

Geschäftsbericht 2024





Wohn- und Geschäftsbauten

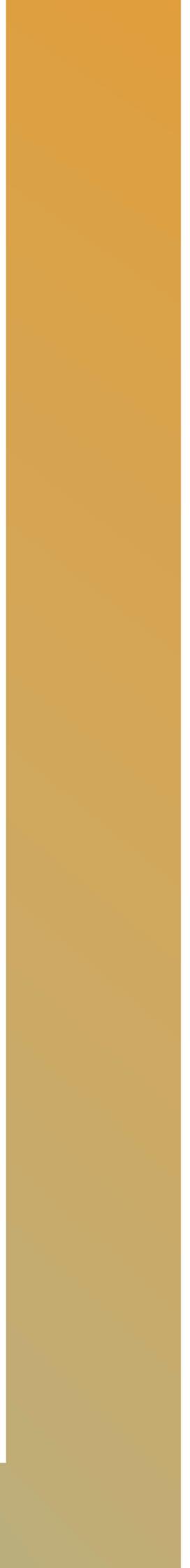


Auf einen Blick

Kennzahlen	2024	2023
Bilanzsumme	102.484.558,13 €	101.414.338,49 €
Eigenkapitalquote	50,7 %	49,1 %
Instandhaltung / Modernisierung (ohne Versicherungen / Mieterbelastungen)	5.947.718,05 €	5.253.141,55 €
Baumaßnahmen (Aktivierung)	6.516.125,71 €	282.589,61 €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.061.344,45 €	16.811.659,30 €
Bilanzgewinn	285.528,00 €	284.760,00 €
Geschäftsguthaben	7.434.750,00 €	7.346.700,00 €
Rücklagen	44.236.512,83 €	42.156.510,43 €
Rückstellungen	1.072.915,13 €	1.512.922,29 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	2.291	2.284
Zahl der Mitglieder	3.501	3.483
Zahl der Geschäftsanteile	47.994	47.649

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	13
Lagebericht	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	39
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	41
2.1 Ertragslage	41
2.2 Finanzlage	42
2.3 Vermögenslage	43
2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren	43
3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	44
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	44
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	45
3.3 Prognosebericht	45
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31.12.2024	48
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	50
Anhang	52
Bericht des Aufsichtsrats	60
Verzeichnis Mitgliedervertreter*innen	62
Verstorbene Mitglieder	67
Unsere Wohnanlagen	68
Impressum	70

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Mario Mack
Vorstandsvorsitzender

Meike Dingermann
Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat

Ekkehard Wysocki
Vorsitzender

Maja Kreßin
Stellvertretende Vorsitzende

Nicole Hartmann
Schriftführerin

Fabian Meier-Hedde
Stellvertretender Schriftführer

Carsten Gruber

Beate Höfling

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Ekkehard Wysocki, Sprecher

Maja Kreßin

Nicole Hartmann

Fabian Meier-Hedde

Carsten Gruber

Beate Höfling

Prokurist

Kai Jensen

Mitgliedervertreter*innen

siehe Verzeichnis ab Seite 62

Unser Wohnungsbestand



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

Vorwort des Vorstands



Liebe Genossenschaftsmitglieder,
liebe Geschäftspartner*innen,

„Der Pessimist klagt über den Wind,
der Optimist hofft, dass er dreht,
der Realist richtet das Segel aus.“
(Sir William Ward)

Die HARABAU richtet ihr Segel aus

„So können wir nicht weitermachen.“ Deutliche Worte, die Wirtschaftsminister Robert Habeck im Rahmen einer Veranstaltung Anfang des Jahres 2024 aussprach. Auch wenn er seine Aussage wohl damals nicht so verstanden haben wollte, sollte er Recht behalten: Die große Koalition zerbrach schellend Ende des Jahres. Mit den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar 2025 stehen die Zeichen auf Neustart. Die Erwartungshaltung der Bevölkerung an die Parteien, die Deutschland künftig regieren werden, ist groß. Genossenschaften, Bauunternehmen und führende Vertreter von Wohnungsverbänden setzen ihre Hoffnungen darauf, dass die Wirtschaft nach den Wahlen wieder an Fahrt gewinnt und das Bauen – insbesondere für soziale Vermieter wie die HARABAU – erneut wirtschaftlich darstellbar wird. Die zentrale Rolle des genossenschaftlichen Wohnungsbaus für gesellschaftliche Bedürfnisse ist in den letzten Jahren durch die stetig sinkende Zahl an Sozialwohnungen bei gleichzeitig wachsender Nachfrage immer deutlicher geworden.

Geschäftswachstum fördern –
Wohnraumschaffung für unsere
Mitglieder auch ohne Neubau

Neubauprojekte sind wirtschaftlich – selbst auf eigenem Grund und Boden – für eine Genossenschaft in der Größe der HARABAU kaum mehr umsetzbar. Der letzte Neubau erfolgte im Jahr 2018.

Wir haben für unsere Mitglieder aber dennoch erfolgreich nach anderen Wegen gesucht, um den Wohnungsbestand der HARABAU im Jahr 2024 zu erweitern. So konnten wir das fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus im Boizenburger Weg 9 in Rahlstedt zum Eigentum erwerben und so die Lücke zwischen unseren angrenzenden Gebäuden Boizenburger Weg 7 und 11 schließen.

Soziale Verantwortung wahrnehmen – der Bedarf und die Anforderungen steigen

Unsere Genossenschaft lebt von Gemeinschaft und Gleichbehandlung. Diese Zielsetzung verfolgte und unterstützte auch der vor vielen Jahren gegründete Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V. (kurz FdG), allerdings sah die Satzung vor, dass nur junge und alte Menschen an den Vereinsaktivitäten teilnehmen konnten. Dies war nicht mehr zeitgemäß und entspricht auch nicht unserem Grundsatz von gleichberechtigter Teilhabe. Die wertvolle Arbeit des Vereins wird seit dem 1. Januar 2024 nunmehr unmittelbar von der HARABAU ausgeführt. Dazu wurde ein neuer Abteilungsbereich implementiert, das Quartiers- und Sozialmanagement. Die Mitarbeiterinnen des FdG wurden für diesen Bereich von der HARABAU zu Beginn des Jahres übernommen.

Verantwortung für die Zukunft – wir sind auf dem Weg

Die HARABAU setzt verstärkt auf Klimaschutz und nachhaltiges Energiemanagement, um ihren Wohnungsbestand schrittweise CO₂-neutral zu gestalten, ohne die Bezahlbarkeit für Mitglieder zu gefährden. Seit der Einführung von HARABAU 2025 liegt der Fokus auf energieeffizienter Modernisierung und ressourcenschonender Bewirtschaftung, wobei der HARABAU-Klimapfad 2030/2045 konkrete Strategien zur Emissionsreduktion liefert. Bereits 2023 wurden gezielte Maßnahmen zur CO₂-Reduktion für jede Wohnanlage festgelegt, wodurch sich die Effizienzwerte der Gebäude kontinuierlich verbessern und die HARABAU aktiv zur Erreichung der Klimaziele beiträgt.

Optimierung der Abläufe durch gezielte Mitarbeiterförderung und consequente Digitalisierung

In den vergangenen vier Jahren haben wir systematisch in die Entwicklung unserer Mitarbeitenden sowie die Schaffung moderner Strukturen investiert, um die HARABAU als attraktive Arbeitgeberin am Markt zu etablieren. Ein wichtiger Meilenstein war der erfolgreiche Relaunch unserer Homepage im Herbst 2024, die seither in neuer Form online ist. Auf dieser Basis möchten wir

2025 unseren Fokus noch stärker auf Sie, unsere Mitglieder, legen – durch die consequente Digitalisierung und Vereinfachung von Prozessen, damit sowohl Wohnungssuchende als auch Mitarbeitende effizienter agieren können. So bleibt mehr Raum für individuelle Unterstützung und maßgeschneiderte Lösungen, die über standardisierte Abläufe hinausgehen.

Finanzielle Stabilität sichern

Auf einer wirtschaftlich stabilen Basis werden wir auch weiter erfolgreich daran arbeiten, unseren Mitgliedern in der Freien und Hansestadt Hamburg Wohnen zu fairen Preisen zu ermöglichen und Wohnraum für die Zukunft nachhaltig zu erhalten und zu schaffen.

Unser Dank gilt Ihnen, unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern genauso wie den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement ihren Beitrag zum gemeinsamen Erfolg geleistet haben.

Wir freuen uns auf ein arbeitsintensives und hoffentlich erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 mit Ihnen im Boot und viel Wind in unseren gesetzten Segeln!

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann



Bericht des Vorstands

Mit Blick auf Deutschland und Hamburg

Wirtschaft in anhaltend schwierigen Zeiten – Deutschland hängt in der Rezession fest

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP = Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche zzgl. Gütersteuern, abzgl. Gütersubventionen) 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor -0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %.

Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist dies zum zehnten Mal der Fall. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück.

Dank der geringeren Inflation verbuchten die privaten Haushalte insgesamt reale Einkommenszuwächse. Ihr verfügbares Einkommen stieg 2024 real (+ 4,5 %). Gleichwohl fällt die Entwicklung des verfügbaren Einkommens und der tatsächlichen Inflation individuell sehr unterschiedlich aus.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 nominal (in jeweiligen Preisen) um 5,4 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 2,2 %. Das preisbereinigte Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über der Entwicklung auf Bundesebene.

Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die die Baubranche maßgeblich beeinflussen

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind vor dem Hintergrund der allgemeinen Preis- und Zinsentwicklung nach wie vor kritisch. Die Nachwirkungen der Zäsuren Coronapandemie und Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine prägen noch immer die aktuellen wirtschaftli-

chen Herausforderungen. Angesichts der hohen Bau- und Finanzierungskosten sind auch traditionelle Anbieter wie Genossenschaften und bestandshaltende private oder kommunale Unternehmen nicht mehr in der Lage, bezahlbare Angebote im Neubau bereitzustellen. Auch die Förderprogramme des Bundes sind weiterhin häufigen Änderungen in den Finanzierungsbedingungen und technischen Anforderungen unterworfen und bieten daher eine wenig verlässliche Grundlage. Nach einer langen Periode, charakterisiert durch risikoarme Investitionen bei historisch niedrigsten Zinsen und anhaltender Nachfrage nach Wohnraum auch als Anlageobjekt, ist durch die genannten Marktbedingungen eine hohe Unsicherheit der eher risikoaversen bestandshaltenden Unternehmen entstanden. Die Baubranche befindet sich daher deutschlandweit in einer krisenhaften Umbruchsphase, was sich kurzfristig durch Zurückhaltung bei der Planung neuer Bauvorhaben zeigt, und auch langfristig strukturelle Auswirkungen haben kann.

Entwicklung der Bauwirtschaft in Hamburg

Der baugewerbliche Umsatz im Bauhauptgewerbe Hamburgs ist in den ersten drei Quartalen 2024 auf 1,8 Mrd. € gestiegen. Das sind 5,3 % mehr als in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Nach Abzug der Inflation (preisbereinigt) errechnet sich ein Anstieg um 3,8 %. Auch der Wohnungsbau entwickelte sich positiv (preisbereinigt: plus 6,3 %), wobei im Wohnungsneubau ein starker Rückgang (preisbereinigt: minus 24,0 %) zu verzeichnen war.

Erwerbstätigkeit und Fachkräftemangel in Hamburg

Der Hamburger Wirtschaft fehlen bis zum Jahr 2040 annähernd 200.000 Fachkräfte. Das zeigt der Arbeitsmarktmonitor des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts, der im Auftrag der Handelskammer Hamburg entwickelt wurde. Jedes zweite Unternehmen (49,9 %) war laut der Handelskammer-Umfrage im Herbst 2024 damit konfrontiert, nicht alle offenen Stellen innerhalb von zwei Monaten besetzen zu können. Besonders ausgeprägt waren die Schwierigkeiten im Einzelhandel (64,5 %), Gastgewerbe (66,8 %), Baugewerbe (74,7 %) und bei den Kreditinstituten (79,2 %).

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist weiter gewachsen. Im Vergleich zum Jahr 2023 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 um 11.800 auf einen neuen Höchststand von 1.362.300 Personen. Mit diesem Anstieg um 0,9 % lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von 0,2 %.

Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Hamburg

Ende 2023 lebten 1.851.596 Menschen in Hamburg. Das sind 18.921 Personen bzw. 1 % mehr als ein Jahr zuvor. Die Zunahme der Bevölkerung resultiert nicht daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben. Denn während nur 18.200 kleine Hamburgerinnen und Hamburger 2023 zur Welt kamen, sind 19.400 Bürgerinnen und Bürger im selben Jahr verstorben (Saldo: minus 1.200 Personen). Den stärksten Einfluss auf die Bevölkerungszunahme hatte die Differenz aus Zu- und Fortzügen (sog. Wanderungssaldo): Es zogen gut 20.130 Menschen mehr nach Hamburg als fortzogen. Dabei kamen etwas mehr der Zugezogenen aus dem übrigen Bundesgebiet als aus dem Ausland.

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen. Das entspräche einem Plus von rund 83.500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022. Den Berechnungen zufolge werde im Jahr 2030 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen.

Für die Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass der Stadtteil Rahlstedt bis 2040 mit insgesamt plus 6.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen könnte. Damit bliebe Rahlstedt der bevölkerungsreichste Stadtteil. Den stärksten Zuwachs gäbe es dabei mit plus 17 % bei den über-65-Jährigen. Auch für Hamburg insgesamt wäre für diese Altersgruppe mit plus 25 % die höchste Zunahme zu erwarten.

In Hamburg sind im vergangenen Jahr 7.538 Menschen eingebürgert worden. Das sind 1.238 bzw. 19,7 % mehr als im Jahr zuvor. In Hamburg leben über 630.000 Men-

schen mit Einwanderungsgeschichte. Bezogen auf die Gesamtbevölkerung sind das 34 % aller Einwohnerinnen und Einwohner. Die häufigsten Bezugsländer waren Syrien, Afghanistan, Iran und Irak. An achter Stelle lagen die Ukrainerinnen und Ukrainer mit 173 Eingebürgerten.

