



Geschäftsbericht

2020



Richtig gut wohnen.

Wohn- und Geschäftsbauten

2.284 Wohnungen
(mit 144.413 m² Wohnfläche)

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

687 Garagen / überdachte Stellplätze

470 offene Stellplätze

4,48 Mio. Euro Investitionen
in den eigenen Wohnbestand

6,75 €/m² durchschnittliche
monatliche Nutzungsgebühr (netto-kalt)

6,74 % Fluktuationsrate / Mieterwechsel in 2020

3.493 Mitglieder in 2020

Auf einen Blick

Kennzahlen	2020	2019
Bilanzsumme	103.322.552,47 €	105.207.117,97 €
Eigenkapitalquote	42,70 %	39,90 %
Instandhaltung / Modernisierung (2019 inkl. Versicherung) 2020 ohne Versicherung: 4.356.332,76 €	4.484.037,29 €	2.657.929,77 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.582.037,79 €	15.389.189,87 €
Bilanzgewinn	271.968,00 €	264.102,00 €
Geschäftsguthaben	7.094.250,00 €	6.931.650,00 €
Rücklagen	36.802.218,99 €	34.800.197,23 €
Rückstellungen	1.370.254,20 €	1.240.017,00 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	2.284	2.284
Zahl der Mitglieder	3.493	3.459
Zahl der Geschäftsanteile	46.511	45.427

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, Fax 040 67391191
www.harabau.de



Inhalt

Auf einen Blick	5
Organe der Genossenschaft	8
Unser Wohnungsbestand	9
Vorwort des Vorstands	10
Bericht des Vorstands	12
Lagebericht	
1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	25
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	27
2.1 Ertragslage	27
2.2 Finanzlage	28
2.3 Vermögenslage	29
2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren	29
3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	30
3.1 Risikobericht	30
3.2 Chancenbericht	30
3.3 Prognosebericht	30
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2020	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	34
Anhang	36
Bericht des Aufsichtsrats	44
Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis	46
Verstorbene Mitglieder	51
Unsere Wohnanlagen	52
Impressum	54

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Hauptamtlich:

Mario Mack
geschäftsführendes Vorstandsmitglied ab 01.03.2020

Hans-Jürgen Teudt
Vorstandsmitglied bis 31.03.2020

Nebenamtlich:

Meike Dingermann
Vorstandsmitglied ab 01.11.2020

Angelika Bauschke
Vorstandsmitglied 01.04.2020 bis 31.10.2020

Peter Kessler
Vorstandsmitglied bis 31.03.2020

Aufsichtsrat

Ekkehard Wysocki
Vorsitzender

Maja Kreßin
Stellvertretende Vorsitzende

Susanne Wagener
ab 22.10.2020, Schriftführerin ab 17.11.2020

Nico Schröder †
Schriftführer bis 17.11.2020

Carsten Gruber
stellvertretender Schriftführer

Beate Höfling

Angelika Bauschke bis 31.03.2020

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Ekkehard Wysocki – Sprecher
Maja Kreßin
Susanne Wagener
Carsten Gruber
Beate Höfling
Nico Schröder †

Prokurist

Kai Jensen

Mitgliedervertreter*innen

siehe Verzeichnis von Seite 46 bis 49

Im Zuge der Erstellung dieses Geschäftsberichtes verstarb unser Aufsichtsratsmitglied Nico Schröder.

Der Aufsichtsrat, der Vorstand und das gesamte Mitarbeiter*innen-Team der HARABAU erinnern sich gerne an einen stets freundlichen und lebensfrohen Menschen, der unsere Genossenschaft lange als Mitglied, Mitgliedervertreter, später als Aufsichtsratsmitglied und Schriftführer des Aufsichtsrates kompetent begleitet, positiv gefördert und mit großem Engagement unterstützt hat.

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

„Im Kern geht es um nichts anderes als um das Wohnen in der Zukunft.“

Mario Mack und Meike Dingermann
Vorstand der HARABAU



Liebe Mitglieder der HARABAU, liebe Leserinnen und Leser!

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht präsentiert sich unsere Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG in einem jungen und modernen Erscheinungsbild.

Für diese optische Veränderung, insbesondere den Relaunch des Logos, zeichnet sich das neu bestellte Vorstandsteam verantwortlich. Impuls für einen Erneuerungs- und Entwicklungsprozess gab das zusammen mit dem Aufsichtsrat und dem Mitarbeiterteam der HARABAU entwickelte Unternehmenskonzept „HARABAU 2025“, dessen maßgebliche Zielsetzung in einer ganzheitlichen Neuausrichtung hin zu einer noch moderneren und dienstleistungsorientierteren Wohnungsbaugenossenschaft liegt, die auch verstärkt ihren Blick auf Nachhaltigkeit richtet.

Ende März 2020 schieden Hans-Jürgen Teudt als hauptamtliches und Peter Kessler als nebenamtliches Mitglied aus dem Vorstand aus. Als hauptamtlicher Vorstand übernahm Mario Mack die Geschäftsleitung.

Zur Unterstützung wechselte Angelika Bauschke, die über 15 Jahre im Aufsichtsrat tätig war, vorübergehend in die Position des nebenamtlichen Vorstands. Dieses Amt übernahm dann im November 2020 Meike Dingermann.

Unternehmenskonzept HARABAU 2025

Die HARABAU hat im Jahr 2020 ihren Blick in die Zukunft gerichtet und mit dem Unternehmenskonzept „HARABAU 2025“ die Weichen für eine inhaltliche Neuausrichtung der Genossenschaft gestellt.

Im Kern geht es um nichts anderes als um das Wohnen in der Zukunft. Sich hier für eine Genossenschaft die elementaren Fragen zu stellen, Entwicklungen zu antizipieren, die Handlungsfelder zu identifizieren, Zielkonflikte aufzuzeigen und Lösungsansätze zu formulieren, gehört zu den Aufgaben einer zeitgemäßen und verantwortungsbewussten Genossenschaft.

Der Maßstab unseres Handelns ist und bleibt der genossenschaftliche Gedanke, wobei wir den Menschen, seine veränderten Wohnansprüche und seine Umwelt noch stärker in den Fokus der Ziele der Genossenschaft rücken. Wir sind überzeugt, dass insbesondere unsere Mitglieder wahrnehmbar davon profitieren werden.

Relaunch unseres Logos

Ausdruck unserer inhaltlichen Neuausrichtung ist auch der Relaunch des HARABAU Logos. Entwickelt aus den traditionsreichen Logo-Elementen erscheint das neue Logo als „Genese“ und bleibt damit in der Tradition des Markenzeichens wiedererkennbar, aber mit einer deutlich moderneren, der Zeit entsprechende Signatur.

Der stark ausgeprägte Sockel mit „HARABAU“ steht für Stabilität und Sicherheit, der Farbverlauf der Signatur für Leben, Vielfalt, Aktivität, Vitalität, Weiterentwicklung, Fortschritt, Energie, Ökologie und Nachhaltigkeit.

Digitalisierung – „must have“

Für unsere Mitglieder und Geschäftspartner nahezu geräuschlos und unbemerkt, haben wir im Jahr 2020 auch in Sachen Digitalisierung einen großen Entwicklungssprung gemacht. Mit der Einführung eines neuen EDV-Systems (ERP) legen wir die Basis für eine digitale Unternehmensstrategie, die wir über die nächsten Jahre gezielt und behutsam ausbauen werden. Die Entwicklung kommt insbesondere dem operativen Geschäft zu gute und verbessert dabei auch noch nachhaltig das Serviceangebot für unsere Mitglieder.

Coronapandemie

Bis heute hält uns die Coronapandemie in ihrem Bann und die gesellschaftlichen und ökonomischen Aus- und Nachwirkungen sind auch weiterhin nicht absehbar. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als wirtschaftlich widerstandsfähig erwiesen hat, fehlt uns doch der persönliche, soziale Kontakt durch Gemeinschaft und gelebte Nachbarschaften. Geschlossene Geschäftsräume, verwaiste Nachbarschaftstreffs und fehlender persönlicher Austausch zeichnen ein trauriges Bild dieser Pandemie.

