

# Eisenbahn- bauverein Harburg

*Entdecke die  
Nachbarschaft für dich!*

Rosentrepppe 1a  
21079 Hamburg  
Postfach 90 03 51  
21043 Hamburg  
Telefon 0 40/7 64 04-0  
Telefax 0 40/7 64 04-2 22  
[www.ebv-harburg.de](http://www.ebv-harburg.de)  
[info@ebv-harburg.de](mailto:info@ebv-harburg.de)

## 93. Geschäftsjahr



Der Vorstand der  
Eisenbahnbauverein Harburg eG  
überreicht mit freundlicher Empfehlung  
den Geschäftsbericht 2013

Hamburg, im April 2014



## Geschäftsbericht 2013



## Die Entwicklung im Überblick

	2009	2010	2011	2012	2013
Bilanzsumme	110,83 Mio.	108,27 Mio.	105,91 Mio.	107,04 Mio.	104,84 Mio.
Eigenkapitalquote	26,42 %	27,70 %	28,61 %	29,67 %	31,31 %
Investitionen	€ 3,80 Mio.	1,79 Mio.	1,30 Mio.	3,56 Mio.	2,29 Mio.
Geschäftsguthaben	€ 7,69 Mio.	8,00 Mio.	8,89 Mio.	10,09 Mio.	11,19 Mio.
Rücklagen	€ 21,31 Mio.	21,69 Mio.	21,11 Mio.	21,40 Mio.	21,34 Mio.
Umsatzerlöse der Hausbewirt- schaftung	€ 16,85 Mio.	17,20 Mio.	17,66 Mio.	18,00 Mio.	18,46 Mio.
Instandhaltung	€ 4,55 Mio.	4,69 Mio.	6,26 Mio.	6,44 Mio.	6,49 Mio.
Bilanzgewinn	€ 0,28 Mio.	0,29 Mio.	0,30 Mio.	0,26 Mio.	0,29 Mio.
Mitglieder	4.570	4.638	4.763	4.840	4.931
Eigene Wohnungen	3.215	3.220	3.207	3.213	3.210
Sonstige Objekte	1.630	1.622	1.630	1.638	1.680

### Mitgliedschaften

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

VNW-Landesverband Hamburg e. V.

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Handelskammer Hamburg

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. – DESWOS

Der Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden e. V.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>5</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>6</b>
Konjunkturelle Entwicklung 2013	6
Arbeitsmarkt	7
Immobilienwirtschaft	7
Branchenentwicklung in Hamburg	7
Lagebericht der Genossenschaft	10
Neubauaktivitäten	10
Grundstücksverkehr	10
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	10
Vermietung	10
Modernisierung und Instandhaltung	11
Tätigkeit der Organe	12
Prüfung	12
Personal	13
Mitglieder- und Mieterbetreuung	13
Ertragslage	14
Finanzlage	14
Vermögenslage	16
Nachtragsbericht	16
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	16
Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns	17
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>18</b>
<b>Bilanz zum 31.12.2013</b>	<b>20</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013</b>	<b>22</b>
<b>Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2013</b>	<b>22</b>
Bericht über die EBV-Stiftung	26
Wohnungsbestand	28
Bestand an Fotovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	30
Verzeichnis der Vertreterinnen und Vertreter	31



## Gedenken

### Seit dem letzten Geschäftsbericht verstorbene Mitglieder

Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Abbas	Mehdi	Marwitz	Gerald
Albrecht	Emilienne	Menk	Werner
Behrendt	Kurt	Meyer	Irmgard
Biedermann	Paul	Nass	Hans-Uwe
Bonk	Edeltrud	Nehter	Hedwig
Brandmann	Horst	Ostermann	Helga
Dreyer	Else	Queißer	Lutz
Dunkler	Monika	Roloff	Wolfgang
Ehlers	Wolfgang	Schachtebeck	Ernst
Franz	Karl	Scheel	Gerda
Frey	Hermann	Schulze	Lieselotte
Gefken	Erna	Schulze	Olivera
Gereke	Emma	Schwarz	Hildegard
Gevert	Peter	Schwoch	Lothar
Geyer	Eva	Spörl	Dieter
Gisdepski	Ilse	Stolle	Rüdiger
Glismann	Henry	Tengler	Irmgard
Grothkopf	Werner	Tilgner	Volker
Grove	Ingeborg	Timpl	Alwin
Haeger	Margot	von Wieck	Christiane
Hansen	Ulla	Wanderski	Edmund
Heitmann	Renate	Weimer	Otto
Henken	Kaethe	Weimer	Wanda
Herrera-Calderon	Israel		
Hübner	Christoph		
Jeromin	Vera		
Jordt	Ernst		
Kastner	Bernd		
Klein	Christa		
Kluwe	Manfred		
Knote	Karl		
Köster	Jürgen		
Kujawa	Helmut		
Kurt	Rume		
Kuschel	Herbert		
Langhoff	Gerd		

**Der Eisenbahnbauverein  
wird ihr Andenken in  
Ehren halten.**



## Organe der Genossenschaft



4.707 Mitglieder

waren bei der letzten Wahl im November 2009 aufgerufen, in 10 Wahlbezirken



56 Vertreter

für die Vertreterversammlung zu wählen.

Die Vertreter nehmen die Mitgliedsrechte nach Gesetz und Satzung wahr und wählen:



mindestens 3,  
höchstens 6 Mitglieder  
des Aufsichtsrates

Christiane Boekenhauer	Vorsitzende	(2005–2014)
Cordula Döhring	stellv. Vorsitzende	(1989–2016)
Rosemarie van Delft	Schriftführerin	(2011–2014)
Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	(2007–2016)
Silke Flügel		(2011–2014)
Hans-Ulrich Niels		(2007–2016)

(Amtsperioden)

Prüfungsausschuss

Christiane Boekenhauer	Sprecherin
Fred Bonkowski	
Cordula Döhring	
Hans-Ulrich Niels	

Wohnungs- und  
Technikausschuss

Fred Bonkowski	Sprecher
Christiane Boekenhauer	
Rosemarie van Delft	
Cordula Döhring	
Silke Flügel	
Hans-Ulrich Niels	



mindestens 2,  
höchstens 3 Mitglieder  
des Vorstandes

Der Aufsichtsrat bestellt

Joachim Bode	(1994–2019)
Alexandra Chrobok	(2009–2018)

Christian Sachse  
Handlungsbevollmächtigter



## Bericht des Vorstandes

### Konjunkturelle Entwicklung 2013

#### Verbandsunternehmen investieren langfristig und schaffen damit attraktive Wohnbestände

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit, sondern neben einer guten Eigenkapitalbasis um langfristig attraktive Wohnbestände. Sie bieten zusätzlich zum Wohnraum gute Nachbarschaft und verschiedene Dienstleistungen an. Dazu gehören ein umfangreiches Sozial- und Quartiersmanagement, Mietschuldenberatung, Gemeinschaftseinrichtungen oder auch betreutes Wohnen. Unsere Unternehmen vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfrage für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

#### Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche mit stabilem Wachstum

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 434 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

#### Moderates Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2013

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte diese nur bedingt kompensieren. Allerdings hat sich die konjunkturelle Lage nach der Schwächephase im vergangenen Winter im Laufe des Jahres 2013 verbessert. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt kräftiger gestiegen (2011 um 3,3 Prozent, 2012 um 0,7 Prozent).

#### Deutsche Konjunkturlokomotive kommt unter Dampf

Die gesamtwirtschaftliche Produktion in Deutschland wird sich im kommenden Jahr beschleunigen. Darauf deutet der ifo-Geschäftsklimaindex hin, der in den vergangenen Monaten eine deutliche Aufwärtstendenz gezeigt hat. Auch bessert sich das weltwirtschaftliche Umfeld. Die binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind ebenfalls günstig. Nach Auffassung des ifo-Instituts dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt in 2014 um 1,9 Prozent zunehmen. Ähnlich schätzt der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung die Lage in seinem Jahresgutachten 2013/14 ein. Er schätzt den Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes in diesem Jahr auf 1,6 Prozent. Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose geht in ihrem Gutachten sogar von einem Zuwachs von 1,8 Prozent in 2014 aus. Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel blickt optimistisch in die Zukunft. Er erwartet für Deutschland ein stabiles Weltwirtschaftswachstum von durchschnittlich 1,4 Prozent

pro Jahr bis 2018. Das geht aus dem Entwurf des Jahreswirtschaftsberichtes 2014 hervor.

### **Verbraucherpreise steigen weiter**

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit lag die Jahresteuersatzrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2012: plus 2 Prozent; 2011: plus 2,1 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2010 gegeben (plus 1,1 Prozent gegenüber 2009). Preistreibend wirkten im 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich um 4,4 Prozent. Energie verteuerte sich insgesamt um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In den Vorjahren 2012 bis 2010 wurde deutlich höhere Jahresteuersatzungen ermittelt, der Einfluss der Energie auf die Gesamtteuerung hat sich somit abgeschwächt.