Der am 24. Februar 2022 begonnene russische Angriffskrieg gegen die Ukraine sorgte für die größten Fluchtbewegungen in Europa seit dem Zweiten Weltkrieg.

Die Auswirkungen machten und machen sich auch in Hamburg deutlich bemerkbar. Ergänzend zu den Zugängen Schutzsuchender aus der Ukraine ergibt sich eine weiter sehr herausfordernde Situation aus den stark gestiegenen Zugängen der Asyl- und/oder Schutzsuchenden aus anderen Herkunftsländern. Die hohen Zugänge im Jahr 2022 wurden im Jahr 2023 nochmals deutlich übertroffen. Insgesamt wurden im Jahr 2023 13.521 Asyl- und/oder Schutzsuchende in Hamburg registriert. 9.812 Personen verblieben in Hamburg und 7.650 Personen hatten einen Unterbringungsbedarf. 2024 sind die Zugänge – vermutlich auch infolge der verstärkten Grenzschutzmaßnahmen – im Vergleich zu den hohen Zugängen in den Jahren 2022 und 2023 rückläufig. Diese Zahlen liegen trotz des Rückgangs fortlaufend auf einem sehr hohen Niveau.

2030 soll in Deutschland die Wohnungslosigkeit überwunden sein. Das ist erklärtes Ziel der Bundesregierung. Wie auch deutschlandweit ist in Hamburg im Jahr 2023 die Zahl der Wohnungslosen im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen. In Hamburg waren 2023 mehr als 32.200 Menschen wohnungslos, im Jahr zuvor waren es knapp 19.000. Die Steigerung ist auch hier auf die aus der Ukraine Geflüchteten zurückzuführen.

Struktur der Hamburger Haushalte

In Hamburg gab es Ende 2023 rund 1.072.890 Haushalte. Davon waren fast 589.081 oder 54,9 % Einpersonenhaushalte. Vier Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 54,3 %. Hamburgweit lebten in 17,8 % der Haushalte Kinder. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,8 m² in Anspruch.

Wohnverhalten

Mit der aktuellen „Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ist es erstmals gelungen, ein vollständiges und repräsentatives Abbild der Hamburger Wohngesellschaft und

der verschiedenen Haushalts- und Bedarfsgruppen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt zu zeichnen. Die Studie konnte feststellen, dass rund 60 % aller Hamburger Haushalte ihre Wohnwünsche erfüllt haben oder eine weitere Optimierung ihrer Wohnsituation anstreben. 85 % aller Hamburger Haushalte sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder sehr zufrieden, auch wenn für einige dieser Haushalte noch Anpassungsbedarfe, z. B. an veränderte Lebensumstände, bestehen. Auch bezüglich der Wohnung und dem Wohnumfeld konnte eine hohe Zufriedenheit ermittelt werden.

Grundstücks- und Wohnungsmarkt

Im Jahr 2004 gab es in Hamburg 889.941 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bis zum Jahr 2023 ist diese Anzahl um 124.781 Wohnungen auf 1.014.722 Wohnungen gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs in fast 20 Jahren um 14 %. Die durchschnittliche Wohnfläche blieb im Vergleich zum vergangenen Jahr annähernd konstant bei 76,4 m².

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2023 mit 79.788 Wohnungen 8 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 21.833 Wohnungen und damit 27,4 % der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Die Zahl der im Jahr 2023 erfolgten Transaktionen im Grundstücksmarkt ging gegenüber dem Vorjahr um 21 % auf 7.100 zurück. Die Preise von Mehrfamilienhäusern betragen im Schnitt rund 3.150 €/m² Wohnfläche. Das entspricht einem Preisrückgang von 23 % gegenüber dem Vorjahreswert. Im Mittel wurde das 23,5-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt. Bei den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhausbauplätze gab es einen Preisrückgang um 25 %.

Baugenehmigungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat 2024 insgesamt 6.710 neue Wohnungen genehmigt (knapp 25 % mehr gegenüber dem Vorjahreswert von 5.404 Wohnungen), außerdem wurden in den letzten zwölf Monaten 3.092 Sozialwohnungen bewilligt. Mit einem Plus von 1.306 Wohnungen zieht die Zahl der genehmigten Wohneinheiten damit gegenüber dem Vorjahr deutlich um 24,2 % an. Bei den Bewilligungen von Sozialwohnungen liegt die Steigerung bei 712 Wohneinheiten und damit bei einem Plus von 30,8 %. Zuletzt wurden vor fünf Jahren so viele neue Sozialwohnungen bewilligt.

Baufertigstellungen

Seit 2011 wurden in Hamburg bis Ende 2023 insgesamt 99.883 Wohnungen neu gebaut, davon etwa 28 % geförderte Wohnungen. Im Jahr 2023 sind in Hamburg 5.999 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Das sind 3.235 Wohnungen bzw. 35 % weniger als im Jahr 2022, das ist der niedrigste Wert seit 2012 (3.793 Wohnungen). Insgesamt entstanden dadurch 501.650 m² neue Wohnfläche.

Mietentwicklung

Die Mieten betragen laut aktuellem Hamburger Mietenspiegel im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2023) durchschnittlich 9,83 €/m² (Vorerhebung 9,29 €/m²). Die Nettokaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2021 im Schnitt um insgesamt 0,54 €/m² (Vorerhebung 0,63 €/m²) bzw. 5,8 % (Vorerhebung 7,3 %) gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 0,27 €/m² bzw. 2,8 %. Laut Mietenstudie 2022 lag die reale monatliche Nettokaltmiete (Neuvertrags- und Bestandsmieten) in Hamburg zum gleichen Zeitpunkt im Durchschnitt bei 8,71 €/m². Damit liegt sie deutlich unter dem aktuellen Wert des Hamburger Mietenspiegels. Zudem entwickelten sich die Mieten seit der Hamburger Mietenstudie 2019 langsamer als die Verbraucherpreise.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete belief sich bei den Hamburger VNW-Unternehmen 2023 auf 7,41 Euro/m².

Bündnis für das Wohnen

Zentrales Ziel des Bündnis für das Wohnen in Hamburg ist es, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes.

Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht werden. Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen setzt das Bündnis seine Arbeit fort und hält den Bedarf von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen weiterhin für gegeben – wenn auch aktuell durch reale Wohnungsbauprojekte nicht zu decken.

Anpassung der Wohnungsbauförderung

Im geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung hat Hamburg seine Anstrengungen seit 2011 verstärkt. In der 21. Legislaturperiode (2015 bis 2020) wurden die Fördermittel nochmals erhöht, so dass die Förderung von mindestens 3.000 Neubauwohnungen ermöglicht wurde. In der 22. Legislaturperiode (2020 bis 2025) hatte der Senat das Ziel, die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen weiter zu steigern. 2024 wurde mit 3.092 Mietwohnungen knapp die Hälfte der 6.710 genehmigten Wohnungen öffentlich gefördert.

Zum 1. April 2024 wurde das Förderprogramm „Neubau von Mietwohnungen 3. Förderweg“ in Hamburg eingeführt. Im Vergleich des 1. und 2. Förderwegs mit dem 3. Förderweg steigt der Anteil der berechtigten Haushalte mit den eingeführten Konditionen hierdurch um weitere rund 140.000 Haushalte an. Damit ist das untere Einkommensdrittel der Hamburger Haushalte für den 1. Förderweg berechtigt, das mittlere Einkommensdrittel für den 2. und 3. Förderweg.

Für die Jahre 2025 und 2026 stellt die Freie und Hansestadt Hamburg Mittel für den Bau von jährlich mindestens 3.000 geförderten Neubauwohnungen bereit. Zudem steigert die Stadt die Programmmzahlen auf rund 15.000 für geförderte Modernisierungen und auf 1.300 für Sozialbindungen im Bestand. Dabei gibt es einen erneuten Ausgleich für gestiegene Baukosten für die Neubau- und Modernisierungsförderung.

Initiative zur Senkung der Baukosten

Auf Landesebene strebt der Senat im Bereich Wohnungsbau einen Beitrag zur Senkung der Baukosten an. Im Rahmen von regelmäßig stattfindenden Workshops wurden ein Dialog initiiert und ein Netzwerk aus den zentralen Akteuren der Hamburger Bau- und Wohnungswirtschaft sowie den Kammern aufgebaut. Ziel ist, sich zu vernetzen, Ideen auszutauschen und gemeinsam konkrete Ansatzpunkte und Maßnahmen für ein kostenreduziertes und beschleunigtes Bauen in Hamburg zu entwickeln. Der Senat erhofft sich durch Vermeidung unnötiger Baukosten, Prozessoptimierung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren Einsparpotenziale von einem Drittel. Die Initiative zur Senkung der Baukosten umfasst sowohl Standards als auch Prozesse und Verfahren auf privater und öffentlicher Seite.

Dieser „Hamburg Standard“ verfolgt dabei mehrere Ziele:

- Initiierung eines Dialogs und Aufbau eines informellen Netzwerks mit den zentralen Akteuren der Bau- und Wohnungswirtschaft
- Gemeinsame Identifizierung von Ansatzpunkten und Maßnahmen für kostenreduziertes Bauen
- Veröffentlichung des Hamburg Standards mit konkreten Hinweisen zum kostengünstigen Bauen
- Langfristige Etablierung unterstützender Rahmenbedingungen für kostenreduziertes Bauen.

Investitionsniveau der VNW-Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltiger und marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. So wurden im Jahr 2023 8.429 Wohnungen modernisiert, das entspricht einer Modernisierungsrate von 2,8 % im Verhältnis zum Gesamtbestand.

Weiterhin wurde 2023 der Neubau von 2.002 Wohnungen begonnen und 1.739 Neubauwohnungen konnten fertiggestellt werden.

Im Jahr 2023 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt 1,14 Mrd. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

CO₂-Emissionen nach der Verursacherbilanz

Die CO₂-Emissionen sind in 2022 gegenüber 2021 um 5,9 % gesunken. Gegenüber dem Basisjahr 1990 haben sie sich um 36,7 % reduziert. Um die laut Klimazielen der Stadt Hamburg vorgesehenen 70 % bis 2030 (gegenüber 1990) zu erreichen, müssen in den kommenden Jahren weitere 33,3 % des klimaschädlichen Gases eingespart werden.

Hamburg verzeichnete trotz gestiegener Emissionsfaktoren durch verstärkten Einsatz von Kohle in der Strom- und Fernwärmeerzeugung einen Rückgang der CO₂-Emissionen gegenüber 2021 aufgrund eines Rückgangs des Energieverbrauchs. Der hohe Energiepreis hat zu einem Rückgang des Energieverbrauchs in der Industrie geführt, insbesondere in der stromintensiven Industrie, zum Teil als Folge einer gedrosselten Produktion. Die gestiegenen Preise für Erdgas und Heizöl zusammen mit einer milden Witterung haben zudem einen

sparsamen Ressourceneinsatz bei Haushalten und im Bereich Gewerbe, Handel und Dienstleistungen bewirkt.

Stromerzeugung – Wasserverbrauch

Im Jahr 2023 sind in Hamburg rund 2,2 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem Rückgang von 16,9 % gegenüber dem Vorjahr. Mit 1,6 Mio. MWh und einem Anteil von 73,3 % stammte der weitaus überwiegende Anteil der Stromerzeugung aus fossilen Energieträgern. Rund 0,5 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind 13,6 % weniger als im Vorjahr und entspricht 23,5 % der gesamten Stromerzeugung.

Der langfristige Pro-Kopf-Verbrauch von Wasser hat sich in Hamburg seit Anfang der 90er-Jahre von damals über 140 l pro Person und Tag deutlich reduziert und liegt seit Ende der 2000er-Jahre für die Verbrauchsgruppe Haushalte und Kleingewerbe stabil bei etwa 110 l pro Person und Tag. Im europäischen Vergleich und auch im Vergleich zum bundesdeutschen Durchschnitt liegt Hamburg mit seinem Trinkwasserverbrauch pro Kopf im mittleren Bereich.

Kommunale Wärmeplanung

Die Hamburger Wohnungen wurden gemäß Zensus 2022 zum größten Teil mit Gas beheizt (54,5 % aller Gebäude). Danach folgten Fernwärme (35 %) und Heizöl (7,2 %).

Das Wärmeplanungsgesetz (WPG) verpflichtet Hamburg und alle anderen Kommunen zur Erstellung eines Wärmeplans. Zum ersten Mal wird ein strategisches Wärme-Zukunftsbild durch die nach WPG planungsverantwortliche Stelle (Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft; Amt Energie und Klima) für Hamburg entwickelt.

Die drei Handlungsfelder der Hamburger Wärmeplanung sind:

- Ausweitung der Wärmenetze (Verdichtung/Erweiterung Fernwärme, Planung neuer Quartiersnetze)
- Dekarbonisierung der Wärmenetze durch Umstellung von fossilen auf erneuerbare Wärmequellen und Abwärme und Anpassung der Infrastruktur
- Dekarbonisierung der dezentralen Wärmeversorgung durch Ersatz von Erdgas und Heizöl, zum Beispiel durch Wärmepumpen.

Ziel ist es, dass Hamburg bis 2045 CO₂-neutral werden soll, da nimmt das Heizen eine wichtige Rolle ein. Die 65 %-Erneuerbare-Energien-Pflicht (65%-EE-Pflicht) des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), einschließlich der dort festgelegten Übergangsfristen für Bestandsgebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten, gilt erst nach Ablauf der gesetzlichen Frist zur Erstellung eines Wärmeplans nach Wärmeplanungsgesetz. Vor diesem Hintergrund hat der Bundesgesetzgeber das Inkrafttreten der 65%-EE-Pflicht an die Fristen zur Erstellung eines Wärmeplans gekoppelt. Für Hamburg bedeutet dies, dass bis zum 30. Juni 2026 der Wärmeplan aufgestellt sein muss und ab dann die 65%-EE-Pflicht greifen wird.