Unsere Genossenschaft wurde 1947 aus einer großen Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg heraus gegründet. Gemeinschaftssinn, Solidarität, Vertrauen und Zuversicht haben die HARABAU oftmals durch schwierige Zeiten gebracht und prägen sie noch heute. Stolz können wir daher ankündigen: Im Frühjahr 2022 wird die HARABAU ihren 75. Geburtstag begehen.

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht möchten wir allen Mitgliedern Mut und Zuversicht vermitteln. In Zeiten von Homeoffice und Quarantänen wird ein Zuhause und damit gutes und sicheres Wohnen noch wichtiger: Auch in diesen turbulenten Zeiten steht Ihnen die HARABAU als verlässlicher Partner zur Seite!

Mario Mack

Meike Dingermann

Bericht des Vorstands

Wirtschaftlich in der Balance

Wie werden wir in den nächsten Jahrzehnten wohnen?
 Sind wir als Genossenschaft vorbereitet auf den demografischen Wandel in unserer Gesellschaft?
 Wie entwickeln wir unsere Wohnbestände zukunftsfähig?
 Wie können wir unseren Service für unsere Mitglieder verbessern?
 Wie schaffen wir es, dass Wohnen bei der HARABAU bezahlbar bleibt?
 Wie können wir Gemeinschaft in Zeiten fortschreitender Digitalisierung fördern, den Zusammenhalt in neuen Nachbarschaften aufbauen und in bestehenden stärken?

Sich diesen herausfordernden Fragen, breiten Handlungsfeldern und damit einhergehenden Zielkonflikten zu stellen, ist heute Aufgabe einer modernen und verantwortungsvollen Genossenschaft.

Genau aus diesem Grund richtet selbstverständlich auch die HARABAU ihren Blick in die Zukunft! Gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft haben wir im Jahr 2020 das Entwicklungs- und Unternehmenskonzept „HARABAU 2025“ erarbeitet und mit der Umsetzung begonnen.

Die fünf Handlungsfelder von „HARABAU 2025“ sind:

- Wirtschaftliche Balance,
- Bestandsentwicklung,
- Mitgliederkommunikation & Zufriedenheit,
- Unternehmenskultur & Digitalisierung sowie
- Nachhaltigkeit & Klimaschutz.

In diesen fünf Handlungsfeldern antizipieren wir Entwicklungen für unsere Genossenschaft und formulieren Zielsetzungen für die nächsten fünf Jahre. Wir verstehen dies als dynamischen Prozess, der immer wieder hinterfragt werden darf und in der Entwicklung und Umsetzung an den Wandel einer schnelllebigen Zeit angepasst wird.

Maßstab all unseres Handelns ist und bleibt der genossenschaftliche Gedanke.

Deshalb streben wir eine gesunde ökonomische Balance, aber nicht den maximalen Profit an. Dennoch sind auch wir verpflichtet, wirtschaftlich zu arbeiten.

Die Anpassung unserer Nutzungsgebühren basiert auf einer hohen Mietgerechtigkeit, die geprägt ist von Solidarität, Fairness und Transparenz. Selbst unter zu erwartenden wachsenden Anforderungen soll jedes Mitglied weiterhin von moderaten, ausgewogenen und sozialverträglichen Nutzungsgebühren profitieren. So kann sich jedes Genossenschaftsmitglied zukünftig sicher sein, dass durchdacht und mit sorgfältiger Planung nachhaltig in den Bestand der HARABAU zum Wohle der Gemeinschaft investiert wird.

Unter der Prämisse, dass unsere wirtschaftliche Entwicklung – trotz aller widrigen äußerlichen Umstände, wie der anhaltenden Coronapandemie – stabil und erfolgreich bleibt, schaffen wir für unsere Genossenschaft weitere Handlungsspielräume, die für die Umsetzung unserer Unternehmensziele benötigt und verwendet werden.



„Wir streben eine gesunde ökonomische Balance, aber nicht den maximalen Profit an. Dennoch sind auch wir verpflichtet, wirtschaftlich zu arbeiten.“

Mario Mack
Der Vorstand in der Diskussion mit Kolleginnen und Kollegen



„Unsere modernisierten Wohnungen haben einen guten technischen Standard, sind zeitgemäß und marktgerecht.“

Mike Lange und Mario Senkbeil
Projektleiter in der Abteilung Technik

Instandhaltung und Modernisierung

Wie bereits in den vergangenen Jahren legte die HARABAU auch im Jahr 2020 den Fokus auf die Absicherung der Qualität und die Werterhaltung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft.

Unser Ziel ist und wird es auch zukünftig weiterhin sein, die Wohnungen, die Gebäude und deren Wohnumfeld an den Bedürfnissen unserer Mitglieder, aber auch des Marktes auszurichten und nachhaltig weiterzuentwickeln. Neben gesetzlich auferlegten Pflichten bei der Sanierung und der Sicherstellung der Verkehrssicherheit gilt es, unseren Wohnungsbestand für die Zukunft fit zu machen. Die Umsetzung von nunmehr gesetzlichen Vorgaben des Klimaschutzes, sowie die kontinuierliche, strukturelle Verbesserung der Wohnungsqualität stehen im Vordergrund der Investitionskonzepte und bilden die Schwerpunkte für eine direkte Reinvestition

der Nutzungsgebühren in den Wohnungsbestand der Genossenschaft.

Die HARABAU hat 2020 mehr als 4,4 Millionen Euro in die Werterhaltung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft investiert; statistisch sind dies mehr als 29 Euro auf jeden einzelnen Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zu 2019 erhöhen sich die Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr um ca. 49 % (+ 1,4 Millionen Euro).

Schwerpunkte bildeten die planmäßige Dachsanierung im Buchenkamp sowie die Erneuerung von insgesamt 145 Hauseingangstüren im Gesamtbestand der Genossenschaft. Der Instandhaltungsaufwand fiel, wie auch regelmäßig in der Vergangenheit, für Reparaturen in bewohnten Wohnungen und bei der Modernisierung von Wohnungen bei Nutzerwechseln an. Auf Grund von Wohnungswechseln im Berichtsjahr modernisierte die

HARABAU 29 Wohnungen. Im Grundsatz beinhaltet eine solche Modernisierungsmaßnahme die Erneuerung des Bades, der Küche sowie der Wohnungsinstallationen im Bereich Sanitär und Elektro. Durch die dekorative Herrichtung der Decken, Wände und Böden entstehen zeitgemäße und marktgerechte Wohnungen, die den steigenden Ansprüchen der wohnungssuchenden Bewerber Rechnung tragen und die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände sicherstellen.

Im Buchenkamp in Volksdorf erfolgte eine umfassende Erneuerung des Daches, sowie Abdichtungsarbeiten an der Verblendfassade. Das Dach erhielt zusätzliche Wärmedämmung, eine neue Abdichtung bzw. neue Dachpfannen und neue Entwässerungsrinnen aus Kupfer.

In vielen Wohnanlagen hat die Genossenschaft die Hauseingangstüren erneuert. Bei insgesamt 145 Eingängen wurden die noch vorhandenen Holztüren im Jahr 2020 gegen moderne, dicht schließende Aluminiumprofilüren ausgetauscht. Weitere 17 Haustüren folgen 2021.