### **Arbeitsmarkt**

#### **Stabiler Arbeitsmarkt trotz schwachem Wirtschaftswachstum**

2013 ist die Arbeitslosigkeit geringfügig gestiegen. Der Beschäftigungsaufbau hat sich fortgesetzt. Arbeitslose partizipieren allerdings nur teilweise vom Beschäftigungsplus. Grund dafür ist, dass die Profile der Arbeitslosen oftmals nur unzureichend zur Arbeitskräftenachfrage passen. Die Arbeitslosenquote ist um 0,1 Prozent auf jetzt 6,9 Prozent gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.950.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 53.000 mehr als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist auf 41,84 Millionen Personen gestiegen. Das waren 233.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

### **Immobilienwirtschaft**

#### **Prognosen: Wohnungsneubau springt deutlich an**

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 13,5 Prozent oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2012. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet daher für 2014 mit über 250.000 neuen Wohnungen in Deutschland. Damit bleibe der Wohnungsbau treibende Kraft des Branchenaufschwungs innerhalb der Bauindustrie. Die LBS prognostiziert für das Jahr 2013 etwa 250.000 Baugenehmigungen für Deutschland.

### **Branchenentwicklung in Hamburg**

#### **Bevölkerung wächst trotz Zensus**

Laut Bevölkerungsstatistik des Zensus 2011 lag Hamburgs Einwohnerzahl zum Stichtag 9. Mai 2011 um 4,6 Prozent unter der bis dahin geltenden offiziellen Zahl von 1.790.000 Menschen. Das bedeutet 83.000 Einwohner weniger mit vielfältigen Auswirkungen bis hin zum Länderfinanzausgleich. Wegen erheblicher Kritik an der Belastbarkeit der Erhebungsmethodik dürfte die Politik die Zensus-Ergebnisse noch einmal auf den rechtlichen Prüfstand bringen.

Des ungeachtet hält das Bevölkerungswachstum Hamburgs unverändert an. Das Wanderungsplus aus anderen Bundesländern und dem Ausland hat dazu geführt, dass am 30. Juni 2013 mit 1.743.000 Bewohnern 36.000 Menschen mehr in Hamburg lebten als am Zensusstichtag 9. Mai 2011.



## Bericht des Vorstandes

### Durchschnittlich 1,8 Personen pro Haushalt

Die Zahl der Haushalte in Hamburg lag im Jahr 2012 knapp über eine Million. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte hat sich zwar von 2011 auf 2012 um 12.000 auf 505.000 verringert, er ist mit 50 Prozent aber nach wie vor hoch. Interessanterweise stieg die Zahl der Vierpersonenhaushalte im gleichen Zeitraum um rund acht Prozent an. Gleichzeitig sank der Anteil der Haushalte, in denen Kinder leben, auf 46 Prozent. 1995 lag dieser Anteil noch bei 50 Prozent.

### Metropolregion Hamburg wächst weiter

Das im Vergleich zum Beispiel zu Berlin und München relativ organische Bevölkerungswachstum Hamburgs wird sich bis 2030 fortsetzen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW), wonach die anhaltende Zuwanderung sich insbesondere auf wirtschaftsstarke oder aus anderen Gründen attraktive Zentren konzentrieren wird. Danach wird die Metropolregion Hamburg bis 2030 um knapp 10 Prozent auf 3,04 Millionen Einwohner wachsen. Insbesondere aus wohnungswirtschaftlicher Sicht bedeutet das für Immobilieninvestitionen ein positives Umfeld. Bestätigt wird dieses aktuell durch eine Erhebung des Statistikamtes Nord, wonach im Mai 2011 rund 1,6 Prozent der Mietwohnungen leer standen. Damit ist Hamburg das Bundesland mit der niedrigsten Leerstandsquote.

### Hamburger Durchschnittsmieten nicht überproportional hoch

Trotzdem sind die Mieten in Hamburg – von Ausnahmen abgesehen – weder explodiert noch im Durchschnitt überproportional hoch. Zu diesem Ergebnis kommt eine von den immobilienwirtschaftlichen Verbänden in Auf-

trag gegebene Studie des CRES-Instituts, nach der sich 68 Prozent der Hamburger Mieten im April 2013 zwischen 5,24 Euro und 9,32 Euro bewegten. Der im November 2013 veröffentlichte Hamburger Mietenspiegel weist eine Durchschnittsmiete von 7,56 Euro aus, das bedeutet einen Anstieg innerhalb von zwei Jahren um 5,7 Prozent. Die Bestandsmieten in Hamburg liegen damit noch deutlich unter den vergleichbaren Mieten in München, Stuttgart, Düsseldorf oder Mainz.

### Baugenehmigungen auf Kurs – Fertigstellungen hinken noch hinterher

Mit dem Ziel, den Wohnungsneubau in der Stadt zu verstärken, Flächen zu mobilisieren und die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg im September 2011 das „Bündnis für das Wohnen“ mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden auf den Weg gebracht. Darin wurde zum Ziel erklärt, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu errichten. Die Fertigstellungszahlen hinken diesem Ziel zwar noch hinterher, die Baugenehmigungszahlen liegen aber voll auf Kurs. So haben die Hamburger Bezirke in 2013 den Neubau von insgesamt 10.328 Wohnungen genehmigt, so viele wie seit Jahrzehnten nicht. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen wird sich in 2013 auf die Marke von 5.000 zubewegt haben, in 2014 sollten dann die anvisierten 6.000 Wohnungen auch realisiert werden.

### Erfolgreiche Wohnraumförderung

Flankiert werden die Wohnungsbauaktivitäten von einem Wohnungsbauförderungsprogramm, das sich mit einer Dotierung von 165 Millionen Euro auch im bundesweiten Vergleich sehen lassen kann. So hat Hamburg in 2011 den Neubau von 119 Mietwohnungen je 100.000 Einwohner gefördert, während der Durchschnitt aller Bundesländer bei 14,6 Wohnungen lag. Deutlich auch der Ab-

stand bei der Modernisierungsförderung: Während Hamburg in 2011 die Modernisierung von 162 Mietwohnungen je 100.000 Einwohner gefördert hatte, waren das im Durchschnitt aller Bundesländer nur 22,4 Wohnungen. Die Ziele der Wohnraumförderung wurden auch 2013 erfolgreich umgesetzt. Insgesamt 2.006 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung wurden gefördert, darüber hinaus 4.312 geförderte Modernisierungen von Mietwohnungen, die mietpreisdämpfende Wirkung entfalten. Einschließlich der Eigentumsförderung wurden Fördermittel mit einem Subventionsbarwert von 143,3 Millionen Euro bewilligt.

#### **Wirtschaftswachstum gering, aber über Bundesdurchschnitt**

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist preisbereinigt im ersten Halbjahr 2013 gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 um 0,5 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr zuvor lag das Plus noch bei 1,2 Prozent. Das Wirtschaftswachstum in Hamburg hat sich damit im ersten Halbjahr 2013 zwar weiter verringert, lag aber deutlich über der Entwicklung im Bundesdurchschnitt (minus 0,3 Prozent). Der moderate Wachstumspfad dürfte sich auch im zweiten Halbjahr 2013 fortgesetzt haben.

#### **Bauwirtschaft und Ausbaugewerbe relativ konstant**

Obwohl sich die Zahl der Betriebe im Hamburger Bauhauptgewerbe im Juni 2013 gegenüber Juni 2012 um sieben Prozent auf 980 erhöht hatte, ist die Zahl der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen mit 9.200 fast konstant geblieben. Ein Indiz dafür, dass ein Großteil der Bauleistungen im Hoch- und Tiefbau von externen Betrieben erbracht wird. Im Ausbaugewerbe verlief die Entwicklung gegenteilig. Während die Zahl der Betriebe Ende Juni 2013 um drei Prozent gegenüber



Zimmermannstr. 13, hochwertige Kerndämmung mit Nanogel

Juni 2012 zurückging, erhöhte sich die Zahl der dort Beschäftigten um zwei Prozent auf 9.377 Personen. Diese erwirtschafteten überwiegend in den Bereichen Klempnerei, Gas-, Wasser- Heizungs- und Lüftungsinstallation sowie Maler- und Lackiergewerbe einen Umsatz von rund 1,2 Milliarden Euro.

#### **VNW-Wohnungsunternehmen investieren 750 Millionen Euro**

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen beteiligen sich unverändert aktiv am Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Ihr Ziel, in 2013 mit dem Bau von rund 1.900 Wohnungen zu beginnen, werden sie erreichen. Größter Engpassfaktor dabei ist die Beschaffung geeigneter, baureifer Grundstücke. Vielfach muss erst noch Planrecht geschaffen werden, oft stellt die Vergabe städtischer Flächen im Konzeptverfahren eine zu hohe Hürde dar oder die Preisvorstellungen lassen den Bau bezahlbarer Wohnungen nicht zu. Dennoch leisten die VNW-Wohnungsunternehmen mit Investitionen in den Neubau und Bestand von rund 750 Millionen Euro einen erheblichen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in den Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sowie zur Verbesserung der wohnlichen Versorgung der Hamburger Haushalte.



## Bericht des Vorstandes

### Lagebericht der Genossenschaft

#### Neubauaktivitäten

**Petersdorfstr. 8:** Im Frühjahr 2013 begannen die Arbeiten für die sieben Dreizimmerwohnungen. Statische Probleme bei der Erstellung der Baugrube brachten deutliche Verschiebungen im Bauablauf. Zum Jahresende 2013 war kaum das Kellergeschoss geschafft. Die Fertigstellung wird im IV. Quartal 2014 erfolgen.

