

# Eisenbahn- bauverein Harburg

*Entdecke die  
Nachbarschaft für dich!*

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

## 96. Geschäftsjahr



Der Vorstand der  
Eisenbahnbauverein Harburg eG  
überreicht mit freundlicher Empfehlung  
den Geschäftsbericht 2016

Hamburg, im April 2017

## Geschäftsbericht 2016





## Die Entwicklung im Überblick

	2012	2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme	€ 107,04 Mio.	104,84 Mio.	104,89 Mio.	103,53 Mio.	107,34 Mio.
Eigenkapitalquote	29,67 %	31,31 %	32,43 %	34,32 %	35,09 %
Investitionen	€ 3,56 Mio.	2,29 Mio.	3,87 Mio.	3,17 Mio.	6,40 Mio.
Geschäftsguthaben	€ 10,09 Mio.	11,19 Mio.	11,89 Mio.	12,73 Mio.	13,76 Mio.
Rücklagen	€ 21,40 Mio.	21,34 Mio.	21,79 Mio.	22,33 Mio.	23,41 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€ 18,00 Mio.	18,46 Mio.	18,61 Mio.	19,05 Mio.	19,32 Mio.
Instandhaltung	€ 6,44 Mio.	6,49 Mio.	6,40 Mio.	5,91 Mio.	5,85 Mio.
Bilanzgewinn	€ 0,26 Mio.	0,29 Mio.	0,32 Mio.	0,46 Mio.	0,49 Mio.
Mitglieder	4.840	4.931	4.889	4.835	4.840
Eigene Wohnungen	3.213	3.210	3.211	3.211	3.217
Sonstige Objekte	1.638	1.680	1.682	1.681	1.680

### Mitgliedschaften

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

VNW-Landesverband Hamburg e. V.

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Handelskammer Hamburg

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

Der Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden e. V.

Sparda-Bank Hamburg e.G.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>5</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>6</b>
Konjunkturelle Entwicklung 2016	6
Arbeitsmarkt	7
Immobilienwirtschaft	8
Branchenentwicklung in Hamburg	9
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	16
Mitglieder- und Mieterbetreuung	17
Ertragslage	18
Finanzlage	18
Vermögenslage	20
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	20
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>22</b>
<b>Bilanz zum 31.12.2016</b>	<b>24</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016</b>	<b>26</b>
<b>Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2016</b>	<b>26</b>
Bericht über die EBV-Stiftung	31
Wohnungsbestand	32
Bestand an Fotovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	34
Verzeichnis der Vertreterinnen und Vertreter	35



## Gedenken

### Im Berichtsjahr verstorbene Mitglieder

<u>Nachname</u>	<u>Vorname</u>	<u>Nachname</u>	<u>Vorname</u>
Ahrens	Elisabeth	Ole Ntenge	Sabine
Ahrens	Jan	Oltmanns	Franz
Altmann	Johannes	Rohde	Heinz
Anton	Andreas	Rohne	Helmut
Bachmeier	Agathe	Schrills	Hubert
Becker	Peter	Schütt	Herbert
Behr	Ilse	Schwetscher	Walter
Behr	Jürgen	Semisch	Uwe
Bormeister	Hans-Hermann	Senff	Brigitte
Brockmann	Ellen	Sontheimer	Roswitha
Brockmann	Gertrud	Sporleder	Dieter
Brockmann	Melanie	Stahlberg	Monika
Czernay	Hans-Joachim	Steil	Armin
Dobbeck	Gerhard	Strosahl	Walter
Elvers	Henry	Sulz	Christa
Engelage	Joachim	Swobodzinski	Anneliese
Feldmann	Jens	Tensfeldt	Helmut
Fruehling	Heinz	Teschke	Jens
Fuellhaas-Wittmacher	Inge	Thoms	Uwe
Galler	Thomas	Tiedemann	Heinrich
Haß	Ruth	von Thun	Walter
Heerlein	Armin	Wiese	Traute
Henke	Edgar	Winkelmann	Werner
Iwersen	Manfred		
Kausch	Thomas		
Knolle	Olga		
Kowoll	Norbert		
Kuhlmann	Ingrid		
Kurnaz	Mehmet		
Küster	Friedrich		
Lachmann	Irmgard		
Leikom	Peter		
Loschke	Rita		
Mathiesen	Klaus		
Medvinska	Tsilya		
Menk	Horst		
Menk	Lotte		
Meyer	Günter		
Müller	Gerhard		
Münds	Horst		
Neumann	Ursula		

**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	(1989–2019)
Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	(2011–2017)
Birgit Borchert		(2007–2019)
Silke Flügel		(2016–2019)
Hans-Ulrich Niels		(2011–2017)
		(2007–5/2016)

Prüfungsausschuss

Christiane Boekenhauer	Sprecherin
Fred Bonkowski	
Birgit Borchert	
Cordula Döhring	

Wohnungs- und Technikausschuss

Fred Bonkowski	Sprecher
Christiane Boekenhauer	
Birgit Borchert	
Rosemarie van Delft	
Cordula Döhring	
Silke Flügel	



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 2016

#### Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 Prozent höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 Prozent) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 Prozent).

#### Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wächst um 0,8 Prozent

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+2,8 Prozent). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei

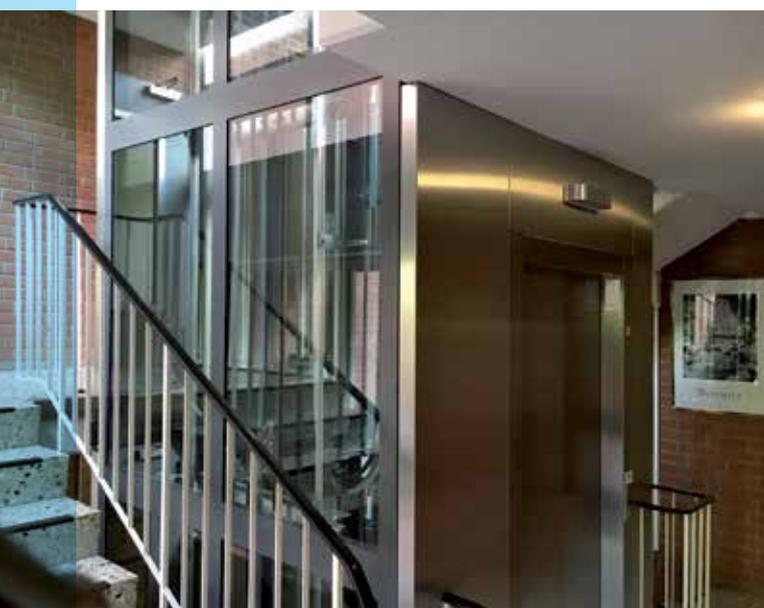
1,6 Prozent. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 Prozent. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 Prozent der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 Prozent (Vorjahr 0,9 Prozent). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

#### Europäisches Umfeld

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 1,7 Prozent war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Aber auch in Italien oder Spanien liegt die Produktivität noch immer unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber noch immer dementsprechend hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (11,5 Prozent bzw. 20 Prozent).

#### Globales Umfeld

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort der Zuwachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2 Prozent, 2016 = 6,59 Prozent). Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich Ende 2016. Stark verändert hat sich al-



Aufzugseinbau Reeseberg 175 a

lerdings die politische Landschaft. Großbritannien betreibt seinen Austritt aus der EU, andere fordern deren Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen.

### **Prognose**

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 Prozent liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat fast drei Arbeitstage weniger als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2 Prozent geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7 Prozent und damit über dem langjährigen Schnitt.

### **Arbeitsmarkt**

#### **Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand Arbeitslosenquote sinkt**

##### **Zuwanderung sinkt**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 Prozent mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = +0,9 Prozent, 2014 = +0,8 Prozent). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 Prozent (Vorjahr = 6,4 Prozent, 2009 = 8,1 Prozent).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung

konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelauften Jahr etwa 34 Prozent niedriger.

##### **Weniger Asylsuchende**

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u.a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.



## Bericht des Vorstandes

### Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+1,2 Prozent im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 188.000).

### Konsum wichtigster Wachstumsmotor

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 Prozent über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2 Prozent noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+2,5 Prozent).

## Immobilienwirtschaft

### Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3 Prozent). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 Prozent zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 Prozent. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 Prozent) als der gewerbliche Bau (0,9 Prozent). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des

Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

### 2016 mehr Baugenehmigungen

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+19,7 Prozent gegenüber 2015).

Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+35 Prozent). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+18 Prozent). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+1,7 Prozent | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u.a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.



Müllstandort für Friedrich-List-Straße 2c+d und Reeseberg 43a, 43-47

### **Fertigstellungen unter Bedarf**

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

### **Branchenentwicklung in Hamburg**

#### **Bevölkerung Hamburgs wächst kontinuierlich**

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörig-



## Bericht des Vorstandes

keiten sind hier vertreten. 2015 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber dem Vorjahr um 24.617 Personen gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 17.066 Personen auf 262.252 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 7.551 auf 1.525.156. Am 31. Dezember 2015 lebten 1.787.408 Personen, darunter 873.062 Männer und 914.346 Frauen in der Hansestadt. 16,1 Prozent verfügten über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund.

Ende 2015 beträgt der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Haushalten 17,6 Prozent. Zwischen den Stadtteilen bestehen starke Unterschiede. Die Quote ist in Neullermöhe mit 34,6 Prozent am höchsten und in inner-

städtischen Gebieten am niedrigsten. Dabei zählen  $\frac{1}{4}$  der Haushalte mit Kindern zu den alleinerziehenden Haushalten. Die Einpersonenhaushalte stellen in Hamburg immer noch die Mehrheit mit 54,4 Prozent dar. Die meisten Einpersonenhaushalte auf Bezirksebene weist Hamburg-Nord mit 63,1 Prozent auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote 70 Prozent. Der durchschnittliche Haushalt umfasst 1,8 Personen.

18,7 Prozent der Bevölkerung sind jünger als 20 Jahre, 13,7 Prozent sind zwischen 65 und 79 Jahre alt und 5,1 Prozent älter als 80 Jahre. Verglichen mit Deutschland ist die Bevölkerung in Hamburg jünger. In Deutschland sind 18 Prozent jünger als 20 Jahre, 15,4 Prozent zwischen 65 und 79 Jahren und 5,8 Prozent 80 Jahre und älter.



Zimmermannstraße 3 - 5, Wärmedämmverbundsystem und Balkonanbau

Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt 1,9 Mio. Einwohner aus. Das entspricht einer Zunahme von rund 70.000 Haushalten.

### **Bruttoinlandsprodukt gegenüber Vorjahr gestiegen**

Im ersten Halbjahr 2016 ist in Hamburg das BIP gegenüber dem ersten Halbjahr 2015 um 2,8 Prozent gestiegen. Damit ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real 1,8 Prozent. Vergleichsweise liegt die Quote in Deutschland bei 2,3 Prozent.

### **Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg wächst**

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2016 weiter angestiegen und zeigt seit 12 Jahren eine positive Entwicklung. Gegenüber 2015 ist die Zahl der Erwerbstätigen um 1,5 Prozent gewachsen. Die bundesweite Entwicklung lag dagegen nur bei einem Prozent. Die meisten Erwerbstätigen arbeiten in der Dienstleistungsbranche (87 Prozent).

