

# Nachhaltigkeitsbericht 2024

---



Emmer

Dritter wohnungswirtschaftlicher  
Nachhaltigkeitsbericht  
der Hamburg-Rahlstedter  
Baugenossenschaft eG





Laubfrosch

# Inhalt

Grußwort des Vorstands	6
Rechtlicher Rahmen der Berichterstattung und allgemeine Informationen	9
Quick Facts zur HARABAU	11
Wissenswertes zur Nachhaltigkeit	13
Nachhaltiges Personalmanagement – Update	14
Kennzahlen zum nachhaltigen Personalmanagement	18
Nachhaltiges Quartiersmanagement	20
Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement	27
Kennzahlen zum nachhaltigen Ertrags- und Finanzmanagement	29
Nachhaltiges Bestandsmanagement	32
Kennzahlen zum nachhaltigen Bestandsmanagement	37
Nachhaltiger Klimaschutz und Energiemanagement	39
Impressum	46

## Grußwort des Vorstands

Liebe Mitglieder der HARABAU,  
liebe Leserinnen und Leser,

„Der beste Weg, die Zukunft vorherzusagen, ist, sie zu gestalten.“

Diese Erkenntnis stammt von Peter Drucker, einem US-amerikanischen Ökonomen und Pionier des modernen Managements. Und das ist es, was wir täglich mit Engagement und Hingabe für unsere Genossenschaft und die Gesellschaft tun: Wir gestalten nachhaltig im Rahmen unserer finanziellen und personellen Möglichkeiten!

Die Lebenszufriedenheit in Deutschland ist einer Befragung zufolge wieder gestiegen. Am zufriedensten sind danach die Menschen, die in Hamburg leben und wohnen. Hamburg glänzt durch eine hohe Wirtschaftskraft, eine gute Gesundheitsversorgung, gute Schulen und Betreuungseinrichtungen. Aufgrund des Ausgangs der Bürgerschaftswahlen in Hamburg Anfang 2025 kann man zuversichtlich sein, dass dieses Niveau die nächsten Jahre gehalten wird.

Ein weiterhin stark diskutiertes und emotional extrem behaftetes Thema ist und bleibt der bezahlbare Wohnraum, gerade in Metropolregionen wie der Freien und Hansestadt Hamburg. Zu der Forderung nach bezahlbarem Wohnraum mischte sich im vergangenen Jahr vermehrt auch der Ruf nach mehr Klimaschutz und damit einhergehend die Forderung, schneller als bislang gesetzlich vorgegebene Klimaneutralität beim Wohnen in Hamburg zu realisieren.

Wir stellen uns dieser Herausforderung, Klimaneutralität unserer Bestände bis 2045 erreichen zu wollen! Wie machen wir das? Indem wir mit unserer nachhaltigen Unternehmensführung bestmöglich die Zukunft unserer Genossenschaft gestalten:

Dabei darf der Fokus aber nicht allein auf eine weiter sinkende CO<sub>2</sub>-Bilanz gerichtet sein, denn diese ist nur dann zu erzielen, wenn wir auch die weiteren, wesentlichen Kernthemen für uns als Genossenschaft nachhaltig verfolgen und unsere zukunftsorientierten Ziele nicht aus den Augen verlieren.

Dazu gehört für uns als Bestandshalter, dass wir langfristig und stabil weiterwachsen wollen. Hierzu zählen nicht nur der Ankauf und Erwerb von Immobilien, die zu unserem Portfolio passen und mit den Wünschen und Ansprüchen unserer Mitglieder konform sind, sondern auch, dass wir regelmäßig prüfen, ob ein Neubau für die Genossenschaft wirtschaftlich sinnvoll und realisierbar ist.

Nach wie vor investieren wir stetig in den Bestand und führen auch Modernisierungen durch, die nicht unmittelbar Einfluss auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz haben, aber dafür zu einer höheren Wohnqualität zugunsten unserer Mitglieder beitragen, wie zum Beispiel Bad- und Küchenmodernisierungen sowie die Neu- und Umgestaltung von Spielplätzen.

Unsere Zielsetzung ist es, dass die HARABAU als soziale Vermieterin eine vertrauenswürdige und verlässliche Partnerin für ihre Mitglieder bleibt, sowohl für die wohnenden, als auch die noch unversorgten Mitglieder. Mieterhöhungen erfolgen moderat. Die Mietpreise in Hamburg haben sich im vierten Quartal 2024 auf durchschnittlich 12,48 €/m<sup>2</sup> erhöht. Die Durchschnittsmieten bei der HARABAU lagen 2024 bei nur 7,45 €/m<sup>2</sup>.

Ebenso stehen wir als attraktive und zukunftssichere Arbeitgeberin gegenüber unserem engagierten Mitarbeiterteam in der Verantwortung.

Wir sind uns mehr denn je unserer gesellschaftlichen Verantwortung und Stellung bewusst. Aus diesem Grund stehen wir in engem und regelmäßigem Austausch mit verschiedenen Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Wissenschaft.

Mit unseren Mitgliedern, Vertreterinnen und Vertretern und dem Aufsichtsrat pflegen wir einen offenen Austausch auf Augenhöhe.

In den kommenden Jahren wollen wir den Service für unsere Mitglieder weiter ausbauen. Dies soll durch den nachhaltigen Einsatz von neuen Technologien, IT und Digitalisierung erfolgen. Hierdurch erhoffen wir uns eine Zeitersparnis bei Regelprozessen, die zeitliche Kapazitäten bei den Mitarbeitenden schafft, um den persönlichen Kontakt bei den Themen und Anliegen der Mitglieder zu intensivieren, die einer eingehenderen und individuelleren Betrachtung bedürfen.

Mit unserem dritten Nachhaltigkeitsbericht möchten wir Ihnen:

- ein Update zum Thema Nachhaltiges Personalmanagement geben,
- in unserer neuen Rubrik Nachhaltiges Quartiersmanagement einen vertieften Einblick gewähren, über schon jahrzehntelange Aktivitäten im Bereich des Quartiersmanagements sowie über die neu implementierte Abteilung Quartiers- und Sozialmanagement und deren großes Engagement und die neuen Formate an Aktivitäten in diesem Bereich,

- einen aktuellen Stand zu unserem nachhaltigen Ertrags- und Finanzmanagement liefern, und zwar anhand einer zahlengestützten Darstellung sowie des Auszugs aus der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen, dem sogenannten zusammengefassten Prüfungsergebnis,
- im Bereich nachhaltiger Klimaschutz- und Energiemanagement unseren Klimapfad im Detail darstellen und
- im ebenfalls neu eingefügten Bereich Nachhaltiges Bestandsmanagement einen Einblick verschaffen in die Erweiterung des Bestandes im Jahr 2024 sowie die erste Großmodernisierung, die in weiten Teilen auch der Umsetzung des Klimapfades dient.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG  
Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann



Kreuzspinne

# Rechtlicher Rahmen der Berichterstattung und allgemeine Informationen

Unternehmensname	Hamburg Rahlstedter-Baugenossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Rechtsform	eingetragene Genossenschaft
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Hamburg, Gen. R 764
Anzahl der Mitarbeitenden (zum 31.12.2024 – ohne Vorstand)	24
Berichtsjahr	2024
freiwillige Berichterstattung	in Anlehnung an die wohnungswirtschaftliche Ergänzung zum DNK <sup>1</sup>
Berichtspflichtig im Sinne des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes	Nein
Berichterstattung zur EU-Taxonomie	nicht CSR-RUG <sup>2</sup> berichtspflichtig und nicht i.S.d. EU-Taxonomie berichtend
Verantwortlich	Hamburg Rahlstedter-Baugenossenschaft eG, Vorstandsmitglieder Mario Mack und Meike Dingermann, Bargtheider Straße 99, 22143 Hamburg; Tel.: 040 673609-0
Kontakt	info@harabau.de
Website	www.harabau.de

<sup>1</sup> Deutscher Nachhaltigkeitskodex

<sup>2</sup> Corporate Social Responsibility-Richtlinie-Umsetzungsgesetz



Flammen-Adonisröschen

## Quick Facts zur HARABAU

Die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, kurz HARABAU, wurde am 18. März 1947 gegründet. Der Geschäftssitz der HARABAU befindet sich in Hamburg-Rahlstedt, in der Bargteheider Straße 99.

Der Zweck der HARABAU ist in § 1 Abs. 1 der Satzung vom 26.10.2021, unverändert seit der Gründung, wie folgt beschrieben:

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

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

Die Genossenschaft verfügt im Berichtsjahr 2024 über 2.291 eigene Wohnungen, 22 Gewerbeflächen (ohne Eigennutzung) und 1.141 Garagen und Stellplätze.

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

Die Wohnungen werden grundsätzlich ausschließlich an Mitglieder der HARABAU vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Das Geschäftsmodell der HARABAU ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die verantwortungsvoll mit dem Wohnungs-

bestand umgehen und gute Nachbarschaft pflegen. Auch wenn Gewinnmaximierung nicht das primäre Ziel ist, so muss die Genossenschaft dennoch wirtschaftlich agieren und Rahmenbedingungen schaffen, um ihre Ziele sozial ausgewogen, ökologisch, umweltschonend und generationsübergreifend nachhaltig zu realisieren. Dazu gehören auch sozialverträgliche und ausgewogene Nutzungsgebühren, die sich am Markt orientieren und die wirtschaftliche Balance unserer Genossenschaft sicherstellen.

Erwirtschaftete Gewinne kommen unseren Mitgliedern auf zwei Arten zugute:

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

Die HARABAU unterstützte mit regelmäßigen Spenden den Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V., dessen Ziel darin bestand, die Gemeinschaft in der HARABAU zu fördern und die Nachbarschaft in den Quartieren zu beleben, wobei der Förderkreis nach Satzung auf junge und alte Menschen begrenzt war.

Der Verein befindet sich nach dem Mitgliederbeschluss nunmehr in Auflösung.

Die HARABAU hat die beiden Mitarbeiterinnen des Vereins zum 01. Januar 2024 übernommen, so dass die Genossenschaft seitdem über ein eigenes Quartiers- und Sozialmanagement verfügt, mit dem zum einen die Arbeit aus dem Verein fortgesetzt wird, und zum anderen aber auch eine Teilhabe aller HARABAU-Mitglieder, unabhängig vom Alter, gegeben ist. Dies kommt sowohl unseren Mitgliedern als auch den in den Quartieren lebenden Nutzerinnen und Nutzern zugute und erfüllt damit nachhaltig gesellschaftliche Zwecke.



Biene



# Wissenswertes zur Nachhaltigkeit

## Klimaanpassungsgesetz in Kraft getreten

Am 01. Juli 2024 ist das erste bundesweite Klimaanpassungsgesetz in Kraft getreten. Ziel des Gesetzes ist eine flächendeckende Vorsorge in ganz Deutschland gegen die Folgen der Klimaerwärmung. Alle Verwaltungsebenen müssen künftig die Folgen der Klimakrise berücksichtigen, etwa bei städtebaulichen Vorhaben. Das Gesetz wurde bereits im November 2023 im Bundestag beschlossen.

## Hamburg Sustainability Conference 2024 – Die erste Nachhaltigkeitskonferenz in Hamburg endet mit mehr als 15 Vereinbarungen für eine nachhaltige Zukunft

Zwei Tage lang war die Welt zu Gast in Hamburg: Rund 1.600 Teilnehmende aus 102 Ländern folgten der Einladung zur „Ko-Kreation“ in einem neuen Konferenzformat, das das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ), das UN-Entwicklungsprogramm, die Freie und Hansestadt Hamburg und die Michael Otto Stiftung gemeinsam auf die Beine gestellt haben.

Das Ziel, neue Allianzen für konkrete Nachhaltigkeitsfortschritte zu schmieden, wurde erreicht. Am Ende waren es mehr als 15 Vereinbarungen, die geschlossen wurden.

## HARABAU ist jetzt Mitglied der UmweltPartnerschaft Hamburg

Die UmweltPartnerschaft Hamburg ist das Bündnis des Senats mit der Hamburger Wirtschaft, um nachhaltiges und ressourceneffizientes Wirtschaften zu fördern. Es besteht seit dem 07. März 2003 und war zunächst auf fünf Jahre angelegt. Der große Erfolg führte dazu, dass die UmweltPartnerschaft bereits zum vierten Mal bis zum 31. März 2028 verlängert wurde.

Die HARABAU ist seit dem 19. Juli 2024 Mitglied der UmweltPartnerschaft Hamburg mit der weiteren freiwilligen Umweltschutzleistung „Betriebliche Mobilität“. Als emissionsfrei zählen, neben Lastenfahrrädern, Brennstoffzellen sowie vollelektrische Fahrzeuge

(d. h. keine Hybrid-Fahrzeuge). Dieser Flottenanteil an emissionsfreien Fahrzeugen muss im Unternehmen nachweislich mindestens 15% betragen.

Diese Voraussetzung erfüllt die HARABAU. Es werden z. B. zwei E-Bikes als Pool-Fahrräder zur Verfügung gestellt, Ladepunkte für E-Fahrzeuge vorgehalten und überwiegend emissionsfreie Firmenfahrzeuge genutzt.



## Nachhaltiges Personalmanagement – Update

### Manche Dinge sind nie fertig – sie unterliegen einem stetigen Wandel!

Diese Erkenntnis hatte schon Johann Wolfgang von Goethe und sein Zitat *„So eine Arbeit wird eigentlich nie fertig, man muss sie für fertig erklären, wenn man nach Zeit und Umständen das Möglichste getan hat“*, könnte kaum passender den stetigen Wandel gerade im Bereich eines nachhaltigen Personalmanagements beschreiben.

