

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
info@ebv-harburg.de

94. Geschäftsjahr



Der Vorstand der
Eisenbahnbauverein Harburg eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht 2014

Hamburg, im April 2015



Geschäftsbericht 2014



Die Entwicklung im Überblick

	2010	2011	2012	2013	2014
Bilanzsumme	€ 108,27 Mio.	105,91 Mio.	107,04 Mio.	104,84 Mio.	104,89 Mio.
Eigenkapitalquote	27,70 %	28,61 %	29,67 %	31,31 %	32,43 %
Investitionen	€ 1,79 Mio.	1,30 Mio.	3,56 Mio.	2,29 Mio.	3,87 Mio.
Geschäftsguthaben	€ 8,00 Mio.	8,89 Mio.	10,09 Mio.	11,19 Mio.	11,89 Mio.
Rücklagen	€ 21,69 Mio.	21,11 Mio.	21,40 Mio.	21,34 Mio.	21,79 Mio.
Umsatzerlöse der Hausbewirt- schaftung	€ 17,20 Mio.	17,66 Mio.	18,00 Mio.	18,46 Mio.	18,61 Mio.
Instandhaltung	€ 4,69 Mio.	6,26 Mio.	6,44 Mio.	6,49 Mio.	6,40 Mio.
Bilanzgewinn	€ 0,29 Mio.	0,30 Mio.	0,26 Mio.	0,29 Mio.	0,32 Mio.
Mitglieder	4.638	4.763	4.840	4.931	4.889
Eigene Wohnungen	3.220	3.207	3.213	3.210	3.211
Sonstige Objekte	1.622	1.630	1.638	1.680	1.682

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
Organe der Genossenschaft	5
Bericht des Vorstandes	6
Konjunkturelle Entwicklung 2014	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
Wahlen zur Vertreterversammlung	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
Bericht des Aufsichtsrates	18
Bilanz zum 31.12.2014	20
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014	22
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2014	22
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
Akgün	Sakir	Ollhoff	Sven Alexander
Albrecht	Günther	Petersen	Adolf
Albrecht	Uwe	Propp	Margarethe
Al-Shalbi	Ziad	Remberg	Guenter
Altenhof	Emilia	Renter	Käthe
Bannasch	Hans-Jürgen	Resch	Theresia
Basboga	Akin	Rühling	Rudolf
Beidatsch	Maria	Schmal	Johann-Dietrich
Benidt	Hellmuth	Schmidt	Ingeborg
Bethge	Juergen	Schönhardt	Erika
Böhm	Harry	Schuldt	Gerda
Brand	Elsbeth	Schultz	Lieselotte
Bube	Hans-Wilhelm	Schütz	Margarete
Buschmann	Adolf	Schwartz	Ronald
Feucht	Ute	Semczuk	Bohdan
Fock	Johann	Siemann	Heinrich
Frank	Christa	Silantiev	Georgy
Frank	Gilda	Skreciak	Vinzenz
Freytag	Ruth	Söhl	Hermann
Goldbaum	Bertha	Sovs	Angelina
Grünhagen	Irene	Stolzenberg	Irma
Hagel	Helma	Strosahl	Ulrike
Hemken	Martin	Tomforde	Margarethe
Herzen	Maria	Wagenschwanz	Artur
Holthusen	Hans	Welker	Georgia
Holthusen	Irmtraut	Wendt	Ingrid
Jorewitz	Hubert	Wendt	Thorsten
Karsten	Elsa	Werth	Hans-Joachim
Kersten	Heinz	Wetzel	Edith
Kindt	Anita	Wiemer	Kurt
Kleffmann	Jan-Hendrik	Willers	Horst
Koch	Gisela	Wilmsmann	Heinrich
Kortbrae	Fulf	Witte	Gerda
Kreiser	Gerhard	Zander	Bernd
Lachmann	Erich	Ziegert	Albin
Langrehr	Uwe	Zimmer	Christa
Lechner	Inge		
Linde	Christa		
Lindner	Heinz		
Litzenberg	Ursula		
Lübbe	Karl-Heinz		
Merks	Eugen		

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



Organe der Genossenschaft



5.025 Mitglieder

waren bei der letzten Wahl im November 2014
aufgerufen, in 10 Wahlbezirken



60 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	(Amtsperioden)
Cordula Döhring	stellv. Vorsitzende	(2005–2017)
Rosemarie van Delft	Schriftführerin	(1989–2016)
Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	(2011–2017)
Silke Flügel		(2007–2016)
Hans-Ulrich Niels		(2011–2017)
		(2007–2016)

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 2014

Verbandsunternehmen investieren langfristig und schaffen damit attraktive Wohnbestände in stabilen Quartieren

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität von 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. Heimat. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Schulen, Kitas und Nahversorgung sind dabei ebenso wichtig wie eine funktionierende und sichere Infrastruktur. Gut beleuchtete und saubere Gehwege und ein vielfältiges Angebot für Freizeitaktivitäten. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Zudem bieten die Verbandsunternehmen ihren Mietern mit Nachbarschaftstreffs, Sportangeboten und Ausflügen einen Mehrwert und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 299 Milliarden Euro. Das ent-

spricht einem Anteil von ca. 12,2 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2013 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,2 Prozent. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Prognosen: Deutsche Wirtschaft gewinnt allmählich wieder an Schwung

Nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr gewinnt die deutsche Wirtschaft allmählich wieder an Schwung. In 2015 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,5 Prozent zulegen. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realeinkommen expandieren. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum in 2015 um 1,2 Prozent zulegen. Ähnlich erwartet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,3 Prozent im Jahr 2015. Im Jahreswirt-

schaftsbericht 2015 geht die Bundesregierung mittlerweile von einem Wachstum von 1,5 Prozent aus.

Verbraucherpreise steigen weiter

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 Prozent. Damit ist die Jahresteuersatzrate somit seit 2011 rückläufig (2011:+2,1 Prozent; 2012:+2,0 Prozent; 2013:+1,5 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+ 0,3 Prozent). Die moderate Jahresteuersatzrate 2014 resultierte vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte.

