

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

95. Geschäftsjahr



Der Vorstand der
Eisenbahnbauverein Harburg eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht 2015

Hamburg, im April 2016

Geschäftsbericht 2015





Die Entwicklung im Überblick

	2011	2012	2013	2014	2015
Bilanzsumme	€ 105,91 Mio.	107,04 Mio.	104,84 Mio.	104,89 Mio	103,53 Mio.
Eigenkapitalquote	28,61 %	29,67 %	31,31 %	32,43 %	34,32 %
Investitionen	€ 1,30 Mio.	3,56 Mio.	2,29 Mio.	3,87 Mio.	3,17 Mio.
Geschäftsguthaben	€ 8,89 Mio.	10,09 Mio.	11,19 Mio.	11,89 Mio.	12,73 Mio.
Rücklagen	€ 21,11 Mio.	21,40 Mio.	21,34 Mio.	21,79 Mio.	22,33 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€ 17,66 Mio.	18,00 Mio.	18,46 Mio.	18,61 Mio.	19,05 Mio.
Instandhaltung	€ 6,26 Mio.	6,44 Mio.	6,49 Mio.	6,40 Mio.	5,91 Mio.
Bilanzgewinn	€ 0,30 Mio.	0,26 Mio.	0,29 Mio.	0,32 Mio.	0,46 Mio.
Mitglieder	4.763	4.840	4.931	4.889	4.836
Eigene Wohnungen	3.207	3.213	3.210	3.211	3.211
Sonstige Objekte	1.630	1.638	1.680	1.682	1.681

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.

Sparda-Bank Hamburg e.G.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Genossenschaft	5
Bericht des Vorstandes	6
Konjunkturelle Entwicklung 2015	6
Arbeitsmarkt	6
Immobilienwirtschaft	7
Branchenentwicklung in Hamburg	7
Lagebericht der Genossenschaft	14
Neubauaktivitäten	14
Grundstücksverkehr	14
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	14
Vermietung	14
Modernisierung und Instandhaltung	15
Tätigkeit der Organe	16
Prüfung	16
Personal	17
Mitglieder- und Mieterbetreuung	17
Ertragslage	18
Finanzlage	18
Vermögenslage	20
Nachtragsbericht	20
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns	21
Bericht des Aufsichtsrates	22
Bilanz zum 31.12.2015	24
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015	26
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2015	26
Bericht über die EBV-Stiftung	30
Wohnungsbestand	32
Bestand an Fotovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	34
Verzeichnis der Vertreterinnen und Vertreter	35



Gedenken

Seit dem letzten Geschäftsbericht verstorbene Mitglieder

Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Baass	Gerd	Sölken	Sonja
Bendel	Karin	Stumpf	Karl
Bernhardt	Ilse	Tiede	Guenter
Bostelmann	Holger	Verseemann	Carsten
Braun	Ulrich	Verseemann	Heinrich
Britze	Erwin	Wichers	Helga
Buck	Harry	Wienecke	Lothar
Buschmann	Hilda	Wischnewski	Reinhold Gustav
Clasen	Wilhelm	Wolf	Walter
Dengler	Wolfgang	Zyrull	Helga
Drews	Dieter		
Dreyer	Guenter		
Eggers	Wilhelm		
Eichwald	Kurt		
Frede	Ilse		
Friedl	Anna		
Gaebel	Michael		
Goersch	Herbert		
Hedder	Erika		
Herzen	Andrej		
Hocke	Franz		
Horn	Herbert		
Jäschke	Heinz		
John	Wilfried		
Kleinhans	Wally		
Knauf	Martha		
Löchelt	Hans		
Marquardt	Gertrud		
Meyer	Hermann		
Moje	Elke		
Müller	Hermann		
Müller	Horst		
Penske	Erwin		
Poweleit	Christa		
Reimer	Helga		
Riedel	Elli		
Rieger	Gerhard		
Römmer	Rosy		
Rückheim	Bruno		
Sambill	Winfried		
Schein	Ellen		

**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) (2005–2017)
Cordula Döhring	stellv. Vorsitzende	(1989–2016)
Rosemarie van Delft	Schriftführerin	(2011–2017)
Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	(2007–2016)
Silke Flügel		(2011–2017)
Hans-Ulrich Niels		(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 2015

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Die Immobilienwirtschaft ist eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welche die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 11,1 Prozent und liegt damit deutlich über dem Maschinenbau (Anteil 3,6 Prozent), der Automobilindustrie (4,5 Prozent) oder dem gesamten Handel (8,9 Prozent). Diese Branchen sind – die Wirtschaftsleistung betrachtet – deutlich kleiner als die Immobilienwirtschaft.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,3 Prozent lag.

Prognosen

Der verhaltene Aufschwung wird sich fortsetzen. Zu Jahresbeginn 2016 dürfte die Konjunktur wieder anziehen, vor allem, weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rück-

gang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH) sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. – sieht die Fortsetzung eines verhaltenden Aufschwungs und das Wirtschaftswachstum bei 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Im Jahreswirtschaftsbericht 2016 geht die Bundesregierung von einem Wachstum von 1,7 Prozent aus.

Verbraucherpreise steigen auf niedrigem Niveau

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 Prozent. Damit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von plus 0,3 Prozent gegeben.

Arbeitsmarkt

Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millio-

nen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Immobilienwirtschaft

Wohnungsbaubedarfe steigen

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen. Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

Flüchtlingszahlen steigen

Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-

Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Die meisten Erstanträge wurden aus den folgenden drei Ländern erfasst:

- Syrien 132.564 (33,8 Prozent aller Erstanträge)
- Albanien 51.945 (13,3 Prozent aller Erstanträge)
- Kosovo 32.997 (8,4 Prozent aller Erstanträge)

In 2014 wurden 155.427 Erstanträge entgegengenommen; dies bedeutet einen Anstieg um 152,2 Prozent.