**Tabelle über die Bevölkerung und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hamburg nach Bezirken 2015**

Stadtteil	Einwohner in Prozent	Beschäftigte in Prozent
Wandsbek	23,1	21,9
Hamburg Nord	16,5	18,8
Hamburg Mitte	16,2	15,8
Altona	14,6	13,6
Eimsbüttel	14,1	14,5
Harburg	8,7	8,4
Bergedorf	6,8	6,9

### **Wohnungsbauprogramm wird durch „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ umgesetzt**

Das Wohnungsbauprogramm wird durch das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ seit 2011 erfolgreich umgesetzt. In Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden. 2016 wurde ein neues „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ab 2017 sollen davon 3.000 Wohnungen, statt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Ergänzend wurde ein „Vertrag für Hamburg-Wohnungsneubau“ zwischen Senat und Bezirken geschlossen, in dem die bezirklichen Zielzahlen im Wohnungsneubau sowie weitere Regelungsmechanismen vereinbart wurden.

Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

### **Baugenehmigungen und Wohnungsfertigstellungen auf sehr hohem Niveau**

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen sowie der -genehmigungen hat deutschlandweit seit 2010 zugenommen, nachdem sie vorher rückläufig war. Deutschlandweit wurden 2015 knapp 250.000 neue Wohnungen errichtet, 55 Prozent mehr als noch im Jahr 2009. Im selben Zeitraum wurden 310.000 Baugenehmigungen erteilt, 76 Prozent mehr als 2009. In Hamburg haben sich in diesem Zeitraum die Baufertigstellungen nahezu verdoppelt.

Insgesamt gab es in Hamburg zum 31. Dezember 2015 931.236 Wohnungen (2014



## Bericht des Vorstandes

waren es 923.840). 2015 wurden insgesamt 9.560 (Vorjahr 10.957) Wohnungen genehmigt, fertig gestellt wurden 8.521 (Vorjahr 6.974) Wohnungen.

Bis zum 31. Dezember 2016 wurden in Hamburg 12.471 Wohnungen genehmigt. Damit wurde das im Bündnis für das Wohnen und im Vertrag für Hamburg vereinbarte Ziel von jährlich 10.000 zu genehmigenden Wohnungen deutlich übertroffen. Die meisten Wohnungen wurden im Bezirk Wandsbek mit 3.015 Wohneinheiten genehmigt, gefolgt von Hamburg-Nord mit 1.937 Wohneinheiten. Seit 2011 wurde der Neubau von 58.858 Wohnungen genehmigt. (Bei Berichtsabfas-

sung lagen bislang nur die Fertigstellungszahlen per 31.12.2015 vor).

Die Zahl der bewilligten Sozialwohnungen ist seit 2011 stark angestiegen, bis 2015 auf 11.639.

2016 wurden 2.433 Mietwohnungen im geförderten Neubau fertig gestellt, 11 Prozent mehr als 2015. Bewilligt wurden 2.290 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisen und Belegungsbindungen und zusätzlich 1.017 Einheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen, die nach ihrer Nutzung als Flüchtlingsunterkunft dem Hamburger Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.



Baugrube Roseggerstraße 8

### **Mehr Asylanträge als im Vorjahr**

In Hamburg wurden im Jahr 2016 insgesamt 17.512 Asylanträge gestellt, ein Jahr vorher waren es 12.437. Die meisten Menschen kamen aus Afghanistan (25,8 Prozent), Syrien (19,9 Prozent) und dem Irak (17,2 Prozent).

### **Weniger Schutzsuchende in Hamburg**

Insgesamt wurden in 2016 16.167 schutzsuchende Menschen in Hamburg erfasst (im Vorjahr waren es 40.868). Von den 9.448

(im Vorjahr 22.315) Hamburg Zugewiesenen waren 7.625 Personen (im Vorjahr 21.018) auf eine öffentliche Unterkunft angewiesen.

Die FHH ist entsprechend dem sogenannten Königsteiner Schlüssel verpflichtet, 2,5 Prozent der Asylbegehrenden aufzunehmen und unterzubringen. Angesichts des großen Mangels an Unterkünften für Flüchtlinge plant die Stadt mit den Möglichkeiten des veränderten Baurechts (§ 246 BauGB) Unterkünfte in festen Gebäuden, die den qualitativen Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Die Wohngebäude zwischen 45 und 800 Wohneinheiten werden bei Flüchtlingsunterkünften mit mehr Personen belegt als im sozialen Wohnungsbau üblich. Bis Ende 2015 standen für Flüchtlinge und Wohnungslose rund 39.000 Plätze in Erstaufnahmen und in Folgeunterbringungen zur Verfügung.



Wasmerstr. 3-7 - Fassadensanierung



## Bericht des Vorstandes

### Lagebericht der Genossenschaft

#### Neubauaktivitäten

Friedrich-List-Str. 2c + d: Zum Dezember 2016 konnten die zwei Häuser mit insgesamt 21 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen an die Mitglieder übergeben werden. Zu dem als autofreies Wohnprojekt genehmigten Bauvorhaben gehören insgesamt 72 Fahrradstellplätze. Roseggerstr. 8: Im November 2016 begannen die Arbeiten für die acht Dreizimmerwohnungen, zu denen auch eine Tiefgarage mit acht Plätzen gehört. Die Fertigstellung soll im ersten Quartal 2018 erfolgen.

Schumannstr. 43: Bis in den Dezember 2016 dauerten die Abbrucharbeiten der Altsubstanz an. Der Baubeginn für die acht Zwei- bis Vierzimmerwohnungen wird im Frühjahr 2017 sein.

