



Eisenbahnbauverein Harburg eG

Rosentreppe 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

98. Geschäftsjahr



Der Vorstand der
Eisenbahnbauverein Harburg eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht 2018

Hamburg, im April 2019



Geschäftsbericht 2018



Die Entwicklung im Überblick

	2014	2015	2016	2017	2018
Bilanzsumme	€ 104,89 Mio.	103,53 Mio.	107,34 Mio.	110,40 Mio.	111,66 Mio.
Eigenkapitalquote	32,43 %	34,32 %	35,09 %	35,00 %	33,62 %
Investitionen	€ 3,87 Mio.	3,17 Mio.	6,40 Mio.	3,12 Mio.	10,12 Mio.
Geschäftsguthaben	€ 11,89 Mio.	12,73 Mio.	13,76 Mio.	14,59 Mio.	15,46 Mio.
Rücklagen	€ 21,79 Mio.	22,33 Mio.	23,41 Mio.	23,51 Mio.	21,79 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€ 18,61 Mio.	19,05 Mio.	19,32 Mio.	19,95 Mio.	20,23 Mio.
Instandhaltung	€ 6,40 Mio.	5,91 Mio.	5,85 Mio.	7,81 Mio.	9,81 Mio.
Bilanzgewinn	€ 0,32 Mio.	0,46 Mio.	0,49 Mio.	0,40 Mio.	0,28 Mio.
Mitglieder	4.889	4.835	4.840	4.848	4.845
Eigene Wohnungen	3.211	3.211	3.217	3.216	3.259
Sonstige Objekte	1.682	1.681	1.680	1.680	1.706

Mitgliedschaften:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

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 2018	6
Arbeitsmarkt	9
Branchenentwicklung in Hamburg	12
Lagebericht der Genossenschaft	18
Neubauaktivitäten	18
Grundstücksverkehr	18
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	18
Vermietung	18
Modernisierung und Instandhaltung	19
Tätigkeit der Organe	20
Prüfung	20
Personal	20
Mitglieder- und Mieterbetreuung	21
Ertragslage	22
Finanzlage	23
Vermögenslage	24
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	24
Bericht des Aufsichtsrates	26
Bilanz zum 31.12.2018	27
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018	30
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2018	30
Bericht über die EBV-Stiftung	35
Wohnungsbestand	36
Bestand an Fotovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	38
Verzeichnis der Vertreter*innen	39



Gedenken

Im Berichtsjahr verstorbene Mitglieder

Nachname	Vorname	Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Ay	Mehmet	Holzwardt	Inge	Schonn	Eva-Maria
Bartels	Fritz	Holzwardt	Gerhard	Schröder	Heiko
Bening	Harald	Kleinhans	Frank	Schubert	Walter
Bock	Sebastian	Klysz	Mary	Schwohl	Günter
Bonomi	Uwe	Knauth	Hans-Uwe	Sommerhoff	Gerda
Böttger	Horst	Kröger	Bernd	Spiering	Wolfgang
Brammer	Gertraud	Krützmann	Helga	Stein	Luise
Brammer	Bernd	Küsel	Ilse-Traut	Stenner	Thomas
Brand	Hans-Heinrich	Lanfer	Rosemarie	Tiedemann	Karin
Brockmann	Angelika	Lemcke	Werner	Wanderski	Hildegard
Bube	Sieglinde	Lippmann	Jens	Wendlandt	Edith
Dausel	Irmgard	Maul	Johann	Wille	Klaus
David	Rudolf	Meyer	Arnold	Witte	Adolf
Fischer	Edith	Moje	Gert	Worm	Ronald
Frenzel	Ingrid	Mollenhauer	Rudolf		
Garbers	Gabriele	Müller	Annelies		
Griebel	Günter	Niemann	Ute		
Gryzewski	Elke	Ott	Vera		
Hansen	Rosa	Pietrowski	Ruth		
Hauff	Larry	Podulski	Heinz		
Hermann	Ursula	Richter	Marianne		
Hillermann	Lisa	Rosbach	Hans-Peter		
Holstein	Viktor	Schaper	Eckhard		

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

Am 11. Februar 2019 verstarb im Alter von 92 Jahren Herr

Gerhart Soltwedel

ehemaliges Vorstandsmitglied der Eisenbahnbauverein Harburg eG.