Hamburg mit niedriger PKW-Dichte

Anfang 2024 gab es in Hamburg 426 PKW je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Das geht aus Daten hervor, die im Rahmen der Europäischen Nachhaltigkeitswoche veröffentlicht wurden. Damit weist die Hansestadt die zweitniedrigste PKW-Dichte im Vergleich der Bundesländer auf. Nur Berlin liegt mit 329 PKW je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner darunter. Im Bundesdurchschnitt gab es 580 PKW je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Gegenüber dem Vorjahr sank der Wert in Hamburg um vier PKW je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Gleichzeitig verfügt Hamburg über die im Vergleich der Bundesländer höchsten Anteile an PKW mit alternativen Kraftstoffarten. So sind in der Hansestadt 8,8 % aller PKW Hybridfahrzeuge (Deutschland: 5,9 %). Bei den Elektro-PKW liegt der Anteil an allen PKW in Hamburg mit 3,7 % ebenfalls deutlich über dem Bundesdurchschnitt (2,9 %).



Mit Blick auf die HARABAU

Strukturwandel, wir bleiben in Bewegung

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

Auch 2024 war geprägt von der konsequenten Fortführung unseres Entwicklungskonzeptes HARABAU 2025, mit dem sich unsere Genossenschaft 2020 die mittelfristigen Unternehmensziele neu gesteckt hat.

Die darin aufgenommenen Handlungsfelder umfassen die Bereiche Wirtschaftliche Balance, Bestandsentwicklung, Mitgliederkommunikation und -zufriedenheit, Unternehmenskultur und Digitalisierung sowie Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Hat das Konzept im Jahr 2020 weitgehend Zielvorgaben formuliert, ist im Laufe der vergangenen vier Jahre aus dem Konzept eine Agenda geworden, die sich mit konkreten Projekten und erkennbaren Entwicklungen in der Umsetzung befindet.

Hierin ist zugleich die Bestätigung zu sehen gewesen, dass die damals ausgewählten Handlungsfelder die richtigen waren und immer noch sind.

Um die Mitgliederzufriedenheit zu erhöhen, haben wir in den letzten Jahren viel an den internen Strukturen gearbeitet – mit der klaren Zielsetzung, den Service und die Leistungen für die Mitglieder noch weiter zu verbessern und auszubauen.

Die Implementierung des neu geschaffenen Bereichs Quartiers- und Sozialmanagement war hier einer der letzten noch fehlende Bausteine.

Bislang wurden einige Themen aus dem Bereich Quartiersmanagement über den Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der Harabau e.V. abgebildet. Durch die Vorgaben in der Vereinssatzung konnten jedoch nicht alle Mitglieder der Genossenschaft uneingeschränkt an den Angeboten des Vereins partizipieren, denn die Satzung sah eine Teilhabe nur für Kinder und Senioren vor.

Die beiden Mitarbeiterinnen des Vereins wurden daher bereits zum 1. Januar 2024 als neue Mitarbeiterinnen in die HARABAU überführt. Sie sind dort nun für den Bereich des Quartiers- und Sozialmanagements zuständig und haben bis zur Auflösung des Vereins die Kursangebote, Ausflüge und alle weiteren Aktivitäten, die der Verein anbot, über einen zwischen der Genossenschaft und dem Verein geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrag fortgeführt. Seit der Liquidationsphase des Vereins werden die Angebote des Vereins, wie zum Beispiel die vielfältigen kulturellen Angebote sowie die Sportkurse, nunmehr direkt über die HARABAU angeboten und unterliegen damit auch keiner Zielgruppenbegrenzung mehr.

Das Quartiers- und Sozialmanagement soll überdies den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren und auch übergreifend in der HARABAU stärken. Hier geht es nicht nur um Investitionen in Infrastruktur und das Wohnumfeld, es geht auch darum Akteure, Mitglieder und Nachbarn in den Quartieren zusammenzubringen, ein Netzwerk zu spannen und auszubauen und entsprechend den genossenschaftlichen Prinzipien von Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung den sozialen Zusammenhalt im Quartier zu stärken.



Neben dem vom Verein bereits übernommenen Kursangebot sind entsprechend der obigen Zielsetzung schon seit Mitte 2024 weitere Veranstaltungen zur Stärkung der Gemeinschaft ins Leben gerufen worden.



So fand am 20. August ein Get together für die neuen HARABAU-Mitglieder in unserem Nachbarschaftstreff in der Friedrichshainstraße statt. Im Rahmen eines ungezwungenen Abendessens konnten sich die in diesem Geschäftsjahr neu eingezogenen Mitglieder in entspannter Atmosphäre kennenlernen. Durch dieses Veranstaltungsformat wird die Willkommenskultur bei der HARABAU gestärkt und die neuen Mitglieder haben von den anwesenden Mitarbeitenden und den Vorstandsmitgliedern sowie Mitgliedern aus dem Aufsichtsratsgremium viel über die Vorteile einer Genossenschaft aus erster Hand erfahren.

Auch ein Essen zu Ehren der Personen, die 50 Jahre Mitglied bei der Genossenschaft und der HARABAU auch seit 50 Jahren als Mieter treu geblieben sind, fand am 6. November 2024 mit insgesamt 33 geladenen Gästen statt.

HARABAU-Nachbarschaftsfonds



Wir setzen zudem im Bereich Quartiers- und Sozialmanagement sehr auf Partizipation und haben den HARABAU-Nachbarschaftsfonds ins Leben gerufen. Mit Leben füllen müssen ihn nun die bei uns wohnenden und nicht wohnenden Mitglieder. Wir erhoffen uns mit dem Nachbarschaftsfonds Impulse für die Quartiersarbeit und die soziale Quartiersentwicklung. Wir möchten nicht an den Mitgliedern vorbei „entwickeln“.

Bereits in der Vergangenheit gab es Anfragen für die finanzielle Unterstützung von Projekten für die Gemeinschaft in der HARABAU, wie zum Beispiel für das 40-jährige Jubiläumsfest in der Wohnanlage Pinneberger Chaussee/Mergenthaler Weg.



Auch im Geschäftsjahr 2024 hat eines unserer Mitglieder und Vertreter ein Nachbarschaftsfest für den 10. August 2024 für die Rahlstedter Straße 49/49a und b sowie die Loher Straße 1 – 3 geplant. Das letzte Fest, so hatte er in seinen Unterlagen gefunden, war ein Kindersommerfest aus dem Jahr 1983. Es war mal wieder an der Zeit, ein neuerliches Nachbarschaftssommerfest zu feiern, wie er zutreffend feststellte. Das Projekt zum Wohle der Gemeinschaft wird entsprechend bezuschusst.

Seit Jahren verschönert ein Ehepaar die Wohnanlage in der Berner Straße. Alle erfreuen sich an der üppigen Blumenpracht und halten sich gerne im Innenhofbereich der Wohnanlage auf. Es findet Klönschnack statt und die Nachbarschaft kommt miteinander ins Gespräch. Diese Blumenpflanzaktion kann künftig auch durch den Nachbarschaftsfonds unterstützt werden.

Wie funktioniert der Nachbarschaftsfonds?

Es geht um die monetäre Förderung von Projekten zum Wohle der Gemeinschaft. Die Vergaberichtlinien wurden von der HARABAU erstellt und den Vertretern mit der Einladung zur ordentlichen Vertreterversammlung übersandt.

Die Richtlinie regelt insbesondere das Ziel und den Zweck sowie die Grundsätze der Förderung und Vergabe und legt den finanziellen Rahmen fest. So steht pro Jahr ein Förderbetrag von insgesamt 20.000 € zur Verfügung. Pro Projekt ist grundsätzlich eine maximale Förderhöhe von 2.000 € festgelegt. Über die zu stellenden Förderanträge der Mitglieder wird ein Vergabeausschuss, bestehend aus sieben Mitgliedern der Vertreterversammlung, entscheiden.

Der neu gewählte Vergabeausschuss für den HARABAU-Nachbarschaftsfonds

Dieser Vergabeausschuss wurde von der Vertreterversammlung im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung am 20. Juni 2024 gewählt. Es wurde bereits mit Versand der Einladung um Rückmeldung gebeten, wer für den Vergabeausschuss kandidieren möchte. Die HARABAU erhielt 13 positive Rückmeldungen für die Kandidatur. Es wurden folgende Kandidaten (in alphabetischer Reihenfolge) in den Vergabeausschuss gewählt: Peter Andres, Ilka Beck, Ralf Burmester, Jürgen Ott, Marco Pohl, Karin Siemer, Kim Thies

Erfolgreiche Umsetzung der ersten Projekte aus den Mitteln des Nachbarschaftsfonds

Unmittelbar nach Bekanntgabe und Bereitstellung des Nachbarschaftsfonds wurden viele, sehr unterschiedliche Projektvorschläge beim Vergabeausschuss eingereicht, die nach sorgfältiger und gewissenhafter Prüfung durch den Vergabeausschuss bewilligt wurden.

Die 2024 vom Nachbarschaftsfonds geförderten Mieterfeste in mehreren Wohnanlagen und die Umsetzung von Projekten, wie die Aufstellung eines ökologisch wichtigen Insektenhotels oder eines Geräteschranks für eine Gemeinschafts-Hochbeetanlage, wurden dankbar und begeistert von den Mitgliedern und Nachbarschaften angenommen und werden sicher zu neuen Ideen und Initiativen zum Wohle der Gemeinschaft anregen.

Unser Anliegen und das Ziel des Nachbarschaftsfonds, dass die kreativen Wünsche und Ideen zum Wohle der Gemeinschaft zur weiteren Stärkung der Nachbarschaften beitragen, wurden damit schon im ersten halben Jahr erfüllt.





Die HARABAU ist weiterhin auf Erfolgskurs

Der Geschäftsverlauf der HARABAU ist auch im Jahr 2024 stabil und weiterhin auf Erfolgskurs.

Unsere Genossenschaft ist geprägt von Solidarität, Fairness und Transparenz. Sie wird getragen von der Gemeinschaft engagierter Mitglieder. Das hat sich im Geschäftsjahr 2024 insbesondere gezeigt durch die zahlreiche Teilnahme der Vertreter*innen an den vom Vorstand angebotenen Begehungen in den Beständen der HARABAU im Zeitraum von April 2024 bis Mitte August 2024, die sehr gute Nutzung des neu implementierten Nachbarschaftsfonds und das große Interesse an den vom Quartiers- und Sozialmanagement angebotenen Veranstaltungen.

Die HARABAU kauft ein Bestandsgebäude im Herzen von Rahlstedt

Der Eigentumsübergang erfolgte zum 1. Januar 2024. Die Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG erweitert 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.

In Zeiten, in denen Grundstücksflächen immer knapper werden und Bauen immer teurer wird, ist der Ankauf von Bestandsimmobilien aktuell eine sinnvolle Alternative, insbesondere, da die Kaufpreise für Bestandsimmobilien deutlich sinken. Waren 2022 noch Faktoren von über 30 normal, werden jetzt bereits viele ältere Objekte sogar

schon für Faktoren unter 20 angeboten. Hier sind dann natürlich immer die Kosten für die energetische Ertüchtigung mit einzupreisen. 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 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.

Diese Objekte sind in Baualtersklasse, Typologie sowie in der technischen und gestalterischen Ausgestaltung bauähnlich. Die Fassade des erworbenen Objektes besteht aus rotbraunem Verblendmauerwerk. Die statisch relevanten Bauteile sind mit Sichtbeton gestalterisch herausgearbeitet.

Das Gebäude ist aktuell mit einer Vermietungsfläche von insgesamt 838 m² (Wohnfläche 613 m²/Gewerbefläche 225 m²) vollvermietet. Die Wohnungsgröße beträgt durchschnittlich 51 m². Dabei verfügen die vier Einzimmerwohnungen über eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 38 m². Die acht Zweizimmerwohnungen bieten ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine Wohnfläche von durchschnittlich 57 m².

Alle Wohnungen verfügen über einen nach Westen ausgerichteten Balkon sowie einen weitestgehend barrierefreien Zugang über eine Aufzugsanlage. Das Gebäude ist unterkellert.

Aufgrund der Lage nahe der Fußgängerzone und des Rahlstedter Bahnhofes bietet die Wohnlage gute Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir 12,46 Mio. € in den Erhalt und die Modernisierung unserer Wohnbestände investiert, dies entspricht statistisch betrachtet 85,95 € auf jeden einzelnen Quadratmeter Wohnfläche. Das ist unser Beitrag für mehr Qualität im Wohnumfeld, mehr Komfort in den Wohnungen, mehr Effizienz in der Gebäudetechnik zur Eindämmung hoher Energieverbräuche und mehr Nachhaltigkeit in der Bewirtschaftung. Im Vergleich zu 2023 verstetigen sich die Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr auf weiterhin hohem Niveau – trotz der negativen Vorzeichen bei den branchenbezogenen Rahmenparametern.

Mit konsequentem Blick auf unseren HARABAU-Klimapfad 2030/2045 haben wir bei den baulichen Investitionen im Jahr 2024 fortführend den besonderen Schwerpunkt auf energetische Modernisierungen und die Optimierung der bestehenden Heizungsanlagen gelegt. So wurden 2024 allein Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von T€ 5.349 getätigt.

Unsere Wohnanlagen Beerenhöhe in Hamburg-Harburg und Pinneberger Chaussee/Mergenthaler Weg in Hamburg-Eidelstedt werden seit Herbst 2024 überwiegend mit Wärmepumpen beheizt. 65 % der erforderlichen Wärme im Jahresmittel liefern die Wärmepumpen – und das CO₂-neutral. Für die wirklich kalten Tage des Jahres verbleibt ein Spitzenlastkessel, der weiterhin mit Gas betrieben wird und nur arbeitet, wenn die Wärmeerzeugung aus den Wärmepumpen allein nicht ausreicht. Um die Betriebs- und Heizkosten für unsere dort wohnenden Mitglieder auch dauerhaft stabil zu halten, versorgen auf den Dachflächen der Gebäude errichtete Photovoltaikanlagen die neuen Wärmepumpen direkt mit dem selbsterzeugten Sonnenstrom. Der Zukauf von Ökostrom aus dem Netz fällt damit spürbar geringer aus. Eine lohnende Investition für unsere Mitglieder und ein guter Beitrag für mehr Klimaschutz.

