



Geschäftsbericht
2025



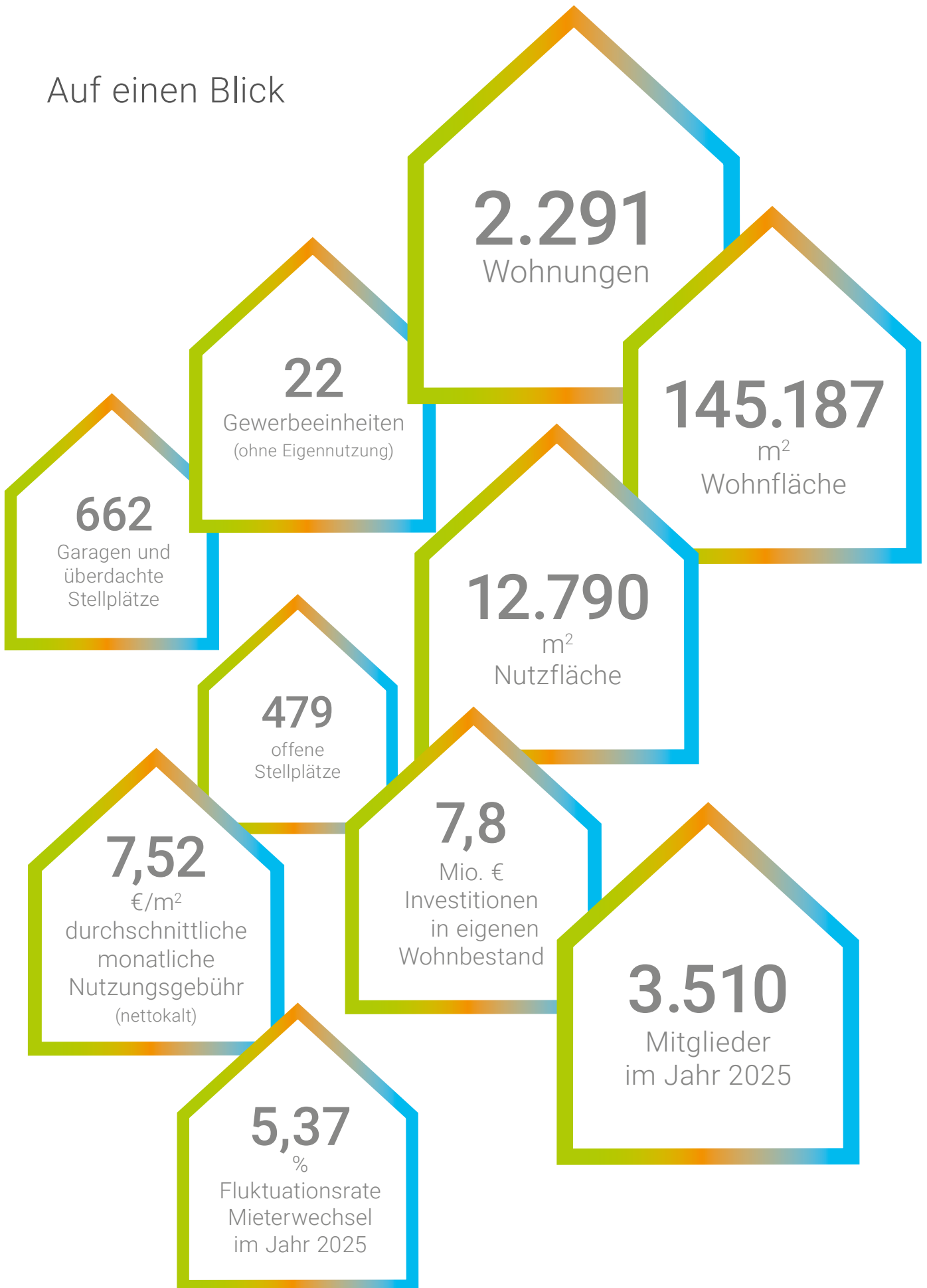
Richtig



gut

wohnen.

Auf einen Blick



Kennzahlen	2025	2024
Bilanzsumme	105.200.527,17 €	102.484.558,13 €
Eigenkapitalquote	50,8 %	50,7 %
Instandhaltung / Modernisierung (ohne Versicherungen / Mieterbelastungen)	6.178.869,90 €	5.947.718,05 €
Baumaßnahmen (Aktivierung)	1.062.217,79 €	6.516.125,71 €
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.443.085,00 €	17.061.344,45 €
Bilanzgewinn	287.598,00 €	285.528,00 €
Geschäftsguthaben	7.450.950,00 €	7.434.750,00 €
Rücklagen	45.657.544,65 €	44.236.512,83 €
Rückstellungen	878.110,20 €	1.072.915,13 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	2.291	2.291
Zahl der Mitglieder	3.510	3.501
Zahl der Geschäftsanteile	48.186	47.994

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

Das HARABAU-Jahr 2025

Feierliche Einweihung bei frühlingshaftem Wetter – der runderneuerte **Spielplatz in der Wohnanlage Lisestieg** in Hamburg-Rahlstedt. Mit neuen Spielgeräten wie Nestschaukel, Kletterturm, Bodentrampolin und Sandkiste bietet er nun noch mehr Raum für Spiel, Bewegung und Begegnung – besonders für die jüngsten Mitglieder.

20-jähriges Jubiläum für **Kai Jensen** bei der HARABAU – seit zwei Jahrzehnten prägt er die kaufmännische Bewirtschaftung mit großer Erfahrung, Verlässlichkeit und Nähe zu unseren Mitgliedern.



Januar

Februar

März

April



Vorstand und Aufsichtsrat in **Klausur** – das Ziel: Fortschreibung der Unternehmensstrategie HARABAU 2025 bis 2030. Im Workshop standen insbesondere Mitgliederzufriedenheit, Digitalisierung und Servicequalität im Fokus der künftigen Ausrichtung.

Michael Frank feiert sein 20-jähriges Jubiläum als Hauswart bei der HARABAU – stets mit großer Fachkenntnis, Hilfsbereitschaft und einem offenen Ohr für unsere Mitglieder.

Mit der **Sommerblumenaktion 2025** brachte die HARABAU wiederholt Farbe, Vielfalt und Nachhaltigkeit zu ihren Mitgliedern und in ihre Wohnanlagen – mit heimischen, insektenfreundlichen Pflanzen für die Mitglieder. Der Erlös von 550 Euro ging vollständig an die Loki Schmidt Stiftung und unterstützte damit aktiv den Natur- und Artenschutz.



Mai

Gemeinsam Zukunft denken: Bei der Klausurtagung in Büsum verband die HARABAU Strategieworkshop und Teamevent, um zentrale Fragen der genossenschaftlichen Ausrichtung zu diskutieren. Im Fokus standen Servicequalität, Mitgliederzufriedenheit und die Chancen der Digitalisierung – begleitet von persönlichem Austausch und frischer Küstenluft.



Juni



Die **Vertreterausfahrt 2025** mit 38 Vertreterinnen und Vertretern führte unter dem Motto „**Hamburg erleben, Zukunft der HARABAU gestalten**“ durch modernisierte Bestände unserer Genossenschaft, die Schanze und das Karo Viertel bis hinauf auf den Grünen Bunker und bot inspirierende Einblicke in Hamburgs Stadtentwicklung, Geschichte und Ausblick inklusive.



Klarer Kurs, starke Gemeinschaft: Bei der ordentlichen **Vertreterversammlung 2025** berichtete die HARABAU über erfolgreiche Quartiersprojekte, den anstehenden Glasfaserausbau und eine wirtschaftlich stabile Entwicklung – inklusive konsequentem Klimapfad. Beschlüsse zu Jahresabschluss und Gewinnverwendung, eine Dividende von 4 % sowie bestätigte Aufsichtsräte unterstrichen die Geschlossenheit und den gemeinsamen Blick nach vorn.

Engagement, das verbindet: Seit fast 20 Jahren prägen über 30 Ehrenamtliche mit Herz und Ideen das nachbarschaftliche Leben bei der HARABAU – ein Einsatz, der einmal jährlich mit einem besonderen Dankeschön gewürdigt wird. Bei Hafenessen, Bustour durch den Hamburger Westen und Besuch am Willkomm Höft hieß es diesmal: neue Blickwinkel entdecken, Gemeinschaft feiern und einfach Danke sagen.



Endspurt in der Friedrichshainstraße 8: Mit neuer Fassade, barrierefreien Bädern und moderner Haustechnik geht die Vollmodernisierung in Hamburg-Rahlstedt in die finale Phase. Im Herbst folgte noch die Aufwertung der Außenanlagen und der barrierefreie Zugang – für mehr Komfort und ein modernes Wohnumfeld.



In stillem Gedenken: Die HARABAU trauert um **Uwe Bramfeld**, der die Genossenschaft über Jahrzehnte hinweg – zuletzt als Vorsitzender des Aufsichtsrats – mit großem Engagement, Klarheit und tiefer Verbundenheit zu den genossenschaftlichen Werten geprägt hat.

Juli August September



Ankommen, austauschen, mitgestalten: Beim zweiten „Get together“ der HARABAU kamen neue Mitglieder mit Aufsichtsrat, Vorstand und Team ins Gespräch und teilten ihre ersten Eindrücke aus Wohnung und Quartier. Der offene Austausch lieferte wertvolle Impulse für beide Seiten – und machte deutlich, wie wichtig Mitgestaltung und Miteinander in der Genossenschaft sind.



25 Jahre Engagement für die HARABAU: Kerstin Sinnhuber blickt auf ein Vierteljahrhundert voller Kompetenz, Verlässlichkeit und Herzblut im Mitgliederwesen zurück. Mit über 9.000 Arbeitstagen steht ihr Jubiläum für Kontinuität, Teamgeist und gelebte Qualität in der Genossenschaft.



Mitreden, mitgestalten, mitentscheiden: In der Wohnanlage Erdmannstraße/ Am Born haben sich im September zahlreiche Mitglieder aktiv an der Planung neuer Außenanlagen beteiligt und konkrete Ideen für mehr Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, Beleuchtung und Fahrradstellplätze eingebracht. Die wertvollen Anregungen fließen jetzt in die weitere Planung ein – die Umsetzung der Wohnumfeldmaßnahme ist für 2026 vorgesehen.

Warm durch den Winter – Update für 2025: In insgesamt 226 Wohnungen sorgen neue Energiesparfenster – teils ergänzt durch neue Hauseingangstüren – für niedrigere Heizkosten, mehr Wohnkomfort und eine nachhaltige Zukunft.