Fast denkt man auch an Sisyphos – doch ist unsere Personalarbeit ja keine ertraglose und dabei schwere Tätigkeit, sondern jede Veränderung und Anpassung in diesem Bereich ist sinnhaft und unerlässlich, um als Genossenschaft zukunftsfähig zu sein, sei es um den Wohnungsbestand im Sinne der bei uns wohnenden Mitglieder zu bewirtschaften, den Service für sie weiter auszubauen oder um als attraktive Arbeitgeberin am Markt wahrgenommen zu werden.

Die Personalarbeit und Personalentwicklung leisten einen großen Betrag zum weiteren Unternehmenserfolg.

Bereits zu Beginn des Jahres 2024 konnten wir unser Personal-Portfolio sinnvoll ergänzen.

Denn seit dem 01. Januar 2024 verfügt die HARABAU über ein Quartiers- und Sozialmanagement. Das dementsprechend überarbeitete Organigramm wurde den Mitarbeitenden der HARABAU im Rahmen des Teammeetings zum Jahresauftakt Anfang Januar 2024 offiziell vorgestellt. Die beiden Mitarbeiterinnen, die diesen Bereich nun bearbeiten, sind allen wohlbekannt:

**Alexa Skroch** und **Conny Zander**, die zuvor über Jahre



erfolgreich für den Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V. tätig gewesen sind. Nähere Details und Hintergründe hierzu lesen Sie auch ab Seite 23 in unserem neuen Berichtsabschnitt Nachhaltiges Quartiersmanagement.

### Abschluss der Umbauarbeiten der Arbeitsbereiche im Bürogebäude

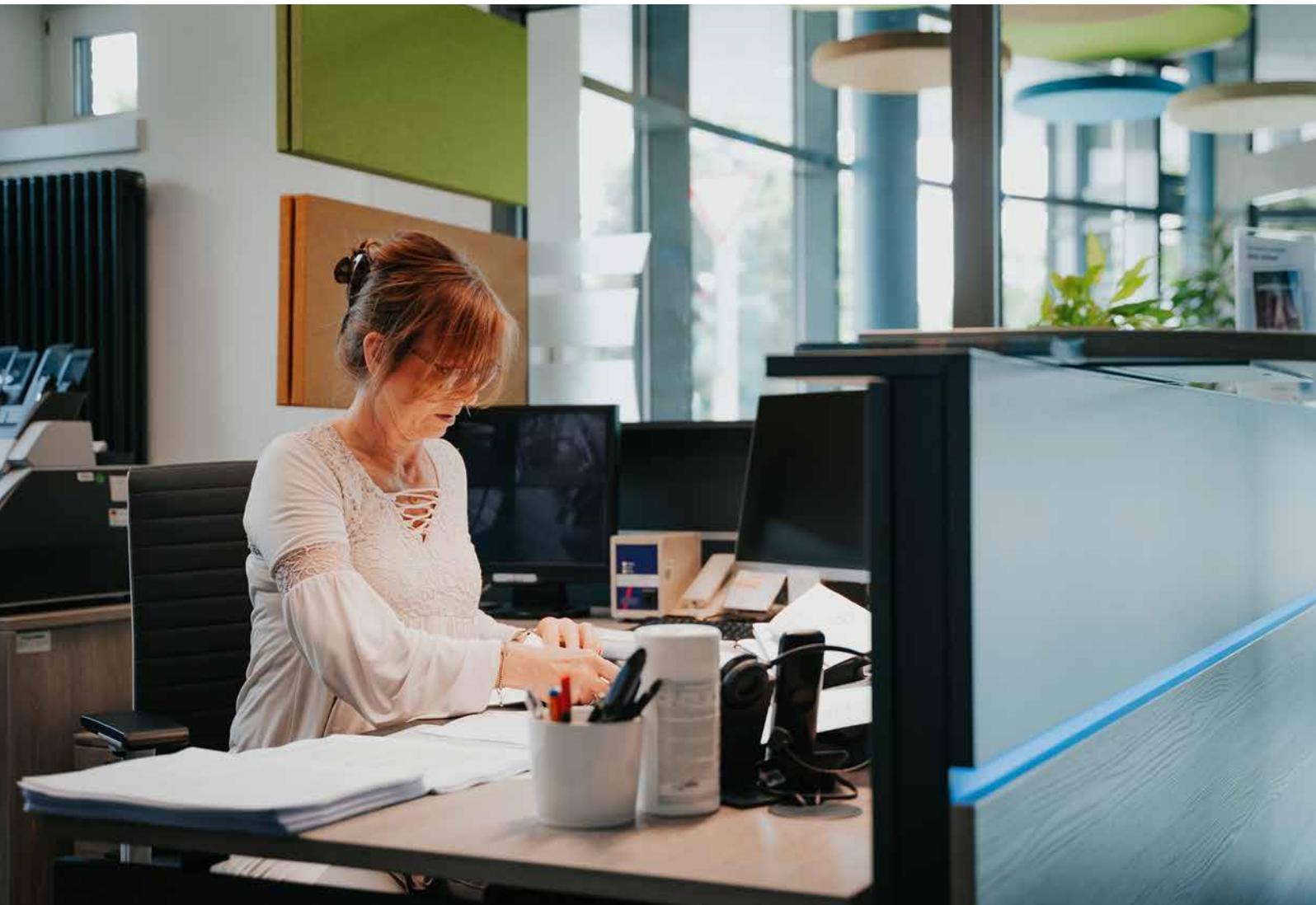
Die Überarbeitung des Organigramms stellte nicht die einzige „Umbauarbeit“ dar, die 2024 ausgeführt worden ist.

Im Sommer 2024 ist der vorletzte Bereich des Bürogebäudes in der Bargteheider Straße – das Erdgeschoss im Empfangsbereich – umgebaut worden.

Der alte Empfangstresen wich einer mit Lichttechnik ausgestatteten Empfangstheke, die von den Maßen so zugeschnitten ist, dass dahinter ein höhenverstellbarer Schreibtisch von den Empfangsmitarbeiterinnen uneingeschränkt genutzt werden kann. Obwohl der Bereich verkleinert wurde, hat er optisch an Größe zugenommen. Durch diese Verkleinerung konnte das hinter dem Empfangsbereich gelegene alte „Wartezimmer“, das mit wichtigen Möbeln ausgestattet war, zu einem hellen Besprechungsraum mit zeitgemäßer Medientechnik umgebaut werden. Der neu angelegte Wartebereich im Erdgeschoss, in dem man auch gerne einmal eine kurze Wartezeit überbrückt, vermittelt mit seiner modernen Bestuhlung Lounge-Charakter.

Da Arbeitgeber gesetzlich verpflichtet sind, dafür Sorge zu tragen, dass die Büroräume sich auch an heißen Sommertagen nicht über 26 Grad erhitzen, wurde aufgrund des Klimawandels und damit immer höher steigenden Temperaturen im Sommer an den Fenstern des Bürogebäudes noch der arbeitsschutztechnisch erforderliche Sonnenschutz angebracht.

Zudem ist das Bürogebäude jetzt mit einer Photovoltaikanlage mit ca. 30 kWp Leistung sowie einen Batteriespeicher ausgestattet worden, um auch den Geschäftsbetrieb sowie den Fuhrpark möglichst nachhaltig mit Energie zu versorgen.



## Personelle Veränderungen 2024

In Hamburg sagt man Tschüss, das heißt „Auf Wiedersehen!“

Nach 32 Jahren bei der HARABAU verabschiedete sich **Sabine Hammann** aus der Buchhaltung Ende Oktober 2024 in den wohlverdienten Ruhestand, mit einem lachenden und einem weinenden Auge.

Sie freut sich darauf, endlich einmal unbegrenzt Zeit zum Reisen zu haben, Freunde in ganz Deutschland zu besuchen und einfach spontan länger an einem Ort bleiben zu können, an dem es einem gefällt. Die Kolleginnen und Kollegen wird sie vermissen, ebenso wie den Teamspirit.

Als Mitarbeiterin verlässt sie zwar die HARABAU, aber als Mitglied und Vertreterin der HARABAU bleibt sie uns erhalten. Die Genossenschaft und ihre Belange liegen ihr weiterhin sehr am Herzen. Daher sagen wir „Tschüss“ und freuen uns auf ein Wiedersehen bei der nächsten Vertreterversammlung!



## Kurz mal raus! Der Betriebsausflug als eine wichtige Teambuilding-Aktivität für den Erhalt und die Stärkung des Zusammenhalts

In den Corona-Krisenjahren war an eine Durchführung nicht zu denken. Jetzt sind Betriebsausflüge wieder möglich und als Bestandteil einer guten HR-Strategie (Human-Resources-Strategie) nicht mehr wegzudenken. Sie tragen nachweislich zur Verbesserung der Unternehmenskultur und des Arbeitsklimas bei. Sozialpsychologische Forschungsprojekte haben gezeigt, dass Betriebsausflüge überdies das „Wir-Gefühl“ fördern. Das bestätigt auch das Feedback unserer Mitarbeiterin Anja Gitt: „Man lernt sich auf ganz andere Weise kennen.“ Damit sinkt auch später die Hemmschwelle in der Kommunikation und die Bereitschaft zur Kooperation steigt, ebenso erhöhen sich die Chancen für ein besseres Wissensmanagement.

Außerdem versteht man den Ausflug auch als Wertschätzung und Dankeschön des Arbeitgebers an die Mitarbeitenden.

Das diesjährige Team-Event der HARABAU wurde federführend von zwei Mitarbeitenden organisiert.

„Es ist gar nicht so einfach gemeinschaftliche Aktivitäten zu finden, an denen auch alle teilnehmen können“, so Sebastian Hartmann, Mitglied des Organisationsteams, und Britta Weisse, ebenfalls für die Organisation des Team-Events verantwortlich, ergänzt: „Denn es liegt ja auf der Hand, dass unsere Duale Studentin und unsere Auszubildende körperlich fitter sind als die Kolleginnen und Kollegen, die schon über Jahrzehnte bei der HARABAU arbeiten.“ Zudem hatten beide den Anspruch, dass ein Wissenstransfer stattfinden sollte und es sich um eine ausgefallene und teambildende Aktivität handeln sollte.

So startete das HARABAU-Team am 24. April 2024 am Hamburger Hauptbahnhof und fuhr mit der Regionalbahn in die Hansestadt Bremen. Auf dem Programm standen eine exklusive Stadtführung und, nach einer Stärkung zur Mittagszeit, eine besondere Teamaktivität.

Am späten Nachmittag machte sich das Team dann mit viel guter Laune und schönen Erinnerungen an einen gelungenen und informativen Tag mit den Kolleginnen und Kollegen auf den Rückweg in die schönste Stadt der Welt – Hamburg!

## Verbesserte Neuregelung zur betrieblichen Altersversorgung

Die betriebliche Altersversorgung bei der HARABAU war bislang in einer Betriebsvereinbarung geregelt, die aus dem Jahr 1999 stammte. Sie ermöglichte den Mitarbeitenden eine Altersversorgung über die Teilnahme am Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft e.V.

Nach dem Tarifvertrag über die Entgeltumwandlung zum Zweck der betrieblichen Altersversorgung waren Modifikationen an einzelnen Regelungen vorzunehmen.

Die neue Gesamtzusage wurde den Mitarbeitenden im November 2024 auf einer Teamversammlung präsentiert und fand großen Anklang.

## Ein Lohnbaustein für die Gesundheit

Die betriebliche Gesundheitsförderung, kurz BGF, gewinnt angesichts zunehmender Arbeitsbelastungen – wie hoher Leistungsdruck, Umstrukturierungen, Personalmangel und Digitalisierungsstress – branchenübergreifend an Bedeutung.

Die HARABAU hat diesen Themenbereich schon seit 2022 als festen Bestandteil in ihre Unternehmensstrategie mit aufgenommen und den Mitarbeitenden die Möglichkeit geboten, Leistungen einer eigens abgeschlossenen Betriebskrankenkasse in Anspruch zu nehmen.

Für alle Mitarbeitenden steht über diese Betriebskrankenkasse ein jährlich individuell für Vorsorgeleistungen, Diagnostiken und Behandlungen einzusetzender Gesundheitsbonus von 600,00 € zur Verfügung. Wir haben die Nutzung seitdem jährlich anonymisiert gemonitort und erkannt, dass diese Investition in die Gesundheit unserer Mitarbeitenden die HARABAU nicht nur als attraktive Arbeitgeberin positioniert, sondern dieser Lohnbaustein auch zu einer motivierten, leistungsfähigen Belegschaft beiträgt. Überdies haben wissenschaftliche Studien im Vereinigten Königreich festgestellt, dass die Präventionskosten in die Gesundheit der Mitarbeitenden für den Arbeitgeber um ein Vielfaches preisgünstiger sind, als wenn ein Mitarbeitender langzeiterkrankt und seine Arbeitskraft und sein Wissen dem Unternehmen nicht zur Verfügung stehen.

Die Datenlage für 2024 zeigt mit einer Nutzungsquote von 64 % die sehr gute Nutzung durch die Belegschaft. Es sind insgesamt 84 Rechnungen eingereicht worden, was einer durchschnittlichen Rechnungseinreichung von 5,3 % (Vorjahr 5,2 %) pro Mitarbeitendem entspricht. Diese gesunde Entlohnungspolitik werden wir auf jeden Fall – eine solche Akzeptanz weiterhin vorausgesetzt – auch zukünftig fortsetzen und da, wo es sinnvoll ist, auch ausbauen.



