



Geschäftsbericht

2022

Wohn- und Geschäftsbauten

2.284 Wohnungen
(mit 144.290 m² Wohnfläche)

20 Gewerbeeinheiten (ohne Eigennutzung)
(mit 1.979 m² Nutzfläche)

688 Garagen / überdachte Stellplätze

480 offene Stellplätze

5,2 Mio. € Investitionen
in den eigenen Wohnbestand

6,95 €/m² durchschnittliche
monatliche Nutzungsgebühr (nettokalt)

6,96 % Fluktuationsrate / Mieterwechsel in 2022

3.477 Mitglieder in 2022

Auf einen Blick

Kennzahlen	2022	2021
Bilanzsumme	100.925.051,99 €	102.444.705,91 €
Eigenkapitalquote	47,70 %	45,40 %
Instandhaltung / Modernisierung (ohne Versicherungen / Mieterbelastungen)	5.167.361,06 €	4.663.873,32 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	16.154.161,16 €	15.844.855,14 €
Bilanzgewinn	284.832,00 €	278.514,00 €
Geschäftsguthaben	7.434.000,00 €	7.316.214,00 €
Rücklagen	40.449.319,44 €	38.945.247,82 €
Rückstellungen	1.309.004,20 €	1.377.315,49 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	2.284	2.284
Zahl der Mitglieder	3.477	3.526
Zahl der Geschäftsanteile	47.063	47.550

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



Inhalt

Auf einen Blick	5
Organe der Genossenschaft	8
Unser Wohnungsbestand	9
Vorwort des Vorstands	10
Bericht des Vorstands	12
Lagebericht	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	31
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	33
2.1 Ertragslage	33
2.2 Finanzlage	34
2.3 Vermögenslage	35
2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren	35
3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	36
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	36
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	37
3.3 Prognosebericht	37
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2022	38
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	40
Anhang	42
Bericht des Aufsichtsrats	50
Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis	52
Verstorbene Mitglieder	57
Unsere Wohnanlagen	58
Impressum	60

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Mario Mack
Vorstandsvorsitzender

Meike Dingermann
Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Ekkehard Wysocki
Vorsitzender

Maja Kreßin
Stellvertretende Vorsitzende

Nicole Hartmann
Schriftführerin
seit 22. Juni 2022

Susanne Wagener
Schriftführerin bis 22. Juni 2022,
danach stellvertretende Schriftführerin

Carsten Gruber
stellvertretender Schriftführer
bis 22. Juni 2022

Beate Höfling

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Ekkehard Wysocki, Sprecher

Maja Kreßin

Nicole Hartmann

Susanne Wagener

Carsten Gruber

Beate Höfling

Prokurist

Kai Jensen

Mitgliedervertreter*innen

siehe Verzeichnis von Seite 52 bis 55

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,

es ist nicht verwunderlich, dass die Gesellschaft für deutsche Sprache das Wort „Zeitenwende“ zum Wort des Jahres 2022 gewählt hat.

Viele Menschen dachten zu Beginn des Jahres 2022, dass mit dem Abflachen der Coronapandemie und den damit einhergehenden weiteren Lockerungen der Beschränkungen eine schnelle Rückkehr zur gewohnten Normalität möglich sein würde. Eine Normalität, so wie wir sie aus 2019 kannten und nun mehr denn je zu schätzen wussten. Diese hoffnungsvolle und sehnsüchtige Erwartung wurde mit einem Schlag durch die Meldung vom 24. Februar 2022 zerstört, als der bis heute andauernde – sinnlose – Angriffskrieg von Russland auf die Ukraine begann und Putin damit den seit 2014 schwelenden Russisch-Ukrainischen Krieg eskalieren ließ.

Die Zeiten haben sich seitdem gewaltig geändert!

Die Auswirkungen dieser blinden Zerstörungswut führten dazu, dass sich die deutsche Wirtschafts- und Energiepolitik innerhalb kürzester Zeit völlig neu ausrichten musste. Die Angst, dass im Winter kein Gas mehr zum Heizen vorhanden sein könnte, hat sich zum Glück nicht bewahrheitet.

Eine Zeitenwende mag durch Krisen ausgelöst werden, aber jede Krise kann auch zu einem positiven Wandel beitragen. Der Begriff Zeitenwende beschreibt den „Beginn einer neuen Ära“, die – wenn man die Evolutionsgeschichte der Menschheit anschaut – nicht negativ sein muss, sondern eher Fortschritt bedeutet. Die Verknappung der fossilen Brennstoffe hat bei vielen Menschen dazu beigetragen, das Bewusstsein dafür zu schärfen, wie wichtig die Umstellung auf erneuerbare Energien ist und damit auch zu einer größeren Akzeptanz im Bereich des Klimaschutzes geführt.

Wir als HARABAU werden unser Ziel, dass unser Gebäudebestand ab 2045 Klimaneutralität erreicht, daher weiterhin fokussiert im Auge behalten und die dazu erforderlichen Maßnahmen vorantreiben. Weitere Details hierzu können Sie unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht entnehmen, den wir zusammen mit unserem diesjährigen Geschäftsbericht verschicken.

75 Jahre HARABAU

Die HARABAU hat schon einige Zeitenwenden erleben dürfen und ist immer daran gewachsen. Das wollen wir auch zukünftig so halten!

Am 18. März 2022 feierte die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG ihr 75-jähriges Bestehen. Stolz kann die HARABAU von sich sagen, dass sie vielen Menschen bereits über mehr als sieben Jahrzehnte ein schützendes und wärmendes Zuhause bieten konnte, in dem Sie, unsere Mitglieder, auch heute – in Zeiten des Wandels – tagtäglich „Richtig gut wohnen“.

Als Genossenschaft und Solidargemeinschaft haben wir eine Verantwortung füreinander. Steigende Energiekosten, Rohstoffengpässe und die wachsenden Inflationssorgen im vergangenen Herbst haben wir zum Anlass genommen, die ohnehin schon einmal zeitlich im Jahr 2022 verschobene Nutzungsgebührenerhöhung auf Anfang 2023 zu verschieben und so unsererseits auch noch ein wenig zur wirtschaftlichen Entlastung unserer Mitglieder beizutragen.

Ein gewachsenes Kompetenz-Team

Nicht nur die HARABAU selbst hat eine langjährige Tradition. Auch das Team der HARABAU-Mitarbeitenden ist stabil über die Jahre gewachsen. Wir sind in der heutigen Zeit als regional ansässige Arbeitgeberin in einer Metropole wie Hamburg sehr stolz darauf, dass wir im vergangenen Jahr ein 30-jähriges Dienstjubiläum einer Mitarbeiterin begehen konnten.

Nichtsdestotrotz werden wir uns in naher Zukunft verjüngen und auch personell verstärken müssen. Wir werden dabei ein besonderes Augenmerk auf die Ausbildung junger Menschen richten, sei es als „Azubi“ zum/zur Immobilienkaufmann/-frau oder auch duale Studierende mit dem Abschluss „Bachelor Immobilienwirtschaft“.

Wir sind davon überzeugt, dass der Enthusiasmus des HARABAU-Teams, sein tägliches Engagement und sein Spirit für die Mitglieder und den Immobilienbestand der HARABAU auch junge Berufseinsteiger und Berufseinsteigerinnen so begeistern kann, dass sie dauerhaft zu wertvollen Teammitgliedern der Genossenschaft heranwachsen.

Ein Quartier lebt und feiert!

Auch Sie, als Mitglied der Genossenschaft waren herzlich eingeladen, den 75. Geburtstag Ihrer HARABAU zu feiern!

Unserer Einladung zum Mitgliederfest im August 2022 im Quartier Pogwischrund, Friedrichshainstraße und Reinickendorfer Straße sind viele Mitglieder nachgekommen. So konnten Jung und Alt sich bei einem Kaffee und Kuchen oder einem leckeren Grillwürstchen endlich mal wieder persönlich austauschen, miteinander lachen und für ein paar Stunden die Alltagsorgen vergessen.

Der neu errichtete Spielplatz war natürlich bei den jüngeren Gästen sehr beliebt, aber auch die Eltern genossen die Sonne auf den umliegend aufgestellten Bänken. Die im Jahr 2021 errichteten Hochbeete wurden bewundert, denn dank der guten Pflege der Mitglieder konnte man schon die zu erwartende reichhaltige Ernte in den Beeten bewundern.

Daran sieht man, dass sich gute Pflege auszahlt!

Und so wollen wir auch in den nächsten Jahren weiter in die Instandhaltung und Modernisierung des über 75 Jahre gewachsenen Bestandes der HARABAU investieren und ihn – nach Möglichkeit – auch noch weiter wachsen lassen.

Dazu bauen wir auf Sie, als Mitglieder der Genossenschaft, auf unsere langjährigen Geschäftspartner*innen und unser Team aus Mitarbeitenden sowie die Mitglieder der Organe der HARABAU – die Mitglieder der Vertreterversammlung und des Aufsichtsrates – die mit ihrem Engagement und ihrer unermüdlichen Unterstützung, zur weiteren genossenschaftlichen Erfolgsgeschichte auch in Zeiten des Wandels beitragen.

Mario Mack

Meike Dingermann

Bericht des Vorstands



Mit Blick auf Deutschland und Hamburg

Wirtschaftliche Rahmendaten und Verbraucherpreise

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 deutlich um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 % bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 nominal

(in jeweiligen Preisen) um 10,8 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 3,5 %. Das Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene.