**Friedrich-List-Str. 2c + d:** Seit Sommer 2013 liegt uns die Baugenehmigung für 21 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen vor. Die Erstellung der Ausschreibungen für unser erstes autofreies Wohnprojekt dauerte bis Ende Oktober an. Das Bauvorhaben soll im Frühjahr 2014 beginnen.

**Metzenberg 26/28:** Im Dezember 2013 erhielten wir einen Vorbescheid zur Errichtung für 11 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Die Planungen für dieses Bauvorhaben werden zügig vorangetrieben, damit ein Baubeginn in 2014 erfolgen kann. Der Abbruch der vorhandenen Altsubstanz (3 Wohneinheiten) erfolgte Anfang 2014.

**Vogeler Str. / Milchgrund / Corduaweg:** Hier haben wir nach schwierigen und langwierigen Verhandlungen mit den zuständigen Ämtern ebenfalls im Dezember 2013 einen Vorbescheid für 24 Wohnungen mit rund 2.000 Quadratmetern Wohnfläche erhalten. Es gilt nun in enger Abstimmung mit den betroffenen „Altmietern“ behutsame Lösungen für eine Umsetzung zu finden.

### Grundstücksverkehr

Erwerbs- oder Veräußerungsvorgänge fanden im Geschäftsjahr nicht statt.

### Bewirtschaftung des Hausbesitzes

#### Vermietung

Die Wohnungsnachfrage beim Eisenbahnbauverein hält ungebrochen an. Die Mieterwechselrate ist mit 7,0 Prozent exakt auf Vorjahresniveau. Durch eine hohe Anzahl direkter Anschlussvermietungen sanken erneut die Leerstandskosten um rd. 30 T€ gegenüber dem Vorjahr. Die Mietausfallquote gemessen am Gesamtumsatz beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 1,8 Prozent. Neben einigen modernisierungsbedingten Leerständen, wirken sich hier auch die zum Abbruch vorgesehenen Objekte sowie ganzjährig unvermietete Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Freien aus.

Der Objektbestand ist in einer Anlage zu diesem Bericht dargestellt.

Notwendige Änderungen von Mieten und Nutzungsgebühren wurden nach Gesetz, Satzung und den unternehmensgemäßen Erfordernissen vorgenommen. Dabei orientieren sich die Miethöhen für den Althaus- und ungebundenen Wohnungsbestand weiterhin am Mittelwert des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels.



Mauersegler  
wohnen hier  
mietfrei!



Der Denkmalschutz macht's möglich - ehemalige Schweineställe in neuem Glanz

### Modernisierung und Instandhaltung

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr an folgenden Gebäuden fortgesetzt:

Einen Vollwärmeschutz (WDVS) erhielten die Häuser am Reeseberg 22 - 28, zeitgleich wurden ca. sechs Quadratmeter große Balkone installiert. Die Kerndämmung mit Nanogel wurde in der Zimmermannstr. 13 - 14 fortgesetzt. In der Sudermannstr. 1 - 25 begann ein zusätzliches, auf viele Jahre angelegtes Fensteraustauschprogramm, welches in Abhängigkeit von den U-Werten (=Wärmedurchgangskoeffizienten) über einen Großteil des Häuserbestandes erfolgen soll. Der zweite von drei Abschnitten - betroffen waren die Häuser Petersdorfstr. 11 + 17 a/b, Ritterbuschplatz 1 - 9, 2, 4, 6 a/b sowie Tilemannhöhe 11-19 und 8 a - 12 b - wurde erfolgreich von elektrischer Beheizung auf eine Zentralbeheizung umgestellt. Im Zuge dieser Maßnahme ist ein unterirdischer „Eisspeicher“ erstellt worden, dessen Energievolumen mittels einer Gaswärmepumpe genutzt werden kann. Sowohl der Eisspeicher als auch das entsprechende Pumpenhaus waren zum Jahresende fertiggestellt. Ebenfalls wurde im Dezember 2013 ein zusätzliches Heizgebäude aufgestellt. Der hierin zu installierende Thermalölkessel wird im Frühjahr 2014 geliefert; erst dann kann die „Eisspeicherheizung“ in Betrieb genommen werden.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern Winsener Str. 51 + 53, Reeseberg 63, 32 + 36, Rosentreppe 2, Su-

dermannstr. 1, Zimmermannstr. 3, 13, 14 + 20 sowie Am Mühlenfeld 73, 75, 85, 95 fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 21 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und 8 Einzelanfragen nach Baderneuerung erfüllt. Weiterhin wurden ein ehemaliger Drogeriemarkt zu einer Kinderkrippe umgewandelt und eine Massagepraxis zu drei Studentenwohnungen umgebaut.

Im Arbeitsplan 2014 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

An den Häusern in der Roggestr. 16 a/b + 26 wird eine umfassende energetische Sanierung vorgenommen. Die Bremer Str. 75 erhält ein Wärmedämmverbundsystem. Die Kerndämmung mit Nanogel wird in der Zimmermannstr. 11 + 12 fortgesetzt. Im dritten und damit letzten Abschnitt werden die Häuser Roseggerstr. 2 a - e, 5 - 19 b, Petersdorfstr. 20 a -c, Brandesstr. 5 - 9, 6 - 8 sowie Wasmer Str. 3 - 7 an das Wärmenetz des „Eisspeichers“ angeschlossen.

Das Fensteraustauschprogramm wird in der Sudermannstr. 2 - 30 und in der Roggestr. 2, 4, 18 - 22 fortgesetzt. Neben weiteren Leerwohnungsmodernisierungen erfolgt in verschiedenen Verwaltungseinheiten der Austausch von Gasetagenheizkesseln gegen Brennwert-Thermengeräte sowie die Fortsetzung der Kontrolle von Schmutzwasser-Grundleitungen.



## Bericht des Vorstandes

### Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 16. Mai 2013 statt. Die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden einstimmig zur Kenntnis genommen. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden einstimmig Entlastungen erteilt. Der vom Vorstand und Aufsichtsrat unterbreitete Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2012 wurde ebenfalls beschlossen.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden grundsätzliche Angelegenheiten der Genossenschaft erörtert und alle satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für eine konstruktive und angenehme Zusammenarbeit. Der Dank des Vorstandes gilt ebenso den Vertreterinnen und Vertretern für deren ehrenamtliches Engagement zum Wohle der Genossenschaft.



Reeseberg 22-28  
jetzt wärmegeklämmt –  
zusätzliche Balkone  
kommen per Telekran

### Prüfung

In der Zeit zwischen dem 22. Juli und 16. August 2013 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung im Hause des EBV durch. In seinem Prüfungsbericht vom 16. August 2013 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse folgendes wieder:

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung im Jahresabschluss zum 31.12.2012 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Der Anhang entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Vorschriften. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung sowie durch Erträge aus Tilgungszuschüssen.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

## Personal

Die Genossenschaft beschäftigte 2013 neun kaufmännische und drei technische Angestellte, eine Sozialarbeiterin, zwei Regiehandwerker, einen hauptamtlichen Hausmeister, drei Raumpflegerinnen (Teilzeitkräfte) sowie 11 nebenberufliche Haus- und Heizwarte und im Einzelfall Aushilfskräfte nach Bedarf. Weiterhin waren zeitweise ein Ausbildungsplatz und ein Praktikantenplatz besetzt.

Dank des hohen Engagements der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie nicht zuletzt der Bereitschaft zur Teilnahme an betrieblichen und außerbetrieblichen Fortbildungsmaßnahmen hat sich die Genossenschaft erneut erfolgreich am Markt behaupten können. Der Vorstand dankt ausdrücklich allen Beteiligten für ihren Einsatz.

## Mitglieder- und Mieterbetreuung

Ob erweiterte Angebote im Mietertreff Kniggestraße, organisierte Tagestouren oder die Durchführung kultureller Veranstaltungen, die Nachfrage durch die Mitglieder war anhaltend hoch. Auch am erstmalig veranstalteten Flohmarkt haben sich viele Nachbarn beteiligt.

Weiterhin ist die Ausgabe von 25.000 Blumen zur Erstbepflanzung von Balkonen und Vorgärten ein ebenso fester Bestandteil der Mieterbetreuung wie das Angebot von inzwischen sieben Gästewohnungen. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern für ihren großartigen Einsatz zum Wohle aller Mitglieder.

