



Geschäftsbericht

2021





Richtig gut wohnen.

## Wohn- und Geschäftsbauten

2.284 Wohnungen  
(mit 144.413 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

20 Gewerbeeinheiten (ohne Eigennutzung)  
(mit 1.979 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

687 Garagen / überdachte Stellplätze

470 offene Stellplätze

4,7 Mio. Euro Investitionen  
in den eigenen Wohnbestand

6,88 €/m<sup>2</sup> durchschnittliche  
monatliche Nutzungsgebühr (netto-kalt)

7,49 % Fluktuationsrate / Mieterwechsel in 2021

3.526 Mitglieder in 2021

# Auf einen Blick

Kennzahlen	2021	2020
Bilanzsumme	102.444.705,91 €	103.322.552,47 €
Eigenkapitalquote	45,40 %	42,70 %
Instandhaltung / Modernisierung (ohne Versicherungen / Mieterbelastungen)	4.663.873,32 €	4.356.332,76 €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.844.855,14 €	15.582.037,79 €
Bilanzgewinn	278.514,00 €	271.968,00 €
Geschäftsguthaben	7.316.214,00 €	7.094.250,00 €
Rücklagen	38.945.247,82 €	36.802.218,99 €
Rückstellungen	1.377.315,49 €	1.370.254,20 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	2.284	2.284
Zahl der Mitglieder	3.526	3.493
Zahl der Geschäftsanteile	47.550	46.511

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



# Inhalt

Auf einen Blick	5
Organe der Genossenschaft	8
Unser Wohnungsbestand	9
Vorwort des Vorstands	10
Bericht des Vorstands	12
75 Jahre HARABAU – Wir feiern Jubiläum	26
Lagebericht	
1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf	41
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	43
2.1 Ertragslage	43
2.2 Finanzlage	44
2.3 Vermögenslage	45
2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren	45
3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	46
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	46
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	47
3.3 Prognosebericht	47
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31. Dezember 2021	48
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	50
Anhang	52
Bericht des Aufsichtsrats	60
Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis	62
Verstorbene Mitglieder	67
Unsere Wohnanlagen	68
Impressum	70

# Organe der Genossenschaft

## Vorstand

Mario Mack  
geschäftsführendes Vorstandsmitglied

Meike Dingermann  
nebenamtliches Vorstandsmitglied

## Aufsichtsrat

Ekkehard Wysocki  
Vorsitzender

Maja Kreßin  
Stellvertretende Vorsitzende

Susanne Wagener  
Schriftführerin

Carsten Gruber  
stellvertretender Schriftführer

Beate Höfling

Nicole Hartmann  
ab 26.10.2021

Nico Schröder †  
bis Mai 2021

## Ausschüsse des Aufsichtsrats

Ekkehard Wysocki – Sprecher

Maja Kreßin

Susanne Wagener

Carsten Gruber

Beate Höfling

Nicole Hartmann  
ab 26.10.2021

Nico Schröder †  
bis Mai 2021

## Prokurist

Kai Jensen

## Mitgliedervertreter\*innen

siehe Verzeichnis von Seite 62 bis 65

# 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 Volkssdorf
- 14 Wandsbek

## Vorwort des Vorstands



## Liebe Genossenschaftsmitglieder, liebe Geschäftspartner\*innen,

„Richtig gut wohnen“, wie sich unser Slogan stolz unter dem neuen HARABAU Logo präsentiert, bekam während des zweiten Jahres der Coronapandemie noch mal eine viel stärkere Bedeutung. Wiederholte Lockdowns, persönliche Quarantäneanordnungen und die Homeoffice-Pflicht zeigten wie wichtig die „eigenen vier Wände“ sind und dass man sich in ihnen geborgen und sicher fühlt. „Wir-Gefühl“, Gemeinschaft, Solidarität und Vertrauen – darauf konnten sich unsere Mitglieder und Partner\*innen auch im Jahr 2021 verlassen.

Für viele Menschen stellte sich in dieser Zeit die Frage nach dem wirtschaftlichen Überleben und damit einhergehend für Mieter die existenzielle Frage, ob man die Miete noch zahlen kann. Sie, als Mitglieder der Genossenschaft, haben von der HARABAU die verbindliche Zusage für das Jahr 2021 erhalten, dass wir Ihnen in solchen unverschuldeten Situationen während der Coronapandemie helfend zur Seite stehen werden. Kein Genossenschaftsmitglied musste daher die zusätzliche Angst haben, seine Wohnung zu verlieren.

### Ein starkes Team

Auch das HARABAU-Team musste sich ein Stück weit „neu erfinden“ und sich an die veränderten Gegebenheiten und die sich – gefühlt täglich wechselnden Gesetzevorgaben – anpassen. Auf den Einsatz, das Engagement und die Flexibilität unserer Mitarbeiter\*innen sind wir sehr stolz! So haben wir die Risiken für Mitarbeiter\*innen, Mitglieder und Geschäftspartner\*innen minimiert und gleichzeitig die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft erhalten.

### Begegnung und Beteiligung

2021 war auch ein Jahr des Kennenlernens, der Begegnung und der Beteiligung - die Freude und der Erkenntnisgewinn waren beiderseits groß als in den Monaten April bis Juni der Vorstand und Mitglieder des Aufsichtsrates in den Wohnanlagen die dort wohnenden Vertreter\*innen treffen konnten, um sich persönlich auszutauschen. Eine Sommerblumenaktion flankierte ein breit aufgestelltes und intensives Mitgliederbeteiligungsverfahren in der Wohnanlage Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße und machte deutlich, wie sehr die Mitglieder sich über gemeinsame Aktivitäten freuten und das offene Angebot für aktives Mitgestalten annahmen. Diese besonderen Momente voller Produktivität und des Miteinanders trugen noch einmal mehr zur Verbundenheit der Genossenschaftsmitglieder untereinander bei und haben uns bestärkt diesen gemeinschaftlichen Weg auch in den kommenden Jahren weiter zu gehen.

## Neue Herausforderungen in einer Welt im Wandel

Die vergangenen Monate haben uns deutlicher als bisher vor Augen geführt, dass die Welt sich im Wandel befindet. Auch die HARABAU muss sich neuen politischen und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen stellen und nachhaltige Lösungen erarbeiten, um das Wohnen für unsere Mitglieder auch in Zukunft sozialverträglich und bezahlbar zu halten.

Mit neuen Bundes- und Landesverordnungen wurde Klimaschutz 2021 zum Gesetz und erfordert verändertes Denken und konsequentes Handeln. Wir stehen zu unserer Verantwortung und machen uns auf den Weg, einen „Klimapfad“ für unsere Genossenschaft zu erarbeiten. Mit dem Ziel, dass unser Gebäudebestand ab 2045 Klimaneutralität erreicht. Wichtig für uns – wir bleiben im Gespräch mit unseren Mitgliedern und Partner\*innen! Nur gemeinsam können wir die gesteckten Ziele erreichen.

## 75 Jahre HARABAU – Erinnern und den Blick in die Zukunft wagen

Am 18. März 2022 feierte die Hamburg Rahlstedter Baugenossenschaft eG ihr 75-jähriges Bestehen. Voller Stolz, in tiefem Bewusstsein und großer Demut schauen wir auf die Erfolgsgeschichte dieser Genossenschaft zurück. Wir haben das zum Anlass genommen, eine Festschrift zu verfassen, um nicht nur die Historie der HARABAU wieder aufleben zu lassen, sondern vor allem einen Einblick in die Welt der vielen Menschen, die diese Genossenschaft tragen, sie begleiten und fördern, zu geben und daran teilzuhaben. Leider können wir nicht allen Mitgliedern und Partner\*innen ein Jubiläumsbuch zur Verfügung stellen, wir gewähren Ihnen aber in diesem Geschäftsbericht einen kleinen Einblick.

Blicken wir zusammen zuversichtlich nach vorne und verinnerlichen uns, was Sie, die Genossenschaftsmitglieder der HARABAU, in den vergangenen 75 Jahren an Aufbauarbeit geleistet haben und was wir als Solidargemeinschaft mit guten Partner\*innen alles zusammen bewerkstelligen können!

Wir als Vorstand sind stolz darauf, auch in diesen herausfordernden Zeiten ein Teil dieser genossenschaftlichen Erfolgsgeschichte zu sein!

Mario Mack

Meike Dingermann

## Bericht des Vorstands

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

Was mit dem Start in den Bereichen Wirtschaftliche Balance, Bestandsentwicklung, Mitgliederkommunikation und -zufriedenheit, Unternehmenskultur und Digitalisierung sowie Nachhaltigkeit und Klimaschutz zunächst als Handlungsfelder formuliert war, hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 als Basis unseres Denkens und Handelns etabliert, mit konkreten Projekten angereichert und mit Leben gefüllt.

Trotz der weiterhin präsenten Coronapandemie und der sich wenig positiv entwickelnden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe hierzu den Lagebericht) behauptet sich der Geschäftsverlauf der HARABAU im Jahr 2021 als stabil und erfolgreich.

Unsere Genossenschaft ist geprägt von Solidarität, Fairness und Transparenz. Sie wird getragen von der Gemeinschaft engagierter Mitglieder. Das hat sich insbesondere in den vielfältigen Projekten für und mit unseren Mitgliedern im Jahr 2021 gezeigt.

### Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Jahr 2021 lagen für die HARABAU die Werterhaltung unseres Wohnbestandes und die Absicherung der Qualität in der Wohnung und im Wohnumfeld im Fokus. Verstärkt haben wir uns hierbei mit den Bedürfnissen unserer Mitglieder auseinandergesetzt und in den vielen Gesprächen mit den Vertreter\*innen und Mitgliedern gut zugehört, an uns herangetragene bauliche Themen inhaltlich neu gebündelt und anschließend in die Planung und Ausführung gebracht.

Die HARABAU hat im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 4,7 Millionen Euro in die Erhaltung und Aufwertung des Bestandes investiert; statistisch sind dies mehr als 31 Euro auf jeden einzelnen Quadratmeter Wohnfläche. Im Vergleich zu 2020 erhöhen sich die Instandhaltungsaufwendungen im Berichtsjahr – trotz anhaltender Pandemiebedingungen – um ca. 7 % (+ 0,3 Mio. Euro).

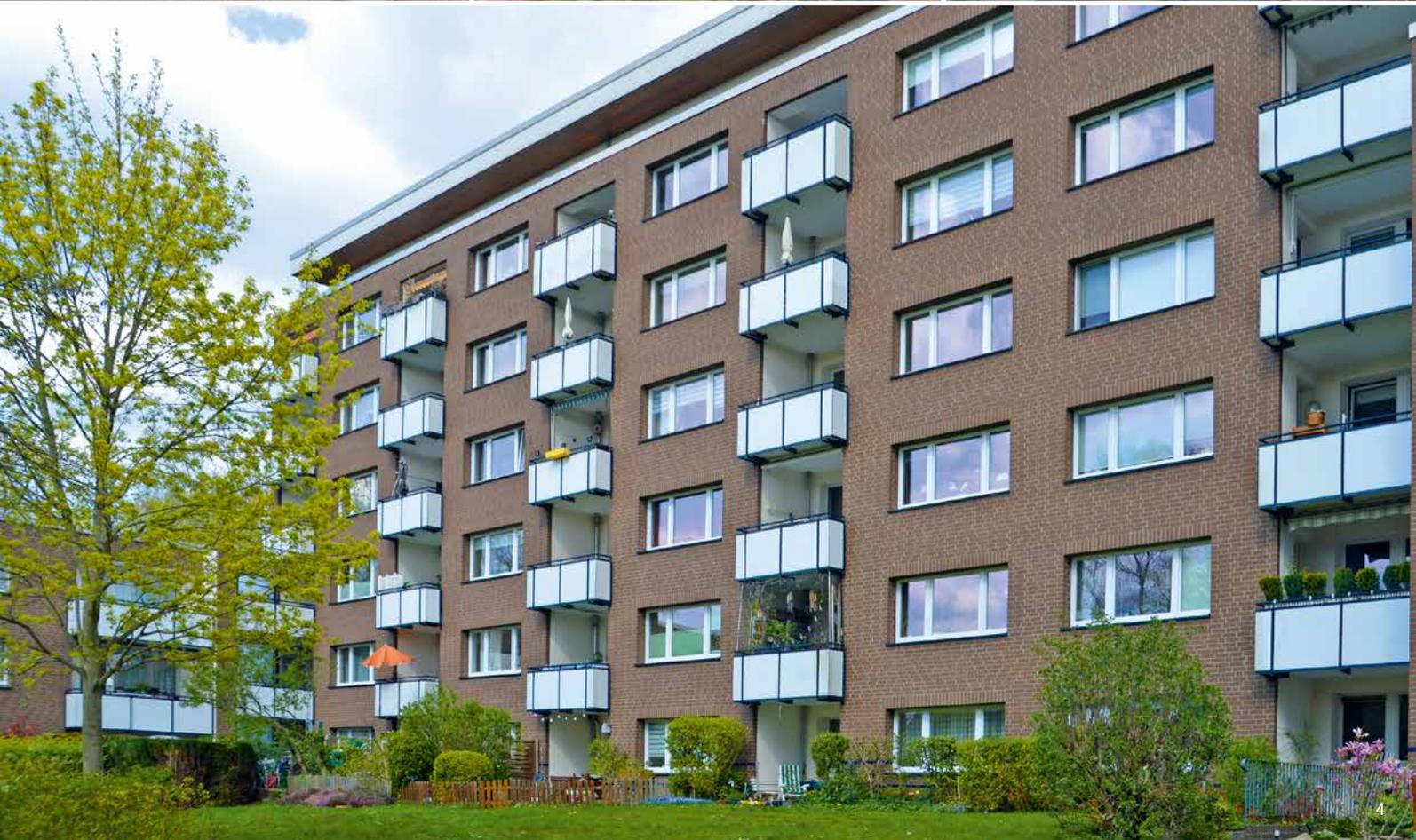
So konnten wir mehrere große Instandhaltungs- und Aufwertungsprojekte umsetzen bzw. bis zur Baureife planen, so dass eine Ausführung in 2022 gesichert ist.