Auch das Baugewerbe in Hamburg entwickelte sich mit einem leichten Anstieg besser als im Bund. Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten drei Quartalen 2022 einen Wert von 1,8 Mrd. € erreicht. Das sind gut 35 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Preisbereinigt errechnet sich ein Anstieg um 15,5 %.

Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2022 mit 1,6 Mrd. € um 14,5 % über dem der ersten neun Monate des Vorjahres. Ohne Berücksichtigung der Preissteigerungen gingen die im Baugewerbe erzielten Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2 % zurück.

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



Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Hamburg

Der Anstieg der Bevölkerungszahlen in Hamburg fiel nur gering aus. 1.853.935 Menschen lebten Ende 2021 in Hamburg. Das sind 1.457 bzw. 0,1 % mehr als ein Jahr zuvor. Die Zunahme der Bevölkerung resultiert daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben. Der Saldo aus Zu- und Fortzügen ist dagegen negativ: Während 87.108 Menschen die Hansestadt zur neuen Heimat machten, zogen 87.178 Menschen aus Hamburg fort, ein Saldo von 70 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 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rund 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht.

Bezogen auf die Stadtteile bleibt Rahlstedt der bevölkerungsreichste, in dem durch ein berechnetes Bevölkerungswachstum von insgesamt knapp 6 % rund 97.000

Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2035 prognostiziert werden. Werden neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt, so ergibt die Prognose, dass Billstedt und Wilhelmsburg bis 2035 mit insgesamt jeweils plus 12.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen.

Im Jahr 2021 wurden in Hamburg 5.250 Menschen eingebürgert. Das sind 16,5 % mehr als im Jahr 2020. 37,4 % aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um 0,7 %. Die drei häufigsten Bezugsländer waren die Türkei, Polen und Afghanistan.

Bereits im Sommer 2021 sind die Zugangszahlen der Asyl- und Schutzsuchenden in Hamburg auf ein Niveau angestiegen, das zuletzt im ersten Halbjahr 2016 erreicht worden war. Aufgrund der damit verbundenen Unterbringungsbedarfe wurde bereits zum Jahreswechsel 2021/2022 unter anderem die bestehende Reserveplanung der Stadt Hamburg aktiviert, um die Kapazitäten der öffentlich-rechtlichen Unterbringung auch längerfristig aufzustocken und die entstehenden Platzbedarfe zu decken.

Struktur der Hamburger Haushalte

In 18,1 % der 1.042.4467 Hamburger Haushalte lebten Ende 2021 Kinder unter 18 Jahren. Dabei bestanden zwischen den Stadtteilen starke Unterschiede. Rund 25,1 % aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehendenhaushalte. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg mit 54,4 % im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben.

Im Durchschnitt nimmt jede*r Einwohner*in eine Wohnfläche von 39,4 m² in Anspruch. Das sind erneut 0,8 % mehr als im Vorjahr (39,1 m²).

Grundstücks- und Wohnungsmarkt

Die Zahl der im Jahr 2021 erfolgten Transaktionen am Hamburger Grundstücksmarkt – Grundstücke, Wohnungen und Häuser – ging gegenüber dem Vorjahr erneut um 5 % zurück auf 11.100. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2021 mit 4.300 €/m² Wohnfläche 12 % über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 32,5-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 %. Im Mittel wurde 2.200 €/m² zu errichtender Wohnfläche gezahlt.

Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal auf 76,3 m². Insgesamt werden rund 75 % der Hamburger Wohnungen von Mietern und Mieterinnen bewohnt. Ausgehend vom anhaltenden Bevölkerungswachstum bleibt die Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum, unverändert hoch.

Neubaubedarf

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. 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 bis einschließlich 2021 wurden über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis und Belegungsbindungen fertiggestellt. 2022 hat Hamburg den Bau von 10.377 neuen Wohnungen genehmigt. Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen hat der Senat damit erneut die Zielmarke von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr erreicht.

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 Singlehaushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen v. a. in innenstadtnahen Vierteln.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 €/m². Die Nettokaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 €/m² bzw. 7,3 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 %. Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Im 3. Quartal 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal Statista bei etwa 12,09 €/m² und Monat.

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) lag im Vergleich dazu Anfang 2022 bei 7,85 €/m² (Median).

Bündnis für das Wohnen

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg setzt seine erfolgreiche Arbeit fort und hält dabei am Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen fest. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode unterzeichnet. Zentrales Ziel des Bündnisses ist es auch in seiner dritten Auflage, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die seit ihrer Einführung 2016 immer erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen hat deshalb auch künftig Bestand.

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2021 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,44 Mrd. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2022 wird allerdings ein Rückgang der Investitionen um 4,2 % auf rund 1,38 Mrd. € prognostiziert.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 733 Mio. € ausgegeben – die Hälfte aller Investitionen der VNW-Unternehmen. 2022 sollen es 53 % sein. Die zwischenzeitlich massiv erschwerten Rahmenbedingungen im Bereich Baukosten, Zinsen, Grundstücksmarkt, Lieferketten, Fachkräftemangel und Energiekosten können aber dazu führen, dass die tatsächlichen Zahlen stark von der Prognose abweichen.



Mit Blick auf die HARABAU

HARABAU auf Erfolgskurs

Auch unter Berücksichtigung der Jahrhundertereignisse der letzten drei Jahre – Pandemie, Angriffskrieg und galoppierender Inflationsrate – ist die HARABAU weiterhin auf einem stabilen Erfolgskurs und ermöglicht ihren Mitgliedern „richtig gut zu wohnen“ bei Zahlung einer moderaten Nutzungsgebühr.

Mit dem Entwicklungskonzept HARABAU 2025 hat sich unsere Genossenschaft 2020 die mittelfristigen Unternehmensziele neu gesteckt.

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 zwei Jahre durch viele Projekte Konkretisierung erfahren haben und mit Leben gefüllt werden konnten.

Am 2. April 2022 haben daher die Vorstandsmitglieder, der Prokurist und die Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen eines internen Workshops das Entwicklungskonzept HARABAU 2025 auf den Prüfstand gestellt und ein Resümee gezogen.

Es wurde der erreichte Ist-Zustand betrachtet – was bisher in den einzelnen Bereichen umgesetzt worden ist. Zukunftsgerichtet wurde erarbeitet, ob und wie sich die Anforderungen und Herausforderungen unter Beachtung der mithin recht turbulenten weltwirtschaftlichen und politischen Entwicklungen der vergangenen Jahre an die HARABAU im Vergleich zum Jahr 2020, als das Entwicklungskonzept erarbeitet wurde, verändert haben.

Die Handlungsfelder aus dem Unternehmenskonzept sind jedoch nach wie vor die im Jahr 2020 identifizierten und werden bis 2025 stringent weiter als Unternehmensziele verfolgt, mit konkreten Projekten angereichert und mit Leben gefüllt.

Solidarität, Fairness und Transparenz

Unsere Genossenschaft ist geprägt von Solidarität, Fairness und Transparenz. Sie wird getragen von der Gemeinschaft engagierter Mitglieder. Das hat sich insbesondere in den vielfältigen Projekten für und mit unseren Mitgliedern im Jahr 2022 wieder unter Beweis gestellt.



1/3/4 Spielarena Pogwischrund
2 Spielplatz Reinickendorfer Straße

Modernisierung und Instandhaltung

Werte erhalten und zukunftsicher entwickeln – wie in den vergangenen Jahren stand für die HARABAU auch im Geschäftsjahr 2022 die Werterhaltung unseres Wohnbestandes, die Absicherung der Qualität in der Wohnung und im Wohnumfeld im Fokus. So haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 5,2 Mio. € für gezielte Modernisierung und Instandhaltung investiert; statistisch sind dies mehr als 35 € auf jeden einzelnen Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zu 2021 erhöhen sich die Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr – trotz der negativen Vorzeichen bei den branchenbezogenen Rahmenparametern – um ca. 11 % (+ 0,5 Mio. €).

Mit Blick auf explodierende Energiepreise haben wir im Jahr 2022 den besonderen Schwerpunkt auf energetische Modernisierungen und die Optimierung der bestehenden Heizungsanlagen gelegt. So wurden 2022 allein Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von T€ 557 getätigt.

Bewohner*innen der Wohnanlage in der Schiffbeker Schanze in Billstedt mit zwölf Wohneinheiten profitieren von jetzt modernen, gut gedämmten Fenstern, die den heutigen Energiestandards entsprechen. Energetisch ertüchtigt wurde auch die Wohnanlage im Tegelsberg in Poppenbüttel mit 32 Wohnungen: Hier erfolgte ebenfalls eine Erneuerung der Fenster.

Den ersten Bauabschnitt im Jahr 2022 und damit den Start für umfangreiche Modernisierungsarbeiten in der Bergedorfer Wohnanlage Sander Straße/Chrysantherstraße bildete ebenfalls der Einbau von Fenstern nach heutigen Energiestandards. Die Bewohner*innen der 42 Wohnungen können sich im Jahr 2023 auf weiterführende Maßnahmen freuen: So werden die Hauseingangsbereiche mit neuen Haustüren einschließlich Briefkastenanlagen und Klingeltableaus überarbeitet.

Noch im November 2022 startete die Erneuerung der in die Jahre gekommenen Vorbauten von zwei Hauseingängen in der Ursula-Querner-Straße in Neuallermöhe. Für Anfang 2023 sind die vier angrenzenden Eingänge in der Anita-Ree-Straße bereits beauftragt und für die Umsetzung vorgesehen.