Arbeitsmarkt

Stabiler Arbeitsmarkt trotz schwachem Wirtschaftswachstum

2014 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 Prozent gefallen. Im Jahr 2014 wird damit zusammen mit 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht. Die Erwerbstätigkeit ist auf 42,65 Millionen Menschen gestiegen. Das waren 372.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Immobilienwirtschaft

Prognosen: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2014 wurde in Deutschland der Bau von 212.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 5,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2013. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort. Nach einer Umfrage der Landesbausparkassen beläuft sich nach Expertenansicht der Neubaubedarf in den kommenden fünf Jahren auf 250.000 bis 300.000 Wohnungen pro Jahr.

Branchenentwicklung in Hamburg

Hamburg wächst durch positiven Wanderungssaldo

Hamburgs Einwohnerzahl wächst stetig. Am 30. Juni 2014 waren 1.748.915 Menschen in Hamburg gemeldet, das waren 6.208 mehr als zum gleichen Stichtag des Vorjahres. Das Bevölkerungswachstum hat sich zwar deutlich gegenüber dem Durchschnitt der letzten drei Jahre abgeschwächt, gleichwohl profitiert Hamburg unverändert von einem positiven Wanderungssaldo insbesondere gegenüber dem Ausland. Sondereffekte aus dem anhaltenden Flüchtlingszustrom sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die dauerhafte Integration von Flüchtlingen mit einem gesicherten Aufenthaltsstatus stellt eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung dar, der sich auch die Immobilienwirtschaft stellen muss und stellen wird.



Bericht des Vorstandes

Hamburg ist eine „junge“ Stadt

Mit einem Durchschnittsalter der Bevölkerung von 41,9 Jahren ist Hamburg eine „junge“ Stadt. 19 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger waren am 9. Mai 2011, dem Erhebungsstichtag des Zensus 2011, mindestens 65 Jahre alt. Das ist der niedrigste Anteil im Vergleich aller Bundesländer. 12 Prozent der Hamburger Seniorinnen und Senioren haben einen Migrationshintergrund. Das ist der zweithöchste Anteil unter allen Bundesländern. Auch wenn die „Demografie-Effekte“ in Hamburg damit später eintreten werden als in anderen Bundesländern, tut Hamburg gut daran, sich mit seinem „Demografie-Konzept Hamburg 2030“ rechtzeitig auf die damit verbundenen Herausforderungen, Chancen und Handlungserfordernisse einzustellen.

Mieten stagnieren – Preise für Eigentumswohnungen steigen weiter

Die insbesondere in der veröffentlichten Wahrnehmung zugespitzte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt findet allenfalls in stark nachgefragten Stadtteilen ihre Bestätigung. Über die gesamte Stadt gesehen ist das jedoch nicht der Fall. Hier ist der Anstieg bei den Neuvertragsmieten fast zum Stillstand gekommen. So hat sich die Marktmiete einer 75 Quadratmeter großen Standard-Wohnung im dritten Quartal 2014 gegenüber dem Vorquartal nur noch um 0,4 Prozent auf 9,80 Euro/m² erhöht, gegenüber dem entsprechenden Quartal des Vorjahres war das ein Plus von 0,9 Prozent (Quelle: F+B-Wohn-Index). Auch in dem Top-Ranking der 30 Städte mit dem höchsten Mietenniveau 2014 liegt Hamburg noch hinter München, Stuttgart, Köln oder Frankfurt auf Platz 12. Einzig an den Preisen für Eigentumswohnungen ließe sich eine angespannte Marktsituation in Hamburg ablesen. Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Ham-

burg ist im letzten Jahr um 4,3 Prozent gestiegen, von 2009 bis 2014 haben sich die Eigentumswohnungspreise hier sogar um 46,5 Prozent verteuert.

Wohnungsbauziele des Senates erfüllt

Mit dazu beigetragen, dass die Lage des Hamburger Wohnungsmarktes nicht so dramatisch ist wie oftmals beschrieben, hat sicherlich auch der stark angezogene Wohnungsneubau. Das Ziel des Hamburger Senates, jährlich den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, wurde auch in 2014 erreicht. Nach vorläufigen Auswertungen wurden mindestens 6.100 Wohnungen fertiggestellt (2013: 6.407 Wohnungen), das sind mindestens 66 Prozent mehr als im Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2012. Rund 14.200 Wohnungen befinden sich aktuell im Bau, für fast 11.000 Wohnungen wurden Baugenehmigungen erteilt. Damit dürften auch in 2015 und 2016 wiederum mindestens 6.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden.

Wohnraumförderung auf hohem Niveau

Von den insgesamt fertiggestellten Wohnungen waren mindestens 2.041 geförderte Mietwohnungen. Neu gefördert wurden 2014 von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) insgesamt 2.340 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Auf diesem Niveau soll der öffentlich geförderte Wohnungsbau auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden. So stellt der Senat für 2015 und 2016 Mittel mit einem Subventionsbarwert von 171,5 Millionen Euro und 175 Millionen Euro zur Verfügung. Damit sollen die Förderung von jährlich mindestens 2.000 Neubauwohnungen und 6.000 Wohnungsmodernisierungen gewährleistet werden.

Moderates Wirtschaftswachstum

Preisbereinigt ist das Hamburger Bruttoin-

landsprodukt im ersten Halbjahr 2014 gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 um 0,7 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr 2013 lag das Plus bei 0,8 Prozent, sodass von einer gleichbleibenden, moderaten wirtschaftlichen Entwicklung in Hamburg gesprochen werden kann. Während Hamburgs Wirtschaftswachstum 2013 noch um 0,4 Prozentpunkte über dem des Bundes lag, ist es im ersten Halbjahr 2014 um einen Prozentpunkt unter dem Bundesdurchschnitt geblieben. Immerhin ist die Zahl der in Hamburg Erwerbstätigen in 2014 noch einmal um 1,1 Prozent auf 1.193.300 Menschen gestiegen. Insbesondere der Bereich „Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen“ trug mit einem Anstieg um 2,2 Prozent zu dieser Entwicklung bei.