In der Loher Straße / Rahlstedter Straße haben wir mit großem handwerklichen Aufwand und bemerkenswerter Unterstützung der Mieter\*innen die Fenster in den Wohnungen und im Treppenhaus erneuert und mit dieser energetischen Modernisierung die Wohnqualität spürbar erhöht. Zudem freuen sich die Bewohner\*innen über neue Zugangstüren zu den Laubengängen und in Hausnummer 1 über einen modernen Aufzug mit neuester Technik. 2022 sollen in der Wohnanlage noch die Hauseingangstüren und die Briefkastenanlage erneuert und die Treppenhäuser frisch gestrichen werden.

Die geplante Erneuerung der Fenster in der Schiffbeker Schanze wurde bereits 2021 beauftragt, konnte aber aufgrund unzureichender Handwerkerkapazitäten erst Anfang 2022 in die Ausführung gehen.

Die bereits 2020 begonnenen Erneuerungen der Hausanlagen in diversen Wohnanlagen konnten 2021 abgeschlossen werden.

Schwerpunkte unserer baulichen Projekte waren im Jahr 2021 Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld vieler unserer Wohnanlagen. Die entscheidenden Impulse hierfür haben viele unserer engagierten Mitglieder gegeben.



1. Mehr Wohnqualität nach der Fenstererneuerung in der Loher Straße / Rahlstedter Straße
2. Neue Haustüranlage in der Wohnanlage Ruhmkoppel
3. Neue Aufzugsanlage in der Erdmannstraße
4. Blick auf die Wohnanlage in der Loher Straße / Rahlstedter Straße

## Mitreden – mitmachen – mitgestalten

Unter diesem Motto hat die HARABAU im vergangenen Jahr im Quartier Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße ein mehrstufiges Mitgliederbeteiligungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse des Verfahrens sind in ein gestalterisches und technisches Pflichtenheft geflossen und das Planungsbüro Kuttner und Kahl hat daraus im Herbst 2021 eine Ausschreibung für die erforderlichen Bauarbeiten gefertigt. Auf der Fläche des bekannten Spielareals des Treffpunkt Pogwischrund e. V. entsteht 2022 eine neue „Spielarena“, die alle typischen Elemente eines modernen Spielplatzes anbietet. Ergänzt wird das Spielangebot in der Reinickendorfer Straße: Hier wird ein kleinerer Spielplatz mit altersgerechten Geräten für Kleinkinder errichtet. Im Beteiligungsteam wurden aber auch weitere Projekte vereinbart: Angelegte Blütenwiesen sorgen für mehr Artenvielfalt von Bienen, Schmetterlingen und Insekten und Gemeinschaftsgärten in Form von Hochbeeten sollen 2022 noch folgen. Auch das Thema Sicherheit stand auf der Agenda: 2022 erfolgt die notwendige Ertüchtigung der Feuerwehraufstellflächen an der Friedrichshainstraße 8.

Über ein neues attraktives Angebot in einer kindgerechten Spiellandschaft freuen sich die Kinder und Eltern in der Loher und Timmendorfer Straße. Hier entstanden neue Spielplätze, die im Herbst 2021 im Rahmen eines kleinen Festes eröffnet wurden.

Der Weg zur Wohnung hat sich 2021 für unsere Mitglieder in der Ruhmkoppel 2 und in der Vereinsstraße 76 verbessert. Die Außenanlagen im Bereich der Eingänge wurden aufgewertet: mit Erneuerung der Pflasterflächen, barrierefrei, mit neuer Bepflanzung, verbesserter Beleuchtung und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Neben den vielen wahrnehmbaren Projekten und Maßnahmen lag ein weiterer Schwerpunkt unserer Instandhaltungsaufwendungen unter der Erde. So haben wir über den gesamten Wohnbestand verteilt, nach Prioritäten abgestuft, Dichtigkeitsprüfungen und erforderliche Sanierungsarbeiten an den Abwasserleitungen vorgenommen.



1. Gerne nach Hause kommen – neue Eingangsgestaltung in der Ruhmkoppel 2
2. + 3. Spiel und Spaß mit neuen Spielplätzen in der Timmendorfer Straße und in der Loher Straße
4. Visualisierung der „Spielarena“ im Pogwischrund

Ausgewählte Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2021:



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

Auf Grund von Wohnungswechseln im Berichtsjahr modernisierte die HARABAU 46 Wohnungen. Es entstanden zeitgemäße und marktgerechte Wohnungen, die den steigenden Ansprüchen der wohnungssuchenden Bewer-

ber\*innen Rechnung tragen und die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände auch in Zukunft sicherstellen.

Für 2022 ist ein Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget von rd. 5,7 Millionen Euro geplant. Davon sind allein mehr als 2,5 Millionen Euro für Aufwertungsprojekte in Gebäuden und im Wohnumfeld vorgesehen.

## Vermietungstätigkeit und Wohnkosten

Zum 01.01.2021 endete für insgesamt 302 Wohnungen die Mietpreisbindung.

Die monatliche Nutzungsgebühr (netto-kalt) bei der HARABAU ist 2021 mit durchschnittlich 6,88 €/m<sup>2</sup> um 0,13 €/m<sup>2</sup> (2020 durchschnittlich 6,75 €/m<sup>2</sup>) gestiegen. Der Anstieg resultiert aus der planmäßigen Anpassung der Nutzungsgebühren nach Bindungsauslauf in den betroffenen Wohnanlagen und durch höhere Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung von Wohnungen.

Die Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, steigt im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 7,49 % (6,74 % Vorjahr) an. Es gingen 159 Wohnungskündigungen ein (Vorjahr 141). Die Kündigungsgründe zeigen, dass sich Wohnraumkündigungen durch die Genossenschaft nur bedingt beeinflussen lassen.

Gründe für einen Wohnungswechsel waren:

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



Hallo Nachbarin! Hallo Nachbar! – Herzlich willkommen bei der HARABAU  
 Mit Einzug in eine Wohnung erhalten unsere Mitglieder ein Willkommenspräsent.

Auch im Jahr 2021 beschränkte sich der Leerstand auf vorübergehende, kurzfristige Leerstände bei Wohnungswechseln oder notwendige Renovierungsarbeiten. Zum Bilanzstichtag waren 8 Wohnungen nicht vermietet.

Als Genossenschaft übernehmen wir gesellschaftliche und soziale Verantwortung. Daher war es für uns auch selbstverständlich, unsere Mitglieder, mit Ausnahme der

Wohnanlagen, die 2021 aus der Bindung gelaufen sind, auch im zweiten Jahr der Coronapandemie nicht zusätzlich zu belasten und für 2021 geplante Erhöhungen der Nutzungsgebühren auszusetzen. 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.

## Unsere Mitglieder – Fundament unserer Genossenschaft

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

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.493	46.511
Zugang 2021	141	2.576
Abgang 2021	– 108	– 1.537
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	3.526	47.550

Im Durchschnitt ist jedes Mitglied mit 13,5 Anteilen (Vorjahr 13,3) beteiligt.

2021 haben wir erleben dürfen, wie der Weg der Entwicklung der HARABAU zu einer modernen und verantwortungsbewussten Genossenschaft von einer offenen und sachlich geführten Mitgliederkommunikation mit unseren Mitgliedern getragen wird.

Insbesondere die Treffen zwischen Vorstand und Mitgliedervertreter\*innen in den Wohnanlagen haben für beide Seiten viele Erkenntnisse und vor allem gute Ideen gebracht. Vielfältige Themen, die das gemeinschaftliche Wohnen und Zusammenleben betreffen, standen im Vordergrund der offenen Gespräche. Die technischen Bedarfe finden sich in den Instandhaltungs- und Modernisierungsplanungen der kommenden Jahre wieder.

## Wir – aktiv in unseren Wohnanlagen

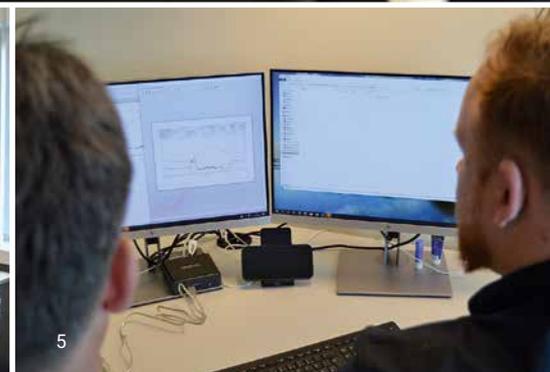
Ausgehend von einer Mitgliederbefragung 2020 hat sich in der Wohnanlage Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße getragen von einem hohen Engagement der Mitglieder ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren entwickelt. Intensive Diskussionen, Austausch von Sichtweisen und Argumenten sowie der Spaß am gemeinsamen Gestalten haben unserer Genossenschaft ein klares Bild über die Bedürfnisse und die Anforderungen an die Wohnanlage vermittelt. Daraus entstehen sinnvolle Projekte, die wir bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Planung abgeschlossen haben und 2022 in die Bauausführung bringen.

Neben vielen weiteren Aktivitäten von und mit unseren Mitgliedern, tragen unsere Nachbarschaftstreffs zu einem guten Miteinander innerhalb der Wohnanlagen bei. Sie werden organisiert von unserem Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V. Wir danken den vielen freiwilligen und ehrenamtlichen Mitglieder des Vereins für ihre unermüdliche Unterstützung. So schaffen die Nachbarschaftstreffs mit einem vielfältigen Angebot den Rahmen für gemeinsame Erlebnisse und Begegnungen innerhalb der Wohnquartiere unserer Genossenschaft.



## Wir – aktiv in unseren Wohnanlagen

Mitgliederbeteiligung für die Neugestaltung des Wohnumfeldes und Sommerblumen-Aktion in der Wohnanlage Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße



1. + 2. Volles Programm – Vertreterversammlung 2021

3. Vorstand und Aufsichtsrat in Klausur – Strategie-Workshop zur Entwicklung der HARABAU

4. + 5. Teamwork und moderne Arbeitsplätze für guten Service – fortschreitende Digitalisierung ermöglicht hybrides Arbeiten

## Satzungs- und Wahlordnungsänderung

Zur Vorbereitung der für die Vertreterversammlung auf der Agenda stehenden Tagesordnungspunkte „Satzungs- und Wahlordnungsänderung“, hatte die HARABAU im Vorfeld zur Vorbereitung der „schweren juristischen Kost“, die interessierten Vertreter\*innen eingeladen, sich die rechtlich notwendigen Veränderungen in der Satzung und Wahlordnung anhand einer eigens erstellten Synopse durch Prof. Dr. Jürgen Kessler, Mitherausgeber des Berliner Genossenschaftskommentars, erläutern zu lassen.