Weitere Schwerpunkte unserer baulichen Projekte waren im Jahr 2022 Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld.

Die entscheidenden Impulse hierfür haben viele unserer engagierten Mitglieder gegeben:

Mitreden – mitmachen – mitgestalten. Unter diesem Motto hat die HARABAU in den vergangenen zwei Jahren im Quartier Pogwischrund/Friedrichshainstraße/Reinckendorfer Straße ein mehrstufiges Mitgliederbeteiligungsverfahren durchgeführt. Mit großem Erfolg und guten Ideen: Die Ergebnisse des Verfahrens sind in ein gestalterisches und technisches Pflichtenheft geflossen und das Planungsbüro Kuttner und Kahl hat daraus im Herbst 2021 eine Ausschreibung für die erforderlichen Bauarbeiten gefertigt. Start für die umfangreichen Landschaftsbauarbeiten war das Frühjahr 2022. Im Rahmen unseres großen Mitgliederfestes anlässlich des 75-jährigen Bestehens der HARABAU im August 2022 konnten wir zur Freude von Groß und Klein zwei neue Spielflächen in der Wohnanlage einweihen.

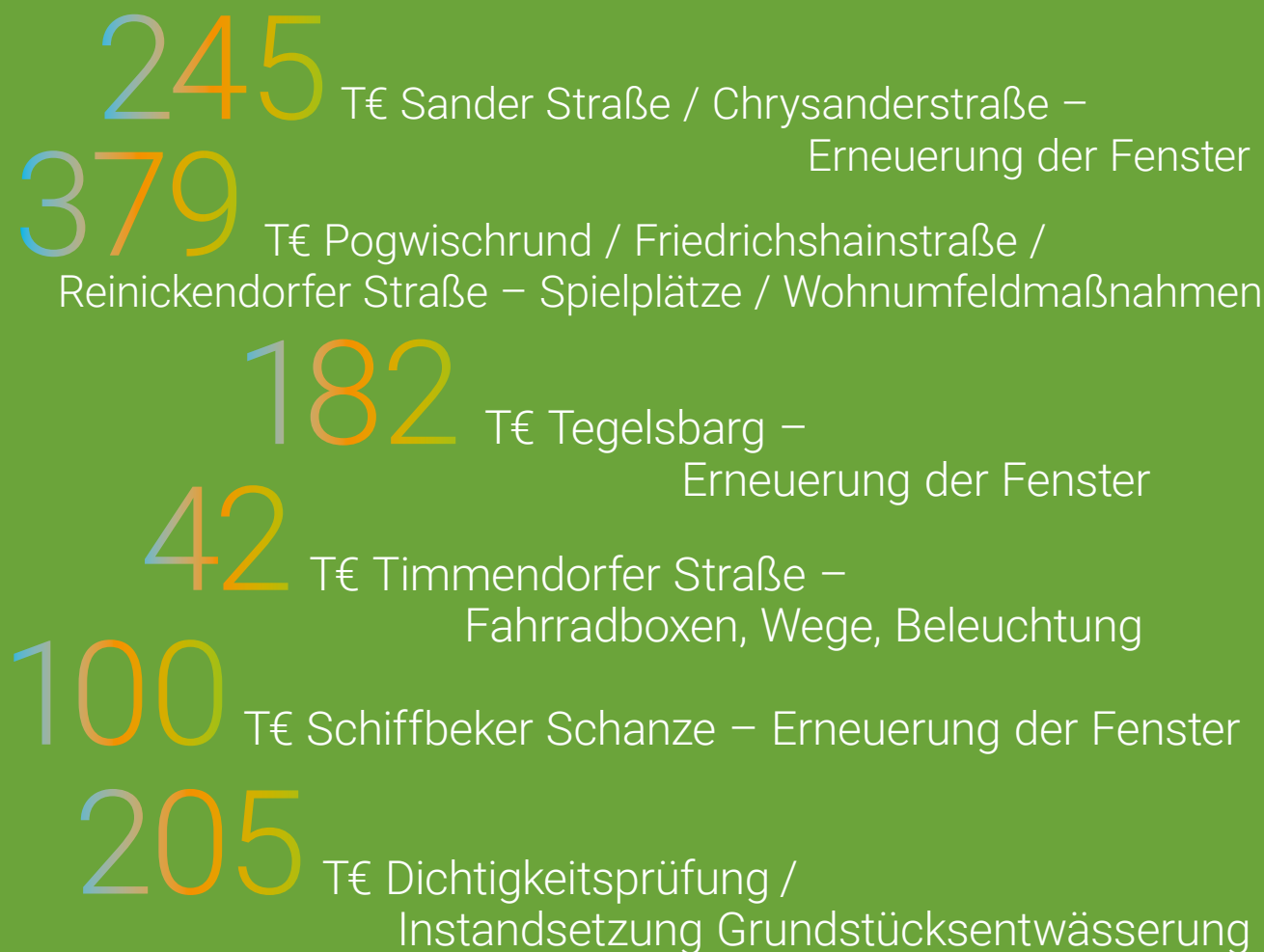
Auf der Fläche des bekannten Spielareals des Treffpunkt Pogwischrund e. V. entstand eine neue Spielarena, die einerseits alle typischen Elemente eines modernen Spielplatzes anbietet und andererseits auch mit einer oval geführten Fahrbahn um die Spielgeräte herum aktiv, z. B. mit einem Roller oder Bobbycar, umfahren werden kann – deshalb auch Spielarena. Die geschaffenen Sitzeinrichtungen in Form von Bänken und Natursteinblöcken laden zum Verweilen ein und der Nachwuchs bleibt stets im Blick.

Im gleichen Quartier ist in der Reinickendorfer Straße noch ein weiterer Spielplatz errichtet worden, der sich eher an den Spielbedürfnissen für Kleinkinder ausrichtet.

Weitere Schwerpunkte sind die erforderliche Ertüchtigung der Feuerwehraufstellflächen an der Friedrichshainstraße 8 und die Stärkung der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen durch das Anlegen von Blütenwiesen in den Grünflächen.

Neben den vielen wahrnehmbaren Projekten und Maßnahmen lag ein weiterer Fokus unserer Instandhaltungsaufwendungen auch in 2022 unter der Erde. So haben wir über den gesamten Wohnbestand verteilt, nach Prioritäten abgestuft, Dichtigkeitsprüfungen und erforderliche Sanierungsarbeiten an den Abwasserleitungen vorgenommen. Mit Ablauf des Jahres lagen die erforderlichen Dichtigkeitsnachweise – mit Ausnahme einer Wohnanlage – für den Gesamtbestand der HARABAU vor.

Ausgewählte Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2022:



Weiterer Instandhaltungsaufwand fiel, wie auch in den Vorjahren, für Reparaturen in bewohnten Wohnungen und für die Modernisierung von Wohnungen bei Nutzerwechseln an.

Aufgrund von Wohnungswechseln im Berichtsjahr modernisierte die HARABAU 43 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.

Für 2023 ist ein Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget von rd. 6,4 Mio. € geplant. Davon sind allein mehr als T€ 1.830 für Projekte und Maßnahmen im Bestand zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen.

Vermietungstätigkeit und Wohnkosten

Die monatliche Nutzungsgebühr (nettokalt) bei der HARABAU ist 2022 mit durchschnittlich 6,95 €/m² um 0,07 €/m² (2021 durchschnittlich 6,88 €/m²) gestiegen. Der 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 6,96 %

(7,49 % Vorjahr). Es gingen 153 Wohnungskündigungen ein (Vorjahr 159). Die Kündigungsgründe zeigen, dass sich Wohnraumkündigungen durch die Genossenschaft nur bedingt beeinflussen lassen.

Auch im Jahr 2022 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendigen Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren zwölf Wohnungen nicht vermietet.

Gründe für einen Wohnungswechsel waren:

- 23 Mitglieder sind innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen,
- 14 Mitglieder haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,
- 18 Mitglieder verstarben im Berichtszeitraum,
- 14 Mitglieder wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage,
- 14 Mitglieder kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,
- 2 Mitglieder zogen in erworbenes Wohneigentum,
- 6 Mitglieder verhielten sich nicht vertragsgerecht,
- 62 Mitglieder kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund wohnungs- und mieterbezogener Gründe sowie Änderungen ihrer Lebensverhältnisse.

Gesellschaftliche und soziale Verantwortung

Als Genossenschaft übernehmen wir gesellschaftliche und soziale Verantwortung.

Wir hatten uns bereits im Jahr 2021 aufgrund der anhaltenden Coronapandemie und ihren wirtschaftlichen Auswirkungen – auch auf die privaten Haushalte – aktiv gegen eine Erhöhung der Nutzungsgebühren unserer Mitglieder im freifinanzierten Wohnungsbestand entschieden. Für das Jahr 2022 war geplant, die Nutzungsgebühren zum 1. Oktober 2022 moderat anzupassen. Aufgrund der gestiegenen Heizkosten und allgemeinen Kostensteigerung mit einer Inflationsrate von 7,9 % [Quelle: Destatis] im Jahr 2022 wurde der Termin zur Anpassung der Nutzungsgebühren ein weiteres Mal verschoben, und zwar auf April 2023.

Unsere Mitglieder können sich auf die HARABAU verlassen. Wir möchten, dass sie und ihre Familien auch künftig möglichst sorgenfrei in ihren vertrauten vier Wänden leben können.