Umsatzplus im Baugewerbe durch Wohnungsbau

Im Zeitraum Januar bis Oktober 2014 ist der Umsatz im Hamburger Bauhauptgewerbe um 1,2 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres gestiegen. Dieses ist allein auf den überproportionalen Anstieg des baugewerblichen Umsatzes im Wohnungsbau um 17,3 Prozent zurückzuführen. Der Umsatz im gewerblichen und industriellen Bau sowie im öffentlichen und Verkehrsbau war dagegen rückläufig (minus 5,7 bzw. 0,8 Prozent). Auch bei den Auftragseingängen konnten die Baubetriebe für den Wohnungsbau ein Plus von 7,7 Prozent verzeichnen. Hier fielen nur der Anstieg der Auftragseingänge für den öffentlichen und Verkehrsbau mit plus 17,8 Prozent deutlich höher aus. Die gute Auftragslage der Baubetriebe wirkt sich zwischenzeitlich auch in entsprechend höheren Baupreisen aus.

VNW-Wohnungsunternehmen aktive Bündnispartner

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen waren auch



Roggestr. 16a+b, 26 – energetische Sanierung

im abgelaufenen Jahr aktive Partner im Bündnis für das Wohnen in Hamburg. In 2014 haben sie mit dem Bau von 1.900 Wohnungen begonnen und damit – gemäß den im Bündnis vereinbarten Zielen – eine Punktlandung vollbracht. Nach derzeitigem Stand werden sie mit 1.700 fertiggestellten Wohnungen knapp unter der Zielmarke von 1.900 Wohnungen bleiben. Größter Hemmschuh bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben ist nach wie vor die Beschaffung baureifer und bezahlbarer Grundstücke. Die vom Senat beschlossenen Nachsteuerungen bei der Ausschreibung städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität (u.a. Begrenzung des Grundstückspreises auf 600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei ausschließlich öffentlich geförderter Bebauung) könnten hier hilfreich sein. Bemerkenswert ist, dass zwei Drittel der von den VNW-Wohnungsunternehmen fertiggestellten Wohnungen mit Mitteln der IFB im ersten und zweiten Förderweg gefördert wurden. Insgesamt leisten die VNW-Wohnungsunternehmen mit Investitionen in den Neubau und Bestand von rund 850 Millionen Euro einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in den Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sowie zur Verbesserung der Wohnsituation der Hamburger Haushalte.



Bericht des Vorstandes

Lagebericht der Genossenschaft

Neubauaktivitäten

Petersdorfstr. 8: Auch wenn die Außenanlagen noch nicht fertig waren, konnten die sieben Dreizimmerwohnungen dieses in passivbauweise erstellten Hauses im Laufe des Monats November 2014 den Nutzern übergeben werden.

Friedrich-List-Str. 2c+d: Erschreckend hohe Ausschreibungsergebnisse haben den EBV davon abgehalten mit dem Bauvorhaben zu beginnen. Trotz intensiver Nachverhandlungen war kein wirtschaftlich vertretbares Ergebnis zu erreichen. Nunmehr stehen wir in Verhandlungen mit einem Generalunternehmer und sind zuversichtlich, im Sommer 2015 mit der Erstellung der zwei Häuser mit insgesamt 21 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen beginnen zu können. Die Fertigstellung sollte bis zum IV. Quartal 2016 möglich sein.

Metzenberg 26/28: Die Planungen für dieses Bauvorhaben sind in 2014 aufgrund der Kostenentwicklungen im Neubaubereich gestreckt worden. Aktuell sollen hier acht Wohnungen u. a. mit Wohnküchen und großzügigen Freiplätzen entstehen. Ein Baubeginn erfolgt vermutlich erst in 2016.



Harburgs erste StadtRADstation
Name: 2840 Reeseberg | EBV | Anzengruberstraße

Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr wurden die Doppelhaushälften Max-Halbe-Str. 9 und 16 sowie Vinzenzweg 21 an die jeweiligen Mieter bzw. im Leerzustand veräußert. Von dem Nachbargrundstück Walter-Koch-Weg 6 wurde eine Teilfläche von 183 Quadratmetern zum Zwecke einer Erweiterung der Geschäftsstelle erworben.

Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Vermietung

Die Wohnungsnachfrage beim Eisenbahnbauverein hält ungebrochen an. Eine Neuaufnahme von Mitgliedern erfolgt allerdings nur noch in Verbindung mit dem Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Mieterwechselrate ist auf 8,0 Prozent (Vorjahr 7,0) angestiegen. Dadurch bedingt erhöhte sich auch die Anzahl der Wohnungen, für die eine Teil- oder Vollmodernisierung erforderlich wurde. Einhergehend stiegen 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



Passivhausneubau Petersdorfstraße 8



Roggestraße
7 a, b, 14 a, b, c
16 a, b und 26
- energetische
Sanierung abge-
schlossen

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.

Modernisierung und Instandhaltung

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

Einen Vollwärmeschutz (WDVS) erhielten die Häuser Roggestr. 16 a/b+26 sowie Bremer Str. 75. Die Kerndämmung mit Nanogel wurde in der Zimmermannstr. 11+12 fortgesetzt. Das Fensteraustauschprogramm wurde in der Sudermannstr. 2–30 sowie in der Roggestr. 2, 4, 18–22 fortgesetzt. Der dritte und letzte Abschnitt – betroffen waren die Häuser Petersdorfstr. 20 a–c, Roseggerstr. 2 a–e, 5–19 b, Brandesstr. 5–9, 6–8 sowie Wasmerstr. 3–7 – wurde erfolgreich von elektrischer Beheizung auf eine Zentralbeheizung umgestellt. Im Zuge dieser Maßnahme ist ein unterirdischer „Eisspeicher“ erstellt worden, dessen Energievolumen mittels einer Absorptionswärmepumpe, diese wiederum angetrieben von einem Thermoölkessel, genutzt werden kann. Die „Eisspeicherheizung“ ist im November 2014 in den Dauerbetrieb gegangen.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern Winsener Str. 49+55, Reeseberg 40, Rosentreppe 3, Sudermannstr. 5, 6+26, Zimmermannstr. 5, 7, 11+12, Max-Halbe-Str. 22+38, Heinrich-Heine Str. 35, Im Alten Dorf 16 sowie Am Mühlenfeld 61, 73, 79, 83, 89+117 fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 20 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und 6 Einzelanfragen nach Bad- und Küchenerneuerung erfüllt. Weiterhin wurde im Dezember Harburgs erste StadtRADstation am Reeseberg/Ecke Anzengruberstr. von der Genossenschaft in Betrieb genommen.