Große IT-Umstellung: Nach dem ERP-Umstieg 2024 modernisiert die HARABAU ihre IT-Landschaft grundlegend – cloud-basiert, sicher und bereit für mehr Transparenz, Flexibilität und neue digitale Services.



Willkommen im Team: Seit dem 1. Dezember 2025 verstärkt **Andreas Olesch** das Hauswartteam der HARABAU und steht unseren Mitgliedern mit Erfahrung, Engagement und einem offenen Ohr als zuverlässiger Ansprechpartner vor Ort zur Seite.



Oktober

Mit Trauer nehmen wir **Abschied von Angelika Bauschke**, die unsere Genossenschaft viele Jahre als engagiertes Aufsichtsratsmitglied sowie im Jahr 2020 als nebenamtliches Vorstandsmitglied mit gutem Rat und stets wichtigen Impulsen bereicherte.

November



Gemeinsam in die Adventszeit: Beim ersten Adventsauftritt im Nachbarschaftstreff Friedrichshainstraße stimmten sich viele HARABAU-Mitglieder Ende November bei Punsch, Crêpes und guten Gesprächen festlich auf Weihnachten ein. Mit liebevollen Angeboten für Kinder und viel herzlicher Atmosphäre wurde der Abend zu einem gelungenen Start in eine gemütliche Adventszeit.

Dezember



Veränderung im Vorstand, klarer Kurs: Nach fünf erfolgreichen Jahren verabschiedet sich **Meike Dingermann** aus dem Vorstand der HARABAU. Verdienst der erfolgreichen Arbeit: Die Genossenschaft startet modern, transparent und wirtschaftlich gut aufgestellt ins Jahr 2026.



Inhalt

Auf einen Blick	4
Das HARABAU-Jahr 2025	6
Vorwort des Vorstands	12
Bericht des Vorstands	13
Bericht des Aufsichtsrats	26
Lagebericht	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	29
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	30
2.1 Ertragslage	30
2.2 Finanzlage	31
2.3 Vermögenslage	32
2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren	32
3. Nachtragsbericht	32
4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	34
4.1 Risiken der künftigen Entwicklung	34
4.2 Chancen der künftigen Entwicklung	34
4.3 Prognosebericht	35
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31.12.2025	38
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	40
Anhang	42
Gesetzliche Prüfung Geschäftsjahr 2024	49
Verzeichnis Mitgliedervertreter*innen	52
Verstorbene Mitglieder	55
Unsere Wohnanlagen	56
Impressum	58

Vorwort des Vorstands



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner, liebe Vertreterinnen und Vertreter,

das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von tiefgreifenden wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Herausforderungen. Globale Krisen, steigende Kosten und ambitionierte wohnungs- und klimapolitische Zielsetzungen haben auch die Wohnungswirtschaft stark gefordert. Zugleich hat sich erneut gezeigt, was die HARABAU auszeichnet: Stabilität, Verlässlichkeit und eine starke Gemeinschaft, getragen von ihren Mitgliedern, Mitarbeitenden und langjährigen Partnern.

Der Hamburger Wohnungsmarkt blieb angespannt – mit hoher Nachfrage, geringen Leerständen und steigenden Investitionsanforderungen. Wohnungsbaugenossenschaften übernehmen in diesem Umfeld eine besondere Verantwortung. Auch 2025 hat die HARABAU ihren Beitrag geleistet: mit moderaten Nutzungsgebühren, hoher Vermietungssicherheit und erheblichen Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Klimaschutz. Unser genossenschaftliches Geschäftsmodell steht dabei konsequent für langfristig bezahlbares Wohnen und soziale Verantwortung.

Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen unsere Mitglieder. Genossenschaftliches Wohnen bedeutet für uns mehr als Wohnraum – es bedeutet Vertrauen, Beteiligung und lebendige Nachbarschaften. Das aktive Engagement vieler Mitglieder sowie der intensive Austausch in Gremien und Veranstaltungen machen diesen Gedanken erlebbar und stärken den Zusammenhalt in unseren Wohnanlagen.

Ein zentraler Fokus lag auch 2025 auf der nachhaltigen Weiterentwicklung unseres Bestands. Mit dem HARABAU-Klimapfad 2030/2040 verfolgen wir das Ziel, unseren Wohnungsbestand schrittweise auf eine CO₂-arme und perspektivisch CO₂-freie Wärmeversorgung umzustellen. Dabei verbinden wir ökologische Verantwortung mit wirtschaftlicher Vernunft und sozialer Ausgewogenheit. Nachhaltige Investitionen dienen dem Werterhalt, der Versorgungssicherheit und stabilen Wohnkosten für unsere Mitglieder.

Das Ende des Jahres 2025 war zudem von Veränderungen im Vorstandsteam geprägt. Meike Dingermann verließ die Genossenschaft zum Jahreswechsel – ihr Wirken hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die HARABAU modern und wirtschaftlich solide in das Jahr 2026 star-

tet. Der tragische und plötzliche Tod des neu bestellten Vorstandskollegen Roland Keich im Januar 2026 hinterließ eine schmerzliche Lücke. Erfreulicherweise konnte mit Kai Jensen eine intern mit der HARABAU bestens vertraute Persönlichkeit gewonnen werden, die sich bereit erklärt hat, für einen Interimszeitraum Verantwortung zu übernehmen und zum Mitglied des Vorstandes bestellt wurde. Diese Übergangslösung gilt bis zur dauerhaften Besetzung der Vorstandsposition.

Verlässlich bleibt dabei die strategische Ausrichtung der Genossenschaft: wirtschaftliche Stabilität sichern, den Bestand zukunftsfähig entwickeln und die Interessen der Mitglieder konsequent in den Mittelpunkt stellen. Zugleich verstehen wir Veränderung als Chance, Bewährtes fortzuführen und neue Perspektiven verantwortungsvoll aufzunehmen.

Ein verlässlicher Pfeiler unseres Handelns ist die enge Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern, anderen Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sowie der Freien und Hansestadt Hamburg. Förderprogramme, wohnungspolitischer Dialog und partnerschaftliches Handeln sind entscheidende Voraussetzungen, um die Herausforderungen der kommenden Jahre gemeinsam zu bewältigen.

Trotz aller Unsicherheiten blickt die HARABAU zuversichtlich nach vorn. Die wirtschaftliche Situation ist solide, die Eigenkapitalbasis stark und die Orientierung klar. Genossenschaftliches Wohnen gewinnt in Zeiten des Wandels weiter an Bedeutung – als Garant für Stabilität, Gemeinschaft und nachhaltige Stadtentwicklung.

Unser Dank gilt unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen und Engagement, unseren Mitarbeitenden für ihren täglichen Einsatz, unseren Geschäftspartnern für die verlässliche Zusammenarbeit sowie dem Aufsichtsrat für den konstruktiven Austausch. Gemeinsam gestalten wir die Zukunft der HARABAU – verantwortungsvoll, verlässlich und im genossenschaftlichen Geist.

Hamburg, im Mai 2026

Mario Mack

Kai Jensen

Bericht des Vorstands

Mit Blick auf Hamburg – Wohnungswirtschaft mit großen Herausforderungen

Der Wohnungsmarkt in Hamburg war im Jahr 2025 weiterhin von einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und sehr geringen Leerständen geprägt. Die Leerstandsquote lag unverändert unter einem Prozent und entsprach damit faktisch einer Vollvermietung. Gleichzeitig entwickelten sich die Mieten im Bestand vergleichsweise moderat. Der Hamburger Mietenspiegel 2025 weist mit einer mittleren Nettokaltmiete von 9,94 Euro je Quadratmeter lediglich einen geringen Anstieg im Vergleich zur vorherigen Erhebung aus. Auch die Hamburger Mietenstudie bestätigt, dass die Mietentwicklung im Bestand deutlich hinter der allgemeinen Preissteigerung zurückblieb. Wohnungsbaugenossenschaften leisten damit weiterhin einen stabilisierenden Beitrag zur sozialen Wohnungsversorgung und sichern ihren Mitgliedern langfristig bezahlbare Mieten in einem angespannten Marktumfeld.

Die Bau- und Investitionstätigkeit in Hamburg zeigte 2025 erste Anzeichen einer Stabilisierung, nachdem die Vorjahre durch stark gestiegene Baukosten und hohe Finanzierungskosten belastet waren. Zwar erreichte die Zahl der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen noch nicht das langfristig benötigte Niveau, gleichwohl gelang es der Stadt, sich gegen den bundesweiten Abwärtstrend zu behaupten. Für Genossenschaften bleibt der Neubau jedoch wirtschaftlich anspruchsvoll und vielfach nur unter Nutzung öffentlicher Förderung realisierbar. Entsprechend rücken Bestandsentwicklung, Nachverdichtung, Aufstockungen sowie energetische Modernisierungen weiter in den Vordergrund der Investitionsstrategien.

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft war und bleibt der Klimaschutz. Mit dem erfolgreichen Hamburger Zukunftsentscheid wurde das Ziel der Klimaneutralität auf das Jahr 2040 vorgezogen. Für die Wohnungsbestände in Hamburg bedeutet dies in den kommenden Jahren einen erheblichen Anpassungsbedarf, insbesondere im Bereich der Wärmeversorgung. Der Fokus der Hamburger Klimapolitik liegt dabei ausdrücklich auf der Dekarbonisierung der Energieversorgung – etwa durch den Ausbau der Fernwärme und den Einsatz klimafreundlicher Heizsysteme – und weniger auf kurzfristigen, kostenintensiven Effizienzanforderungen am

Gebäude. Für Wohnungsbaugenossenschaften ist diese Ausrichtung von besonderer Bedeutung, da Klimaschutzmaßnahmen weiterhin sozialverträglich umgesetzt und wirtschaftlich tragfähig gestaltet werden müssen.

Flankiert werden diese Herausforderungen durch eine weiterhin starke und verlässliche Wohnraumförderung der Freien und Hansestadt Hamburg. Im Jahr 2025 wurde mit einem hohen Fördervolumen sowohl der Neubau als auch insbesondere die Modernisierung und Bindungssicherung im Bestand unterstützt. Förderprogramme und der Hamburg-Standard zur kostensenkenden Vereinfachung von Bau- und Ausstattungsanforderungen sind zentrale Instrumente, um Investitionen in bezahlbarem Wohnraum auch künftig zu ermöglichen.