Die Mietausfälle sind durch die Pandemie in 2022 nicht nennenswert gestiegen. Wer nachweislich durch die wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise in Zahlungsschwierigkeiten geraten war und seine Miete nicht mehr bezahlen konnte, dem haben wir eine besondere Unterstützung angeboten. Gemeinsam konnten wir für beide Seiten zufriedenstellende Lösungen finden.

Genossenschaftsgedanke grenzenlos

Anfang März 2022 erhielten wir die ersten Anfragen, ob die beiden Gästewohnungen der HARABAU auch an Geflüchtete aus der Ukraine vergeben werden könnten. Die bestehenden Reservierungen wurden storniert. Die Mitglieder hatten hierfür vollstes Verständnis und der Gedanke der Solidargemeinschaft stand im Vordergrund.

In der Gästewohnung in der Friedrichshainstraße 8 wohnte vom 15. März 2022 bis zum 30. September 2022 eine ukrainische Familie. Ab dem 1. Oktober 2022 wurde die Wohnung dann wieder der eigentlichen Nutzung als Gästewohnung zugeführt. Die Gästewohnung in der Timmendorfer Straße 3b wurde am 31. März 2022 an eine ukrainische Flüchtlingsfamilie vergeben und zum 31. Oktober 2022 an die HARABAU zurückgegeben. Die HARABAU begleitete die Familien, soweit wie benötigt und von ihnen gewünscht. Beide Familien haben einen Dauernutzungsvertrag bei der HARABAU, nach der Übergangszeit in den Gästewohnungen, unterzeichnet.

Darüber hinaus wurde festgelegt, dass Mitgliedern, die einzelne Zimmer in ihren Wohnungen an Geflüchtete untervermieten wollten, dies unbürokratisch zunächst bis Ende September 2022 erlaubt wurde. Es bestand lediglich eine Anzeigepflicht gegenüber der für Vermietungen zuständigen Abteilung der Hausbewirtschaftung. Von der Möglichkeit einer solchen Untervermietung haben im obigen Zeitraum drei Mitglieder Gebrauch gemacht.





Der Mitgliederbestand und die Anzahl der Anteile veränderten sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.526	47.550
Zugang 2022	132	2.175
Abgang 2022	- 181	- 2.662
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.477	47.063

Unsere Mitglieder – Fundament unserer Genossenschaft

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 13,5 Anteilen (Vorjahr 13,5) beteiligt.

Die Ausgangslage für den Umgang mit der COVID-19-Pandemie hat sich im Vergleich zu den beiden Vorjahren verändert. Dies ist bedingt durch den hohen Immunisierungsgrad der Bevölkerung und das Auftreten von Virusvarianten mit verringerter Krankheitsschwere. Dadurch ergab sich ein Strategiewechsel von den bis-

herigen Ansätzen der Eindämmung zu Ansätzen des Schutzes vulnerabler Gruppen und der Abmilderung schwerer Erkrankungen.

2022 haben wir mit den sukzessiven Rücknahmen der Pandemiebeschränkungen und Auflagen erleben dürfen, mit welcher Intensität und Freude der Gemeinschaftsgedanke der HARABAU-Mitglieder wieder im persönlichen Kontakt gelebt werden konnte.



75 Jahre HARABAU





75 Jahre HARABAU – das muss gefeiert werden!

Das Jubiläumsjahr der HARABAU – ihr 75. Geburtstag – konnte daher gebührend gefeiert werden, wenn auch nicht wie ursprünglich geplant unmittelbar an ihrem Geburtstag selbst, dem 18. März, aber mit einer unwesentlichen zeitlichen Verzögerung am 29. April 2022. Zu diesem offiziellen Festakt waren neben ehemaligen Mitgliedern der Organe des Aufsichtsrates, die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrates, die Vorstandsmitglieder und die Mitarbeitenden der HARABAU, sämtlichst mit ihren Lebenspartnern, im ältesten Restaurant und Hotelbetrieb von Rahlstedt, dem „Eggers“, eingeladen.

Ein Mitgliederfest für alle!

Auch die Mitglieder sollten nach den coronabedingten Entbehrungen und Kontaktbeschränkungen der letzten Jahre das 75-jährige Jubiläum ihrer HARABAU entsprechend feiern können.

Deshalb fand am 19. August 2022 in der Friedrichshainstraße, dem größten Quartier der HARABAU, unter freiem Himmel und bei bestem Wetter ein Mitgliederfest statt, zu dem alle Mitglieder eingeladen waren. Über 300 Mieterinnen und Mieter folgten der Einladung aus der Unternehmenszeitung „HARABAU aktuell“.

Andreas Breitner, Direktor des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen, ließ es sich nicht nehmen, persönlich die Grußworte an die Gäste zu richten und hob dabei insbesondere die von der HARABAU angestoßene Quartiersentwicklung hervor.

Wir – aktiv in unseren Wohnanlagen

Für lebenswerte Quartiere

Die Nachfrage nach neuen Stellplätzen für Fahrräder und E-Bikes ist 2022 weiterhin groß. Der Fahrradbügel direkt neben der Hauseingangstür, Sammelgaragen für Fahrräder oder die persönliche diebstahlsichere Fahrradbox stehen im Angebot der HARABAU und werden in den nächsten Jahren bedarfsorientiert in unseren Wohnanlagen ausgebaut. Wenn der Platz für mehr Abstellflächen vor oder hinter dem Haus nicht ausreicht, helfen Fahrradschienen auf den Treppenanlagen, um das Fahrrad mit weniger Kraftaufwand im Fahrradkeller sicher unterzustellen.

In der Timmendorfer Straße in Rahlstedt freuen sich die Mieter*innen über ihre neuen Fahrradboxen direkt vor der Haustür. Anzahl und Ausführung wurden auf Basis einer Abfrage für jeden Hauseingang ermittelt und aufgestellt. Die Boxen werden gegen eine geringe Nutzungsgebühr angemietet und stehen den Nutzerinnen und Nutzern exklusiv zur Verfügung. 2023 werden weitere Hauseingänge in der Wohnanlage bedarfsgerecht mit Fahrradboxen ausgestattet.

Alles Neu macht der Mai – Sommerblumenaktion am 4. Mai 2022

Nach dem großen Erfolg im letzten Jahr fand auch in 2022 unsere Sommerblumenaktion statt. Diesmal konnten sich unsere Mieter*innen auf drei Verteilstationen im Timmendorfer Stieg, in der Loher Straße und in der Friedrichshainstraße freuen. Mit Unterstützung der Firma Zum Felde und Mitarbeitenden der HARABAU fanden Löwenmäulchen, Margeriten, Lavendel und Männertreu gegen eine geringe Schutzgebühr ihr neues Zuhause. Insgesamt verkaufte die HARABAU 600 Sommerpflanzen, über die sich nicht nur unsere Mieter*innen freuten, sondern die auch Bienen und Schmetterlingen ein reichhaltiges Buffet liefern.

Besonders erfreut waren wir über die Spendenbereitschaft zugunsten der Organisation „Meiendorf hilft“ der Ev.-Luth. Kirchengemeinde Oldenfelde, zugunsten der vom Krieg in der Ukraine betroffenen Menschen. Alle Einnahmen und Spenden aus dem Verkauf der Pflanzen wurden zu 100 % gespendet.

Gemeinsam pflanzen und ernten

Zu einem besonderen Gemeinschaftsangebot kam es rund um den Nachbarschaftstreff Friedrichshainstraße: Organisatorisch unterstützt durch den Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e. V. bietet unsere Genossenschaft Hochbeete an, die von den Mitglieder aktiv bepflanzt, gepflegt und bei Obst und Gemüse sogar geerntet werden können.

Nachbarschaftstreffs

Neben vielen weiteren Aktivitäten von und mit unseren Mitgliedern, tragen unsere Nachbarschaftstreffs zu einem guten Miteinander innerhalb der Wohnanlagen bei. Sie werden organisiert von unserem Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e. V. Wir danken 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.

Dieses Angebot wollen wir in der Beerenhöhe 21 nun durch eine Kooperation, die seitens des Eisenbahnbauverein Harburg eG Ende des Jahres 2022 bei uns angefragt worden ist, für unsere Mitglieder erweitern. Dazu haben wir uns entschieden, zunächst dem Raum ein neues, frisches Erscheinungsbild zu geben und den Zugang zu „B21“ – wie der Gemeinschaftsraum nun heißt – barrierearm zu gestalten.

Die Eröffnung und Bekanntgabe des Veranstaltungskalenders erfolgte Anfang April 2023.





Vertreterausfahrt 2022

Am Samstag, dem 11. Juni 2022, fand bei bestem Hamburger Wetter die diesjährige Vertreterausfahrt statt. Die Vertreterinnen und Vertreter waren der Einladung zur Besichtigung einiger ausgewählter Bestände der HARABAU zahlreich gefolgt. Doch bevor es mit dem Bus losging, konnten sich alle bei einem Frühstück in der Geschäftsstelle der HARABAU stärken.

Die Ausfahrt führte die Teilnehmenden von der Geschäftsstelle in Rahlstedt über die Stolper Straße und Berner Straße nach Volksdorf, weiter über Poppenbüttel nach Eidelstedt und letztlich zum Bestand in Altona, wo die Vertreterinnen und Vertreter auch einen Blick auf die neu errichtete Sigo-Lastenradstation der HARABAU aus dem Bus erhaschen konnten. Auch wenn die HARABAU aktuell keinen Bestand in der Hafencity hat, so war die dort dann extern organisierte Führung für alle hochinteressant, insbesondere die Entwicklung dieses jungen Wohnstandortes im letzten Jahrzehnt.