### Grundstücksverkehr

Im Jahre 2016 wurde die Doppelhaushälfte Heinrich-Heine-Straße 5 verkauft. Weiterhin trennte sich die Genossenschaft von 1/7 ideellen Anteil (ca. 139 Quadratmeter) eines unbebauten Grundstückes in Fleestedt/Seevetal. Und in der Schwarzenbergstraße 58 verkaufte der EBV einem Nachbarn rd. 4,5 Quadratmeter eines bereits in früheren Jahren überbauten Grundstücksanteils. Erwerbsvorgänge fanden im Geschäftsjahr nicht statt.

### Bewirtschaftung des Hausbesitzes

#### Vermietung

Die Anfrage nach Wohnraum bei der Genossenschaft ist nach wie vor erfreulicherweise anhaltend hoch. Neuaufnahmen von Mitgliedern erfolgen aber weiterhin nur in Verbindung mit dem Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Mieterwechselrate ist leicht zurückgegangen auf 7,1 Prozent (Vorjahr 7,4). Eine direkte Weitervermietung gekündigter Wohnungen war nur zu knapp 65 Prozent möglich, in den anderen Fällen waren von geringfügigen Nachbesserungen bis hin zur Vollmodernisierung Investitionen in die jeweiligen Wohnungen erforderlich. Die Leerstandskosten stiegen gegenüber dem Vorjahr um rd. 60 T€ an, da es inzwischen auch einen nicht unerheblichen Anteil von Objekten gibt, die für eine Neubebauung vorgesehen sind. Weiterhin trugen berechnete Mietminderungsansprüche wegen einer Neubebauung in einem Innenhof zum Anstieg der Leerstandskosten bei. Daneben gibt es nach wie vor ganzjährig unvermietete Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Freien. Die Mietausfallquote gemessen am Gesamtumsatz beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 2,0 Prozent (Vorjahr 1,7).

Der Objektbestand ist in einer Anlage zu diesem Bericht dargestellt.

Notwendige Änderungen von Mieten und



Verkehrssicherungspflichten –  
Nachrüstung beim Treppenhausgeländer

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

### Modernisierung und Instandhaltung

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

Ein neues Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erhielten die Häuser Zimmermannstr. 3 - 5. Daneben wurden die kleinen Loggien um einen 6,5 Quadratmeter großen Balkon erweitert. In der Bissingstr. 7 - 9 wurde die E-Speicherheizung gegen eine Gaszentralheizung - unterstützt von einer thermischen Solaranlage - ausgetauscht.

Das Fensteraustauschprogramm fand im Kroosweg 22 + 30 statt. Eine Fassadensanierung erfolgte in der Wasmerstr. 3 - 7 und in der Mozartstr. 35. Hier dauern die Arbeiten allerdings noch an, weil die Entfernung sämtlicher straßenseitiger Balkone erforderlich wurde. Die Arbeiten werden in 2017 fortgesetzt. Erstmals hat die Genossenschaft ein Gebäude mit einem Aufzug nachgerüstet; dieses erfolgte im Reeseberg 175 a.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern Winsener Str. 47, 49 + 51, Reeseberg 18a, 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 Baderneuerung erfüllt. Weiterhin wurden bei Bedarf ergänzende Fahrradabstell-



Schumannstr. 43 – warten auf den Baubeginn

möglichkeiten in Außenbereichen unserer Wohnanlagen geschaffen.

Im Arbeitsplan 2017 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Schwarzenbergstr. 64 erhält ein Wärmedämmverbundsystem. Das Fensteraustauschprogramm wird im Kroosweg 24 - 28 fortgesetzt. Als Ergebnis des integrierten Quartierskonzeptes wird der Bereich Reeseberg, Radicke-, Jäger- und Höpenstr. innerhalb der nächsten drei Jahre auf Eisspeicherheizungssysteme umgestellt. In 2017 beginnend mit den Häusern Reeseberg 175, 175 a sowie 177 a - 181 c. Einen weiteren Aufzugsanbau wird es am Gebäude Reeseberg 175 geben, dessen Fassade ebenfalls energetisch saniert wird. Dachneueindeckungen werden an den Häusern Ritterbuschplatz 1 - 4 und Sophienstr. 1 erfolgen. In der Tiefgarage Zur Seehafenbrücke/Schwarzenbergstr. finden umfangreiche Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten statt. 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. Zusätzlich werden eingehaute Müllsammelplätze entstehen.



## Bericht des Vorstandes

### Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 19. Mai 2016 statt. Die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden zustimmend 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 2015 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 24. Oktober und 17. November 2016 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung im Hause des EBV durch. In seinem Prüfungsbericht vom 17. November 2016 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 zum 31. Dezember 2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. 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 ist stabil und wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

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

### Personal

Die Genossenschaft beschäftigte 2016 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 ein Ausbildungsplatz und ein Praktikantenplatz besetzt.

Mit großem Engagement sowohl im täglichen Einsatz als auch bei der Teilnahme an Fort-



Der „Bulli“  
ist nicht tot zu kriegen.

und Weiterbildungsseminaren ist es dem EBV-Team erneut gelungen, die Genossenschaft erfolgreich im Markt zu positionieren. Der Vorstand dankt allen Beteiligten für die hohe Leistungsbereitschaft.

### **Mitglieder- und Mieterbetreuung**

Ob im Mehrzwecksaal unserer Servicewohnanlage oder im Atrium der Geschäftsstelle, die kulturellen Veranstaltungen erfreuen sich gleichbleibender Beliebtheit. Auch das vom EBV mitgetragene White Dinner an der Ausenmühle verzeichnet steigende Teilnehmerzahlen. Der Mietertreff Kniggestraße hat eine

gute Besucherfrequenz und die organisierten Tagesreisen sind nahezu jedes Mal ausgebucht. Ebenso ist die Blumenverteilungsaktion im Frühjahr zur Erstbepflanzung von Balkonen und Vorgärten gewohnter Bestandteil der Mieterbetreuung wie auch das Angebot von sieben Gästewohnungen im Bestand der Genossenschaft. Darüber hinaus haben die Mitglieder exklusiven Zugriff auf Gästewohnungen von 47 weiteren Unternehmen aus 9 Bundesländern. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern für ihren stetigen Einsatz zum Wohle aller Mitglieder.