An der Veranstaltung am 12.10.2021 nahmen neben dem Vorstand und Teilen des Aufsichtsrates 16 Vertreter\*innen teil.

Im Anschluss an die Präsentation und den Vortrag von Prof. Dr. Kessler erhielten alle Teilnehmer\*innen ausreichend Gelegenheit, Fragen zu stellen.

## Vertreterversammlung 2021

Der Pandemie geschuldet musste die ordentliche Vertreterversammlung in den Herbst des Jahres verschoben werden. Dank der Umsicht unserer Mitglieder konnte die inhaltsschwere Sitzung am 26.10.2021 unter Einhaltung der gebotenen Abstands- und Hygieneregeln stattfinden. Neben den obligatorischen Beschlüssen zum Jahresabschluss und der Rücklagen- und Gewinnverwendung sowie der Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstandes, wurde Frau Nicole Hartmann neu in den Aufsichtsrat gewählt, während Beate Höfling und Ekkehard Wysocki im Amt bestätigt wurden.

Im zweiten Teil der Versammlung wurden die neue Satzung beschlossen und die Vertreterversammlung erteilte ihre Zustimmung zur neuen Wahlordnung. In einem weiteren Beschluss legte die Vertreterversammlung die Beschränkungen bei der Kreditgewährung gemäß § 49 Genossenschaftsgesetz fest.

Die Genossenschaft konnte die Dividende 2021 im Anschluss im November auszahlen und damit das Geschäftsjahr satzungskonform abschließen.

## Unser HARABAU-Team – gemeinsam nach vorn schauen

Unser 19-köpfiges HARABAU-Team zeichnet sich durch Engagement, Respekt und Vertrauen im Miteinander aus. Gemeinsam tragen wir dazu bei, dass sich unsere Mitglieder sicher und zufrieden in ihrem Zuhause fühlen. Unsere Unternehmenskultur, eine Kommunikation, die auf Vertrauen und Verbindlichkeit beruht, hat sich auch im zweiten Jahr der Pandemie bewährt. Im engen Dialog zwischen allen Beteiligten haben wir im Rahmen der anhaltenden Corona-Herausforderungen schnell gute und funktionierende Lösungen für einen weitgehend reibungslosen Geschäftsablauf und die Bewältigung der Herausforderungen auch im privaten Umfeld der Mitarbeiter\*innen gefunden. So haben wir die Risiken für Mitarbeiter\*innen, Mitglieder und Geschäftspartner\*innen minimiert und gleichzeitig die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft erhalten.

Die hybride Arbeitswelt hat 2021 auch in der HARABAU vollumfänglich Einzug gehalten. Eine verminderte Anzahl von Mitarbeiter\*innen in den Büros, der Wechsel zwischen Präsenz in der Geschäftsstelle und mobilem Arbeiten sowie Besprechungen und Absprachen über Videokonferenzen erfordern einen neuen Zugang an den Geschäftsbetrieb unserer Genossenschaft. Um Mehrbelastungen aufzufangen und den persönlichen Bedürfnissen Raum zu geben, haben wir ein flexibles Arbeitszeitmodell eingeführt.

Oberste Prämisse ist und bleibt, ein hohes Maß an Service- und Mitgliederorientierung anzubieten, um mit schneller Hilfe und verbindlichen Lösungen unsere Mitglieder zufriedenzustellen.

## Die Digitalisierung schreitet weiter voran – gut für uns!

Die Einführung des modernen ERP-Systems 2020 bietet uns gute Voraussetzungen, den heutigen Anforderungen an das hybride Arbeiten gerecht zu werden. Die Nutzung eines digitalen Archives, die Digitalisierung des Posteinganges und des Rechnungswesens sowie die Anbindung unserer Hauswarte mit mobilen Geräten an das EDV-Muttersystem erleichtert uns die tägliche Arbeit, macht uns effizienter und flexibler. So sparen wir Zeit und Ressourcen und setzen diese dort ein, wo es wichtig ist: in der Betreuung unserer Mitglieder und in der Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartner\*innen.

In den kommenden Monaten werden wir weitere Digitalisierungsprojekte aufsetzen: So streben wir eine Neuauflage unserer Website sowie die Einführung einer Mieter- bzw. Mitglieder-App an. Auch, wenn das noch etwas Zukunftsmusik ist, so möchten wir künftig noch besseren Service bieten und die Kommunikation schneller, direkter und unkomplizierter machen.

## Neue Klimaziele

Seit Anfang 2021 gelten im Rahmen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes die „PV-Pflicht“, die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, und die „EE-Pflicht“, die Nutzung erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung. Hamburg hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 klimaneutral zu sein.

Auch auf Bundesebene sind die Klimaschutzziele 2021 gesetzlich neu festgeschrieben worden. Darin heißt es, dass Deutschland bis zum Ende des Jahrzehnts seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 % gegenüber dem Jahr 1990 verringern soll. Im Sektor Gebäude bedeutet dies, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 118 Mio. Tonnen im Jahr 2020 auf 67 Mio. Tonnen im Jahr 2030 zu reduzieren.

Bis zum Jahr 2045 soll Deutschland Klimaneutralität erreichen.

Deutschland soll klimaneutral werden.

Treibhausgas-Emissionen (Bezugsjahr 1990):

bis 2030: – 65% CO<sub>2</sub>

bis 2040: – 88% CO<sub>2</sub>

ab 2045: Klimaneutralität

Zulässige jährliche CO<sub>2</sub>-Emissionsmengen sind für die einzelnen Sektoren wie Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr und Gebäudebereich festgeschrieben.



## Klimapfad für zukunftsgerechtes Wohnen

Klimaschutz und Nachhaltigkeit waren und sind für die HARABAU Anspruch und Selbstverständnis. Aber mit den neuen Bundes- und Landesverordnungen wird Klimaschutz zum Gesetz und erfordert verändertes Denken und konsequentes Handeln.

Unsere Neubauten der letzten Jahre erfüllen bereits hohe energetische Standards und nutzen moderne Techniken, insbesondere in der Erzeugung von Wärme. Viele Gebäude älteren Baujahrs sind ebenfalls, überwiegend an der Fassadenhülle, energetisch modernisiert worden. Um jedoch die neuen Reduktionsziele zu erfüllen, sind weitergehende und tiefgreifende technische Maßnahmen erforderlich.

HARABAU macht sich auf den Weg einen „Klimapfad“ für unseren Gebäudebestand zu erarbeiten. „Klimapfad“ bedeutet, geeignete Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung speziell für jedes Gebäude (oder Wohnanlage) festzulegen, den Grad der Einsparung von Treibhausgas-Emissionen zu dokumentieren und die erforderlichen Investitionskosten zum Erreichen der Einsparungsziele zu ermitteln. Eine Kraftanstrengung, für die wir uns externe Unterstützung und Expertise durch ein Beratungsunternehmen einkaufen werden. Bereits 2021 haben wir begonnen unseren Gebäudebestand bezüglich der energetischen Kennzahlen zu analysieren. Auf Basis dieser Daten wird ein Konzept entwickelt, das uns Schritt für Schritt einen Fahrplan in die Klimaneutralität aufzeigen wird.

Die große Herausforderung wird dabei sein, die Klimaziele sozialverträglich und bezahlbar umzusetzen und die Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder in einem vertretbaren und verantwortungsvollen Rahmen zu halten. Dies wird der HARABAU – und der gesamten Wohnungswirtschaft – aus eigener Kraft und ohne staatliche Förderung kaum gelingen.

Wichtig für uns – wir bleiben im Gespräch mit unseren Mitgliedern! Nur gemeinsam können wir die gesteckten Ziele erreichen.

## Für lebenswerte Quartiere

2021 hat die HARABAU begonnen, in den Wohnanlagen Timmendorfer Stieg, Friedrichshainstraße und Reinickendorfer Straße Wildblumenwiesen auszusäen – weitere Flächen werden folgen. Die Blühwiesen bieten Lebensraum und Futter für viele Tier- und Pflanzenarten und fördern somit die Artenvielfalt in unseren Wohnanlagen. Wir alle profitieren von den Wiesen. Sie tragen nachhaltig zum Erhalt der Nahrungskette – an deren Ende wir stehen – bei.

Ergänzt werden die Blühwiesen durch Neuanpflanzungen von Obstbäumen und -sträuchern. Sie sind nicht nur für die Insekten ein süßes Angebot, sondern zieren mit ihrer Blütenpracht im Frühling jeden Garten und bieten im Herbst Pflückobst für unsere Mitglieder.



1. + 2. Mobilität auf der Höhe der Zeit – Eröffnung einer Station mit zwei Elektro-Lastenfahrrädern in der Wohnanlage Erdmannstraße, Am Born und Bergiusstraße in Altona (mit unserem Kooperationspartner sigo)
3. Neue Firmenfahrzeuge für die HARABAU – mit „null“ CO<sub>2</sub> für unsere Mitglieder unterwegs

## HARABAU macht mobil

Die Nachfrage an neuen Stellplätzen für Fahrräder und E-Bikes ist 2021 spürbar gestiegen. Der Fahrradbügel direkt neben der Hauseingangstür, Sammelgaragen für Fahrräder oder die persönliche diebstahlsichere Fahrradbox stehen im Angebot der HARABAU und werden in den nächsten Jahren bedarfsorientiert in unseren Wohnanlagen ausgebaut. Wenn der Platz für mehr Abstellflächen vor oder hinter dem Haus nicht ausreicht, helfen Fahrradschienen auf den Treppenanlagen, um das Fahrrad mit weniger Kraftaufwand im Fahrradkeller sicher unterzustellen.

Ein besonders klimafreundliches und praktisches Mobilitätsangebot steht nicht nur unseren Mitgliedern in der Wohnanlage Erdmannstraße, Am Born und Bergiusstraße seit April 2022 zur Verfügung: eine Station mit zwei Elektro-Lastenrädern, die im Sharing-Modell über unseren Kooperationspartner sigo stets betriebsbereit und aufgeladen ausgeliehen werden können.

## Mehr Nachhaltigkeit im Geschäftsbetrieb

Viele kleine und geringinvestive Maßnahmen im täglichen Betrieb unserer Genossenschaft helfen, Ressourcen zu schonen und Emissionen von CO<sub>2</sub> einzusparen. Wir sind auf dem Weg und machen uns dies in unserem täglichen Handeln stets bewusst.

So haben wir uns beispielhaft das Ziel gesetzt, für unsere eingesetzten Firmenfahrzeuge den Verbrauch von fossilen Brennstoffen nachhaltig zu reduzieren und mittelfristig auf „Null“ zu bringen. Die beiden Pool-Fahrzeuge der Genossenschaft sind bereits auf einen Elektroantrieb umgestellt. Auch ein Firmenfahrrad steht zur Verfügung.

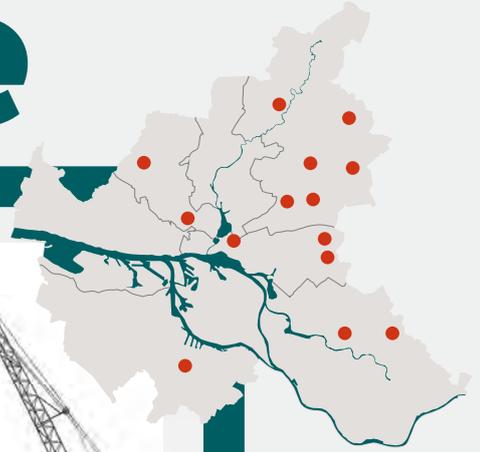
In 2022 werden weitere drei Verbrenner-Fahrzeuge gegen Autos mit reinem Elektroantrieb getauscht. Aber auch die verbleibenden mit Benzin angetriebenen Firmenwagen fahren heute bereits CO<sub>2</sub>-neutral. Die im Betrieb anfallenden CO<sub>2</sub>-Emissionen werden durch monetäre Unterstützung von klimafreundlichen Projekten bilanziell ausgeglichen.

## Unser Selbstverständnis – eine gute Investition in die Zukunft

Die Welt verändert sich – und mit ihr die HARABAU! Mit den vorhandenen Ressourcen verantwortungsvoll haushalten, Menschen mit Respekt begegnen, wirtschaftlich vernünftig handeln und die Umwelt zu schonen – das ist unsere Überzeugung, unser Selbstverständnis und die beste Investition in die Zukunft unserer Genossenschaft.