## AZUBI-DAY 2024

Einmal im Jahr lädt der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. alle Auszubildenden aus den Genossenschaften, die in Hamburg ansässig sind, zum „AZUBI-DAY“ ein.



**Marina Lujic**, unsere Auszubildende in der HARABAU:

„Dieses Jahr durfte ich das erste Mal teilnehmen. Die Veranstaltung fand am 18. September bei der HBH statt. Das Motto des AZUBI-DAY lautete: ‚Wo will ich hin? – Genossenschaften im Wandel‘. Ein spannendes und ebenso weitreichendes Thema. Im Fokus standen dabei vor allem die Fragestellungen:

### Wie verändern sich Wohnungsunternehmen?

Uns wurde verdeutlicht, dass Wohnungsunternehmen, insbesondere Genossenschaften, in Zukunft neben bezahlbarem Wohnraum auch Gemeinschaftsprojekte, ökologische Nachhaltigkeit und digitale Lösungen fördern müssen. Dabei ist besonders Wert zu legen auf langfristige Stabilität, Mitgliederbeteiligung und Wohnmodelle, die den gesellschaftlichen und klimatischen Herausforderungen langfristig gerecht werden sollen.

### Welche Tätigkeitsfelder bieten gute Perspektiven für mich?

Bei der Veranstaltung wurde deutlich, dass unsere Ausbildung, auch ohne weitere Studiengänge/Lehrgänge, vielfältige Möglichkeiten bietet und nicht nur auf die kaufmännische Bestandsbewirtschaftung begrenzt ist. Auch Tätigkeiten im technischen Bereich oder der Buchhaltung sind denkbar.

Diese durfte ich bereits im Laufe meiner Ausbildung kennenlernen.

Dabei habe ich jedoch festgestellt, dass die kaufmännische Bestandsbewirtschaftung für mich am attraktivsten

ist. Dieser Bereich begeistert mich besonders, da er abwechslungsreich ist und viel Kundenkontakt bietet.

### Welche Fortbildungen und berufsbegleitenden Studiengänge gibt es?

Uns wurden spannende Weiterbildungsmöglichkeiten vorgestellt, darunter Lehrgänge wie der Immobilienfachwirt und immobilienwirtschaftliche Studiengänge.

Beim AZUBI-Day waren Vertreter des Bildungsträgers EBZ European Business School, deren Studiengänge auf die Immobilienwirtschaft, aber auch auf Digitalisierung spezialisiert sind.

Darüber hinaus teilten Mitarbeitende der HBH ihre Erfahrung aus der berufsbegleitenden Studienzzeit mit uns. Bereits vor der Veranstaltung habe ich darüber nachgedacht, nach meiner erfolgreich abgeschlossenen Ausbildung ein duales Studium im Bereich Immobilienwirtschaft zu absolvieren. Der AZUBI-Day hat mir noch einmal deutlich gemacht, dass dies der richtige Weg für mich sein könnte.

Der zweite Teil des Tages widmete sich der Praxis.

Uns wurde zunächst das Quartiersentwicklungskonzept der HBH für Barmbek-Süd vorgestellt, das über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren umgesetzt werden soll. Dazu zählen das Neubauprojekt in Barmbek-Süd sowie diverse Instandhaltungsmaßnahmen und energetische Modernisierungen.

Nach den Vorträgen zur Entwicklung des Projektes hatten wir Azubis die Möglichkeit bei einer Führung durch das Quartier die praktische Umsetzung des Entwicklungsansatzes vor Ort zu sehen.

Der Tag endete mit einem gemeinsamen Pizzaessen in der Geschäftsstelle, bei dem wir die Gelegenheit hatten, uns mit anderen Azubis auszutauschen und neue Kontakte zu knüpfen.

Netzwerken ist so wichtig!

Für mich war der Tag ein voller Erfolg! Ich habe einen besseren Einblick in die zahlreichen Möglichkeiten nach der Ausbildung bekommen und viele nette Azubis kennengelernt.“

## Kennzahlen zum nachhaltigen Personalmanagement

Bezeichnung	2024	2023	PE Nr.
Anzahl der Mitarbeitenden	23,58	19,29	PE 1_2022
Teilzeitquote	33 %	33 %	PE_7_2022
Ausbildungsquote	7,41%	8,33 %	PE_8_2022
Übernahmequote	0 %	0 %	PE_9_2022
Altersstruktur der Mitarbeitenden unter 20 Jahren	0 %	0 %	PE_2_a_2022
Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 20 und 29 Jahren	7,41%	8,33 %	PE_2_b_2022
Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 30 und 39 Jahren	11,11 %	8,33 %	PE_2_c_2022
Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 40 und 49 Jahren	22,22 %	25 %	PE_2_d_2022
Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 50 und 59 Jahren	33,33 %	41,67 %	PE_2_e_2022
Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 60 und 65 Jahren	25,93 %	16,67 %	PE_2_f_2022
Altersstruktur der Mitarbeitenden über 65 Jahren	0	0	PE_2_g_2022
Anteil weiblicher Mitarbeitender	55,56 %	50 %	PE_3_a_2022
Anteil männlicher Mitarbeitender	44,44 %	50 %	PE_3_b_2022
Anteil der Mitarbeitenden mit Behinderung	3,70 %	4,17 %	PE_4_2022
Abwesenheitsquote	5,04 %	6,57 %	PE_11_2022
Mitarbeiterfluktuation	3,70 %	0	PE_12_2022
Weiterbildungsintensität	1,26 AT	1,33 AT	PE_10_2022
Unternehmenszugehörigkeit	3,70 %	4,17 %	PE_6_2022
Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden unter 20 Jahren	0 %	0 %	PE_6_a_2022
Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 20 und 29 Jahren	1,05 %	0,42 %	PE_6_b_2022
Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 30 und 39 Jahren	1,68 %	0,84 %	PE_6_c_2022
Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 40 und 49 Jahren	26,95 %	27,19 %	PE_6_d_2022
Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 50 und 59 Jahren	33,12 %	47,01 %	PE_6_e_2022
Unternehmenszugehörigkeit Altersstruktur der Mitarbeitenden zwischen 60 und 65 Jahren	37,20 %	24,54 %	PE_6_f_2022



Strandhafer

# Nachhaltiges Quartiersmanagement

## Was versteht man unter einem Quartier?

Dieser Fragestellung kann sich differenziert genähert werden. Es gibt den soziologischen, den geografischen, architektonischen und den historischen Quartiersbegriff. Für den Begriff Wohn- bzw. Stadtquartier existiert keine allgemeingültige Definition.

Allein daran sieht man schon, wie vielschichtig und solitär Quartiere einzuordnen sind.

Wir als HARABAU verstehen das Quartier nicht als einen starren, eng begrenzten Raum, der an der Eigentumsgrenze endet, sondern als Areal, das auch über die Jahre wachsen kann und zu dem auch Nachbarinnen und Nachbarn gehören, die nicht in Beständen der HARABAU wohnen.

## Als HARABAU fühlen wir uns für die Weiterentwicklung unserer Quartiere verantwortlich!

Wesentlich ist für uns die Frage, ob sich die vor Ort lebenden Menschen mit diesem Wohngebiet besonders verbunden fühlen und wie man diese Verbundenheit erhalten oder sogar verstärken kann.

Als Genossenschaft sehen wir es als unsere Aufgabe an, Quartiere für unsere Mitglieder attraktiv und lebenswert (mit-)zugestalten. Wir übernehmen mehr Verantwortung als nur die reine Vermietungstätigkeit. Wir fühlen uns auch verantwortlich für die Weiterentwicklung unserer Quartiere und tragen durch verschiedenste Maßnahmen zu deren Verbesserung bei:

### – **Betrieb bzw. Unterstützung von Einrichtungen zur nahräumlichen Daseinsvorsorge im Quartier**

So unterhält und erneuert die HARABAU

z. B. Spielplätze, die allgemein zugänglich sind.

Wir bieten unseren Mitgliedern in unmittelbarer Nähe zu vielen Wohnungsbeständen Einkaufsmöglichkeiten durch Ansiedlung von attraktiven Gewerbeunternehmen in unseren Gewerbeflächen.

Unsere Mitglieder profitieren von unseren Nachbarschaftstreffs- und Gemeinschaftsräumen, die für einen geringen Betrag auch für Familienfeiern etc. angemietet werden. Im Nachbarschaftstreff in Hamburg-Harburg engagieren sich Ehrenamtliche bereits seit 19 Jahren für ihre Nachbarinnen und Nachbarn. Nach einer umfangreichen Renovierung der Räumlichkeiten im April 2023 profitieren unsere Mitglieder zudem von einer Kooperation mit dem Eisenbahner





Bauverein, die diese Räumlichkeiten mitnutzen können. Dadurch konnte das Kurs- und Veranstaltungsangebot auch für unsere Mitglieder erweitert werden. Zudem stellen wir unseren Mitgliedern Gästewohnungen zur Anmietung zur Verfügung, damit sie Familienbesuch oder Freunde bei sich im Quartier unterbringen können, auch wenn die eigenen vier Wände nicht über ein Gästezimmer oder ein Schlafsofa für Besuch verfügen.



– **Organisation, Durchführung von Nachbarschaftsfesten sowie Unterstützung von derartigen Initiativen, die von unseren Mitgliedern ausgehen**

So wurde z. B. das Sommerfest 2024 in der Rahlsstedter Straße / Loher Straße, welches von unseren Mitgliedern initiiert wurde, finanziell von der HARABAU unterstützt.

– **Aktive Mitwirkung in wohnungspolitischen Handlungsfeldern**

z. B. Entsendung von Mitarbeitenden in Stadtteilbeiräte und Gremien

– **Organisation und Durchführung von Sport- und Freizeitangeboten**

Die Mitglieder werden dreimal jährlich mittels unserer Unternehmenszeitung, der HARABAUaktuell, über unterschiedlichste Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten informiert. Die Mitgliederzeitung wird vom Redaktionsbeirat, bestehend aus dem Vorstand und Mitarbeitenden des HARABAU-Teams, selbst geschrieben. So ist die Nähe zu unseren Mitgliedern und der Genossenschaftsbezug gewährleistet. Natürlich kann man sich auch jederzeit über die im Jahr 2024 komplett erneuerte Homepage der HARABAU informieren.

– **Organisation und Durchführung von Bildungsangeboten und kulturellen Angeboten**

2024 fand das 5. Mal das Hamburger Vorlesevergnügen für Schülerinnen und Schüler bei uns statt. Für diese Veranstaltung stellen wir einmal jährlich unseren Versammlungsraum in unserem Bürogebäude zur Verfügung. Im vergangenen Jahr lauschten 52 Schüler\*innen der Grundschulen Mendelstraße und Am Schloss gespannt dem Weltraumabenteuer von Sammy Supernova, während Patrick Fix live Illustrationen dazu zeichnete.





– **Organisation und Durchführung von Verschönerungs-, Müllsammelungs- und vergleichbaren Aktionen**

In Ottensen wurden z. B. im Jahr 2024 durch den freischaffenden Künstler Philipp Kabbe aus den grauen Mülltonnen grüne Hecken gezaubert, die nicht von einem Gärtner gepflegt werden müssen. Kunst aus der Spraydose!

Anregungen von Mitgliedern zur sinnvollen Erweiterung unserer Gemeinschaftsangebote nimmt das Team immer gerne entgegen und prüft deren Umsetzungsmöglichkeiten. Zudem gibt es auch intern viele Ideen für neue Formate von Gemeinschaftsaktivitäten, die das vorhandene Programm in der Zukunft ergänzen werden.

**Herausforderung: Zusammenleben im Quartier!**

Wir haben in den letzten Jahren zunehmend festgestellt, dass das Zusammenleben der Menschen in den Quartieren immer mehr Herausforderungen beinhaltet. Die klassische Vermietung, wie man sie von früher her kennt, hat diesem Bereich der sozialen Aspekte und der Entwicklungen im Quartier (zeitlich bedingt) nur rudimentär Rechnung tragen können. So wurde natürlich auch schon in der Vergangenheit darauf geachtet, dass z. B. neue Mieterinnen und Mieter gut in die bestehende Hausgemeinschaft integriert werden können. Außerdem wurde eine sozial ausgewogene Belegung frei werdender Wohnungen mittels Vergaberichtlinien sichergestellt.

Aufgrund dieser bereits seit Jahren stetig wachsenden Herausforderungen war die HARABAU schon vor 17 Jahren federführend an der Gründung des Vereins zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU (FdG) beteiligt und pflegte seit jeher eine enge Zusammenarbeit mit dem FdG. Gemäß Satzung waren die Angebote des gemeinnützigen Vereins in der Hauptsache an Kinder, Jugendliche und Seniorinnen und Senioren gerichtet. Doch in den letzten Jahren zeichnete sich immer mehr der Wunsch ab, die Angebote an alle HARABAU-Mitglieder und Menschen aller Altersgruppen in den Quartieren zu



richten. Die durch die Gemeinnützigkeit eingeschränkte Teilhabe der Zielgruppen war nicht mehr zeitgemäß.

Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnis und der demografischen Entwicklung sowie der Erfahrungen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung wurden die Anforderungen dahingehend definiert, dass, über die Aktivitäten des FdG hinaus, die Nachbarschaften in unseren Wohnanlagen zu stärken, unterstützungsbedürftige Mitglieder gezielt anzusprechen, Angebote für gemeinschaftlichen Austausch zu schaffen und Projekte für eine zukunftsorientierte, nachhaltige sowie sozial gerechte Entwicklung unserer HARABAU zu initiieren und zu begleiten sind. Hieraus wurden in enger Abstimmung mit dem Vereinsvorstand des FdG und dem Vorstand der HARABAU die notwendigen Maßnahmen entwickelt und umgesetzt: Nach 17 Jahren wird der FdG nunmehr aufgelöst und liquidiert werden. Die Expertise der beiden langjährigen Mitarbeiterinnen des FdG kommen seit dem 1. Januar 2024 der HARABAU aber weiterhin zugute. Denn das eingespielte Duo bildet nun das Team Quartiers- und Sozialmanagement in der Abteilung Kaufmännische Bestandsbewirtschaftung, ehemals Hausbewirtschaftung.

### Was bietet das neue Quartiers- und Sozialmanagement?

Vieles von dem, was die HARABAU ihren Mitgliedern durch den ehemaligen Verein bereits seit 17 Jahren angeboten hat: Räume für Begegnung, vielfältige kulturelle und Bewegungs-Angebote sowie die Förderung und Koordination des freiwilligen Engagements. Außerdem werden Beratungsangebote für Menschen in sozialen Notlagen gemacht oder bei altersbedingten Fragen. Die Aufgaben der Kolleginnen sind breit gefächert. Neu daran und dem Genossenschaftsgedanken entsprechend ist, dass die Angebote sich seit Beginn des Jahres 2024 an alle HARABAU-Mitglieder und Menschen in den Quartieren richten! Eine satzungsbedingte Begrenzung der Zielgruppen, wie zu Zeiten des Vereins, entfällt.

### Dies lässt neue Ideen und Projekte entstehen!

Welche Projekte das sind, wie sie von den Mitgliedern der HARABAU im vergangenen Geschäftsjahr angenommen wurden, welche Fortbildungen die Mitarbeiterinnen für die Bewältigung auch von neuen Aufgaben aus dem Bereich des Sozialmanagements bereits absolviert haben, davon berichten sie im nachfolgenden Interview:

#### „Es gibt einen neuen Nachbarschaftsfonds. Was hat es damit auf sich und wofür ist er gedacht?“

##### Conny Zander:

„Die HARABAU hält seit Juli 2024 ein Budget bereit, den sogenannten HARABAU-Nachbarschaftsfonds, der unseren Mitgliedern die Möglichkeit bietet, eigene, gemeinschaftsfördernde Ideen für die Nachbarschaft selbstständig umzusetzen. Dabei kann jedes Mitglied für sein Wunschprojekt, welches dem Gemeinwohl dienen sollte, maximal 2.000 Euro beantragen. Über die Vergabe der Mittel aus dem Fonds entscheidet demokratisch ein aus Mitgliedervertretern gewählter Vergabeausschuss.“



#### „Was können wir uns unter einem ‚Get together‘ für Neumitglieder vorstellen?“

##### Alexa Skroch:

„Zum ‚Get together‘, also zu einem geselligen Zusammenkommen, laden wir alle Mitglieder ein, die im jeweiligen Vorjahr neu in den Bestand der HARABAU eingezogen

sind und neu als Mitglied in die Genossenschaft aufgenommen wurden.

Bei einem gemütlichen Abendessen stellen sich der HARABAU-Vorstand, Vertretende des Aufsichtsrates, Mitgliedervertreter und Mitarbeitende den neuen Mitgliedern vor.

### „50-jährige Mitgliedschaft – ein Leben (lang) bei der HARABAU!“

#### Conny Zander:

„Wer kann schon von sich sagen, 50 Jahre und mehr bei ein und derselben Genossenschaft zu wohnen?“

Bei der HARABAU gab es im Jahr 2024 32 Mitglieder, die dieses von sich sagen konnten! Ein Anlass, der bei einem festlichen Essen gebührend gefeiert und mit der Vergabe von persönlichen Urkunden gewürdigt werden konnte.“

### „Was wird aus den Gruppenangeboten und den Sportkursen?“

#### Alexa Skroch:

„Die von den Ehrenamtlichen geleiteten Gruppen werden unverändert fortgeführt. Das regelmäßige Miteinander von Nachbarn und Mitgliedern ist der wichtige ‚soziale

Kitt‘ im Quartier und deshalb soll sich dort auch nichts ändern.

Auch unser Angebot an Sportgruppen bleibt wie gewohnt bestehen und ist weiterhin für alle Mitglieder und Freunde der HARABAU offen.“

### „Was sind eure Pläne für die Zukunft?“

#### Alexa Skroch:

„Wir arbeiten daran, unsere Angebote und Kompetenzen im Bereich des Quartiers- und Sozialmanagements der HARABAU auszubauen und bilden uns entsprechend fort. Dem bestehenden Bedarf an Beratung und Unterstützung für Menschen mit Einschränkungen sowie für Seniorinnen und Senioren möchten wir mit einem entsprechenden Angebot von Informationen nachkommen.

Mit dem ‚Wechsel‘ zur HARABAU haben wir mit neuen Aufgaben auch neue Möglichkeiten bekommen, die Quartiere mit den Mitgliedern und Nachbar\*innen aktiver zu gestalten und das gemeinschaftliche Tun noch stärker zu fördern. Das spiegelt sich auch in unserem Slogan wieder, der für unseren Bereich des Quartiers- und Sozialmanagements vom Vorstand entwickelt wurde:

### Richtig gut gemeinsam.“





### Kennzahlen zum nachhaltigen Quartiersmanagement

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit und eingeschränkten Eignung quantitativer Kennzahlen zur Darstellung eines nachhaltigen Quartiersmanagements kommt der qualitativen Beschreibung von Projekten und Initiativen, die zur Verbesserung der Wohnbedingungen in unseren Quartieren und Stadtteilen beitragen, eine noch höhere Bedeutung zu. Es wird daher auf die Darstellung von wenig aussagekräftigen Kennzahlen in diesem Bereich verzichtet.



Marienkäfer

## Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement

Im vergangenen Jahr haben wir erstmalig über das Thema nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement berichtet.

Während unser Fokus damals besonders ausgerichtet war auf das Finanzmanagement, die Entwicklungen des Finanzmarktes sowie die Frage, welchen Einfluss das Thema Nachhaltigkeit auf zukünftige Finanzierungen haben wird, möchten wir in diesem Jahr den Blick auf das Ertragsmanagement richten.

Als Genossenschaft sind wir zwar nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, dennoch muss die Genossenschaft wirtschaftlich ausgerichtet arbeiten, um insbesondere die finanziellen Herausforderungen, die die Umsetzung des Klimapfades mit sich bringt, erfolgreich zu meistern.

Gemäß § 54 Genossenschaftsgesetz (kurz: GenG) muss jede Genossenschaft einem sogenannten Prüfungsverband angehören, der grundsätzlich – ab einer Bilanzsumme von 2 Mio. EUR – jährlich die gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 Abs. 1 GenG vornimmt.

Ausweislich § 53 Abs. 1 GenG sind die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung Gegenstand der Prüfung. Gem. § 53 Abs. 2 GenG ist im Rahmen der Prüfung bei Genossenschaften, deren Bilanzsumme 1,5 Mio. EUR und deren Umsatzerlöse 3 Mio. EUR übersteigen, der Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts zu prüfen. § 316 Abs. 3 HGB, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 HGB sind entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 58 Abs. 1 GenG hat der Prüfungsverband über das Ergebnis der Prüfung schriftlich zu berichten. Im Prüfungsbericht ist Stellung dazu zu nehmen, ob und auf welche Weise die Genossenschaft im Prüfungszeitraum einen zulässigen Förderzweck verfolgt hat.

Dieser Prüfungspflicht unterliegt auch die HARABAU. Die Prüfung gem. § 53 GenG wird jährlich für das abgeschlossene Kalenderjahr durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlichem Prüfungsverband durchgeführt und beinhaltet auch ein zusammengefasstes Prüfungsergebnis, welches der Vertreterversammlung immer im Jahr nach der Prüfung auf der ordentlichen Vertreterversammlung bekannt gegeben wird.

So erhielt die HARABAU am 25. Juni 2024 das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2023, das wir auf Seite 30 – 31 im Original abbilden und das der Vertreterversammlung auf der ordentlichen Vertreterversammlung 2025 zur Kenntnisnahme gegeben wird. Hieraus ergibt sich testiert, dass „die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet sind; die Zahlungsfähigkeit gesichert ist“.

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

Um die weiterhin positive Entwicklung der HARABAU besser beurteilen zu können, haben wir die Entwicklung der Kennzahlen für die Geschäftsjahre 2022, 2023 und 2024 in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.



Mauersegler

# Kennzahlen zum nachhaltigen Ertrags- und Finanzmanagement

Bezeichnung	2024	2023	2022	Definition	EF Nr.
Gesamtkapitalrentabilität	3,4	3,1	3,0	Gesamtkapitalrentabilität [%] = Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag + Zinsen auf langfristiges Fremdkapital/Bilanzsumme x 100	EF 1_2022
Eigenmittelrentabilität	4,6	4,0	3,7	Eigenmittelrentabilität [%] = Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag/Bilanzielles Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung + (Sonderposten mit Rücklageanteil – Sonderposten für Investitionszulagen) x 0,5 + Sonderposten für Investitionszulagen x 100	EF 2_2022
EBITDA-Fremdkapital-Verhältnis	13,11	11,92	11,4	EBITDA-FK-Verhältnis [%] = Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag + Zinsen u. ä. Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital + Steuern vom Einkommen und Ertrag + Abschreibungen/langfristiges Fremdkapital	EF 3_2022
Umsatzerlöse auf Vermietung	7,72	7,61	6,95	Umsatzerlöse aus Vermietung [EUR/m²mtl.] = Monatliche Sollmiete – Erlösschmälerungen/Wohnfläche eigener Wohnungen	EF 4_2022
Erlösschmälerungsquote	1,58	0,69	0,7	Erlösschmälerungsquote [%] = Erlösschmälerung/Jahressollmieten x 100	EF 5_2022
Eigenmittelquote	50,70	49,10	47,7	Eigenmittelquote [%] = Bilanzielles Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung + (Sonderposten mit Rücklagenanteil – Sonderposten für Investitionszulagen)/Bilanzsumme	EF 6_2022
Verschuldungsintensität	304,16	314,53	318	Verschuldungsintensität [EUR/m²] = Langfristiges Fremdkapital/Wohnfläche eigener Wohnungen	EF 7_2022
Tilgungskraft	1,2	1,3	1,2	Tilgungskraft [o.D.] = Cashflow nach DVFA/SG/Tilgung für langfristiges Fremdkapital	EF 8_2022
Zinsdeckung	8,5	8,7	9,7	Zinsdeckung [%] = Zinsen u. ä. Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital/Jahressollmieten – Erlösschmälerung	EF 9_2022
Kapitaldienstdeckung	33,3	34,2	36,4	Kapitaldienstdeckung [%] = Zinsen u. ä. Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital + Tilgung auf langfristiges Fremdkapital/Jahressollmieten – Erlösschmälerung	EF 10_2022
Mietenmultiplikator	7,2	6,7	6,9	Mietenmultiplikator [a]= Buchwert der Gebäude und Grundstücke im Anlagevermögen/Jahressollmieten – Erlösschmälerungen	EF 11_2022
Net Asset Value	51.136.481,51	42.350.923,53	43.132.332,27	Net Asset Value abs. [EUR] = Marktwert der Gebäude und Grundstücke im Anlagevermögen – Langfristiges Fremdkapital oder alt:	EF 12_2022
	352,63	293,51	298,93	Net Asset Value rel. [EUR/m²] = Marktwert der Gebäude und Grundstücke im Anlagevermögen – Langfristiges Fremdkapital/Wohnfläche eigener Wohnungen	

# Ergebnis des Prüfungsverbandes



Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

## F Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

- 94 Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

### Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

### Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.



Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Zur Angabe der sonstigen finanziellen Verpflichtungen haben wir Hinweise gegeben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklungen zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2024 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

#### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 25.06.2024

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst



Kues  
Wirtschaftsprüferin

# Nachhaltiges Bestandsmanagement

## Die Bestandsentwicklung der HARABAU und die Herausforderungen der einzelnen Epochen

Insgesamt verfügt die HARABAU über 2.291 eigene Wohnungen, 22 Gewerbeflächen (ohne Eigennutzung) und 1.141 Garagen und Stellplätze in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Ausweislich § 2 der Satzung der HARABAU besteht der Zweck der Genossenschaft in der Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann dazu Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten und erwerben.

Um diesen Zweck zu erfüllen, war zur Zeit der Gründung der HARABAU das primäre Ziel, erst einmal Wohnraum zu schaffen. Daher überrascht es nicht, dass der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der HARABAU aus den Jahren 1950 bis 1989 stammt.

Auch damals gab es Herausforderungen, die gemeistert werden mussten.

Flächen waren damals noch verfügbar, allerdings stellte die Beschaffung der Materialien gerade zu Beginn der Nachkriegsjahre die Herausforderung der Wohnungsbau-genossenschaften dar. Ferner fehlte es an Baufirmen und Fachkräften aus diversen Handwerksbereichen.

Letztere Herausforderung meisterten die Genossenschaften mit ihrer ureigenen Philosophie: der Hilfe zur Selbsthilfe. Die Genossenschaftsmitglieder brachten zu Beginn der 1950er-Jahre ihre persönliche Kompetenz und Arbeitskraft mit ein, um Wohnungen zu bauen.