Weiter profitierten die Bewohner*innen der Wohnanlage im Pogwischrund in Hamburg-Rahlstedt mit 87 Wohneinheiten von nunmehr modernen, gut gedämmten Fenstern, die den heutigen Energiestandards entsprechen. Energetisch ertüchtigt wurde auch die Wohnanlage Farmsener Höhe in Hamburg-Farmsen mit zehn Wohneinheiten. Hier erfolgte ebenfalls eine Erneuerung der Fenster.

In einem weiteren Bauabschnitt haben wir in Hamburg-Ottensen in der Erdmannstr. 1 und 3 zwei weitere Aufzugsanlagen in der Wohnanlage erneuert. Die modernen Aufzüge fahren jetzt auch das Kellergeschoss an und bieten damit mehr Komfort und sicherere Technik für die Bewohnerinnen und Bewohner. Im Anschluss erhielten die jeweiligen Treppenhäuser einen neuen Anstrich. Für 2025 ist der Abschluss der Erneuerungsmaßnahmen der Aufzüge im Eingang Am Born 13 vorgesehen.

Aber auch unsere „jungen Mitglieder“ kommen nicht zu kurz – so wurde Ende 2024 der Spielplatz in unserer Wohnanlage Lisestieg runderneuert. Bei schönster Frühlingssonne konnten wir Ende März 2025 mit unseren Mitgliedern die Einweihung feiern! Vor allem die Jüngsten feierten „ihre“ neuen Spielgeräte wie Nestschaukel, Spiel- und Kletterturm, ein Bodentrampolin und eine große Sandkiste.





Ein herausragendes Bauprojekt für die HARABAU

Im Jahr 2024 begann mit erheblichem technischen, logistischen und finanziellen Aufwand die umfassende Modernisierung der Friedrichshainstraße 8 in Hamburg-Rahlstedt – ein Solitärgebäude mit 61 Wohneinheiten, das fit für die Zukunft gemacht wird.

Diese tiefgreifende Sanierung greift nicht nur in die Bausubstanz ein, sondern wurde auch in enger Abstimmung mit den Bewohnerinnen und Bewohnern umgesetzt. Neben der energetischen Ertüchtigung und Neugestaltung der Gebäudehülle erfolgte eine grundlegende Erneuerung der Bäder, Elektrik und des Treppenhauses. Als Dankeschön für die Strapazen der Bauzeit wurden alle betroffenen Mitglieder und die ausführenden Firmen im Sommer 2024 zu einem Baustellenfest geladen. In lockerer Atmosphäre und mit einem Getränk und einer Bratwurst in der Hand gab es Raum für ausgiebige Gespräche und für Lob und Kritik.

Nach Abschluss der Arbeiten Mitte 2025 wird sich das Gebäude in einer modernen Optik präsentieren und höchsten energetischen Standards entsprechen. Mit einem beeindruckend niedrigen Jahresenergiebedarf von 65 kWh/m² setzt es ein Zeichen für nachhaltiges Wohnen. Darüber hinaus bieten die neu installierten barrierefreien Bäder eine zukunftsgerechte Wohnqualität für alle Generationen.

Diese Modernisierung steht exemplarisch für das Engagement der HARABAU in der klimafreundlichen und sozialverträglichen Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes.

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

Aufgrund von Wohnungswechseln im Berichtsjahr modernisierte die HARABAU 39 Wohnungen. Es entstanden zeitgemäße und marktgerechte Wohnungen, die den steigenden Ansprüchen der wohnungssuchenden Bewerber Rechnung tragen und die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände auch in Zukunft sicherstellen.

Wir setzen unseren Weg auch im Jahr 2025 fort – für mehr Qualität im Wohnumfeld, mehr Komfort in den Wohnungen, mehr Effizienz in der Gebäudetechnik zur Eindämmung hoher Energiekosten und mehr Nachhaltigkeit im Betrieb. Mit Blick auf den Klimapfad, aber auch auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder, sollen unter Einbeziehung der Fortführung der Modernisierung in der Friedrichshainstraße 8 im Jahr rund 7,3 Mio. € in die energetische Sanierung und Bestandserhaltung fließen. Davon sind allein ca. T€ 2.450 für Projekte und Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen.

Ausgewählte Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2024

6.516 T€
 Friedrichshainstraße 8
 Vollmodernisierung *

630 T€
 Beerenhöhe 10 – 31
 Wärmepumpen & PV *

405 T€
 Pogwischrund 2 – 25
 Erneuerung der Fenster

270 T€
 Mergenthaler Weg/Pinneberger Chaussee
 Wärmepumpen & PV *

217 T€
 Erdmannstr. 1 + 3
 Erneuerung der Aufzugsanlagen

65 T€
 Lisestieg 2 – 18
 Erneuerung der Spielfläche/Spielplatz

54 T€
 Farmsener Höhe 37/39
 Erneuerung der Fenster

295 T€
 Heizungsoptimierung/Hydraulischer Abgleich (div. WIE) *

* Anteil 2024

Vermietungstätigkeit und Wohnkosten

Die monatliche Nutzungsgebühr (nettokalt) bei der HARABAU ist 2024 mit durchschnittlich 7,45 €/m² moderat um 0,14 €/m² (2023 durchschnittlich 7,31 €/m²) gestiegen. Der Anstieg resultiert weitestgehend aus höheren Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung von Wohnungen.

Die Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 7,03 % (6,35 % Vorjahr). Es gingen 131 Wohnungskündigungen ein (Vorjahr 154). Die Kündigungsgründe zeigen, dass sich Wohnraumkündigungen durch die Genossenschaft nur bedingt beeinflussen lassen.

Im Jahr 2024 bestand der Leerstand – wie die Jahre zuvor – aufgrund vorübergehender, kurzfristiger Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendiger Renovierungsarbeiten. Hinzu kam der erforderliche und gewollte Leerstand von Wohnungen aufgrund der umfassenden Großmodernisierung der Friedrichshainstraße 8. Den Bewohnerinnen und Bewohnern wurden während der Modernisierung adäquate Ausweichwohnungen zur Verfügung gestellt. Zum Bilanzstichtag waren 4 Wohnungen nicht vermietet.

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

Gründe für einen Wohnungswechsel

20 18 Mitglieder sind innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen,
20 18 Mitglieder haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,

14 19 wohnende Mitglieder verstarben im Berichtszeitraum,
14 19 Mitglieder wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage,

18 Mitglieder kündigten die Wohnung aufgrund eines Orts- bzw. Arbeitsplatzwechsels,

37 2 3 Mitglieder zogen in erworbenes Wohneigentum,
37 2 Mitglieder verhielten sich nicht vertragsgerecht,

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

Unsere Mitglieder – Fundament unserer Genossenschaft

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

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.483	47.649
Zugang 2024	138	2.006
Abgang 2024	-120	-1.661
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.501	47.994

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 13,7 Anteilen (Vorjahr 13,7) beteiligt.





Lob, Kritik und Verbesserungsvorschläge – Begehungen der Wohnanlagen mit den Vertretern

Anfang März 2024 verschickte die HARABAU Einladungen an die Vertreter*innen zur gemeinsamen Begehung der verschiedenen Wohnbestände mit dem Vorstand. Die Rückantworten mit den Zusagen für die Teilnahme ließen nicht lange auf sich warten.

Die Begehungen fanden im Zeitraum von Anfang April 2024 bis Mitte August 2024 statt. Der Vorstand hatte bereits im Jahr 2021 die damaligen Vertreter*innen zu Treffen und Besichtigungen entsprechend ihrer jeweiligen Wahlbezirksbestände eingeladen. Neben dem persönlichen Kennenlernen lag der Fokus bei diesen Treffen auf dem Austausch über wichtige, die Wohnanlagen und Mieteranliegen betreffende Themen sowie auf der Intensivierung der Zusammenarbeit von Vertreterinnen und Vertretern und Vorstand.

So begann Vorstandsmitglied Mario Mack die Begehungen nach der Begrüßung der Anwesenden immer mit den einleitenden Sätzen: „Das ist Ihre Veranstaltung. Sie bestimmen, was Sie uns zeigen möchten. Sie können unser Treffen nutzen, um Kritik zu üben, Verbesserungsvorschläge einzubringen und Wünsche zu äußern. Über Lob freuen wir uns natürlich auch.“

Damit ist bei allen Begehungen der Grundstein für einen offenen Austausch auf Augenhöhe gelegt. Vorstand Mario Mack erläutert, warum die Begehungen so eine hohe Bedeutung für die Genossenschaft haben: „Die Impulse seitens der Vertreterinnen und Vertreter bei den gemeinsamen Begehungen sind nicht nur gute und offene Gespräche. Mit dem Selbstverständnis, dass wir unsere Bestände insbesondere auch nach den Bedürfnissen und Anforderungen unserer Mitglieder entwickeln wollen, fließen die angesprochenen Themen und Wünsche kurzfristig in das tägliche Bewirtschaftungsgeschäft oder mittelfristig in die Investitions- und Erhaltungsplanungen für die Wohnanlage ein. Für uns ein sehr wichtiger Baustein für die Entwicklung der Genossenschaft – und Spaß macht es obendrein noch!“



Die blühenden Gärten und Balkone der HARABAU-Sommerblumenaktion

Am 16. Mai 2024 fand zum vierten Mal die Sommerblumenaktion der HARABAU für unsere Mieter/innen statt. Neben dem bereits erprobten Standort in Rahlstedt, in der Friedrichshainstraße, wurden dieses Jahr auch blühende Pflanzen in der Berner Straße und in der Timmendorfer Straße 2 auf der Garagenhofauffahrt verteilt. Erstmals fand die Sommerblumenaktion auch im Stadtteil Volksdorf auf dem Parkplatz beim Buchenkamp 43 statt und wurde sehr gut angenommen.

Das Gartenbauunternehmen Zum Felde und die Mitarbeitenden der HARABAU verkauften an unsere Mitglieder gegen eine kleine Schutzgebühr in Höhe von 0,50 € insgesamt 600 Sommerblüher wie Petunien, Margeriten, Männertreu und Lavendel, um nur einige zu nennen.

Die Einnahmen der diesjährigen Sommerblumenaktion wurden zu 100 % an die Hamburger Tafel e.V. gespendet. Da die Zahl der Bedürftigen, die wenig bis gar kein Geld übrig haben, um sich mit Lebensmitteln zu versorgen, auch in Hamburg stetig steigt, war es vielen Genossenschaftsmitgliedern ein großes Anliegen, die wertvolle Arbeit des Hamburger Tafel e.V. zu unterstützen. So kamen neben dem Erlös aus der Schutzgebühr in Höhe von 315 € noch weitere zusätzliche Spenden in Höhe von 285 € zusammen. Der Gesamtspendenbetrag belief sich auf 600 €.



Nachbarschaftstreffs

Unsere Nachbarschaftstreffs in den Wohnanlagen erfreuen sich nach wie großer Beliebtheit.

Sie bieten den Mitgliedern für zahlreiche Anlässe die Möglichkeit zusammenzukommen und sich auszutauschen – Gemeinschaft zu erleben.

So finden die Veranstaltungen, die über Jahre vom Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V. organisiert worden sind, natürlich weiterhin in den gewohnten Formaten statt, nur der Teilnehmerkreis ist jetzt nicht mehr auf Jung und Alt beschränkt.

Wir danken an dieser Stelle insbesondere den vielen freiwilligen und ehrenamtlichen Mitgliedern des Vereins für ihre unermüdliche Unterstützung in den vergangenen Jahren und hoffen, dass sie auch die Aktivitäten aus dem Bereich des Quartiers- und Sozialmanagements weiterhin ehrenamtlich so engagiert unterstützen.



Ordentliche Vertreterversammlung 2024

Am 20. Juni 2024 trat die im vergangenen Jahr neu gewählte Vertreterversammlung erneut im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung zusammen.

Aufgrund der vielen Zusagen zur Teilnahme fand die Vertreterversammlung auch dieses Jahr wieder in der Aula des Rahlstedter Gymnasiums statt, das unweit von der Geschäftsstelle der HARABAU gelegen ist und ausreichend Platz bot.

Die Leitung der Vertreterversammlung übernahm dieses Jahr wieder der Aufsichtsratsvorsitzende Ekkehard Wysocki und begrüßte um 19 Uhr 57 stimmberechtigte Vertreterinnen und Vertreter.

Der Bericht des Vorstandes begann mit einem Rückblick über die wesentlichen Projekte aus dem Jahr 2023.

Hierbei lag der Fokus insbesondere auf dem für die HARABAU entwickelten Klimapfad, der Mietenentwicklung und den Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnbestandes.

Der Vorstand präsentierte danach in seinem Bericht neben den wichtigen wirtschaftlichen Kenn- und Geschäftszahlen für 2023 auch die aktuellen Schwerpunkttätigkeiten der HARABAU. Er vermittelte hierbei ein klares Bild von der aktuellen Finanz- und Wirtschaftssituation, der inflationsgetriebenen Steigerung der Kosten, der Handwerkerknappheit, zunehmenden Anforderungen an Klimaschutz und nachhaltiges Handeln.

Mit der Zielsetzung, die genossenschaftlichen Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung in der HARABAU weiter zu stärken, stellt die HARABAU über das neu implementierte Team des Quartiers- und Sozialmanagement den Mitgliedern einen Nachbarschaftsfond zur Verfügung. Er soll zur Aktivierung von Mitgliedern dienen und ehrenamtliche Tätigkeiten zur Stärkung der Quartiere und zur Förderung der Gemeinschaft unterstützen. Gefördert werden also Projekte und Maßnahmen von Mitgliedern für die Gemeinschaft. Der Vorstand gab der Vertreterversammlung im Zuge der Vorstellung des Nachbarschaftsfonds auch die damit aufgestellten Richtlinien zur Vergabe der Fördermittel zur Kenntnis. Diese sehen vor, dass über die zu fördernden Projekte ein Vergabeausschuss entscheidet.