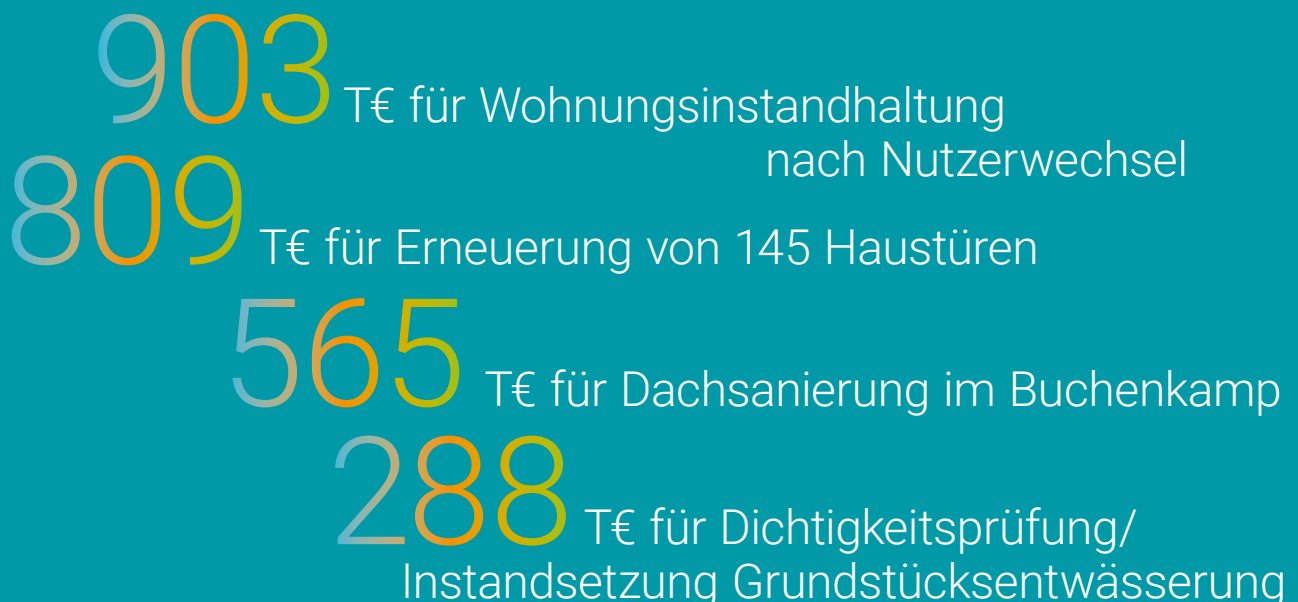
Weitere Schwerpunkte im Instandhaltungsbereich lagen in Unterhaltungsarbeiten an Hauseingängen und Treppenhäusern, Sanierungspflegemaßnahmen in den Außenanlagen sowie in der kontinuierlichen Instandsetzung der Grundstückentwässerungsanlagen.

Für 2021 ist ein Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget von rd. 4,6 Millionen Euro geplant. Davon sind 2,5 Millionen Euro für Investitionen in die Wohnungen vorgesehen, zum einen für Reparaturen bei bestehendem Nutzungsverhältnis und zum anderen für die Instandhaltung bzw. Modernisierung im Rahmen von Nutzerwechseln in den Wohnungen.

Umfangreiche Baumaßnahmen sind in der Rahlstedter Str. / Loher Straße geplant. Hier laufen die technischen Vorbereitungen für den Austausch der Fenster und der Türen der Laubengänge. Zudem soll die Aufzugsanlage erneuert werden. Auch in der Schiffbeker Schanze ist eine Fenstererneuerung für 2021 budgetiert. In der Anita-Ree-Straße soll in 2021 mit der Neugestaltung der Hauseingangsbereiche sowie der Erneuerung der Haustüren begonnen werden.

Mit weiteren Ausgaben rechnet die Genossenschaft für die Renovierung von Treppenhäusern und Briefkastenanlagen, für notwendige Reparaturen in den haustechnischen Anlagen, für die Aufrechterhaltung der Dichtigkeit bei der Grundstückentwässerung, die Erneuerung bzw. Attraktivierung von Spielplätzen, die Errichtung von Fahrradabstellflächen sowie die Umsetzung von gezielten Wohnumfeldmaßnahmen zur weiteren Verbesserung des Wohnwert; hier sind z. B. die Überarbeitung von Erschließungswegen und Müllstandplätzen zu nennen.

Ausgewählte Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2020:



Vermietungstätigkeit und Wohnkosten

Die monatliche Nutzungsgebühr (nettokalt) bei der HARABAU ist 2020 mit durchschnittlich 6,75 €/m² fast auf dem Wert von 2019 (durchschnittlich 6,72 €/m²) verblieben. Der leichte Anstieg resultiert weitestgehend aus höheren Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung.

Die Fluktuationsrate, das heißt, das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, steigt im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht auf 6,74 % (6,70 % Vorjahr) an. Es gingen 141 Wohnungskündigungen ein (Vorjahr 160). Die Kündigungsgründe zeigen, dass sich Wohnraumkündigungen durch die Genossenschaft nur bedingt beeinflussen lassen.

Im Jahr 2020 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungs-

wechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 17 Wohnungen nicht vermietet.

Hilfen in der Coronakrise

Die durch das Coronavirus ausgelöste Pandemie hat unser aller Leben von einem Tag auf den anderen verändert, mit Konsequenzen, die wir heute, auch ein Jahr nach dem Ausbruch, letztendlich nicht absehen können. Unsere Mitglieder können sich auf die HARABAU verlassen. Wir möchten, dass sie und ihre Familien auch künftig sorgenfrei in ihren vertrauten vier Wänden leben können. Wer nachweislich durch die wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise in Zahlungsschwierigkeiten gerät und seine Miete nicht mehr bezahlen kann, bieten wir eine besondere Unterstützung an. Wir bitten unsere Mitglieder, frühzeitig Kontakt zu uns aufzunehmen, damit wir gemeinsam eine tragfähige Lösung finden.

Gründe für einen Wohnungswechsel waren:

- 14 Mitglieder sind innerhalb unseres Wohnbestandes umgezogen,
- 14 Mitglieder haben ihre Wohnung aufgegeben, da diese zu klein bzw. zu groß war,
- 19 Mitglieder verstarben im Berichtszeitraum,
- 10 Mitglieder wechselten in eine Senioreneinrichtung bzw. Servicewohnanlage,
- 18 Mitglieder kündigten die Wohnung aufgrund eines Arbeitsplatzwechsels,
- 5 Mitglieder zogen in erworbenes Wohneigentum
- 4 Mitglieder verhielten sich nicht vertragsgerecht,
- 51 Mitglieder kündigten das Nutzungsverhältnis aufgrund wohnungs- und mieterbezogener Gründe sowie Änderungen ihrer Lebensverhältnisse,
- 6 Mitglieder nannten Probleme mit der Nachbarschaft, Infrastruktur oder im Wohngebiet bzw. keine Gründe.



„Die moderaten Nutzungsgebühren und der umfassende Service für unsere Mitglieder sind gute Gründe für eine Wohnung bei der HARABAU!“

Robert Iwohn, Sachbearbeiter in der Hausbewirtschaftung,
im Gespräch mit dem langjährigem Mitglied Heidrun Waller

Mitgliederentwicklung

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

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.459	45.427
Zugang 2020	136	2.443
Abgang 2020	- 102	- 1.359
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.493	46.511

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 13,3 Anteilen (Vorjahr 13,1) beteiligt.

Mit dem 2020 gestarteten Entwicklungskonzept HARABAU 2025 wagt unsere Genossenschaft einen mutigen Blick in die Zukunft.

Eine Zukunft, in der wir unsere Mitglieder auf dem Weg der Entwicklung der HARABAU zu einer modernen und verantwortungsbewussten Genossenschaft stärker einbinden möchten. Die Gemeinschaft und die Nachbarschaften rücken in den Mittelpunkt unseres genossenschaftlichen Denkens und Handelns.

Unsere Nachbarschaftstreffs tragen zu einem guten Miteinander innerhalb der Wohnanlagen bei. Sie werden organisiert von unserem Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V. Dabei erfährt der Verein unermüdlich Unterstützung durch die freiwilligen und ehrenamtlichen Mitglieder. So schaffen die Nachbarschaftstreffs mit einem vielfältigen Angebot den Rahmen

für gemeinsame Erlebnisse und Begegnungen innerhalb der Wohnquartiere unserer Genossenschaft.

In der Mitgliederkommunikation setzen wir auf Teilhabe und Beteiligung. So haben wir im Jahr 2020 ein Mitwirkungsverfahren für Umgestaltungsmaßnahmen in den Wohnanlagen Pogwischrund, Friedrichhainstraße und Reinnickendorfer Straße initiiert, dessen Projekte 2021 und 2022 umgesetzt werden.