Branchenentwicklung in Hamburg

Hamburg wächst weiter – Bevölkerung und Haushalte

Zum 30.06.2015 hat Hamburg 1.770.162 Einwohner (Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011). Das ist ein Zuwachs von 21.247 Einwohnern gegenüber dem Vorjahrestichtag, damit ist ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum als in den Vorjahren zu verzeichnen. Die Hansestadt profitiert hauptsächlich aus den Wanderungsgewinnen aus dem Umland, den umliegenden Bundesländern und dem Ausland. Die meisten Personen zogen aus dem Bundesgebiet und hier vor allem aus Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen nach Hamburg. Aus dem Ausland Zugezogene kamen am häufigsten aus Polen, Rumänien, Bulgarien, Spanien und Italien. Der weibliche Anteil der Bevölkerung überwiegt mit 51,2 Prozent. Der ausländische Anteil der Bevölkerung beträgt 14 Prozent. Der Anteil der 65jährigen und Älteren beträgt 19 Prozent, der Anteil der unter 20jährigen beträgt 18 Prozent.

Mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ist Hamburg eine junge Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Die Hansestadt steht vor einem großen Bevölkerungswachstum. Das geht aus der 13. koordinierten Bevölkerungs-



Bericht des Vorstandes

vorausberechnung hervor. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs auf mindestens 1,837 Mio. im Jahr 2035 steigen. Hierbei ist eine hohe Zuwanderung noch nicht berücksichtigt. Aus einer Studie der Allianz zur Bevölkerungsentwicklung bis 2045 geht hervor: „Nach der Prognose werden 2045 in Hamburg 1,992 Millionen Menschen leben“. Das wäre ein Bevölkerungswachstum von rund 14 Prozent. Grund für den Zuzug ist die wirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Hansestadt. In Hamburg gibt es nach den Ergebnissen des Mikrozensus rund 965.000 Haushalte mit jeweils durchschnittlich 1,8 Personen. Etwa jeder zweite (51,2 Prozent) war ein Singlehaushalt und jeder fünfte (19,5 Prozent) hatte drei oder mehr Haushaltsmitglieder. Die Anzahl der Familien in der Hansestadt belief sich auf rund 227.000, von denen wiederum etwa 70.000 alleinerziehende Familien (30,6 Prozent) waren. Weiterhin hatten rund 28 Prozent der Hamburgerinnen und Hamburger einen Migrationshintergrund. Bezogen auf die Anzahl der Haushalte zählte mit 251.000 rund jeder vierte Haushalt in Hamburg zu den Haushalten mit Migrationshintergrund. Die Größe der Migrationshaushalte lag durchschnittlich bei 2,2 Personen und die der Haushalte ohne Migrationshintergrund bei rund 1,7 Personen.

Wirtschaftswachstum auf hohem Niveau

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt (der Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen; BIP) im ersten Halbjahr 2015 gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 nominal (in jeweiligen Preisen) um 4,1 Prozent gestiegen (Statistikamt Nord). Preisbereinigt ergibt sich ein Wirtschaftswachstum von 2,0 Prozent. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg deutlich über dem Bundesergebnis von 1,4 Prozent. Allerdings ist dieses sehr positive Halbjahresergebnis zum Teil durch einen strukturellen Sondereffekt im Bereich der Energieversorgung bedingt. Ohne Berücksichtigung dieses

Sondereffekts läge das Wirtschaftswachstum Hamburgs im ersten Halbjahr 2015 leicht über dem Bundesergebnis. 2013 und 2014 betrug des Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt 0,2 Prozent bzw. 1,6 Prozent (Bundesdurchschnitt 0,1 Prozent bzw. 1,6 Prozent).

Sehr deutliche und im Vergleich zur Entwicklung auf Bundesebene weitaus stärkere Wachstumsimpulse kamen aus den produzierenden Wirtschaftsbereichen in Hamburg. Insbesondere das Verarbeitende Gewerbe konnte deutlich zulegen. Dagegen war die Entwicklung im Baugewerbe eher moderat. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in 2015 im Vergleich zu 2014 um 1,4 Prozent auf 1.209.400 Erwerbstätige. Das Bruttoinlandsprodukt nominal betrug 2014 rund 54.500 Euro pro Einwohner (Deutschland 34.200 Euro). Damit liegt Hamburg seit Jahren unangefochten auf Platz 1 im Vergleich zu den anderen Bundesländern.

Umsatzplus im Baugewerbe durch Wohnungsbau

Im Hamburger Bauhauptgewerbe ist der Gesamtumsatz 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent von 1,7 Mrd. Euro auf fast zwei Mrd. Euro gestiegen. Den größten Zuwachs gab es im Wohnungsbau mit einem Zuwachs von 156 Mio. Euro (plus 34 Prozent) und damit einer Verdopplung der Zuwachsrate von 2013 zu 2014 (17 Prozent). Im gewerblichen und industriellen Bau legten die Umsätze um zwölf Prozent und im öffentlichen und Verkehrsbau um fünf Prozent zu (Statistikamt Nord). Keine positiven Aussichten versprechen die Auftragseingänge, die – nach einem bereits deutlichen Rückgang in 2014 – um weitere 14 Prozent im Jahr 2015 nachgaben. Während im gewerblichen und industriellen Bau das Volumen um zwei Prozent wuchs, ging der Auftragswert im Wohnungsbau um 14 Prozent zurück. Im öffentlichen und Verkehrsbau führten ausbleibende Aufträge sogar zu einem Minus von 32 Prozent.



Friedrich-List-Straße 2 c + d – Fertigstellung Ende 2016

Mieten entwickeln sich moderat – Preise für Eigentumswohnungen steigen

In Hamburg liegt die Neuvertragsmiete bei einer 75 m² großen Standardwohnung bei 9,90 Euro/m² im 3. Quartal 2015 bei einer Spanne von 5,40 € bis 20,10 €. Die Neuvertragsmieten sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitpunkt um 1,7 Prozent gestiegen. Im Vergleich zu vielen anderen Städten wie Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Köln ist dies jedoch ein sehr moderater Anstieg. Auch im Top-Ranking der Städte mit dem höchsten Mietniveau 2015 liegt Hamburg auf

Platz 11 noch hinter München, Stuttgart oder Frankfurt.

Die Eigentumswohnungspreise stiegen fast ungebremst weiter, seit Mitte 2014 um insgesamt 5,3 Prozent. Seit Jahresbeginn 2015 ist dieser Trend auch für Einfamilienhäuser sichtbar, die Eigenheimpreise liegen gegenwärtig um 3,5 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Die Mietenentwicklung ist für Neuverträge bei der Erst- und Wiedervermietung ähnlich verlaufen, heute sind sie bei Anmietung einer Wohnung um 2,9 Prozent höher als noch vor einem Jahr. Die Bestandsmietenentwicklung



Bericht des Vorstandes

verlief dagegen mit plus 0,9 Prozent ausgesprochen moderat.