Im Arbeitsplan 2015 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

An den Häusern in der Kniggestr. 5–9+Heckengang 39 wird eine umfassende energetische Sanierung vorgenommen einschließlich Umstellung des Heizungssystems und Erneuerung der Garagen. Der Kroosweg 11 erhält ein Wärmedämmverbundsystem und die elektrischen Speicherheizungen werden gegen ein Zentralheizungssystem ausgetauscht. Die Kerndämmung wird in der Zimmermannstr. 7+9 sowie 8+10 fortgesetzt.

Das Fensteraustauschprogramm soll im Kroosweg 22–32 fortgesetzt werden. Neben weiteren Leerwohnungsmodernisierungen erfolgt in verschiedenen Verwaltungseinheiten der Austausch von Gasetagenheizkessel gegen Brennwert-Thermengeräte sowie die Fortsetzung der Kontrolle von Schmutzwasser-Grundleitungen. Daneben wird die Genossenschaft fehlende Fahrradstellplätze im Außenbereich schaffen.

Wahlen zur Vertreterversammlung

In der Zeit vom 10.–24. November 2014 fand die Wahl von Vertreterinnen und Vertretern zur Vertreterversammlung statt. Die ausschließlich per Brief gewählten Vertreterinnen und Vertreter sind aus dem als Anlage beigefügten Verzeichnis zu ersehen. Die Wahlbeteiligung lag bei knapp 28 Prozent.



Bericht des Vorstandes

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 15. Mai 2014 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 2013 wurde ebenfalls beschlossen.

In sieben 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.

Prüfung

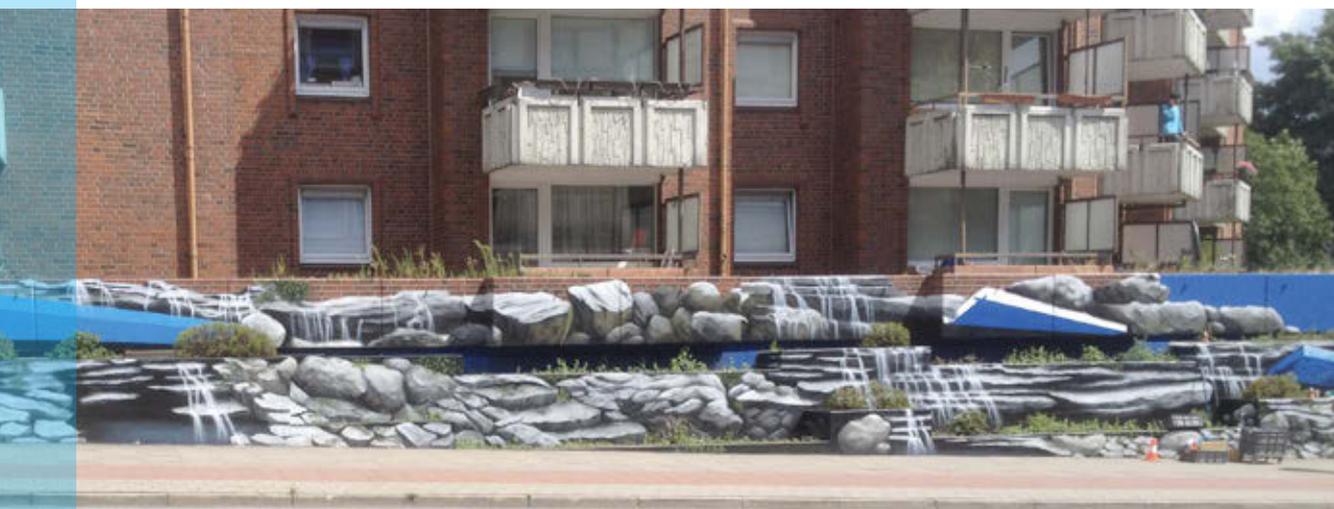
In der Zeit zwischen dem 28. Juli und 20. August 2014 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung im Hause des EBV durch. In seinem Prüfungsbericht vom 20. August 2014 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse folgendes wieder:

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 31.12.2013 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.

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.

Schwarzenbergstraße/
Ecke Zur Seehafenbrücke: Die Wasserfälle durften vollendet werden.



Personal

Die Genossenschaft beschäftigte 2014 neun kaufmännische und drei technische Angestellte, eine Sozialarbeiterin, zwei Regiehandwerker, zwei hauptamtliche Hausmeister, drei Raumpflegerinnen (Teilzeitkräfte) sowie zehn nebenberufliche Haus- und Heizwarte und im Einzelfall Aushilfskräfte nach Bedarf. Weiterhin waren zeitweise ein Ausbildungsplatz und zwei Praktikantenplätze besetzt. Aufgrund der langjährigen Betriebszugehörigkeit einer hohen Anzahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und des damit verbundenen, umfangreichen Wissens über Liegenschaften und Mitgliederverhalten bzw. deren Wünsche, gelang es dem EBV-Team erneut, sich erfolgreich im Markt positionieren zu können. Der Vorstand dankt ausdrücklich allen Beteiligten für den erbrachten Einsatz.