**Die Wohnungsbau Genossenschaft Hamburg**

# Eisenbahnbauverein Harburg

*Entdecke die Nachbarschaft für dich!*

## VERMIETUNG

**040-76 40 40**

### Petersdorfstr. 8

Passivhaus mit 7 Dreizimmerwohnungen  
Wohnflächen 95 - 123 m<sup>2</sup>,  
hochwertige Ausstattung, inkl. Aufzug

**Bauherr u. Vermieter:**  
Eisenbahnbauverein Harburg eG  
Rosentreppe 1a · 21079 Hamburg  
Tel. 040 - 76 40 40 · Fax 040 - 76 40 42 22

**Architekten / Entwurf:**  
Dipl.-Ing. Niels Gonsar + Dipl.-Ing. Robert Hencke · Hossener Chaussee 355/37 · 22457 Hamburg · Tel. 040 - 55 88 38 11

**Architekten / Ausführung:**  
Büt + Partner GbR · Hassebrookstr. 33 · 22069 Hamburg · Tel. 040 - 300 67 29 30

**Statik:**  
Dipl.-Ing. Thomas Köhls · Länge Str. 48 · 21255 Kaltenhof · Tel. 04186 - 66 81 35

**Vermessungsbüro:**  
Dipl.-Ing. Klaus-Ekkehard Bröckel · Am Luthberg 15 · 22338 Hamburg · Tel. 040 - 50 61 69

**Prüfstellen:**  
ICD Ingenieur Consult Ditz GbR · Poststr. 3 · 20354 Hamburg · Tel. 040 - 30 38 73 60

**Passivhausberater:**  
Energieberatungszentrum Nord GmbH · Bredowstr. 10 · 22113 Hamburg · Tel. 040 - 70 29

**Grundbau u. Bodenmechanik:**  
Dipl.-Ing. Matthias Eisenhardt & Jörn Oeff · Jacobsweg 13 · 22628 Hamburg · Tel. 040 - 63 51 44

**Haustechnik:**  
Hanseatisches Ingenieur- und Planungsbüro GmbH · Ferglerstr. 2a · 22041 Hamburg · Tel. 040 - 69 46 26 91

Die Vermarktung ist in vollem Gange



## Bericht des Vorstandes



### Ertragslage

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von über 0,2 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr rd. 0,5 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergab:

Ertragslage in T€	2013	2012	Veränderung
Hausbewirtschaftung	278,0	263,8	14,2
Bautätigkeit/Modernisierung	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-55,4	289,3	-344,7
Neutrales Ergebnis	3,0	-3,3	+6,3
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>225,6</b>	<b>549,8</b>	<b>-324,2</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich verändert, da den gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+ 370 T€), den geringeren Kapitalkosten (- 140 T€) und den geminderten Sonstigen Erträgen (- 140 T€) höhere Abschreibungen (+160 T€) sowie geringere Unfertige Leistungen (- 200 T€) gegenüber standen. Durch den „Einmaleffekt“ von Teilschulder-

Petersdorfstr. 17a/b, Heizzentrale für den II. Bauabschnitt „Eisspeicher“

lassen für KfW-Darlehen im Vorjahr (- 340 T€) schlägt das Ergebnis im „Sonstigen Geschäftsbetrieb“ wieder ins Minus um, da den Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung nur geringe Einnahmen gegenüber stehen.

### Finanzlage

Vorrangiges Ziel des Finanzmanagements ist die Gewährleistung der Deckung der erforderlichen Ausgaben durch Eigen- oder Fremdkapital. Auch im Berichtsjahr war die Genossenschaft stets in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Als anlageintensives Unternehmen ist der EBV zur Finanzierung seiner Investitionen in hohem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Somit haben die Fremdkapitalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im

Geschäftsjahr 4,08 Prozent und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (4,2 Prozent) verringert. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über weitere Kreditlinien. Es besteht auch jederzeit die Möglichkeit, in Anrechnung auf den

Kreditrahmen, kurzfristige Terminkredite mit Laufzeiten bis zu 24 Monaten auf Basis Euribor zu vereinbaren. Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2013:

## Kapitalflussrechnung

	2013 T€	2012 T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	+225,5	+549,8
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+3.742,7	+3.577,4
Veränderung langfristiger Rückstellungen	+57,8	+5,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	+0,0	+0,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup></b>	<b>+4.026,0</b>	<b>+4.133,5</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-2,8	-9,6
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	+215,6	-757,1
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	+433,2	+326,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+4.672,0</b>	<b>+3.693,3</b>
planmäßige Tilgungen	-3.309,2	-3.186,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>+1.362,8</b>	<b>+506,9</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Balkonanbauten, Modernisierungsmaßnahmen (abzgl. Zuschüsse)	-741,4	-121,8
Neubau	-972,4	-2.923,2
Auszahlungen für Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung	-577,1	-312,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.290,9</b>	<b>- 3.357,9</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Umschuldung/Rückzahlung von Darlehen (Saldo)	-455,9	+2.537,8
Erhöhung von Geschäftsguthaben (Saldo)	+1.100,3	+1.210,1
Auszahlung von Dividende 2012/2011	-255,2	-304,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+389,2</b>	<b>+3.443,6</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-538,9</b>	<b>+592,6</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-538,9	+592,6
Finanzmittelbestand am 31.12.2012/2011	+618,9	+26,3
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2013/2012</b>	<b>+80,0</b>	<b>+618,9</b>

<sup>1)</sup> DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. / Schmalenbach Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.



## Bericht des Vorstandes

### Vermögenslage

	31.12.2013 T€	%	T€	Veränderungen gegenüber 2012 %
<b>Anlagevermögen</b>				
Sachanlagen	99.861,7	95,26	-1.451,8	-1,36
Umlaufvermögen	4.973,7	4,74	-754,4	-0,70
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>104.835,4</b>	<b>100,00</b>	<b>-2.206,2</b>	<b>-2,06</b>
<b>Fremdkapital</b>				
langfristig	65.236,5	62,23	-3.765,1	-3,53
kurzfristig	6.012,4	5,73	433,2	0,42
Rückstellungen	760,3	0,73	54,9	0,05
Eigenkapital	32.826,2	31,31	1.070,8	1,00
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>104.835,4</b>	<b>100,00</b>	<b>-2.206,2</b>	<b>-2,06</b>

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt.

Die Veränderung des Anlagevermögens ist zurückzuführen auf Investitionen in den Neubau (+ 1.490 T€), in die Bauvorbereitung (+ 200 T€) sowie Anschaffungen von Technischen Anlagen und Maschinen (+ 520 T€), denen Abschreibungen auf Wohn- und andere Gebäude (- 3.600 T€) gegenüberstanden. Im Umlaufvermögen erhöhten sich die Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+ 40 T€) und die Sonstigen Vermögensgegenstände (- 260 T€) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (- 530 T€) nahmen ab.

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals setzt sich zusammen aus den Tilgungen (- 4.200 T€) und Neuaufnahme von Krediten (+ 430 T€). Die Steigerung des kurzfristigen Fremdkapitals ist im Wesentlichen zurückzu-

führen auf höhere Erhaltene Anzahlungen (+ 250 T€) sowie Inanspruchnahme eines Kontokorrentkredites (+ 490 T€), denen niedrigere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (- 290 T€) gegenüberstanden.

Die Steigerung des Eigenkapitals setzt sich zusammen aus Einzahlungen auf die Geschäftsanteile (+ 1.100 T€), denen ein geringerer Jahresüberschuss (- 35 T€) gegenüberstand.

Der Geschäftsverlauf war zufriedenstellend.

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 nicht aufgetreten.

### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Aufgrund der großen Anzahl gut ausgestatteter Wohnungen, laufend fortgesetzter Modernisierung der Gebäude und der gleich-

zeitig angemessenen Nutzungsgebühren sowie guten Mitgliederbetreuung, erwartet die Genossenschaft auch weiterhin eine nahezu vollständige Vermietung ihrer Objekte. Bis 2021 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr – hier erwarten wir einen Jahresüberschuss von € 1,3 Mio. und eine deutliche Steigerung der Liquiditätsreserve - ebenso wie für die Folgejahre die Aussage zu, dass die Genossenschaft mit ausreichenden Jahresüberschüssen rechnen kann. Hieraus können angemessene Rücklagen gebildet und Dividenden ausgeschüttet werden. Die Chancen am Wohnungsmarkt weiterhin erfolgreich bestehen zu können, sind vor allen Dingen darin zu sehen, dass der EBV eine nachhaltige, umweltfreundliche Neubau- und Bestandspolitik betreibt, die einhergeht mit öffentlichkeitswirksamer Vermarktung. Daneben bestehen noch erhebliche Ertragspotenziale bis zum Erreichen der Unternehmensmiete, welche identisch ist mit den jeweiligen Mittelwerten der Baualtersklassen des Hamburger Mietenspiegels. Die Genossenschaft hat ein effektives Risikomanagementsystem eingerichtet, welches aus einem monatlichen Berichtswesen einschließlich Controlling sowie Frühwarnsystem und einer langfristigen Unternehmensplanung besteht.

Im Rahmen des Frühwarnsystems werden Schwerpunkte wie Liquiditätssteuerung, Instandhaltungsausgaben, Erlösschmälerungen, Forderungen sowie Fluktuation laufend beobachtet, um gegebenenfalls geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen bei Fehlentwicklungen rechtzeitig einleiten zu können. Durch laufende Dokumentation vom jeweiligen Zustand der Bauten und entsprechender Bewertung in technischer und kaufmännischer Sicht wird eine Risikobewertung und Bestandsstrategie für die Genossenschaft entwickelt und bedarfsweise angepasst. Aufgrund langfristiger Finanzierung des Gebäudebestandes ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des EBV zu erkennen. Zur

Sicherung günstiger Zinskonditionen werden bedarfsweise auch Forward-Darlehen in Anspruch genommen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit Mindestlaufzeiten von 1 bis 15 Jahren, wobei es im verbleibenden gebundenen Bestand noch deutlich längere Rückzahlungsmodalitäten gibt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Besondere Risiken sind für die kommenden Jahre nicht erkennbar, so dass sich eine nachhaltige negative Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nicht ergeben wird.

### Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2013 wie folgt zu verteilen:

3,0 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 9.697.096,71 (Stand 01.01.2013)  
= € 290.912,90.

Hamburg, im April 2014

Bode

Chrobok





## Bericht des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsmitglieder:

v. li.: Fred Bonkowski, Christiane Boekenhauer, Silke Flügel, Hans-Ulrich Niels, Cordula Döhring, Rosemarie van Delft

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2013 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung laufend wahrgenommen und in diesem Rahmen den Aktivitäten zugestimmt bzw. den Vorstand beraten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet, dabei regelmäßig auch über die nach dem „Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG)“ vorgeschriebenen unternehmensrelevanten Vorgänge, insbesondere zur Finanz-, Investitions- und Personalplanung.

Im Geschäftsjahr 2013 fanden 12 Aufsichtsratssitzungen statt, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, um z.B. Leerwohnungs- oder laufende Großmodernisierungen zu begleiten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2013 geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Weitere Schwerpunkte der Beratungen und Prüfungen waren der Instandhaltungsplan 2014, der Bericht des Prüfungsverbandes sowie aktuelle und künftige Neubauvorhaben.

Der Aufsichtsrat erklärt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß durchgeführt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Zu Beanstandungen hat es keinen Anlass gegeben.



Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen.

Für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Hamburg, im April 2014

Der Aufsichtsrat

Boekenhauer, Döhring, van Delft,  
Bonkowski, Flügel, Niels

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**3. Anhang des Jahresabschlusses**



## 1. Bilanz zum 31.12.2013

### Aktivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		15.857,00	17.625,65
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	93.793.174,82		96.449.828,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.638.379,50		2.138.908,88
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51		535.793,29
Technische Anlagen und Maschinen	1.221.640,03		549.499,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	244.507,31		282.314,65
Anlagen im Bau	342.179,39		1.027.952,22
Bauvorbereitungskosten	252.523,15		131.391,06
Geleistete Anzahlungen	0,00	99.845.877,71	180.173,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>99.861.734,71</b>	<b>101.313.487,13</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.870.097,97		3.833.355,76
Andere Vorräte	3.039,36	3.873.137,33	3.355,94
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	114.072,04		114.700,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.101,47		11.646,60
Sonstige Vermögensgegenstände	880.642,44	1.020.815,95	1.146.510,04
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		79.729,63	618.583,42
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,0
<b>Bilanzsumme</b>		<b>104.835.417,62</b>	<b>107.041.639,80</b>

## Passivseite

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		412.640,00		352.960,00
der verbleibenden Mitglieder		10.758.924,86		9.727.176,71
aus gekündigten Geschäftsanteilen		24.640,00	11.196.204,86	15.680,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.075,14			(6.263,29)
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage		3.139.079,98		3.104.415,26
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	34.664,72			(112.169,92)
Bauerneuerungsrücklage		6.300.000,00		6.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(182.469,21)
Andere Ergebnisrücklagen		11.900.000,00	21.339.079,98	12.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr entnommen	-100.000,00			(0,00)
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss		225.577,62		549.878,28
Einstellungen in/ Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		65.335,28	290.912,90	-294.639,13
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			32.826.197,74	31.755.471,12
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		648.102,00		590.329,00
Sonstige Rückstellungen		112.200,00	760.302,00	115.040,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		64.230.130,64		67.613.072,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.578.553,44		1.474.110,61
Erhaltene Anzahlungen		4.220.504,93		3.964.272,91
Verbindlichkeiten aus Vermietung		42.861,66		45.705,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		964.145,29		1.255.164,04
Sonstige Verbindlichkeiten		153.308,35	71.189.504,31	170.293,31
davon aus Steuern:	45.049,69			(39.373,17)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.282,93			(3.942,53)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			59.413,57	58.180,95
<b>Bilanzsumme</b>			<b>104.835.417,62</b>	<b>107.041.639,80</b>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 – 31.12.2013

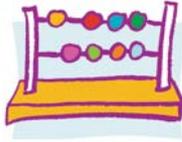
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	+18.463.018,05		+18.006.218,35
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+165.088,85	+18.628.106,90	+150.729,70
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+36.742,21	+241.345,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		+62.100,00	+67.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		+509.697,61	+1.006.787,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-10.100.986,24	-10.106.958,62
<b>Rohergebnis</b>		<b>+9.135.660,48</b>	<b>+9.365.122,60</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-1.043.390,11		-1.036.713,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-282.635,11	-1.326.025,22	-186.857,89
davon für Altersversorgung	31.479,57		(-11.070,66)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.742.654,03	-3.573.655,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-532.680,81	-569.117,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen		+19.318,02	+15.536,33
	17.233,34		(11.392,92)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.777.426,67	-2.919.142,06
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen			(39.259,00)
	46.231,00		
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>+776.191,77</b>	<b>+1.095.172,82</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		-550.614,15	-545.294,54
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>+225.577,62</b>	<b>+549.878,28</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-34.664,72	-294.639,13
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		+100.000,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>290.912,90</b>	<b>255.239,15</b>

## 3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2013

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 Jah-

resabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.



## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Vermögensgegenstände und Schulden, die nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) abzuzinsen sind, gab es in 2013 nicht. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungssätze in Höhe von 25 Prozent. Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge der Herstellungskosten enthalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen, die aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt werden (aktivierte Modernisierung, Neubau, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten). Der Althausbestand wird auf 50 Jahre abgeschrieben. Die vor 1990 vorhandenen Althausbestände werden grundsätzlich nach der Restnutzungsdauer (2 - 5 Prozent) abgeschrieben.

Bei Neubauten, Geschäfts- und anderen Bauten betragen die planmäßigen Abschreibungen 2 - 5 Prozent, bei Fertiggaragen und Carports 5 Prozent, bei Außenanlagen 7 - 10 Prozent sowie Fotovoltaikanlagen 10 bzw. 5 Prozent von den jeweiligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Nachträgliche Herstellungskosten wurden - auch für in früheren Jahren ausgeführte Dachauf- und ausbauten - auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Die Restnutzungsdauer wird ggf. neu festgesetzt. Die technischen Anlagen und Maschinen sowie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 6,67 und 33,33 Prozent linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden als Sammelposten mit 20 Prozent abgeschrieben.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck mit einem Zinssatz von 4,88 % berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Bei den in dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel enthaltenen Restlaufzeiten zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich überwiegend um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch die laufenden Mieteinnahmen gedeckt sind.



## Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2013

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

##### 1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus folgendem Anlagengitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+ / -) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	194.158,81	4.543,28	0,00	0,00	182.845,09	15.857,00	6.311,93
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	169.927.228,70	887.487,68	20.508,01	-88.509,10	76.912.524,45	93.793.174,82	3.464.778,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.874.283,47	21.489,43	0,00	+1.585.719,11	1.843.112,51	3.638.379,50	107.737,92
Grundstücke ohne Bauten	535.793,29	0,00	0,00	-182.319,78	0,00	353.473,51	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.251.993,11	520.873,01	3.492,74	+234.702,03	1.782.435,38	1.221.640,03	74.288,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.355.755,33	51.730,08	44.626,95	0,00	1.118.351,15	244.507,31	89.537,42
Anlagen im Bau	1.027.952,22	578.774,02	0,00	+321.172,26 -1.585.719,11	0,00	342.179,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	131.391,06	226.004,11	0,00	-104.872,02	0,00	252.523,15	0,00
geleistete Anzahlungen	180.173,39	0,00	0,00	-180.173,39	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>179.478.729,38</b>	<b>2.290.901,61</b>	<b>68.627,70</b>	<b>0,00</b>	<b>81.839.268,58</b>	<b>99.861.734,71</b>	<b>3.742.654,03</b>

2. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	9.853,57	17.455,51
Forderungen aus Zuschüssen	281.697,58	817.247,04

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

5. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	€
Stand 01.01.2013	10.095.816,71
Einzahlungen/Zugang	1.540.388,15
Auszahlungen/Abgang	440.000,00
Stand 31.12.2013	11.196.204,86

6. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 51 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.230.130,64	3.266.885,86	13.665.960,38	47.297.284,40	64.230.130,64	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.578.553,44	1.223.609,09	74.944,35	280.000,00	1.298.553,44	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	4.220.504,93	4.220.504,93	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.861,66	42.861,66	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	964.145,29	964.145,29	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	153.308,35	153.308,35	0,00	0,00	0,00	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>71.189.504,31</b>	<b>9.871.315,18</b>	<b>13.740.904,73</b>	<b>47.577.284,40</b>	<b>65.528.684,08</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 3.844 T€ abgerechnete Nebenkosten.