Auch in den Jahren 1990 bis 2009 entstanden bei der HARABAU noch über 400 Wohnungen.

Ab dem Jahr 2010 kann man anhand der Erstellungszahlen jedoch einen weiteren deutlichen Einbruch bei der Neuerstellung und Schaffung von Wohnraum erkennen. Hier bestand die Herausforderung nicht mehr in der Materialknappheit oder den fehlenden Fachbetrieben, sondern es zeichnete sich damals schon die Knappheit von Grund und Boden in Hamburg ab, die mit einer stetigen Verteuerung auch des Baulandes einherging.

Hamburg war und ist in seiner Fläche begrenzt. Zwar sind mit den Bereichen wie z. B. dem Baakenhafen in der Hafencity neue Flächen zur Bebauung freigegeben worden. Die Grundstücksvergaben erfolgten aber über kostspielige Ausschreibungsverfahren und Ideenwettbewerbe. Die Auflagen zum Bauen und die Bedingungen sind – nicht zuletzt aufgrund der Wasserlage und der Hafenanlagen – weitere immense Kostentreiber.

Zum Faktor der knappen und teuren Ressource von Bauland, kommen ab dem Jahr 2019 weitere (kostentreibende) Faktoren hinzu:

Dazu zählen das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, eine weitere Verschärfung der Bau- und Klimagesetzgebung, der Beginn der Inflation, steigende Zinsen, Energieknappheit, Fachkräftemangel und gestiegene Baukosten.

Das Ergebnis dieses Konglomerates spiegelt eine aktuelle Stimmungsumfrage unter den 350 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein wider, die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) organisiert sind. Die Umfrage wurde zwischen dem 6. und 10. Januar 2025 durchgeführt.

*„Eine Mehrheit der sozialen Vermieter Norddeutschlands wird im Jahr 2025 nicht mit dem Bau von Wohnungen beginnen, sondern sich auf die energetische Sanierung ihres Bestandes konzentrieren.*

*Demnach planen lediglich 28 Prozent der am Gemeinwohl orientierten Wohnungsunternehmen, 2025 mit dem Bau von Wohnungen zu beginnen. 58 Prozent werden es nicht tun. Bei 14 Prozent der Unternehmen ist das noch unklar.*

*Anders sieht es bei der energetischen Sanierung bestehender Wohnungen aus. Jedes zweite VNW-Unternehmen plant mit dem Start, 30 Prozent nicht. Bei etwa einem Fünftel (20 Prozent) ist das noch unsicher. Wir stehen vor einer der größten Herausforderungen der Wohnungswirtschaft: Die Klimakrise und die Ressourcenknappheit erfordern einen konsequenten Paradigmenwechsel im Wohnungs- und Städtebau. Die Aufgabe, die es zu meistern gilt, besteht darin, Lebensqualität,*

*Gesundheit und Ästhetik mit Umwelt-, Ressourcen- und Klimaschutz zusammenzudenken. Wohnraumschaffung muss zukünftig nachhaltiger werden.“*

Und sie muss dabei für alle bezahlbar sein!

Als HARABAU möchten wir nicht zum reinen Bestandsverwalter werden, der nur noch in die bereits vorhandenen Bestände investiert. Wir sind bestrebt, auch den Zweck der Genossenschaft – nämlich die Schaffung von Wohnraum – zum Wohle unserer Mitglieder zu erfüllen. Dazu müssen neue Strategien für diesen Bereich entwickelt werden, um so – wie auch die Generationen vor uns – die jeweiligen Herausforderungen der Zeit zu bewerkstelligen.

### Emissionen und Ressourcenverbrauch – die Dimension in wenigen Zahlen

Der Gebäudesektor ist entscheidend für den Klimawandel: Rund 30 – 35 % der Treibhausgas (THG)-Emissionen in Deutschland entfallen auf Errichtung, Erhalt und Betrieb von Gebäuden.

Auch der Ressourcenverbrauch (Boden und Fläche, Rohstoffe, Wasser etc.) ist enorm – so werden 50 % der gesamten Rohstoffgewinnung in Deutschland für Baumaterialien benötigt und Bauprodukte sind nach Verpackungen der zweitgrößte Anwendungsbereich für Kunststoffe.

Gleichzeitig entfielen im Jahr 2020 in Deutschland 55 % des gesamten Abfallaufkommens auf Bau- und Abbruchabfälle.

### Am klimafreundlichsten ist der Wohnraum, der nicht neu gebaut werden muss

Als HARABAU möchten wir für unsere Mitglieder – auch unter schwierigen Voraussetzungen – weiterhin versuchen, neuen Wohnraum zu generieren.

Angebote zum Erwerb von Freiflächen, zum Teil sogar schon mit positiven Bauvorbescheiden werden intensiv auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft. Meist leider mit ei-

nem sehr ernüchternden Ergebnis: Das Projekt ist viel zu teuer. Für die Umsetzung wären am Ende Nettokaltmieten von über 18 €/m<sup>2</sup> oder mehr erforderlich.

Wir haben daher zwei weitere Wege ausgelotet, wie das Portfolio der HARABAU auch bei der aktuellen Marktlage erweitert werden kann.

### Strategie: Erwerb von Altbeständen

Waren vor drei Jahren die Verkaufspreise von Immobilien noch so hoch, dass ein Ankauf von Neubauten oder Bestandsgebäuden sich wirtschaftlich nicht rechnete, haben wir eine Trendwende in diesem Bereich verzeichnen können, die dazu geführt hat, dass wir den Markt des Verkaufes von Bestandsimmobilien verstärkt und letztlich sehr gezielt beobachten.

Viele, gerade ältere Hausbesitzer haben ihre Immobilien – insbesondere Mehrfamilienhäuser – als Teil ihrer Altersversorgung erworben.

Mit Eintritt ins Rentenalter war bei einigen Immobilieneigentümern von vornherein der Plan verbunden die Wertanlage „Immobilie“ im Alter wieder zu verkaufen.

Es gibt aber auch viele ältere Eigentümer, deren Plan nicht die Veräußerung der Immobilie im Alter war. Aber sie scheuen sich nunmehr vor hohen Investitionskosten, die sie für die Immobilie aufbringen müssten, um alle neuerlichen gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen.

Für viele von ihnen, die nur ein Mehrfamilienhaus besitzen, ist auch oftmals schon die Flut an Vorschriften von Neuerungen so verwirrend, dass sie sich nicht mehr weiter damit belasten wollen.

Kurzum, diese beiden Eigentümergruppen sind oft finanziell und organisatorisch nicht in der Lage, die erforderlichen Modernisierungen zu realisieren. Die Konsequenz ist, dass sie sich von diesen Immobilien trennen wollen.

Aufgrund gestiegener Zinsen und wachsender Vorgaben für die Vergabe von Krediten und Finanzierungen ist gleichzeitig der Kreis an Käuferinnen und Käufern für Immobilien gesunken. Gerade bei älteren Beständen müssen bei der Finanzierung des Kaufpreises auch bestehende Renovierungsstaus sowie die Schaffung der Klimaneutralität des Gebäudes mit eingepreist werden.



Bei der HARABAU erfolgt ein solcher Erwerb nicht mit der Zielsetzung, den Altbestand abzureißen und dort einen Neubau zu errichten.

Denn zum einen würde ein solcher Ankauf in allen hier bisher geprüften Fällen dazu führen, dass das Projekt nicht wirtschaftlich wäre, und zum anderen kommen die Aspekte des Klimaschutzes hinzu.

Aus ökologischer Sicht sind Umnutzung, Sanierung und Wiederverwendung die richtigen Ansätze. Die Vorteile liegen gerade bei der energetischen Sanierung in der dauerhaften Vermeidung von Emissionen. Aus ökologischer Sicht sind der Abriss und Neubau von Gebäuden nur bedingt tragbar. In Deutschland sind über 15 Milliarden Tonnen an Baumaterial in bereits bestehenden Gebäuden verbaut. Auch wenn beim Abriss die Strategie zur Kreislaufwirtschaft beachtet wird und Rohstoffe zurückgewonnen werden, steht fest, dass so zwar die stofflichen Ressourcen geschont werden, aber der Ausstoß von Klimagasen nur in geringem Maße sinkt.

Zudem verschwindet mit dem Abriss unter Umständen auch ein Stück kulturelles Erbe.

Ein Ankauf kommt für uns als HARABAU somit nur dann in Betracht, wenn das Gebäude in unsere Dekarbonisierungsstrategie integrierbar ist, das heißt die Bausubstanz

gut ist, die Grundrisse für unsere Mitglieder attraktiv bzw. zukunftsfähig sind und eine mittelfristige Klimaneutralität durch Modernisierungsmaßnahmen erreicht werden kann. In vergangenen Jahren wäre eine solche Strategie eher ungewöhnlich gewesen.

Als es noch Flächen zu erwerben gab, war der Ankauf und Neubau immer wirtschaftlicher als der Erwerb von Altsubstanz.

Ab 2018 gab es kaum Mehrfamilienhäuser auf dem Markt und wenn sie angeboten worden sind, dann zu Kaufpreiskennfaktoren weit über Faktor 30.

### Mit dem Erwerb des Boizenburger Weg 9 in Rahlstedt realisiert die HARABAU das erste Objekt mit der neuen Strategie

Der Eigentumsübergang erfolgte zum 1. Januar 2024. Die Genossenschaft erweiterte damit ihren Wohn- und Gewerbebestand im Zentrum von Rahlstedt durch den Ankauf des Objektes Boizenburger Weg 9. Der Kaufvertrag wurde bereits am 13. September 2023 beurkundet.

Die Baugenossenschaft schließt mit dem Erwerb des 1982 gebauten fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit zwölf Wohneinheiten die Lücke zwischen den schon im Eigentum der HARABAU stehenden

angrenzenden Gebäuden Boizenburger Weg 7 und 11. Mit dem Ankauf des Boizenburger Weg 9 erfolgt eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Arrondierung des HARABAU-Portfolios. Durch den Zukauf der 1- bis 2-Personen-Wohnungen, die alle über einen Balkon verfügen, wächst damit erstmals wieder seit 2018 der Bestand der HARABAU und das Wohnungsangebot der Genossenschaft im Zentrum von Rahlstedt wird auch noch in der lagebezogenen Qualität gestärkt.

### Strategie: Nachverdichtung der Bebauung auf eigenen Flächen

Als Nach- oder Innenverdichtung wird die Bebauung von Freiflächen oder die Aufstockung von Bestandsgebäuden zur Erhöhung der baulichen Dichte in bereits bestehenden Wohnsiedlungen verstanden.

Im Zuge gestiegener Baukosten, Zinsen und Grundstückspreise haben Nachverdichtungen in Bestandsquartieren in den vergangenen Jahren eine immer größere Rolle im Projektentwicklungsmarkt eingenommen. Auch für die HARABAU ist es eine mögliche Strategie, mit der wir prüfen, ob hierüber neuer (noch) bezahlbarer Wohnraum für die Mitglieder geschaffen werden kann. Denn bei der Nachverdichtung fallen die hohen Kosten des Grundstückserwerbs nicht an, da das Grundstück sich ja bereits im Eigentum der Genossenschaft befindet.

Knapp 6,8 Millionen Wohnungen sind zwischen 1949 und 1968 gebaut worden. Diese Siedlungen entstanden häufig am damaligen Stadtrand. Damit wurde man den Bedürfnissen nach mehr Wohnraum mit besserer Lebensqualität durch großzügige Frei- und Grünflächen gerecht. Heute sind diese Siedlungen meist relativ zentrumsnah verortet. Neben den Hochhaussiedlungen haben die Siedlungen der 1950er- und 60er-Jahre die größten Potenziale für Nachverdichtungen in Form von Neu- und Anbauten. Und wie eingangs berichtet entstammt ein Großteil des Bestandes der HARABAU aus dieser Zeit. Es sind demnach Freiflächen vorhanden, die sich für eine potenzielle Nachverdichtung eignen.

Für die HARABAU bietet die Nachverdichtung insbesondere auf Garagen- und Stellplatzflächen eine Chance, da diese Bereiche bereits über einen hohen Grad an Bodenversiegelung verfügen, gut eingebettet in gewachsene

Wohnstrukturen sind und die angrenzenden Grün- und Aufenthaltsbereiche erhalten bleiben können.

Aktuell finden in zwei Wohnanlagen der Genossenschaft hierzu konkrete Voruntersuchungen bzw. Projektierungen statt, die neben der Prüfung möglicher Bauvolumen, Kubatur und Erschließungsoptionen insbesondere die Klärung einer Baugenehmigungsfähigkeit beinhaltet.

### Strategie: Abriss und Neubau nur, wenn es unumgänglich ist

Das Bewusstsein für den Bestand und für dessen Relevanz beim Erreichen von Klimazielen muss auf allen Ebenen vorhanden sein.

Ein Neubau sollte nur realisiert werden, wenn dies aus technischer, vertrieblicher und wirtschaftlicher Bewertung unumgänglich ist. Grundvoraussetzung ist dann aber, dass das Gebäude in diesem Fall so energieeffizient wie möglich und über den gesamten Lebenszyklus klimaneutral zu bauen ist. Wünschenswert sollte dann auch eine Planung sein, die mehr Wohnraum auf gleicher Grundstücksfläche schafft – ohne dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sich eingeengt fühlen. Grünflächen und Naherholungsflächen müssen ebenso mitbedacht werden wie moderne Mobilitätskonzepte, die zu den künftigen Bewohnerinnen und Bewohner eines Neubaus passen.