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Hamburg ist im letzten Jahr um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und beträgt im Durchschnitt 3.360 Euro/m². In Hamburg liegen die Preise für Eigentumswohnungen heute um 43 Prozent über dem Niveau vor fünf Jahren.

Für die Umlandstädte der Metropolen sind zum Teil ebenfalls höhere Ausschläge bei der Mietenentwicklung (Wedel, Reinbek, Norderstedt, Ahrensburg) und den Eigentumswohnungspreisen (Ahrensburg, Buxtehude, Pinneberg) registriert worden. Dieses ist voraussichtlich ein Hinweis auf Schwappeffekte aufgrund einer steigenden Nachfrage als Ausweichreaktion zu den hochpreisigen Kernstädten (*Quelle: F+B Wohnindex*).

Phasenumwandlung:
76 Prozent Eisbildung im Eisspeicher

Die deutlich ausgeweiteten Wohnungsneubauaktivitäten in Hamburg haben zu einem drastischen Anstieg der Baukosten geführt. Das Sonderbauprogramm für Flüchtlinge wird diesen Anstieg als Sonderkonjunktur-Effekt verstärken. Die erhöhten Standards der EnEV 2016 werden das Bauen noch einmal um weitere sieben bis acht Prozent verteuern.

Wohnraumförderung auf hohem Niveau

Im Jahr 2015 wurden 2.034 neue geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) hat 3.028 neue Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt, knapp 1.000 davon sind Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen und stehen mittelfristig zusätzlich als Sozialwohnungen am



Eisspeicherheizung Wilstorf:
Erster Platz beim 17. Signal Iduna Umwelt- und Gesundheitspreis der Handwerkskammer Hamburg

Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung. Damit wurden im Jahr 2015 Förderungen für Sozialwohnungen in Höhe von über 171 Millionen Euro gewährt.

Der Senat setzt in der Schaffung neuen Wohnraums auf Kontinuität und hat auch für das Jahr 2016 Mittel für mindestens 2.000 geförderte Mietwohnungen im Neubau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Verfügung gestellt. Allein für den Neubau von Mietwohnungen ist ein Subventionsbarwert von mehr als 125 Millionen Euro eingeplant. Darüber hinaus wird die Förderung von Modernisierungen fortgesetzt. Sie ermöglicht rund 6.000 Modernisierungen von Miet- und Eigentumswohnungen (energetische Modernisierungen, umfassende Modernisierungen sowie Förderung des barrierefreien Umbaus). Hierbei werden auch weitere Mietpreis- und Belegungsbindungen gewonnen. Insgesamt erlaubt das Wohnraumförderprogramm in diesem Jahr Förderungen mit einem Barwert von rund 175 Millionen Euro. Die Wohnraumförderung im Jahr 2016 wurde weiterentwickelt. Neben einer pauschalen Erhöhung der Förderung um zwei Prozent, um steigende Baukosten frühzeitig in der Förderung zu berücksichtigen, gibt es weitere Neuerungen.

Bündnis für das Wohnen

Für eine echte Entlastung am Wohnungsmarkt wird jedoch vor allem der Neubau von Wohnungen benötigt. Die Gespräche über eine Neuauflage des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wurden im zweiten Halbjahr 2015 aufgenommen und dauern noch an. Hierbei sollen vor allem die Zielzahlen erhöht, die Anforderungen an bezahlbares Bauen und Wohnen gesichert sowie erhöhte und letztlich unwirtschaftliche Anforderungen verhindert werden. Außerdem soll die gute Zusammenarbeit von Senat und Wohnungswirtschaft im Bündnis für das Wohnen fortgesetzt werden. Allerdings belasten derzeit die angedachten Mietrechtsänderungen

des Bundesministeriums für Justiz und die veränderten Rahmenbedingungen am Markt die Gespräche. Für ein Bündnis werden langfristig verlässliche Rahmenbedingungen benötigt. Das Bündnis war in 2011 befristet auf die 20. Legislaturperiode geschlossen worden und muss daher neu aufgelegt werden.

Das Ziel des Hamburger Senats, jährlich den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, wurde voraussichtlich auch in 2015 erreicht. Im Jahr 2015 wurde der Bau von 9.560 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Baugenehmigungen bewegt sich somit weiterhin auf dem hohen Stand der Vorjahre. Im Jahr 2015 haben die Mitgliedsunternehmen des VNW die Zielzahlen aus dem Bündnis mit insgesamt 1.923 neu gebauten Wohnungen (davon 1.000 Wohnungen SAGA GWG) leicht übertroffen.

Mit dem Bündnis für das Wohnen ist der Neubau in den letzten Jahren in Schwung gekommen, dieser Trend setzt sich in den nächsten Jahren ebenfalls fort. Die Bedingungen für bezahlbaren Neubau werden jedoch schwieriger durch fehlende Grundstücke im Stadtgebiet, knappe Baukapazitäten und hohe Baukosten, die das bezahlbare Bauen beeinträchtigen.

Mitpreisbremse, Mietrecht

Die Mietpreisbremse wurde in Hamburg zum 1. Juli 2015 flächendeckend eingeführt. Die Mietpreisbremse gilt für angespannte Wohnungsmärkte, die von den Ländern bestimmt werden, und begrenzt Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietungen auf 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden ist in diesem Zusammenhang vereinbart worden, gemeinsam den Hamburger Wohnungsmarkt zu begutachten. Nach Ansicht der Wohnungswirtschaft ist ein angespannter Wohnungsmarkt – dies ist gesetzliche Voraussetzung für den Erlass der Mietpreisbremse – nicht in allen Stadtteilen und Quartieren



Bericht des Vorstandes

gegeben. Für die Mieterinnen und Mieter der Mitgliedsunternehmen des VNW gilt jedenfalls unverändert, dass sie zu vergleichsweise moderaten Mieten wohnen können bei Durchschnittsmieten von 6,20 Euro je Quadratmeter und Angebotsmieten von durchschnittlich 6,80 Euro je Quadratmeter.