# 75 Jahre



1947  
-  
2022



*Wir feiern  
Jubiläum!*

# WIE WIR WURDEN, WAS WIR SIND

75 Jahre währt die Erfolgsgeschichte der HARABAU – von engagierten Bürgern aus der Not geboren entwickelte sich die Genossenschaft zum zukunftsweisenden Unternehmen



Gründung von „**DER SCHAFFERKREIS**“

19  
45

Mit **295.980** **WOHNUNGEN** hat Hamburg den größten Wohnungsverlust aller bundesdeutschen Städte erlitten

19  
46

Eintragung in das **HAMBURGER GENOSSENSCHAFTSREGISTER**, Wahl von Aufsichtsrat und Vorstand

19  
48

19  
47

**18. MÄRZ** Gründung der Hamburg-Rahlsteder Baugenossenschaft e.G.m.b.H. durch Mitglieder des Schafferkreises

19  
50

**BAUBEGINN** der ersten Wohnungen in der Stolper Straße/ am Redderblock



Anerkennung als **GEMEINNÜTZIGES WOHNUNGS-UNTERNEHMEN**

19  
52

☛ **Richtfest** am Timmendorfer Stieg 1-40



Die Geschichte der HARABAU beginnt mit der Gründung eines Vereins. Nach Kriegsende wollen sich viele Rahlstedter für einen Neubeginn in ihrem Stadtteil engagieren. Von Flüchtlingshilfen über die Wiedererweckung von Gesangs- und Sportvereinen – nach den Schrecken des Krieges sehnt man sich nach gesellschaftlichem Leben. Das soll „Der Schafferkreis – Gemeinschaft für innere Erneuerung e.V. Hamburg-Rahlstedt“ möglich machen, den einige Engagierte 1946 gründen. Mithilfe des Vereins erwacht das kulturelle Leben Rahlstedts wieder zum Leben und bald möchte man auch weitere Probleme lösen, wie etwa die herrschende Wohnungsnot. Schnell ist man sich einig, dass eine Genossenschaft am besten geeignet wäre, für neuen Wohnraum in Rahlstedt zu sorgen. Am 18. März 1947 gründen Mitglieder des Schafferkreises sowie weitere Bürger die Hamburg-Rahlsteder Baugenossenschaft e.G.m.b.H. 1948 wird die Genossenschaft in das Hamburger Genossenschaftsregister eingetragen und die Mitglieder wählen Carl Broschinski zum Aufsichtsratsvorsitzenden. Fritz Schmalfeldt wird Vorstandsvorsitzender. Die neue Genossenschaft macht vielen Rahlstedtern Hoffnung, schnell ein neues Zuhause zu bekommen. Hatte die HARABAU 1947 noch zwölf Mitglieder, waren es zehn Jahre später schon 728. Doch der Wunsch sofort zu

bauen, ist in den ersten Jahren kaum zu erfüllen. Themen wie Enttrümmerung sind beherrschend und es besteht ein Labyrinth von Zuständigkeiten. Erst 1949 werden mit Gründung der BRD stabile politische Grundlagen und Gesetze geschaffen. Die Genossenschaftler nutzen die stürmischen Jahre, Verbindungen zu Behörden, Kreditinstituten, Unternehmen und Handwerkern zu knüpfen. So ist es möglich, dass die HARABAU bereits ab 1950 bauen kann. 1951 sind in der Stolper Straße und am Redderblock die ersten Wohnungen fertiggestellt. Sie bieten für 33-45 DM monatlich wenig mehr als ein Dach über dem Kopf: Auf 32 bis 51 qm kommen mehrköpfige Familien unter, die meisten Wohnungen haben ein Gemeinschaftsbad für je fünf Parteien. Ab 1952 orientiert sich Architekt und HARABAU-Gründer Werner Brunke mit dem Timmendorfer Stieg und mit der Loher Straße an der Maßgabe des „neuen Bauens“ der Nachkriegszeit: Es entstehen „Gartenstädte“ – grüne Siedlungen mit Kinderspielplätzen sowie Wohnungen und Reihenhäuser mit eigenen Gärten.

## BAUBEGINN

Im April 1952 wird die HARABAU als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt und hat so Zugang zu den Vergünstigungen des sozialen Wohnungsbaus sowie zu Steuerbefreiungen. 1953 nimmt die HARABAU ein großes Projekt in Angriff: Auf 46.000 qm entsteht in drei Bauabschnitten der Pogwischrund. Neben Mietwohnungen und Reihenhäusern baut man – gemäß der neuen politischen Gangart – auch Eigenheime. Nobelpreisträger Albert Schweitzer wird zum Namensgeber für die neue Siedlung. 1959 wird der berühmte Arzt und Philosoph sogar selbst in „seiner“ Siedlung empfangen. Ende der 1950er-Jahre hat die HARABAU fast 600 Wohnungen in Rahlstedt gebaut. Jeden September feiert man in allen Siedlungen ein Kinderfest mit Laternenumzug und es gibt bereits Mitgliedervertreter.

Ab 1960 erweitert die Genossenschaft die Albert-Schweitzer-Siedlung um 274 Wohnungen – es ist das bis heute größte Bauprojekt der HARABAU. In der Straße Am Sooren entste-

hen u.a. Doppelhäuser mit großzügigen 100 qm Wohnfläche. Denn das Wirtschaftswunder hat nicht nur die Ökonomie, sondern auch die Ansprüche der Mieter wachsen lassen. Die Wohnungen der HARABAU haben nun ein Voll- oder Duschbad und sind „vollelektrisch“. 1961 kann die HARABAU dort ihre 1.000. Wohnung seit Bestehen feiern.



1953

Baubeginn der „ALBERT-SCHWEITZER-SIEDLUNG“

1957

Bestellung von „VERTRAUENSLEUTEN“ in allen Siedlungen

1959

1959  
ca. 800 Mitglieder  
ca. 600 Wohnungen



Besuch des Nobelpreisträgers  
**ALBERT SCHWEITZER**



↑ Ausflug des Genossenschafts-Verbandes

→ Doppelhäuser  
Am Sooren,  
Baujahr 1961

1961



**1.000. HARABAU-WOHNUNG**  
Am Sooren

**BESCHRÄNKUNG**  
der Aufnahme neuer Mitglieder

1962

1965

Erstes Bauprojekt außerhalb Rahlstedts in  
**HAMBURG-BILLSTEDT**

**ARBEITSBEGINN** des  
ersten  
hauptamtlichen  
**VORSTANDS**

19  
66



Rücktritt des  
HARABAU-Gründers  
**CARL BROSCHINSKI**

**1966**  
ca. 1.100 Wohnungen

**1969**  
1.444 Mitglieder

**25. JUBILÄUM**  
der HARABAU  
→ Werner Brunke  
(rechts) beim  
Jubiläum

19  
72



Bau von über **200**  
**EIGENTUMS-**  
**WOHNUNGEN**



Bezug der  
**GESCHÄFTSSTELLE**  
in der Rahlsteder Straße

19  
77

Erster Bau südlich der  
Elbe: Die **BEERENHÖHE**

Erste **VERTRETER-**  
**VERSAMMLUNG** anstelle  
der Mitgliederversammlung

Die HARABAU beschäftigt  
**10** Handwerker  
und **3** Gärtner

19  
80

← Hausmeister  
Günther Zoeflig und  
Betriebsmaurer  
Gustav Kabel, 1989



**KORRUPTIONSSKANDAL**  
der Wohnungsbaugesell-  
schaft „**NEUE HEIMAT**“

19  
82



Beginn umfassender  
**SANIERUNGSPROGRAMME**

ab  
19  
83

19  
84

HARABAU feiert die  
**1.500. WOHNUNG**

Doch die Aufbruchsstimmung wird in den 1960er Jahren von vielen Problemen gebremst. Neben einer massiven Preissteigerung bei Bauleistung und -material leidet die Genossenschaft vor allem unter dem Mangel an erschwinglichem Bauland. Die HARABAU muss die Aufnahme neuer Mitglieder beschränken und entscheidet sich, das Geschäftsgebiet zu erweitern. 1965 beginnt erstmals ein Bauprojekt außerhalb Rahlstedts in Hamburg-Billstedt.

Nach Jahren rein ehrenamtlicher Vorstandsarbeit wird 1966 erstmals ein hauptamtlicher geschäftsführender Vorstand eingesetzt: Hans Wedemeyer. Außerdem tritt mit Carl Broschinski eine der tragenden Persönlichkeiten und Mitgründer der HARABAU nach fast 20 Jahren als Aufsichtsratsvorsitzender zurück.

Auch in der Baugesetzgebung werden neue Weichen gestellt. Wurden zuvor alle Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln gefördert, müssen ab 1966 auch sogenannte „steuerbegünstigte Wohnungen“ gebaut werden. Höhere Mieten sind die Folge – monatlich 5 DM pro qm. Beim öffentlich finanzierten sozialen Wohnungsbau darf die Wohnungsbehörde nun die Hälfte der Wohnungen vergeben. Die HARABAU kann damit entweder günstige Wohnungen bauen, die aber nur zu 50% den Mitgliedern offenstehen, oder aber Wohnungen mit höheren Mieten. Die Ausdifferenzierung des Fördersystems und Liberalisierung des Wohnungsmarktes führt auch dazu, dass das Thema Eigenheim stärker an Bedeutung gewinnt. In den 1960er Jahren baut die HARABAU 62 Eigentumswohnungen und -reihenhäuser. Und auch beim Thema Motorisierung passt sich die HARABAU dem Zeitgeist an und rüstet in vielen ihrer Siedlungen Garagen und Parkplätze nach.

## DIE HARABAU SCHAFFT EIGENTUM

Die 70er-Jahre bringen große gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen. Die 68er-Bewegung führt zu einer Pluralisierung von Lebens- und Wohnformen und die Ölkrise

trifft 1973 die deutsche Wirtschaft hart. Es herrscht hohe Arbeitslosigkeit bei steigenden Löhnen. Gleichzeitig wird die öffentliche Förderung zurückgefahren. Die Bodenpreise explodieren und die Unterhaltskosten für Sozialwohnungen erreichen das Niveau frei finanzierter Wohnungen. Die HARABAU begegnet den Herausforderungen der Zeit vor allem mit dem Bau von Eigentumswohnungen. Einerseits will man so der großen Nachfrage gerecht werden, andererseits möchte man Kapital für den Erwerb neuer Grundstücke erwirtschaften. In den 1970er-Jahren baut die HARABAU über 200 Eigentumswohnungen, so viele wie in keinem anderen Jahrzehnt. Dem Mangel an erschwinglichem Bauland begegnet die HARABAU 1976 auch mit einer Änderung ihrer Satzung: „Der Geschäftsbetrieb erstreckt sich auf das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg und auf den Kreis Stormarn, den Kreis Herzogtum Lauenburg und den Kreis Harburg.“ Die Beerenhöhe in Eißendorf ist 1977 das erste Objekt der HARABAU südlich der Elbe.

Die Geschäftsstelle sitzt seit 1972 im eigenen Neubau in der Rahlstedter Straße, nachdem das Büro im Apostelweg wegen einer Baustelle spontan aufgegeben werden musste. 1977 kommt die Vertreterversammlung erstmals zusammen, die an die Stelle der Mitgliederversammlung tritt. Knapp 2.000 Mitglieder haben zuvor ihre Vertreter gewählt, auf je 30 Mitglieder einen Vertreter.