Abgerundet wurde der Tag durch eine Führung durch die neu gestalteten, modernen Büroräume der Mitarbeitenden. Über die gewonnenen Eindrücke des Tages tauschten sich die Gäste dann angeregt bei einem frühen Abendessen in der Genossenschaft aus.

Vertreterversammlung 2022

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 22. Juni 2022 im Versammlungsraum der Geschäftsstelle statt. Neben den obligatorischen Beschlüssen zum Jahresabschluss und der Rücklagen- und Gewinnverwendung sowie der Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands stellten sich die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Maja Kreßin und Carsten Gruber, erneut erfolgreich zur Wahl. Sie wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Die Dividende, die wieder in Höhe von 4 % der jeweiligen Geschäftsguthaben von der Vertreterversammlung beschlossen wurde, konnte im Juli 2022 ausgezahlt werden.

Erstmals in der Geschichte der HARABAU stand gemäß dem im vergangenen Jahr neu eingefügten § 35 p) der Satzung die Wahl von Mitgliedern des Wahlvorstands für die im Jahr 2023 anstehende Vertreterwahl statt. Über die Möglichkeit der Kandidatur waren alle Mitglieder bereits im Frühjahr 2022 auf der Webseite der HARABAU informiert worden. Gewählt wurden folgende vier Mitglieder der Genossenschaft: Jürgen Ott, Heidrun Waller, Lothar Schumann und Fabian Meier-Hedde. Komplettiert wird der Wahlvorstand von zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates, Ekkehard Wysocki und Carsten Gruber, und einem Vorstandsmitglied, Meike Dingermann.



Vertreterwahl 2022/2023 – die Vorbereitungen laufen auf vollen Touren!

Am 11. Oktober 2022 nahm der Wahlvorstand auf der konstituierenden Sitzung seine Arbeit auf. Ekkehard Wysocki wurde zum Vorsitzenden und Fabian Meier-Hedde zu seinem Stellvertreter innerhalb des Gremiums gewählt. Die Position als Schriftführerin übernahm Meike Dingermann.

Unter dem Motto „Mitmachen, mitreden, mitgestalten“ beschloss der Wahlvorstand u. a., die kommende Vertreterwahl als Briefwahl durchzuführen und legte die wesentlichen Fristen und den Zeitplan fest. All diese Informationen wurden den Mitgliedern über die Webseite und in der genossenschaftseigenen Zeitung „HARABAUaktuell“ bekannt gegeben.

Gemeinsam weiter zukunftsorientiert arbeiten

Unser 20-köpfiges HARABAU-Team zeichnet sich durch Engagement, Respekt und Vertrauen im Miteinander aus. Gemeinsam tragen wir dazu bei, dass sich unsere Mitglieder sicher und zufrieden in ihrem Zuhause fühlen.

Unsere Unternehmenskultur, eine Kommunikation, die auf Vertrauen und Verbindlichkeit beruht, setzt sich immer weiter durch und verfestigt sich von Jahr zu Jahr.

Die hybride Arbeitswelt, die wir 2021 in der HARABAU etabliert haben, hat sich bewährt. So war es auch eine Selbstverständlichkeit, dass die Mitarbeitenden bei der HARABAU auch nach Auslaufen der coronabedingten Homeoffice-Pflicht, die Möglichkeit erhalten sollten, weiterhin mobil zu arbeiten. Daher wurden mit den Mitarbeitenden Vereinbarungen für mobiles Arbeiten geschlossen. Montags ist Team-Tag, Dienstag bis Freitag besteht die Möglichkeit – nach entsprechender Abstimmung in der jeweiligen Abteilung – mobil zu arbeiten.

Für die Mitglieder des Hausmeister-Teams, die jeden Tag aufs Neue für unsere Mitglieder im Bestand unterwegs sind, gab es neue Outfits – natürlich mit dem neuen HARABAU-Logo.

Das flexible Arbeitszeitmodell wird nach wie vor gerne von den Mitarbeitenden in Anspruch genommen und bietet dabei dennoch unseren Mitgliedern durch entsprechende Besuchszeiten ein hohes Maß an Service. Denn die oberste Prämisse ist und bleibt genau dieses hohe Maß an Service- und Mitgliederorientierung, das unsere

Mitglieder von der HARABAU als Genossenschaft gewohnt sind.

Für den Erhalt unserer Mitgliederzufriedenheit ziehen die Mitarbeitenden weiter gemeinsam und zukunftsorientiert an einem Strang – als Ihr HARABAU Team.

Mehr Nachhaltigkeit im Geschäftsbetrieb

Viele kleine und geringinvestive Maßnahmen im täglichen Betrieb unserer Genossenschaft helfen Ressourcen zu schonen und Emissionen von CO₂ einzusparen. Wir sind auf dem Weg und machen uns dies in unserem täglichen Handeln stets bewusst.

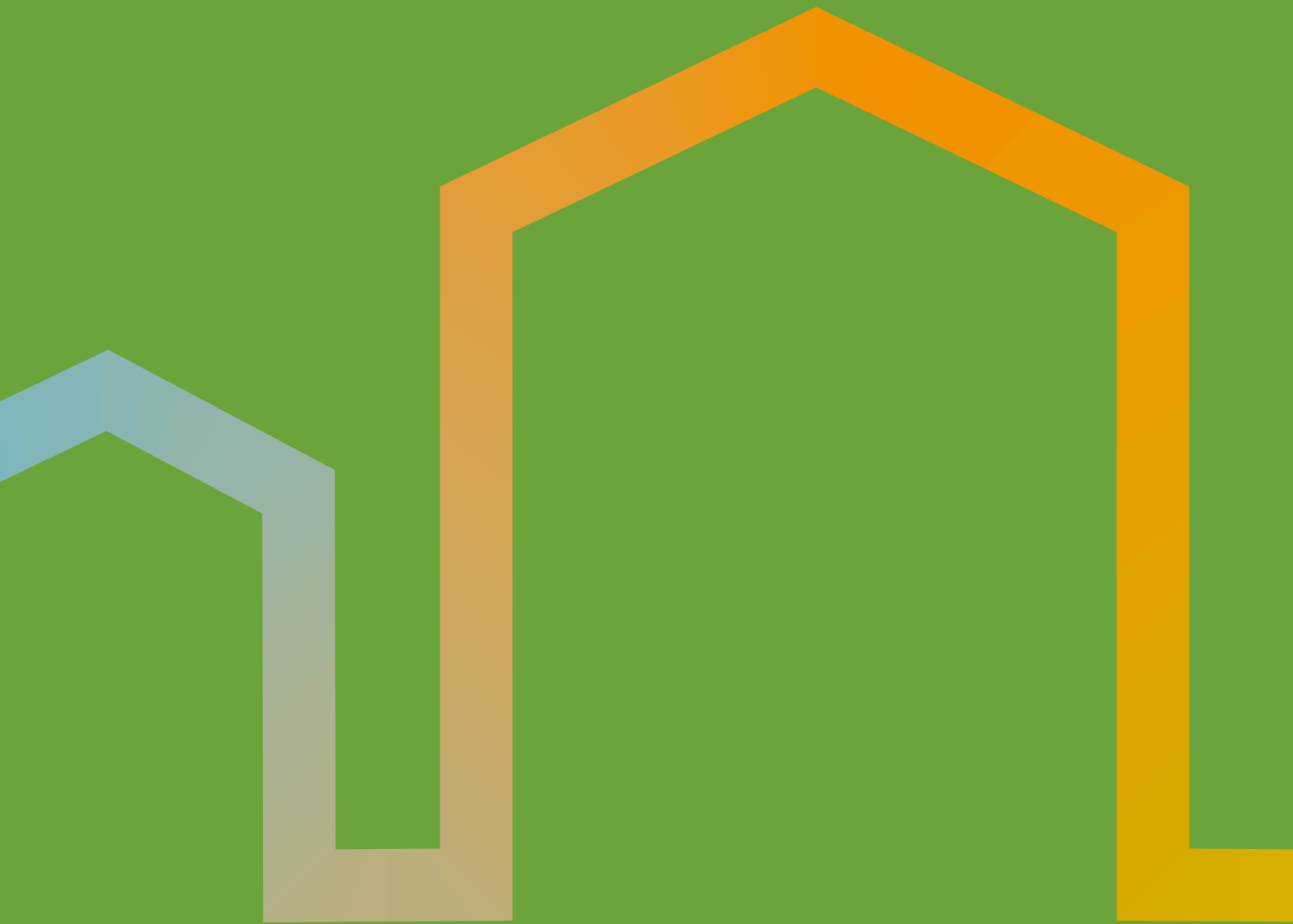
Erstmalig haben wir einen Nachhaltigkeitsbericht verfasst. Dazu haben wir uns zwei Themenschwerpunkte herausgesucht und verschicken diesen Nachhaltigkeitsbericht – natürlich auf CO₂-neutralem Papier – zusammen mit unserem diesjährigen Geschäftsbericht.

Unser Selbstverständnis – eine gute Investition in die Zukunft

Die Welt verändert sich – und mit ihr die HARABAU! Mit den vorhandenen Ressourcen verantwortungsvoll haushalten, Menschen mit Respekt begegnen, wirtschaftlich vernünftig handeln und die Umwelt zu schonen – das ist, auch in herausfordernden Zeiten unsere Überzeugung, die wir nicht nur auf dem Papier manifestieren, sondern die wir tagtäglich leben und so über 75 Jahre zu einer Selbstverständlichkeit für uns gemacht haben.