### D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind:

Aus laufenden Bauvorhaben 1.650 T €

Zur Finanzierung sind folgende

Darlehenszusagen noch nicht valutiert 1.200 T €

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,75	2
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	3	2
geringfügig Beschäftigte	0	14

Außerdem wurden durchschnittlich 0,50 Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegung

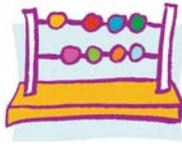
Anfang	2013	4.840
Zugang	2013	344
Abgang	2013	253
Ende	2013	4.931

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 1.031.748,15 €

4. Aus Leasing-Verträgen besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von rd. 11 T€ pro Jahr.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



## Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2013

### 6. Mitglieder des Vorstandes:

Joachim Bode  
Alexandra Chrobok

### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Christiane Boekenhauer – Vorsitzende  
Cordula Döhring – stellv. Vorsitzende  
Fred Bonkowski  
Rosemarie van Delft  
Silke Flügel  
Hans-Ulrich Niels

Hamburg, den 01.04.2014

Der Vorstand

Joachim Bode                      Alexandra Chrobok



## Bericht über die Stiftung

Die Stiftung - anerkannt mit Bescheid vom 14. September 2001 von der Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg sowie zuletzt mit Freistellungsbescheid vom 25. April 2012 des Finanzamtes Hamburg-Nord - hat im abgelaufenen Geschäftsjahr aus den Erträgen ihres um 10.000 Euro erhöhten Stiftungskapitals von nunmehr 340.000 Euro zahlreiche Projekte bezuschusst. U. a. die Schulvereine der Katholischen Schule, Schule Kapellenweg, Goethe Schule und Schule Rönneburg, den Kernenate – Frauen Wohnen e.V., das Museum für Arbeit sowie den Hafenkultur e.V.

Weiterhin ist die EBV-Stiftung Hauptsponsor des Harburger Streetsocccerups sowie gemeinsam mit anderen Hamburger Genossenschaftsstiftungen als Unterstützer der Young Beach Serie des Hamburger Volleyballverbandes, der Hamburger Jugendfeuerwehren und des Dialog in Deutsch der Hamburger Bücherhallen aufgetreten. Das Weihnachtsmärchen im Harburger Theater sowie erstmalig auch im Ernst Deutsch Theater und ein begrenztes Kartenkontingent für die „Starpyramide“ in der Ebert Halle sind beliebte und nachgefragte Angebote. Mit der Einführung der „Wilstorfer Leseorte“ will die Stiftung ein langfristiges und nachhaltiges Kulturangebot in Sachen „Lesung“ im Stadtteil etablieren. Der Zuspruch im ersten Jahr war ermutigend. Und nicht zuletzt wird ein Sprachkurs im Mietertreff Kniggestraße in Zusammenarbeit mit INVIA e.V. durchgeführt.

Die Stiftung unterliegt seit dem 01.03.2005 der Aufsicht des Referats Stiftungsangelegenheiten im Justizverwaltungsamt bei der Justizbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg. Die einzureichenden Unterlagen führten zu keinerlei Beanstandungen.

Die Bilanz zum 31.12.2013 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€	€	Passiva
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	280.000,00	Stiftungsvermögen	340.000,00
Wertpapiere	59.070,00	Rücklage	36.552,42
Forderungen aus Zinsen	939,25	Rückstellung für Verwaltungskosten	248,12
Bankguthaben	37.997,29	Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	1.300,00
Kasse	94,00		
	<b>378.100,54</b>		<b>378.100,54</b>

Hamburg, im Februar 2014

Stiftung der Eisenbahnbauverein Harburg eG zur Förderung von sozialen Einrichtungen und kultureller Integration

Der Vorstand

Joachim Bode – Vorsitzender (2001 – 2016)

Ingo Christophersen - stellv. Vorsitzender (2001 – 2016)

Alexandra Chrobok (2011 – 2016)

Hans-Ulrich Niels (2009 – 2016)



Die acht Stiftungen von Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften haben sich auf einem Gemeinschaftsstand präsentiert.



## Wohnungsbestand

VE	Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer										Gesamt	Bindung ö.g. / f.f.							
		1	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½			4½	5	6	7	8	9	10
1	Zimmermannstr. 3-23, 8-24			34			88												122	f.f.
2	Sophienstr. 2, 7, 9, 17, 19 Friedrich-List-Str. 23, 26			13			28												41	f.f.
3	Reeseberg 43, 43a, 45, 47, 57-67			3			59		8										70	f.f.
4	Walter-Koch-Weg 8 Reeseberg 18a - 42 Tivoliweg 7, 9	2		59	1		83		3	1		1							150	f.f.
5	Winsener Str. 45 - 55	4		41			4		5										54	f.f.
6	Rosentreppe 2a, 1, 3, 2, 4	9					29		2										40	f.f.
7	Heinrich-Heine-Str. 5 (*)						1												1	f.f.
8	Haakestr. 85			1			1		1										3	f.f.
9	Bremer Str. 114, 116			8			14		2										24	f.f.
10	Milchgrund 31 - 39 (**) Vogelerstr. 2 - 8 (**) Corduaweg 5, 7 (**)								1	3	6		1						11	f.f.
11	Kroosweg 22, 26 - 32 Goeschenstr. 7, 9	1		16			28		14										59	f.f.
12	Roggestr. 2, 4, 18 - 22 (**)									5									5	f.f.
13	Lönsstr. 6 Heinrich-Heine-Str. 37, 39 (* Max-Halbe-Str. 16 (*, 36 (**, 38 (**) Walter-Flex-Str. 2 - 6			17			5		1			1	1						25	f.f.
14	Sudermannstr. 1 - 25, 2 - 30 (***)			8			12		7			10		1					38	f.f.
15	Am Mühlenfeld 47 - 117 (****)	4		79			26	1	6			1	2		3				122	f.f.
16	Zimmermannstr. 2 - 6 Reeseberg 55	3		29			9												41	f.f.
17	Sophienstr. 1 - 5, 11 - 15			19			12												31	f.f.
18	Bremer Str. 118 - 124 Bandelstr. 2	1		7			12		8										28	f.f.
19	Bremer Str. 126 - 130 Bandelstr. 1 Gottschalkring 2	1		7			15		5										28	f.f.
20	Bremer Str. 132 - 136	2		1			9		6										18	f.f.
21	Goeschenstr. 11			14					1										16	f.f.
22	Mehringweg 16, 18						12												12	f.f.
23	Mehringweg 20, 22						12												12	f.f.
24	Kroosweg 24			8															8	f.f.
25	Kroosweg 30a			7			8												15	f.f.
26	Goeschenstr. 1 - 5			12			16		2										30	f.f.
27	Kroosweg 38 Goeschenstr. 13, 15 Hastedtstr. 22a+b, 22 - 28	15		87			6												108	f.f.
28	Corduaweg 1	1	2	2			1												6	f.f.
29	Roggestr. 6, 8, 24	2		15															17	f.f.
30	Weinligstr. 53 - 57			18															18	f.f.
31	Lohmannsweg 24, 26	1	1	3			4												9	f.f.
32	Lohmannsweg 30	1			5														6	f.f.
33	Max-Halbe-Str. 22			5															5	f.f.
34	Ritterbuschplatz 1 - 9 Tilemannhöhe 11 - 19	5		49			6												60	f.f.
35	Ritterbuschplatz 2 - 6a, b Tilemannhöhe 8a - 10 b						48												48	f.f.
36	Bissingstr. 7, 9		4	2			10												16	f.f.
37	Winsener Str. 84a+b	1		10			1												12	f.f.
38	Petersdorfstr. 11 a+b			18															18	f.f.
39	Petersdorfstr. 17a - 19 b			36															36	f.f.
40	Kniggestr. 5 - 9 Heckengang 39	1		2			20												23	f.f.
41	Friedrich-List-Str. 25, 25 a			5			7												12	f.f.
42	Weinligstr. 59			1			5												6	f.f.
43	Roseggerstr. 11 - 17, 19a+b			12			30												42	f.f.
44	Brandesstr. 5 - 9 Roseggerstr. 5, 7	6		4			32												42	f.f.
45	Wasmerstr. 3 - 7 Brandesstr. 6 - 8			4			42												46	f.f.
46	Metzenberg 11, 13			4			12												16	f.f.
47	Petersdorfstr. 20a - c Roseggerstr. 2a - e			48			32												80	f.f.
48	Haakestr. 87a - c			3					15										18	f.f.
49	Höpenstr. 1 a - c (s. auch VE 82)						18												18	f.f.
50	Jägerstr. 99a - 103b						72													