## NIEDERGANG DER GEMEINNÜTZIGEN BAUWIRTSCHAFT

Mit der Ära Kohl setzt ab 1982 eine weitere Marktöffnung und Dezentralisierung ein. Es herrscht die „neue Wohnungsnot“. Ältere Menschen sind mit Wohnraum übersorgt und der Einpersonenhaushalt wird zur Regel. Teile der Bevölkerung helfen sich selbst – mit Hausbesetzungen. Auch ein neues Bewusstsein zu Umwelt und Denkmalschutz führt zum Umdenken beim Bauen und Wohnen. Energetische Altbausanierungen und ökologische

Neubauten sind an der Tagesordnung und werden gefördert. Seit Ende der 1970er Jahre werden die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes auch bei der HARABAU beherrschendes Thema, mithilfe der Sanierungen möchte man auch die steigenden Betriebskosten senken. Die Genossenschaft profitiert bei allen Arbeiten von ihren eigenen Betriebshandwerkern. 1985 startet man mit der Instandsetzung der ältesten Siedlung Stolper Straße/Redderblock. In diesem Jahr



➤ Zeichnung zum Projekt Chrysantherstraße in Hanglage auf einem historischen Eiskeller

1986

Abschluss des Neubaus **CHRYSANDERSTRASSE** im Bergedorfer Billetal

**HILDEGARD SCHMIDT** wird Geschäftsführerin

1987



**AUFNAHMESTOPP** bei 2.497 Mitgliedern

1989

1989  
2.497 Mitglieder  
1.712 Wohnungen

➔ 53 neue Wohnungen in Elbnähe, die Erdmannstraße 1989

1990

Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – die HARABAU wird zum **WIRTSCHAFTS-UNTERNEHMEN**

Die Verwaltung der Eigentumsobjekte wird aufgegeben

1992

Erneuter **AUFNAHMESTOPP**

**HANS-JÜRGEN TEUDT** wird zum hauptamtlichen Vorstand bestellt

Die **EDV** hält Einzug in allen Bereichen



1994  
2.624 Mitglieder

1994

AUFLÖSUNG DES  
REGIEBETRIEBS

1995  
Bewirtschaftung von  
2.666 Objekten

1997

50-JÄHRIGES JUBILÄUM

Fertigstellung der Gebäude  
**SOPHIE-SCHOOP-WEG** am  
Fleet in Allermöhe



HARABAU beteiligt  
sich am Bau der  
Rahlstedter Höhe,  
Standort der  
ehemaligen  
**BOEHN-KASERNE**

→ Handwerker auf  
der Baustelle Bolten-  
hagener Straße 1998

1999



2000

Baubeginn für das  
**VERWALTUNGS-  
GEBÄUDE** in der  
Bargtheider Straße



**ERWERB VON 199**  
Wohnungen auf der  
Rahlstedter Höhe

2001

2004

Die HARABAU führt  
eine **ALTERS-  
STRUKTUR- UND  
WOHNZUFRIEDEN-  
HEITSANALYSE** durch

investiert die HARABAU für die Sanierung knapp drei Millionen DM. Der Korruptions-Skandal um die „Neue Heimat“, bis 1982 Europas größter und gemeinnütziger Wohnungsbaukonzern im Besitz des Deutschen Gewerkschaftsbundes, ist der Anfang vom Ende der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Die Bundesregierung nimmt den Skandal mit zum Anlass, den Status der Gemeinnützigkeit für Wohnungsbaunternehmen 1990 abzuschaffen und sich aus dem aktiven Part des sozialen Wohnungsbaus zurückzuziehen. Wie andere Genossenschaften übernimmt auch die HARABAU Immobilien aus der Erbmasse der „Neue Heimat“ und kann 1984 die Fertigstellung ihrer 1.500. Wohnung feiern. 1982 verstirbt Geschäftsführer Hans Wedemeyer und wird durch Hermann Wilken ersetzt, der aber schon 1987 von Hildgard Schmidt abgelöst wird. Schmidt ist eine der ersten Frauen im Vorstand eines Unternehmens der Hamburger Wohnungswirtschaft.

Die HARABAU gibt 1988 die Verwaltungstätigkeit für die Mehrzahl der von ihr gebauten Eigenheime auf. Hielten sich in den 1980er Jahren die Mitgliederzahlen um die 2.000, gibt es ab 1989 zum ersten Mal einen Aufnahmestopp bei der HARABAU.

## DAS WIRTSCHAFTS- UNTERNEHMEN HARABAU

Mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wird die HARABAU 1990 zum Wirtschaftsunternehmen, genießt als „Vermietungsgenossenschaft“ aber noch eine gewisse Steuerfreiheit. Eine weitere große Umstellung bedeutet für die HARABAU die Einführung der elektronischen Datenverarbeitung. Die HARABAU erlebt diese Umbrüche unter neuer Führung: 1992 wird Hans-Jürgen Teudt geschäftsführender Vorstand.

Deutschland erlebt nach der Wiedervereinigung einen regelrechten Bauboom. Die Folge der Wende, ein enormer Bevölkerungszuwachs in

den Metropolen, erlebt man auch bei der HARABAU. Die Wartelisten füllen sich, so dass die HARABAU 1992 einen Aufnahmestopp verhängt. Einen weiteren schwierigen Entschluss fasst die HARABAU 1994: Man entscheidet, den Regiebetrieb aufzulösen. Damit werden alle angestellten Handwerker entlassen. Dass die Genossenschaft unternehmerisch denken und handeln muss, gefällt nicht jedem und erfordert ein Umdenken. Entsprechend wird auch das Thema Wiedererkennung, Sichtbarkeit und Corporate Identity immer wichtiger und die HARABAU präsenter. Beherrschend ist die Farbe Blau. Mitte der 1990er Jahre gibt die Stadt Hamburg die Rahlstedter Höhe, das Gelände der ehemaligen Boehn-Kaserne, für den Wohnungsbau frei. Die HARABAU kann sich hier beteiligen und 1999 entstehen in der Boltenhagener Straße 62 Wohnungen.

## EIN VEREIN ZUR FÖRDERUNG DER GEMEINSCHAFT

Im Jahr 2000 beginnen die Bauarbeiten für ein neues Bürogebäude der HARABAU in der Bargteheider Straße. Die großzügige Geschäftsstelle an zentraler Stelle wird im Herbst 2001 bezogen. Gleichzeitig beginnt mit der Veröffentlichung der Homepage und der Einrichtung von E-Mail-Adressen für alle Mitarbeiter das digitale Zeitalter bei der Genossenschaft.

2001 fasst die HARABAU weiter auf der Rahlstedter Höhe Fuß. Auf dem ehemaligen Kasernengelände, wo die HARABAU bereits präsent ist, kann die Genossenschaft 2001 199 Wohnungen erwerben – man investiert 23 Millionen Euro. Auch in den Nachbarschaften der HARABAU tut sich viel. Viele Mieter\*innen organisieren bereits seit Jahren eigenverantwortlich Feste oder Gruppen in den Siedlungen. Die HARABAU möchte das nachbarschaftliche Engagement weiter fördern. Eine Altersstruktur- und Wohnzufriedenheitsanalyse zeigt 2004 neben einer hohen Wohnzufriedenheit auch, dass ein nachbarschaftliches Miteinander

sehr gewünscht ist. Es ist die Bestätigung für die HARABAU, dem Sozialmanagement ein festes Fundament zu geben und 2007 wird der Verein zur Förderung der Gemeinschaft in der Harabau e. V. gegründet. Der Verein bekommt 2008 mit dem Nachbarschaftstreff in der Friedrichshainstraße ein zweites Zuhause.

Auf einem gemeinsamen Wochenende entwickeln die Mitarbeiter der Genossenschaft 2006 in Workshops ein zukunftsfähiges Leitbild. Als ein Ergebnis bekommt die HARABAU 2008 ihr eigenes Magazin, das fortan dreimal jährlich aus der Genossenschaft und dem Verein berichtet.

**MITARBEITER-  
WORKSHOP** zur  
Entwicklung eines  
zukunftsfähigen  
Leitbildes

2006



Eröffnung des  
**NACHBARSCHAFTS-  
TREFFS** in der  
Friedrichshainstraße

2008



← Erste Ausgabe der  
HARABAUaktuell

2011

Beteiligung am Fest  
**„UNSER TAG 2011.  
HAMBURGS GRÖSSTES  
STADTTTEILFEST“** des Vereins  
der Wohnungsbaugenossen-  
schaften Hamburg

Erneuerung des  
**Aufnahmestopps**

Wohnzufriedenheits-  
analyse: **78%** der  
Befragten sind zufrieden  
oder **SEHR ZUFRIEDEN**

2014

→ Das Gebäude im Julius-Campe-Weg in Öjendorf

Bezug des ersten **SENIORENGERECHTEN GEBÄUDES** der Genossenschaft im Julius-Campe-Weg



## ZUKUNFTSFÄHIGE NEUBAUTEN

Mangel an erschwinglichem Bauland sowie hohe Preise für Bauleistungen erschweren weiterhin den Neubau. Die HARABAU muss den kurzzeitig aufgehobenen Aufnahmestopp 2011 wegen der wachsenden Warteliste wieder erneuern. Daneben steht die Bau- und Wohnungswirtschaft vor weiteren Herausforderungen: Spielte Nachhaltigkeit bereits in den 2000er Jahren eine große Rolle beim Bauen und Wohnen, wird sie in den 2010er Jahren zu einer politischen und gesellschaftlichen Notwendigkeit. Auch der demografische Wandel verlangt immer stärker nach neuen Konzepten: Seniorengerechte Wohnmodelle und andere Wohnformen werden zur neuen Normalität.



2017

**JUBILÄUMSFEST** des **VEREINS** zur Förderung der Gemeinschaft in der HARABAU e.V.

← *Präsente zum 10. Geburtstag des Vereins 2017*

2019

**SENIORENGERECHTES** Mehrfamilienwohnhaus in der Liliencronstr. 59 + 61

**2019**  
2.284 Wohnungen



↑ *Seniorengerecht wohnen im Neubau Liliencronstraße*

2010 starten am Julius-Campe-Weg in Öjendorf die Bauarbeiten für einen Neubau – das erste seniorengerechte Projekt der Genossenschaft. Außerdem nutzt die HARABAU zum ersten Mal Erdwärme. Wegen der guten Erfahrungen und der hohen Nachfrage realisiert die HARABAU 2017 auch in der Liliencronstraße Seniorenwohnungen. Mit einer Heizung über Fernwärme und einem zweischaligen Mauerwerk ist auch dieses Gebäude sehr energieeffizient. Gleichzeitig forciert die HARABAU die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes.

2020

Hans-Jürgen Teudt und Peter Kessler verabschieden sich in den Ruhestand, **MARIO MACK** wird hauptamtlicher, **MEIKE DINGERMANN** nebenamtlicher **VORSTAND** Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter\*innen bringen das **ENTWICKLUNGSKONZEPT HARABAU 2025** auf den Weg

2011 und 2019 führt die HARABAU erneut Wohnzufriedenheitsanalysen durch, welche gute Noten bescheren: Fast 80 Prozent der Befragten sind zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Es sind gute Aussichten für die neue Mannschaft, die ab Beginn der 2020er-Jahre die Weichen für die Zukunft stellt. Mario Mack tritt 2020 die Nachfolge von Hans-Jürgen Teudt als hauptamtlicher Vorstand an, Meike Dinger mann die Nachfolge von Peter Kessler als nebenamtlicher Vorstand. Mit einem neuen Logo und dem Entwicklungsprogramm „HARABAU 2025“ startet das neue Team in die Zukunft.



Neues **MARKENBILD** der HARABAU wird vorgestellt

2021



2022

**2022**  
ca. 3.500 Mitglieder  
2.284 Wohnungen

**JUBILÄUMSBUCH** zum **75. GEBURTSTAG** der HARABAU





7



10



8



11



9



12

7 Begehung der Reihenhäuser in der Berner Straße, 1960er-Jahre 8 Richtfest am Lieseistieg, 1971  
 9 Reihenhäuser in der Friedrichshainstraße, 1960er-Jahre 10 Kinderfest am Pogwischrund, 1961  
 11 Stockmann-Dampfer beim Siedlungsfest, 1960er-Jahre 12 Werner Brunke und Hans Wedemeyer auf der Jubiläumsfeier, 1972



1



4



2



5



3



6

1 Betriebsklempner Günther Zoeflig und Betriebsmaurer Gustav Kabel bei der Grundsteinlegung in der Erdmannstraße, 1989  
 2 Baustelle am Sophie-Schoop-Weg, 1996  
 3 Versiegeln der Zeitkapsel bei der Grundsteinlegung am Sophie-Schoop-Weg, 1996 4 Bauprojekt Erdmannstraße, 1989  
 5 + 6 Baustelle in der Boltenhagener Straße, 1999