Ein Abriss und Neubau setzt bei uns als Genossenschaft zudem zwingend voraus, dass alle Bewohnerinnen und Bewohner des Bestandsgebäudes entweder innerhalb des HARABAU-Bestandes umziehen können oder während der Bauzeit in Ausweichwohnungen untergebracht werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erhalten sie die Möglichkeit, in den Neubau zurückzuziehen.

### Strategie: Im Bestand liegt die Zukunft

Der Fokus muss auf der Weiterentwicklung und dem zukunftsgerichteten Umbau des Bestandes liegen. Hier sind Innovation, der passende gesetzliche Rahmen, aber auch Flexibilität gefragt.

Fast zwei Drittel der Bestandsgebäude in Deutschland wurden bereits vor dem Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut. Deshalb ist die energetische Modernisierung bei Weiter- und Umnutzung von

Bestandsgebäuden eine wesentliche Voraussetzung zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Eine Sanierung von Bestandsgebäuden muss immer unter der Zielvorgabe erfolgen, dass Emissionen verringert werden und für langfristig effizientere Gebäude gesorgt wird. Hier sind unterschiedliche Vorgehensweisen möglich: ob Verringerung von Energieverbräuchen durch gezielte Dämmung von Gebäudeteilen oder die Erneuerung von Wärmeversorgungsanlagen, die dann CO<sub>2</sub>-freie bzw. -arme Energie nutzen: Die Maßnahmen steigern den Wert des Objekts, und in vielen Fällen kann aktuell auf eine Förderung durch den Staat zurückgegriffen werden.

Seriell Sanieren erweist sich als besonders zeitsparend für große Sanierungsprojekte. Statt Stück für Stück zu sanieren, können z. B. ganze Fassadenteile für Gebäudekomplexe vorgefertigt und zügig montiert werden oder – wie bei der HARABAU in der Friedrichshainstraße – es kommen bei Innenmodernisierungen vorgefertigte Bäder zum Einsatz.

In puncto Datengrundlage können sich bei der energetischen Sanierung von Bestandsbauten erste Probleme ergeben. Wenn wenig über ein Gebäude bekannt ist und gegebenenfalls noch Unterlagen aus vergangenen Jahrzehnten fehlen, wird die Einschätzung des vorhandenen Materials schwierig und zeitaufwendig.

Ein weiteres Problem ist die Erfüllung von Normen und Vorschriften. Bestandsbauten fallen unter den Bestandschutz und dürfen auch dann unverändert bleiben, wenn sie nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Regelungen entsprechen.

Nach der Sanierung müssen sie jedoch die Bauverordnungen des jeweiligen Landes erfüllen.

Oft gibt die Bausubstanz die Herstellung von neuesten Standards nur bedingt her. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass nachträgliche Einbauten die Kosten in die Höhe treiben. Den Überblick bei der Vielzahl an Bauvorschriften zu behalten, ist nicht einfach.

Dass ein Bestandsbau auch nach der Sanierung von höchster Qualität und Sicherheit sein muss, ist unumstritten. Doch kann genau das eine Hürde darstellen. Denn zwischen dem, was technisch möglich ist, und dem, was gesetzlich vorgeschrieben ist, liegt ein bedeutender Unterschied.

Die Durchführung solcher Maßnahmen ist daher sehr zeitaufwendig, muss gut geplant sein, bindet viel Arbeitskraft und ist, trotz sorgfältiger Planung, während der Bauausführung mit Unwägbarkeiten behaftet, die die Bauzeit verzögern können.

### Als Vorstand vertreten wir eine eindeutige Strategie: Die zukunftsorientierte Bestandsentwicklung muss klaren Vorrang erhalten!

Seit Jahrzehnten investiert die HARABAU mit Kraft und Aufwand in den Werterhalt und die zukunftssichere Entwicklung des Wohnbestandes, in die Absicherung der Qualität in der Wohnung und in ein lebenswertes Wohnumfeld. In den kommenden Jahren richten wir unseren Blick verstärkt auf die Themen des Umbaus unserer Wohnanlagen im Sinne des Klimaschutzes – dazu hat die HARABAU eine Dekarbonisierungsstrategie für den Gesamtbestand bis 2045 erarbeitet. Die Zielsetzung ist hierbei, die Gebäude strukturiert und schrittweise zu einem nahezu CO<sub>2</sub>-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“.

### Vollmodernisierung in der Friedrichshainstraße / HH-Rahlstedt

Das Solitärgebäude aus den 1960er-Jahren wird 2024/2025 fit für die Zukunft gemacht. Es war ein umfassender und tiefer Eingriff in die Bausubstanz, der eng mit den wohnenden Mitgliedern abgestimmt wurde: Nicht nur die Gebäudehülle wurde energetisch ertüchtigt und neugestaltet, sondern auch die Bäder, die Elektrik und das Treppenhaus wurden grundlegend erneuert. Nach den Umbauarbeiten, die Mitte des Jahres 2025 abgeschlossen werden, präsentiert sich das Gebäude in moderner Optik und nicht nur energetisch – mit einem Jahresenergiebedarf von 65 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr – auf der Höhe der Zeit, sondern auch die Wohnungen sind durch den Einbau von modernen barrierefreien Bädern generationsübergreifend und zukunftsgerecht.

# Kennzahlen zum nachhaltigen Bestandsmanagement

Bezeichnung	2024	Definition	EF Nr.
Neubauquote	0 %	Neubauquote [%] = Innerhalb der Berichtsperiode bezugsfertig neu errichtete Wohnungen (eigene und fremde)/Gesamtzahl eigener Wohnungen x 100	BM 1
Modernisierungsintensität	69,93 €/m <sup>2</sup> a	Modernisierungsintensität [Eur/m <sup>2</sup> a] = Innerhalb der Berichtsperiode erfolgte Ausgaben für Maßnahmen der Modernisierung eigener Wohnungen/Gesamtwohnfläche eigener Wohnungen	BM 2
Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	64,20 %	Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen [%] = Eigene Wohnungen in seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierten Gebäuden/ Gesamtzahl eigener Wohnungen	BM 3
Instandhaltungsintensität	17,49 €/m <sup>2</sup> a	Instandhaltungsintensität [EUR/m <sup>2</sup> a] = Innerhalb der Berichtsperiode erfolgte Ausgaben für Instandhaltung und -setzung eigener Wohnungen/Gesamtwohnfläche eigener Wohnungen	BM 4
Energieintensität des Gebäudebestands	98,03	Energieintensität des Gebäudebestands [kWh/m <sup>2</sup> a] = Gesamter durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen verursachter (End-)Energieverbrauch innerhalb der Berichtsperiode (gradtagsbereinigt)/ Beheizte Fläche in eigenen Wohnungen	BM 5/6
Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	23,28 %	Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung [%] = Bei der Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen durch regenerative Energieträger gedeckter Endenergieverbrauch innerhalb der Berichtsperiode/ Gesamter durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen verursachter Endenergieverbrauch innerhalb der Berichtsperiode x 100	BM 7
CO <sub>2</sub> -Intensität im Gebäudebestand	16,74	CO <sub>2</sub> -Intensität des eigenen Gebäudebestands [kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a] = Durch Beheizung und Warmwasserbereitung eigener Wohnungen verursachte CO <sub>2</sub> -Emissionen/ Beheizte Fläche in eigenen Wohnungen	BM 8/9
Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Bestand	2,50 %	Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen Bestand [%] = Anzahl barrierefreier/-armer Wohnungen (nur Bestand)/ Gesamtzahl eigener Wohnungen (nur Bestand) x 100	BM 10
Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen im Neubau	0 %	Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen Neubau [%] = Anzahl innerhalb der Berichtsperiode bezugsfertig neu errichteter barrierefreier/-armer Wohnungen/Gesamtzahl innerhalb der Berichtsperiode bezugsfertig neu errichteter Wohnungen x 100	BM 11



Wolf

# Nachhaltiger Klimaschutz und Energiemanagement

## Der Fußabdruck der HARABAU wird kleiner!

### Wir stehen nach wie vor vor einer gewaltigen Herausforderung

Die Klimawandel schreitet gnadenlos voran und zeigt unerbittlich seine Krallen: Natur- und Wetterkatastrophen dominieren die Weltnachrichten, sei es mit starken Wirbelstürmen, schweren Gewittern oder Überschwemmungen.

Die globale Erwärmung steigt. Das Jahr 2024 wird das bisher heißeste Jahr 2023 ablösen. Die Temperaturen liegen etwa 1,5 Grad Celsius über denen der vorindustriellen Zeit.

Die Klimakrise und die Ressourcenknappheit erfordern einen konsequenten Paradigmenwechsel, auch im Gebäudesektor.

Es gilt Lebensqualität, Gesundheit und Ästhetik mit Umwelt-, Ressourcen- und Klimaschutz zusammenzudenken. Wohnraummodernisierung und Wohnraumschaffung müssen zukünftig nachhaltig sein.

Zugleich muss das Wohnen für die Mitglieder der HARABAU bezahlbar bleiben.

### Wir nehmen Sie mit auf den Klimapfad der HARABAU!

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 CO<sub>2</sub>-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“. Der zentrale Indikator für die Steuerung unserer Klimaschutz-Performance ist somit die CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestands.

Im nachfolgenden Interview mit dem Vorstand werden die Zielsetzungen und Zielkonflikte für die HARABAU aufgezeigt und konkrete Handlungsansätze aus laufenden oder geplanten Projekten vorgestellt.

### Was ist ein Klimapfad?

Mit dem aktuellen Klimaschutzgesetz wurden die Ziele zur CO<sub>2</sub>-Reduktion auch für den Gebäudesektor deutlich angehoben. Im Vergleich zum Stand von 1990 müssen die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 68 % reduziert werden. Bis 2045 soll Deutschland auch im Gebäudesektor CO<sub>2</sub>-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. über Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Reduktion festgelegt, die möglichen 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 Geschäftsführer Prof. Dr. Raschper hatte im letzten Nachhaltigkeitsbericht aus seiner Sicht über das Projekt – die Erfassung der Daten, die Analyse und letztlich die daraus getroffenen Ableitungen bis zum fertigen Klimapfad berichtet.

### Aus energetischer Sicht – wie gut ist der Gebäudebestand der HARABAU schon heute?

Bereits im Jahr 2021 haben wir damit begonnen, unseren Gebäudebestand hinsichtlich energetischer Kennzahlen zu analysieren. Aus den Ergebnissen lässt sich ein klares Bild über den energetischen Zustand unserer Wohnanlagen zeichnen:

- Bezüglich der energetischen Qualität der Gebäudehülle zeigen sich die Dächer und die Fassaden in einem guten Zustand.
- Fenster und Kellerdeckendämmung weisen Handlungspotenzial auf.

Dass insbesondere bei der Ertüchtigung der Fenster Nachholbedarf besteht, zeigten bereits die Ergebnisse der letzten Mitgliederbefragung aus dem Jahr 2019. Hier waren die Fenster das am häufigsten genannte Bauteil, das zur Unzufriedenheit mit der Wohnung angeführt wurde. Deshalb haben wir in den vergangenen vier Jahren verstärkt Fenstererneuerungen in diversen Wohnanlagen vorangetrieben und gezielt Kellerdecken nachgedämmt.

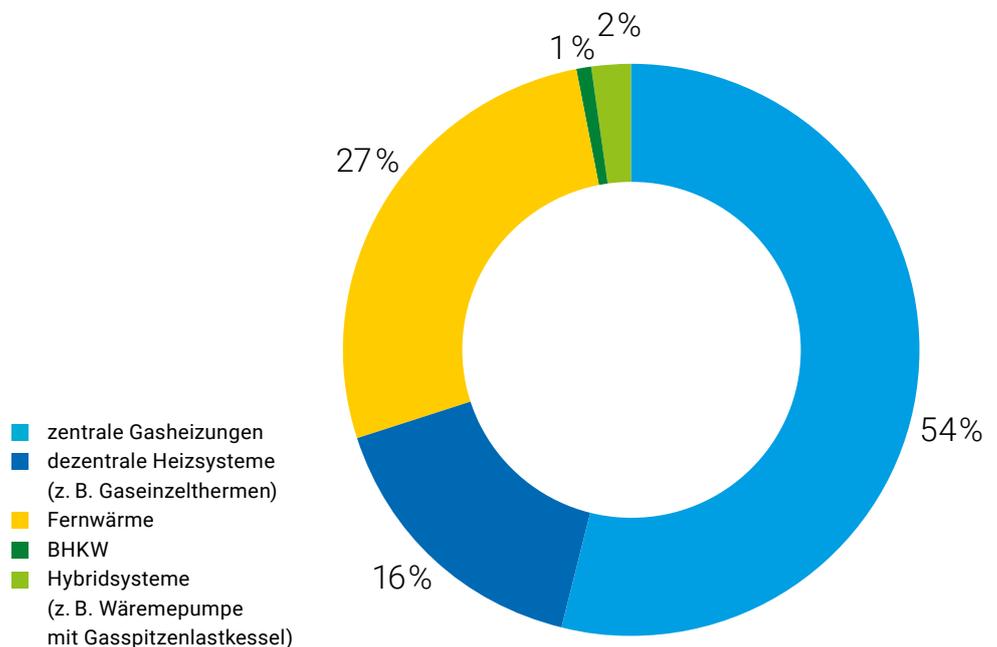
### Was lässt sich über die vorhandenen Heizungssysteme sagen?