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 1.168 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.

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffs-kriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit.

Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Geschäftsverlauf

Trotz negativer wirtschaftlicher und branchenbezogener Rahmenbedingungen im Jahr 2022 hat sich unser Geschäftsgebiet als stabil und anpassungsfähig erwiesen.

Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. 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.

In den Fokus rückten im Jahr 2022 die von den Nutzerinnen und Nutzern zu tragenden Nebenkosten – die hohen Energiepreise ließen die Kosten der zweiten Miete spürbar ansteigen. Die unsicheren Prognosen an den Märkten zur Energiebeschaffung führten in der Folge auch zu Verunsicherungen bei den Mitgliedern der Genossenschaft. Insbesondere durch langjährig laufende Rahmenverträge mit Wärme- und Energieversorgern konnten die Auswirkungen der Kostensteigerungen im Betrachtungszeitraum zunächst gedämpft werden. Unterstützend wirkten hier auch die beschlossenen Maßnahmen des Staates zur Gas- und Strompreisbremse am Ende des Jahres. Mit Aufklärung und Ansprache konnten wir zudem unsere Mitglieder dazu bewegen, Wärme und Energie durch aktives Nutzungsverhalten einzusparen. Im Rahmen der alljährlichen Wartungsarbeiten haben wir flankierend die vorhandenen Gasheizungen gemäß § 2 der EnSimiMaV* geprüft, bei Bedarf neu eingestellt und optimiert.

Die Nutzungsgebühren haben sich im gesetzlich vorgegebenen Rahmen leicht erhöht und betragen in 2022 durchschnittlich 6,95 €/m² nach 6,88 €/m² im Vorjahr. Der Anstieg resultiert weitestgehend aus höheren Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung. Die für Oktober 2022 geplante Anpassung der Nutzungsgebühren auf Grundlage des Hamburgerischen Mietenspiegels 2021 wurde aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung nicht durchgeführt und zurückgestellt.

Nennenswerte Leerstände waren im Geschäftsverlauf nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote fiel auf 6,96 % im Vergleich zu 7,49 % im Vorjahr.

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.

* Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen

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

in T€	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	16.321	16.154	15.845
Instandhaltungsaufwendungen *	5.720	5.274	4.750
Zinsaufwendungen	1.259	1.264	1.349
Jahresüberschuss	1.450	1.789	2.422

* inkl. Versicherung ohne Mieterbelastungen

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

Die Abweichung in den Umsatzerlösen zum Planansatz 2022 resultiert weitestgehend aus der Verschiebung von geplanten Erhöhungen der Nutzungsgebühren in das Folgejahr 2023.

Der Rückgang der geplanten Instandhaltungsaufwendungen resultiert daraus, dass aufgrund unzureichender Firmenkapazitäten sowie zeitlicher Verzögerungen durch lange Lieferzeiten von Produkten und Baumaterialien diverse Aufträge erst 2023 umgesetzt werden können. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 35,46 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 31,76 €/m²).

Aktivierungspflichtige Modernisierungen waren nicht zu verzeichnen.

In 2022 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Fenstererneuerungen, Wärmedämmung, Heizungsoptimierung u. a.) in Höhe von T€ 557 getätigt.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand zum Vorjahr rückläufig. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 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 werden sich erst ab dem Geschäftsjahr 2023 einstellen.

Die erläuterten Abweichungen zur Vorjahresplanung führten im Wesentlichen zu einem höheren Jahresergebnis.

Zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes in der weiter anhaltenden Coronapandemie 2022 setzte die HARABAU ein internes Sicherheits- und Hygienekonzept um, das jeweils nach Erfordernis entsprechend an die landesweiten Regelungen angepasst wurde.

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 schwierigen wirtschaftlichen und branchenbezogenen Rahmenbedingungen verstetigt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2022	2021	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	2.014,9	2.703,0	- 688,1
Bautätigkeit / Modernisierung	- 42,7	- 37,5	- 5,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 158,8	- 123,9	- 34,9
Betriebsergebnis	1.813,4	2.541,6	- 728,2
Finanzergebnis	- 22,0	- 24,9	2,9
Neutrales Ergebnis	- 3,0	- 55,8	52,8
Ergebnis vor Steuer	1.788,4	2.460,9	- 672,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 0,5	- 39,4	39,9
Jahresüberschuss	1.788,9	2.421,5	- 632,6

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 höhere Ausgaben in der Instandhaltung und Verwaltungskosten, denen leicht gestiegene Erträge aus Sollmieten sowie gesunkene Zinsaufwendungen, gegenüberstehen, zurückzuführen.

Das Neutrale Ergebnis weist im Wesentlichen Restkosten, die im Zusammenhang mit der IT-Umstellung der Vorjahre stehen, 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 wie im Vorjahr 2,6 %.

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßigen Annuitäten sowie die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte und die darüber hinaus erfolgten Investitionsauszahlungen deckte. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 507,4 zu.

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€	2022	2021
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.665,0	5.426,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.658,1	6.050,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 265,5	- 29,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 4.885,2	- 4.782,4
Finanzmittelbestand	7.172,4	6.665,0
Cashflow nach DVFA/SG**	4.085,0	4.711,6
Planmäßige Tilgungen	- 3.460,1	- 3.383,4

* 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 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	90.338,8	89,5	92.392,1	90,2
Umlaufvermögen	10.586,3	10,5	10.052,6	9,8
	kurzfristig			
Bilanzsumme	100.925,1	100,0	102.444,7	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	48.168,2	47,7	46.540,0	45,4
Fremdkapital				
	langfristig			
Verbindlichkeiten	46.985,1	46,6	50.445,2	49,2
Pensionsrückstellungen	1.194,9	1,2	1.216,3	1,2
Kurzfristige Fremdmittel	4.576,9	4,5	4.243,2	4,2
Bilanzsumme	100.925,1	100,0	102.444,7	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 89,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.628,2 zu. Im Ergebnis entfallen T€ 1.788,9 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr T€ 278,5 und T€ 117,8 durch Veränderung des Geschäftsguthabens.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,5% gesunkener Bilanzsumme 47,7 % (Vorjahr 45,4 %).

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	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	47,7	45,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,71	5,29
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,95	6,88
Fluktuationsquote	%	6,96	7,49
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	35,46	31,76

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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 wird zudem durch verstärkte Fluchtbewegungen infolge des Ukraine-Krieges und anderer Krisenherde nach Deutschland und Hamburg gesteigert und verengt den Markt spürbar.

Die Mieteinnahmen sind grundsätzlich durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Sind aktuell die Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen als gering einzustufen, ergibt sich perspektivisch ein verändertes Bild: Unsere Mitglieder und die Genossenschaft müssen mittelfristig mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen mit einem deutlichen Preisanstieg bei den Energiekosten und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i. d. R. zunächst von der HARABAU vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Zudem könnte die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter*innen (insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für eine künftige Erhöhung der Nutzungsgebühren.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Die Zinsen für Darlehen sind spürbar gestiegen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln der Genossenschaft handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten bestehende Darlehen, die mittelfristig zur Prolongation anstanden (mit Zinsbindungsläufen bis zum Jahr 2026; Volumen ca. 16 Mio. €) gebündelt an den Markt gegeben, umfinanziert und damit

langfristig auf günstigem Zinsniveau gesichert werden. Die diesbezüglichen Auswirkungen werden sich erst ab dem Geschäftsjahr 2023 einstellen.

Für zukünftige Prolongationen bzw. die Aufnahme neuer Darlehen besteht jedoch ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

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 zudem 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 des Projektes führen.

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. Die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen ist bereits abgeschlossen. Unterstützt durch die Expertise des Beratungsunternehmens iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH werden die ersten diesbezüglichen Berechnungen Mitte 2023 erwartet.

Die technische und zeitliche Erfüllung der Anforderungen aus der EnSimiMav*, die zudem in den vorgegebenen Fristen erhebliche Aufwandsmittel bindet, geht zulasten der Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets 2023/2024 und beeinflusst das Jahresergebnis der HARABAU entsprechend negativ.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Im Grundsatz greift das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft. Es erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Zudem werden weitere externe wirtschaftliche Faktoren, wie insbeson-

* Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen

dere 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. Im Besonderen erfolgte eine sachliche Auseinandersetzung mit den Informationspflichten u. a. aus der Novellierung der Heizkostenverordnung und den staatlich beschlossenen Hilfen zur Eindämmung der Preisexplosion bei den Energiekosten.

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. Wohnungsverkäufe 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. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Serviceangebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

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 Umfeldes die Prognosen für 2023 mit gewissen Unsicherheiten verbunden.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

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 2023 mit Mieterträgen plus Umlagen von T€ 16.845, Zinsaufwendungen von T€ 1.140 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 6.420.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bereits Investitionen im Bereich Fenstererneuerung, Heizungserneuerung und -optimierung, sowie Errichtung von Photovoltaikanlagen in Höhe von ca. T€ 1.830 vorgesehen.