Leider konnten wir aufgrund der Kontaktbeschränkungen die Vertretertreffen in 2020 nicht durchführen. Wir hoffen, die für die Genossenschaft wichtigen Treffen – unter Einhaltung der Corona-Auflagen – in 2021 nachzuholen. Damit besteht die Möglichkeit im direkten Austausch mit Mitgliedervertreter*innen, Vorstand und Aufsichtsrat vor Ort in den Wohnanlagen Entwicklungen zu erörtern und bei Bedarf Projekte anzudenken.



„Eine derartig lebendige, positiv gestimmte und ergebnisoffene Beteiligung wie in der Albert-Schweitzer-Siedlung habe ich noch nie erlebt!“

Karin Kuttner
von Kuttner und Kahl Landschaftsarchitekten

Unser HARABAU-Team

Unser HARABAU-Team in der Verwaltung der Genossenschaft umfasst 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie bilden das Herzstück unserer Genossenschaft, denn sie kümmern sich unter anderem um die Vermietung, die kaufmännische und technische Bestandsbewirtschaftung, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und sorgen sich engagiert um die Belange unserer Mitglieder.

Ein Zuhause bei der HARABAU vermittelt Zufriedenheit und Sicherheit. Falls es mal ein Problem gibt, darf sich jedes Mitglied mit unserer Genossenschaft gut beraten fühlen: Schnell und unkompliziert Kontakt aufnehmen, und das Genossenschafts-Team verspricht eine schnelle und verbindliche Lösung.

Das sind unser Anspruch und unser Selbstverständnis.

2020 hat sich das HARABAU-Team darin bestärkt, offen und transparent über eine veränderte Unternehmenskommunikation zu sprechen, um zu einer neuen, produktiven Kultur zu finden. In unserer Grundüberzeugung streben wir eine gelebte Verantwortung für die Aufgabe, unsere Mitglieder und das Team an.

Wir sind uns sicher, dass eine verbesserte Kommunikation „auf Augenhöhe“ eine Strahlkraft auf unser Verständnis für Service und Mitgliederorientierung entwickelt. Eine Kommunikation, die auf Vertrauen und Verbindlichkeit beruht, und von der jedes Mitglied, unsere Geschäftspartner und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter profitieren.



„Ich fühle mich sehr wohl bei der HARABAU, aber in unserer Wohnanlage fehlen uns Spielangebote für Kinder und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.“

Mitgliedervertreterin und -vertreter

bei der Wohnanlagenbegehung im Gespräch mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Ekkehard Wysocki und Vorstand Mario Mack



„Schadensmeldungen kann ich jetzt direkt auf meinem Tablet erfassen und ohne Zeitverzug an meine Kolleginnen und Kollegen in der Technik senden – unsere Mitglieder finden das richtig gut!“

Hausmeister Stephan Cohrt

Digitalisierung

Das Jahr 2020 hat der Digitalisierung aufgrund der Kontaktbeschränkungen infolge der Coronapandemie einen unerwarteten Schub verliehen. Neben dem schon fast alltäglich gewordenen kommunikativen Austausch über Telefon- und Videokonferenzen wurde im Besonderen deutlich, dass sich Notwendigkeiten zur Abbildung von digitalen Arbeitsprozessen und die Vorhaltung von entsprechenden Arbeitsinstrumenten entwickelt haben.

Die HARABAU hat sich im Geschäftsjahr 2020 durch die Einführung eines neuen EDV-Systems (ERP) als gut aufgestellt gezeigt. Die Umstellung wurde zudem erforderlich, weil der Support für das bisher eingesetzte System Ende des Jahres 2020 eingestellt wurde. Neue, moderne ERP-Systeme ermöglichen auf der Basis von digitalen

Datenbankstrukturen einen dezentralen Zugriff auch durch mobile Geräte. Das vereinfacht und beschleunigt den Ablauf von Prozessen und den Austausch von Informationen. Die Kosten für die Umstellung des EDV-Systems beliefen sich 2020 auf 210 T€.

Für unsere Genossenschaft ist die Digitalisierung kein Selbstzweck.

Sie dient stets der Mitgliederorientierung und -zufriedenheit, sowie der Optimierung von operativen Prozessen zugunsten von Serviceleistungen. Im Jahr 2020 haben wir begonnen, übergreifender in den Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern „Digitalisierung“ und „Nachhaltigkeit“ zu denken und Synergien zu nutzen. Wir sind davon überzeugt, dass von diesem Weg Mitglieder, Umwelt und Genossenschaft bestmöglich profitieren.



„Die Obstbäume in der Albert-Schweitzer-Siedlung haben eine Geschichte und damit eine besondere Bedeutung für uns – schön, dass wir gemeinsam mit der HARABAU diese Tradition wieder aufleben lassen können.“

Mitglieder aus dem Pogwischrund

beim Obstbaumschnitt unter fachlicher Begleitung durch die Firma Zum Felde GmbH

Nachhaltigkeit & Klimaschutz

Nachhaltigkeit bedeutet, mit den vorhandenen Ressourcen verantwortungsvoll umzugehen: Menschen mit Respekt zu begegnen, wirtschaftlich vernünftig zu handeln und die Umwelt zu schonen.

Seit dem Jahr 2020 haben wir uns auf die Fahnen geschrieben, unsere Prozesse, unsere Organisation und unsere Projekte ganzheitlicher zu betrachten und die Aspekte von Nachhaltigkeit stets mitzudenken. Nicht als Verpflichtung, sondern als Selbstverständnis und aus Überzeugung.

Im Rahmen der Verwaltung unserer Genossenschaft müssen wir jeden Tag Entscheidungen treffen, die Einfluss auf viele Menschen und auf die Umwelt haben. Wir möchten diese Entscheidungen bewusst und verantwortungsvoll treffen, um unseren Beitrag für ein auch in Zukunft lebenswertes Hamburg zu leisten. Ein Ziel, für das wir uns gerne auf den Weg machen.

Nachhaltig zu handeln beginnt schon im Kleinen: Beispielhaft ist der Einsatz von Mehrweg-Handtuchspendern für das Händetrocknen in unseren Nachbarschaftstreffs und in der Genossenschaftszentrale, das Einsparen von Papier durch einen höheren Grad an Digitalisierung in Arbeitsprozessen oder der Einkauf von Getränken aus der Region in umweltfreundlichen Mehrwegflaschen.

Seit Juli 2020 werden alle Publikationen der HARABAU klimaneutral auf Recyclingpapier aus 100% Altpapier gedruckt.

Bauliche Projekte für mehr Artenschutz stehen in den Startlöchern. Aus dem im Jahr 2020 begonnenen

Beteiligungsverfahren im Quartier Pogwischrund, Friedrichshainstraße und Reinickendorfer Str. hat sich eine Interessengemeinschaft aus der Bewohnerschaft gefunden, die die Pflege, für die in der Albert-Schweitzer-Siedlung typischen Obstbäume übernommen hat. Die alten Obstbäume wurden fachgerecht beschnitten und ergänzend neue Obstbäume und Pflückobststräucher nachgepflanzt. Nicht nur eine Augenweide zur Blütezeit und ein Magenschmaus zur Erntezeit, sondern auch ein wichtiger Beitrag für mehr Artenvielfalt in unseren Wohnanlagen.

Eines der großen Zukunftsthemen ist die Mobilität. Wir arbeiten an sinnvollen und zukunftsfähigen Konzepten, die unseren Mitgliedern den Zugang zu Elektro-Ladepunkten ermöglichen.

Erkannt haben wir, dass der Bedarf nach Abstellflächen für Fahrräder stetig steigt. Auch hier werden wir 2021 das Angebot an passenden standortbezogenen Lösungen ausweiten.