Friedrich-List-Str. 2 c + d



## Bericht des Vorstandes



Schade - am Tag des offenen Denkmals haben wir in der Zimmermannstr. vergeblich auf Besucher gewartet!

### Ertragslage

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

Ertragslage in T€	2016	2015	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.728,6	1.139,0	589,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	111,0	-143,4	254,4
Neutrales Ergebnis	-89,8	3,5	-93,3
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.749,8	999,1	750,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-176,2	0,00	-176,2
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>1.573,6</b>	<b>999,1</b>	<b>574,5</b>

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Saldo gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf Grund gestiegener Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ 190 T€) sowie geringerer Kapitalkosten (- 300 T€) und Abschreibungen (- 260 T€) einschließlich geringerer „Sonstige betriebliche Erträge“ (- 180 T€).

Der Positivsaldo „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ ergibt sich, weil Gewinne aus Veräußerungsmaßnahmen nunmehr hier zugeordnet werden. Das „Neutrale Ergebnis“ fällt negativ aus, weil hier die Abbruchkosten von Gebäuden auszuweisen sind. Erstmals seit 1991 müssen wir Steuern vom Einkommen und Ertrag ausweisen, die natürlich den Jahresüberschuss schmälern.

### 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 be-

sonderem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Somit haben die Fremdkapitalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug

im Geschäftsjahr 3,06 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (3,46 Prozent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2016.

### Kapitalflussrechnung

	2016 T€	2015 T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	+1.573,5	+999,1
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+4.008,6	+4.329,8
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+48,2	+119,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup></b>	<b>+5.630,3</b>	<b>+5.447,9</b>
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	+185,5	-66,2
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-30,3	+215,2
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	+168,1	+304,8
Zinsaufwendungen (+), Zinserträge (-)	+1.874,3	+2.168,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+7.827,9</b>	<b>+8.070,0</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.364,6</b>	<b>- 2.832,6</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-38,4</b>	<b>-4.892,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>+1.424,9</b>	<b>+345,4</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>+2.089,6</b>	<b>+664,7</b>

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



Fahrradstellplätze hinter Sophienstraße 17/19



## Bericht des Vorstandes

### Vermögenslage

	31.12.2016 €	%	Veränderungen gegenüber 2015 €
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	100.630,1	93,75	2.357,1
Finanzanlagen	0,1	0,00	0,0
Umlaufvermögen	6.708,6	6,25	1.455,3
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>107.338,8</b>	<b>100,00</b>	<b>3.812,4</b>
<b>Fremdkapital</b>			
langfristig	61.902,3	57,67	1.733,4
kurzfristig	6.576,6	6,13	-288,4
Rückstellungen	1.196,1	1,11	233,7
Eigenkapital	37.663,8	35,09	2.133,7
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>107.338,8</b>	<b>100,00</b>	<b>3.812,4</b>

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

Das Anlagevermögen erhöhte sich um die Investitionen in Neubau und aktivierungspflichtige Modernisierungen (+ 6.100 T€), in Geschäfts- und andere Bauten (+ 200 T€) sowie in Technische Anlagen und Maschinen/Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 50 T€) geschmälert um die üblichen Abschreibungen auf diese Positionen (- 4.000 T€). Das Umlaufvermögen veränderte sich bei den Sonstigen Vermögensgegenständen (- 90 T€), noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+ 100 T€) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (+ 1.400 T€).

Die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals setzt sich aus Darlehensneuaufnahmen (+ 9.480 T€) saldiert mit vorzeitigen Rückzahlungen (- 4.530 T€) und den vereinbarten Tilgungen (- 3.520 T€) zusammen. Die Änderung des kurzfristigen Fremdkapitals beruht

im Wesentlichen auf die Rückzahlung eines kurzfristigen Darlehens (- 400 T€). Der Anstieg des Eigenkapitals rührt vom Jahresüberschuss und entsprechenden Rücklagendotierungen (+ 1.080 T€) sowie von Einzahlungen auf die Geschäftsanteile (+ 1.020 T€) her.

### 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 2025 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr – hier wird ein Jahresüberschuss von € 1,5 Mio. erwartet, der Umsatzerlöse von € 20,6 Mio., Hausbewirtschaftungskosten von € 10,4 Mio., Zinsaufwendungen von € 1,8 Mio. sowie Abschreibungen von € 4,2 Mio. voraussetzt - ebenso wie für die Folgejahre die Aussage zu, dass die Genossen-

schaft 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. Aufgrund langfristiger Finanzierung des Gebäudebestandes ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des EBV zu erkennen. Zur Sicherung günstiger Zinskonditionen werden bedarfsweise auch Forward-Darlehen in Anspruch genommen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit Mindestlaufzeiten von 1 bis 15 Jahren. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Besondere Risiken sind für die kommenden Jahre nicht erkennbar, so dass sich eine nach-

haltige negative Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nicht ergeben wird.

Hamburg, im April 2017

Bode

Chrobok





## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 fanden 13 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 Beauftragung von Instandhaltungsmaßnahmen erläutern zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2016 geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Weitere Schwerpunkte der Beratungen und Prüfungen waren die Neubau- und Modernisierungsaktivitäten 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.



Aufsichtsratsmitglieder (v. li.) Birgit Borchert, Silke Flügel, Rosemarie van Delft, Fred Bonkowski, Christiane Boekenhauer, Cordula Döhring

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen.