Mit Blick auf die HARABAU – Die HARABAU-Unternehmensstrategie: Stabilität sichern, Zukunft nachhaltig gestalten

Der Blick auf die kommenden Jahre zeigt, dass auch die HARABAU vor einem komplexen Transformationsprozess steht. Die Anforderungen an Klimaschutz und CO₂-Reduktion in unserem Bestand werden deutlich zunehmen, während gleichzeitig die wirtschaftlichen Spielräume begrenzt bleiben. Steigende Investitionskosten, ein anhaltender Fachkräftemangel sowie die Entwicklung der Energie- und Nebenkosten stellen weitere erhebliche Herausforderungen dar. Zudem wächst der Druck, Neubau und Bestand noch stärker an demografische Veränderungen anzupassen, etwa durch kleinere Wohnungen, barrierearme Grundrisse und eine stärkere Quartiersorientierung.

Vor diesem Hintergrund wird es für die HARABAU darauf ankommen, langfristige Investitionsstrategien, verlässliche Förderbedingungen und den genossenschaftlichen Grundgedanken der sozialen Verantwortung in Einklang zu halten. Unsere Genossenschaft trägt weiterhin dazu bei, im Interesse ihrer Mitglieder Stabilität, Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit im Hamburger Wohnungsmarkt zu sichern.



Fassade Friedrichshainstraße 8

Wesentliche Bausteine der HARABAU-Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie der HARABAU basiert auf klaren Leitplanken, die wirtschaftliche Vernunft, soziale Verantwortung und eine zukunftsorientierte Bestandsentwicklung miteinander verbinden. Ausgangspunkt unseres Handelns ist eine dauerhaft tragfähige **wirtschaftliche Stabilität**. Sie bildet den notwendigen Spielraum, um Investitionen in Bestand, Klimaschutz und Neubau verlässlich tätigen zu können. Voraussetzung hierfür sind planbare und verlässliche Einnahmen, die sich aus moderaten, sozialverträglichen und zugleich marktgerechten Nutzungsgebühren ergeben. Diese ermöglichen es der Genossenschaft, notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ebenso wie größere Investitionsprojekte auskömmlich zu refinanzieren, ohne die wirtschaftliche Belastung für die Mitglieder unangemessen zu erhöhen.

Darauf aufbauend verfolgt die HARABAU einen klar definierten **Investitions- und Klimaplan**, der die Grundlage für eine erfolgreiche Transformation des Wohnungsbestands bildet. Ziel ist eine ganzheitliche und langfristig ausgerichtete Bestandsentwicklung, bei der energetische, technische und wohnungswirtschaftliche Aspekte zusammengedacht werden. Dies zeigt sich beispielsweise in der gezielten Modernisierung ausgewählter Gebäude, der schrittweisen Umstellung der Heizsysteme auf CO₂-arme oder CO₂-freie Wärmeversorgung sowie der Nutzung von Quartierslösungen, wo diese wirtschaftlich und technisch sinnvoll sind. Ergänzt wird dieser Ansatz durch arrondierenden Neubau, der den Bestand sinnvoll ergänzt, sowie durch den Zukauf von Bestandsgebäuden und entwicklungsfähigen Grundstücken, sofern diese nachhaltig zur Stärkung der Genossenschaft beitragen. Maßgeblicher Maßstab bleibt dabei stets der Nutzen für die Gemeinschaft der Mitglieder und der langfristige Werterhalt des genossenschaftlichen Eigentums.

Zugleich ist sich die HARABAU bewusst, dass die notwendige Weiterentwicklung des Bestands mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden ist. Investitionen in Klimaschutz, Substanzerhalt und Neubau sind nicht zum Nulltarif zu realisieren. Deshalb setzt die Genossenschaft auf ein **gemeinschaftliches Verständnis** für die Notwendigkeit dieser Maßnahmen und auf Transparenz bei deren Planung und Umsetzung. Von zentraler Bedeutung sind dabei verlässliche wohnungspolitische Rahmenbedingungen und stabile Förderangebote, die Planungssicherheit schaffen und Investitionen sozialverträglich ermöglichen.

Die **Mitglieder bilden den Grundstein der Genossenschaft** und stehen im Mittelpunkt aller strategischen Überlegungen. Die HARABAU versteht Mitgliedschaft nicht nur als formale Zugehörigkeit, sondern als aktive Partnerschaft. Eine Kommunikation auf Augenhöhe, transparente Entscheidungsprozesse sowie die Möglichkeit zur Mitgestaltung und zum Feedback sind wesentliche Elemente dieser Haltung. Informationsveranstaltungen, persönliche Ansprechbarkeit und digitale Kommunikationswege tragen dazu bei, Vertrauen zu stärken und die gemeinsame Verantwortung für den Wohnungsbestand erlebbar zu machen.

Ergänzt wird die strategische Ausrichtung durch eine **moderne Unternehmenskultur**, die konsequent auf **Digitalisierung** setzt, um **Servicequalität** und Effizienz weiter zu verbessern. Beispiele hierfür sind die anstehende Einführung der Mieter-App „Meine HARABAU“ im kommenden Herbst, über die Mitglieder unkompliziert Anliegen übermitteln, Informationen abrufen oder Schadensmeldungen einreichen können, sowie die Digitalisierung von Heizungskellern, die einen besseren technischen Einblick, eine gezieltere Steuerung der Anlagen und konkrete Energieeinsparungen ermöglichen. Auf diese Weise verbindet die HARABAU technische Innovation mit einem spürbaren Mehrwert für ihre Mitglieder und stärkt zugleich die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft.



Unsere Hauswarte – Die ersten Ansprechpartner unserer Mitglieder in den Wohnanlagen



PV-Anlage an den Südbalkonen der Friedrichshainstraße 8



Funktionale und barrierefreie Müllsysteme



Moderne zukunftssichere Heizsysteme

Der Geschäftsverlauf der HARABAU im Jahr 2025

Die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft stellte sich im Geschäftsjahr 2025 trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen als stabil und solide dar. Die Ertragslage blieb verlässlich, getragen von einer konstanten Vollvermietung, moderaten Nutzungsanpassungen und einem Jahresüberschuss, der die Bildung von Rücklagen sowie eine Dividende von 4% ermöglicht. Gleichzeitig wurden umfangreiche Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und energetische Erneuerung des Bestands umgesetzt, ohne die Vermögens- und Finanzstruktur zu belasten. Die Eigenkapitalquote auf hohem Niveau sowie eine gesicherte Liquidität bestätigen die nachhaltige wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der HARABAU.

Grundstücksankauf bietet Raum für Wohnungsneubau

Der Wohnungsbestand der HARABAU wird sich im Jahr 2026 um ein weiteres Grundstück im Hamburger Stadtteil Rahlstedt erweitern. Bereits im Dezember 2025 konnte der Erwerb des Grundstücks in der Hinschallee notariell beurkundet werden. Das Areal ist für eine nachhaltige Grundstücksentwicklung mit genossenschaftlichem Wohnungsneubau vorgesehen; ein positiver Bauvorbescheid für ein Projekt mit mehr als 20 Wohnungen liegt bereits vor. Das derzeit vorhandene Bestandsgebäude mit sechs Wohnungen aus den 1930er-Jahren soll im Zuge der Weiterentwicklung abgebrochen werden und in den Jahren 2027/2028 einem modernen Neubauprojekt weichen, das den heutigen Anforderungen an Wohnqualität, Energieeffizienz und genossenschaftliches Wohnen entspricht.

HARABAU auf Nachhaltigkeitskurs

Die HARABAU verstärkte 2025 ihr Engagement für Klimaschutz und zukunftsfähiges Energiemanagement, um den CO₂-Fußabdruck ihres Wohnungsbestands nachhaltig zu reduzieren. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels sowie der Verschärfung gesetzlicher Anforderungen z. B. durch den Hamburg-Klimaentscheid verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, unseren Bestand schrittweise auf CO₂-freie und CO₂-arme Wärmeversorgung umzustellen, ohne die wirtschaftliche Belastung für ihre Mitglieder aus den Augen zu verlieren. Nachhaltigkeit wird dabei als langfristige Investition in ökologische Verantwortung, soziale Stabilität und wirtschaftliche Solidität verstanden.

Seit der Einführung des Unternehmenskonzepts HARABAU 2025 liegt der Fokus auf energieeffizienter Modernisierung und ressourcenschonender Bewirtschaftung. Zentraler Steuerungsindikator ist die CO₂-Intensität der Gebäude. Auf dieser Basis wurde der HARABAU-Klimapfad 2030/2045 entwickelt, der objektspezifische Strategien zur Reduzierung von Energieverbrauch und Emissionen definiert und die schrittweise Abkehr von fossilen Energieträgern vorsieht. Unsere Analysen aus dem Jahr 2021 belegen, dass Dächer und Fassaden überwiegend gute energetische Standards aufweisen, während insbesondere Fenster und Kellerdeckendämmungen weiteres Verbesserungspotenzial bieten. Rund 30% der Heizsysteme verfügen bereits über regenerative Anteile; gleichzeitig erreicht ein erheblicher Teil der bestehenden Wärmeerzeuger in den kommenden Jahren das Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

Vor diesem Hintergrund gewinnt die Umstellung der Wärmeversorgung strategisch an Bedeutung. Die Beibehaltung zentraler Gasheizungen ist perspektivisch mit deutlich steigenden Kosten verbunden: Neben der zunehmenden Belastung durch den nationalen CO₂-Preis führen regulatorische Vorgaben, steigende Netzentgelte sowie die Volatilität der globalen Gasmärkte zu wachsenden wirtschaftlichen Risiken. Diese Kostenentwicklung würde mittel- bis langfristig sowohl die Betriebskosten als auch die Investitionssicherheit erheblich beeinträchtigen. Technische Lösungsansätze der HARABAU setzen

daher verstärkt auf CO₂-arme und CO₂-freie Alternativen wie den Anschluss an klimafreundliche Fernwärme, die Umrüstung auf Wärmepumpentechnik oder – wo technisch sinnvoll – hybride Systeme.

Die Umstellung von Gas auf z. B. Fernwärme bietet dabei klare Vorteile: Sie ermöglicht eine deutliche Reduzierung der CO₂-Emissionen, erhöht die Versorgungssicherheit und reduziert den technischen Aufwand für Wartung und Betrieb innerhalb der Wohnanlagen. Gleichzeitig bringt sie Herausforderungen mit sich, etwa durch hohe Anschluss- und Umstellungskosten sowie eine stärkere Abhängigkeit von externer Preisgestaltung. Die HARABAU bewertet diese Vor- und Nachteile objektspezifisch und trifft ihre Entscheidungen stets unter Berücksichtigung langfristiger Wirtschaftlichkeit, Klimawirkung und sozialer Verantwortung.