## Wohnungsbestand

VE	Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer										Gesamt	Bindung							
		1	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½			4½	5	6	7	8	9	10
	Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 81)																		72	31.12.2019
51	Radickestr. 2a - 6c	44		44				51	1											
	Reeseberg 180 - 184 (s. auch VE 83)																		140	31.12.2019
52	Reeseberg 177a - 181c (s. auch VE 84)							54											54	31.12.2019
53	Reeseberg 175 (s. auch VE 153)	5		4															9	f.f.
54	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 154)							7				1							8	f.f.
55	Roggestr. 7, 9				2							10							12	f.f.
57	Gottschalkring 3, 5, 4-6, 10-12, 16-22 Bandelstr. 3, 5	30		12				88				22								
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4				1				1							152	f.f.
59	Heinrich-Heine-Str. 29, 31	2		4															6	f.f.
60	Bremer Str. 75	1		5				3											9	f.f.
61	Reeseberg 108, 108a	4		8				6											18	31.12.2022
																			2	f.f.
62	Reeseberg 104a			6				3											9	31.12.2022
																			1	f.f.
63	Roggestr. 7a+b, 14a-c, 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2											43	31.12.2022
64	Vinzenzweg 21							2											2	f.f.
65	Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 165)	3	7	7	6	1	6	1	2	5									38	31.12.2020
66	Kroosweg 11		1	3	3														7	31.12.2022
67	Roseggerstr. 29, 31	3					6					3							12	31.12.2022
								1					1						2	f.f.
68	Schwarzenbergstr. 58	4			3		5	1											13	f.f.
69	Schwarzenbergstr. 64	1			4		4												9	31.12.2023
70	Zur Seehafenbrücke 7, 9, 11	2	1	11	5		4	7											30	ö.g.
71	Sophienstr. 22 - 28						13	6											19	31.12.2021
73	Sophienstr. 4 - 12			1		2	17	6											26	31.12.2021
76	Jägerstr. 134						3					3							6	31.12.2021
77	Max-Halbe-Str. 25 (*)						1												1	f.f.
78	Winsener Str. 16	3	9	8	7			1											1	f.f.
	Vinzenzweg 2																		27	ö.g.
79	Reeseberg 175a			4			18												22	ö.g.
80	Schwarzenbergstr. 53 - 57			12	6	3	6												27	ö.g.
81	Jägerstr. 99a- 103b	24																		
	Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 50)																		24	31.12.2019
82	Höpenstr. 1a - c (s. auch VE 49)	4	2																6	31.12.2019
83	Radickestr. 2a - 6c			24																31.12.2019
	Reeseberg 180 - 184 (s. auch VE 51)																		24	31.12.2019
84	Reeseberg 177a - 181c (s. auch VE 52)	18																	18	31.12.2019
85	Roseggerstr. 9	4		4	4						1								13	ö.g.
86	Max-Halbe-Str. 9 (*)							1											1	f.f.
87	Zur Seehafenbrücke 1 - 5		9	19	11	4	12			3							1		59	
	Schwarzenbergstr. 20a, 20 - 24, 24a	1						1											2	ö.g.
89	Winsener Str. 59			3	1		4												8	ö.g.
90	Heinrich-Heine-Str. 23 (*)							1											1	f.f.
91	Max-Halbe-Str. 5 (*)							1											1	f.f.
92	Schwarzenbergstr. 51, 59, 61	11	3	11	16		6									1				
	Dritte Twiete 1 - 3																		48	ö.g.
93	Schwarzenbergstr. 73, 77	12		6	16		7			1										
	Dritte Twiete 2 - 6																		42	ö.g.
94	Lönsstr. 2						4												4	f.f.
95	Reeseberg 178c - e		10	8	7		12											1	38	31.12.2021
96	Friedrich-List-Str. 23a		1	6			1												8	31.12.2021
97	Max-Halbe-Str. 21 (*) + 23 (*)							2											2	f.f.
100	Winsener Str. 84, 84c			1			3												4	f.f.
101	Schwarzenbergstr. 30			6			3					1							10	f.f.
102	Harburger Ring 31	1		13			1												15	31.12.2022
104	Seevetal / Mühlenweg 109 a-d (**)												4						4	f.f.
107	Sophienstr. 1a, 5a-11c (**, 15a, 17a+b			16			9			4	10	1							40	f.f.
108	Heinrich-Heine-Str. 35 (*)							1											1	f.f.
109	Friedrich-List-Str. 4 (*****)											1							1	f.f.
110	Roseggerstr. 10 (**)							1											1	f.f.
112	Eddelbüttelstr. 36	1		4	1		2												8	31.12.2022
113	Vinzenzweg 8a, b-g (**)									4			2	8					14	f.f.
114	Vinzenzweg 10a-d	4	8	85			17												114	f.f.
115	Reeseberg 104			3						4							1		8	f.f.
134	Tilemannhöhe 21 - 29	4		21			3												28	f.f.
135	Tilemannhöhe 12a - 14b, 16, 18			4			50												54	f.f.
	Sophienstr. 30 - 34																		9	f.f.
153	Reeseberg 175 (s. auch VE 53)							9											9	f.f.
154	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 54)			4															4	f.f.



## Wohnungsbestand

VE Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer													Gesamt	Bindung ö.g. / f.f.				
	1	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½	4½	5	6			7	8	9	10
155 Roggestr. 11 Weinligstr. 53a			2						10									12	f.f.
157 Gottschalkring 8, 14			18			30		16										64	31.12.2017
158 Seevetal / Im Alten Dorf 14			2			1	1											4	f.f.
165 Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 65)	1					1	4											6	31.12.2020
300 Mozartstr. 35	2		5			9												16	f.f.
301 Herderstr. 5 + 7				3		9												12	f.f.
302 Humboldtstr. 118, 118a Schumannstr. 43, 43a	1					15												25	f.f.
303 Schumannstr. 41			1	2	1	5												9	f.f.
			4			5												9	f.f.
	254	59	1124	110	19	1369	27	4	179	22	1	23	11	1	4	2	1	3210	

Stand 31. Dezember 2013	f. f. gesamt:	2.270	Wohnungen	3.203	Wohn-/ Nutzfläche	201.374,92 m <sup>2</sup>
	ö. g. gesamt:	940	Gäste-WE	7		280,16 m <sup>2</sup>
		3.210	Wohnungseinheiten	3.210		201.655,08 m <sup>2</sup>
(* = Doppelhaushälfte (DH))	Fortfall der Belegungsbindung ab		Einzelgaragen	331		4.702,59 m <sup>2</sup>
(** = Reihenhaus (RH))	01.01.2018	64	Stellplätze in 21 Tiefgaragen	666		8.819,57 m <sup>2</sup>
(*** = außer Nr. 1, 25, 12, 22, 28, 30 RH)	01.01.2020	338	Gewerbliche Objekte	30		4.594,10 m <sup>2</sup>
(**** = Nr. 89, 97, 99, 105, 107, 113, 115 RH)	01.01.2021	44	Stellplätze im Freien	410		0 m <sup>2</sup>
(***** = Einzelhaus)	01.01.2022	97	Stellplätze auf Parkpalette	38		456,00 m <sup>2</sup>
	01.01.2023	112	Sonstige Objekte			
	01.01.2024	9	(z. B. Motorrad-/Fahrradstellplätze, BHKW-Gebäude)	118		165,95 m <sup>2</sup>
		664	Pachtgärten	85		0 m <sup>2</sup>
f. f. = frei finanziert/keine Belegungsbindung			eigengenutztes Büro	1		1.129,42 m <sup>2</sup>
ö. g. = öffentlich gefördert			EBV-Treff Kniggestraße	1		138,51 m <sup>2</sup>
31.12.20XX = öffentlich gefördert bis				<b>4.890</b>		<b>221.661,22 m<sup>2</sup></b>

## Bestand an Fotovoltaikanlagen

Belegenheit	Leistung	Inbetriebnahme
1) Winsener Str. 45-49	4,60 kW <sub>p</sub>	1996
2) Wasmerstr. 3-7	8,40 kW <sub>p</sub>	1996
3) Petersdorfstr. 20a-c	5,41 kW <sub>p</sub>	1997
4) Reeseberg 177a-c	7,20 kW <sub>p</sub>	1998
5) Reeseberg 179a-c	7,20 kW <sub>p</sub>	1998
6) Reeseberg 181a-c	7,20 kW <sub>p</sub>	1998
7) Winsener Str. 51-55	7,20 kW <sub>p</sub>	1999
8) Gottschalkring 4-6	18,00 kW <sub>p</sub>	2000
9) Gottschalkring 10-12	24,00 kW <sub>p</sub>	2000
10) Gottschalkring 18-20	19,40 kW <sub>p</sub>	2000
11) Gottschalkring 22	10,07 kW <sub>p</sub>	2000
12) Bandelstr. 3-5	24,00 kW <sub>p</sub>	2000
13) Roseggerstr. 11-17	10,08 kW <sub>p</sub>	2001
14) Roseggerstr. 19a-b	4,08 kW <sub>p</sub>	2001
15) Rosentreppe 1a (Atrium)	2,41 kW <sub>p</sub>	2002
16) Rosentreppe 1a (Erdgastankstelle)	3,60 kW <sub>p</sub>	2002
17) Reeseberg 108	6,24 kW <sub>p</sub>	2003
18) Reeseberg 108a	7,32 kW <sub>p</sub>	2003
19) Reeseberg 104a	9,36 kW <sub>p</sub>	2003
20) Roseggerstr. 29	7,50 kW <sub>p</sub>	2004
21) Roseggerstr. 31	11,13 kW <sub>p</sub>	2004
22) Reeseberg 65/67	8,41 kW <sub>p</sub>	2004
23) Reeseberg 55-63	32,07 kW <sub>p</sub>	2004
24) Reeseberg 43-47	13,86 kW <sub>p</sub>	2006
25) Vinzenzweg 10d	40,32 kW <sub>p</sub>	2007
26) Reeseberg 30-40	15,84 kW <sub>p</sub>	2009
27) Rosentreppe 1-3	13,68 kW <sub>p</sub>	2011
28) Rosentreppe 2-4	4,18 kW <sub>p</sub>	2011
29) Reeseberg 22-28	17,50 kW <sub>p</sub>	2013
<b>Gesamtleistung</b>	<b>350,26 kW<sub>p</sub></b>	

