehmen iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH eingekauft haben.

Der CO₂-Fußabdruck der HARABAU-Bestände

Aus der durchgeführten technischen Analyse lässt sich der CO₂-Fußabdruck der HARABAU-Bestände ermitteln: Er liegt im Jahr 2021 (Zeitpunkt der Analyse) bei 24 kgCO₂/m²a und damit unter dem Kennwert des Bundesverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft GdW mit 27 kgCO₂/m²a. Bezogen auf das gesetzlich festgelegte Referenzjahr 1990 haben sich die CO₂-Emissionen der Wärmeversorgung bei der HARABAU bis 2021 um 54 % reduziert.

Die HARABAU ist damit auf einem guten Weg, aber noch nicht am Ziel. Für die Genossenschaft bedeutet dies hohe energetische Investitionen in den kommenden Jahren. Die große Herausforderung wird es sein, die wirtschaftlichen Anstrengungen zur Erreichung der Klimaziele sozialverträglich und bezahlbar umzusetzen und die Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder in einem vertretbaren und verantwortungsvollen Rahmen zu halten. Dies wird der HARABAU – und der gesamten Wohnungswirtschaft – aus eigener Kraft und ohne verlässliche staatliche Förderung kaum gelingen.

Die beste Investition in die Zukunft unserer Genossenschaft ist, mit den vorhandenen Ressourcen verantwortungsvoll zu haushalten, Menschen mit Respekt zu begegnen, wirtschaftlich vernünftig zu handeln und die Umwelt zu schonen – wir gemeinsam, mit Überzeugung und Selbstverständnis.

Gemeinsam entwickeln



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG (HARABAU) wurde 1947 gegründet. Ihr Sitz befindet sich in 22143 Hamburg, Bargteheider Straße 99.

Unsere Genossenschaft verfügt über 2.284 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeflächen (ohne Eigennutzung) und 1.141 Garagen und Stellplätze.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Unser Geschäftsmodell 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 nicht auf Gewinnmaximierung abgezielt wird, muss unsere Genossenschaft wirtschaftlich agieren und Rahmenbedingungen antizipieren, um ihre Ziele sozial ausgewogen, umwelt- und ressourcenschonend sowie generationsübergreifend nachhaltig zu realisieren.

Geschäftsverlauf

Trotz gedämpfter wirtschaftlicher und branchenbezogener Rahmenbedingungen im Jahr 2023 hat sich unser Geschäftsgebiet als stabil und anpassungsfähig erwiesen.

Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch, auch getragen durch anhaltende Zuwanderung bzw. Fluchtbewegungen nach Deutschland bzw. Hamburg. Die anhaltend hohen Investitionen in den Bestand und die Ausstattung der Wohnungen unter Beibehaltung moderater und sozialverträglicher Nutzungsgebühren festigen die HARABAU als verlässliche und verantwortungsvolle Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg.

Die Genossenschaft hat, getragen durch spürbar fallende Grundstücks- und Gebäudepreise bei Bestandsimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr arrondierend zum Genossenschaftsbestand das Gebäude Boizenburger Weg 9 mit zwölf Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten zugekauft. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte am 1. Januar 2024.

Strategisch stand das Jahr 2023 im Zeichen der Finalisierung einer Dekarbonisierungsstrategie für unsere Genossenschaftsbestände. In Kooperation mit dem Beratungsbüro iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH wurde ein verbindlicher HARABAU-Klimapfad erarbeitet, der die notwendigen energetischen Maßnahmen der Bestandsentwicklung zur Erreichung der gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung der CO₂-Emissionen für die kommenden Jahre abbildet.

Im Ergebnis zeigen sich für die HARABAU diesbezüglich wirtschaftliche, technische und organisatorische Verpflichtungen, die in den mittel- und langfristigen Planungen berücksichtigt werden müssen.

Bei den baulichen Investitionen hat die HARABAU im Jahr 2023 weiter den besonderen Schwerpunkt auf energetische Modernisierungen und die Optimierung von bestehenden Heizungsanlagen gelegt. So wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Fenstererneuerungen, Wärmedämmung, Heizungserneuerungen bzw. -optimierung, PV-Anlagen u. a.) in Höhe von T€ 1.471 getätigt.

Kostensteigerungen im Bereich der Heiz- und Energiekosten waren auch 2023 für die Mitglieder in den Nebenkosten erkennbar, fielen jedoch aufgrund langfristig abgeschlossener Rahmenverträge mit Wärme- und Energieversorgern moderater aus als erwartet. Unterstützend wirkten auch die beschlossenen Maßnahmen des Staates zur Gas- und Strompreislösung.

Die Ausnahme stellen hier die Preisentwicklungen bei den Fernwärmeanbietern dar – der erkennbare Trend in den Preissteigerungen der letzten Jahre setzte sich auch 2023 fort. Trotz staatlicher Eingriffe haben sich die Kosten für die Mitglieder in den vergangenen drei Jahren annähernd verdoppelt. Eine Entwicklung, die die HARABAU mit Sorge betrachtet, zumal die Nutzung von Fernwärme wichtiger und notwendiger Baustein der Dekarbonisierungsstrategie des Unternehmens ist.

Die Nutzungsgebühren haben sich im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht und betragen in 2023 durchschnittlich 7,31 €/m² nach 6,95 €/m² im Vorjahr. Nach

mehr als fünf Jahren ohne Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgte im Jahr 2023 eine marktgerechte, aber moderate Erhöhung in vielen Wohnanlagen. Die HARABAU reagiert damit insbesondere auf höhere Aufwendungen in der Bewirtschaftung der Bestände. Zusätzlich wirken sich die Anpassungen der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung von Wohnungen aus.