Nachhaltigkeit, im Besonderen unter dem Aspekt des Klimaschutzes, ist für die HARABAU eine Zukunftsinvestition. Unsere Genossenschaft sieht sich in der Pflicht den Beitrag zum Erreichen der gesetzlichen Klimaziele auf Bundes- und Landesebene zu leisten und geeignete Maßnahmen zur Dekarbonisierung unserer Wohnungsbestände anzustoßen; wohl wissend, dass wir uns auf einen Weg machen, der nicht nur lang ist, sondern auch viele technische und wirtschaftlichen Herausforderungen birgt. Denn für unsere Mitglieder der HARABAU muss auch zukünftig ein modernes und attraktives Wohnen zu moderaten bzw. sozialverträglichen Nutzungsgebühren sichergestellt sein.



Lagebericht

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

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

Unsere Genossenschaft verfügt unverändert über 2.284 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeflächen (ohne Eigennutzung) und 1.157 Garagen und Stellplätze.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Auch wenn nicht auf Gewinnmaximierung abgestellt wird, muss unsere Genossenschaft wirtschaftlich agieren und Rahmenbedingungen antizipieren, um ihre Ziele sozial ausgewogen, umweltschonend und generationsübergreifend nachhaltig zu realisieren.

Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronapandemie hat starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Auch in der Hamburger Wirtschaft sind die Auswirkungen der Coronakrise deutlich spürbar. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 nominal um 4,5 % (Bundesdurchschnitt 6,6 %) gesunken.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs und damit einhergehend die Haushaltszahl wird in den

kommenden Jahren weiter ansteigen, obwohl sich im Trend eine Verlangsamung des Anstieges abzeichnet. Laut vorliegender Prognosen wächst die Bevölkerung der Stadt im moderaten Zuwanderungsszenario bis 2040, erst danach könnte sich ein Rückgang ergeben. Gleichzeitig erhöht sich die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg voraussichtlich auf rd. 135.000 Personen und damit die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Servicedienstleistungen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel.

Der Anteil an Einpersonenhaushalten ist in Hamburg zwischen 2009 und Ende des Jahres 2019 von 51,6 % auf 54,3 % gestiegen.

Der deutlich überwiegende Teil der Hamburgerinnen und Hamburger wohnt zur Miete, so werden 75 % des Wohnungsbestandes der Stadt von Mietern bewohnt. Hierbei besteht trotz der guten wirtschaftlichen Lage eine wachsende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

Geschäftsverlauf

Trotz des Einflusses der Coronapandemie im Jahr 2020 hat sich unser Geschäftsgebiet als robust und wiederstandsfähig erwiesen.

Die Nutzungsgebühren bzw. Mieten haben sich im gesetzlich vorgegebenen Rahmen leicht erhöht und betragen 2020 durchschnittlich 6,75 €/m² nach 6,72 €/m² im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote stieg leicht auf 6,74 % im Vergleich zu 6,70 % im Vorjahr.

Ausfälle bzw. Stundungen bei den Nutzungsgebühren bzw. Mieten, die nachweislich und ursächlich auf Folgen der Coronapandemie beruhten, waren nur in Einzelfällen zu verzeichnen. Ausfälle und Stundungen waren bis zum Jahresende im Wesentlichen ausgeglichen.

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

in T€	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	15.468	15.582	15.389
Instandhaltungsaufwendungen *	4.590	4.484	2.658
Zinsaufwendungen	1.582	1.616	1.907
Jahresüberschuss	1.988	2.274	3.204

* inkl. Versicherung ohne Mieterbelastungen

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein leicht über dem Planergebnis liegender Jahresüberschuss erzielt.

Die Abweichung in den Umsatzerlösen zum Planansatz 2020 resultiert weitestgehend aus höheren Erlösen durch Mietanpassungen in der Neuvermietung.

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen konnten aufgrund fehlender Firmkapazitäten sowie zeitlicher

Verzögerungen durch organisatorische Anpassungen im Baubetrieb infolge von Schutz- und Hygienekonzepten in der Coronapandemie nicht vollumfänglich umgesetzt werden und wirkten sich auf das Jahresergebnis aus. Dennoch wurden die Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr beträchtlich gesteigert und betragen durchschnittlich rd. 29,49 € pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 18,24 €/m²). Aktivierungspflichtige Modernisierungen waren nicht zu verzeichnen.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand und dem niedrigeren Zinsniveau bei Prolongationen und Umfinanzierung zum Vorjahr rückläufig, lagen aufgrund unserer konservativen Planung aber leicht über dem Planwert.

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt sowie die Ertragslage trotz des Einflusses der Coronapandemie und bei relativ konstantem Personalbestand verstetigt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2020	2019	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	2.689,0	3.491,9	- 802,9
Bautätigkeit / Modernisierung	- 33,4	- 100,3	66,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 123,6	- 131,7	8,1
Betriebsergebnis	2.532,0	3.259,9	- 727,9
Finanzergebnis	- 29,5	- 23,0	- 6,5
Neutrales Ergebnis	- 205,7	1,9	- 207,6
Ergebnis vor Steuer	2.296,8	3.238,8	- 942,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 22,8	- 35,0	12,2
Jahresüberschuss	2.274,0	3.203,8	- 929,8

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

Die Veränderung in der Position Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Ausgaben in der Instandhaltung zurückzuführen, denen gesunkene Zinsaufwendungen sowie geringere Verwaltungskosten gegenüberstehen.

Im neutralen Ergebnis wirken sich die Ausgaben für die Umstellung des ERP-Systems aus.

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

2.2 Finanzlage

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

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

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,9 % und liegt somit leicht unter dem Vorjahreswert von 3,2 %.

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, die außerplanmäßigen Tilgungen sowie die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte und die darüber hinaus erfolgten Investitionsauszahlungen deckte. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 144,8 zu.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger und ordnungsgemäßer Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

in T€	2020	2019
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.281,4	2.672,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.336,5	8.081,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 116,6	- 49,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 6.075,1	- 5.422,1
Finanzmittelbestand	5.426,2	5.281,4
Cashflow nach DVFA/SG**	4.564,9	6.136,3
Planmäßige Tilgungen	- 3.199,0	- 3.026,6

* Deutscher Rechnungslegungsstandard Nr.21

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

2.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	94.612,7	91,6	96.749,1	92,0
Umlaufvermögen				
langfristig	170,5	0,2	158,6	0,1
kurzfristig	8.539,4	8,2	8.299,4	7,9
Bilanzsumme	103.322,6	100,0	105.207,1	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	44.168,4	42,7	41.995,9	39,9
Fremdkapital				
langfristig				
Verbindlichkeiten	53.828,6	52,1	58.186,6	55,3
Pensionsrückstellungen	1.176,0	1,1	1.138,0	1,1
Kurzfristige Fremdmittel	4.149,6	4,1	3.886,6	3,7
Bilanzsumme	103.322,6	100,0	105.207,1	100,0

Das Anlagevermögen beträgt 91,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.172,5 zu. Davon entfallen T€ 2.274,0 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von T€ 264,1 und T€ 162,6 durch Veränderung des Geschäftsguthabens.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,8 % gesunkener Bilanzsumme 42,7 % (Vorjahr 39,9 %).

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	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	42,7	39,9
Eigenkapitalrentabilität	%	5,20	7,70
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,75	6,72
Fluktuationsquote	%	6,74	6,70
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	29,49	18,24

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Hier greift unser Risikomanagementsystem. Es erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems. Sowohl unser Risikomanagement als auch das Compliance-Management werden regelmäßig überprüft und aktualisiert. Bezüglich des Leerstandsrisikos rechnen wir mit leicht steigenden Leerständen. Der bauliche Zustand der Gebäude wird regelmäßig überprüft.

3.2 Chancenbericht

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg und Umgebung aufgrund unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells mehr Chancen als Risiken für die weiterhin positive Entwicklung der HARABAU. Wir erwarten im Wesentlichen eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen sehen wir bei Wirtschaftlichkeit durch arrondierenden Neubau, strukturelle Bestandspflege und energetische Modernisierungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

3.3 Prognosebericht

In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen für den Raum Hamburg wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Unsere Prognose ist, dass wir auch weiterhin mit nahezu Vollmietung und stabilen Einnahmen durch regelmäßig eingehende Nutzungsgebühren (Mieten) rechnen können. Bei der Entwicklung der Nutzungsgebühren (Mieten) gehen wir auch unter Einbeziehung der möglichen wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie von einem leicht steigenden Niveau aus, jedoch mit steigenden Mietausfällen.