Zu diesem Tagesordnungspunkt fand zunächst ein offener Austausch der Vertreter statt und sodann wurde der Vergabeausschuss, bestehend aus sieben ehrenamtlich arbeitenden Vertreter*innen gewählt. Der Vergabeausschuss besteht jetzt für die kommenden zwei Jahre – bis zur ordentlichen Vertreterversammlung 2026 – aus folgenden Vertretern (hier in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet): Peter Andres, Ilka Beck, Ralf Burmester, Jürgen Ott, Marco Pohl, Karin Siemer und Kim Thies. Die Vertreterversammlung fasste die obligatorischen Beschlüsse zum Jahresabschluss und der Rücklagen- und Gewinnverwendung sowie der Entlastung des Aufsichts-

rates und des Vorstandes, und zwar allesamt einstimmig. Die Dividende, die wieder in Höhe von 4 % der jeweiligen Geschäftsguthaben von der Vertreterversammlung beschlossen wurde, konnte Mitte Juli 2024 ausgezahlt werden.

Turnusgemäß schieden im Jahr 2024 die Aufsichtsratsmitglieder Ekkehard Wysocki und Beate Höfling aus. Beide stellten sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurden erneut gewählt.

Richtig gut arbeiten.



Unser HARABAU-Team – in alter Besetzung neu aufgestellt

Unser HARABAU-Team ist im Jahr 2024 zunächst von 24 Mitarbeitenden (ohne Vorstand) auf 26 angewachsen, und zwar unmittelbar zum 1. Januar 2024.

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, wechselten zum Jahresbeginn in die neu implementierte Abteilung Quartiers- und Sozialmanagement.

Verabschiedung Sabine Hammann – in Hamburg sagt man Tschüss

Ende Oktober mussten wir uns von unserer seit 32 Jahren bei der HARABAU beschäftigten „guten Seele“ der Buchhaltung, **Sabine Hammann**, verabschieden. Sie ist in den wohlverdienten Ruhestand gegangen, bleibt uns aber als Vertreterin und Mitglied der HARABAU erhalten.



Kurz mal raus – das diesjährige Teamevent führte in eine andere Hansestadt

Am Mittwoch, dem 24. April 2024, fand das diesjährige Teamevent in Form eines Betriebsausfluges statt. Federführend wurde der Ausflug von zwei Mitarbeitenden der HARABAU organisiert. Mit der Regionalbahn fuhren die Mitarbeitenden gemeinsam mit dem Vorstand in die Hansestadt Bremen und erfuhren dort im Rahmen der Stadtführung allerlei Wissenswertes über die Stadt, die Architektur, die Historie und den Handel. Nach dem rustikalen Mittagessen mit Hausmannskost ging es weiter zum Schwarzlicht-Minigolf. Gespielt wurde in Teams mit vier bis fünf Kollegen und Kolleginnen. Danach machte sich das Team mit viel guter Laune und schönen Erinnerungen an einen gelungenen Tag auf den Rückweg in die schönste Stadt der Welt – Hamburg!

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.

Am Vormittag wurde das Thema mittels Vorträgen und in Gesprächsrunden aufbereitet. Am Nachmittag stand eine Besichtigung des Quartiers der HBH in Barmbek-Süd auf dem Programm, wo über einen Zeitraum von zehn Jahren ein Quartiersentwicklungskonzept umgesetzt werden soll.“

Ein guter Erfahrungsaustausch für unsere Auszubildende, die ihre Ausbildungszeit aufgrund von sehr guten Leistungen um ein halbes Jahr verkürzen wird und danach bei uns als Duale Studentin weiterarbeiten und studieren wird.





Richtig
gut
versorgt.

Neue Gesamtzusage 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 muss dem Arbeitnehmer die Möglichkeit eingeräumt werden, bis zu 8 % seines pensionsfähigen Gehaltes in die Altersversorgung einzubringen. Auch die Definition des pensionsfähigen Gehaltes und der begünstigte Personenkreis sind nach dem Tarifvertrag verändert worden.

Da die Betriebsvereinbarung nicht mehr der geltenden Fassung des Gesetzes zur Verbesserung der betrieblichen Altersvorsorge (BetrAVG) entspricht, ist eine Anpassung im Jahr 2024 erforderlich gewesen.

Eine Änderung der Betriebsvereinbarung durch einen Nachtrag oder Ähnliches schied aus, da gegenwärtig kein Betriebsrat gewählt ist, mit dem eine entsprechende Regelung getroffen werden könnte. Möglich blieben damit grundsätzlich die Kündigung der Betriebsvereinbarung gegenüber den Beschäftigten oder die Änderung der Regelungen durch eine Gesamtzusage des Arbeitgebers. Letzteres erschien uns vorzugswürdig, damit bei einer Fortführung der gelebten Praxis weiterhin eine einheitlich und schriftlich fixierte Grundlage in Ergänzung zu den gesetzlichen Vorschriften existiert.

Die neue Gesamtzusage wurde dem Aufsichtsrat in der Novembersitzung vorgestellt und den Mitarbeitenden im November 2024 auf einer Teamversammlung präsentiert. Sie fand großen Anklang.

Ein Lohnbaustein für die Gesundheit

Die HARABAU bietet nicht nur richtig gutes Wohnen, sondern es wird auch viel Wert auf die Gesundheit bzw. Gesunderhaltung der Mitarbeitenden gelegt, die tagtäglich den Mitgliedern bei allen Anliegen zur Verfügung stehen.

Betriebliche Gesundheitsförderung ist eine moderne Unternehmensstrategie, deren Ziel darin besteht, Krankheiten am Arbeitsplatz vorzubeugen, Gesundheit zu stärken und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden an ihrem Arbeitsplatz zu verbessern und langfristig zu erhalten.

Seit 2022 haben die Mitarbeitenden die Möglichkeit, von den Leistungen einer eigens abgeschlossenen Betriebskrankenkasse zu profitieren.

Die anonymisierte Auswertung der Nutzung der Leistungen der Betriebskrankenkasse zeigt, dass es sich nach wie vor um eine sinnvolle Sozialleistung handelt. Insgesamt haben 64 % der angemeldeten Mitarbeitenden das Gesundheitskonzept genutzt. Durchschnittlich haben die Mitarbeitenden im Jahr 2024 5,3 Rechnungen eingereicht.

Auswertung Betriebskrankenkasse aktuell

Nutzungsquote
2024

64 %

Rechnungen
pro Person

Ø 5,3



Richtig nachhaltig.

HARABAU mit Klimapfad auf Nachhaltigkeitskurs

Die HARABAU setzt verstärkt auf nachhaltigen Klimaschutz und Energiemanagement, um ihren CO₂-Fußabdruck zu reduzieren. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels mit extremen Wetterereignissen verfolgt die Genossenschaft das Ziel, unseren Wohnungsbestand schrittweise CO₂-neutral zu gestalten, ohne die Bezahlbarkeit für unsere Mitglieder zu gefährden.

Seit der Einführung des Unternehmenskonzepts HARABAU 2025 liegt der Fokus auf energieeffizienter Modernisierung und ressourcenschonender Bewirtschaftung. Der zentrale Steuerungsindikator ist die CO₂-Intensität der Gebäude.

Unser HARABAU-Klimapfad 2030/2045 hilft, individuelle Strategien zu entwickeln, um Verbrauch und Emissionen nachhaltig zu senken und auf CO₂-freie Energien umzustellen.

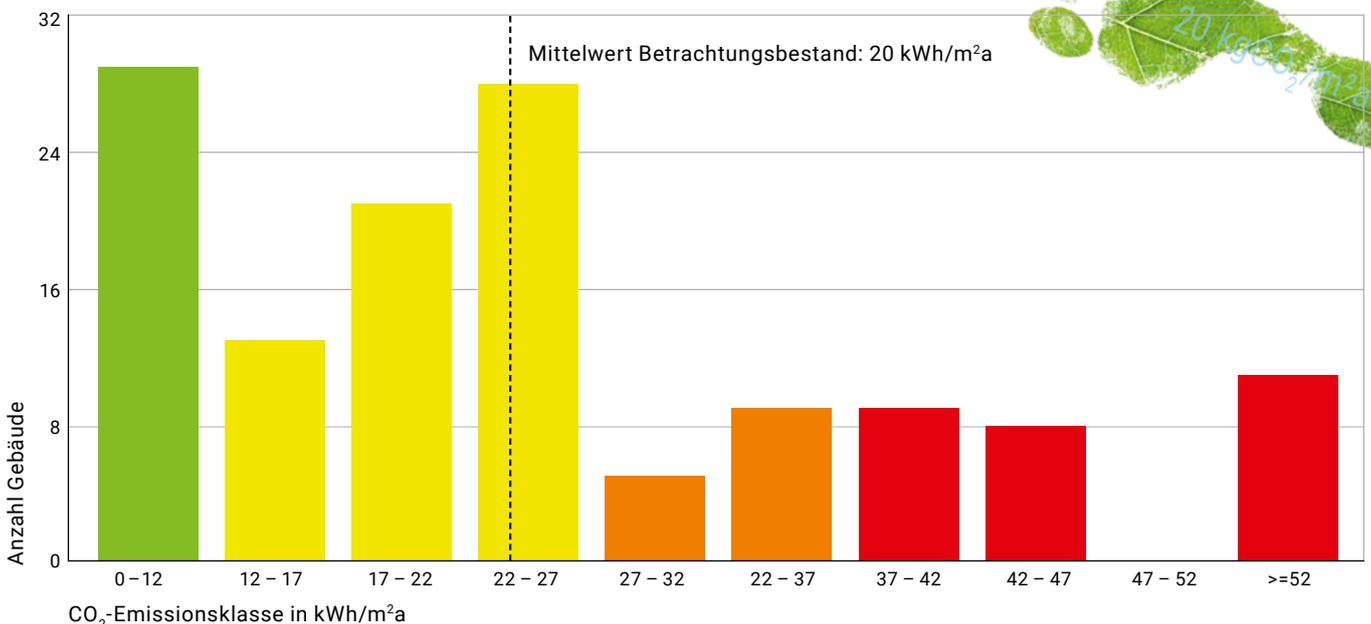
Bereits 2023 wurden gezielte Maßnahmen zur CO₂-Reduktion für jede Wohnanlage festgelegt, begleitet von

externer Expertise durch das Beratungsunternehmen iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH. Unsere Analysen aus dem Jahr 2021 zeigen, dass Dächer und Fassaden energetisch gut abschneiden, während Fenster und Kellerdeckendämmungen noch Verbesserungspotenzial haben. 30 % der Heizsysteme haben bereits einen regenerativen Anteil; viele ältere Wärmeerzeugungsanlagen stehen mittelfristig zur Erneuerung an.

Die Effizienzwerte der Gebäude verbessern sich kontinuierlich: Der durchschnittliche Energieverbrauch sank auf 95 kWh/m², der CO₂-Ausstoß auf 20 kgCO₂/m²a – beides spürbare Fortschritte gegenüber 2021. Damit trägt die HARABAU aktiv zur Erreichung der Klimaschutzziele bei.

Die nachhaltigste Investition in die Zukunft unserer Genossenschaft besteht darin, unsere Ressourcen verantwortungsvoll zu nutzen, ein respektvolles Miteinander zu pflegen, wirtschaftlich klug zu agieren und die Umwelt zu schützen – vereint in Engagement und Überzeugung.

CO₂-Emissionen pro Objekt (kWh/m²a) für HARABAU Jahr 2023





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 2.291 eigene Wohnungen, 22 Gewerbeflächen (ohne Eigennutzung) und 1.141 Garagen und Stellplätze.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Unser Geschäftsmodell konzentriert sich nicht auf hohe Mieten oder kurzfristige Gewinne, sondern auf eine langfristige Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die verantwortungsbewusst mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein harmonisches Miteinander in der Nachbarschaft fördern. Trotz des Verzichtes auf Gewinnmaximierung handelt unsere Genossenschaft wirtschaftlich vorausschauend, um ihre Ziele sozial ausgewogen, umwelt- und ressourcenschonend sowie nachhaltig über Generationen hinweg zu verwirklichen.

Geschäftsverlauf

Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen und branchenspezifischen Bedingungen im Jahr 2024 hat sich unser Geschäftsgebiet als widerstandsfähig und anpassungsfähig erwiesen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem und gut ausgestattetem Wohnraum bleibt weiterhin hoch, auch unterstützt durch anhaltende Zuwanderung und Fluchtbewegungen nach Deutschland und insbesondere nach Hamburg. Durch fortwährende Investitionen in den Bestand und die Wohnqualität, verbunden mit sozialverträglichen und moderaten Nutzungsgebühren, stärkt die HARABAU ihre Position als verlässliche und verantwortungsbewusste Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg.

Die Heiz- und Energiekosten bei der HARABAU haben sich 2024 unterschiedlich entwickelt. Während sich die Preise für Gas durch langfristige Verträge mit den Versorgern nur gedämpft erhöht haben, setzte sich der Preisanstieg bei Fernwärme weiter fort. Die steigenden Fernwärmekosten sind unter anderem auf den Wegfall

der Energiepreisbremse und höhere Energiepreise zurückzuführen. Zusätzlich beeinflussen die Rückkehr zum regulären Mehrwertsteuersatz von 19 % auf Haushaltsenergie sowie steigende Netzentgelte die Nebenkosten. Dadurch verstetigt sich auch der Strompreis 2024 auf einem höheren Preisniveau.

Diese Entwicklungen stellen sowohl unsere Mitglieder als auch die HARABAU vor neue, auch finanzielle Herausforderungen. Die HARABAU muss sich weiterhin auf effiziente Energienutzung und nachhaltige Maßnahmen konzentrieren, um die Kosten, die auf die Nebenkosten unserer Mitglieder wirken, langfristig zu stabilisieren.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Anforderungen an die Dekarbonisierung der Wohnbestände stand das Jahr 2024 im Zeichen der konkreten Umsetzung der im Jahr 2023 finalisierten umfassenden Klimastrategie für die Genossenschaftsbestände. Dieser Prozess beinhaltet entscheidende wirtschaftliche, technische und organisatorische Verpflichtungen für die HARABAU, die nun integraler Bestandteil der mittel- und langfristigen Planungen sind. Die Herausforderung besteht darin, Modernisierungsmaßnahmen effizient umzusetzen, ohne die soziale Verträglichkeit für unsere Mitglieder aus dem Blick zu verlieren. Damit leistet die HARABAU einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Transformation des Gebäudesektors.