Für 2023 rechnen wir unter Berücksichtigung erhöhter Aufwendungen in der Bestanderhaltung mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.165. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 10. Mai 2023

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite		2022	2021
in €			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.565,73	9.395,90
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.738.558,53		90.847.765,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.378.848,95		1.421.171,91
3. Technische Anlagen und Maschinen	3.844,35		4.754,69
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	214.006,20	90.335.258,03	108.962,54
Anlagevermögen insgesamt:		90.338.823,76	92.392.050,18
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.181.965,69	3.169.802,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.911,21		45.821,74
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.184,29		2.026,69
3. Sonstige Vermögensgegenstände	157.817,27	201.912,77	126.679,76
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.172.407,70	6.664.973,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		29.942,07	43.351,88
Bilanzsumme		100.925.051,99	102.444.705,91

Passivseite		2022	2021
in €			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	362.250,00		171.714,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.059.450,00		7.137.150,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.300,00	7.434.000,00	7.350,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		
(Vorjahr: 0,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.741.000,00		4.562.000,00
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	179.000,00		
(Vorjahr: 243.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	35.708.319,44	40.449.319,44	34.383.247,82
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.325.071,62 €		
(Vorjahr: 1.900.028,83)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.788.903,62		2.421.542,83
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.504.071,62	284.832,00	2.143.028,83
Eigenkapital insgesamt		48.168.151,44	46.539.975,82
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.194.911,00		1.216.280,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		4.073,00
3. Sonstige Rückstellungen	114.093,20	1.309.004,20	156.962,49
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.985.075,21		50.445.170,84
2. Erhaltene Anzahlungen	3.497.295,61		3.318.447,48
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.030,87		37.134,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	847.857,40		646.591,14
5. Sonstige Verbindlichkeiten	43.015,18	51.408.274,27	28.055,11
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		39.622,08	52.015,60
Bilanzsumme		100.925.051,99	102.444.705,91

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

in €		2022	2021
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.154.161,16		15.844.855,14
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	496,63	16.154.932,79	499,75
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen		12.163,33	243.587,13
3. Sonstige betriebliche Erträge		222.684,19	173.324,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.143.788,12	7.609.218,43
Rohergebnis		8.245.992,19	8.653.322,92
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.022.715,58		958.627,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	256.282,05	1.278.997,63	238.591,62
- davon für Altersversorgung: 32.077,52 (im Vorjahr: 33.872,15)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.316.250,88	2.249.812,73
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.024.274,25	821.191,31
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.286.411,53	1.373.768,81
- davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 22.007,00 (im Vorjahr: 24.896,00)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-543,66	39.389,60
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.340.601,56	2.971.941,13
11. Sonstige Steuern		551.697,94	550.398,30
12. Jahresüberschuss		1.788.903,62	2.421.542,83
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.504.071,62	2.143.028,83
14. Bilanzgewinn		284.832,00	278.514,00



Anhang

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 800,00 € netto werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt.

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 Richttafeln 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 November 2022 veröffentlichte Marktzins bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren auf den 31.12.2022 fortgeschrieben 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 31.12.2022 insgesamt 1.255.049,00 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von 60.138,00 € 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 Anlagenpiegel (ab Seite 44) 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 Rückgang im Posten aktive Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf verrechnete Zahlungen für zwei Leasing-E-Fahrzeuge sowie vorausgezahlte Gebühren für Einrichtung und Betrieb eines E-Lastenrad-Sharings inklusive Stationen zurückzuführen.

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
	T€	T€
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.060	7.137
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	362	172
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	12	7
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	7.434	7.316

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2022 um 1,6 %.

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

Rückstellungen	T€
Jahresabschluss und Prüfung	69

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 46).

Anlagenpiegel

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

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
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	153.859.710,13	21.420,51	0,00	0,00	153.881.130,64
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 *) **)	477.253,66	242.810,07	119.545,83	0,00	600.517,90
	156.825.400,16	264.230,58	119.545,83	0,00	156.970.084,91
Anlagevermögen insgesamt	156.996.881,56	264.230,58	119.545,83	0,00	157.141.566,31

* Die Zugänge beinhalten i. W. aktivierbare Umbaumaßnahmen im Verwaltungsgebäude (T€ 158,6) sowie die Erneuerung des Fuhrparks (T€ 61)

** Die Abgänge beinhalten neben den Abgängen aus GWG (T€ 81,4) ausgesonderte Büroausstattung (T€ 38,1) inkl. Buchwertverlust von T€ 1,2

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
162.085,50	5.830,17	0,00	0,00	0,00	167.915,67	3.565,73	9.395,90
63.011.944,99	2.130.627,12	0,00	0,00	0,00	65.142.572,11	88.738.558,53	90.847.765,14
951.381,48	42.322,96	0,00	0,00	0,00	993.704,44	1.378.848,95	1.421.171,91
111.128,29	910,34	0,00	0,00	0,00	112.038,63	3.844,35	4.754,69
368.291,12	136.560,29	0,00	118.339,71	0,00	386.511,70	214.006,20	108.962,54
64.442.745,88	2.310.420,71	0,00	118.339,71	0,00	66.634.826,88	90.335.258,03	92.382.654,28
64.604.831,38	2.316.250,88	0,00	118.339,71	0,00	66.802.742,55	90.338.823,76	92.392.050,18

Verbindlichkeitspiegel 2022

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	(50.445.170,84) 46.985.075,21	(3.460.095,63) 3.493.530,46	(13.497.095,45) 13.460.891,89	(33.487.979,76) 30.030.652,86	(50.445.170,84) 46.985.075,21	GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.318.447,48) 3.497.295,61	(3.318.447,48) 3.497.295,61	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(37.134,43) 35.030,87	(37.134,43) 35.030,87	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(646.591,14) 847.857,40	(646.591,14) 847.857,40	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(28.055,11) 43.015,18	(28.055,11) 43.015,18	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Gesamtbetrag	(54.475.399,00) 51.408.274,27	(7.490.323,79) 7.916.729,52	(13.497.095,45) 13.460.891,89	(33.487.979,76) 30.030.652,86	(50.445.170,84) 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€ 3.172 abgerechnete Nebenkosten und T€ 458 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u.a. Versicherungsschädigungen in Höhe von T€ 107.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 5.167 Instandhaltungsaufwendungen (exkl. Versicherungsschäden und Mieterbelastungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten i. W. T€ 825 Verwaltungskosten.

4. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	7,8	6,0
Hauswarte	4,0	0,0
	11,8	6,0

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.526	47.550
Zugang 2022	132	2.175
Abgang 2022	181	2.662
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.477	47.063

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 77.700,00 €.

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

Für die Erneuerung einer Aufzugsanlage und von Eingangsvorbauten sowie die Ertüchtigung einer Feuerwehrezufahrt wurden drei Verträge größer T€ 50 abgeschlossen. Es sind noch Kosten in Höhe von T€ 352 zu erwarten.

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 (seit 22. Juni 2022)
Susanne Wagener – Schriftführerin (bis 22. Juni 2022, danach stellvertretende Schriftführerin)
Carsten Gruber – stellvertretender Schriftführer (bis 22. Juni 2022)
Beate Höfling

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 09.05.2023 mit getrennten Beschlüssen beschlossen, 1.325.071,62 € in die anderen Ergebnisrücklagen und 179.000,00 € 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	284.832,00 €
<hr/>	
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Mitgliederversammlung Dividendenausschüttung	284.832,00 €

Hamburg, den 10. Mai 2023

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann



Bericht des Aufsichtsrats

Auf sechs gemeinsamen Sitzungen (digital/in Präsenz und hybrid) mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 die Arbeit sowie die Geschäftsführung des Vorstands gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben überwacht. Dazu wurden Berichte des Vorstands entgegengenommen, diskutiert, kritisch bewertet und gebilligt. Fragen des Aufsichtsrats wurden vom Vorstand vollumfänglich beantwortet.

Der Überfall auf die Ukraine im Februar mit seinen weitreichenden Auswirkungen – die immer noch nicht vollständig bewertet werden können – 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.

Regelmäßiger Punkt der Tagesordnung waren nach wie vor die Informationen über unseren Verein Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e. V. und dessen weitere Entwicklung, sowohl personell als auch inhaltlich. Dazu gehörte auch die Veranstaltungsplanung des Vereins, die auch in diesem Jahr noch durch die Coronapandemie geprägt wurde.

Prüfungen des Vorstands zum Erwerb von am Markt angebotenen Grundstücken und Bestandsgebäuden sowie Planungen des Vorstands zu weiteren Bauvorhaben waren ebenfalls regelmäßige Punkte der Sitzungen. Ein weiterer Schwerpunkt lag auch in diesem Jahr wieder bei der Instandhaltung und damit der Werterhaltung unserer Wohnungen und Anlagen.

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

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

Die schon im letzten Bericht angesprochene Neuausrichtung unserer Genossenschaft wurde weitergeführt. Das Unternehmenskonzept HARABAU 2025 wurde in seinen fünf Bereichen u. a. auf einem gemeinsamen Strategie-workshop im April 2022 weiter konkretisiert.

Auf der Vertreterversammlung am 22. Juni 2022 haben sich die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Maja Kreßin und Carsten Gruber erneut zur Wahl in den Aufsichtsrat aufstellen lassen und wurden von der Versammlung wiedergewählt.

Auch in unserem 75-jährigen Jubiläumsjahr wurde unser Geschäftsbetrieb noch durch die Coronapandemie beeinträchtigt. Trotzdem konnten wir dieses Festjahr mit einer Jubiläumsfeier und unserem Sommerfest im August 2022 angemessen begehen. Es wurde eine Festschrift erstellt, in der die Entstehung und Entwicklung der HARABAU in den letzten 75 Jahren in Text und Bild dargestellt wurde.