Unter der Erwartung der Mietentwicklung bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterträgen plus Umlagen von T€ 15.888, Zinsaufwendungen von T€ 1.582 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 4.710.

Für 2021 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.486. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

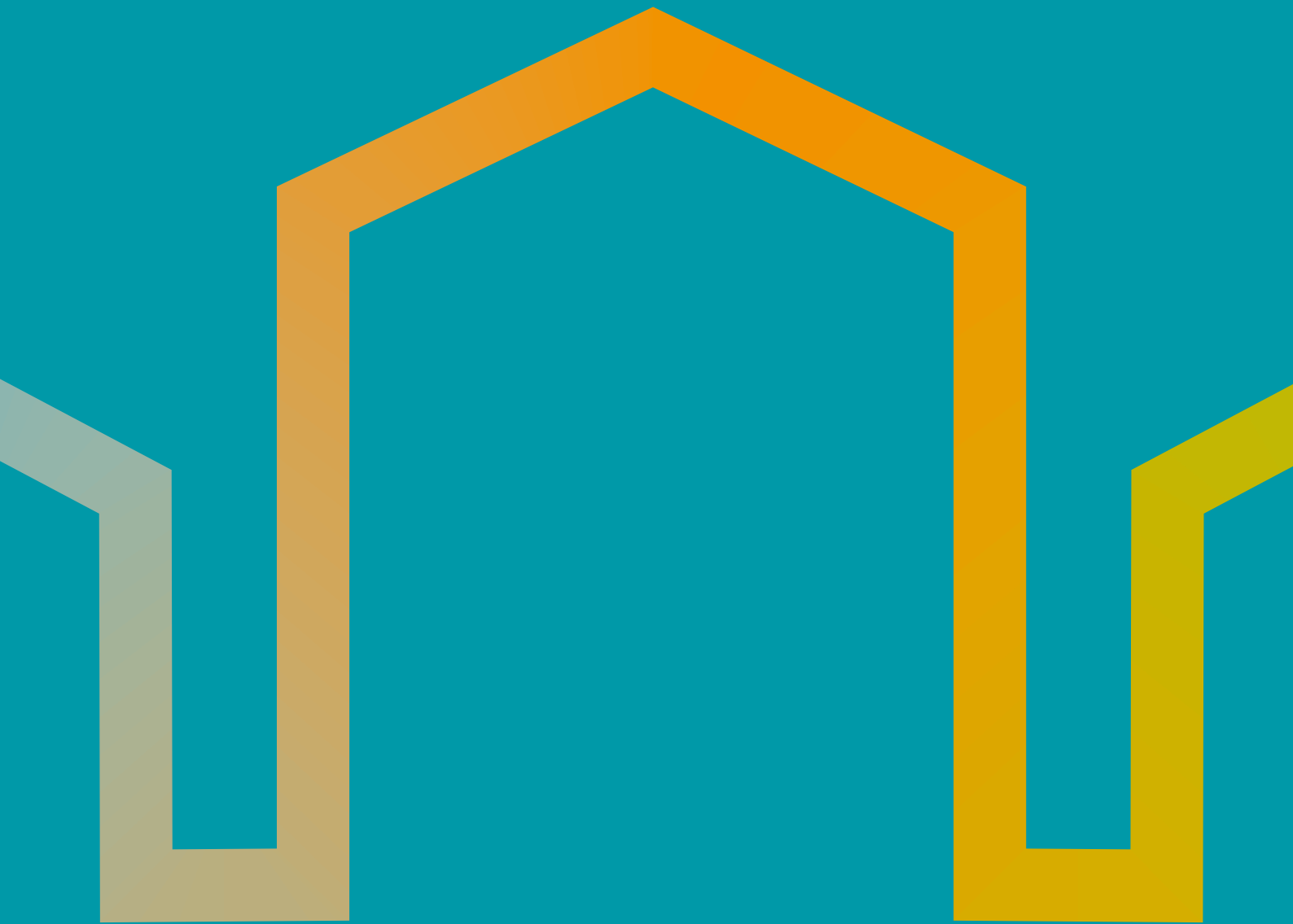
Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hamburg, den 19. Mai 2021

Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann



Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite		2020	2019
in €			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		11.169,26	3.688,60
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.988.335,11		95.132.349,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.456.931,37		1.499.041,44
3. Technische Anlagen und Maschinen	2.379,00		3.441,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.890,48	94.601.535,96	110.554,00
Anlagevermögen insgesamt:		94.612.705,22	96.749.074,06
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.926.215,23	2.888.991,62
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	49.062,45		43.837,88
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.603,30		2.737,73
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.008,77		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	287.627,61	354.302,13	238.701,98
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.426.206,23	5.281.365,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.123,66	2.409,61
Bilanzsumme		103.322.552,47	105.207.117,97

Passivseite		2020	2019
in €			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.000,00		105.900,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.976.650,00		6.814.050,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.600,00	7.094.250,00	11.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		
(Vorjahr: 0,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.319.000,00		4.091.000,00
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	228.000,00		
(Vorjahr: 321.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	32.483.218,99	36.802.218,99	30.709.197,23
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.774.021,76		
(Vorjahr: 2.618.733,37)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.273.989,76		3.203.835,37
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.002.021,76	271.968,00	2.939.733,37
Eigenkapital insgesamt		44.168.436,99	41.995.949,23
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.176.012,00		1.138.043,00
2. Sonstige Rückstellungen	194.242,20	1.370.254,20	101.974,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.828.613,31		58.186.596,44
2. Erhaltene Anzahlungen	3.304.075,95		3.296.656,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.464,04		22.037,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	559.238,33		375.772,64
5. Sonstige Verbindlichkeiten	26.803,45	57.747.195,08	53.382,14
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		36.666,20	36.707,31
Bilanzsumme		103.322.552,47	105.207.117,97

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

in €		2020	2019
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.582.037,79		15.389.189,87
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	489,30	15.582.802,09	468,32
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen		37.223,61	111.025,07
3. Sonstige betriebliche Erträge		248.587,33	84.549,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.146.479,19	5.254.893,41
Rohergebnis		8.722.133,84	10.330.614,73
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	939.720,60		873.723,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	216.430,69	1.156.151,29	888.950,15
– davon für Altersversorgung: 29.684,61 (im Vorjahr: 699.900,05)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.252.923,29	2.231.548,65
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		842.545,33	646.276,18
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	6,59
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.645.080,00	1.930.229,55
– davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 28.945,00 (im Vorjahr: 22.436,00)			
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.819,10	34.958,00
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.802.614,83	3.724.935,19
12. Sonstige Steuern		528.625,07	521.099,82
13. Jahresüberschuss		2.273.989,76	3.203.835,37
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.002.021,76	2.939.733,37
15. Bilanzgewinn		271.968,00	264.102,00



Anhang

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) 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 5 bis 10 Jahre festgelegt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear auf 3 bis 23 Jahre abgeschrieben. Die in dem Posten enthaltenen geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 800,00 netto werden im Jahr des Zuganges voll abgeschrieben und im Anlagengitter als Abgang gezeigt.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet.

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

In den sonstigen Vermögensgegenständen wurde die Rückdeckungsversicherung für Pensionsverpflichtung mit dem Aktivwert in Höhe von € 170.446,00 angesetzt.

Die liquiden Mittel bestehen in Euro.

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für die Anwartschaft wurde ein modifizierter Teilwert ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 1,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank vom 31.10.2020 veröffentlichte Marktzins bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren auf den 31.12.2020 fortgeschrieben zu Grunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzins der ergangenen zehn Jahre.

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt € 1.305.149,00 und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von € 129.137,00 zur ausgewiesenen Rückstellung. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB der Ausschüttungssperre.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenpiegel (Seite 38) dargestellt.