Nennenswerte Leerstände waren im Geschäftsverlauf nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote fiel auf 6,35 % im Vergleich zu 6,96 % im Vorjahr. Auch im Jahr 2023 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Die erhöhten Leerstände insbesondere zum Jahresende erklären sich mit gewollten Leerständen, um unseren von den umfassenden Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Nutzer*innen adäquate Ausweich- und Umquartierungswohnungen zur Verfügung zu stellen.

Ausfälle bzw. Stundungen bei den Nutzungsgebühren bzw. Mieten, die nachweislich und ursächlich auf Folgen der Inflation und hohen Energiepreisen beruhten, erforderten keinen Regelungsbedarf. Es lagen keine Fälle vor.

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

in T€	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	16.845	16.812	16.154
Instandhaltungsaufwendungen *	6.420	5.306	5.274
Zinsaufwendungen	1.140	1.148	1.264
Jahresüberschuss	1.165	1.992	1.789

* inkl. Versicherung ohne Mieterbelastungen

Die Planungen für das Geschäftsjahr in Bezug auf Aufwendungen und Erträge erfolgten nach konservativen bzw. vorsichtigen Ableitungen auf Grundlage der vorläufigen Vorjahreszahlen.

Der Rückgang in den geplanten Instandhaltungsaufwendungen resultiert weitestgehend daraus, dass geplante Aufwandsmaßnahmen im Zuge des Planungsverlaufes in der Aktivierung abgebildet wurden. Des Weiteren kam es in einzelnen Projekten zu Verzögerungen in der Umsetzung aufgrund von Lieferproblematiken (z. B. bei der Lieferung von Wärmepumpen).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 36,21 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 35,46 €/m²).

Aktivierte Modernisierungen waren in Höhe von T€ 283 zu verzeichnen.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und Umschuldung im Bestand zum Vorjahr rückläufig. Im Geschäftsjahr 2022 konnten bestehende Darlehen, die zur Prolongation anstanden (mit Zinsbindungsausläufen bis zum Jahr 2026; Volumen ca. 16 Mio. €) gebündelt an den Markt gegeben, umfinanziert und damit langfristig auf günstigem Zinsniveau gehalten werden. Die diesbezüglichen Auswirkungen zeigen sich mit dem Geschäftsjahr 2023. Für den im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Zukauf von zwölf Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten wurden Ende 2023 T€ 2.654 als geleistete Anzahlungen aktiviert. Der wirtschaftliche Übergang und die Zinsauswirkungen aus dem entsprechenden Darlehen werden sich erst im Geschäftsjahr 2024 abbilden.

Zusätzlich wirkt sich ein rechtshängiges Klageverfahren im Laufe des Jahres 2023 negativ auf das Jahresergebnis aus.

In Summe führten die erläuterten Abweichungen zur Vorjahresplanung im Wesentlichen zu einem höheren Jahresergebnis.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als solide und widerstandsfähig, da wir, bei konstantem Personalbestand, die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage trotz der gedämpften wirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen verstetigt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2023	2022	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	2.198,7	2.014,9	183,8
Bautätigkeit / Modernisierung	- 52,3	- 42,7	- 9,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 137,4	- 158,8	21,4
Betriebsergebnis	2.009,0	1.813,4	195,6
Finanzergebnis	- 21,4	- 22,0	0,6
Neutrales Ergebnis	20,7	- 3,0	23,7
Ergebnis vor Steuer	2.008,3	1.788,4	219,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 16,3	0,5	- 16,8
Jahresüberschuss	1.992,0	1.788,9	203,1

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Diese Entwicklung entspricht unseren Erwartungen.

Die Veränderung in der Position Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf leicht gestiegene Erträge aus Sollmieten sowie gesunkene Zinsaufwendungen, denen gestiegene Ausgaben für Verwaltungskosten gegenüberstehen, zurückzuführen.

Das Neutrale Ergebnis weist im Wesentlichen Erträge aus Anlageverkäufen aus.

Die Ertragslage der HARABAU ist weiterhin gut. Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 4 %-igen Dividende gewährleisten. In angemessenem Maße wird auch die weitere Bildung von Rücklagen ermöglicht.

2.2 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, sodass 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, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens heringenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,5 % (Vorjahr 2,6 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der unten abgebildeten Kapitalflussrechnung nach DRS 21*.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßigen Annuitäten sowie die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, aber die darüber hinaus erfolgten höheren Investitionsauszahlungen in 2023 nicht ganz deckte. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 363,7 ab.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren bzw. Mieten wird bei ordnungsgemäßer Vergabe von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträgen und sorgfältiger Investitionssteuerung die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

in T€	2023	2022
Finanzmittelbestand zum 01.01.	7.172,4	6.665,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.825,5	5.658,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.067,3	- 265,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 3.121,9	- 4.885,2
Finanzmittelbestand	6.808,7	7.172,4
Cashflow nach DVFA/SG**	4.195,8	4.085,0
Planmäßige Tilgungen	- 3.352,0	- 3.460,1

* Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21

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

2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	91.182,6	89,9	90.338,8	89,5
Umlaufvermögen	10.231,7	10,1	10.586,3	10,5
	kurzfristig			
Bilanzsumme	101.414,3	100,0	100.925,1	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	49.788,0	49,1	48.168,2	47,7
Fremdkapital				
	langfristig			
Verbindlichkeiten	45.383,1	44,8	46.985,1	46,6
Pensionsrückstellungen	1.174,9	1,2	1.194,9	1,2
Kurzfristige Fremdmittel	5.068,3	4,9	4.576,9	4,5
Bilanzsumme	101.414,3	100,0	100.925,1	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 89,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 3.128) zu und verminderte sich durch Anlagenverkäufe (T€ 32) sowie planmäßige Abschreibungen (T€ 2.252). Das Eigenkapital nahm um T€ 1.620 zu. Im Ergebnis entfallen davon T€ 1.992 auf den Jahres-

überschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr T€ 285 und T€ 87 auf Veränderung des Geschäftsguthabens.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 0,5 % gestiegenen Bilanzsumme 49,1 % (Vorjahr 47,7 %).