7



8



9



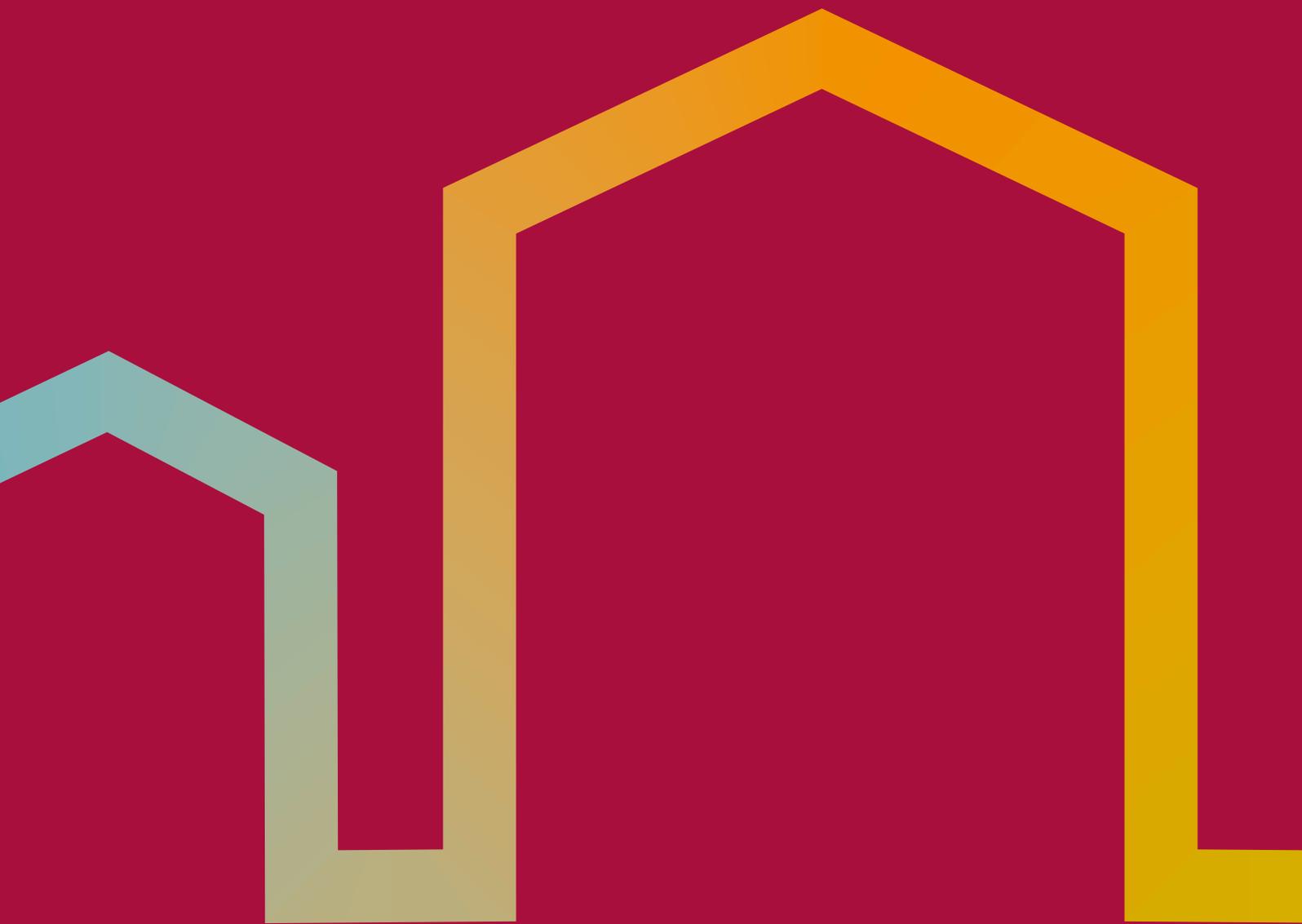
10



11

7 Das neue Bürogebäude in der Bargtheider Straße 99, 2001 8 Richtfest in der Liliencronstraße, 2016  
9 Neubau im Öjendorfer Julius-Campe-Weg, 2011 10 Das Team der HARABAU beim Richtfest in der Liliencronstraße, 2016  
11 Wohnen im Grünen in der Liliencronstraße





# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Unsere Genossenschaft verfügt 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 verantwortungsvoll 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, umwelt- und ressourcenschonend sowie generationsübergreifend nachhaltig zu realisieren.

### Wirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) corona-bedingt um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 0,5 %). Ausschlaggebend war vor allem das 2. Halbjahr 2021. Treiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 %. Stark gestiegen sind u. a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %).

Die Erholung der Hamburger Wirtschaft fiel für das Geschäftsjahr 2021 spürbar gedämpfter aus. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte zwar im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 nominal um 2,5 % zu. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 0,4 %. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich unter der Entwicklung auf Bundesebene. Auch das Baugewerbe weist preisbereinigt eine negative Wachstumsrate aus.

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2020 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.852.478 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2019 um 5.225 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre fortgesetzt, allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (plus 6.074 Personen) niedriger aus.

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Der prognostizierte Anstieg beruht vor allem auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen, die bis zum Jahr 2035 auf insgesamt rund 105.000 Personen geschätzt werden.

Bezogen auf die Stadtteile bleibt Rahlstedt der bevölkerungsreichste, in dem durch ein berechnetes Bevölkerungswachstum von insgesamt knapp 6 % rund 97.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2035 prognostiziert werden.

Die Zahl der im Jahr 2020 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf 11.700 Verkäufe zurück. Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 %. Im Mittel wurde 1.750 € pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt.

Der deutlich überwiegende Teil der Hamburgerinnen und Hamburger wohnt zur Miete, so werden 75 % des Wohnungsbestandes der Stadt von Mietern bewohnt. Ausgehend vom anhaltenden Bevölkerungswachstum bleibt die Nachfrage, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch.

Die Mieten betragen 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 €/m<sup>2</sup>. Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 €/m<sup>2</sup> bzw. 7,3 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 %.

Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

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

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

## Geschäftsverlauf

Trotz Einfluss der anhaltenden Coronapandemie im Jahr 2021 hat sich unser Geschäftsgebiet als stabil und ausgewogen erwiesen, dazu haben auch die vielfältigen Unterstützungsprogrammes des Staates beigetragen.

Die Nutzungsgebühren haben sich im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht und betragen in 2021 durchschnittlich 6,88 €/m<sup>2</sup> nach 6,75 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Begründet ist die Steigerung durch planmäßige Bindungsausläufe von 302 Wohnungen zum 31.12.2020 und den in der Folge wirkenden Erhöhung der Nutzungsgebühren in 2021.

Nennenswerte Leerstände waren im Geschäftsverlauf nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote stieg auf 7,49 % im Vergleich zu 6,74 % im Vorjahr.

Ausfälle bzw. Stundungen bei den Nutzungsgebühren bzw. Mieten, die nachweislich und ursächlich auf Folgen der Coronapandemie beruhten, erforderten keinen Regelungsbedarf. Es lagen keine Fälle vor.

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

in T€	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse aus Mieten + Umlagen	15.888	15.845	15.582
Instandhaltungsaufwendungen *	4.710	4.750	4.484
Zinsaufwendungen	1.582	1.349	1.616
Jahresüberschuss	2.486	2.422	2.274

\* inkl. Versicherung ohne Mieterbelastungen

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

Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen konnten vollumfänglich umgesetzt werden und betragen durchschnittlich 31,76 €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr 29,49 €/m<sup>2</sup>).

Aktivierungspflichtige Modernisierungen waren nicht zu verzeichnen.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression im Bestand zum Vorjahr rückläufig.

Zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes in der Corona-Pandemie 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 und die Ertragslage trotz Einfluss der Coronapandemie und bei relativ konstantem Personalbestand verstetigt haben.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2021	2020	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	2.703,0	2.689,0	14,0
Bautätigkeit / Modernisierung	- 37,5	- 33,4	- 4,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 123,9	- 123,6	- 0,3
Betriebsergebnis	2.541,6	2.532,0	9,6
Finanzergebnis	- 24,9	- 29,5	4,6
Neutrales Ergebnis	- 55,8	- 205,7	- 149,9
Ergebnis vor Steuer	2.460,9	2.296,8	- 164,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 39,4	- 22,8	- 16,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.421,5</b>	<b>2.274,0</b>	<b>147,6</b>

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 gestiegene Erträge aus Sollmieten sowie gesunkenen Zinsaufwendungen, denen höhere Ausgaben in der Instandhaltung und Verwaltungskosten ohne Kosten der IT Umstellung gegenüberstehen, zurückzuführen.

Das Neutrale Ergebnis weist im Wesentlichen zusätzliche Kosten, die im Zusammenhang mit der IT-Umstellung des Vorjahres stehen, aus.

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

## 2.2 Finanzlage

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

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

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,6 % und liegt somit leicht unter dem Vorjahreswert von 2,9 %.

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßigen Annuitäten sowie die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte und die darüber hinaus erfolgten Investitionsauszahlungen deckte. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 1.238,8 zu.

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

in T€	2021	2020
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.426,2	5.281,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.050,5	6.336,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29,3	-116,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.782,4	-6.075,1
Finanzmittelbestand	6.665,0	5.426,2
Cashflow nach DVFA/SG**	4.711,6	4.564,9
Planmäßige Tilgungen	-3.383,4	-3.199,0

\* 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 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	92.392,1	90,2	94.612,7	91,6
Umlaufvermögen				
langfristig	0,0	0,0	170,5	0,2
kurzfristig	10.052,6	9,8	8.539,4	8,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>102.444,7</b>	<b>100,0</b>	<b>103.322,6</b>	<b>100,0</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	46.540,0	45,4	44.168,4	42,7
Fremdkapital				
langfristig				
Verbindlichkeiten	50.445,2	49,2	53.828,6	52,1
Pensionsrückstellungen	1.216,3	1,2	1.176,0	1,1
Kurzfristige Fremdmittel	4.243,2	4,2	4.149,6	4,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>102.444,7</b>	<b>100,0</b>	<b>103.322,6</b>	<b>100,0</b>

Das Anlagevermögen beträgt 90,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Die bisher im langfristigen Umlaufvermögen ausgewiesene Rückdeckungsversicherung zur Pensionsverpflichtung wurde nach Fälligkeit in 2021 ausgezahlt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.371,6 zu. Im Ergebnis entfallen T€ 2.421,5 auf den Jahresüberschuss abzüg-

lich der Dividende für das Vorjahr T€ 271,9 und T€ 222,0 durch Veränderung des Geschäftsguthabens.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,85 % gesunkener Bilanzsumme 45,4 % (Vorjahr 42,7 %).

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	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	45,4	42,7
Eigenkapitalrentabilität	%	5,29	5,20
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m <sup>2</sup>	6,88	6,75
Fluktuationsquote	%	7,49	6,74
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	31,76	29,49

## 3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Trotz der anhaltenden Coronapandemie, den daraus resultierenden Störungen in den globalen Lieferketten und der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine zeigt sich die Wohnungswirtschaft, insbesondere im Großraum der Freien und Hansestadt Hamburg, als aktuell noch stabil und widerstandsfähig.

Bereits seit Oktober 2021 jedoch erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie und der energetischen Modernisierung auch unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die HARABAU daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Trotz der dramatischen politischen Entwicklungen mit erkennbaren Folgen besteht in der aktuellen Marktlage für die HARABAU derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. 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).

Darüber hinaus ist jedoch mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems

des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag in den Instandhaltungsbudgets, in der Planungsphase von Investitionen sowie durch ein Projektcontrolling minimiert.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und in besonderen Fällen sogar zu einem Instandhaltungstau kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

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

Hier greift im Grundsatz unser Risikomanagementsystem. Es erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbe-

reichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems. Unser Risikomanagement als auch das Compliance-Management-System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg und Umgebung aufgrund unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells 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 und Zukauf, strukturelle Bestandspflege und energetische Modernisierungen. Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

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

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

### 3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Jedoch sind quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es kann bei einzelnen Kennzahlen zu negativen Abweichungen kommen.

Unter der Erwartung der Mietenentwicklung bei weiterhin nur leicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2022 mit Mieterträgen plus Umlagen von T€ 16.321, Zinsaufwendungen von T€ 1.259 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 5.720.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind bereits Investitionen im Bereich Fenstererneuerung, Wärmedämmung, Heizungsoptimierung von ca. T€ 775 zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen.