Im Jahr 2024 setzte die HARABAU bei ihren baulichen Investitionen weiterhin einen klaren Fokus auf energetische Modernisierungen und die Optimierung bestehender Heizungsanlagen. Dabei wurden gezielt Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen umgesetzt, darunter Fenstererneuerungen, gezielte Wärmedämmmaßnahmen, Heizungserneuerungen und -optimierungen sowie die Installation von PV-Anlagen. Insgesamt investierte die Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr T€ 5.349 in diese nachhaltigen Projekte.

Weiterhin investierte die HARABAU wie in den vergangenen Geschäftsjahren grundlegend in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Wohnungsbestands, insbesondere bei Nutzerwechseln. Insgesamt wurden 39 Wohnungen saniert, um zeitgemäßen Wohnraum zu bewahren und die Vermietbarkeit langfristig zu sichern.

Diese Strategie setzt sich auch 2025 konsequent fort: Neben Verbesserungen im Wohnumfeld und gesteigertem Wohnkomfort liegt der Fokus auf höherer Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr (nettokalt) bei der HARABAU 7,45 €/m², was einer moderaten Erhöhung von 0,14 €/m² gegenüber dem Vorjahr (2023: 7,31 €/m²) entspricht. Hauptsächlich ist dieser Anstieg auf höhere Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung von Wohnungen zurückzuführen.

Im Geschäftsverlauf gab es keine nennenswerten Leerstände, und auch künftig sind keine zu erwarten. Die Fluktuationsquote stieg von 6,35 % im Vorjahr auf 7,03 %. Der Leerstand im Jahr 2024 beschränkte sich ausschließlich auf kurzfristige Wohnungswechsel oder erforderliche Renovierungen.

Im vergangenen Geschäftsjahr nutzte die Genossenschaft die deutlich gesunkenen Grundstücks- und Gebäudepreise bei Bestandsimmobilien, um ihren Bestand gezielt zu erweitern. Dabei wurde das Gebäude am Boizenburger Weg 9 mit zwölf Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten erworben und in den Bestand überführt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2024.

Zum Jahresende 2024 erfolgte erfolgreich die Umstellung auf das ERP-System Wodis Yuneo, das die Grundlage für erweiterte digitale Serviceangebote für Mitglieder und eine marktorientierte Bewirtschaftung der Bestände schafft.

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

in T€	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen *	17.520	16.627	16.812
Instandhaltungsaufwendungen **	6.525	5.948	5.306
Zinsaufwendungen	1.105	1.114	1.148
Jahresüberschuss	1.308	2.366	1.992

* ab Ist 2024 nur Mieteinnahmen und Erlöse aus Umlagen; vorher inkl. Zuschüsse und andere Erlöse

** ab Ist 2024 ohne Versicherung und ohne Mieterbelastungen

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

Der Rückgang in den geplanten Instandhaltungsaufwendungen resultiert weitestgehend daraus, dass einige für 2024 vorgesehene Aufwandsmaßnahmen erst im Folgejahr umgesetzt werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 40,79 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 36,21 €/m²).

Aktivierete Zugänge waren in Höhe von T€ 6.806 zu verzeichnen. Hierfür ist im Wesentlichen die tiefgreifende und umfassende Modernisierung der Friedrichshainstr. 8 in Hamburg-Rahlstedt ursächlich (T€ 6.516).

Die Zinsaufwendungen bleiben auf konstantem Niveau. Die Vollausswirkung aus der Aufnahme eines Darlehens aus 2023 für den Zukauf eines Objektes in Hamburg-Rahlstedt mit wirtschaftlichem Übergang zum 1. Januar 2024 sowie die Teilvalutierung eines weiteren Darlehens in 2024 für eine Modernisierungsmaßnahme glichen die Zinsdegression fast aus.

Zusätzlich wirkt sich die Teilauflösung der Pensionsrückstellung und die Auflösung einer Rückstellung aus einem Klageverfahren aufgrund eines gerichtlichen Vergleichs (T€ 775) positiv auf das Jahresergebnis aus.

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

Wir bewerten die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als stabil und zukunftssicher. Trotz herausfordernder wirtschaftlicher und branchenspezifischer Rahmenbedingungen konnten wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig vorantreiben und unsere Ertragslage nachhaltig sichern – und das bei konstantem Personalbestand. Damit unterstreichen wir unsere Widerstandsfähigkeit und unser langfristiges Engagement für marktgerechten und bezahlbaren Wohnraum.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2024	2023	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	1.858,3	2.198,7	-340,4
Bautätigkeit / Modernisierung	-55,9	-52,3	-3,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-167,7	-137,4	-30,3
Betriebsergebnis	1.634,7	2.009,0	-374,3
Finanzergebnis	-13,4	-21,4	8,0
Neutrales Ergebnis	757,6	20,7	736,9
Ergebnis vor Steuer	2.378,9	2.008,3	370,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13,4	-16,3	2,9
Jahresüberschuss	2.365,5	1.992,0	373,5

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 Bewirtschaftungstätigkeit ist im Wesentlichen auf gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, denen leicht gestiegene Erträge aus Sollmieten und gesunkene Ausgaben für Verwaltungskosten gegenüberstehen, zurückzuführen.

Das Neutrale Ergebnis weist im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aus. Davon resultieren T€ 775 aus der Anpassung der (Pensions-)Rückstellung auf Basis eines gerichtlichen Vergleichs.

Die Ertragslage der HARABAU bleibt stabil, verlässlich in der Prognose und weiterhin auf einem soliden Niveau. Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 4 %-igen Dividende gewährleisten. In angemessenem Maße wird auch die weitere Bildung von Rücklagen ermöglicht.

2.2 Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

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

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

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßigen Annuitäten sowie die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, aber die darüber hinaus erfolgten höheren Investitionsauszahlungen in 2024 nicht deckte. Trotz Teilvaluierung eines Darlehens nahmen die liquiden Mittel um T€ 3.700 ab. Die Aufnahme des restlichen Darlehens erfolgt im ersten Quartal 2025.

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€	2024	2023
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.808,7	7.172,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.688,0	5.825,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.803,2	-3.067,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.585,1	-3.121,9
Finanzmittelbestand	3.108,4	6.808,7
Cashflow nach DVFA/SG**	4.067,4	4.195,8
Planmäßige Tilgungen	-3.274,5	-3.352,0

* Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr. 21

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

2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	95.697,3	93,4	91.182,6	89,9
Umlaufvermögen	6.787,3	6,6	10.231,7	10,1
	kurzfristig			
Bilanzsumme	102.484,6	100,0	101.414,3	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	51.956,8	50,7	49.788,0	49,1
Fremdkapital				
	langfristig			
Verbindlichkeiten	44.108,6	43,0	45.383,1	44,8
Pensionsrückstellungen	585,6	0,6	1.174,9	1,2
Kurzfristige Fremdmittel	5.833,6	5,7	5.068,3	4,9
Bilanzsumme	102.484,6	100,0	101.414,3	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 93,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 6.806) zu und verminderte sich im Wesentlichen durch planmäßige Abschreibungen (T€ 2.291). Das Eigenkapital nahm um T€ 2.169 zu. Im Ergebnis entfallen davon T€ 2.366 auf den Jahresüberschuss abzüglich der

Dividende für das Vorjahr (T€ 285) und T€ 88 auf Veränderung des Geschäftsguthabens.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 1,1 % gestiegenen Bilanzsumme 50,7% (Vorjahr 49,1 %).

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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	50,7	49,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,58	4,03
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	7,45	7,31
Fluktuationsquote	%	7,03	6,35
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	40,79	36,21

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die geopolitischen Entwicklungen sowie Risiken aus globalen Handelskonflikten belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin nachhaltig und führen zu Unsicherheiten in der Wirtschafts- und Finanzpolitik. Wie sich die vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Schulden- und Investitionspakte konjunkturell auswirken werden und welche Effekte insbesondere für die Wohnungswirtschaft daraus erwachsen, lässt sich nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukrainekriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Die weiterhin auf hohem Preisniveau verharrenden Energie-, Bau- und Finanzierungskosten hemmen weiterhin die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau und führen zu einer deutlichen Zurückhaltung bei der Bautätigkeit. Für die HARABAU bedeutet dies, dass alle aktuellen Neubauprojektierungen und der Aktivierungspflicht unterliegenden Modernisierungsprojekte streng auf Wirtschaftlichkeit zu prüfen sind.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen auch unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen haben wir 2023 eine unternehmenseigene Klimastrategie entwickelt, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es in der Umsetzungsphase zu begegnen.

Die Prognose für das Zinsniveau bleibt trotz sinkender Inflationsrate stabil, was eine verlässlichere Planung der Finanzierung ermöglicht. Allerdings bestehen weiterhin Unsicherheiten hinsichtlich der staatlichen Fördermittel, die eine zentrale Rolle für die erfolgreiche Umsetzung der Dekarbonisierungsstrategie spielen. Ebenso ist die Versorgungssicherheit im Energiesektor sowie die Umstellung auf CO₂-freie bzw. CO₂-arme Wärme- und Stromerzeugung von entscheidender Bedeutung. Daher muss die Klimastrategie kontinuierlich an zukünftige Entwicklungen angepasst werden.

Obwohl sich die Inflationsrate im Jahr 2024 abgeschwächt hat, bleiben die Kosten für Material, Produkte und Dienstleistungen auf einem hohen Niveau, was sich unmittelbar auf die Bewirtschaftung der Wohnungsunternehmen auswirkt.

Trotz herausfordernder wirtschaftlicher und branchenspezifischer Rahmenbedingungen bleibt die Wohnungswirtschaft, insbesondere im Großraum der Freien und Hansestadt Hamburg, im Kerngeschäft der Vermietung stabil und widerstandsfähig. Für die HARABAU besteht aufgrund der aktuellen Marktlage derzeit nur ein geringes Risiko von Leerstand. Zudem führen die anhaltende Zuwanderung und die Fluchtbewegungen nach Deutschland und Hamburg zu einer steigenden Nachfrage nach angemessenem Wohnraum, was den Markt zunehmend verengt.

Die Mieteinnahmen der HARABAU sind durch bestehende Nutzungs- und Mietverträge grundsätzlich abgesichert. Aktuell sind die Risiken im Hinblick auf Zahlungsstromschwankungen und Liquidität aufgrund der regelmäßigen Mieteingänge als gering einzustufen. Die HARABAU verfolgt das Ziel, den Anstieg der Betriebskosten für die Nutzerinnen und Nutzer zu begrenzen und setzt weiterhin konsequent auf energetische Sanierung sowie die Optimierung des Bestandes. Dennoch ist zu erwarten, dass die finanzielle Belastung für Mitglieder mit sehr geringem Einkommen trotz Einsparmaßnahmen weiter steigen wird.

Die derzeitigen Risiken durch Zinsänderungen sind aufgrund der Stabilisierung des Zinsniveaus als begrenzt zu betrachten. Bei den langfristigen Fremdmitteln der Genossenschaft handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Zinsbindungsausläufe bis zum Jahr 2026 sind berücksichtigt. Für Neuabschlüsse sind marktgerechte Zinskonditionen zugrunde zu legen.

Neben den Zinsen bleiben auch die Baukosten im betrachteten Zeitraum auf einem hohen Niveau, was ein wirtschaftliches Risiko für Modernisierungs- und Neubauprojekte darstellt. Um das Kostensteigerungsrisiko zu begrenzen, werden gezielte Aufschläge in den Instandhaltungsbudgets eingeplant, Investitionen bereits in der Planungsphase abgesichert und ein effektives Projektcontrolling eingesetzt. Sollte aus Sicht der HARABAU die angestrebte Zielrentabilität nicht erreicht werden, könnte dies in einzelnen Fällen zu einer zeitlichen Verschiebung oder Anpassung von Projekten führen.

Das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft ist grundlegend etabliert und umfasst sowohl Controlling als auch die regelmäßige interne Berichterstattung. Zusätzlich werden externe wirtschaftliche Faktoren, insbesondere die Entwicklungen auf dem Wohnungs- und Kapitalmarkt, fortlaufend analysiert. Ziel des Risikomanagements ist es, frühzeitig Trends zu erkennen und

durch gezielte Maßnahmen potenziell negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Genossenschaft zu minimieren.

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

Angesichts der aktuellen Marktlage und der prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg und Umgebung sehen wir aufgrund unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells weiterhin überwiegend Chancen für eine ausgewogene Entwicklung der HARABAU. Wir rechnen mit einer stabilen Vermietungssituation und moderat steigenden Mieten. Zusätzliche Potenziale liegen in der wirtschaftlichen Optimierung durch arrondierenden Neubau, gezielte Zukäufe, strukturelle Bestandspflege sowie energetische Modernisierungen. Die abgeschlossene Dekarbonisierungsstrategie des vergangenen Geschäftsjahres sorgt zudem für ein hohes Maß an Planungssicherheit in technischer, organisatorischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht vorgesehen.

Die wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs tragen auch in den kommenden Jahren zur Steigerung der Lebensqualität in den Quartieren bei und fördern stabile Nachbarschaftsstrukturen. 2024 hat die HARABAU zudem ein Quartiers- und Sozialmanagement eingerichtet, das gezielt auf die Bedürfnisse der Gemeinschaft eingeht, Angebote entwickelt und strukturiert sowie Unterstützung bei Hilfsbedürftigkeit bereitstellt.

Durch die ERP-Umstellung auf Wodis Yuneo Ende des Jahres 2024 legen wir den Grundstein für optimierte digitale Angebote. Die zentralen Ziele sind eine höhere Flexibilität und Zukunftssicherheit angesichts sich wandelnder Marktbedingungen, die Verbesserung der Servicequalität für unsere Mitglieder sowie die Effizienzsteigerung in den Arbeitsprozessen.

3.3 Prognosebericht

In der Unternehmensplanung wurden die aktuell bestehenden und absehbaren Risiken berücksichtigt. Dennoch bleiben die Prognosen für 2025 angesichts des unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfelds mit gewissen Unwägbarkeiten behaftet. Diese Unsicherheiten in

der Risikoeinschätzung können zu Abweichungen einzelner Kennzahlen führen.

Zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung werden die negativen Risiken für die HARABAU als kalkulierbar bewertet. Trotz bestehender Herausforderungen entwickelt sich das Kerngeschäft der Genossenschaft weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage und der prognostizierten Entwicklung ist weder mit erheblichem Leerstand noch mit signifikanten Mietausfällen zu rechnen. Die Investitionen sowie die energetische Transformation des Bestands werden weiterhin ausgewogen und wirtschaftlich ausbalanciert umgesetzt.

Unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen sowie der moderat steigenden Nutzungsgebühren erwarten wir für 2025 Mieterträge einschließlich Umlagen in Höhe von T€ 17.085. Die Zinsaufwendungen werden voraussichtlich T€ 1.050 betragen, während die geplanten Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsschäden und Mieterbelastungen) mit T€ 6.000 angesetzt sind. Die Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt planmäßig und nachhaltig.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bereits Investitionen im Bereich Fenstererneuerung, Wärmedämmung, Heizungserneuerung und -optimierung, sowie Errichtung einer Photovoltaikanlage in Höhe von ca. T€ 2.450 vorgesehen.

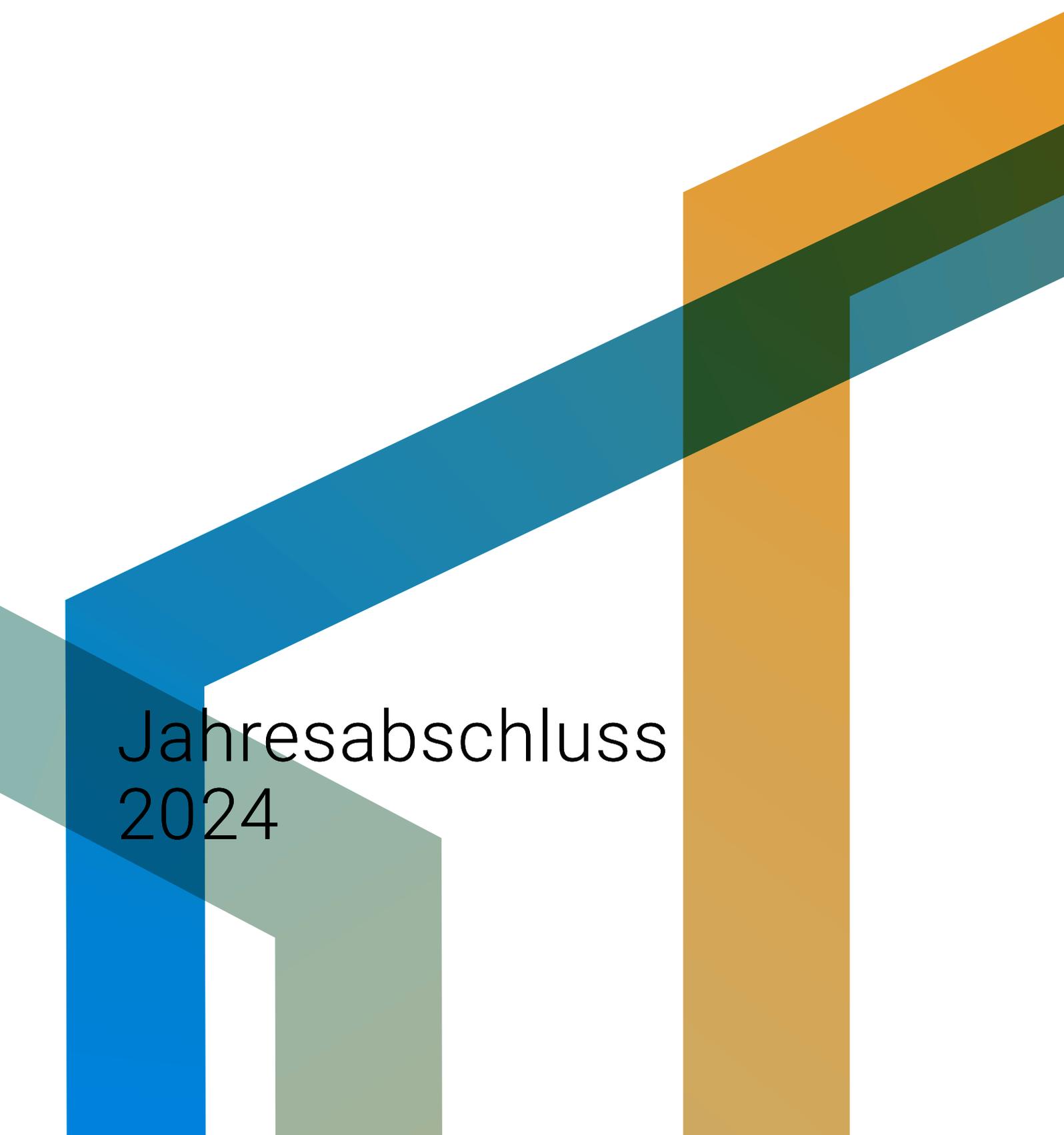
Für das Jahr 2025 erwarten wir, trotz weiterhin hoher Aufwendungen für die Bestandserhaltung, einen Jahresüberschuss von T€ 1.834. Dadurch wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Grundlage für zukünftige Investitionen nachhaltig verbessert.

Hamburg, den 6. Mai 2025

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann



Jahresabschluss 2024



Bilanz zum 31.12.2024

Aktivseite		2024	2023
in €			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	121,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.895.693,16		86.891.152,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.349.418,20		1.336.525,99
3. Technische Anlagen und Maschinen	6.035,21		2.964,01
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	311.308,65		297.431,37
5. Bauvorbereitungskosten	134.842,89		0,00
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	95.697.298,11	2.654.443,43
Anlagevermögen insgesamt:		95.697.298,11	91.182.638,58
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.381.604,74	3.205.406,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	61.701,01		35.077,82
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	588,81		1.035,03
3. Sonstige Vermögensgegenstände	206.656,32	268.946,14	141.320,40
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.108.356,06	6.808.683,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28.353,08	40.176,76
Bilanzsumme		102.484.558,13	101.414.338,49

Passivseite		2024	2023
in €			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		204.000,00	198.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder		7.199.100,00	7.147.350,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		31.650,00	7.434.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		1.050,00
	(Vorjahr: 0,00)		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		5.178.000,00	4.941.000,00
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	237.000,00		
	(Vorjahr: 200.000,00)		
2. Andere Ergebnisrücklagen		39.058.512,83	44.236.512,83
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.843.002,40		37.215.510,43
	(Vorjahr: 1.507.190,99)		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		2.365.530,40	1.991.950,99
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.080.002,40	285.528,00
			1.707.190,99
Eigenkapital insgesamt		51.956.790,83	49.787.970,43
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		585.648,00	1.174.955,00
2. Sonstige Rückstellungen		487.267,13	1.072.915,13
			337.967,29
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.108.629,85	45.383.055,10
2. Erhaltene Anzahlungen		3.832.653,54	3.704.498,97
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		59.582,49	41.776,26
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.355.379,72	880.957,16
4. Sonstige Verbindlichkeiten		56.395,67	49.412.641,27
- davon aus Steuern	15.521,30		59.547,15
	(Vorjahr: 7.185,37)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		
	(Vorjahr: 0,00)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		42.210,90	43.611,13
Bilanzsumme		102.484.558,13	101.414.338,49

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

in €		2024	2023
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.061.344,45		16.811.659,30
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.614,44	17.117.233,89	584,63
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen		176.197,89	23.441,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.196.624,32	246.202,54
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.194.211,49		8.260.587,06
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.736,70	9.200.948,19	0,00
Rohergebnis		9.289.107,91	8.821.575,57
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.475.059,69		1.191.835,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	382.144,60	1.857.204,29	486.716,00
- davon für Altersversorgung: 64.340,31 (Vorjahr: 220.016,98)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.291.396,43	2.252.090,36
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.072.312,83	1.162.187,20
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.825,67	0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.130.170,42	1.169.245,99
- davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 16.256,00 (Vorjahr: 21.414,42)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.120,06	16.339,69
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.927.729,55	2.543.160,40
12. Sonstige Steuern		562.199,15	551.209,41
13. Jahresüberschuss		2.365.530,40	1.991.950,99
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.080.002,40	1.707.190,99
15. Bilanzgewinn		285.528,00	284.760,00



Richtig

gut

gemeinsam.

Anhang

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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.

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

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet.

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

Die liquiden Mittel bestehen in Euro.

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

Auf Basis eines gerichtlichen Vergleichs wurde die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 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 Dezember 2024 veröffentlichte Marktzins bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre.

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt 582.066,00 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von –3.582,00 € zur ausgewiesenen Rückstellung.

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 54) dargestellt.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten betreffen geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen unserer Genossenschaft.

Die Umbuchung in der Position Geleistete Anzahlungen resultiert aus dem Vorjahreserwerb des Gebäudes Boizenburger Weg 9 mit zwölf Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Dezember 2024.

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 rückläufige verrechnete Zahlungen (wegen auslaufender Verträge) von Leasing-Fahrzeugen zurückzuführen.

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt

	2024	2023
	T€	T€
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.199	7.148
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	204	198
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	32	1
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	7.435	7.347

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2024 um 1,2 %.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten: Für ausstehende Rechnungen T€ 332 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses T€ 84.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 56).

Anlagenspiegel

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024
in €					
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 *	154.163.720,25	6.516.125,71	0,00	2.654.443,43	163.334.289,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.372.553,39	56.217,24	0,00	0,00	2.428.770,63
Technische Anlagen und Maschinen	115.882,98	4.046,00	2.350,25	0,00	117.578,73
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	580.213,04	94.824,12	20.080,63	0,00	654.956,53
Bauvorbereitungskosten **	0,00	134.842,89	0,00	0,00	134.842,89
Geleistete Anzahlungen ***	2.654.443,43	0,00	0,00	-2.654.443,43	0,00
	159.886.813,09	6.806.055,96	22.430,88	0,00	166.670.438,17
Anlagevermögen insgesamt	160.058.294,49	6.806.055,96	22.430,88	0,00	166.841.919,57

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

** Die Bauvorbereitungskosten beinhalten Planungskosten für zukünftige Baumaßnahmen unserer Genossenschaft.

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

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
171.360,32	121,08	0,00	0,00	0,00	171.481,40	0,00	121,08
67.272.567,55	2.166.028,68	0,00	0,00	0,00	69.438.596,23	93.895.693,16	86.891.152,70
1.036.027,40	43.325,03	0,00	0,00	0,00	1.079.352,43	1.349.418,20	1.336.525,99
112.918,97	974,80	0,00	2.350,25	0,00	111.543,52	6.035,21	2.964,01
282.781,67	80.946,84	0,00	20.080,63	0,00	343.647,88	311.308,65	297.431,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.842,89	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.654.443,43
68.704.295,59	2.291.275,35	0,00	22.430,88	0,00	70.973.140,06	95.697.298,11	91.182.517,50
68.875.655,91	2.291.396,43	0,00	22.430,88	0,00	71.144.621,46	95.697.298,11	91.182.638,58

Verbindlichkeitspiegel 2024

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

(Die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Verbindlichkeiten in €	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Sicherungs- art *
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(45.383.055,10) 44.108.629,85	(3.274.425,25) 3.444.455,36	(13.103.549,63) 14.594.598,54	(29.005.080,22) 26.069.575,95	(45.383.055,10) 44.108.629,85	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.704.498,97) 3.832.653,54	(3.704.498,97) 3.832.653,54	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(922.733,42) 1.414.962,21	(922.733,42) 1.414.962,21	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(59.547,15) 56.395,67	(59.547,15) 56.395,67	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	(50.069.834,64) 49.412.641,27	(4.686.779,54) 8.748.466,78	(13.103.549,63) 14.594.598,54	(29.005.080,22) 26.069.575,95	(45.383.055,10) 44.108.629,85	

* 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€ 3.209 abgerechnete Nebenkosten und T€ 411 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 781) davon T€ 606 und T€ 169 aus der Anpassung der Pensionsrückstellung auf Basis eines gerichtlichen Vergleichs. Zusätzlich werden T€ 182 für in 2024 nachträglich aktivierte Maßnahmen aus dem Vorjahr sowie Versicherungsentschädigungen in Höhe von T€ 105 ausgewiesen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 5.948 Instandhaltungsaufwendungen (exkl. Versicherungsschäden und Mieterbelastungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten i. W. T€ 874 Verwaltungskosten.

4. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	10	8
Hauswarte	5	0
	15	8

Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.483	47.649
Zugang 2024	138	2.006
Abgang 2024	120	1.661
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.501	47.994

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 51.750,00 €.

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

Am Abschlusstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Architekten- und Bauverträgen in Höhe von T€ 80. Zusätzlich gibt es laufende Verpflichtungen aus Pkw-Leasing-Verträgen (T€ 18).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstands:

Mario Mack – Vorstandsvorsitzender
Meike Dingermann – Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ekkehard Wysocki – Vorsitzender
Maja Kreßin – Stellvertretende Vorsitzende
Nicole Hartmann – Schriftführerin
Fabian Meier-Hedde – Stellvertretender Schriftführer
Carsten Gruber
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 6. Mai 2025 mit getrennten Beschlüssen beschlossen, 1.843.002,40 € in die anderen Ergebnisrücklagen und 237.000,00 € 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	285.528,00 €
---------------------	---------------------

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Mitgliederversammlung	
Dividendenausschüttung	285.528,00 €

Hamburg, den 6. Mai 2025

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dinger mann



Bericht des Aufsichtsrates

Auf fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 die Arbeit sowie die Geschäftsführung des Vorstandes gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben überwacht. Dazu wurden Berichte des Vorstandes entgegengenommen, diskutiert, kritisch bewertet und gebilligt. Fragen des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand vollumfänglich beantwortet.