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

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	49,1	47,7
Eigenkapitalrentabilität	%	4,03	3,71
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	7,31	6,95
Fluktuationsquote	%	6,35	6,96
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	36,21	35,46

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffs-kriegs gegen die Ukraine sowie der eingeschränkte finanzielle Spielraum in den Staatsfinanzen belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einem Einbruch der Neubautätigkeit im Jahr 2023. Die Anstrengungen der Wohnungswirtschaft, ihre Bestände gemäß den gesetzlichen Vorgaben klimaneutral zu entwickeln, stellt die Unternehmen vor wirtschaftliche und logistische Herausforderungen.

Trotz abschwächender Inflationsrate in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 sowie entsprechender Prognosen für das Jahr 2024 verbleiben die Preise für Material, Produkte und Dienstleistungen auf hohem Niveau und haben damit direkte Auswirkungen auf das Bewirtschaftungsgeschäft der Wohnungsunternehmen.

Die Wohnungswirtschaft, insbesondere im Großraum der Freien und Hansestadt Hamburg, zeigt sich im Kerngeschäft der Vermietung, trotz negativer wirtschaftlicher und branchenbezogener Rahmenbedingungen, weiter stabil und widerstandsfähig. Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht für die HARABAU derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko.

Die Nachfrage nach angemessenem Wohnraum erhöht sich zudem durch anhaltende Zuwanderung bzw. Fluchtbewegungen nach Deutschland und Hamburg und verengt den Markt spürbar.

Die Mieteinnahmen sind grundsätzlich durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Aktuell sind die Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen als gering einzustufen. Die HARABAU hat das Ziel, den Anstieg in den Betriebskosten für die Nutzerinnen und Nutzer zu dämpfen und setzt weiterhin konsequent auf energetische Ertüchtigung und Optimierung des Bestandes. Die Gesamtbelastung für Mitglieder mit sehr geringem Einkommen wird jedoch voraussichtlich trotz Einsparungsmaßnahmen weiter anwachsen.

Nach Hochrechnungen bestehen für unsere Genossenschaft aktuell geringe Risiken hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten, auch bei den fernwärmeversorgten Gebäuden. Für die Folgejahre ergeben sich jedoch Unsicherheiten hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Weiterhin steigen die technischen und energetischen Anforderungen bei Baumaßnahmen, z.B. durch das Hamburgische Klimaschutzgesetz, das am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. In der Prognose werden sich durch neue weitergehende Pflichten energetische Maßnahmen verteuern.

Nach der Finalisierung der HARABAU-Dekarbonisierungsstrategie im abgelaufenen Geschäftsjahr gilt es jetzt in eine geordnete und strukturierte Umsetzung zu gehen und etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken zu begegnen. Die Prognose für das Zinsniveau verstetigt sich trotz rückläufiger Inflationsrate und lässt damit eine bessere Planbarkeit in der Finanzierung zu. Unsicherheiten bestehen jedoch in der Verlässlichkeit von staatlicher Förderung, die für eine erfolgreiche Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie von essenzieller Bedeutung ist. Dies gilt gleichermaßen auch für die Verlässlichkeit in der Versorgungssicherheit im Energiesektor sowie der Transformation zu CO₂-freier bzw. CO₂-armer Wärme- und Stromerzeugung. Infolgedessen erfordert dies stets eine Nachjustierung der Klimastrategie an perspektivische Gegebenheiten.

Die aktuellen Zinsänderungsrisiken sind durch die Verstetigung des Zinsniveaus als überschaubar einzuschätzen. Bei den langfristigen Fremdmitteln der Genossenschaft handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Zinsbindungsausläufe bis zum Jahr 2026 sind berücksichtigt.

Neben den Zinsen sind auch die Baukosten im Betrachtungszeitraum weiter gestiegen und bilden damit ein Risiko in der wirtschaftlichen Betrachtung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es weiterhin zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag in den Instandhaltungsbudgets, in der Planungsphase von Investitionen sowie durch ein Projektcontrolling minimiert. Werden die angestrebten Zielrentabilitäten aus Sicht der HARABAU nicht erreicht, kann dies im Einzelfall zu einer zeitlichen Verschiebung bzw. Umplanung von Projekten führen.

Im Grundsatz greift das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft. Es erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Zudem werden weitere externe wirtschaftliche Faktoren, wie insbesondere die Entwicklungen des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Beobachtung einbezogen. Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, Entwicklungen zu antizipieren, um durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Entwicklung der Genossenschaft abzuwenden.

Unsere Genossenschaft hat bezüglich der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Empfehlungen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. umgesetzt.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg und Umgebung aufgrund unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells weiterhin mehr Chancen als Risiken für eine ausbalancierte Entwicklung der HARABAU. Wir erwarten im Wesentlichen eine günstige Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten. Weitere Chancen sehen wir bei Wirtschaftlichkeit durch arrondierenden Neubau und Zukauf, strukturelle Bestandspflege und energetische Modernisierungen. Mit der Finalisierung der Dekarbonisierungsstrategie im abgelaufenen Geschäftsjahr besteht ein substantielles Maß an Planungssicherheit in der technischen, organisatorischen und wirtschaftlichen Umsetzung. Wohnungsvverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Ab 2024 etabliert die HARABAU organisatorisch zudem ein Quartiers- und Sozialmanagement, das bedarfsgerecht die Angebote entwickelt und strukturiert sowie gezielt Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit anbietet.