Der Zugang der „Immaterielle Vermögensgegenstände“ beinhaltet neue Serverlizenzen (T€ 13).

In den Posten „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ wurden i. W. für T€ 51 ein Pkw und für weitere T€ 32 ein neuer Server inkl. Umgebung angeschafft.

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.

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
	T€	T€
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	6.977	6.814
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	114	106
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	4	12
Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres	7.095	6.932

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2020 um 2,4 %.

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

Rückstellungen	T€
Dichtigkeitsprüfung / Instandsetzung	93
Grundstücksentwässerung	93
Jahresabschluss, Prüfung und Steuerberatung	83

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 40).

Anlagenpiegel

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

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten *	262.211,85	12.565,21	107.381,88	0,00	167.395,18
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.857.737,75	0,00	0,00	0,00	153.857.737,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.366.184,41	0,00	0,00	0,00	2.366.184,41
Technische Anlagen und Maschinen	112.640,23	0,00	0,00	0,00	112.640,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung **	420.957,80	107.739,24	15.711,24	0,00	512.985,80
	156.757.520,19	107.739,24	15.711,24	0,00	156.849.548,19
Anlagevermögen insgesamt	157.019.732,04	120.304,45	123.093,12	0,00	157.016.943,37

* Die Abgänge beinhalten bereits voll abgeschriebenene Vermögensgegenstände (altes ERP-System)

** Als Abgang werden neben einem Zuschuss für ein Elektro-KFZ die im Geschäftsjahr zugegangenen und voll abgeschriebenene geringwertigen Vermögensgegenstände gezeigt.

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019
		Zugängen Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
258.523,25	5.084,55	0,00	107.381,88	0,00	156.225,92	11.169,26	3.688,60
58.725.388,73	2.144.013,91	0,00	0,00	0,00	60.869.402,64	92.988.335,11	95.132.349,02
867.142,97	42.110,07	0,00	0,00	0,00	909.253,04	1.456.931,37	1.499.041,44
109.199,23	1.062,00	0,00	0,00	0,00	110.261,23	2.379,00	3.441,00
310.403,80	60.652,76	0,00	11.961,24	0,00	359.095,32	153.890,48	110.554,00
60.012.134,73	2.247.838,74	0,00	11.961,24	0,00	62.248.012,23	94.601.535,96	96.745.385,46
60.270.657,98	2.252.923,29	0,00	119.343,12	0,00	62.404.238,15	94.612.705,22	96.749.074,06

Verbindlichkeitspiegel 2020

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 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.828.613,31 (58.186.596,44)	3.383.442,47 (3.201.778,04)	13.592.161,75 (13.890.021,48)	36.853.009,09 (41.094.796,92)	53.828.613,31 (58.186.596,44)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.304.075,95 (3.296.656,06)	3.304.075,95 (3.296.656,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.464,04 (22.037,15)	28.464,04 (22.037,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	559.238,33 (375.772,66)	559.238,33 (375.772,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	26.803,45 (53.382,14)	26.803,45 (53.382,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	57.747.195,08 (61.934.444,45)	7.302.024,24 (6.949.626,05)	13.592.161,75 (13.890.021,48)	36.853.009,09 (41.094.796,92)	53.828.613,31 (58.186.596,44)	

*) 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€ 2.911 abgerechnete Nebenkosten und T€ 504 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von T€ 128.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 4.356 Instandhaltungsaufwendungen (exkl. Versicherungsschäden und Mieterbelastungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten i. W. T€ 471 Verwaltungskosten sowie T€ 210 Kosten für die IT-Umstellung.

4. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4,8	7,5
Hauswarte	4,0	0,0
	8,8	7,5

Mitgliederbewegung:

	Zahl der Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.459	45.427
Zugang 2020	136	2.443
Abgang 2020	102	1.359
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.493	46.511

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um T€ 162,6.

Es bestehen keine in der Bilanz nicht ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Hauptamtlich:
Mario Mack – geschäftsführendes Vorstandsmitglied, ab 01.03.2020
Hans-Jürgen Teudt – Vorstandsmitglied, bis 31.03.2020
Nebenamtlich:
Meike Dingermann – Vorstandsmitglied, ab 01.11.2020
Angelika Bauschke – Vorstandsmitglied, 01.04.2020 bis 31.10.2020
Peter Kessler – Vorstandsmitglied, bis 31.03.2020

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ekkehard Wysocki – Vorsitzender
Maja Kreßin – Stellvertretende Vorsitzende
Susanne Wagener – ab 22.10.2020, Schriftführerin ab 17.11.2020
Nico Schröder – Schriftführer bis 17.11.2020
Carsten Gruber – stellvertretender Schriftführer
Beate Höfling
Angelika Bauschke – bis 31.03.2020

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 nach gemeinsamer Beratung mit getrennten Beschlüssen am 18.05.2021 beschlossen, € 1.774.021,76 in die anderen Ergebnisrücklagen und € 228.000,00 in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

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

Bilanzgewinn	€ 271.968,00
---------------------	---------------------

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Mitgliederversammlung Dividendenausschüttung	€ 271.968,00
--	--------------

Hamburg, den 19. Mai 2021

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann



Bericht des Aufsichtsrats

Auf sechs gemeinsamen Sitzungen – sowie weiteren Sondersitzungen – mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 die Arbeit sowie die Geschäftsführung des Vorstandes gemäß den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorgaben überwacht. Dazu wurden Berichte des Vorstandes entgegengenommen, diskutiert, kritisch bewertet und gebilligt. Fragen des Aufsichtsrates wurden vom Vorstand vollumfänglich beantwortet.

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

Regelmäßiger Punkt der Tagesordnung waren nach wie vor die Informationen über unseren Verein „Förderung der Gemeinschaft in der Harabau“ und dessen weitere Entwicklung, sowohl personell als auch inhaltlich. Dazu gehörte auch die Veranstaltungsplanung des Vereins, die ab März 2020 maßgeblich durch die Coronapandemie geprägt wurde.

Planungen des Vorstandes zu weiteren Grundstückskäufen/Bauvorhaben waren ebenfalls ein regelmäßiger Punkt der Sitzungen. Der Schwerpunkt dieses Jahres lag allerdings bei der Instandsetzung und damit der Werterhaltung unserer Wohnungen und Anlagen. Die Rechnungslegung des Vorstandes wurde geprüft und einstimmig gebilligt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

2020 gab es im Aufsichtsrat personelle Veränderungen. Auf der Vertreterversammlung am 22.10.2020 wurden Nico Schröder erneut und Susanne Wagener erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt.

2020 war das Jahr der personellen Neuaufstellung. Ende März 2020 schieden Hans-Jürgen Teudt als hauptamtliches und Peter Kessler als nebenamtliches Mitglied aus dem Vorstand aus. Als hauptamtlicher Vorstand übernahm Mario Mack die Geschäftsleitung. Bis zum Abschluss des Findungsverfahrens für die Neubesetzung des nebenamtlichen Vorstandes erklärte sich Angelika Bauschke bereit, aus dem Aufsichtsrat zurückzutreten und für die Übergangszeit die Funktion des nebenamtlichen Vorstandsmitglieds zu übernehmen. Im November konnte das intensive Auswahlverfahren mit der Bestellung von Meike Dingermann abgeschlossen werden. Sie komplettiert das neu aufgestellte Vorstandsteam der HARABAU und konnte bereits am 22.10.2020 den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Vertreterversammlung als neues nebenamtliches Vorstandsmitglied vorgestellt werden.

Trotz Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebes aufgrund der Corona-Pandemie war das Berichtsjahr auch von einer spürbaren inhaltlichen Neuausrichtung unserer Genossenschaft geprägt. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und der Mitarbeiterschaft brachte der Vorstand das Unternehmenskonzept „HARABAU 2025“ auf den Weg. „HARABAU 2025“ richtet den Blick in die Zukunft und setzt die mittelfristigen Zielmarken für die Entwicklung der Genossenschaft. Wichtige Schritte in Richtung Digitalisierung erfolgten zudem Mitte des Jahres durch eine Umstellung bzw. Erneuerung der EDV-Systeme (ERP).