Für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Hamburg, im April 2017

Der Aufsichtsrat

Boekenhauer, Döhring, van Delft,  
Bonkowski, Borchert, Flügel

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**3. Anhang des Jahresabschlusses**



## 1. Bilanz zum 31.12.2016

### Aktivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		22.352,50	17.627,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	93.773.404,11		90.037.898,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.419.675,91		4.429.385,07
Grundstücke ohne Bauten	485.164,50		485.164,50
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.323.916,33		1.460.440,40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.023,86		310.239,00
Anlagen im Bau	256.133,43		1.364.999,61
Bauvorbereitungskosten	122.378,24		139.361,93
Geleistete Anzahlungen	2.075,00	100.607.771,38	27.949,53
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>100.630.175,88</b>	<b>98.273.117,51</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	4.183.366,24		4.038.116,79
Andere Vorräte	1.629,77	4.184.996,01	2.344,67
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.810,56		67.948,60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.563,00		8.035,47
Sonstige Vermögensgegenstände	369.475,60	433.849,16	457.433,05
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.089.778,29	2.089.778,29	664.765,34
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	14.699,64
<b>Bilanzsumme</b>		<b>107.338.799,34</b>	<b>103.526.461,07</b>

## Passivseite

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		381.025,41		323.680,00
der verbleibenden Mitglieder		13.322.720,00		12.382.136,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen		51.520,00	13.755.265,41	29.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.040,00	(9.863,02)		
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage		3.614.162,55		3.434.960,84
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	179.201,71	(139.410,47)		
Bauerneuerungsrücklage		7.300.000,00		6.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	400.000,00	(400.000,00)		
Andere Ergebnisrücklagen		12.500.000,00	23.414.162,55	12.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00	(0,00)		
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss		1.573.539,99		999.111,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-1.079.201,71	494.338,28	-539.410,47
Eigenkapital insgesamt			37.663.766,24	35.530.079,05
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		876.413,00		828.163,00
Steuerrückstellungen		176.185,00		0,00
Sonstige Rückstellungen		143.490,00	1.196.088,00	134.205,50
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		61.344.335,76		60.257.243,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		630.000,00		368.278,83
Erhaltene Anzahlungen		4.694.710,16		4.602.653,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung		55.124,87		52.956,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.539.321,52		1.530.815,35
Sonstige Verbindlichkeiten		150.411,11	68.413.903,42	161.840,45
davon aus Steuern:	46.147,25	(46.314,72)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	4.043,98	(3.908,22)		
Rechnungsabgrenzungsposten			65.041,68	60.225,55
<b>Bilanzsumme</b>			<b>107.338.799,34</b>	<b>103.526.461,07</b>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016–31.12.2016

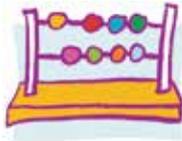
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	+19.318.403,54		+19.048.409,61
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+186.564,01	+19.504.967,55	+168.212,92
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+145.249,45	+213.388,39
Andere aktivierte Eigenleistungen		+55.000,00	+48.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		+605.825,53	+569.020,76
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-9.859.181,55	-9.767.102,73
<b>Rohergebnis</b>		<b>+10.451.860,98</b>	<b>+10.280.428,95</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-1.201.503,24		-1.176.125,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-350.819,14	-1.552.322,38	-284.023,62
davon für Altersversorgung	56.899,00	(25.706,62)	
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.008.592,32	-4.329.812,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-711.797,55	-661.033,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+12.935,91	+9.825,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.888.991,89	-2.286.386,14
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.303.092,75</b>	<b>1.552.873,89</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-176.185,00	+0,00
Sonstige Steuern		-553.367,76	-553.762,19
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.573.539,99</b>	<b>999.111,70</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		-1.079.201,71	-539.410,47
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>494.338,28</b>	<b>459.701,23</b>

## 3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2016

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet. Die Ge-

winn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind 2016 daher bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen



nicht vergleichbar: Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von T€ 19.251 ergeben.

#### **B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

In folgenden Fällen wurde von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahrs abgewichen: Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 HGB wurde bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Bei abgezinnten langfristigen Vermögensgegenständen und Rückstellungen wurde, soweit der Zugang im Geschäftsjahr erfolgte, von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 55 in die Herstellungskosten des Jahres 2016 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 50 Jahre zugrunde gelegt. Nach umfassenden Modernisierungen wurde die Nutzungsdauer bei einer Verwaltungseinheit um 20 Jahre verlängert. Die vor 1990 vorhandenen Althausbestände werden grundsätzlich nach der Restnutzungsdauer (15-50 Jahre) abgeschrieben. Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 10-50 Jahre, für Außenanlagen 10-15 Jahre, für techni-

sche Anlagen und Maschinen 5-20 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 3-15 Jahre. Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Die Restnutzungsdauer wurde ggf. neu festgesetzt. Anschaffungskosten für geringwertige Wirtschaftsgüter bis € 150 wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungen zwischen € 150 und € 1.000 netto wurden in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet. Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz 4 Prozent. Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die modifizierten Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 1,25 Prozent angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 Prozent zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuer-rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



## Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2016

### 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 zum 01.01.		Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)		Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.		Abschreibungen/ des Geschäftsjahres		Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.		Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit: Zugängen/ Abgängen		Umbuchungen +/-		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016		Buchwert am 31.12.2015		Buchwert am 31.12.2016			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	160.556,58	12.728,24	0,00	0,00	0,00	173.284,82	142.929,58	8.002,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.932,32	22.352,50	17.627,00									
<b>Sachanlagen</b>																										
Grundstücke mit Wohnbauten	173.323.994,25	731.381,61	47.203,23	+6.517.195,77	180.525.368,40	83.286.095,78	3.505.374,24	0,00	39.505,73	0,00	86.751.964,29	93.773.404,11	90.037.898,47													
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.675.804,68	218.811,97	0,00	0,00	6.894.616,65	2.246.419,61	228.521,13	0,00	0,00	0,00	2.474.940,74	4.419.675,91	4.429.385,07													
Grundstücke ohne Bauten	485.164,50	0,00	0,00	0,00	485.164,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	485.164,50	485.164,50	485.164,50													
Technische Anlagen und Maschinen	3.513.359,57	8.935,66	4.654,90	0,00	3.517.640,33	2.052.919,17	145.459,73	0,00	4.654,90	0,00	2.193.724,00	1.323.916,33	1.456.105,58													
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.531.150,64	36.019,34	96.094,08	0,00	1.471.075,90	1.220.911,64	121.234,48	0,00	96.094,08	0,00	1.246.052,04	225.023,86	310.239,00													
Anlagen im Bau	1.364.999,61	5.243.514,67	0,00	+164.814,92	256.133,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.133,43	1.364.999,61														
Bauvorbereitungskosten	139.361,93	147.831,23	0,00	-164.814,92	122.378,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.378,24	139.361,93														
Geleistete Anzahlungen	27.949,53	2.075,00	27.949,53	0,00	2.075,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.075,00	27.949,53														
<b>Sachanlagen gesamt</b>																										
<b>Finanzanlagen</b>																										
andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	52,00													
Anlagevermögen insgesamt	187.222.393,29	6.401.297,72	175.901,74	0,00	193.447.789,27	88.949.275,78	4.008.592,32	0,00	140.254,71	0,00	92.817.613,39	100.630.175,88	98.268.782,69													

2. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die Arbeiten in der Zimmermannstr. 3+5 (T€ 555, Wärmedämmung und Balkonanbau), nachträgliche Baukosten Petersdorfstr. 8 (T€ 78) sowie den Aufzugseinbau Reeseberg 175 (T€ 50).

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	4.000,00	6.136,85
Forderungen aus Zuschüssen	196.341,23	253.430,21

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

5. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ -18.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

6. Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf, von dem wir T€ 167 in 2010 zugeführt haben. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

T€ 57 für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen.

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
Verbindlichkeiten	€	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	
		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.344.335,76	4.172.500,13	16.776.992,05	40.394.843,58	61.344.335,76	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	630.000,00	0,00	250.000,00	380.000,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	4.694.710,16	4.694.710,16	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.124,87	55.124,87	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.539.321,52	1.539.321,52	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	150.411,11	150.411,11	0,00	0,00	0,00	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>68.413.903,42</b>	<b>10.612.067,79</b>	<b>17.026.992,05</b>	<b>40.774.843,58</b>	<b>61.344.335,76</b>	

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



## Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2016

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen T€ 3.861 abgerechnete Nebenkosten. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 5.850 Instandhaltungsaufwendungen.

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind T€ 12 aus der Abzinsung von Zuschüssen (sonstige Vermögensgegenstände) enthalten. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 14 aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen.

### D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestanden aus der Neubautätigkeit T€ 1.650 nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. In gleicher Höhe waren Darlehenszusagen noch nicht valuiert.

#### 2. Mitgliederbewegung

01.01.2016	4.835
Zugang	213
Abgang	208
31.12.2016	4.840

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 940.583,02.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht aufgetreten.

5. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2016 wie folgt zu verteilen: 4 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 12.358.456,98 (Stand 01. Januar 2016) = € 494.338,28.

6. Mitglieder des Vorstandes:

Joachim Bode  
Alexandra Chrobok

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Christiane Boekenhauer – Vorsitzende  
Cordula Döhring – stellv. Vorsitzende  
Fred Bonkowski  
Birgit Borchert - seit Mai 2016  
Rosemarie van Delft  
Silke Flügel  
Hans-Ulrich Niels - bis Mai 2016

Hamburg, den 04. April 2017

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 € 20.000 erhöhten Stiftungskapitals von nunmehr € 380.000 zahlreiche Projekte bezuschusst. U. a. den Schulverein Maretstraße, den Kinderlicht e.V. und Kinderland Moorburg e.V., Kleine Patienten in Not e.V., erneut die Kleiderkammer vom Deutschen Roten Kreuz 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, den Dialog in Deutsch der Hamburger Bücherhallen sowie

das Institut für konstruktive Konfliktaustragung und Mediation e.V. Die Wilstorfer Lesorte, das Weihnachtsmärchen im Harburger Theater als auch im Ernst Deutsch Theater und ein begrenztes Kartenkontingent für die „Starpypamide“ in der Ebert Halle sind erneut beliebte und nachgefragte Angebote. Auch der Sprachkurs im Mietertreff Kniggestraße in Zusammenarbeit mit INVIA e.V. wurde aufrechterhalten. Weiterhin hat die Stiftung Schwimmernkurse für 8- bis 12-Jährige zusammen mit Hamburg Bäderland organisiert sowie die Fitnesskurse „Mach mit – bleib fit“ unterstützt.