Zusätzlich wird das Serviceangebot durch digitale Dienstleistungen sinnvoll ergänzt. Ziel ist es, die Servicequalität zu erhöhen und Mehrwerte durch Information und Transparenz zu schaffen. Für 2024 steht ein Relaunch der HARABAU-Homepage sowie die Einführung eines Mitgliederportals bzw. einer Mitglieder-App an.

3.3 Prognosebericht

Bei der Unternehmensplanung ist den wesentlichen derzeit bestehenden und erkennbaren Risiken Rechnung getragen worden. Dennoch sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfeldes die Prognosen für 2024 weiterhin mit gewissen Unsicherheiten verbunden. Durch die aufgezeigten Unsicherheiten in der Risikoeinschätzung kann es zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung werden die negativen Risiken für die HARABAU als gering eingestuft. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich im Kerngeschäft trotz der bestehenden Risiken weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Investitionen sowie die energetische Transformation im Bestand werden ausgewogen sowie wirtschaftlich ausbalanciert fortgeführt.

Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen, zukünftig leicht steigender Nutzungsgebühren sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2024 mit Mieterträgen plus Umlagen von T€ 17.520, Zinsaufwendungen von T€ 1.105 und planen die Kosten für Instandhaltung (ohne Versicherungsschäden und Mieterbelastungen) mit T€ 6.525.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bereits Investitionen im Bereich Fenstererneuerung, Wärmedämmung, Heizungserneuerung und -optimierung sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen in Höhe von ca. T€ 3.200 vorgesehen.

Für 2024 rechnen wir unter Berücksichtigung weiterhin hoher Aufwendungen in der Bestandserhaltung mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.308. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 8. Mai 2024

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite		2023	2022
in €			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		121,08	3.565,73
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.891.152,70		88.738.558,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.336.525,99		1.378.848,95
3. Technische Anlagen und Maschinen	2.964,01		3.844,35
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.431,37		214.006,20
5. Geleistete Anzahlungen	2.654.443,43	91.182.517,50	0,00
Anlagevermögen insgesamt:		91.182.638,58	90.338.823,76
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.205.406,85	3.181.965,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.077,82		41.911,21
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.035,03		2.184,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	141.320,40	177.433,25	157.817,27
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.808.683,05	7.172.407,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		40.176,76	29.942,07
Bilanzsumme		101.414.338,49	100.925.051,99

Passivseite		2023	2022
in €			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		198.300,00	362.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder		7.147.350,00	7.059.450,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.050,00	12.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		
	(Vorjahr: 0,00)		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		4.941.000,00	4.741.000,00
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	200.000,00		
	(Vorjahr: 179.000,00)		
2. Andere Ergebnisrücklagen		37.215.510,43	35.708.319,44
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.507.190,99		
	(Vorjahr: 1.325.071,62)		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		1.991.950,99	1.788.903,62
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.707.190,99	1.504.071,62
Eigenkapital insgesamt		49.787.970,43	48.168.151,44
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.174.955,00	1.194.911,00
2. Sonstige Rückstellungen		337.967,29	114.093,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		45.383.055,10	46.985.075,21
2. Erhaltene Anzahlungen		3.704.498,97	3.497.295,61
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		41.776,26	35.030,87
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		880.957,16	847.857,40
5. Sonstige Verbindlichkeiten		59.547,15	43.015,18
- davon aus Steuern	7.185,67		
	(Vorjahr: 3.668,82)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		
	(Vorjahr: 0,00)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		43.611,13	39.622,08
Bilanzsumme		101.414.338,49	100.925.051,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

in €		2023	2022
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.811.659,30		16.154.161,16
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	584,63	16.812.518,93	496,63
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen		23.441,16	12.163,33
3. Sonstige betriebliche Erträge		246.202,54	222.684,19
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.260.587,06	8.143.788,12
Rohergebnis		8.821.575,57	8.245.992,19
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.191.835,93		1.022.715,58
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	486.716,00	1.678.551,93	256.282,05
- davon für Altersversorgung: 220.016,98 (im Vorjahr: 32.077,52)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.252.090,36	2.316.250,88
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.162.187,20	1.024.274,25
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.169.245,99	1.286.411,53
- davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 21.414,42 (im Vorjahr: 22.007,00)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.339,69	- 543,66
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.543.160,40	2.340.601,56
11. Sonstige Steuern		551.209,41	551.697,94
12. Jahresüberschuss		1.991.950,99	1.788.903,62
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.707.190,99	1.504.071,62
14. Bilanzgewinn		284.760,00	284.832,00

Gemeinsam schützen



Anhang

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Bargteheider Straße 99
22143 Hamburg
eingetragen: Amtsgericht Hamburg, Gen. R. 764

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 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 Nutzungsdauer beträgt drei Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. 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 enthaltenen sonstigen Gebäuden
- 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 beschrieben.

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

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear auf drei bis 23 Jahre abgeschrieben. Die in dem Posten enthaltenen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 800 € netto werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt.

In die Herstellungskosten des Sachanlagevermögens wurden eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen eingerechnet, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet.

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

Die liquiden Mittel bestehen in Euro.