Mitglieder- und Mieterbetreuung

Ob im Mehrzwecksaal unserer Servicewohnanlage oder im Atrium der Geschäftsstelle, die kulturellen Veranstaltungen erfreuen sich steigender Beliebtheit. Auch die Angebote im Mietertreff Kniggestraße oder die organisierten Tagesreisen werden von einer Vielzahl der Mitglieder nachgefragt. Ebenso ist die Abnahme der 30.000 Schweizer Riesen und Hornveilchen zur Erstbepflanzung von Balkonen und Vorgärten gewohnter Bestandteil der Mieterbetreuung wie das Angebot von sieben Gästewohnungen. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern für ihren stetigen Einsatz zum Wohle aller Mitglieder.



An die „Eisspeicherheizung“ angeschlossene Häuser: Ritterbuschplatz 1 - 9, 2 - 6 a, b, Tilemannhöhe 11 - 29, 8 a-14 b, 16, 18, Sophienstr. 30-34, Petersdorfstr. 11 a, b, 17 a-19 b, 20 a-c, Roseggerstr. 2 a-c, 5-19 b, Brandesstr. 5-9, 6 - 8, Wasmerstr. 3-7



Bericht des Vorstandes



Sudermannstraße in neuem Gewand

Ertragslage

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Überschuss von fast 0,8 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr 0,2 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergibt:

Ertragslage in T€	2014	2013	Veränderung
Hausbewirtschaftung	437,9	278,0	159,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-117,9	-55,4	-62,5
Neutrales Ergebnis	458,8	3,0	455,8
JAHRESÜBERSCHUSS	778,8	225,6	553,2

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf Grund gestiegener Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ 100 T€) sowie geringerer Kapitalkosten (- 360 T€), denen erhöhte Abschreibungen (+140 T€) gegenüberstehen.

Der Negativsaldo Sonstiger Geschäftsbetrieb wird maßgeblich von Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung verursacht, denen nur

in geringem Umfang Erträge gegenüberstehen.

Im Neutralen Ergebnis wirken sich die Veräußerungsmaßnahmen positiv aus.

Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Genossenschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Zahlungs-

verpflichtungen nachzukommen. Als anlageintensives Unternehmen ist der EBV zur Finanzierung seiner Investitionen in besonderem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Somit haben die Fremdkapitalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,62 Prozent und lag damit erheblich niedriger als im Vorjahr (4,08 Pro-

zent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2014:

Kapitalflussrechnung

	2014 T€	2013 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+778,8	+225,5
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+4.077,0	+3.742,7
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+61,0	+57,8
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+4.916,8	+4.026,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+5.243,1	+4.672,0
Tilgungen	- 4.498,5	-3.309,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	+744,6	+1.362,8
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.984,1	- 2.290,9
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+3.479,2	+389,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+239,7	-538,9
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand am 31.12.2014/2013	+319,4	+80,0

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



Bremer Str. 75 –
jetzt
wärmedämmt



Detail der Wasserfälle
Schwarzenbergstraße/
Ecke Zur Seehafenbrücke



Bericht des Vorstandes

Vermögenslage

	31.12.2014 T€	%	T€	Veränderungen gegenüber 2013 %
Anlagevermögen				
Sachanlagen	99.768,8	95,12	-92,9	-0,09
Umlaufvermögen	5.123,1	4,88	149,4	0,14
GESAMTVERMÖGEN	104.891,9	100,00	56,5	0,05
Fremdkapital				
langfristig	63.807,8	60,83	-1.428,7	-1,36
kurzfristig	6.160,1	5,87	147,7	0,14
Rückstellungen	909,5	0,87	149,2	0,14
Eigenkapital	34.014,5	32,43	1.188,3	1,13
GESAMTKAPITAL	104.891,9	100,00	56,5	0,05

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.

Das Anlagevermögen ist nahezu gleich geblieben, da die Summe der Investitionen in Neubau (+ 1.930 T€), in Geschäfts- und andere Bauten (+ 1.210 T€) sowie in Technische Anlagen und Maschinen/Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 650 T€) fast identisch war mit der, die an üblichen Abschreibungen auf diesen Positionen (- 3.880 T€) anfällt. Das Umlaufvermögen veränderte sich bei den Forderungen aus Zuschüssen (- 50 T€), noch nicht abgerechneten Betriebskosten (- 50 T€) sowie Guthaben gegenüber Kreditinstituten (+ 240 T€).

Der Rückgang des langfristigen Fremdkapitals setzt sich zusammen aus Valutierungen (+ 3.070 T€) und geleisteten Tilgungen (- 4.500 T€). Die Steigerung des kurzfristigen Fremdkapitals ist überwiegend auf die Rückzahlung eines kurzfristigen Darlehens

(- 510 T€), Erhaltene Anzahlungen (+ 250 T€) sowie höhere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (+ 360 T€) zurückzuführen. Die Rückstellungen erhöhten sich wegen Pensionszusagen (+ 60 T€) und nicht vorliegender Bauschlussrechnungen (+ 90 T€). Die Steigerung des Eigenkapitals rührt vom Jahresüberschuss und entsprechenden Rücklagendotierungen (+ 480 T€) sowie von Einzahlungen auf die Geschäftsanteile (+ 700 T€) her.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2014 nicht aufgetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

gleichzeitig angemessenen Nutzungsgebühren sowie guten Mitgliederbetreuung, erwartet die Genossenschaft auch weiterhin eine nahezu vollständige Vermietung ihrer Objekte. Bis 2023 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr – hier wird ein Jahresüberschuss von € 2,5 Mio. erwartet, der Umsatzerlöse von € 19,4 Mio., Hausbewirtschaftungskosten von € 8,5 Mio., Zinsaufwendungen von € 2,4 Mio. sowie Abschreibungen von € 3,9 Mio. voraussetzt - 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 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. Auf-

grund 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 2014 wie folgt zu verteilen:

3,0 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 10.745.964,86 (Stand 01.01.2014)
= € 322.378,95.