Das Bundesjustizministerium plant derzeit ein zweites Mietrechtspaket. Folgende Punkte würden wie ein Investitionsblocker für die Wohnungswirtschaft wirken:

- Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel) von 4 auf 8 Jahre.
- Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können, von 11 Prozent auf 8 Prozent,
- Begrenzung des Anstiegs der Miete auf 3 Euro pro Quadratmeter in einem Zeitraum von 8 Jahren
- Einführung einer persönlichen Härtefallregelung bei 40 Prozent des Nettoeinkommens.

Die Maßnahmen im Bestand werden so schlicht unwirtschaftlich und damit unterbleiben wichtige Investitionen für die Erhaltung und in die Zukunft der Bestände.

Das Kostenproblem bei Modernisierungsmaßnahmen, an dem maßgeblich Baukostenerhöhungen und gestiegene energetische Anforderungen schuld sind, kann nicht im Mietrecht gelöst werden. Die Kumulation der mietrechtlichen Belastungen würde bei den verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmen zum dauerhaften Problem bei Instandhaltung und Neubau werden. Die Wohnungsunternehmen im VNW bewirtschaften in Hamburg insgesamt 290.000 Wohnungen und geben somit über einer halben Million Menschen in Hamburg ein bezahlbares Zuhause. Die VNW-Unternehmen investieren jedes Jahr rund 800 bis 900 Mio. Euro in ihre Bestände und leisten damit einen entscheidenden Beitrag für funktionierende Nachbarschaften und lebenswerte Wohnquartiere.

Demographiefeste Quartiere – Wichtige Aufgabe der Zukunft

Nach der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung Variante 2 bis 2030 wird die Hamburger Bevölkerung von heute 1,78 Mio. auf knapp 1,9 Mio. Menschen steigen, unabhängig vom derzeitigen Flüchtlingsstrom. Rund 30 Prozent der Hamburger Bevölkerung werden dann über 60 Jahre alt sein. Die Wohnungswirtschaft wird sich darauf einstellen und ihre Wohnungsbestände und Quartiere unter diesem Gesichtspunkt demographiefest anpassen und gestalten. Dazu sind sie auf die Unterstützung der Wohnungs- und Sozialpolitik sowie auf angemessene Förderszenarien angewiesen. Der VNW Hamburg wird sich diesem Thema seiner Bedeutung entsprechend verstärkt zuwenden.

Zuwanderung, Flüchtlinge

Im Jahr 2015 haben 61.598 Menschen in Hamburg Schutz gesucht. Insgesamt hat die Freie und Hansestadt Hamburg 22.299 Menschen aufgenommen, 13.157 davon haben 2015 einen Asylantrag gestellt. 39.299 Menschen werden nach dem Königsteiner Schlüssel auf andere Bundesländer verteilt. Insgesamt 20.987 Menschen waren auf eine öffentliche Unterkunft angewiesen. Im Dezember 2015 suchten 6.552 Menschen in Hamburg Schutz. Damit liegen die Zuwanderungszahlen im Dezember 2015 wieder auf dem Niveau von August 2015. 1.338 wurden nach dem Königsteiner Schlüssel in andere Bundesländer verteilt. 2.168 Personen wurden Hamburg zugewiesen, darunter 2.053 mit Unterbringungsbedarf. Der Unterbringungsbedarf liegt nach wie vor auf hohem Niveau. Die meisten Flüchtlinge erreichen Hamburg gegenwärtig aus Syrien (30 Prozent), Afghanistan (25 Prozent) und dem Irak (11 Prozent). 50 Prozent der Flüchtlinge sind unter 25 Jahre alt.

Im Oktober 2015 hat der Senat ein Konzept zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften

mit der Perspektive Wohnen beschlossen, die im Standard des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden sollen. Insgesamt sollen so 5.600 Wohnungen bis Ende 2016 entstehen. Dabei sollten jedoch die Leitbilder guter Stadtentwicklung im Auge behalten und auf kleinteiligere und vor allem gemischte Siedlungen gesetzt werden. Deshalb sollten die Wohnungen nicht ausschließlich an Flüchtlinge vermietet werden, damit eine gute und schnelle Durchmischung der Quartiere und ein Zugang aller Wohnungssuchenden zu diesen Wohnungen gewährleistet wird, um auch für die Flüchtlinge die Integration in unsere Gesellschaft zu erleichtern.

Die Wohnungsunternehmen des VNW sehen in der Integration der Flüchtlinge in unsere Gesellschaft neben der Unterbringung die vordringlichste Aufgabe und bieten vielfältige Hilfen an. Zunehmend vermieten Wohnungsgenossenschaften ihre Wohnungen an Flüchtlingsfamilien und sorgen so für eine schnelle Integration in unsere Gesellschaft. Die Wohnungsunternehmen setzen dabei auf eigene Sozialarbeiter, Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen, Deutschkurse u.v.m. Viele Mitglieder bzw. Mieterinnen und Mieter unterstützen das Angebot ihrer Genossenschaft bzw. ihrer Wohnungsgesellschaft ehrenamtlich, so dass häufig ein Netzwerk von Nachbarn für Nachbarn entsteht.

VNW-Unternehmen – Verlässliche und kompetente Partner

Die Hamburger Wohnungsunternehmen des VNW stehen insbesondere wegen der aktuellen Flüchtlingssituation, des notwendigen Wohnungsneubaus auf dauerhaft hohem Niveau, der Integration vordringlich Wohnungssuchender, der energetischen Modernisierung ihrer Wohnungsbestände und ihrer moderaten Mietpolitik im Fokus von Politik und Verwaltung. Der VNW Hamburg wird in vielen Gesprächen deutlich machen, in welchem wirtschaftlichen und sozialen Spannungsfeld

die Mitgliedsunternehmen sich dabei bewegen und welche Rahmenbedingungen verbessert werden müssen, wenn die gemeinsamen Erfolge verstetigt oder sogar noch ausgebaut werden sollen. Darauf aufbauend wird der VNW sich weiterhin als verlässlicher, kompetenter und seriöser Partner präsentieren, der sich konstruktiv für die Belange der Wohnungswirtschaft, der Mieterhaushalte und der Stadt einsetzt und aktiv daran mitwirkt. Wir sind die erste Adresse für Politik, Wirtschaft und Medien bei allen Themen rund um das Wohnen – von der Energiewende bis hin zur Stadtentwicklung und Integration.