Die nachhaltigste Investition in die Zukunft der HARABAU besteht darin, Ressourcen verantwortungsvoll zu nutzen, ein respektvolles Miteinander zu fördern, wirtschaftlich vorausschauend zu handeln und den Umwelt- und Klimaschutz fest im Kerngeschäft zu verankern – getragen von Engagement und Überzeugung.

Die konsequente Weiterentwicklung dieses Kurses wird transparent dokumentiert: Die HARABAU wird im Herbst 2026 ihren Nachhaltigkeitsbericht für die Jahre 2025/2026 veröffentlichen und damit ihre Fortschritte auf dem Weg zu einer klimaneutralen Transformation umfassend offenlegen.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2025 investierte die HARABAU insgesamt 7,8 Mio. € in den Erhalt und die Modernisierung ihres Wohnungsbestands. Dies entspricht rechnerisch einem Betrag von 49,13 € je Quadratmeter Wohnfläche. Mit diesen Aufwendungen leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnqualität, zur Steigerung des Wohnkomforts für unsere Mitglieder sowie zur Verbesserung der Effizienz der Gebäudetechnik mit dem Ziel, hohe Energieverbräuche zu begrenzen und die Bewirtschaftung nachhaltig auszurichten.

Im Vergleich zum Vorjahr 2024 haben sich die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen auch im Berichtsjahr 2025 auf einem weiterhin hohen Niveau verstetigt – trotz der anhaltend herausfordernden branchenbezogenen Rahmenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf Baukosten, Zinsniveau und regulatorische Anforderungen.

Mit konsequentem Blick auf den HARABAU-Klimapfad 2030/2040 lag der Schwerpunkt der baulichen Investitionen im Jahr 2025 erneut auf energetischen Modernisierungen sowie auf der Optimierung der bestehenden Heizungsanlagen. Allein für Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wurden Investitionen in Höhe von 1.854 T€ getätigt. Damit unterstreicht die Genossenschaft ihren Anspruch, aktiv zur Erreichung der Klimaschutzziele beizutragen und gleichzeitig langfristig bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder zu sichern.



Erdmannstraße / Am Born – neue Aufzüge und modernisierte Treppenhäuser



Spielarena im Pogwischrund

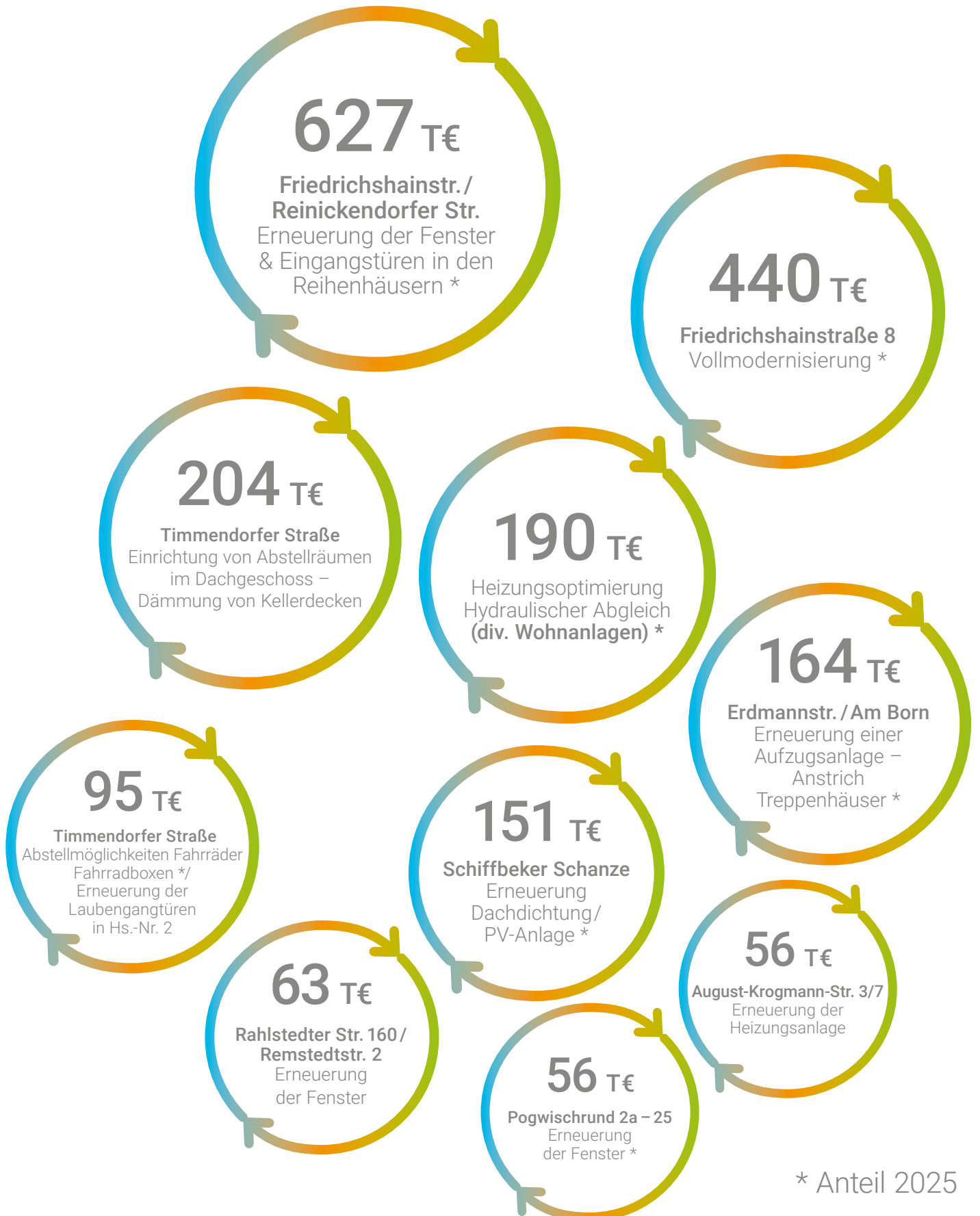


Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Str. – moderne energiesparende Fenster und Haustüren



Beerenhöhe – Einsatz von Wärmepumpen-Technik, unterstützt mit Solarstrom vom eigenen Dach

Ausgewählte Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2025



* Anteil 2025

Auch im Geschäftsjahr 2025 fielen – wie in den Vorjahren – weitere Instandhaltungsaufwendungen für Reparaturen in bewohnten Wohnungen sowie für die Modernisierung von Wohnungen im Zuge von Nutzerwechsell an. Aufgrund von Wohnungswechseln modernisierte die HARABAU im Berichtsjahr 34 Wohnungen. Dadurch entstanden zeitgemäße und marktgerechte Wohnangebote, die den gestiegenen Anforderungen wohnungssuchender Bewerber entsprechen und die nachhaltige Vermietbarkeit des Bestands sichern.

Die HARABAU setzt ihren eingeschlagenen Weg auch im Jahr 2026 konsequent fort: für mehr Qualität im Wohnumfeld, höheren Wohnkomfort, eine effizientere Gebäudetechnik zur Begrenzung der Energiekosten sowie CO₂-Emissionen und für eine nachhaltige Bewirtschaftung. Unter Berücksichtigung des Klimapfads und der Bedürfnisse der Mitglieder sind Investitionen von rund 8,6 Mio. € in energetische Sanierung und Bestandserhaltung vorgesehen. Davon entfallen etwa 3.815 T€ auf Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Vermietungstätigkeit und Wohnkosten

Die monatliche Nutzungsgebühr (nettokalt) bei der HARABAU betrug im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich 7,52 €/m² und ist damit moderat um 0,07 €/m² gegenüber dem Vorjahr gestiegen (2024: durchschnittlich 7,45 €/m²). Der Anstieg resultierte weitestgehend aus höheren Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung von Wohnungen sowie aus Mieterhöhungen infolge durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt bewegen sich die Wohnkosten weiterhin auf einem für die Mitglieder moderaten und sozialverträglichen Niveau.

Die Fluktuationsrate – definiert als das Verhältnis der im Berichtsjahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand – reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 5,37 % (Vorjahr: 7,03 %). Insgesamt gingen 129 Wohnungskündigungen ein (Vorjahr: 131). Die Auswertung der Kündigungsgründe zeigt, dass die Ursachen überwiegend in persönlichen Lebensumständen der Mitglieder liegen und somit nur in begrenztem Umfang durch die Genossenschaft beeinflusst werden können.

Gründe für einen Wohnungswechsel





Vielen Dank unseren Ehrenamtlichen für ihren Einsatz!



Erdmannstr./Am Born – Mitglieder, aktiv bei der Planung neuer Außenanlagen



„Get together“
Neue Mitglieder, im Gespräch mit Aufsichtsrat und Vorstand



Sommerblumenaktion 2025

Der Leerstand im Geschäftsjahr 2025 war – wie in den Vorjahren – ausschließlich auf vorübergehende, kurzfristige Leerstände im Zusammenhang mit Wohnungswechseln sowie auf erforderliche Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten zurückzuführen. Zum Bilanzstichtag waren insgesamt sieben Wohnungen nicht vermietet.

Als Wohnungsbaugenossenschaft übernehmen wir gesellschaftliche und soziale Verantwortung. In Zeiten des Wandels und zunehmender Umbrüche am Wohnungsmarkt bleiben wir für unsere Mitglieder eine verlässliche Vermieterin und eine stabile Partnerin. Unser Handeln ist dabei weiterhin auf die nachhaltige Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie auf eine langfristige Sicherung guter Wohn- und Lebensbedingungen ausgerichtet.

Mensch. Gemeinschaft. Nachbarschaft. Richtig gut gemeinsam.

Nichts prägt unsere Genossenschaft stärker als ihre Mitglieder und das lebendige Miteinander in den Wohnanlagen. Wohnen bei der HARABAU bedeutet mehr als ein Dach über dem Kopf: Es bedeutet Nachbarschaft, Zusammenhalt und aktive Mitgestaltung. Menschen, die sich verbinden, sich einbringen, Verantwortung übernehmen und sich ehrenamtlich engagieren, bilden das Fundament unseres genossenschaftlichen Handelns. Unter dem Leitgedanken „Richtig gut gemeinsam“ bündelt die HARABAU alle Nachbarschafts- und Gemeinschaftsangebote und schafft Raum für Begegnung, Austausch und gegenseitige Unterstützung.