Hamburg, im April 2015

Bode

Chrobok





Bericht des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsmitglieder:

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

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2014 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 2014 fanden 15 Aufsichtsratssitzungen statt, davon sieben gemeinsam mit dem Vorstand. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, um z.B. die Umstellung auf die „Eisspeicherheizung“ oder die Inbetriebnahme der StadtRADstation zu begleiten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2014 geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Weitere Schwerpunkte der Beratungen und Prüfungen waren die Instandhaltungs- und Investitionsplanungen bis 2023 sowie der Bericht des Prüfungsverbandes.

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 2014 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen.

Für die im Geschäftsjahr 2014 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Hamburg, im April 2015

Der Aufsichtsrat

Boekenhauer, Döhning, van Delft,
Bonkowski, Flügel, Niels

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang des Jahresabschlusses



1. Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		28.624,00	15.857,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	92.401.923,45		93.793.174,82
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.638.285,97		3.638.379,50
Grundstücke ohne Bauten	485.164,50		353.473,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.500.997,76		1.221.640,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.091,32		244.507,31
Anlagen im Bau	0,00		342.179,39
Bauvorbereitungskosten	347.697,86		252.523,15
Geleistete Anzahlungen	0,00	99.740.160,86	0,00
Anlagevermögen insgesamt		99.768.784,86	99.861.734,71
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.824.728,40		3.870.097,97
Andere Vorräte	2.563,77	3.827.292,17	3.039,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	110.757,11		114.072,04
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.277,45		26.101,47
Sonstige Vermögensgegenstände	826.656,44	961.691,00	880.642,44
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		319.451,62	79.729,63
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.699,64	0,00
Bilanzsumme		104.891.919,29	104.835.417,62

Passivseite

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		317.440,00		412.640,00
der verbleibenden Mitglieder		11.513.970,83		10.758.924,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen		65.120,00	11.896.530,83	24.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	10.829,17			(5.075,14)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		3.295.550,37		3.139.079,98
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	156.470,39			(34.664,72)
Bauerneuerungsrücklage		6.500.000,00		6.300.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	200.000,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen		12.000.000,00	21.795.550,37	11.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt/entnommen	100.000,00			(-100.000,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		778.849,34		225.577,62
Einstellungen in/ Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-456.470,39	322.378,95	65.335,28
Eigenkapital insgesamt			34.014.460,15	32.826.197,74
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		709.155,00		648.102,00
Sonstige Rückstellungen		200.370,00	909.525,00	112.200,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		63.513.389,66		64.230.130,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		354.944,35		1.578.553,44
Erhaltene Anzahlungen		4.469.397,19		4.220.504,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung		50.496,56		42.861,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.326.050,21		964.145,29
Sonstige Verbindlichkeiten		179.403,81	69.893.681,78	153.308,35
davon aus Steuern:	49.719,74			(45.049,69)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.877,16			(3.282,93)
Rechnungsabgrenzungsposten			74.252,36	59.413,57
Bilanzsumme			104.891.919,29	104.835.417,62



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014–31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	+18.617.509,86		+18.463.018,05
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+172.456,79	+18.789.966,65	+165.088,85
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-45.369,57	+36.742,21
Andere aktivierte Eigenleistungen		+10.000,00	+62.100,00
Sonstige betriebliche Erträge		+1.004.654,97	+509.697,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-10.084.389,92	-10.100.986,24
Rohergebnis		+9.674.862,13	+9.135.660,48
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.101.220,91		-1.043.390,11
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-268.193,66	-1.369.414,57	-282.635,11
davon für Altersversorgung	12.133,21		(31.479,57)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.887.756,39	-3.742.654,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-694.857,85	-532.680,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen		+17.224,09	+19.318,02
	15.162,94		(17.233,34)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.410.972,92	-2.777.426,67
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen			(46.231,00)
	70.817,00		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+1.329.084,49	+776.191,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag			
		0,00	0,00
Sonstige Steuern		-550.235,15	-550.614,15
Jahresüberschuss		+778.849,34	+225.577,62
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-456.470,39	-34.664,72
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		0,00	+100.000,00
Bilanzgewinn		322.378,95	290.912,90

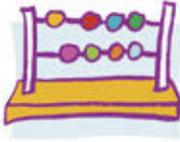
3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2014

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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.

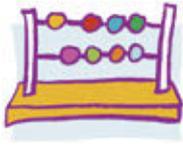
Vermögensgegenstände und Schulden, die nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) abzuzinsen sind, gab es in 2014 nicht. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungssätze in Höhe von 25 Prozent. Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge der Herstellungskosten enthalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen, die aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt werden (Neubau). Die planmäßigen Abschreibungen im Althausbestand betragen in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften 2 Prozent. Die vor 1990 vorhandenen Althausbestände werden grundsätzlich nach der Restnutzungsdauer (2 - 7 Prozent) abgeschrieben. Bei Neubauten, Geschäfts- und anderen Bauten betragen die planmäßigen Abschreibungen 2 bzw. 4 Prozent, bei Fertigaragen und Carports 5 Prozent, bei Außenanlagen 7 - 10 Prozent sowie Fotovoltaikanlagen 10 bzw. 5 Prozent von den jeweiligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Nachträgliche Herstellungskosten wurden 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 Anschaf-

fungskosten 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 4,53 % (pauschale Restlaufzeit 15 Jahre) berechnet. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 2 Prozent jährlich eingerechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurde der modifizierte Teilwert als Ansatz für die Bewertung genommen.