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

Angesichts der wachsenden Aufgaben – wie auch weiterer gesetzlicher Vorschriften und Verpflichtungen – hat sich der Aufsichtsrat dazu entschieden, den Vorstand personell zu verstärken. Die Position von Meike Dingermann als nebenamtlicher Vorstand wurde stundenmäßig aufgestockt und die Arbeit zwischen den beiden Vorständen wurde in einer neuen Geschäftsordnung verteilt.

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 beigetragen.

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

- den Geschäftsbericht des Vorstands anzunehmen
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2022 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Hamburg im April 2023

Der Aufsichtsrat:

Ekkehard Wysocki
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)

Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis

(Stand 31.12.2022)

Wahlbezirk 1

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

Vertreter*innen

Neumann, Gustav

Klussmann, Chantal

Bork, Ulrich

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 2

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

Vertreter*innen

Konek, Marcel

Landsberger, Volker

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 3

Wohnanlage: Beerenhöhe

Vertreter*innen

Flebbe, Hans-Rolf

Hartmann, Jan

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 4

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

Vertreter*innen

Langenhop, Wolfgang

Regener, Manfred

Lübke, Herbert

Pahl, Angelika

Keul, Christina

Bollo, Denise

Recknagel, Dennis

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 5

Wohnanlagen: Erdmannstraße, Bergiusstraße, Am Born, Danziger Straße

Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
Langhagel, Susanne	
Hähnel, Christian	
Reymann, Birgit	
Pohlmann, Sven	
Hein, Ralph	

Wahlbezirk 6Wohnanlagen: Timmendorfer Stieg, Timmendorfer Straße,
Boltenhagener Straße, Ahrenshooper Straße, Kühlungsborner Straße

Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
Waller, Heidrun	
Fritzsche, Charlotte (verstorben am 06.12.2022)	
Bergmann, Martina	
Oellrich, Rainer	
Lipke, Heidi	
Gruber, Lars	
Ehlers, Klaus	
Klein, Patrick	
Mecklenburg, Christian	
Ott, Jürgen	
Hoffmann, Hans	
Bergmann, Ronald	
Winter, Patrick	
Lim, Nan Ton	
Hurtz, Helmut	
Rieck, Karl-Ludwig	
Bortels-Bestmann, Michael	

Wahlbezirk 7

Wohnanlagen: Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße

Vertreter*innen

Zoeftig, Günther (verstorben 18.11.2022)
Meier-Hedde, Fabian
Giesmann, Peter
Heuckeroth, Dieter
Goossen, Harald
Bastian, Ludwig
Tessmer, Thomas
Meinhard, Janine
Wedemeyer, Thomas
Wittka, Melanie
Klupsch, Astrid
Wasmuth, Peter

Ersatzvertreter*innen

Felis, Manfred
Maleika, Birgit

Wahlbezirk 8

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

Vertreter*innen

Bramfeld, Uwe
Paul, Monika
Schrade, Helmut
Weidt, Jürgen
Sponner, Ines
Konzelmann, Jan
Banz, Hans-Werner
Alves, Traute

Ersatzvertreter*innen

Gundlack, Heinz
Bisanz, Olaf
Sygo, Ralf Martin

Wahlbezirk 9

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

Vertreter*innen

Wauer, Detlev
Opitz, Horst
Jungclaus, Margit
Eckhoff, Michael
Schleef, Michael

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 10

Wohnanlagen: Pinneberger Chaussee, Mergenthaler Weg, Vereinsstraße

Vertreter*innen

Bornholt, Andreas
Horn, Christian

Ersatzvertreter*innen

Wollweber, Heinz-Jürgen

Wahlbezirk 11

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

Vertreter*innen

Guzy, Ulrich
John, Werner
Heblinski, Benjamin

Ersatzvertreter*innen**Wahlbezirk 12**

Wohnanlagen: Tegelsberg, Tunnkoppelstieg, Tunnkoppelring, Buchenkamp

Vertreter*innen

Nitzschner, Marlen
Heidorn, Uwe
Rademann, Michael
Ehling, Christine
Beck, Jörg

Ersatzvertreter*innen

Neuling, Sonja

Wahlbezirk 13

Unversorgte und fördernde Mitglieder/ Vertreter*innen

Vertreter*innen

Lafrentz, Dr. Kirsten
Buschhüter, Ole Thorben
Blazevic, Jenna
Johannisson, Johannes
Beck, Ilka
Pohlmann, Erhard
Segebrecht, Rolf-Peter
Ehlers, Jan-Hendrik
Andres, Peter
Kruschinski, Uwe
Schmidt, Helmut
Schattling, Holger
Tiedemann, Ingo
Lohmann, Stefan
Koch, Torsten
Frohns, Reinhold
Reinken, Kurt
Kettlitz, René
Falke, Joachim

Ersatzvertreter*innen



Bargmann, Hannelore
 Bartels, Reinhard
 Besser, Thea
 Bilas, Richard
 Braun, Dieter
 Brechtezende, Adelheid
 Bruhns, Rosemarie
 Brüske, Kurt
 Burchard, Hannelore
 Busch, Ursula
 Busche, Karl Heinz
 Dettmer, Marcel
 Dohmeier, Rainer
 Domzalski, Charlotte
 Eggemann, Heinfried
 Faden, Elke
 Feddersen, Klaus
 Federau, Ulrich
 Fimmen, Norbert
 Fricke, Renate
 Fritzsche, Charlotte
 Fritzsche, Kai
 Fuhrmeister, Heinz
 Gille, Bruno
 Gottschling, Christa
 Götze, Horst
 Groenwoldt, Karin
 Heydorn, Rüdiger
 Huber, Gerhard
 Jürgs, Peter
 Kaske, Gitta
 Kloss, Lotte
 Kröger, Werner
 Lübke, Jessica
 Lyss, Anneliese
 Meyer, Karl-Heinz
 Mösch, Herbert
 Nahrwold, Annelie
 Onasch, Heinz
 Pfeiffer, Susanne
 Radde, Rolf
 Reddien, Ingrid
 Schmidt, Hildegard
 Schröder, Hartmut
 Schröder, Matthias
 Schütte, Elke
 Sellmann, Heike
 Steinhoff, Michael
 Szewczuk, Rita
 Tittel, Rüdiger
 Treichel, Uwe
 Vockensohn, Jürgen
 Wagener, Wilfried
 Warnecke, Ruth
 Wilk, Uwe Karsten
 Wille, Anneliese
 Zoefitig, Günther

Wir trauern um unsere

verstorbenen Mitglieder.

Wir werden ihrer in Treue und Dankbarkeit gedenken!

Unsere Wohnanlagen

Stand 31.12.2022

Stadtteil	WIE	Wohnanlagen	Wohnungen	Gewerbe***	Garagen	Stellplätze	Baujahr
Rahlstedt	1	Stolper Straße 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 Straße 160 Remstedtstraße 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	Friedrichshainstraße 8 – 26 Reinickendorfer Straße 2 – 45	271	2	60	94	1962
Rahlstedt	9	Am Sooren 31 a – 57	54		24	1	1962
Rahlstedt	10 **	Berner Straße 12 a – 16 f	76	1	24	25	1965
Rahlstedt	11	Rahlstedter Straße 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 Hauptstraße 42 + 44 Steinbeker Weg 27 – 31	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 Straße 139	12				1983
Eimsbüttel	27	Vereinsstraße 76	11				1985
Bergedorf	28	Chrysantherstraße 142 – 142 d Sander Straße 25 – 25 b	42	1	35		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	Bergiusstraße 28 Am Born 11	9				1989
Altona/Ottensen	33	Erdmannstraße 1	60				1990
Altona/Ottensen	33	Am Born 13 – 17					
St. Georg	34	Danziger Straße 19	9		9		1982
Volksdorf	35	Buchenkamp 45 + 47	17			14	1984
Neu Allermöhe	36	Ursula-Querner-Straße 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 Straße 24 – 28	32		38	6	1999
Rahlstedt	41	Bargtheider Straße 169 – 173	40		24	8	1997
Rahlstedt	42	Boltenhagener Straße 18 – 22	30			6	1999
Rahlstedt	43 *	Ahrenshooper Straße 12 – 24 Kühlungsborner Straße 68 – 82	109		54	33	2001
Rahlstedt	44	Ahrenshooper Straße 26 – 32	90		71		2001
Rahlstedt	45	Am Sooren 103-105	15			11	2014
Billstedt	46	Julius-Campe-Weg 36	9				2011
Rahlstedt	47	Lilienconstraße 61	27		21		2017
			2.284	20	688	480	

* öffentlich gefördert

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

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



Impressum

Geschäftsbericht 2022

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 2022
bis 31. Dezember 2022

Bildnachweis

Seite 10/15/16/22/23/25:
Arnold Morascher, Hamburg

Seite 12/13:
[niemandfrank/stock.adobe.com](https://www.niemandfrank.com)

Seite 20:
links:
rechts: [Sinenkiy/istockphoto.com](https://www.sinenkiy.com)
Mitte: HARABAU

Seite 21:
[arthobbit/istockphoto.com](https://www.arthobbit.com)

Seite 26:
Andreas Bock, Hamburg

Seite 28:
[whyframeshot/stock.adobe.com](https://www.whyframeshot.com)

Seite 25 linke Spalte/29:
HARABAU

Redaktion und Text:
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

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

Druck:
FSC® zertifiziertes 100 % Recyclingpapier