Eine zentrale Rolle übernehmen hierbei unsere Mitarbeiterinnen im Quartiers- und Sozialmanagement. Sie sind erste Ansprechpartnerinnen für ein Mehr an Wohnqualität und fördern aktiv das soziale Miteinander vor Ort. Gemeinsam mit engagierten Mitgliedern werden vielfältige Angebote entwickelt, die das Zusammenleben stärken und Nachbarschaften lebendig halten. Unsere Nachbarschaftstreffs in den Wohnanlagen erfreuen sich dabei weiterhin großer Beliebtheit: Sie bieten für zahlreiche Anlässe die Möglichkeit, zusammenzukommen, Gemeinschaft zu erleben und generationenübergreifend in Kontakt zu bleiben.

Aktive Mitgliedschaft zeigte sich bei der HARABAU auch in zahlreichen konkreten Aktionen. Ein etabliertes Beispiel ist die alljährliche Sommerblumenaktion, die 2025 erneut Farbe, Vielfalt und Nachhaltigkeit in die Wohnanlagen brachte. Die Vertreterausfahrt mit vielen Vertreterinnen und Vertretern bot unter dem Motto „Hamburg erleben, Zukunft der HARABAU gestalten“ inspirierende Einblicke in modernisierte Bestände und die Stadtentwicklung Hamburgs. Langjähriges ehrenamtliches Engagement von über 30 Aktiven wurde erneut gewürdigt – unter anderem bei einer gemeinsamen Hafenrunde mit Bustour und Besuch am Willkomm Höft als sichtbares Dankeschön für fast 20 Jahre Einsatz. Beim zweiten „Get together“ kamen neue Mitglieder mit Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitenden ins Gespräch und brachten wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung der Genossenschaft ein. Aktive Mitgestaltung zeigte sich auch bei der Beteiligung zahlreicher Mitglieder an der Planung neuer Außenanlagen in der Wohnanlage Erdmannstraße/Am Born. Ergänzt wurden diese Angebote durch viele weitere kleine und große Gemeinschaftsaktionen – etwa den stimmungsvollen Adventsauftritt im Nachbarschaftstreff –, die Zusammenhalt, Begegnung und Identifikation stärkten.

Genossenschaftliches Leben lebt vom Mitmachen: Unsere Mitglieder sind dabei ausdrücklich gefragt, ihre Ideen einzubringen – unterstützt durch den jährlich mit 20.000 Euro ausgestatteten HARABAU-Nachbarschaftsfonds, der Projekte, Ideen und Aktivitäten von und für Mitglieder direkt vor Ort ermöglicht und den Zusammenhalt nachhaltig stärkt.

Unser besonderer Dank gilt an dieser Stelle den zahlreichen freiwilligen und ehrenamtlichen Mitgliedern, die über Jahre hinweg mit großem Engagement zum Gelingen der Gemeinschaftsarbeit beigetragen haben. Wir wünschen uns, dass diese wertvolle Unterstützung auch künftig die Aktivitäten des Quartiers- und Sozialmanagements begleitet und bereichert – denn gemeinsam gelingt es uns, Nachbarschaft erlebbar zu machen und genossenschaftliche Werte mit Leben zu füllen.



Tegelsberg 2d-g in Hamburg-Poppenbüttel



Richtig grün wohnen.

Bericht des Aufsichtsrats

Auf fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 die Arbeit sowie die Geschäftsführung des Vorstands gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben überwacht. Dazu wurden Berichte des Vorstands entgegengenommen, diskutiert, kritisch bewertet und gebilligt. Fragen des Aufsichtsrats wurden vom Vorstand vollumfänglich beantwortet.

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

Die wichtige Arbeit unseres ehemaligen Vereins zur „Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V.“ wurde nach der Auflösung im Rahmen eines Quartiers- und Sozialmanagement unserer Genossenschaft weitergeführt. Ein Nachbarschaftsfonds mit einer Vergabesumme von 20.000 Euro pro Jahr ist eingerichtet worden und erste Projekte sind bereits gefördert worden.

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

Auf der Vertreterversammlung am 24. Juni 2025 wurden die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder Maja Kreßin und Carsten Gruber 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. Dazu wurde im April 2025 ein Strategieworkshop durchgeführt. Dort wurden als weitere Schwerpunkte neben der Digitalisierung insbesondere die Serviceorientierung

unserer Genossenschaft identifiziert. Die weitreichenden Auswirkungen des Überfalls auf die Ukraine im Februar 2022 auf unsere Energieversorgung, die künftige Energiesicherheit und Neuorientierung sowie die Preissteigerung im Baugewerbe und die Zinsentwicklung waren und sind ständige Diskussionsthemen. Als weiteres Thema kam im Oktober 2025 der gewonnene Volksentscheid „Hamburger Zukunftsentscheid“ hinzu. Die daraus nun folgenden Maßnahmen für Wohnen, Gebäude und Energieversorgung waren ebenfalls Themen unserer gemeinsamen Sitzungen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand in seiner Gesamtheit hat sich weiterhin konstruktiv gestaltet. Insbesondere konnten wir beobachten, dass sich die Zusammenarbeit mit dem Vorstand und unserer Mitarbeiterschaft weiterhin positiv gestaltet.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in die Entwicklung und Umsetzung der unternehmerischen Gesamtstrategie einbezogen.

Meike Dingermann ist aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankte dem Vorstand für sein Engagement und die guten Ergebnisse der vergangenen Jahre. Nach einem sehr aufwendigen Bewerbungsverfahren wurde Roland Keich im Dezember 2025 als neues nebenamtliches Vorstandsmitglied ab Januar 2026 bestellt.

Leider verstarb Roland Keich plötzlich und völlig unerwartet am 10. Januar 2026. Der Aufsichtsrat, das Vorstandsteam und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter trauern um einen geschätzten Menschen und ausgewiesenen Fachmann, der unsere Genossenschaft gerade in der aktuellen Phase gut hätte begleiten können.

Wir konnten erfreulicherweise mit Kai Jensen eine intern bestens vertraute Persönlichkeit für die übergangsweise Übernahme der Vorstandsaufgabe gewinnen und haben ihn entsprechend zum Mitglied des Vorstandes bestellt. Die Übergangslösung gilt bis zur dauerhaften Besetzung der Position.



von links nach rechts: Maja Kreßin (stellv. Vorsitzende), Ekkehard Wysocki (Vorsitzender), Beate Höfling, Fabian Meier-Hedde, Nicole Hartmann (Schriftführerin), Carsten Gruber

Der Aufsichtsrat befasste sich zudem mit den rechtlichen Auseinandersetzungen aus den Vorjahren im Zusammenhang mit Versorgungsansprüchen eines ehemaligen Vorstandsmitgliedes. Die Vertreterversammlung wurde hierzu in den letzten Sitzungen informiert; der Aufsichtsrat hat die Interessen der Genossenschaft gemeinsam mit externer rechtlicher Beratung wahrgenommen. Das Verfahren wurde 2024 durch einen Vergleich beendet. Weitere damit zusammenhängende rechtliche Prüfungen dauern an.

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

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

- den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen
- den Jahresabschluss 2025 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2025 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Hamburg, im Mai 2026

Für den Aufsichtsrat:

Ekkehard Wysocki (Vorsitzender)



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2025 bewirtschaftete unsere Genossenschaft 2.291 eigene Wohnungen, 22 Gewerbeeinheiten sowie 1.141 Garagen und Stellplätze. Der Bestand blieb wie im Vorjahr unverändert. Wir verfolgen unverändert das genossenschaftliche Ziel, unseren Mitgliedern dauerhaft sicheren, sozialverträglichen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vergeben. Die Nachfrage nach bezahlbarem und zugleich gut ausgestattetem Wohnraum ist weiterhin unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell orientiert sich nicht an maximalen Mieterträgen oder kurzfristiger Gewinnmaximierung, sondern an einer langfristigen und nachhaltigen Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die verantwortungsvoll mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander fördern.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet zeigte sich weiterhin stabil. Die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen moderat angepasst und betragen im Jahr 2025 durchschnittlich 7,52 €/m² gegenüber 7,45 €/m² im Vorjahr. Marktbedingte Leerstände traten nicht auf und sind auch künftig nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ging deutlich zurück und lag bei 5,37 % nach 7,03 % im Vorjahr.

Die Genossenschaft setzte ihr hohes Investitionsvolumen in Instandhaltung, Modernisierung und energetische Erneuerung fort. Die HARABAU investierte erneut schwerpunktmäßig in energetische Modernisierungen, die Optimierung technischer Anlagen sowie in Maßnahmen des Werterhalts, insbesondere bei Nutzerwechseln.

Wie die bundesweiten wohnungswirtschaftlichen Trends bestätigen, bleibt der Investitionsdruck hoch – insbesondere durch gestiegene Bau-, Material- und Energiekosten sowie steigende Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz. Insbesondere die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund neuer geopolitischer Spannungen ab Februar 2026 schwer zu prognostizieren.

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

in T€	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen *	17.085	17.010	16.627
Instandhaltungsaufwendungen **	6.000	6.179	5.948
Zinsaufwendungen	1.105	1.107	1.114
Jahresüberschuss	1.834	1.709	2.366

* nur Mieteinnahmen und Erlöse aus Umlagen

** 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 Anstieg in den geplanten Instandhaltungsaufwendungen resultiert weitestgehend aus leicht gestiegenem Auftragsvolumen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 42,44 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 40,79 €/m²).

Aktivierete Zugänge waren in Höhe von T€ 1.375,9 zu verzeichnen. Hierfür ist im Wesentlichen die tiefgreifende und umfassende Modernisierung der Friedrichshainstr. 8 in Hamburg-Rahlstedt ursächlich (T€ 945,5).

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

Wir beurteilen die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als stabil und gut für die Zukunft aufgestellt. Trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnten wir unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wie geplant umsetzen und unsere Ertragslage verlässlich sichern.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2025	2024	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	1.916,1	1.858,3	57,8
Bautätigkeit / Modernisierung	-58,8	-55,9	-2,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-189,3	-167,7	-21,6
Betriebsergebnis	1.668,0	1.634,7	33,3
Finanzergebnis	-11,7	-13,4	1,7
Neutrales Ergebnis	86,8	757,6	-670,8
Ergebnis vor Steuer	1.743,1	2.378,9	-635,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-34,5	-13,4	-21,1
Jahresüberschuss	1.708,6	2.365,5	-656,9

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 BAFA-Zuschüsse sowie leicht gestiegene Erträge aus Sollmieten gegenüberstehen, zurückzuführen.