E-Kasten am Tivoliweg mit Bericht im NDR Hamburg Journal





Bericht des Vorstandes

Lagebericht der Genossenschaft

Neubauaktivitäten

Friedrich-List-Str. 2 c + d: Im August 2015 war endlich Baubeginn für die zwei Häuser mit insgesamt 21 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Dank des milden Winters schreiten die Arbeiten zügig voran, sodass der Fertigstellungstermin zum Jahresende 2016 auf jeden Fall eingehalten werden sollte.

Roseggerstr. 8 – ehemals Metzzenberg 26/28: Die Baugenehmigung für acht Dreizimmerwohnungen und eine Tiefgarage mit acht Plätzen liegt seit Jahresende 2015 vor. Ein Baubeginn soll noch im 1. Halbjahr 2016 erfolgen.

Schumannstr. 43: Die Umsetzung der Altmietter zögerte sich länger hinaus als geplant, aber die letzten Mieter sind im Frühjahr 2016 in angemessene Ersatzwohnungen umgezogen. Die Abbrucharbeiten beginnen im Mai 2016, der Neubaustart liegt im 2. Halbjahr 2016.

Grundstücksverkehr

Erwerbs- oder Veräußerungsvorgänge fanden im Geschäftsjahr nicht statt.

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 leicht zurückgegangen auf 7,4 Prozent (Vorjahr 8,0). Eine direkte Weitervermietung gekündigter Wohnungen war nur zu 60 Prozent möglich, in den anderen Fällen waren von geringfügigen Nachbesserungen bis hin zur Vollmodernisierung Investitionen in die jeweiligen Wohnungen erforderlich und somit auch ein leichter Anstieg der Leerstandskosten um rd. 10 T€ gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Nicht unerheblich ist auch der Anteil von Objekten, die für eine Neubauung vorgesehen sind und somit die Leerstandskosten in die Höhe treiben. Nach wie vor gibt es ganzjährig unvermietete Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Freien. Die Mietausfallquote gemessen am Gesamtumsatz beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 1,7 Prozent (Vorjahr 1,8).

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.



Uhrenturm Rosentreppe



Heckengang 39 –
neues Wärmedämm-
verbundsystem und
neue Zentralheizung

Modernisierung und Instandhaltung

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

Ein neues Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erhielten die Häuser Kniggestr. 5 - 9 + Heckengang 39. Des Weiteren wurde die E-Heizung gegen eine Gaszentralheizung - unterstützt von einer thermischen Solaranlage - ausgetauscht. Die vorhandenen sieben Garagen wurden abgebrochen und gegen sechs neue, größere Garagen ersetzt. Ebenfalls ein WDVS und eine Heizungsumstellung von E auf Gas wurden im Kroosweg 11 vorgenommen. Die Kerndämmung wurde in der Zimmermannstr. 7 - 9 und 8 - 10 fortgesetzt. Das Fensteraustauschprogramm fand im Kroosweg 32 statt. Häuseranstriche und zum Teil Balkon- und Fassadensanierungen wurden am Reeseberg 178 + 178 a, in der Roseggerstr. 5 + 7, Petersdorfstr. 20 a - c sowie in der Roggestr. 7 - 11 + Weinligstr. 53 a durchgeführt. Eine besondere Fassadengestaltung fand in der Winsener Str. 45 - 55 statt. Hier wurde die ehemals schlichte Ansicht mit einer historisierenden Oberfläche überzogen. Das Ergebnis hat dem EBV schon viel Zuspruch und Anerkennung gebracht.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern Winsener Str. 47, 49 + 51, Reeseberg 18 a, 26, 40, 59, 61, 63, 67, Heinrich-Heine Str. 39, Sudermannstr. 10 + 12, Zimmermannstr. 7, 9, 21, 23, 8 + 10, Walter-Koch-Weg 8 sowie Am Mühlenfeld 61, 63, 65, 75 + 111 fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 39 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und 2 Einzelanfragen nach Bad- und Küchenerneuerung erfüllt. Weiterhin wurden bei Bedarf ergänzende Fahrradabstellmöglichkeiten in Außenbereichen unserer Wohnanlagen geschaffen.

Im Arbeitsplan 2016 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

In der Bissingstr. 7 + 9 wird die E-Speicherheizung gegen eine Gaszentralheizung ausgetauscht. Die letzten ungedämmten Häuser in der Zimmermannstr. 3 + 5 erhalten ein Wärmedämmverbundsystem und die vorhandenen kleinen Loggien werden mit Balkonen ergänzt. Für den Bereich Reeseberg, Radicke-, Jäger- und Höpenstr. wird ein integriertes Quartierskonzept im Rahmen der energetischen Stadtsanierung erstellt. Dieses Konzept soll Grundlage für die ab 2017 beginnende Heizungsumstellung in diesen Häusern sein. Das Fensteraustauschprogramm wird im Kroosweg 22 - 30 fortgesetzt werden. Neben weiteren Leerwohnungsmodernisierungen erfolgt in verschiedenen Verwaltungseinheiten der Austausch von Gasetagenheizkessel gegen Brennwert-Thermengeräte sowie die Fortsetzung der Kontrolle von Schmutzwasser-Grundleitungen. Auch die Ergänzung fehlender Fahrradabstellplätze im Außenbereich wird die Genossenschaft weiterhin umsetzen.



Bericht des Vorstandes

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 21. Mai 2015 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 2014 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.

Prüfung

In der Zeit zwischen dem 27. Juli und 19. August 2015 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung im Hause des EBV durch. In seinem Prüfungsbericht vom 19. August 2015 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. Der Jahresabschluss entspricht bis auf die Bewertung eines zum Abriss vorgesehenen Gebäudes den gesetzlichen Erfordernissen. Für dieses Gebäude wäre eine außerplanmäßige Abschreibung von rd. T€ 350 zu berücksichtigen gewesen (Anmerkung der Genossenschaft: Die Abschreibung wurde in 2015 vorgenommen, das Gebäude soll in 2016 abgerissen werden). 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 und dem Verkauf von drei Doppelhaushälften.

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.