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 31.12.2014

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 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	198.702,09	21.213,42	59.797,44	0,00	131.494,07	28.624,00	8.446,42
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	170.705.699,27	51.615,60	461.502,44	+2.154.548,73 -131.690,99	79.916.746,72	92.401.923,45	3.408.111,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.481.492,01	1.217.267,90	36.497,46	0,00	2.023.976,48	4.638.285,97	217.361,43
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51	0,00	0,00	+131.690,99	0,00	485.164,50	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.004.075,41	412.631,28	0,00	0,00	1.915.708,93	1.500.997,76	133.273,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.362.858,46	242.147,90	106.138,10	0,00	1.132.776,94	366.091,32	120.563,89
Anlagen im Bau	342.179,39	1.827.208,64	14.839,30	-2.154.548,73	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	252.523,15	95.174,71	0,00	0,00	0,00	347.697,86	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	181.701.003,29	3.867.259,45	678.774,74	0,00	85.120.703,14	99.768.784,86	3.887.756,39

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	11.045,64	9.853,57
Forderungen aus Zuschüssen	417.693,21	281.697,58

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 01.01.2014	11.196.204,86
Einzahlungen/Zugang	1.202.885,97
Auszahlungen/Abgang	502.560,00
Stand 31.12.2014	11.896.530,83

6. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 51 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen. 89 T€ für noch anfallende Baukosten.

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	63.513.389,66	3.303.310,92	18.534.797,97	41.675.280,77	63.113.389,66	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	354.944,35	26.665,52	328.278,83	0,00	74.944,35	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	4.469.397,19	4.469.397,19	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.496,56	50.496,56	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.326.050,21	1.326.050,21	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	179.403,81	179.403,81	0,00	0,00	0,00	
GESAMTBETRAG	69.893.681,78	9.355.324,21	18.863.076,80	41.675.280,77	63.188.334,01	

*) 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 3.798 T€ abgerechnete Nebenkosten.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	2
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	3,5	2
geringfügig Beschäftigte	0	12,25

Außerdem wurden durchschnittlich 1,25 Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

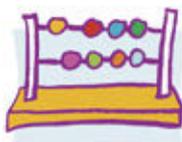
Anfang	2014	4.931
Zugang	2014	194
Abgang	2014	236
Ende	2014	4.889

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 755.045,97 €

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

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2014

5. Mitglieder des Vorstandes:

Joachim Bode
Alexandra Chrobok

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Hamburg, den 07.04.2015

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 350.000 Euro zahlreiche Projekte bezuschusst. U. a. den Schulverein der Katholischen Schule, fördern & wohnen, die Kulturwerkstatt Harburg, das Kriseninterventionsteam des DRK sowie den Kinderland Moorburg e.V.

Weiterhin ist die EBV-Stiftung Hauptsponsor des Harburger Streetsoccercups 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 als auch im Ernst Deutsch Theater und ein begrenztes Kartenkontingent für die „Starpyramide“ in der Ebert Halle sind beliebte und nachgefragte Angebote. Auch der Sprachkurs im Mietertreff Kniggestraße in Zusammenarbeit mit INVIA e.V. erfährt rege Nachfrage. Ebenso ist die Anzahl der Zuhörerinnen und Zuhörer bei den angebotenen Wilstorfer Leseorten sehr erfreulich. Erstmals hat die Stiftung Schwimmernkurse für 8-12jährige zusammen mit Hamburg Bäderland organisiert. Dieses Angebot soll auch künftig aufrecht erhalten bleiben.

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 31.12.2014 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€	€	Passiva
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	280.000,00	Stiftungsvermögen	350.000,00
Wertpapiere	59.070,00	Rücklage	35.825,68
Forderungen aus Zinsen	1.151,89	Rückstellung für Verwaltungskosten	343,32
Bankguthaben	45.737,21	Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	183,10
Kasse	393,00		
	386.352,10		386.352,10

Hamburg, im Februar 2015

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)



Schwimmkurs erfolgreich bestanden.



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			2			59		8										69	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-Straße 36 (**, 38 (** Walter-Flex-Str. 2–6			17			5		1			1							24	f.f.
14	Sudermannstr. 1–25, 2–30 (***)			6			12		7			10	1	1					37	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					6										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									152	f.f.
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4				1		1									6	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									1	f.f.
63	Roggestr. 7a+b, 14a-c, 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2											43	31.12.2022
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	31.12.2024
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.
87	Zur Seehafenbrücke 1–5		9	19	11	4	12			3						1			59	ö.g.
	Schwarzenbergstr. 20a, 20–24, 24a	1					1												2	f.f.
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									8	f.f.
116	Petersdorfstraße 8						6	1							1				7	f.f.
134	Tilemannhöhe 21–29	4		21			3												28	f.f.
135	Tilemannhöhe 12a–14b, 16, 18			4			50													
	Sophienstr. 30–34																		54	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.
155	Roggestr. 11			2						10										



Wohnungsbestand

VE Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer										Gesamt	Bindung ö.g. / f.f.							
	1	1½	2	2½	3	3½	3¾	4	4½	4¾			5	6	7	8	9	10	
Weinigstr. 53a																	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	1					15													
Schumannstr. 43, 43a			1	2	1	5											25	f.f.	
303 Schumannstr. 41				4		5											9	f.f.	
	254	59	1121	110	19	1372	28	4	178	22	1	23	12	1	4	2	1	3211	

Stand 31. Dezember 2014

(* = Doppelhaushälfte (DH))

(** = Reihenhaus (RH))

(*** = außer Nr. 1, 25, 12, 22, 28, 30 RH)

(**** = Nr. 89, 97, 99, 105, 107, 113, 115 RH)

(***** = Einzelhaus)

f. f. = frei finanziert/keine Belegungsbindung

ö. g. = öffentlich gefördert

31.12.2XXX = öffentlich gefördert bis

f. f. gesamt:	2.271
ö. g. gesamt:	940
	<u>3.211</u>
Fortfall der Belegungsbindung ab	
01.01.2018	64
01.01.2020	338
01.01.2021	44
01.01.2022	97
01.01.2023	112
01.01.2024	9
01.01.2025	22
	<u>686</u>