Das Neutrale Ergebnis weist im Vorjahr 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 Wohnungsbestands 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 unter der Hinzunahme einer Restvaluierung eines Darlehens für die planmäßigen Annuitäten sowie die vorgesehene Dividende von 4% als auch für die erfolgten Investitionen ausreichte.

Im Jahr 2025 nahmen die liquiden Mittel um T€ 3.023,7 zu.

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

in T€	2025	2024
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.108,4	6.808,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	4.772,4	5.688,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.384,7	-6.803,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-364,0	-2.585,1
Finanzmittelbestand	6.132,1	3.108,4
Cashflow nach DVFA/SG**	3.706,5	4.067,4
Planmäßige Tilgungen	-3.389,8	-3.274,5

* 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 2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	94.746,7	90,1	95.697,3	93,4
Umlaufvermögen	10.453,8	9,9	6.787,3	6,6
Bilanzsumme	105.200,5	100,0	102.484,6	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	53.396,1	50,8	51.956,8	50,7
Fremdkapital				
Verbindlichkeiten	45.120,9	42,9	44.108,6	43,0
Pensionsrückstellungen	594,2	0,6	585,6	0,6
Kurzfristige Fremdmittel	6.089,3	5,7	5.833,6	5,7
Bilanzsumme	105.200,5	100,0	102.484,6	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 90,1% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Es nahm durch Investitionen in das Anlagevermögen (T€ 1.375,9) zu und verminderte sich im Wesentlichen durch planmäßige Abschreibungen (T€ 2.326,2). Das Eigenkapital nahm um T€ 1.439,3 zu. Im Ergebnis entfallen davon T€ 1.708,6 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr T€ 285,5 und T€ 16,2 auf Veränderung des Geschäftsguthabens.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 2,7% gestiegenen Bilanzsumme 50,8% (Vorjahr 50,7%).

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

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	in	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	50,8	50,7
Eigenkapitalrentabilität	%	3,26	4,58
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	7,52	7,45
Fluktuationsquote	%	5,37	7,03
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	42,44	40,79

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht ergeben.



Frisch renoviertes Treppenhaus
in der Erdmannstraße

4. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bleiben mit Rückblick auf das abgelaufenen Geschäftsjahr 2026 und absehbar für die kommenden Monaten von einer hohen Unsicherheit geprägt. Globale Konflikte – insbesondere der seit Februar 2026 andauernde Nahostkrieg, die fortbestehenden Auswirkungen des Ukrainekriegs, die Einführung neuer und höherer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel – führen zu potenziell steigenden Energiepreisen, erhöhten Finanzierungskosten und schwankenden Kapitalmärkten.

Für die HARABAU ergeben sich daraus verschiedene Risiken. Besonders im Fokus stehen die Risiken signifikant steigender Energiepreise, die zwar durch Umlagefähigkeit teilweise abgefedert werden können, dennoch in Einzelfällen zu steigenden Belastungen für einkommensschwache Haushalte und damit zu möglichen Mietzahlungsrisiken führen könnten.

Die Risiken im Bereich der Finanzierung bleiben trotz stabilisierter Zinsentwicklung präsent. Zwar ermöglicht die aktuell moderate Inflationsentwicklung grundsätzlich eine verlässlichere Planung, jedoch kann die internationale geopolitische Lage jederzeit zu Zinsvolatilität führen. Für die HARABAU gilt weiterhin, dass sämtliche Fremdmittel langfristig und dinglich abgesichert sind. Die anstehenden Zinsbindungsabläufe werden kontinuierlich im Kontext der Zinsentwicklung analysiert, um bei Prolongationen frühzeitig vorteilhafte Konditionen zu sichern. Gleichwohl besteht ein planungsrelevantes Risiko bei Neuabschlüssen, die marktgerechte Konditionen erfordern und potenziell höhere Kapitaldienstbelastungen mit sich bringen könnten.

Ein weiteres zentrales Risiko stellt das weiterhin hohe Baukosten- und Preisniveau dar. Die Umsetzung wirtschaftlich tragfähiger Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wird dadurch erheblich erschwert. Um diesem Risiko zu begegnen, unterliegen sämtliche Neubauprojektierungen sowie aktivierungspflichtige Modernisierungen einem strengen Wirtschaftlichkeitsgebot. Kostensteigerungsrisiken werden durch frühzeitige Budgetaufschläge, sorgfältige projektbegleitende Kostensteuerung und gesicherte Investitionsentscheidungen abgefedert.

Operative Risiken bestehen weiterhin im Bereich der Material-, Produkt- und Dienstleistungspreise, die trotz abgeschwächter Inflation auf hohem Niveau verharren. Diese beeinflussen und erhöhen unmittelbar den Druck auf die Bewirtschaftungskosten.

Die politischen Rahmenbedingungen im Bereich Klimaschutz gewinnen weiter an Relevanz. Mit der Novellierung des Hamburger Klimaschutzgesetzes und der Vorverlegung des Ziels der Klimaneutralität auf 2040 verschärfen sich die Anforderungen an Wohnungsunternehmen in Hamburg. Ab 2026 gelten sektorale gesetzliche Höchstmengen für CO₂-Emissionen, deren Überschreitungen künftig zu verpflichtenden Ausgleichsmaßnahmen führen. Für Wohnungsunternehmen bedeutet dies insbesondere eine zunehmende Notwendigkeit und Beschleunigung zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und zur Umsetzung energetischer Modernisierungen.

Im Ergebnis erfordert dies eine schrittweise Anpassung und Verschärfung der 2023 entwickelten unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, die sich an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen sowie an den gesetzlichen und baurechtlichen Anforderungen orientiert. Hierbei ist potenziellen Kosten- und Vermietungsrisiken vorausschauend zu begegnen. Einzubeziehen sind hier Risiken aus möglichen Engpässen bei Fördermitteln, erhöhten Investitionsvolumina sowie einer potenziellen Belastung der Mitglieder bei Modernisierungen, die trotz sozialverträglicher Vorgaben Mehrkosten verursachen können.

Das bestehende Risikomanagementsystem der HARABAU ist geeignet, die relevanten Risiken zu identifizieren, zu bewerten und durch gezielte Maßnahmen abzumildern. Die regelmäßige Überwachung der Entwicklungen am Wohnungs-, Energie- und Kapitalmarkt bildet dabei einen wesentlichen Bestandteil.

Nicht zuletzt sind Risiken im Hinblick auf mögliche Mietrückstände und Liquiditätsschwankungen weiterhin zu überwachen. Zwar ist die Risikoposition aufgrund der sehr stabilen Vermietungssituation im Hamburger Raum und der regelmäßigen Mieteingänge derzeit gering, dennoch könnten makroökonomische Verwerfungen oder erhöhte Energie- und Mobilitätskosten einkommensschwache Haushalte zusätzlich belasten.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen bestehen für die HARABAU weiterhin substanzielle Chancen für eine stabile und positive Entwicklung. Der Wohnungsmarkt im Großraum Hamburg weist eine außerordentlich hohe Nachfrage auf, die durch Zuzug, Fluchtbewegungen, veränderte Haushaltsstrukturen und demografischen Wandel zusätzlich verstärkt wird. Der Leerstand in der Stadt

ist weiterhin gering, was zu einer nachhaltig gesicherten Vermietungssituation führt.

Das genossenschaftliche Geschäftsmodell der HARABAU bietet in dieser Marktsituation besondere Stabilität. Bestehende Nutzungs- und Mietverträge sichern die Einnahmen weitgehend ab und ermöglichen eine zuverlässige Liquiditätsplanung. Aufgrund moderat steigender Mieten und stabiler Nachfrage ergeben sich auch für die kommenden Jahre Chancen für stabile Mieterträge.

Die HARABAU trägt mit ihrem sozialen und nachhaltigen Ansatz zur Quartiersentwicklung und zur Stärkung des Zusammenhalts bei, was die Attraktivität der Bestände weiter erhöht.

Ein bedeutender strategischer Vorteil ergibt sich aus der flexibel ausgestalteten und fortschreibungsfähigen Dekarbonisierungsstrategie sowie der laufenden Umsetzung energetischer Modernisierungen. Diese stärken nicht nur die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der Bestände, sondern schaffen auch finanzielle Planungssicherheit im Hinblick auf die gesetzlichen Klimaschutzanforderungen. Die Transformation der Energieversorgung bietet Chancen zur Reduzierung zukünftiger Energie- und Betriebskosten sowie zur Steigerung der Gebäudeattraktivität.

Weitere Chancen ergeben sich aus gezielten Neubauprojekten, arrondierenden Zukäufen sowie aus struktureller Bestandspflege, die den Portfoliowert langfristig sichern und steigern können. Zudem verfügt die HARABAU über wachsende Potenziale im Bereich wohnbegleitender Dienstleistungen, Quartiersarbeit und Sozialmanagement. Insbesondere das 2024 eingerichtete Quartiers- und Sozialmanagement stärkt die soziale Infrastruktur und trägt zur langfristigen Stabilität der Mietverhältnisse bei.

Darüber hinaus schafft der frühzeitige Umstieg auf ein zukunftsgerichtetes ERP-System die Grundlage für eine flexible und kontinuierliche Weiterentwicklung der Digitalisierung zentraler Geschäftsprozesse. Dies eröffnet langfristig Chancen für effizientere Abläufe, eine höhere Servicequalität sowie eine verbesserte Reaktionsfähigkeit auf veränderte Anforderungen des Marktes und der Mitglieder.

4.3 Prognosebericht

Die Unternehmensplanung der HARABAU berücksichtigt alle bekannten Risiken sowie die erwartbaren wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen. Trotz anhaltender Unsicherheiten wird die Gesamtsituation der Genossenschaft für das Jahr 2026 als stabil eingeschätzt. Das

Kerngeschäft der Vermietung entwickelt sich weiterhin positiv, und aufgrund der Marktlage ist nicht mit strukturellem Leerstand oder signifikanten Mietausfällen zu rechnen.

Dennoch bleiben die Prognosen für 2026 angesichts des unsicheren wirtschaftlichen und politischen Umfelds mit gewissen Unwägbarkeiten behaftet. Diese Unsicherheiten in der Risikoeinschätzung können zu Abweichungen einzelner Kennzahlen führen.