Das Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wurde in Anspruch genommen und somit auf den Ausweis von aktiven latenten Steuern verzichtet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafel 2018G von Heubeck berechnet. Für die Anwartschaft wurde ein modifizierter Teilwert ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 1,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2023 veröffentlichte Marktzins bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre.

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 1.188.051 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 13.096 € zur ausgewiesenen Rückstellung. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB der Ausschüttungssperre.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (ab Seite 56) dargestellt.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Der Anstieg im Posten aktive Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf verrechnete Zahlungen für ein Leasing-E-Fahrzeug sowie vorausgezahlte Studiengebühren zurückzuführen.

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt

	2023	2022
	T€	T€
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.148	7.060
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	198	362
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	1	12
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	7.347	7.434

Das Geschäftsguthaben reduzierte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2023 um 1,2%.

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

Rückstellungen	T€
aus rechtshängigem Klageverfahren	173
Jahresabschluss und Prüfung	76
ausstehende Rechnungen	45

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 58).

Anlagenspiegel

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

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	171.481,40	0,00	0,00	0,00	171.481,40
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	153.881.130,64	282.589,61	0,00	0,00	154.163.720,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.372.553,39	0,00	0,00	0,00	2.372.553,39
Technische Anlagen und Maschinen	115.882,98	0,00	0,00	0,00	115.882,98
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	600.517,90	190.487,58	210.792,44	0,00	580.213,04
Geleistete Anzahlungen**	0,00	2.654.443,43	0,00	0,00	2.654.443,43
	156.970.084,91	3.127.520,62	210.792,44	0,00	159.886.813,09
Anlagevermögen insgesamt	157.141.566,31	3.127.520,62	210.792,44	0,00	160.058.294,49

* Die Zugänge unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen eine gestartete Modernisierungsmaßnahme in Hamburg-Rahlstedt.

** Die Zugänge unter den geleisteten Anzahlungen betreffen den getätigten Zukauf von zwölf Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten Ende 2023 mit wirtschaftlichem Übergang in 2024.

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
167.915,67	3.444,65	0,00	0,00	0,00	171.360,32	121,08	3.565,73
65.142.572,11	2.129.995,44	0,00	0,00	0,00	67.272.567,55	86.891.152,70	88.738.558,53
993.704,44	42.322,96	0,00	0,00	0,00	1.036.027,40	1.336.525,99	1.378.848,95
112.038,63	880,34	0,00	0,00	0,00	112.918,97	2.964,01	3.844,35
386.511,70	75.446,97	0,00	179.177,00	0,00	282.781,67	297.431,37	214.006,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.654.443,43	0,00
66.634.826,88	2.248.645,71	0,00	179.177,00	0,00	68.704.295,59	91.182.517,50	90.335.258,03
66.802.742,55	2.252.090,36	0,00	179.177,00	0,00	68.875.655,91	91.182.638,58	90.338.823,76

Verbindlichkeitspiegel 2023

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben:

(Die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Verbindlichkeiten in €	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Sicherungs- art *
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.383.055,10 (46.985.075,21)	3.274.425,25 (3.493.530,46)	13.103.549,63 (13.460.891,89)	29.005.080,22 (30.030.652,86)	45.383.055,10 (46.985.075,21)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.704.498,97 (3.497.295,61)	3.704.498,97 (3.497.295,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.776,26 (35.030,87)	41.776,26 (35.030,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	880.957,16 (847.857,40)	880.957,16 (847.857,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	59.547,15 (43.015,18)	59.547,15 (43.015,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	50.069.834,64 (51.408.274,27)	7.961.204,79 (7.916.729,52)	13.103.549,63 (13.460.891,89)	29.005.080,22 (30.030.652,86)	45.383.055,10 (46.985.075,21)	

* 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€ 3.200 abgerechnete Nebenkosten und T€ 434 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. Versicherungsschädigungen in Höhe von T€ 53.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 5.253 Instandhaltungsaufwendungen (exkl. Versicherungsschäden und Mieterbelastungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten i.W. T€ 882 Verwaltungskosten.

4. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	10	7
Hauswarte	5	0
	15	7

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.477	47.063
Zugang 2023	136	2.104
Abgang 2023	130	1.518
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.483	47.649

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um T€ 87,3.

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

Am Abschlussstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Architekten- und Bauverträgen in Höhe von T€ 616. Zusätzlich gibt es laufende Verpflichtungen aus Pkw-Leasing-Verträgen (T€ 19).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstands:

Mario Mack – Vorstandsvorsitzender
Meike Dingermann – Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ekkehard Wysocki – Vorsitzender
Maja Kreßin – Stellvertretende Vorsitzende
Nicole Hartmann – Schriftführerin
Fabian Meier-Hedde –
Stellvertretender Schriftführer (seit 27. Juni 2023)
Carsten Gruber
Beate Höfling
Susanne Wagener – Mitglied (bis 27. Juni 2023)

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Jahresabschlusses nicht ergeben.

Mit Aufstellung des Jahresabschlusses haben Vorstand und Aufsichtsrat in gemeinsamer Sitzung und Beratung am 7. Mai 2024 mit getrennten Beschlüssen beschlossen, 1.507.190,99 € in die anderen Ergebnisrücklagen und 200.000,00 € in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, der Vorabzuweisung nach § 28 m der Satzung zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden.

Bilanzgewinn	284.760,00 €
---------------------	---------------------

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Mitgliederversammlung	
Dividendenausschüttung	284.760,00 €

Hamburg, den 8. Mai 2024

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann

Gemeinsam agieren



Bericht des Aufsichtsrates

Auf fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 die Arbeit sowie die Geschäftsführung des Vorstandes gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben überwacht. Dazu wurden Berichte des Vorstandes entgegengenommen, diskutiert, kritisch bewertet und gebilligt. Fragen des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand vollumfänglich beantwortet.