Für 2022 rechnen wir unter Berücksichtigung erhöhter Aufwendungen in der Bestandserhaltung mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.450. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 04. Mai 2022

Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann

## Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite		2021	2020
<b>in €</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		9.395,90	11.169,26
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.847.765,14		92.988.335,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.421.171,91		1.456.931,37
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.754,69		2.379,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.962,54	92.382.654,28	153.890,48
<b>Anlagevermögen insgesamt:</b>		<b>92.392.050,18</b>	<b>94.612.705,22</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		3.169.802,36	2.926.215,23
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	45.821,74		49.062,45
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.026,69		2.603,30
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		15.008,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände	126.679,76	174.528,19	287.627,61
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.664.973,30	5.426.206,23
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		43.351,88	3.123,66
<b>Bilanzsumme</b>		<b>102.444.705,91</b>	<b>103.322.552,47</b>

Passivseite		2021	2020
<b>in €</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	171.714,00		114.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	7.137.150,00		6.976.650,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.350,00	7.316.214,00	3.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		
(Vorjahr: 0,00)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.562.000,00		4.319.000,00
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	243.000,00		
(Vorjahr: 228.000,00)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	34.383.247,82	38.945.247,82	32.483.218,99
- davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt	1.900.028,83		
(Vorjahr: 1.774.021,76)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.421.542,83		2.273.989,76
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.143.028,83	278.514,00	2.002.021,76
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>46.539.975,82</b>	<b>44.168.436,99</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.216.280,00		1.176.012,00
2. Steuerrückstellungen	4.073,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	156.962,49	1.377.315,49	194.242,20
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.445.170,84		53.828.613,31
2. Erhaltene Anzahlungen	3.318.447,48		3.304.075,95
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.134,43		28.464,04
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	646.591,14		559.238,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten	28.055,11	54.475.399,00	26.803,45
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		52.015,60	36.666,20
<b>Bilanzsumme</b>		<b>102.444.705,91</b>	<b>103.322.552,47</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

in €		2021	2020
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.844.855,14		15.582.037,79
b) aus Betreuungstätigkeit	275,00		275,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	499,75	15.845.629,89	489,30
2. Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen		243.587,13	37.223,61
3. Sonstige betriebliche Erträge		173.324,33	248.587,33
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.609.218,43	7.146.479,19
<b>Rohergebnis</b>		<b>8.653.322,92</b>	<b>8.722.133,84</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	958.627,72		939.720,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	238.591,62	1.197.219,34	216.430,69
– davon für Altersversorgung: 33.872,15 (im Vorjahr: 29.684,61)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.249.812,73	2.252.923,29
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		821.191,31	842.545,33
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.373.768,81	1.645.080,00
– davon aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen: 24.896,00 (im Vorjahr: 28.945,00)			
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		39.389,60	22.819,10
<b>10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>2.971.941,13</b>	<b>2.802.614,83</b>
11. Sonstige Steuern		550.398,30	528.625,07
<b>12. Jahresüberschuss</b>		<b>2.421.542,83</b>	<b>2.273.989,76</b>
13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.143.028,83	2.002.021,76
<b>14. Bilanzgewinn</b>		<b>278.514,00</b>	<b>271.968,00</b>



# Anhang

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software) wurden nur insoweit aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die planmäßige Nutzungsdauer beträgt drei Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht angesetzt.

Die Bemessungen der Abschreibungen bei Bauten beruhen auf Nutzungsdauern von:

- 80 Jahren bei Wohngebäuden auf eigenem Grund und Boden
- 50 Jahren bei in den Wohnbauten enthaltenen sonstigen Gebäuden
- 50 Jahren bei eigenem Bürogebäude
- 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten
- 10 Jahren bei Außenanlagen

Bei Wohngebäuden auf Erbbaugrundstücken wird höchstens über die jeweilige Laufzeit des Erbbaurechtes abgeschrieben.

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.

Die liquiden Mittel bestehen in Euro.

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für die Anwartschaft wurde ein modifizierter Teilwert ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung mit 1,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank für September 2021 veröffentlichte Marktzins, bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren auf den 31.12.2021 fortgeschrieben, zugrunde gelegt. Der Rechnungszins beruht auf dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre.

Der Verpflichtungsumfang nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre beträgt zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt € 1.313.982,00 und ergibt einen Unterschiedsbetrag in Höhe von € 97.702 zur ausgewiesenen Rückstellung. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 HGB der Ausschüttungssperre.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenpiegel (ab Seite 54) dargestellt.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Der Anstieg im Posten aktive Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf verrechnete Zahlungen für zwei Leasing E-Fahrzeuge sowie vorausgezahlte Gebühren für die Einrichtung und Betrieb eines E-Lastenrad-Sharings inklusive Stationen zurückzuführen.

Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
	T€	T€
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	7.137	6.977
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	172	114
Geschäftsguthaben aus gekündigten Anteilen	7	4
<b>Geschäftsguthaben zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>7.316</b>	<b>7.095</b>

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich zum Ende des Geschäftsjahres 2021 um 3,1 %.

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

Rückstellungen	T€
Jahresabschluss, Prüfung und Steuerberatung	98
Dichtigkeitsprüfung / Instandsetzung Grundstücksentwässerung	31

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

## Anlagenpiegel

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
<b>in €</b>					
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	167.395,18	4.086,22	0,00	0,00	171.481,40
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.857.737,75	1.972,38	0,00	0,00	153.859.710,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.366.184,41	6.368,98	0,00	0,00	2.372.553,39
Technische Anlagen und Maschinen	112.640,23	3.242,75	0,00	0,00	115.882,98
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung *	512.985,80	15.347,96	51.080,10	0,00	477.253,66
	<b>156.849.548,19</b>	<b>26.932,07</b>	<b>51.080,10</b>	<b>0,00</b>	<b>156.825.400,16</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>157.016.943,37</b>	<b>31.018,29</b>	<b>51.080,10</b>	<b>0,00</b>	<b>156.996.881,56</b>

\* Die Abgänge beinhalten den Verkauf von drei Fahrzeugen.

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibung im Zusammenhang mit			Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
		Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
156.225,92	5.859,58	0,00	0,00	0,00	162.085,50	9.395,90	11.169,26
60.869.402,64	2.142.542,35	0,00	0,00	0,00	63.011.944,99	90.847.765,14	92.988.335,11
909.253,04	42.128,44	0,00	0,00	0,00	951.381,48	1.421.171,91	1.456.931,37
110.261,23	867,06	0,00	0,00	0,00	111.128,29	4.754,69	2.379,00
359.095,32	58.415,30	0,00	49.219,50	0,00	368.291,12	108.962,54	153.890,48
<b>62.248.012,23</b>	<b>2.243.953,15</b>	<b>0,00</b>	<b>49.219,50</b>	<b>0,00</b>	<b>64.442.745,88</b>	<b>92.382.654,28</b>	<b>94.601.535,96</b>
<b>62.404.238,15</b>	<b>2.249.812,73</b>	<b>0,00</b>	<b>49.219,50</b>	<b>0,00</b>	<b>64.604.831,38</b>	<b>92.392.050,18</b>	<b>94.612.705,22</b>

## Verbindlichkeitspiegel 2021

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	50.445.170,84 (53.828.613,31)	3.460.095,63 (3.383.442,47)	13.497.095,45 (13.592.161,75)	33.487.979,76 (36.853.009,09)	50.445.170,84 (53.828.613,31)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.318.447,48 (3.304.075,95)	3.318.447,48 (3.304.075,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.134,43 (28.464,04)	37.134,43 (28.464,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	646.591,14 (559.238,33)	646.591,14 (559.238,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.055,11 (26.803,45)	28.055,11 (26.803,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>54.475.399,00</b> (57.747.195,08)	<b>7.490.323,79</b> (7.302.024,24)	<b>13.497.095,45</b> (13.592.161,75)	<b>33.487.979,76</b> (36.853.009,09)	<b>50.445.170,84</b> (53.828.613,31)	

\*) 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€ 2.954 abgerechnete Nebenkosten und T€ 481 Aufwendungszuschüsse von der Investitions- und Förderbank (IFB).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten u. a. Versicherungsentschädigungen in Höhe von T€ 86.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 4.664 Instandhaltungsaufwendungen (exkl. Versicherungsschäden und Mieterbelastungen).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten i. W. T€ 633 Verwaltungskosten sowie T€ 64 Kosten für die IT-Umstellung.

### 4. Sonstige Angaben

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

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	5,8	7,2
Hauswarte	4,0	0,0
	<b>9,8</b>	<b>7,2</b>

#### Mitgliederbewegung

	<b>Zahl der Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.493	46.511
Zugang 2021	141	2.576
Abgang 2021	108	1.537
<b>Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>3.526</b>	<b>47.550</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 160.500,00.

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

Für die Erneuerung einer Aufzugsanlage sowie einer Außenanlage wurden zwei Verträge abgeschlossen. Es sind noch Kosten in Höhe von T€ 94 zu erwarten.

#### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

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

#### **Mitglieder des Vorstandes:**

Hauptamtlich:  
Mario Mack – geschäftsführendes Vorstandsmitglied  
Nebenamtlich:  
Meike Dingermann – Vorstandsmitglied

#### **Mitglieder des Aufsichtsrates:**

Ekkehard Wysocki – Vorsitzender  
Maja Kreßin – Stellvertretende Vorsitzende  
Susanne Wagener – Schriftführerin  
Carsten Gruber – stellvertretender Schriftführer  
Beate Höfling  
Nicole Hartmann – ab 26.10.2021  
Nico Schröder † - bis Mai 2021

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft, z. B. in Gestalt von

Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

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 03.05.2022 mit getrennten Beschlüssen beschlossen, € 1.900.028,83 in die anderen Ergebnisrücklagen und € 243.000,00 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.

<b>Bilanzgewinn</b>	<b>€ 278.514,00</b>
---------------------	---------------------

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes an die Mitgliederversammlung	
Dividendenausschüttung	€ 278.514,00

Hamburg, den 04.05.2022

Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand

Mario Mack

Meike Dingermann



## Bericht des Aufsichtsrates

Auf sechs gemeinsamen Sitzungen (digital/in Präsenz und hybrid) mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 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 auch in diesem Jahr maßgeblich durch die Coronapandemie geprägt wurde.

Planungen des Vorstandes zu weiteren Grundstückskäufen/Bauvorhaben waren ebenfalls ein regelmäßiger Punkt der Sitzungen. Der Schwerpunkt auch 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.

2021 gab es im Aufsichtsrat personelle Veränderungen. Auf der Vertreterversammlung am 26.10.2021 wurden Beate Höfling und Ekkehard Wysocki erneut und Frau Nicole Hartmann erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt. Auf dieser Vertreterversammlung wurde, neben dem

Gedenken an unsere Verstorbenen, insbesondere des Todes unseres Aufsichtsratsmitgliedes Nico Schröder gedacht, der nach langer schwerer Krankheit Ende April 2021 verstarb.

Auch in diesem Jahr wurde unser Geschäftsbetrieb durch die Coronapandemie beeinträchtigt. Die schon im letzten Bericht angesprochene Neuausrichtung unserer Genossenschaft wurde weitergeführt. Das Unternehmenskonzept „HARABAU 2025“ wurde in seinen fünf Bereichen konkretisiert. Weitere Themen, wie die Fortführung der Digitalisierung, waren ebenfalls Themen unserer gemeinsamen Sitzungen.

Unsere Genossenschaft hatte während der Pandemie nicht geschlossen, es gab keine Kurzarbeit und eine Umstellung auf Homeoffice ist innerhalb kürzester Zeit erfolgt.

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

Unser Dank gilt dem Vorstand und den Mitarbeiter\*innen 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 beigetragen. Dieses wird auch in unserem Jubiläumsjahr und in unserer Festschrift zum Ausdruck kommen, die im Jahr 2021 umfassend vorbereitet wurde.