Wohnungen	3.204	201.834,62 m ²
Gäste-WE	7	280,16 m ²
Wohnungseinheiten	3.211	202.114,78 m ²
Einzelgaragen	327	4.656,55 m ²
Stellplätze in 21 Tiefgaragen	666	8.819,57 m ²
Gewerbliche Objekte	30	4.600,78 m ²
Stellplätze im Freien	411	0 m ²
Kombi StadtRADstation/Carsharing	2	0 m ²
Stellplätze auf Parkpalette	38	456,00 m ²
Sonstige Objekte		
(z. B. Motorrad-/Fahrradstellplätze, BHKW-Gebäude)	121	518,00 m ²
Pachtgärten	85	0 m ²
eigengenutztes Büro	1	1.129,42 m ²
EBV-Treff Kniggestraße	1	138,51 m ²
	4.893	222.433,61 m²

Bestand an Fotovoltaikanlagen

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

Bestand an thermischen Solaranlagen

Belegenheit	m ²	Inbetriebnahme
1) Winsener Str. 59	15,00 m ²	1998
2) Roggestr. 7a/b	14,30 m ²	1999
3) Roggestr. 14a/b	22,20 m ²	1999
4) Roggestr. 16a/b	22,20 m ²	1999
5) Walter-Flex-Str. 2-6	21,75 m ²	2000
6) Goeschenstr. 1-5	120,00 m ²	2001
7) Bremer Str. 75	16,00 m ²	2001
8) Lohmannsweg 24/26	49,62 m ²	2002
9) Rosentreppe 1a	3,20 m ²	2002
10) Sophienstr. 28	55,20 m ²	2005
11) Metzzenberg 11-13	33,60 m ²	2006
12) Winsener Str. 84a/b	42,00 m ²	2006
13) Brandesstr. 5-9	42,06 m ²	2008
14) Schumannstr. 41	23,85 m ²	2010
15) Brandesstr. 6-8	25,80 m ²	2011
16) Reeseberg 104	33,30 m ²	2012
17) Petersdorfstr. 19 a/b	97,98 m ²	2012
18) Petersdorfstr. 17 a/b	134,16 m ²	2013
19) Roseggerstr. 2 a-e	346,00 m ²	2014
20) Petersdorfstr. 20 a-c	63,00 m ²	2014
21) Metzzenberg 11/13 (Hofseite)	56,00 m ²	2014
22) Metzzenberg/Garagen	84,00 m ²	2014
Gesamtfläche	1.321,22 m ²	

Bestand an Blockheizkraftwerken

Belegenheit	Leistung KW elektrisch/thermisch	Inbetriebnahme
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 2015

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

Wahlbezirk 3

(PLZ 21079) Walter-Koch-Weg 8
(PLZ 21079) Reeseberg 18a–42
(PLZ 21079) Tivolilweg 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
(PLZ 21075) Corduaweg 1, 5, 7

Wahlbezirk 1

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2020)

- 1 Rasch, Heinz
- 2 Hammer, Hilde
- 3 Baldig, Horst
- 4 Fricke, Angelika
- 5 Fischer, Gerhard

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Bliesener, Gerd
- 2 Inselmann, Ursula

Wahlbezirk 2

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2020)

- 1 Behrmann, Wolfgang
- 2 Knuth, Maria
- 3 Roloff, Matthias
- 4 Knuth, Peter

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Döhring, Vanessa
- 2 Zurheiden, Hans-Friedrich

Wahlbezirk 3

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2020)

- 1 Pade, Bernd
- 2 Mielke, Heinz
- 3 Pade, Angelika
- 4 Mielke, Adelheid

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Lübberstedt, Gerhard
- 2 Lübberstedt, Ingrid

Wahlbezirk 4

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2020)

- 1 Grape, Peter
- 2 Grape, Vera
- 3 Heck-Niels, Katharina

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Stocks, Jürgen
- 2 Kardasiewicz-Stopikowska, Izabella

(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) Lösnsstraße 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, 21, 23, 25, 22, 36, 38
(PLZ 21077) Vinzenzweg 2, 8a–g, 10a–d
(PLZ 21077) Sudermannstraße 1–25, 2–30
(PLZ 21077) Winsener Straße 16
(PLZ 21073) Eddebüttelstraße 36

Wahlbezirk 8

(PLZ 21079) Metzenberg 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 11 a+b, 17a–19b, 8, 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

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

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

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

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Töllner, Rolf



Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

Wahlbezirk 5

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2020)

- 1 Greiner, Bernd
- 2 Burmester, Erwin
- 3 Gehrman, Karin
- 4 Bonkowski, Barbara
- 5 Burmester, Helgard

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Bruns, Ralf-Rainer
- 2 Grabbert, Sven

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 2015 - 2020)

- 1 Bals, Peter
- 2 van Delft, Mareike
- 3 Mensch, Bernd
- 4 Lorenzen, Martina
- 5 Barthels, Petra
- 6 Urbanek-Urbach, Bärbel

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Urbanek, Ralf
- 2 Elwart, Heide

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

Wahlbezirk 7

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2020)

- 1 Konstabel, Harry
- 2 Schaschek, Rainer
- 3 Thams, Petra
- 4 Schaschek, Florian
- 5 Gielen, Silke

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Panten, Heiderose
- 2 Planz, Heike

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 2015 - 2020)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Bömer, Horst
- 2 Thinius, Frank

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 2015 - 2020)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Winkler, Hannelore
- 2 Draheim, Uwe Willi

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 2015 - 2020)

- 1 Meyer, Jan-Carsten
- 2 Lange, Sigrid
- 3 Wendt, Annika
- 4 Kujawa, Lydia
- 5 Borchert, Hannelore
- 6 Boekenhauer, Gunnar
- 7 Beer, Edeltraut
- 8 König, Hanne-Marie
- 9 Wendt, Karl-Heinz
- 10 Wiesner, Frank
- 11 Borchert, Birgit
- 12 König, Helmut
- 13 Bartels, Klaus
- 14 Döhring, Klaus-Dieter
- 15 Dunker, Wolf-Dieter
- 16 Beer, Juergen
- 17 Timpke, Horst

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Mahnke, Holger
- 2 Borchert, Jürgen
- 3 Bendele, Magda
- 4 Henke, Ulrike
- 5 Steil, Armin

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 Döhring, 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