Einzelfragen der Geschäftsführung wurden in weiteren Sitzungen des Prüfungsausschusses gezielt geprüft und gegenüber dem Vorstand bewertet.

Regelmäßiger Punkt der Tagesordnung waren nach wie vor die Informationen über unseren Verein „Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU“ und dessen weitere Entwicklung und zukünftige Aufstellung sowohl, personell als auch inhaltlich. Dazu gehörte auch die Veranstaltungsplanung des Vereins.

Planungen des Vorstandes zu weiteren Wohnungs- und Grundstückskäufen sowie zu eventuellen Bauvorhaben waren ebenfalls ein regelmäßiger Punkt der Sitzungen. Der Schwerpunkt auch in diesem Jahr lag allerdings bei der Instandhaltung und damit der Werterhaltung unserer Wohnungen und Anlagen.

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

Auf der Vertreterversammlung am 27. Juni 2023 wurde das bisherige Aufsichtsratsmitglied Susanne Wagener verabschiedet und Fabian Meier-Hedde neu in den Aufsichtsrat gewählt. Nicole Hartmann wurde ebenfalls erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Die schon in den letzten Berichten angesprochene Neuausrichtung unserer Genossenschaft wurde weitergeführt. Das Unternehmenskonzept HARABAU 2025 wurde in seinen fünf Bereichen weiter konkretisiert. Der Überfall auf die Ukraine im Februar 2022 mit seinen weitreichenden Auswirkungen auf die Energieversorgung, künftige Energiesicherheit und Neuorientierung sowie die Preissteigerung im Baugewerbe und die Zinsentwicklung waren und sind ständiges Diskussions-thema. Weitere Bereiche, wie z. B. die Fortführung der Digitalisierung, waren ebenfalls Themen unserer gemeinsamen Sitzungen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand in seiner Gesamtheit gestaltete sich weiterhin konstruktiv. Insbesondere konnten wir weiter beobachten, dass der Vorstand von unserer Mitarbeiterschaft weiterhin positiv aufgenommen wurde. Es hat sich eine neue Form der kooperativen und partizipativen Zusammenarbeit entwickelt, die wir als Aufsichtsrat außerordentlich positiv bewerten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in die Entwicklung und Umsetzung der unternehmerischen Gesamtstrategie weiterhin einbezogen.

Im November hat der Aufsichtsrat zu einer außerordentlichen Vertreterversammlung eingeladen, die am 11. Dezember 2023 stattfand. Dort wurde die Klage eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes behandelt, die den Umfang seiner Ansprüche auf betriebliche Altersversorgung betrifft. Rechtsanwältin Fromm (Rechtsanwälte Behrens & Partner) führte die Vertreterversammlung in den Sach- und Streitstand ein und stand – ebenso wie die Mitglieder des Aufsichtsrates – für die Beantwortung von Fragen der anwesenden Vertreterinnen und Vertreter zur Verfügung. Wir haben gemeinsam mit der uns vertretenden Kanzlei ein Konzept zur Abwehr der Ansprüche entwickelt und entsprechend im Rechtsstreit vorgetragen. Gemäß dem einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung haben wir zudem eine gebotene Widerklage veranlasst. Ein Termin zur mündlichen Verhandlung über die Klage steht noch nicht fest.

Unser Dank gilt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im letzten Jahr im Interesse des Unternehmens geleistete Arbeit. Die HARABAU steht – wie auch unser jährlicher Geschäftsbericht widerspiegelt – hervorragend da. Wir sind uns sicher, dass mit diesem Engagement ein zukunftsfähiges, aber auch ein den genossenschaftlichen Traditionen verpflichtetes Unternehmen erhalten und ausgebaut werden kann. Der Aufsichtsrat wird diesen Aspekt seiner Arbeit besonders im Auge behalten und seinen Anteil dazu beitragen.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat und empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen
- den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2023 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, im Mai 2024

Für den Aufsichtsrat:

Ekkehard Wysocki (Vorsitzender)



Verzeichnis Mitgliedervertreter*innen

(Stand 31.12.2023)

Wahlbezirk 1

Wohnanlagen: Schiffbeker Schanze, Öjendorfer Weg, Ruhmkoppel, Julius-Campe-Weg, Steinbeker Weg, Steinbeker Hauptstraße

Vertreter*innen

Neumann, Gustav

Perkuhn, Nadine

Klein, Lukas

Wahlbezirk 2

Wohnanlagen: August-Krogmann-Straße, Farmsener Höhe, Lesserstraße

Vertreter*innen

Hammann, Sabine

Schmidt, Christine

Wahlbezirk 3

Wohnanlage: Beerenhöhe

Vertreter*innen

Flebbe, Hans-Rolf

Hartmann, Jan

Schütt, Sabrina

Herdy, Jens

Wahlbezirk 4

Wohnanlagen: Stolper Straße, Redderblock, Berner Straße, Nydamer Weg, Bargtheider Straße

Vertreter*innen

Busacker, Mario

Lübke, Herbert

Langenhop, Wolfgang

Christensen, Jens

Pahl, Angelika

Winterstein, Sven

Recknagel, Dennis

Blazevic, Jenna

Liersch, Jennifer

Pohl, Marco

Wahlbezirk 5

Wohnanlagen: Erdmannstraße, Bergiusstraße, Am Born, Danziger Straße

Vertreter*innen

Deumeland, Petra

Reymann, Birgit

Pohlmann, Sven

Breloer, Minka

Hähnel, Christian

Wahlbezirk 6

Wohnanlagen: Timmendorfer Stieg, Timmendorfer Straße,
Boltenhagener Straße, Ahrenshooper Straße, Kühlungsborner Straße