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

- den Geschäftsbericht des Vorstandes anzunehmen
- den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Fassung zu genehmigen
- der Zahlung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Anteile für das Jahr 2021 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Hamburg im April 2022

Der Aufsichtsrat:

Ekkehard Wysocki  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

# Vertreter- und Ersatzvertreterverzeichnis

(Stand 01.03.2022)

## 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 (bis 26.10.2021)  
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

<b>Vertreter*innen</b>	<b>Ersatzvertreter*innen</b>
Langhagel, Susanne	
Hähnel, Christian	
Reymann, Birgit	
Pohlmann, Sven	
Hein, Ralph	

**Wahlbezirk 6**

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

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

**Wahlbezirk 7**

Wohnanlagen: Pogwischrund, Friedrichshainstraße, Reinickendorfer Straße

**Vertreter\*innen**

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

**Ersatzvertreter\*innen**

Felis, Manfred  
 Maleika, Birgit

**Wahlbezirk 8**

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

**Vertreter\*innen**

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

**Ersatzvertreter\*innen**

Gundlack, Heinz  
 Bisanz, Olaf  
 Sygo, Ralf Martin  
 Wahl, Hartmut

**Wahlbezirk 9**

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

**Vertreter\*innen**

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

**Ersatzvertreter\*innen****Wahlbezirk 10**

Wohnanlagen: Pinneberger Chaussee, Mergenthaler Weg, Vereinsstraße

**Vertreter\*innen**

Bornholt, Andreas  
 Horn, Christian

**Ersatzvertreter\*innen**

Wollweber, Heinz-Jürgen

**Wahlbezirk 11**

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

**Vertreter\*innen**

Guzy, Ulrich  
John, Werner  
Heblinski, Benjamin

**Ersatzvertreter\*innen****Wahlbezirk 12**

Wohnanlagen: Tegelsberg, Tunnkoppelstieg, Tunnkoppelring, Buchenkamp

**Vertreter\*innen**

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

**Ersatzvertreter\*innen**

Neuling, Sonja

**Wahlbezirk 13**

Unversorgte und fördernde Mitglieder/ Vertreter\*innen

**Vertreter\*innen**

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

**Ersatzvertreter\*innen**



Harald Behrenstengel  
 Lisa Behr  
 Antje Bramfeld  
 Manfred Bruhns  
 Carsten Bull  
 Karl Heinz Busche  
 Kirsten Dierking  
 Hildegard Eichhorst  
 Flora Engel  
 Kurt Fischer  
 Hans Günter Gosdowski  
 Heinrich Hansen  
 Friedrich Heine  
 Michael Hennings  
 Uwe Heuer  
 Anna Hinz  
 Isolde Hoenig  
 Kurt Hoffmann  
 Armin Höfling  
 Hildegard Hünninger  
 Karin Karlstedt  
 Markus Kiecksee  
 Eva Knoth  
 Kurt Kossatz  
 Jens Kremer  
 Hans Krickhahn  
 Aribert Langner  
 Walter Dieter Lindner  
 Mounira Lüdtke  
 Christa Ludwig  
 Frank Mahneke  
 Henry Meyn  
 Marion Mielke  
 Uwe Oberhack  
 Helga Petersen  
 Carl-Ernst Reinbeck  
 Bernd Salamon  
 Inge Schlechter  
 Erhard Schöning  
 Nico Schröder  
 Waltraud Schweinsberg  
 Jürgen Spenhoff  
 Lotte Struckmann  
 Monika Taubert  
 Rudolf Timmermann  
 Sanver Uckon  
 Ursula Völkens  
 Heinz Waitschies  
 Heinz Gerd Walther  
 Otto Gerhard Weber  
 Sigrid Wollgast  
 Siegfried Zenker

Wir trauern um unsere

verstorbenen Mitglieder.

Wir werden ihrer in Treue und Dankbarkeit gedenken!

## Unsere Wohnanlagen

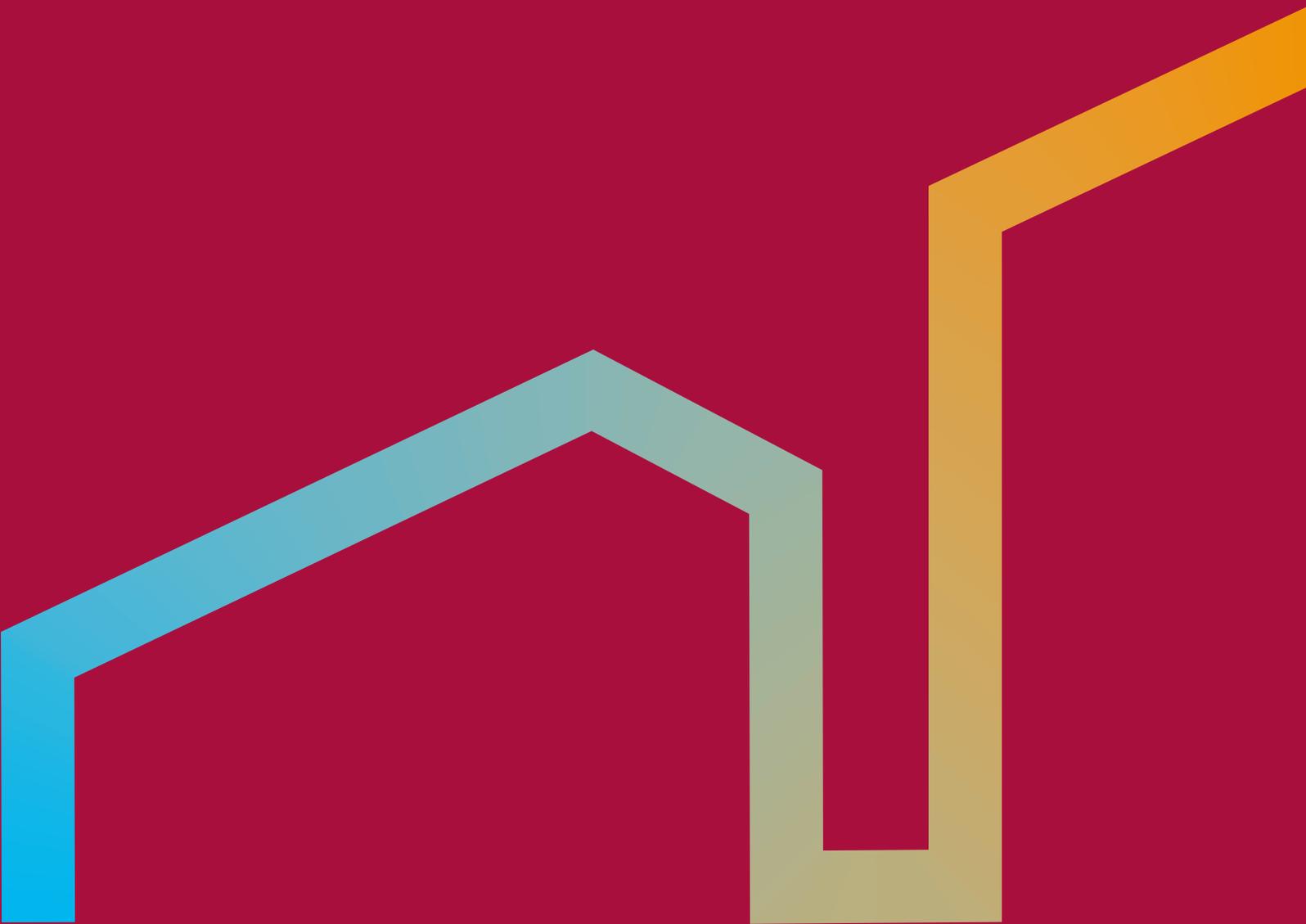
Stand 31.12.2021

Stadtteil	WIE	Wohnanlagen	Wohnungen	Gewerbe***	Garagen	Stellplätze	Baujahr
Rahlstedt	1	Stolper Straße 1 – 33 Redderblock 46 – 58	120			19	1951
Rahlstedt	2	Timmendorfer Stieg 1 – 40	110		6		1953
Rahlstedt	3	Loher Straße 9 – 19	84		10		1954
Rahlstedt	4	Pogwischrund 2 – 25	87		4		1956
Rahlstedt	5	Rahlstedter Straße 160 Remstedtstraße 2	8	1	2		1956
Farmsen	6	August-Krogmann-Straße 3 + 7	30	2			1958
Rahlstedt	7	Timmendorfer Straße 1 – 15	130		14		1959
Rahlstedt	8	Friedrichshainstraße 8 – 26 Reinickendorfer Straße 2 – 45	271	2	60	94	1962
Rahlstedt	9	Am Sooren 31 a – 57	54		24	1	1962
Rahlstedt	10 **	Berner Straße 12 a – 16 f	76	1	24	25	1965
Rahlstedt	11	Rahlstedter Straße 41	7	2		1	1968
Billstedt	12	Schiffbeker Schanze 9 + 11	12		6		1967
Rahlstedt	13	Rahlstedter Straße 49 + 49 a Loher Straße 1 + 3	55	4	16	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 Hauptstraße 42 + 44 Steinbeker Weg 27 – 31	24		10	10	1976
Rahlstedt	22	Nydamer Weg 2 – 8 a	33		32	32	1976
Rahlstedt	23	Hauke-Haien-Weg 23 + 25	15		7	8	1976
Rahlstedt	24	Boizenburger Weg 11	29	4		12	1984
Rahlstedt	25	Boizenburger Weg 7	8	2			1982
Rahlstedt	26 *	Rahlstedter Straße 139	12				1983
Eimsbüttel	27	Vereinsstraße 76	11				1985
Bergedorf	28	Chrysantherstraße 142 – 142 d Sander Straße 25 – 25 b	42	1	35		1986
Poppenbüttel	29 *	Tegelsberg 2 d – g	31			26	1987
Volksdorf	30 *	Tunnkoppelring 64 – 68 Tunnkoppelstieg 18 – 22	57		28	18	1984
Altona/Ottensen	31	Erdmannstraße 3 – 7	53				1989
Altona/Ottensen	32	Bergiusstraße 28 Am Born 11	9				1989
Altona/Ottensen	33	Erdmannstraße 1	60				1990
Altona/Ottensen	33	Am Born 13 – 17					
St. Georg	34	Danziger Straße 19	9		9		1982
Volksdorf	35	Buchenkamp 45 + 47	17			14	1984
Neu Allermöhe	36	Ursula-Querner-Straße 1 + 3 Anita-Ree-Straße 6 – 12	60		41		1984
Neu Allermöhe	37 *	Sophie-Schoop-Weg 62 – 68	32			19	1997
Neu Allermöhe	38	Sophie-Schoop-Weg 58, 60 + 70	28			22	1997
Volksdorf	39	Buchenkamp 41 + 43	17			14	1984
Rahlstedt	40 *	Boltenhagener Straße 24 – 28	32		38	6	1999
Rahlstedt	41	Bargtheider Straße 169 – 173	40		24	8	1997
Rahlstedt	42	Boltenhagener Straße 18 – 22	30			6	1999
Rahlstedt	43 *	Ahrenshooper Straße 12 – 24 Kühlungsborner Straße 68 – 82	109		54	33	2001
Rahlstedt	44	Ahrenshooper Straße 26 – 32	90		71		2001
Rahlstedt	45	Am Sooren 103-105	15			11	2014
Billstedt	46	Julius-Campe-Weg 36	9				2011
Rahlstedt	47	Lilienconstraße 61	27		21		2017
			<b>2.284</b>	<b>20</b>	<b>687</b>	<b>470</b>	

\* öffentlich gefördert

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

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



# Impressum

## Geschäftsbericht 2021

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

eingetragen: Amtsgericht Hamburg, Gen. R. 764

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

Geschäftsbericht für die Zeit  
vom 1. Januar 2021  
bis 31. Dezember 2021

Redaktion und Text:  
Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

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

Gestaltung der Jubiläumsbeilage:  
team jubiläum | Tina Hilscher & Jane Kähler  
[www.team-jubilaem.de](http://www.team-jubilaem.de)

Druck:  
FSC® zertifiziertem 100% Recyclingpapier.



## Bildnachweis

Fotos:

Seite 10:  
Arnold Morascher, Hamburg

Seite 13/Bild 3, Seite 19, Seite 20/Bild 1+2,  
Seite 24/Bild 1+2:  
Andreas Bock Fotografie, Hamburg

Seite 13/Bild 1, 2+4, Seite 14/Bild 1, 2+3, Seite 17,  
Seite 20/Bild 3, 4+5, Seite 23, Seite 24/Bild 3:  
HARABAU

Seite 14 Visualisierung (unten):  
Landschaftsarchitekten Kuttner & Kahl, Hamburg

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

Seite 27:  
istockphoto/ANGHI, istockphoto/Ivantsov,  
istockphoto/Antagain, istockphoto/Bene\_A,  
istockphoto/Orbon Alija, istockphoto/ROBOTOK,  
Flower photo created by timolina, [www.freepik.com](http://www.freepik.com),  
Flower photo created by stockking, [www.freepik.com](http://www.freepik.com)  
Seite 28: Rahlstedter Kulturverein, Archiv HARABAU  
Seite 29: Archiv HARABAU  
Seite 30: Archiv HARABAU, DER SPIEGEL  
Seite 31-34: Archiv HARABAU  
Seite 35+36: Archiv HARABAU,  
Bild 3+10+11: Archiv Familie Neuwerth  
Seite 37+38: Archiv HARABAU,  
Bild 7: Dirk Halledt, mitra Kommunikationsagentur GmbH,  
Bild 10: Maren Janning, Bild 11: Arnold Morascher

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





Richtig gut wohnen.