Kroosweg 11,
energetisch saniert



Personal

Die Genossenschaft beschäftigte 2015 neun kaufmännische und drei technische Angestellte, eine Sozialarbeiterin, zwei Regiehandwerker, zwei hauptamtliche Hausmeister, zwei Raumpflegerinnen (Teilzeitkräfte) sowie 10 nebenberufliche Haus- und Heizwarte und im Einzelfall Aushilfskräfte nach Bedarf. Weiterhin waren zeitweise ein Ausbildungsplatz und ein Praktikantenplatz besetzt.

Erfreulich ist die Bereitschaft von vielen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern immer wieder von Fortbildungsangeboten Gebrauch zu machen und darüber hinaus die Mitarbeit in Fachausschüssen anzustreben. Das so erworbene und zum Einsatz gebrachte Wissen verhalf dem EBV-Team erneut, sich erfolgreich am Markt zu behaupten. Der Vorstand dankt allen Beteiligten für die außerordentliche Leistungsbereitschaft.

Mitglieder- und Mieterbetreuung

Ob im Mehrzwecksaal unserer Servicewohnanlage oder im Atrium der Geschäftsstelle, die kulturellen Veranstaltungen erfreuen sich gleichbleibender Beliebtheit. Auch die Angebote im Mietertreff Kniggestraße oder die organisierten Tagesreisen werden von einer Vielzahl der Mitglieder nachgefragt. Ebenso ist die Blumenverteilungsaktion im Frühjahr zur Erstbepflanzung von Balkonen und Vorgärten gewohnter Bestandteil der Mieterbetreuung sowie 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.



Kniggestraße 7 + 9 Hofansicht – alte 6 cm Dämmung entfernt – neues Wärmedämmverbundsystem mit 16 cm angebracht.



Bericht des Vorstandes



Winsener Straße 45-49 „historisierende“ Fassadenmalerei

Ertragslage

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Überschuss von fast 1,0 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr Überschuss 0,8 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergab:

Ertragslage in T€	2015	2014	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.139,0	437,9	701,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-143,4	-117,9	-25,5
Neutrales Ergebnis	3,5	458,8	-455,3
JAHRESÜBERSCHUSS	999,1	778,8	220,3

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf Grund gestiegener Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ 690 T€) sowie geringerer Kapital- (- 120 T€) und Instandhaltungskosten (- 490 T€). Diesen standen höhere Betriebskosten (+ 190 T€) und erhöhte Abschreibungen (+440 T€) gegenüber. Der Negativsaldo „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ wird maßgeblich von Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung verursacht, de-

nen nur in geringem Umfang Erträge gegenüberstehen.

Das Neutrale Ergebnis fiel deutlich geringer aus, da keinerlei Veräußerungsmaßnahmen stattfanden.

Finanzlage

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

ternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 3,46 Prozent und lag damit erheblich niedriger als im Vorjahr (3,62 Pro-

zent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2015:

Kapitalflussrechnung

	2015 ²⁾ T€	2014 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+999,1	+778,8
Finanzierungsaufwand	+2.169,5	0,00
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+4.329,8	+4.077,0
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+119,0	+61,0
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+7.617,4	+4.916,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+8.075,3	+5.243,1
Tilgungen		- 4.498,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen		+744,6
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.834,1	- 3.984,1
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-4.895,8	+3.479,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+345,4	+239,7
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand am 31.12.2015/2014	+664,7	+319,4

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

²⁾ ab 2015 neue Darstellung: Deutscher Rechnungslegungs Standard NR. 21



Winsener Straße 51-55
„historisierende“
Fassadenmalerei



Bericht des Vorstandes

Vermögenslage

	31.12.2015 T€	%	Veränderungen gegenüber 2014 T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	98.273,0	94,93	-1.495,7
Finanzanlagen	0,1	0,00	+0,1
Umlaufvermögen	5.253,3	5,07	+130,2
GESAMTVERMÖGEN	103.526,4	100,00	-1.365,4
Fremdkapital			
langfristig	60.168,9	58,12	-3.638,8
kurzfristig	6.865,1	6,63	+705,0
Rückstellungen	962,3	0,93	+52,8
Eigenkapital	35.530,1	34,32	+1.515,6
GESAMTKAPITAL	103.526,4	100,00	-1.365,4

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 verringerte sich, da die Summe der Investitionen in Neubau (+ 2.590 T€), in Geschäfts- und andere Bauten (+ 10 T€) sowie in Technische Anlagen und Maschinen/Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 170 T€) geringer ausfiel als die üblichen Abschreibungen auf diesen Positionen (- 4.330 T€). Das Umlaufvermögen veränderte sich bei den Forderungen aus Zuschüssen (- 370 T€), Vermietung/Sonstigen Lieferungen und Leistungen (- 50 T€), noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+ 210 T€) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (+ 340 T€). Bei der Abnahme des langfristigen Fremdkapitals handelt es sich um die angefallenen Tilgungen (- 3.880 T€), einer Umwidmung in „kurzfristig“ (- 400 T€) denen eine Neuaufnahme (+ 600 T€) gegenüberstand. Die Steigerung des kurzfristigen Fremdkapitals be-

ruht auf der Umwidmung aus „langfristig“ (+ 400 T€), höheren Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (+ 200 T€) sowie Erhaltenene Anzahlungen (+ 130 T€). Der Anstieg des Eigenkapitals rührt vom Jahresüberschuss und entsprechenden Rücklagendotierungen (+ 680 T€) sowie von Einzahlungen auf die Geschäftsanteile (+ 830 T€) her.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 nicht aufgetreten.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

tig 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 € 2,0 Mio. erwartet, der Umsatzerlöse von € 19,6 Mio., Hausbewirtschaftungskosten von € 9,5 Mio., Zinsaufwendungen von € 2,1 Mio. sowie Abschreibungen von € 4,0 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 Annuitätendarlehen 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 2015 wie folgt zu verteilen:

4,0 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 11.492.530,83 (Stand 01.01.2015)
= € 459.701,23.

Hamburg, im April 2016

Bode

Chrobok





Bericht des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsmitglieder:

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

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 fanden 12 Aufsichtsratssitzungen statt, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, um sich z.B. die internetgestützten Verfahrensabläufe bei der Vermietung von Wohnräumen erläutern zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2015 geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Weitere Schwerpunkte der Beratungen und Prüfungen waren die Neubauaktivitäten der Genossenschaft 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 2015 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen.