Vertreter*innen

Ott, Jürgen

Ehlers, Klaus

Wriedt, Anja

Merse, Oliver

Gruber, Lars

Oellrich, Rainer

Klitta, Frank

Hoffmann, Hans

Waller, Heidrun

Klein, Patrick

Führing, Michaela

Daniels, Cornelia

Mecklenburg, Christian

Czerner, Jana

Kleibaum, Natalia

Cordes, Christian

Zeiss, Anja

Wahlbezirk 7

Wohnanlagen: Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße

Vertreter*innen

Heuckeroth, Dieter

Bastian, Ludwig

Goossen, Harald

Giesmann, Peter

Tessmer, Thomas

Klupsch, Astrid

Huthoff, Peter

Gerber, Christel

Wedemeyer, Thomas

Wasmuth, Peter

Zander, Cornelia

Wittka, Melanie

Wahlbezirk 8

Wohnanlagen: Am Sooren, Liseistieg, Hauke-Haien-Weg, Liliencronstraße

Vertreter*innen

Weidt, Jürgen

Alves, Traute

Rohde, Uwe

Teudt, Hans-Jürgen

Meyer, Mirko

Winkelmann, Berit

Sahrbacher, Susanne

Riethling, Ute

Wahlbezirk 9

Wohnanlagen: Loher Straße, Remstedtstraße, Rahlstedter Straße,
Küperkoppel, Boizenburger Weg

Vertreter*innen

Jungclaus, Margit

Schleef, Michael

Knaus, Martina

Wauer, Detlev

Parting, Oliver

Weisse, Jan

Sindermann, Gerd

Schröder, Martin

Wahlbezirk 10

Wohnanlagen: Pinneberger Chaussee, Mergenthaler Weg, Vereinsstraße

Vertreter*innen

Wollweber, Heinz-Jürgen

Horn, Christian

Wahlbezirk 11

Wohnanlagen: Chrysanderstraße, Sander Straße, Anita-Ree-Straße,
Ursula-Querner-Straße, Sophie-Schoop-Weg

Vertreter*innen

Marin, Rainer

Guzy, Ulrich

John, Werner

Klages, Oliver

Heblinksi, Benjamin

Wolf-Stoll, Vanessa

Wahlbezirk 12

Wohnanlagen: Tegelsberg, Tunnkoppelstieg, Tunnkoppelring, Buchenkamp

Vertreter*innen

Beck, Jörg

Heger, Rainer

Rademann, Michael

Düren, Gabriele

Ehling, Christine

Wahlbezirk 13

Unversorgte und fördernde Mitglieder/Vertreter*innen

Vertreter*innen

Riechers, Günther

Johannisson, Johannes

Kruschinski, Uwe

Frohns, Reinhold

Pohlmann, Erhard

Wehlte, Hendrik

Lafrentz, Kirsten

Beck, Ilka

Andres, Peter

Schattling, Holger

Koch, Torsten

Tiedemann, Ingo

Bauer, Joachim

Schweim, Annette

Radtke, Reinhard

Burmester, Ralf

Ehlers, Jan-Hendrik

Babanao, Alphonse

Jürs, Hans-Dieter

Beyer, Olav

Schneekloth, Bastian

Silke, Carolin

Buschhüter, Ole Thorben

Siemer, Karin

Schacht, Heike

Segebrecht, Rolf-Peter

Weisse, Britta

Vennwald, Andreas

Lipke, Heidi

Weisse, Janine

Konzelmann, Jan

Bannatz, Martin

Rathjen, Stefanie

Axt, Alexander

Czerner, Thorsten

Risch, Lukas

Thies, Tim

Kröger, Felix

Wiencke, Marcel

Buscher, Monique



Akunts, Hovhannes
 Bahrs, Anne
 Bartels, Carla
 Berger-Ossenbrüggen, Ursula
 Drost, Hans-Dieter
 Eggemann, Margarethe
 Gowitzke, Eberhard
 Günther, Ulla
 Hase, Heinz-Werner
 Heinrichs, Irmgard
 Heinz, Hendrik
 Hellwig, Helga Ingrid
 Hinrichs, Tanja
 Huber, Tim
 Hübsche, Karl-Heinz
 Jacobsen, Ursula
 Jäger, Karin
 Kießling, Jürgen
 Klages, Hanneliese
 Klimek, Christiane
 Klupsch, Helga
 Kreuz, Michaela
 Kruse, Rita
 Kuhn, Manfred
 Lehmann, Gert
 Lindemann, Volker
 Lindemann, Peter
 Lunt, David
 Mählmann, Helmut
 Mayer, Christel
 Meyer, Karl-Heinz
 Ndubusi, Gabriele
 Neuerburg, Jutta
 Opitz, Horst
 Otto, Bärbel
 Plöttner, Winfried
 Rau, Karsten
 Reim, Edith
 Romanowska, Irena
 Rürup, Claus-Wilhelm
 Saupper, Arnfried
 Schmidt, Rolf
 Schneider, Michael
 Skibbe, Ralf
 Steinmetz, Elke
 Weltin, Mieke
 Wesche, Elfriede Clara Henny
 Winkler, Hannelore
 Wulf, Ute
 Yasseri-John, Annelore

Wir trauern um unsere

verstorbenen Mitglieder.

Wir werden ihrer in Treue und Dankbarkeit gedenken!