- Etwa die Hälfte des Bestandes wird über zentrale Gasheizungen versorgt.
- Ca. 16 % der Wohneinheiten werden dezentral (z. B. mit Gastermen) beheizt.
- 27 % der Wohneinheiten sind mit Fernwärme versorgt und erhalten bereits heute CO<sub>2</sub>-arme Wärme (Wärme Hamburg 45 g/kWh, Hansewerk 54 g/kWh).

Damit weisen bereits ca. 30 % der Heizsysteme bei der HARABAU einen regenerativen Anteil auf.

Bei der Beurteilung gilt es, die Lebensdauer von Heizungsanlagen zu berücksichtigen. In den nächsten Jahren erreichen bei der HARABAU viele vorhandenen Heizungsanlagen ihr statistisches Betriebsende und stehen zur Erneuerung an. Bei der technischen Planung neuer Heizungsanlagen ist es unser Selbstverständnis, auf CO<sub>2</sub>-freie bzw. CO<sub>2</sub>-arme Heizungstechnologien abzustellen.

Heizungssysteme bei der HARABAU (2023)

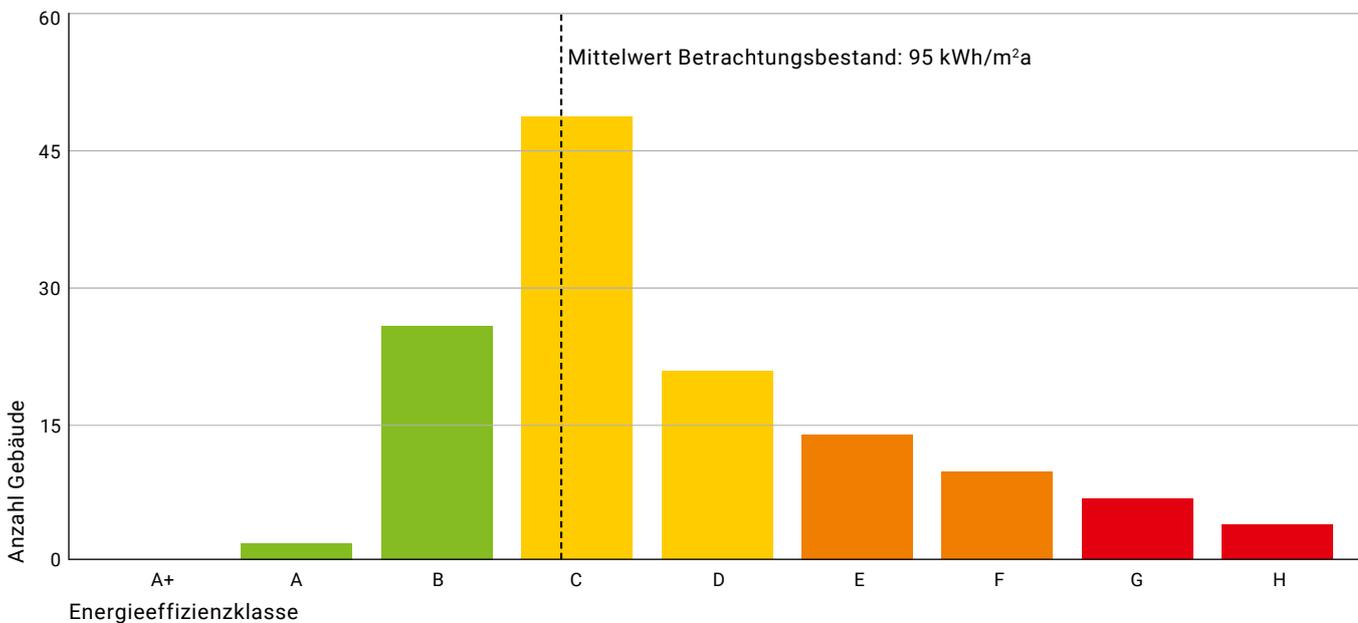


### Wie effizient sind die Gebäude der HARABAU?

Die Höhe des Verbrauchs entscheidet über die energetische Effizienz eines Gebäudes und wird in einer Skala von A bis H angegeben, wobei A die beste und H die schlechteste Klasse ist. Die Effizienzklassen für Gebäude sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt.

- Mit durchschnittlich 95 kWh/m<sup>2</sup> weisen die Verbrauchsdaten (Stand 2023) einen positiven Wert aus, der damit 23 kWh/m<sup>2</sup> unter dem Wert der ersten Erhebung im Jahr 2021 liegt.
- Der Anteil der Gebäude in den „schlechten“ Effizienzklassen F, G & H beträgt 10 %.

Energieverbrauch pro Objekt (kWh/m<sup>2</sup> a) für HARABAU  
Jahr 2023

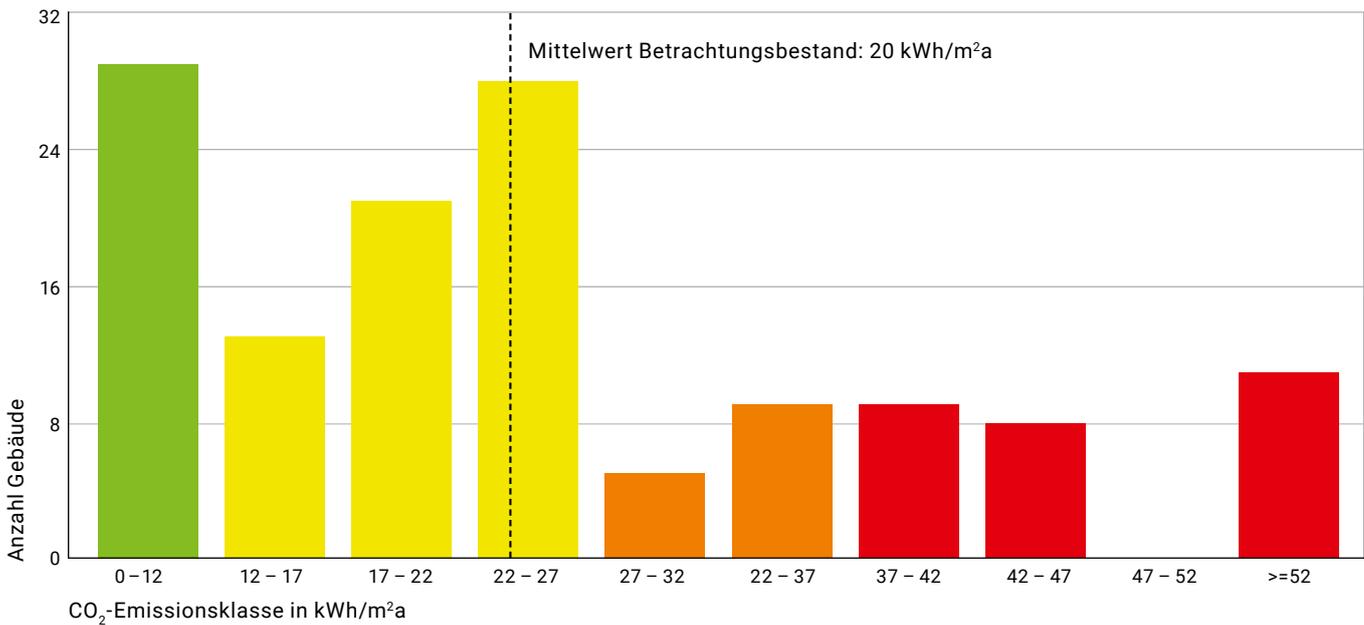


### Welchen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck haben unsere HARABAU-Bestände?

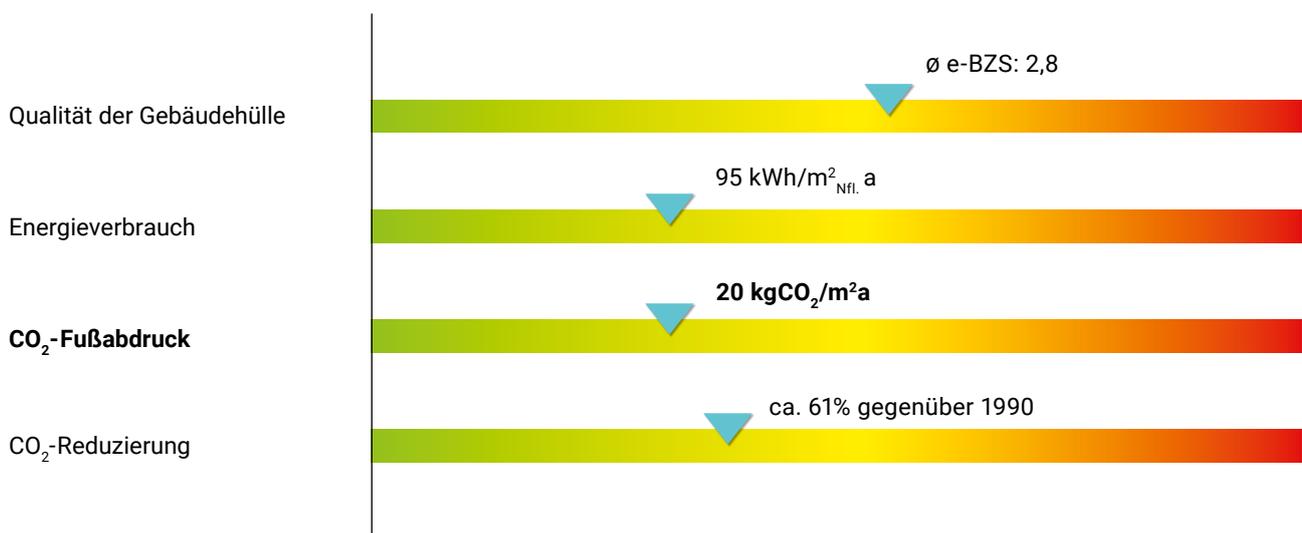
Aus den Daten lässt sich auch der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck der HARABAU-Bestände ermitteln: Er liegt für das Jahr 2023 bei 20 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a und damit um 4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a unter dem Wert aus der Ersthebung für das Jahr 2021.

Bezogen auf das gesetzlich festgelegte Referenzjahr 1990 haben sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Wärmeversorgung bei der HARABAU bis 2024 um 61,5 % reduziert.

CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Objekt (kWh/m<sup>2</sup>a) für HARABAU  
Jahr 2023



### Der Nachhaltigkeitsstatus der HARABAU Stand 2023



### Mit welchen Maßnahmen kann die HARABAU ihren Gebäudebestand so entwickeln, dass die Zielsetzung „CO<sub>2</sub>-Neutralität“ im Jahr 2045 erreicht wird?

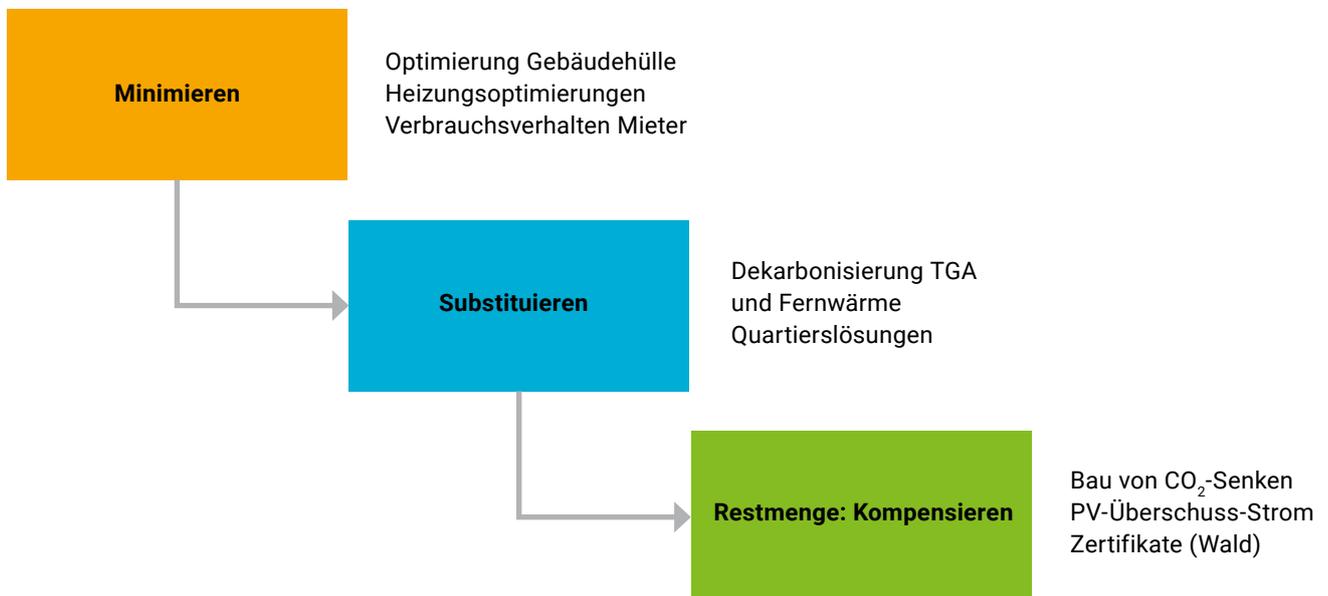
In den vergangenen Jahrzehnten lag der Schwerpunkt des Klimaschutzes auf der Dämmung von Gebäuden und der Senkung des Energieverbrauchs. Diese Entwicklung hat sich in den letzten Jahren mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien und der notwendigen Abkehr von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Stromversorgung geändert. Der Fokus richtet sich heute auf die Reduzierung bzw. Vermeidung von Emissionen. Durch den Einsatz CO<sub>2</sub>-armer oder sogar CO<sub>2</sub>-freier Energie, z. B. in der Heizungstechnik, kann auch ein weniger gut gedämmtes Gebäude klimaneutral werden.