Die Zusammenarbeit mit dem neuen Vorstand in seiner Gesamtheit gestaltete sich außerordentlich konstruktiv. Insbesondere konnten wir beobachten, dass der neue Vorstand von unserer Mitarbeiterschaft außerordentlich positiv aufgenommen wurde.



Das hat sich sowohl bei der umfangreichen technischen Erneuerung, als auch bei der Einführung eines neuen Arbeitszeitmodells gezeigt.

Unser Dank gilt sowohl den ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedern als auch dem neu bestellten Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im letzten Jahr wieder 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 leisten.

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

- den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen
- den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2020 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Hamburg im Mai 2021

Der Aufsichtsrat:

Ekkehard Wysocki
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis

(Stand 01.03.2021)

Wahlbezirk 1

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

Vertreter*innen

Neumann, Gustav
Zwarg, Chantal
Bork, Ulrich

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 2

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

Vertreter*innen

Konek, Marcel
Landsberger, Volker

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 3

Wohnanlage: Beerenhöhe

Vertreter*innen

Hartmann, Nicole
Flebbe, Hans-Rolf
Hartmann, Jan

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 4

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

Vertreter*innen

Langenhop, Wolfgang
Regener, Manfred
Lübke, Herbert
Pahl, Angelika
Keul, Christina
Bollo, Denise
Recknagel, Dennis

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 5

Wohnanlagen: Erdmannstraße, Bergiusstraße, Am Born, Danziger Straße

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

Wahlbezirk 6

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

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

Wahlbezirk 7

Wohnanlagen: Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße

Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
Zoeftig, Günther	Felis, Manfred
Meier-Hedde, Fabian	Maleika, Birgit
Giesmann, Peter	
Heuckeroth, Dieter	
Goossen, Harald	
Bastian, Ludwig	
Tessmer, Thomas	
Meinhard, Janine	
Wedemeyer, Thomas	
Wittka, Melanie	
Klupsch, Astrid	
Wasmuth, Peter	

Wahlbezirk 8

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

Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
Bramfeld, Uwe	Gundlack, Heinz
Paul, Monika	Bisanz, Olaf
Schrade, Helmut	Sygo, Ralf Martin
Weidt, Jürgen	Wahl, Hartmut
Sponner, Ines	
Konzelmann, Jan	
Banz, Hans-Werner	
Alves, Traute	

Wahlbezirk 9

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

Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
Wauer, Detlev	
Opitz, Horst	
Jungclaus, Margit	
Eckhoff, Michael	
Schleef, Michael	

Wahlbezirk 10

Wohnanlagen: Pinneberger Chaussee, Mergenthaler Weg, Vereinsstraße

Vertreter*innen	Ersatzvertreter*innen
Bornholt, Andreas	Wollweber, Heinz-Jürgen
Horn, Christian	

Wahlbezirk 11

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

Vertreter*innen

Guzy, Ulrich
 John, Werner
 Heblinski, Benjamin

Ersatzvertreter*innen**Wahlbezirk 12**

Wohnanlagen: Tegelsberg, Tunnkoppelstieg, Tunnkoppelring, Buchenkamp

Vertreter*innen

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

Ersatzvertreter*innen

Neuling, Sonja

Wahlbezirk 13

Unversorgte und fördernde Mitglieder/ Vertreter*innen

Vertreter*innen

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

Ersatzvertreter*innen



Gisela Andresen
 Karl Dieter Böhm
 Alexander Demburg
 Peter Fürchtenicht
 Walther Gebert
 Jürgen Harms
 Gertrud Heine
 Erhard Höfler
 Renate Hollmann
 Lisa Horn
 Claus Hümöller
 Heinz Jastram
 Faramarz Khodayari
 Hiltrud Klockmann
 Harald Knackstedt
 Stefan Kopmann
 Andreas Kowalewski
 Klaus-Dieter Lehmann
 Bodo Lewald
 Willi Liebherz
 Gerhard Maahs
 Adolf Neumann
 Oswald Niske
 Birgitt Nowack
 Günter Oest
 Maren Ortlieb
 Wolfgang Ostrowski
 Marianne Peters
 Evamarie Rake
 Günther Reimers
 Gerhard Rodegerdts
 Günter Röhrig
 Hans-Joachim Rychlik
 Matthias Scheinert
 Wolfgang Schenk
 Jörg Schuppli
 Edeltraud Stade
 Wolfgang Vogel
 Ilona Vogt
 Wolfgang Vollmer
 Claudia Wagner
 Elke Witt
 Inge Wolters
 Heinz Wriedt

Wir trauern um unsere

verstorbenen Mitglieder.

Wir werden ihrer in Treue und Dankbarkeit gedenken!

Unsere Wohnanlagen

Stand 31.12.2020

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		1953
Rahlstedt	4	Pogwischrund 2 – 25	87		4		1956
Rahlstedt	5	Rahlstedter Str. 160 Remstedtstr. 2	8	1	2		1955
Farmsen	6	August-Krogmann-Straße 3 + 7	30	2			1958
Rahlstedt	7	Timmendorfer Straße 1 – 15	130		14		1958
Rahlstedt	8	Friedrichshainstr. 8 – 26 Reinickendorfer Str. 2 – 45	271	2	60	94	1961
Rahlstedt	9	Am Sooren 31 a – 57	54		24	1	1961
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	17	1973
Farmsen	14	Farmsener Hoehe 37 + 39	10		16		1968
Tonndorf	15	Küperkoppel 95 – 99	18			18	1970
Rahlstedt	16	Lisestieg 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 Hauptstr. 42 + 44 Steinbeker Weg 27 – 31	24		10	10	1976
Rahlstedt	22	Nydamer Weg 2 – 8 a	33		32	32	1976
Rahlstedt	23	Hauke-Haien-Weg 23 + 25	15		7	8	1976
Rahlstedt	24 *	Boizenburger Weg 11	29	4		12	1984
Rahlstedt	25 *	Boizenburger Weg 7	8	2			1982
Rahlstedt	26 *	Rahlstedter Str. 139	12				1983
Eimsbüttel	27	Vereinsstraße 76	11				1985
Bergedorf	28 *	Chrysantherstraße 142 – 142 d Sander Straße 25 – 25 b	42	1	35		1986
Poppenbüttel	29 *	Tegelsberg 2 d – g	31			26	1987
Volksdorf	30 *	Tunnkoppelring 64 – 68 Tunnkoppelstieg 18 – 22	57		28	18	1984
Altona/Ottensen	31 *	Erdmannstrasse 3 – 7	53				1989
Altona/Ottensen	32 *	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	Bargteheider Straße 169 – 173	40		24	8	1998
Rahlstedt	42	Boltenhagener Str. 18 – 22	30			6	1999
Rahlstedt	43 *	Ahrenshooper Str. 12 – 24 Kühlungsborner Str. 68 – 82	109		54	33	2001
Rahlstedt	44	Ahrenshooper Str. 26 – 32	90		71		2001
Rahlstedt	45	Am Sooren 97	15			11	2014
Billstedt	46	Julius-Campe-Weg 36	9				2011
Rahlstedt	47	Lilienconstraße 61	27		21		2017
			2.284	20	687	470	

* öffentlich gefördert

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

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



Impressum

Geschäftsbericht 2020

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 2020
bis 31. Dezember 2020

Bildnachweis

Fotos:
Andreas Bock Fotografie, Hamburg

Besonderer Hinweis zu den abgebildeten Fotos:
Die HARABAU hat sich entschieden, die fotografierten
Personen (wenn möglich) ohne einen Mund-Nasenschutz
abzubilden. Bei den Fotoaufnahmen wurden alle gebote-
nen Abstands- und Hygieneregeln eingehalten.

Karte S. 9:
erstellt nach Vorlage unter
Creative-Commons-Lizenz „TUBS“

Redaktion und Text:
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

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

Druck:
klimaneutral auf
FSC® zertifiziertem 100% Recyclingpapier.





Richtig gut wohnen.