## Bestand an thermischen Solaranlagen

Belegenheit	m <sup>2</sup>	Inbetriebnahme
1) Winsener Str. 59	15,00 m <sup>2</sup>	1998
2) Roggestr. 7a/b	14,30 m <sup>2</sup>	1999
3) Roggestr. 14a/b	22,20 m <sup>2</sup>	1999
4) Roggestr. 16a/b	22,20 m <sup>2</sup>	1999
5) Walter-Flex-Str. 2-6	21,75 m <sup>2</sup>	2000
6) Goesenstr. 1-5	120,00 m <sup>2</sup>	2001
7) Bremer Str. 75	16,00 m <sup>2</sup>	2001
8) Lohmannsweg 24/26	49,62 m <sup>2</sup>	2002
9) Rosentreppe 1a	3,20 m <sup>2</sup>	2002
10) Sophienstr. 28	55,20 m <sup>2</sup>	2005
11) Metzberg 11-13	33,60 m <sup>2</sup>	2006
12) Winsener Str. 84a/b	42,00 m <sup>2</sup>	2006
13) Brandesstr. 5-9	42,06 m <sup>2</sup>	2008
14) Schumannstr. 41	23,85 m <sup>2</sup>	2010
15) Brandesstr. 6-8	25,80 m <sup>2</sup>	2011
16) Reeseberg 104	33,30 m <sup>2</sup>	2012
17) Petersdorfstr. 19 a/b	97,98 m <sup>2</sup>	2012
18) Petersdorfstr. 17 a/b	134,16 m <sup>2</sup>	2013
<b>Gesamtfläche</b>	<b>772,22 m<sup>2</sup></b>	

## Bestand an Blockheizkraftwerken

Belegenheit	Leistung KW		Inbetriebnahme
	elektrisch	thermisch	
1) Mehringweg 22	5,5/12,5		1997
2) Reeseberg 175a	5,5/12,5		1997
3) Sophienstr. 15a	28/64		1999
4) Vinzenzweg 10c	50/82		2007
5) Gottschalkring 8	50/92		2013



## Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

Ort, wenn nicht anders angegeben: Hamburg  
Stand: April 2014

### Wahlbezirk 1

(PLZ 21079) Zimmermannstraße 3–23, 2–24  
(PLZ 21079) Ritterbuschplatz 1–9, 2–6a+b  
(PLZ 21079) Tilemannhöhe 11–29, 8a–14b, 16–18  
(PLZ 21079) Reeseberg 55

### Wahlbezirk 2

(PLZ 21079) Sophienstraße 1–19, 1a, 5a–c, 7a–c, 9a+b, 11a–c, 15a, 17a+b, 2–12, 22–34  
(PLZ 21079) Friedrich-List-Straße 23, 23a, 25, 25a, 26, 4  
(PLZ 21079) Reeseberg 43a, 43–47, 57–67  
(PLZ 21079) Petersdorfstraße 11a+b, 17a–19b

### Wahlbezirk 3

(PLZ 21079) Walter-Koch-Weg 8  
(PLZ 21079) Reeseberg 18a–42  
(PLZ 21079) Tivoliweg 7, 9  
(PLZ 21077) Winsener Straße 45–55, 59, 84, 84a–c  
(PLZ 21079) Rosentreppe 1–4  
(PLZ 21217) Seevetal, Im Alten Dorf 14, 16, 16a  
(PLZ 21217) Seevetal, Mühlenweg 109 a–d  
(PLZ 22083) Mozartstraße 35  
(PLZ 22085) Herderstraße 5, 7  
(PLZ 22083) Humboldtstraße 118, 118a  
(PLZ 22083) Schumannstraße 41, 43, 43a

### Wahlbezirk 4

(PLZ 21073) Kroosweg 22–32, 30a, 38, 11  
(PLZ 21073) Hastedstraße 22a+b, 22–28  
(PLZ 21073) Goeschenstraße 1–15

### Wahlbezirk 5

(PLZ 21073) Bremer Straße 114–136, 75  
(PLZ 21073) Bandelstraße 1, 2, 3, 5  
(PLZ 21073) Gottschalkring 3, 5, 2–22  
(PLZ 21077) Beerenhöhe 17, 17a, 17b

### Wahlbezirk 6

(PLZ 21075) Milchgrund 31–39  
(PLZ 21075) Lohmannsweg 24, 26, 30  
(PLZ 21075) Vogelerstraße 2–8  
(PLZ 21075) Bissingstraße 7, 9

### Wahlbezirk 1

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Rasch, Heinz
- 2 Baldig, Horst
- 3 Söhl, Hermann
- 4 Hammer, Hilde
- 5 Fischer, Gerhard

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

### Wahlbezirk 2

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Lippmann, Jens
- 2 Zurheiden, Hans-Friedrich
- 3 Marter, Karin
- 4 Hagemann, Bärbel
- 5 Schulz, Manfred

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Roloff, Matthias

### Wahlbezirk 3

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Mielke, Heinz
- 2 Mielke, Adelheid
- 3 Lübberstedt, Gerhard
- 4 Kaltenbach, Marga

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Lübberstedt, Ingrid
- 2 Lange, Elke

(PLZ 21075) Corduaweg 1, 5, 7  
(PLZ 21073) Schwarzenbergstraße 51–61, 73, 77, 20a, 20–24, 24a, 30, 58, 64  
(PLZ 21073) Roggestraße 7, 7a+b, 9, 11, 2–8, 14a–c, 16a+b, 18–26  
(PLZ 21073) Dritte Twiete 1, 3, 2–6  
(PLZ 21073) Mehringweg 16–22  
(PLZ 21073) Zur Seehafenbrücke 1–11  
(PLZ 21073) Weinligstraße 53, 53a, 55–59  
(PLZ 21073) Harburger Ring 31  
(PLZ 21075) Haakestraße 85, 87a–c

### Wahlbezirk 7

(PLZ 21077) Lönsstraße 2, 6  
(PLZ 21077) Am Mühlenfeld 47–117  
(PLZ 21077) Heinrich-Heine-Straße 5, 23, 29, 31, 35, 37, 39  
(PLZ 21077) Walter-Flex-Straße 2–6  
(PLZ 21077) Max-Halbe-Straße 5, 9, 21, 23, 25, 16, 22, 36, 38  
(PLZ 21077) Vinzenzweg 21, 2, 8a–g, 10a–d  
(PLZ 21077) Sudermannstraße 1–25, 2–30  
(PLZ 21077) Winsener Straße 16  
(PLZ 21073) Eddelbüttelstraße 36

### Wahlbezirk 8

(PLZ 21079) Metzzenberg 11, 13  
(PLZ 21079) Wasmerstraße 3, 5, 7  
(PLZ 21079) Roseggerstraße 5, 7, 9, 11–17, 19a+b, 29, 31, 2a–e, 10  
(PLZ 21079) Kniggestraße 5, 7, 9  
(PLZ 21079) Heckengang 39  
(PLZ 21079) Petersdorfstraße 20a–c  
(PLZ 21079) Reeseberg 104, 104a, 108, 108a  
(PLZ 21079) Brandesstraße 5, 7, 9, 6, 8

### Wahlbezirk 9

(PLZ 21079) Jägerstraße 99a–103b, 134  
(PLZ 21079) Höpenstraße 1a–5c  
(PLZ 21079) Radickestraße 2a–6c  
(PLZ 21079) Reeseberg 175, 175a, 177a–181c, 178, 178a, 178c–e, 180–184

### Wahlbezirk 10

Nicht mit Wohnraum versorgte Mitglieder

### Wahlbezirk 4

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Grape, Peter
- 2 Grape, Vera
- 3 Stocks, Jürgen

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Töllner, Rolf

### Wahlbezirk 5

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Gehrman, Karin
- 2 Burmester, Erwin
- 3 Lange, Sigrid
- 4 Bruns, Ralf-Rainer
- 5 Wolff, Ronny

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Burmester, Helgard
- 2 Bonkowski, Barbara

### Wahlbezirk 6

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Bals, Peter
- 2 Barthels, Petra
- 3 Urbanek-Urbach, Bärbel
- 4 Lorenzen, Martina
- 5 Elwart, Heide
- 6 Urbanek, Ralf

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Schura, Corina



## Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

### Wahlbezirk 7

---

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Schaschek, Rainer
- 2 Danielsen, Manfred
- 3 Gielen, Silke
- 4 Thams, Petra
- 5 Bienert, Jörg

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Loschke, Rita
- 2 Dunker, Wolf-Dieter

### Wahlbezirk 8

---

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Fiebig, Herbert
- 2 Becker, Helmut
- 3 Thiel, Christel
- 4 Lorenz, Wilfried

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Bömer, Horst
- 2 Damboldt, Harald

### Wahlbezirk 9

---

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Hoche, Annemarie
- 2 Kurzmann, Klaus
- 3 Griebel, Günter
- 4 Klene, Gerhard
- 5 Griebel, Helga
- 6 Menk, Karlheinz

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Brandstätter, Horst

### Wahlbezirk 10

---

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Henke, Bärbel
- 2 Meyer, Jan-Carsten
- 3 Kujawa, Lydia
- 4 Geyer-Langhof, Irmtraut
- 5 Timpke, Horst
- 6 Henke, Edgar
- 7 König, Hanne Marie
- 8 Döhning, Klaus-Dieter
- 9 Wendt, Karl-Heinz
- 10 Mahnke, Holger
- 11 Borchert, Hannelore
- 12 Wendt, Klaus
- 13 Borchert, Birgit

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 König, Helmut
- 2 Menk, Max
- 3 Henke, Ulrike