Für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Hamburg, im April 2016

Der Aufsichtsrat

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang des Jahresabschlusses



1. Bilanz zum 31.12.2015

Aktivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		17.627,00	28.624,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	90.037.898,47		92.401.923,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.429.385,07		4.638.285,97
Grundstücke ohne Bauten	485.164,50		485.164,50
Technische Anlagen und Maschinen	1.460.440,40		1.500.997,76
Betriebs- und Geschäftsausstattung	310.239,00		366.091,32
Anlagen im Bau	1.364.999,61		0,00
Bauvorbereitungskosten	139.361,93		347.697,86
Geleistete Anzahlungen	27.949,53	98.255.438,51	0,00
Andere Finanzanlagen		52,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		98.273.117,51	99.768.784,86
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.038.116,79		3.824.728,40
Andere Vorräte	2.344,67	4.040.461,46	2.563,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	67.948,60		110.757,11
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.035,47		24.277,45
Sonstige Vermögensgegenstände	457.433,05	533.417,12	826.656,44
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		664.765,34	319.451,62
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		14.699,64	14.699,64
Bilanzsumme		103.526.461,07	104.891.919,29

Passivseite

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		323.680,00		317.440,00
der verbleibenden Mitglieder		12.382.136,98		11.513.970,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen		29.600,00	12.735.416,98	65.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.863,02			(10.829,17)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		3.434.960,84		3.295.550,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	139.410,47			(156.470,39)
Bauerneuerungsrücklage		6.900.000,00		6.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	400.000,00			(200.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		12.000.000,00	22.334.960,84	12.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt/entnommen	0,00			(100.000,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		999.111,70		778.849,34
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-539.410,47	459.701,23	-456.470,39
Eigenkapital insgesamt			35.530.079,05	34.014.460,15
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		828.163,00		709.155,00
Sonstige Rückstellungen		134.205,50	962.368,50	200.370,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		60.257.243,86		63.513.389,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		368.278,83		354.944,35
Erhaltene Anzahlungen		4.602.653,19		4.469.397,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung		52.956,29		50.496,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.530.815,35		1.326.050,21
Sonstige Verbindlichkeiten		161.840,45	66.973.787,97	179.403,81
davon aus Steuern:	49.719,74			(46.314,72)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.877,16			(3.908,22)
Rechnungsabgrenzungsposten			60.225,55	74.252,36
Bilanzsumme			103.526.461,07	104.891.919,29



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015–31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	+19.048.409,61		+18.617.509,86
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+168.212,92	+19.216.622,53	+172.456,79
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+213.388,39	-45.369,57
Andere aktivierte Eigenleistungen		+48.500,00	+10.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		+569.020,76	+1.004.654,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-9.767.102,73	-10.084.389,92
Rohergebnis		+10.280.428,95	+9.674.862,13
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.176.125,08		-1.101.220,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-284.023,62	-1.460.148,70	-268.193,66
davon für Altersversorgung	25.706,62		(12.133,21)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.329.812,49	-3.887.756,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-661.033,33	-694.857,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+9.825,60	+17.224,09
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Forderungen	8.275,04		(15.162,94)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.286.386,14	-2.410.972,92
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen	116.614,00		(70.817,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+1.552.873,89	+1.329.084,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		-553.762,19	-550.235,15
Jahresüberschuss		+999.111,70	+778.849,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-539.410,47	-456.470,39
Bilanzgewinn		459.701,23	322.378,95

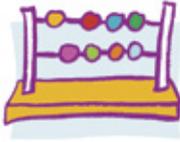
3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 2015 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, Anlagen im Bau, Bauvorbereitung). 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 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 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 2005 G von Heubeck mit einem Zinssatz von 3,89 Prozent (pauschale Restlaufzeit 15 Jahre) berechnet. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit durchschnittlich 1,25 Prozent jährlich eingerechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden 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.



Lagebericht

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 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	160.118,07	1.160,25	721,74	0,00	142.929,58	17.627,00	12.157,25
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	172.369.426,02	1.469.114,67	514.546,44	0,00	83.286.095,78	90.037.898,47	3.833.139,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.662.262,45	13.542,23	0,00	0,00	2.246.419,61	4.429.385,07	222.443,13
Grundstücke ohne Bauten	485.164,50	0,00	0,00	0,00	0,00	485.164,50	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	3.416.706,69	100.567,55	3.914,67	0,00	2.052.919,17	1.460.440,40	141.124,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.498.868,26	65.095,23	32.812,85	0,00	1.220.911,64	310.239,00	120.947,55
Anlagen im Bau	0,00	1.029.951,28	0,00	+335.048,33	0,00	1.364.999,61	0,00
Bauvorbereitungskosten	347.697,86	126.712,40	0,00	-335.048,33	0,00	139.361,93	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	27.949,53	0,00	0,00	0,00	27.949,53	0,00
Finanzanlagen	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	184.940.243,85	2.834.145,14	551.995,70	0,00	88.949.275,78	98.273.117,51	4.329.812,49

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	6.136,85	11.045,64
Forderungen aus Zuschüssen	253.430,21	417.693,21

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 01.01.2015	11.896.530,83
Einzahlungen/Zugang	1.283.366,15
Auszahlungen/Abgang	444.480,00
Stand 31.12.2015	12.735.416,98

6. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 61 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	60.257.243,86	3.625.466,08	14.865.417,25	41.766.360,53	60.313.807,70	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	368.278,83	27.742,80	340.536,03	0,00	48.278,83	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	4.602.653,19	4.602.653,19	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.956,29	52.956,29	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.530.815,35	1.530.815,35	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	161.840,45	161.840,45	0,00	0,00	0,00	
GESAMTBETRAG	66.973.787,97	10.001.474,16	15.205.953,28	41.766.360,53	60.362.086,53	

*) 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 3.861 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 rd. 4.300 T €
Zur Finanzierung sind folgende Darlehenszusagen noch nicht valuiert rd. 3.900 T €

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7,8	2
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	4	2
geringfügig Beschäftigte	0	11,75

Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

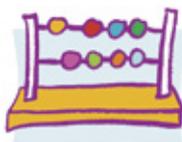
Anfang	2015	4.889
Zugang	2015	177
Abgang	2015	231
Ende	2015	4.835

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 868.166,15 €.