Das lässt sich auch einfach in dieser Formel ausdrücken: Wird einer der Faktoren „Null“, ergeben sich auch „Null“ Emissionen.

$$\text{Energienmenge kWh/m}^2\text{a} \times \text{CO}_2\text{-Faktor kg/kWh} = \text{CO}_2\text{-Emissionen kWh/m}^2\text{a}$$

Unter Kenntnis dieser Wechselwirkung lassen sich folgende technische Überlegungen für eine geeignete Dekarbonisierungsstrategie ableiten, die auf drei wichtigen Stufen zur Klimaneutralität basieren:

1. Verbräuche minimieren
2. Fossile Energieträger ersetzen
3. Verbleibende (Rest-)Emissionen kompensieren



#### Wie können Verbräuche minimiert werden?

Beim Minimieren geht es darum, die vorhandenen Potenziale zu einer weiteren Reduzierung des Energieverbrauchs in unseren Wohnanlagen zu nutzen. Die dafür geeigneten Maßnahmen sind bei der HARABAU bereits in der Umsetzung, wie die Optimierung der bestehenden Heizungsanlagen und der Gebäudehüllen, beispielsweise durch den Einbau moderner Energiesparfenster.

Die letzten drei Jahre haben zudem gezeigt, dass auch durch das Verbrauchsverhalten unserer Mitglieder spürbare Verbrauchsreduzierungen erreicht werden können. Im Ergebnis lässt sich der Energieverbrauch eines Gebäudes, auch bei erheblichen technischen und persönlichen Anstrengungen, nicht auf „Null“ bringen und damit die Klimaneutralität nicht erzielen.

#### Dann liegt der Fokus auf dem Ersetzen von fossilen Energieträgern?

Deshalb ist die nächste Stufe erforderlich: Substituieren, also das Ersetzen von fossilen Energieträgern, die wir für die Wärme- und Stromerzeugung nutzen. Die heute eingesetzten Energieträger wie Erdgas oder Öl sind fossile Energieträger mit einem hohen CO<sub>2</sub>-Faktor. Für eine erfolgreiche Dekarbonisierungsstrategie ist es deshalb erforderlich, die bestehenden Heizungsanlagen mittel- bis langfristig so zu erneuern und anzupassen, dass ein Betrieb mit CO<sub>2</sub>-armen bzw. CO<sub>2</sub>-freien Energieträgern möglich wird. Die dafür zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten sind vielfältig. Allerdings sind nur wenige uneingeschränkt für den heutigen zuverlässigen und bezahlbaren Einsatz in unseren Gebäuden geeignet.

Verlässliche CO<sub>2</sub>-reduzierte bzw. CO<sub>2</sub>-freie Wärme kann bereits in Fernwärmenetzen und durch Wärmepumpen erzeugt werden.

Der Ausbau der Fernwärmenetze ist politischer Wille und gesetzlich festgeschrieben. Zudem verpflichten sich die Versorger, die Fernwärme mittelfristig CO<sub>2</sub>-neutral zu erzeugen. Wärmepumpen benötigen bei der Wärmeversorgung Strom; mit dem Einsatz von Ökostrom ist die Wärme ebenfalls CO<sub>2</sub>-neutral.

Somit sind der Anschluss an bestehende, mittelfristig CO<sub>2</sub>-neutrale Fernwärmenetze oder der Einsatz von Wärmepumpen in Quartieren, in denen keine Fernwärme zur Verfügung steht, geeignete Maßnahmen, die Wärmeerzeugung klimaneutral umzubauen.

### **Gibt es hier schon Beispiele für den Umbau und Einsatz von Wärmepumpen im Bestand der HARABAU?**

In unserer Wohnanlage Mergenthaler Weg/Pinneberger Chaussee in Eidelstedt sowie in der Beerenhöhe in Harburg setzen wir bereits auf diese zukunftsorientierte Technik:

Die in die Jahre gekommenen und wenig effizient zu betreibenden Gaszentralheizungen werden rückgebaut und durch Wärmepumpen ersetzt. Die mit Ökostrom betriebenen Wärmepumpen werden zukünftig im Jahresmittel 65 % der erforderlichen Wärme für die Gebäude liefern – und das CO<sub>2</sub>-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.

### **Für den Betrieb der Wärmepumpen wird Strom benötigt – ist das für die Mitglieder dadurch nicht kostenintensiver?**

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.

Der große Hebel für einen klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 liegt also im Umbau der Wärmeerzeugung – weg von einer Heizungstechnik, die fossile Energieträger nutzt, hin zu einem klimaneutralen Heizungsbetrieb mit CO<sub>2</sub>-armer bzw. CO<sub>2</sub>-freier Energie.

### **Wie sollen die verbleibenden (Rest-)Emissionen kompensiert werden?**

Realistisch betrachtet verbleibt auch nach erfolgreicher Transformation eine Restmenge von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die aber durch geeignete Maßnahmen in den Beständen kompensiert werden kann.



Die Überschussproduktion von Sonnenstrom in HARABAU-Photovoltaikanlagen, die CO<sub>2</sub>-bindende Wirkung des HARABAU-Baumbestandes sowie weitere vergleichbare Maßnahmen senken dann bilanziell die noch verbleibende CO<sub>2</sub>-Last und tragen dazu bei, annähernd Klimaneutralität im Bestand zu erreichen.

### **Welche Maßnahmen sind für die Klimastrategie der HARABAU konkret erforderlich und wie bleibt das Wohnen bei der HARABAU trotz hoher Investitionen weiter bezahlbar und sozialverträglich?**

Unter dieser Prämisse, dass der Schlüssel zur erfolgreichen Umsetzung unserer Klimastrategie im Umbau der Wärmeerzeugung liegt, haben wir unseren Blick auf unseren Gebäudebestand verändert und die mittel- und langfristige Investitionsplanung neu ausgerichtet.

Die neue und gewichtige Steuerungsgröße für die technische Entwicklung ist das CO<sub>2</sub>-Potenzial. Das bedeutet, mit einer klaren Kenntnis über unsere technischen Anlagen, der Bewertung von Lebenszyklen von Bauteilen sowie möglichen Betriebsenden z. B. von Heizungsanlagen, Planungen aufzusetzen, die geeignete und passgenaue Maßnahmen für eine Wohnanlage oder besser ein gesamtes Quartier beinhalten.

Die Handlungsfelder sind hierbei:

- Reduzierung von Energieverbräuchen durch die Optimierung bestehender Heizungsanlagen (z. B. hydraulischer Abgleich)
- Nachrüstung ungedämmter Gebäudehüllflächen, z. B. durch den Einbau moderner Energiesparfenster oder Kellerdeckendämmungen
- Konzentration auf Quartierslösungen (energetische Quartierskonzepte)

- Zentralisierung und technische Umrüstung der noch 375 Wohneinheiten mit Gasetagenheizungen
- Technische und wirtschaftliche Prüfung von Anschlüssen an Fernwärme- bzw. Nahwärmenetze
- Nutzung geeigneter Dachflächen für PV-Anlagen

**Kann das Prinzip der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung, wie es zu Gründungszeiten innerhalb der Genossenschaften praktiziert wurde, eine weitere Möglichkeit darstellen, wie Genossenschaften gemeinsam in bestimmten Quartieren Klimaneutralität erreichen?**

Auf jeden Fall. Den Quartiersansatz eigentümerübergreifend zu denken, ergibt unbedingt Sinn. Agieren die verschiedenen Eigentümer in einem ganzen Quartier gemeinschaftlich, kann die Umstellung, Produktion und lokale Nutzung erneuerbarer Energien unter Umständen schneller erreicht werden. So hat die HARABAU z. B. in der Wohnanlage Am Sooren eine gemeinschaftliche Heizungsanlage mit der Wohnungsbaugenossenschaft 1904 e.G.

**Warum ist die Klimastrategie für die HARABAU und Sie als Vorstandsmitglieder so wichtig?**

Nachhaltigkeit ist Teil unserer DNA – deshalb sehen wir uns als Vorstand in der Verantwortung, unser Denken und Handeln für die HARABAU an den wichtigen Aspekten von Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und den Bedürfnissen unserer Mitglieder auszurichten. Unseren Gebäudebestand so umzubauen, dass er auch in Zukunft den Anforderungen an modernes, sicheres Wohnen entspricht und dabei auch noch weniger CO<sub>2</sub> ausstößt, ist unser Selbstverständnis als Genossenschaft und eine lohnende und gewinnbringende Anstrengung für kommende Generationen.

Wir starten nicht bei Null. Die HARABAU ist auf einem guten Weg und hat bereits in der Vergangenheit viel in den Bestand investiert. Aber das Ziel, 2045 klimaneutral zu sein, ist ohne Zweifel eine große Herausforderung, die wir nur gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern meistern können.

**Was kostet die Genossenschaft der Klimaschutz?**

Mit unserem Klimapfad HARABAU 2030/2045 haben wir jetzt eine klare Strategie, wie und wann wir welche Wohnanlagen mit welchen Maßnahmen entwickeln müssen und wollen. Die dafür erforderlichen Investitionen in der Prognoserechnung sind hoch, wir sind jedoch zuversichtlich, dass wir sie schultern können.

Unser übergeordnetes Ziel ist es, die wirtschaftliche Balance der Genossenschaft weiterhin zu sichern und das aktuelle Mietmodell mit der Orientierung am Mittelwert des Mietenspiegels zu wahren. Das bedeutet, dass die Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder auch in Zukunft sozialverträglich und bezahlbar bleiben sollen. Damit kennen wir unsere wirtschaftlichen Rahmendaten und die Investitionsmöglichkeiten, die sich daraus ergeben, und wer-

den unsere Projekte Jahr für Jahr entsprechend planen. Für umfangreiche und komplexere Projekte sind wir allerdings auf Fördermittel angewiesen – ohne eine verlässliche und auskömmliche staatliche Förderung kann der klimaneutrale Umbau bis 2045 aus unserer Sicht kaum gelingen.

**Sehen Sie die Klimastrategie bzw. die Erreichung der Klimaziele der HARABAU durch die aktuelle politische Lage als gefährdet an?**

Die sozialen Vermieter – wie die Wohnungsbaugenossenschaften – sind nicht gleichzusetzen mit einem Industriezweig und auch nicht mit der restlichen Immobilienwelt. Genossenschaften übernehmen auch gesellschaftliche Verantwortung und Aufgaben, indem sie Wohnraum schaffen und dauerhaft erhalten, immer auch mit dem Fokus auf die Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen. Zudem nehmen wir als Genossenschaft vielfältige soziale Aufgaben in den Quartieren wahr.

Die Transformation einer so auf das Sozialwohl ausgerichteten Branche in Richtung Klimaneutralität innerhalb von nur noch 20 verbleibenden Jahren kann nur mit gewaltigen, gut koordinierten Anstrengungen gelingen. Sie erfordert den transparenten Dreiklang von Politik, Gesellschaft und Wirtschaft. Dazu bedarf es einer praxis- und realitätsnahen Vorgehensweise – mit kalkulierbaren, wirtschaftlich umsetzbaren Vorschlägen auf der Basis langfristig gültiger und wirksamer gesetzlicher Rahmenbedingungen.

**Welche Erwartung an die neue Regierung haben Sie?**

Als Genossenschaft erwartet wir von der Politik Planungssicherheit – keine ständigen Ad-hoc-Entscheidungen, Kehrtwenden, kurzfristige Streichungen von Förderregelungen und -mitteln oder gar abrupte Zielverschärfungen.

Wünschenswert wäre auch eine Entbürokratisierung – gerade im Bereich der Baugenehmigungen. Eine Studie des ifo Instituts beziffert die jährlichen Bürokratiekosten für Deutschland auf rund 146 Milliarden Euro.

Am 1. Januar trat nun das „Bürokratieentlastungsgesetz IV“ in Kraft, es besteht also Hoffnung!

Zudem ist ein klares Bekenntnis für die Demokratie erforderlich, der Wille die Europäische Union zu stärken, hier wieder enger zusammenzurücken und unsere Werte und Freiheit gegenüber anderen Nationen zu behaupten.

# Impressum

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

Eingetragen: Amtsgericht Hamburg, Gen. R. 764

[www.harabau.de](http://www.harabau.de)

Dritter Nachhaltigkeitsbericht für die Zeit  
vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024

Redaktion und Text:  
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

Konzeption und Gestaltung:  
serres, design.  
[www.serres-design.de](http://www.serres-design.de)

Druck:  
FSC®-zertifiziertes-100%-Recyclingpapier



## Bildnachweis

Umschlag: Vladis  
S. 2-3: Johanna Mühlbauer  
S. 4: Alexander Limbach  
S. 8: Michael Drak  
S. 12: Andrii  
S. 19: Robert Knapp  
S. 26: Pascal Cointe  
S. 28: Manfred Stöber  
S. 38: Jim Cumming  
S. 47: Lukas Zdrazil  
alle stock.adobe.com

S. 10: Tamer Yilmaz/istock.com  
S. 14: Arnold Morascher  
S. 15: Christian Schäfer, Arnold Morascher  
S. 17: Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG,  
HARABAU  
S. 20: Arnold Morascher  
S. 21: Arnold Morascher, Alexa Skroch  
S. 22: Sebastian Hartmann  
S. 23-25: Arnold Morascher  
S. 34: privat  
S. 44: HARABAU



Feldhamster



Richtig gut wohnen.

[www.harabau.de](http://www.harabau.de)