Die Stiftung unterliegt seit dem 01. März 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. Dezember 2016 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€	€	Passiva
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	380.000,00	Stiftungsvermögen	380.000,00
Forderungen aus Zinsen	0,00	Rücklage	36.793,78
Bankguthaben	36.552,90	Rückstellung für Verwaltungskosten	248,12
Kasse	489,00	Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	0,00
	<b>417.041,90</b>		<b>417.041,90</b>

Hamburg, im Februar 2017

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

Der Vorstand

Joachim Bode – Vorsitzender (2001– 2021)

Ingo Christophersen - stellv. Vorsitzender (2001– 9/2016)

Alexandra Chrobok - stellv. Vorsitzende (2011 – 2021)

Rosemarie van Delft (ab 9/2016 – 2021)

Hans-Ulrich Niels (2009 – 2021)



Dialog in Deutsch in den Hamburger Bücherhallen



## 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	
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		82		3	1		1							149	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.	
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	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	Lönsstr. 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 Mühlengrund 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	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 Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 81)						72												72	31.12.2019	





## 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	58	1128	109	19	1368	28	4	183	22	1	23	12	1	4	2	1	3217	

Stand 31. Dezember 2016

f. f. gesamt: 2.277

ö. g. gesamt: 940

(\* = Doppelhaushälfte (DH))

(\*\* = Reihenhaushälfte (RH))

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

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

(\*\*\*\*\* = Einzelhaus)

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

01.01.2026 13

01.01.2027 241

01.01.2040 22

940

f. f. = frei finanziert/keine Belegungsbindung

ö. g. = öffentlich gefördert

31.12.2XXX = öffentlich gefördert bis

		Wohn-/ Nutzfläche
Wohnungen	3.210	202.790,14 m <sup>2</sup>
Gäste-WE	7	280,16 m <sup>2</sup>
Wohnungseinheiten	3.217	203.070,30 m <sup>2</sup>
Einzelgaragen	326	4.643,23 m <sup>2</sup>
Stellplätze in 21 Tiefgaragen	666	8.819,57 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Objekte	29	4.542,40 m <sup>2</sup>
Stellplätze im Freien	411	0 m <sup>2</sup>
Kombi StadtRADstation/Carsharing	2	0 m <sup>2</sup>
Stellplätze auf Parkpalette	38	456,00 m <sup>2</sup>
Sonstige Objekte		
(z. B. Motorrad-/Fahrradstellplätze, BHKW-Gebäude)	121	518,00 m <sup>2</sup>
Pachtgärten	85	0 m <sup>2</sup>
eigengenutztes Büro	1	1.129,42 m <sup>2</sup>
EBV-Treff Kniggestraße	1	138,51 m <sup>2</sup>
	<b>4.897</b>	<b>223.317,43 m<sup>2</sup></b>

## Bestand an Fotovoltaikanlagen

Belegenheit	Leistung	Inbetriebnahme
1) Wasmerstr. 3-7	8,40 kWp	1996
2) Petersdorfstr. 20 a-c	5,41 kWp	1997
3) Reeseberg 177 a-c	7,20 kWp	1998
4) Reeseberg 179 a-c	7,20 kWp	1998
5) Reeseberg 181 a-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. 19 a-b	4,08 kWp	2001
14) Rosentreppe 1 a (Atrium)	2,41 kWp	2002
15) Rosentreppe 1 a (Erdgastankstelle)	3,60 kWp	2002
16) Reeseberg 108	6,24 kWp	2003
17) Reeseberg 108 a	7,32 kWp	2003
18) Reeseberg 104 a	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 10 d	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. 45-49	9,88 kWp	2015
<b>Gesamtleistung</b>	<b>355,54 kWp</b>	

## Bestand an thermischen Solaranlagen

Belegenheit	m <sup>2</sup>	Inbetriebnahme
1) Winsener Str. 59	15,00 m <sup>2</sup>	1998
2) Roggestr. 7 a/b	14,30 m <sup>2</sup>	1999
3) Roggestr. 14 a/b	22,20 m <sup>2</sup>	1999
4) Roggestr. 16 a/b	22,20 m <sup>2</sup>	1999
5) Walter-Flex-Str. 2-6	21,75 m <sup>2</sup>	2000
6) Goeschenstr. 1-5	120,00 m <sup>2</sup>	2001
7) Bremer Str. 75	16,00 m <sup>2</sup>	2001
8) Lohmannsweg 24/26	49,62 m <sup>2</sup>	2002
9) Rosentreppe 1 a	3,20 m <sup>2</sup>	2002
10) Sophienstr. 28	55,20 m <sup>2</sup>	2005
11) Metzberg 11-13	33,60 m <sup>2</sup>	2006
12) Winsener Str. 84 a/b	42,00 m <sup>2</sup>	2006
13) Brandesstr. 5-9	42,06 m <sup>2</sup>	2008
14) Schumannstr. 41	23,85 m <sup>2</sup>	2010
15) Brandesstr. 6-8	25,80 m <sup>2</sup>	2011
16) Reeseberg 104	33,30 m <sup>2</sup>	2012
17) Petersdorfstr. 19 a/b	97,98 m <sup>2</sup>	2012
18) Petersdorfstr. 17 a/b	134,16 m <sup>2</sup>	2013
19) Roseggerstr. 2 a-e	346,00 m <sup>2</sup>	2014
20) Petersdorfstr. 20 a-c	63,00 m <sup>2</sup>	2014
21) Metzberg 11/13 (Hofseite)	56,00 m <sup>2</sup>	2014
22) Metzberg/Garagen	84,00 m <sup>2</sup>	2014
23) Heckengang 39	30,96 m <sup>2</sup>	2015
24) Bissingstr. 7-9	36,40 m <sup>2</sup>	2016
25) Friedrich-List-Str. 2 c	47,00 m <sup>2</sup>	2016
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.435,80 m<sup>2</sup></b>	

## Bestand an Blockheizkraftwerken

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



## Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

Ort, wenn nicht anders angegeben: Hamburg  
Stand: März 2017

### 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, 2c+d, 4  
(PLZ 21079) Reeseberg 43a, 43–47, 57–67

### Wahlbezirk 3

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

### 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

(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 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 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

### 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 Gehrman, 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 Klene, Gerhard
- 5 Wollenberg, Rita
- 6 Winkler, Ingelore

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Draheim, Uwe Willi

### Wahlbezirk 10

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Bendele, Magda
- 2 Henke, Ulrike
- 3 Steil, Armin