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

Regelmäßiger Punkt der Tagesordnung waren nach wie vor die Informationen über unseren Verein Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V. und dessen weitere Entwicklung. Ergebnis dieser Beratungen war die Auflösung des Vereins (Liquidierung) und der Beschluss, dass die wichtige Arbeit des Vereins – inklusive der Mitarbeiterinnen – im Rahmen eines Quartiers- und Sozialmanagements unserer Genossenschaft weitergeführt werden soll. Dazu fanden auch verschiedene Informationsveranstaltungen des Vereins statt. Darüber hinaus wurde ein Nachbarschaftsfonds mit einer Vergabesumme von EUR 20.000 pro Jahr eingerichtet.

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

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

Auf der Vertreterversammlung am 20. Juni 2024 wurden die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Beate Höfling und Ekkehard Wysocki erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand in seiner Gesamtheit gestaltet sich weiterhin konstruktiv. Insbesondere konnten wir weiter beobachten, dass der Vorstand von unserer Mitarbeiterschaft weiterhin positiv aufgenommen wurde. Es hat sich eine neue Form der kooperativen und partizipativen Zusammenarbeit entwickelt, die wir als Aufsichtsrat außerordentlich positiv bewerten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in die Entwicklung und Umsetzung der unternehmerischen Gesamtstrategie weiterhin einbezogen. Darüber hinaus wurde unsere Geschäftsstelle u. a. im Empfangsbereich sowie der Besprechungsraum neu gestaltet.

Die Verträge beider Vorstände wurden verlängert.

Im November 2023 hatte der Aufsichtsrat zu einer außerordentlichen Vertreterversammlung eingeladen, die am 11. Dezember 2023 stattfand. Dort wurde die Klage eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes behandelt, die den Umfang seiner Ansprüche auf betriebliche Altersversorgung betrifft. Rechtsanwältin Fromm (Rechtsanwälte Behrens & Partner) führte die Vertreterversammlung in den Sach- und Streitstand ein und stand – ebenso wie die Mitglieder des Aufsichtsrates – für die Beantwortung von Fragen der anwesenden Vertreter zur Verfügung. Wir haben gemeinsam mit der uns vertretenden Kanzlei ein Konzept zur Abwehr der Ansprüche entwickelt und entsprechend im



Rechtsstreit vorgetragen. Gemäß dem einstimmigen Beschluss der Vertreterversammlung haben wir zudem eine gebotene Widerklage veranlasst. Am 9. Juli 2024 fand dazu die mündliche Verhandlung zur Klage eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes und zur Widerklage des Aufsichtsrates statt, die – auch auf Anraten der Richterin – in einem Vergleich endete, der von beiden Parteien akzeptiert wurde.

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 Vorstandes anzunehmen
- den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2024 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, im April 2025

Für den Aufsichtsrat:

Ekkehard Wysocki (Vorsitzender)

Verzeichnis Mitgliedervertreter*innen

(Stand 31.12.2024)

Wahlbezirk 1

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

Vertreter*innen

Neumann, Gustav

Perkuhn, Nadine

Klein, Lukas

Wahlbezirk 2

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

Vertreter*innen

Hammann, Sabine

Tsilis, Konstantin

Wahlbezirk 3

Wohnanlage: Beerenhöhe

Vertreter*innen

Flebbe, Hans-Rolf

Hartmann, Jan

Schütt, Sabrina

Herdy, Jens

Wahlbezirk 4

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

Vertreter*innen

Busacker, Mario

Lübke, Herbert

Langenhop, Wolfgang

Christensen, Jens

Pahl, Angelika

Winterstein, Sven

Recknagel, Dennis

Blazevic, Jenna

Liersch, Jennifer

Pohl, Marco

Wahlbezirk 5

Wohnanlagen: Erdmannstraße, Bergiusstraße, Am Born, Danziger Straße

Vertreter*innen

Deumeland, Petra

Reymann, Birgit

Pohlmann, Sven

Breloer, Minka

Hähnel, Christian

Wahlbezirk 6

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

Vertreter*innen

Ott, Jürgen

Ehlers, Klaus

Wriedt, Anja

Merse, Oliver

Gruber, Lars

Oellrich, Rainer

Klitta, Frank

Hoffmann, Hans

Waller, Heidrun

Klein, Patrick

Führing, Michaela

Daniels, Cornelia

Mecklenburg, Christian

Czerner, Jana

Kleibaum, Natalia

Cordes, Christian

Zeiss, Anja

Wahlbezirk 7

Wohnanlagen: Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße

Vertreter*innen

Heuckeroth, Dieter

Bastian, Ludwig

Hofstetter, Johanna

Giesmann, Peter

Tessmer, Thomas

Klupsch, Astrid

Huthoff, Peter

Gerber, Christel

Wedemeyer, Thomas

Wasmuth, Peter

Zander, Cornelia

Wittka, Melanie

Wahlbezirk 8

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

Vertreter*innen

Weidt, Jürgen

Alves, Traute

Rohde, Uwe

Appell, Tabea

Meyer, Mirko

Winkelmann, Berit

Sahrbacher, Susanne

Riethling, Ute

Wahlbezirk 9

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

Vertreter*innen

Jungclaus, Margit

Schleef, Michael

Knaus, Martina

Wauer, Detlev

Parting, Oliver

Weisse, Jan

Sindermann, Gerd

Schröder, Martin

Wahlbezirk 10

Wohnanlagen: Pinneberger Chaussee, Mergenthaler Weg, Vereinsstraße

Vertreter*innen

Wollweber, Heinz-Jürgen

Horn, Christian

Wahlbezirk 11

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

Vertreter*innen

Marin, Rainer

Guzy, Ulrich

John, Werner

Klages, Oliver

Heblinksi, Benjamin

Wolf-Stoll, Vanessa

Wahlbezirk 12

Wohnanlagen: Tegelsberg, Tunnkoppelstieg, Tunnkoppelring, Buchenkamp

Vertreter*innen

Beck, Jörg

Heger, Rainer

Rademann, Michael

Düren, Gabriele

Ehling, Christine

Wahlbezirk 13

Unversorgte und fördernde Mitglieder/Vertreter*innen

Vertreter*innen

Riechers, Günther

Johannisson, Johannes

Kruschinski, Uwe

Frohns, Reinhold

Pohlmann, Erhard

Wehlte, Hendrik

Lafrentz, Kirsten

Beck, Ilka

Andres, Peter

Schattling, Holger

Koch, Torsten

Tiedemann, Ingo

Bauer, Joachim

Schweim, Annette

Radtke, Reinhard

Burmester, Ralf

Ehlers, Jan-Hendrik

Babanao, Alphonse

Jürs, Hans-Dieter

Beyer, Olav

Schneekloth, Bastian

Silke, Carolin

Buschhüter, Ole Thorben

Siemer, Karin

Schacht, Heike

Segebrecht, Rolf-Peter

Weisse, Britta

Vennwald, Andreas

Lipke, Heidi

Weisse, Janine

Konzelmann, Jan

Bannatz, Martin

Rathjen, Stefanie

Axt, Alexander

Czerner, Thorsten

Risch, Lukas

Thies, Tim

Kröger, Felix

Wiencke, Marcel

Buscher, Monique



Ahl, Regina
 Andresen, Heinrich
 Arlt, Hans-Jürgen
 Baron, Detlef
 Benson, Holger
 Cichowska, Romualda
 Czoska, Edmund
 Eggers, Melitta
 Flügger, Ursula
 Goossen, Harald
 Gowitzke, Eberhard
 Groos, Bodo
 Grotheer, Friedhelm
 Hagge, Hans-Jürgen
 Hamann, Klaus
 Hase, Heinz-Werner
 Heide, Doris
 Heinrichs, Irmgard
 Jhangiani, Prawin
 Kaminski, Margot
 Klöhn, Hauke
 Köhler, Konstantin
 Köster, Mario
 Krammer, Francisc-Herbert
 Kröger, Heinrich
 Lahann, Jörn
 Lindner, Jacqueline
 Lunt, Annegret
 Müller, Renate
 Musehold, Annemarie
 Muth, Herbert
 Niederkrome, Helmut
 Oppermann, Hiltrud
 Pein, Paula
 Possich, Doris
 Reimers, Peter
 Rohrwick, Christiane
 Schattschneider, Carl
 Schlüter, Inge
 Schmidt, Helmut
 Schneegans, Karl
 Schnoor, Anngred
 Schönberger, Werner
 Spillner, Karin
 Spindler, Cornelia
 Springer, Rita
 Stuhlmacher, Gerhard
 Tappendorf, Karl
 Wagener, Helga
 Wischniowski, Malgorzata
 Yasseri-John, Annelore
 Zimmermann, Michael

Wir trauern um unsere

verstorbenen Mitglieder.

Wir werden ihrer in Treue und Dankbarkeit gedenken!

Unsere Wohnanlagen

Stand 31.12.2024

Stadtteil	WIE	Wohnanlagen	Wohnungen	Gewerbe***	Garagen	Stellplätze	Baujahr
Rahlstedt	1	Stolper Str. 1 – 33 Redderblock 46 – 58	120			19	1951
Rahlstedt	2	Timmendorfer Stieg 1 – 40	110		6		1953
Rahlstedt	3	Loher Straße 9 – 19	84		10		1954
Rahlstedt	4	Pogwischrund 2 – 25	87		5		1956
Rahlstedt	5	Rahlstedter Str. 160 Remstedtstr. 2	8	1	2		1956
Farmsen	6	August-Krogmann-Straße 3 + 7	30	2		8	1958
Rahlstedt	7	Timmendorfer Straße 1 – 15	130		14		1959
Rahlstedt	8	Friedrichshainstr. 8 – 26 Reinickendorfer Str. 2 – 45	266	2	60	94	1962
Rahlstedt	9	Am Sooren 31a – 57	54		24		1962
Rahlstedt	10	** Berner Straße 12 a – 16 f	76	1	24	25	1965
Rahlstedt	11	Rahlstedter Str. 41	7	2		1	1968
Billstedt	12	Schiffbeker Schanze 9 + 11	12		6		1967
Rahlstedt	13	Rahlstedter Straße 49 + 49 a Loher Straße 1 + 3	55	4	16	19	1973
Farmsen	14	Farmsener Hoehe 37 + 39	10		16		1968
Tonndorf	15	Küperkoppel 95 – 99	18			18	1970
Rahlstedt	16	Liseistieg 2 – 18	120				1971
Billstedt	17	Ruhmkoppel 2 a – c Öjendorfer Weg 49 + 51 Julius-Campe-Weg 38	39		6		1971
Harburg	18	Beerenhöhe 10 – 31	101		81	35	1977
Wandsbek	19	Lesserstraße 141 + 151	17	1	7	9	1970
Eidelstedt	20	Pinneberger Chaussee 47 – 47 b Mergenthalerweg 2 – 2 b	36		41	12	1983
Billstedt	21	Steinbeker Weg 27 – 31 Steinbeker Hauptstr. 42 + 44	24		10	10	1976
Rahlstedt	22	Nydamer Weg 2 – 8 a	33		32	32	1976
Rahlstedt	23	Hauke-Haien-Weg 23 + 25	15		7	8	1976
Rahlstedt	24	Boizenburger Weg 11	29	4		12	1984
Rahlstedt	25	Boizenburger Weg 7	8	2			1982
Rahlstedt	26	* Rahlstedter Str. 139	12				1983
Eimsbüttel	27	Vereinsstraße 76	11				1985
Bergedorf	28	Chrysantherstraße 142 – 142 d Sander Straße 25 – 25 b	42	1	21		1986
Poppenbüttel	29	* Tegelsbarg 2 d – g	31			26	1987
Volksdorf	30	Tunnkoppelring 64 – 68 Tunnkoppelstieg 18 – 22	57		28	18	1984
Altona/Ottensen	31	Erdmannstrasse 3 – 7	53				1989
Altona/Ottensen	32	Bergiusstr. 28 Am Born 11	9				1989
Altona/Ottensen	33	Erdmannstraße 1	60				1988
Altona/Ottensen	33	Am Born 13 – 17					
St. Georg	34	Danziger Str. 19	9		9		1983
Volksdorf	35	Buchenkamp 45 + 47	17			14	1984
Neu Allermöhe	36	Ursula-Querner-Str. 1 + 3 Anita-Ree-Straße 6 – 12	60		41		1984
Neu Allermöhe	37	* Sophie-Schoop-Weg 62 – 68	32			19	1997
Neu Allermöhe	38	Sophie-Schoop-Weg 58 + 60 + 70	28			22	1997
Volksdorf	39	Buchenkamp 41 + 43	17			14	1984
Rahlstedt	40	* Boltenhagener Str. 24 – 28	32		38	6	1999
Rahlstedt	41	Bargtheider Straße 169 – 173	40		24	8	1998
Rahlstedt	42	Boltenhagener Str. 18 – 22	30			6	1999
Rahlstedt	43	* Kühlungsborner Str. 68 – 82 Ahrenshooper Str. 12 – 24	109		54	33	2001
Rahlstedt	44	Ahrenshooper Str. 26 – 32	90		60		2001
Rahlstedt	45	Am Sooren 103 + 105	15			11	2014
Billstedt	46	Julius-Campe-Weg 36	9				2011
Rahlstedt	47	Liliencronstraße 61	27		20		2017
Rahlstedt	48	Boizenburger Weg 9	12	2			1982
			2.291	22	662	479	

* öffentlich gefördert

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

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



Impressum

Geschäftsbericht 2024

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 2024
bis 31. Dezember 2024

Bildnachweis

S. 2-3/10/20/21/23/27/28o./29/30/31/32/33o./61:
Arnold Morascher, Hamburg

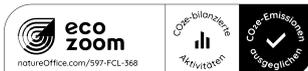
S. 12: Elena Odareeva
S. 67: SusaZoom
beide stock.adobe.com

S. 18: Christian Schäfer
S. 22: privat
S. 24 oben, Mitte oben: Mario Senkbeil
Mitte unten, unten: Christian Schäfer
S. 28: Meike Dingermann
S. 33 unten: Hanseatische Baugenossenschaft eG
S. 34: Thai Noipho/istockphoto.com
S. 36: HARABAU
S. 38/51/59/69: Maren Janning, Jacob Zimmermann

Redaktion und Text:
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

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

Druck:
FSC®-zertifiziertes 100 %-Recyclingpapier





Richtig gut wohnen.

www.harabau.de