Erwartet werden für das Jahr 2026 Mieterträge einschließlich Umlagen in Höhe von rund T€ 17.910. Die Zinsaufwendungen werden voraussichtlich bei T€ 1.181 liegen. Die Instandhaltungskosten (ohne Versicherungsfälle und Mieterbelastungen) sind mit T€ 6.200 geplant.

Zudem sind im Zuge der HARABAU-Dekarbonisierungsstrategie Investitionen zur CO₂-Reduktion – unter anderem in ganzheitliche energetische Modernisierungen der Gebäudehülle, Fenstererneuerungen, Modernisierung von Wärmeversorgungen durch Umstellung auf Fernwärme sowie Photovoltaik – in Höhe von etwa T€ 3.815 vorgesehen. Trotz weiterhin hoher Aufwendungen für die Bestandserhaltung und -modernisierung wird für 2026 ein Jahresüberschuss von T€ 1.463 erwartet.

Für das Jahr 2026 wird von einer Fortsetzung der stabilen Entwicklung ausgegangen. Zwar können steigende Energiepreise und potenzielle Turbulenzen an den Finanzmärkten infolge des Nahostkriegs Unsicherheiten verursachen, jedoch werden diese Risiken als steuerbar bewertet. Die HARABAU wird ihre Investitionen in energetische Modernisierung und Bestandspflege weiterhin ausgewogen und wirtschaftlich verantwortungsvoll fortführen. Die fortschreitende Digitalisierung, die stabile Nachfrage und die starke Sozialstruktur in den Quartieren bilden die Grundlage für eine robuste Geschäftsentwicklung.

Hamburg, den 26. Mai 2026


Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Der Vorstand



Mario Mack



Kai Jensen



Jahresabschluss 2025



Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite	2025	2024
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	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.774.466,50	93.895.693,16
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.364.981,38	1.349.418,20
3. Technische Anlagen und Maschinen	8.575,33	6.035,21
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	336.962,78	311.308,65
5. Bauvorbereitungskosten	248.804,41	134.842,89
6. Geleistete Anzahlungen	12.896,33	0,00
Anlagevermögen insgesamt:	94.746.686,73	95.697.298,11
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.832.725,81	3.381.604,74
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	46.655,76	61.701,01
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.032,43	588,81
3. Sonstige Vermögensgegenstände	409.535,69	206.656,32
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	6.132.097,58	3.108.356,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30.793,17	28.353,08
Bilanzsumme	105.200.527,17	102.484.558,13

Passivseite		2025	2024
in €			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		213.150,00	204.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder		7.227.900,00	7.199.100,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		9.900,00	31.650,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		
	(Vorjahr: 0,00)		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		5.349.000,00	5.178.000,00
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	171.000,00		
	(Vorjahr: 237.000,00)		
2. Andere Ergebnisrücklagen		40.308.544,65	39.058.512,83
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.250.031,82		
	(Vorjahr: 1.843.002,40)		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		1.708.629,82	2.365.530,40
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.421.031,82	2.080.002,40
Eigenkapital insgesamt		53.396.092,65	51.956.790,83
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		594.210,00	585.648,00
2. Steuerrückstellungen		7.778,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen		276.122,20	487.267,13
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		45.120.884,66	44.108.629,85
2. Erhaltene Anzahlungen		3.935.405,59	3.832.653,54
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		51.130,99	59.582,49
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.710.647,83	1.355.379,72
4. Sonstige Verbindlichkeiten		68.196,63	56.395,67
- davon aus Steuern	27.349,41		
	(Vorjahr: 15.521,30)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00		
	(Vorjahr: 0,00)		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		40.058,62	42.210,90
Bilanzsumme		105.200.527,17	102.484.558,13

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

in €		2025	2024
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	17.443.085,00		17.061.344,45
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.514,02	17.449.874,02	55.614,44
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen		451.121,07	176.197,89
3. Sonstige betriebliche Erträge		559.656,63	1.196.624,32
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.784.835,32		9.194.211,49
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	27.609,29	9.812.444,61	6.736,70
Rohergebnis		8.648.207,11	9.289.107,91
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.441.794,30		1.475.059,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	399.940,44	1.841.734,74	382.144,60
- davon für Altersversorgung: 66.691,57 (Vorjahr: 64.079,09)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.326.169,80	2.291.396,43
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.041.859,51	1.072.312,83
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	2.825,67
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.118.682,01	1.130.170,42
- davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 11.654,00 (Vorjahr: 16.256,00)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		34.453,52	13.120,06
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.285.307,53	2.927.729,55
12. Sonstige Steuern		576.677,71	562.199,15
13. Jahresüberschuss		1.708.629,82	2.365.530,40
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.421.031,82	2.080.002,40
15. Bilanzgewinn		287.598,00	285.528,00



Energetisch sanierte Verblendfassade
in der Friedrichshainstraße 8

Anhang

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für die Anwartschaft wurde ein modifizierter Teilwert ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 2,2 % sowie der von der Deutschen Bundesbank für Oktober 2025 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 31.12.2025 insgesamt 584.707,00 € und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von – 9.503,00 € 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 44) dargestellt.

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

In der Position Geleistete Anzahlungen werden erste Ausgaben für den Erwerb eines Gebäudes in der Hinschallee 10 – 12 mit sechs Wohneinheiten ausgewiesen. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte im ersten Quartal 2026.

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.

Im Posten aktive Rechnungsabgrenzung sind im Wesentlichen auf rückläufige verrechnete Zahlungen (wegen auslaufender Verträge) von Leasing-Fahrzeugen zurückzuführen.

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2025	2024
	T€	T€
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.228	7.199
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	213	204
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	10	32
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	7.451	7.435

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2025 um 0,2%.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Wert enthalten: Für ausstehende Rechnungen T€ 101 sowie für Verpflichtungen aus der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses T€ 91.

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

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Anlagenpiegel

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
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 *	163.334.289,39	1.062.217,79	250,46	0,00	164.396.256,72
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten **	2.428.770,63	60.090,02	0,00	0,00	2.488.860,65
Technische Anlagen und Maschinen	117.578,73	4.040,05	2.350,25	0,00	119.268,53
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	654.956,53	122.674,84	15.963,17	0,00	761.668,20
Bauvorbereitungskosten ***	134.842,89	113.961,52	0,00	0,00	248.804,41
Geleistete Anzahlungen ****	0,00	12.896,33	0,00	0,00	12.896,33
	166.670.438,17	1.375.880,55	18.563,88	0,00	168.027.754,84
Anlagevermögen insgesamt	166.841.919,57	1.375.880,55	18.563,88	0,00	168.199.236,24

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

** Die Zugänge unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen Kosten der Modernisierung des Geschäftsgebäudes in Hamburg-Rahlstedt.

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

**** Unter den geleisteten Anzahlungen werden die ersten Kosten für den Erwerb eines Gebäudes/Grundstücks in Hamburg-Rahlstedt im Jahr 2026 ausgewiesen.

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
171.481,40	0,00	0,00	0,00	0,00	171.481,40	0,00	0,00
69.438.596,23	2.183.193,99	0,00	0,00	0,00	71.621.790,22	92.774.466,50	93.895.693,16
1.079.352,43	44.526,84	0,00	0,00	0,00	1.123.879,27	1.364.981,38	1.349.418,20
111.543,52	1.499,93	0,00	2.350,25	0,00	110.693,20	8.575,33	6.035,21
343.647,88	96.949,04	0,00	15.891,50	0,00	424.705,42	336.962,78	311.308,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	248.804,41	134.842,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.896,33	0,00
71.234.840,80	2.326.169,80	0,00	18.241,75	0,00	73.542.768,85	94.746.686,73	95.697.298,11
71.406.322,20	2.326.169,80	0,00	18.241,75	0,00	73.714.250,25	94.746.686,73	95.697.298,11

Verbindlichkeitspiegel 2025

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	(44.108.629,85) 45.120.884,66	(3.444.455,36) 3.495.651,95	(14.594.598,54) 13.605.487,44	(26.069.575,95) 28.019.745,27	(44.108.629,85) 45.120.884,66	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	(3.832.653,54) 3.935.405,59	(3.832.653,54) 3.935.405,59	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(1.414.962,21) 1.761.778,82	(1.414.962,21) 1.761.778,82	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(56.395,67) 68.196,63	(56.395,67) 68.196,63	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Gesamtbetrag	(49.412.641,27) 50.886.265,70	(8.748.466,78) 9.261.032,99	(14.594.598,54) 13.605.487,44	(26.069.575,95) 28.019.745,27	(44.108.629,85) 45.120.884,66	

* 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€ 3.382 abgerechnete Nebenkosten und T€ 388 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Erträge aus Zuschüssen (T€ 337) sowie Erträge der Auflösung von Rückstellungen (T€ 96).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 6.179 Instandhaltungsaufwendungen (exkl. Versicherungsschäden und Mieterbelastungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten i. W. T€ 862 Verwaltungskosten.

4. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	10	9
Hauswarte	6	0
	16	9

Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.501	47.994
Zugang 2025	117	1.740
Abgang 2025	108	1.548
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.510	48.186

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16.200,00 € erhöht.