Unsere Wohnanlagen

Stand 31.12.2023

Stadtteil	WIE	Wohnanlagen	Wohnungen	Gewerbe***	Garagen	Stellplätze	Baujahr
Rahlstedt	1	Stolper Str. 1 – 33 Redderblock 46 – 58	120			19	1951
Rahlstedt	2	Timmendorfer Stieg 1 – 40	110		6		1953
Rahlstedt	3	Loher Straße 9 – 19	84		10		1954
Rahlstedt	4	Pogwischrund 2 – 25	87		5		1956
Rahlstedt	5	Rahlstedter Str. 160 Remstedtstr. 2	8	1	2		1956
Farmsen	6	August-Krogmann-Straße 3 + 7	30	2		8	1958
Rahlstedt	7	Timmendorfer Straße 1 – 15	130		14		1959
Rahlstedt	8	Friedrichshainstr. 8 – 26 Reinickendorfer Str. 2 – 45	271	2	60	94	1962
Rahlstedt	9	Am Sooren 31a – 57	54		24		1962
Rahlstedt	10 **	Berner Straße 12 a – 16 f	76	1	24	25	1965
Rahlstedt	11	Rahlstedter Str. 41	7	2		1	1968
Billstedt	12	Schiffbeker Schanze 9 + 11	12		6		1967
Rahlstedt	13	Rahlstedter Straße 49 + 49 a Loher Straße 1 + 3	55	4	16	19	1973
Farmsen	14	Farmsener Hoehe 37 + 39	10		16		1968
Tonndorf	15	Küperkoppel 95 – 99	18			18	1970
Rahlstedt	16	Liseistieg 2 – 18	120				1971
Billstedt	17	Ruhmkoppel 2 a – c Öjendorfer Weg 49 + 51 Julius-Campe-Weg 38	39		6		1971
Harburg	18	Beerenhöhe 10 – 31	101		81	35	1977
Wandsbek	19	Lesserstraße 141 + 151	17	1	7	9	1970
Eidelstedt	20 *	Pinneberger Chaussee 47 – 47 b Mergenthalerweg 2 – 2 b	36		41	12	1983
Billstedt	21	Steinbeker Weg 27 – 31 Steinbeker Hauptstr. 42 + 44	24		10	10	1976
Rahlstedt	22	Nydamer Weg 2 – 8 a	33		32	32	1976
Rahlstedt	23	Hauke-Haien-Weg 23 + 25	15		7	8	1976
Rahlstedt	24	Boizenburger Weg 11	29	4		12	1984
Rahlstedt	25	Boizenburger Weg 7	8	2			1982
Rahlstedt	26 *	Rahlstedter Str. 139	12				1983
Eimsbüttel	27	Vereinsstraße 76	11				1985
Bergedorf	28	Chrysanderstraße 142 – 142 d Sander Straße 25 – 25 b	42	1	21		1986
Poppenbüttel	29 *	Tegelsberg 2 d – g	31			26	1987
Volksdorf	30 *	Tunnkoppelring 64 – 68 Tunnkoppelstieg 18 – 22	57		28	18	1984
Altona/Ottensen	31	Erdmannstrasse 3 – 7	53				1989
Altona/Ottensen	32	Bergiusstr. 28 Am Born 11	9				1989
Altona/Ottensen	33	Erdmannstraße 1	60				1988
Altona/Ottensen	33	Am Born 13 – 17					
St. Georg	34	Danziger Str. 19	9		9		1983
Volksdorf	35	Buchenkamp 45 + 47	17			14	1984
Neu Allermöhe	36	Ursula-Querner-Str. 1 + 3 Anita-Ree-Straße 6 – 12	60		41		1984
Neu Allermöhe	37 *	Sophie-Schoop-Weg 62 – 68	32			19	1997
Neu Allermöhe	38	Sophie-Schoop-Weg 58 + 60 + 70	28			22	1997
Volksdorf	39	Buchenkamp 41 + 43	17			14	1984
Rahlstedt	40 *	Boltenhagener Str. 24 – 28	32		38	6	1999
Rahlstedt	41	Bargtheider Straße 169 – 173	40		24	8	1998
Rahlstedt	42	Boltenhagener Str. 18 – 22	30			6	1999
Rahlstedt	43 *	Kühlungsborner Str. 68 – 82 Ahrenshooper Str. 12 – 24	109		54	33	2001
Rahlstedt	44	Ahrenshooper Str. 26 – 32	90		60		2001
Rahlstedt	45	Am Sooren 103 + 105	15			11	2014
Billstedt	46	Julius-Campe-Weg 36	9				2011
Rahlstedt	47	Liliencronstraße 61	27		20		2017
			2.284	20	662	479	

* öffentlich gefördert

** einschl. von 15 Garagen und 25 Stellplätzen im benachbarten Schlauer Weg

*** ohne Eigennutzung (z.B. Geschäftsstelle der HARABAU)

Gemeinsam fördern



Impressum

Geschäftsbericht 2023

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

eingetragen: Amtsgericht Hamburg, Gen. R. 764

www.harabau.de

Geschäftsbericht 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/S. 3/71: SurfUpVector

S. 6: Viktoria Kurpas

S. 38: megaflopp

S. 42: Irina Griskova

S. 53: Aleksei Naumov

S. 61: Flashvector

Rückseite: Olga Kurbatova

alle istockphoto.com

S. 9: serres, design.

S. 10/16/18/20/23/24/26–37/40 hinten/63:
Arnold Morascher, Hamburg

S. 36: Oliver Ruge

S. 41: Immobilienwirtschaftliche
Beratung GmbH Braunschweig

S. 12: yourpix

S. 40 unten: J-A-Photography

S. 68: salman2

alle stock.adobe.com

Richtig gut wohnen.