4. Aus Leasing-Verträgen besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von rd. 5 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 31.12.2015

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 07.04.2016

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 19. August 2015 des Finanzamtes Hamburg-Nord - hat im abgelaufenen Geschäftsjahr aus den Erträgen ihres um 10.000 Euro erhöhten Stiftungskapitals von nunmehr 360.000 Euro zahlreiche Projekte bezuschusst. U. a. die Schulvereine von Fischbek, Goethe-Schule und Maretstrasse, den Arbeiter-Samariter-Bund, die Kleiderkammern vom Deutschen Roten Kreuz und fördern & wohnen und Förderunterricht in der Klangfabrik. Weiterhin unterstützt die EBV-Stiftung gemeinsam mit anderen Hamburger Genossenschaftsstiftungen die Young Beach Serie des Hamburger Volleyballverbandes, die Hamburger Jugendfeuerwehren und den Dialog in Deutsch der Hamburger Bücherhallen. Die Wilstorfer Leseorte, das Weihnachtsmärchen im Harburger Theater als auch im Ernst-Deutsch-Theater und ein begrenztes Kartenkontingent für die „Starpypamide“ in der Ebert Halle sind beliebte und nachgefragte Angebote. Auch der Sprachkurs im Mietertreff Kniggestraße in Zusammenarbeit mit INVIA e.V. wurde aufrechterhalten. Weiterhin hat die Stiftung drei Schwimmernkurse für 8-12jährige zusammen mit Hamburg Bäderland organisiert sowie die Fitnesskurse „Mach mit – bleib fit“ unterstützt.

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 31.12.2015 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€	€	Passiva
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	320.000,00	Stiftungsvermögen	360.000,00
Wertpapiere	39.070,00	Rücklage	36.810,56
Forderungen aus Zinsen	592,17	Rückstellung für Verwaltungskosten	248,12
Bankguthaben	36.056,38	Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	615,03
Kasse	75,16	RAP	120,00
RAP	2.000,00		
	397.793,71		397.793,71

Hamburg, im Februar 2016

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)



Jährlicher Wettbewerb der Hamburger Jugendfeuerwehren



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		17			28		14										60	f.f.	
12	Roggestr. 2, 4, 18 - 22 (**)										5								5	f.f.	
13	Lönstr. 6 Heinrich-Heine-Str. 37, 39 (* Max-Halbe-Str. 36 (**, 38 (** Walter-Flex-Str. 2 - 6			17			5						1	1						24	f.f.
14	Sudermannstr. 1 - 25, 2 - 30 (***)			4			12		8			10	1	1					36	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										15	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	Waserstr. 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	2½/2	3	3½	3½/2	4	4½			4½/2	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	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								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																
	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	31.12.2025
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	Petersdorfstr. 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													f.f.
	Sophienstr. 30 - 34																		54	
153	Reeseberg 175 (DB)						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	2¾	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	1120	110	19	1372	28	4	179	22	1	23	12	1	4	2	1	3211	

Stand 31. Dezember 2015

(* = 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
01.01.2026	13
	<u>699</u>

		Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	3.204	201.899,02 m ²
Gäste-WE	7	280,16 m ²
Wohnungseinheiten	3.211	202.179,18 m ²
Einzelgaragen	326	4.643,23 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
	4.892	222.484,69 m²

Bestand an Fotovoltaikanlagen

Belegenheit	Leistung	Inbetriebnahme
1) Wasmerstr. 3-7	8,40 kWp	1996
2) Petersdorfstr. 20a-c	5,41 kWp	1997
3) Reeseberg 177a-c	7,20 kWp	1998
4) Reeseberg 179a-c	7,20 kWp	1998
5) Reeseberg 181a-c	7,20 kWp	1998
6) Winsener Str. 51-55	7,20 kWp	1999
7) Gottschalkring 4-6	18,00 kWp	2000
8) Gottschalkring 10-12	24,00 kWp	2000
9) Gottschalkring 18-20	19,40 kWp	2000
10) Gottschalkring 22	10,07 kWp	2000
11) Bandelstr. 3-5	24,00 kWp	2000
12) Roseggerstr. 11-17	10,08 kWp	2001
13) Roseggerstr. 19a-b	4,08 kWp	2001
14) Rosentreppe 1a (Atrium)	2,41 kWp	2002
15) Rosentreppe 1a (Erdgastankstelle)	3,60 kWp	2002
16) Reeseberg 108	6,24 kWp	2003
17) Reeseberg 108a	7,32 kWp	2003
18) Reeseberg 104a	9,36 kWp	2003
19) Roseggerstr. 29	7,50 kWp	2004
20) Roseggerstr. 31	11,13 kWp	2004
21) Reeseberg 65/67	8,41 kWp	2004
22) Reeseberg 55-63	32,07 kWp	2004
23) Reeseberg 43-47	13,86 kWp	2006
24) Vinzenzweg 10d	40,32 kWp	2007
25) Reeseberg 30-40	15,84 kWp	2009
26) Rosentreppe 1-3	13,68 kWp	2011
27) Rosentreppe 2-4	4,18 kWp	2011
28) Reeseberg 22-28	17,50 kWp	2013
29) Winsener Str. 45-99	9,88 kWp	2015
Gesamtleistung	355,54 kWp	

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
23) Heckengang 39	30,96 m ²	2015
Gesamtfläche	1.352,40 m²	

Bestand an Blockheizkraftwerken

Belegenheit	Leistung KW elektrisch/thermisch	Inbetriebnahme
1) Sophienstr. 15a	28/64	1999
2) Vinzenzweg 10c	50/82	2007
3) Gottschalkring 8	50/92	2013
4) Mehringweg 22	5,5/12,5	2015
5) Reeseberg 175a	5,5/12,5	2015



Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

Ort, wenn nicht anders angegeben: Hamburg
Stand: April 2016

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 - 2019)

- 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 - 2019)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 3

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Lübberstedt, Gerhard
- 2 Lübberstedt, Ingrid

(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

Wahlbezirk 4

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 5

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 6

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

- 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



Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

Wahlbezirk 7

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Panten, Heiderose
- 2 Planz, Heike

Wahlbezirk 8

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Bömer, Horst
- 2 Thinius, Frank

Wahlbezirk 9

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

- 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

Wahlbezirk 10

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

- 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