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

Am Abschlusstichtag bestehen finanzielle Verpflichtungen aus dem Kauf eines Gebäudes inklusive Grundstücks in Hamburg-Rahlstedt in Höhe von T€ 1.850 mit wirtschaftlichem Übergang im Jahr 2026.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

Mitglieder des Vorstands:

Mario Mack – Vorstandsvorsitzender
Kai Jensen – Vorstandsmitglied
Meike Dingermann – Vorstandsmitglied (bis 31.12.2025)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ekkehard Wysocki – Vorsitzender
Maja Kreßin – Stellvertretende Vorsitzende
Nicole Hartmann – Schriftführerin
Fabian Meier-Hedde
Carsten Gruber – Stellvertretender Schriftführer
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 26. Mai 2026 mit getrennten Beschlüssen beschlossen, € 1.250.031,82 in die anderen Ergebnisrücklagen und € 171.000,00 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	287.598,00 €
---------------------	---------------------

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Mitgliederversammlung	
Dividendenausschüttung	287.598,00 €

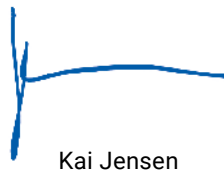
Hamburg, den 26. Mai 2026

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Mario Mack



Kai Jensen

Gesetzliche Prüfung Geschäftsjahr 2024

Das Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2024 teilt der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wie folgt mit:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

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

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklungen zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2025 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus Bewirtschaftungstätigkeit sowie durch den Ertrag aus der Anpassung der Pensionsrückstellung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 27.06.2025

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

Kues
Wirtschaftsprüferin



Spielplatzanlage in der Friedrichshainstraße / Reinickendorfer Straße



Verzeichnis Mitgliedervertreter*innen

(Stand 31.12.2025)

Wahlbezirk 1

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

Neumann, Gustav

Perkuhn, Nadine

Klein, Lukas

Wahlbezirk 2

August-Krogmann-Straße,
Farmsener Höhe, Lesserstraße

Hammann, Sabine

Tsilis, Konstantin

Wahlbezirk 3

Beerenhöhe

Flebbe, Hans-Rolf

Hartmann, Jan

Schütt, Sabrina

Herdy, Jens

Wahlbezirk 4

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

Busacker, Mario

Lübke, Herbert

Langenhop, Wolfgang

Christensen, Jens

Pahl, Angelika

Winterstein, Sven

Recknagel, Dennis

Blazevic, Jenna

Liersch, Jennifer

Pohl, Marco

Wahlbezirk 5

Erdmannstraße, Bergiusstraße,
Am Born, Danziger Straße

Deumeland, Petra

Reymann, Birgit

Pohlmann, Sven

Breloer, Minka

Hähnel, Christian

Wahlbezirk 6

Timmendorfer Stieg, Timmendorfer
Straße, Boltenhagener Straße,
Ahrenshooper Straße,
Kühlungsborner Straße

Ott, Jürgen

Ehlers, Klaus

Wriedt, Anja

Merse, Oliver

Gruber, Lars

Oellrich, Rainer

Klitta, Frank

Hoffmann, Hans

Waller, Heidrun

Klein, Patrick

Führung, Michaela

Daniels, Cornelia

Mecklenburg, Christian

Czerner, Jana

Kleibaum, Natalia

Cordes, Christian

Zeiss, Anja

Wahlbezirk 7

Pogwischrund, Friedrichshainstraße,
Reinickendorfer Straße

Pfeiffer, Cornelia

Bastian, Ludwig

Hofstetter, Johanna

Giesmann, Peter

Tessmer, Thomas

Klupsch, Astrid

Huthoff, Peter

Gerber, Christel

Wedemeyer, Thomas

Wasmuth, Peter

Zander, Cornelia

Wittka, Melanie

Wahlbezirk 8

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

Weidt, Jürgen
Schlüter, Maximilian
Rohde, Uwe
Appell, Tabea
Meyer, Mirko
Winkelmann, Berit
Sahrbacher, Susanne
Riethling, Ute

Wahlbezirk 9

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

Jungclaus, Margit
Schleef, Michael
Knaus, Martina
Wauer, Detlev
Parting, Oliver
Weisse, Jan
Sindermann, Gerd
Schröder, Martin

Wahlbezirk 10

Pinneberger Chaussee,
Mergenthaler Weg, Vereinsstraße

Wollweber, Heinz-Jürgen
Horn, Christian

Wahlbezirk 11

Chrysenderstraße, Sander Straße,
Anita-Ree-Straße,
Ursula-Querner-Straße,
Sophie-Schoop-Weg

Marin, Rainer
Guzy, Ulrich
John, Werner
Klages, Oliver
Heblinski, Benjamin
Wolf-Stoll, Vanessa

Wahlbezirk 12

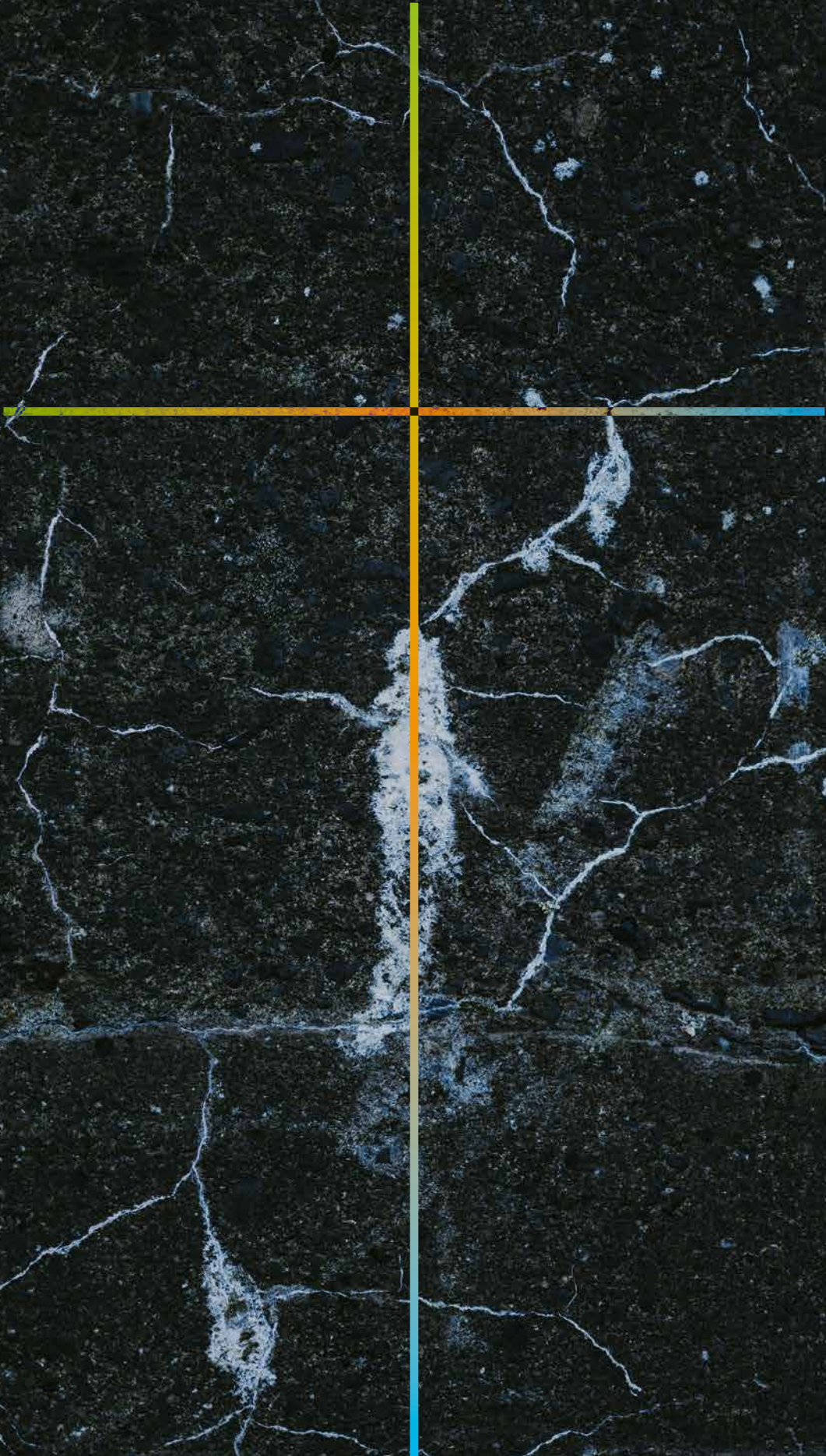
Tegelsberg, Tunnkoppelstieg,
Tunnkoppelring, Buchenkamp

Beck, Jörg
Heger, Rainer
Rademann, Michael
Düren, Gabriele
Ehling, Christine

Wahlbezirk 13

Unversorgte und fördernde Mitglieder/
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
Reinken, Kurt
Segebrecht, Rolf-Peter
Weisse, Britta
Vennwald, Andreas
Lipke, Heidi
Weisse, Janine
Konzelmann, Jan
Bannatz, Martin
Völker, Stefanie
Axt, Alexander
Czerner, Thorsten
Risch, Lukas
Thies, Kimberly Luisa
Schutz, Marc
Wiencke, Marcel
Buscher, Monique



Wir trauern um unsere verstorbenen Mitglieder

Alves, Traute
von Appen, Helga
Bauschke, Angelika
Becker, Werner
Behjet, Karin
Beyer, Joachim
Böhm, Ursula
Bramfeld, Uwe
Buddner, Christa
Dittberner, Holger
Donath-Olff, Ursula
Ewe, Lore
Friebel, Hans-Joachim
Fürchtenicht, Christa
Grage, Hans
Greb, Vitalij
Hansen, Bernd
Harte, Helmut
Heuckeroth, Dieter
Höfler, Heidemarie
Hohn, Irene
Isenbart, Matthias
Koehler, Rolf
Köstel, Eleonore
Meier, Brigitte
Meinert, Heino
Mohrmann, Gerhard
Müller, Resi
Oldach, Jan
Peters, Karin
Peters, Sylvia
Pritschow, Edith
Regelin, Fred
Rödel, Christine
Rönnau, Renate
Schalkowski, Elke
Scheinflug, Ursel
Schmidt, Hugo
Schubert, Kirsten
Schütt, Jörg
Seehase, Elke
Siemers, Wiltrud
Stamer, Renate
Stoffers, Frank
Stuckenbrock, Gisela
Taby, Ursula
Unger, Peter
Vetter, Karin
Voss, Werner
Wegner, Hilke
Wicher, Anni
Wilhelm, Viktoria
Wötzel, Dieter

Wir gedenken ihrer in Treue und Dankbarkeit.

Unsere Wohnanlagen

Stand 31.12.2025

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 Schlauer Weg

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

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

Impressum

Geschäftsbericht 2025

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 2025
bis 31. Dezember 2025

Redaktion und Text:
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

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

Bildnachweis

S. 3/6/8 links oben, rechts unten/
9 rechts oben, Mitte unten, rechts unten/
22 Mitte rechts/27/33/41:
Arnold Morascher, Hamburg

S. 8 links unten/9 links oben/14/16/19/59:
Christian Schäfer, Hamburg

S. 7/8 links oben, rechts unten/
22 links oben, rechts oben, unten:
HARABAU

S. 9 Mitte oben: metamorworks/stock.adobe.com
S. 54: annie-spratt-osuiat BDT, www-unsplash.com
S. 10/18/24/25/28/50: Maren Janning, Jacob Zimmermann



Künstlerische Gestaltung der Müllanlagen
in der Erdmannstraße / Am Born

Richtig gut wohnen.

www.harabau.de