Mehr als drei Jahrzehnte war Gerhart Soltwedel in verschiedenen Ämtern für die Genossenschaft tätig, davon 25 Jahre – von 1969 bis 1994 – im Vorstand. Hohes fachliches Wissen, eine kompetente, unaufdringliche Art machten ihn zu einem angenehmen Weggefährten.

Mit einem sicheren Gespür für das Machbare hat er die Genossenschaft zu neuen Ufern geführt.

Wir werden ihn stets in guter Erinnerung behalten.

Am 28.04.2018 verstarb im Alter von 45 Jahren
unser Mitarbeiter

Frank Kleinhans

Herr Kleinhans war seit 1995 in unserem Regiebetrieb als Tischler beschäftigt. Für die Mieter und Mitglieder unserer Genossenschaft war er stets im Einsatz.

Viel zu früh erlag er nun seiner Krankheit.

Unser Mitgefühl gilt seinen Angehörigen.
Wir werden ihm ein ehrendes Gedenken bewahren.



Organe der Genossenschaft



5.025 Mitglieder

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



60 Vertreter*innen

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	(2005–2020)
Rosemarie van Delft	Schriftführerin	(1989–2019)
Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	(2011–2020)
Birgit Borchert		(2007–2019)
		(2016–2019)

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	



mindestens 2,
höchstens 3 Mitglieder
des Vorstandes

Der Aufsichtsrat bestellt

Joachim Bode	(1994–2024)
Alexandra Chrobok	(2009–2023)

Christian Sachse
Handlungsbevollmächtigter



Bericht des Vorstandes

Konjunkturelle Entwicklung 2018

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs Staat erzielt Rekordüberschuss

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 Prozent gestiegen - und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 Prozent), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 Prozent gestiegen. In 2015 um 1,7 Prozent. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 Prozent).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 Prozent über dem Vorjahr (zuvor 2 Prozent), während die des Staates um 1,1 Prozent stiegen (zuvor 1,4 Prozent). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu

(+ 4,8 Prozent). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 Prozent (zuvor 2,9 Prozent). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 Prozent mehr investiert (zuvor 3,7 Prozent). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 Prozent.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter - wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 Prozent zu. Die Importe nahmen mit + 3,4 Prozent stärker zu. Rechnerisch bremsete der Außenbeitrag das Wachstum leicht (- 0,2 Prozent).

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).

Weiterhin breit getragener Aufschwung Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (- 1,5 Prozent nach - 0,7 Prozent im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 Prozent, zuvor 3,9 Prozent). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 Prozent nach 2,2 Prozent im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 Prozent. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 Prozent unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 Prozent).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 Prozent der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 Prozent (Vorjahr 1,4 Prozent). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die ten-

denziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 Prozent bzw. 8 Prozent). Der öffentliche Bau legt um 10,6 Prozent und der Wirtschaftsbau um 5,7 Prozent zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 Prozent jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 Prozent gegenüber Inflation + 1,9 Prozent). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen

spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 Prozent). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 Prozent bzw. 3,5 Prozent gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 leichtes Plus bei den Baugenehmigungen Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 Prozent bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 - im Gesamtjahr 375.400.



Bericht des Vorstandes

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 Prozent bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 Prozent). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 Prozent bzw. - 5,2 Prozent). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5 Prozent bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 Prozent der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).



Hans-Dewitz-Ring 31 + 33

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Wachsender Bauüberhang

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Arbeitsmarkt

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand Arbeitslosenquote sinkt Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 Prozent). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 Prozent | 0,9 Prozent | 1 Prozent).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 Prozent (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 Prozent / 5,7 Prozent | 2009 = 8,1 Prozent). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 Prozent, zuvor 10,2 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,9 Prozent, zuvor 3,2 Prozent).

Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2.23 Mio. | bei 2.34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung



Bericht des Vorstandes

(IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 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 machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. 2018 wurden rund 185.850 Asylanträge gestellt - davon 162.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 Prozent - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 Prozent aller Erstantragsteller).

Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 Prozent nach + 346.000 bzw. 0,4 Prozent davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2 Prozent). Bevölkerungsrückgänge gab

es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | + 4,2 Prozent) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25 Prozent). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 Prozent bzw. 75,3 Prozent in Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten).

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld Prognose für Deutschland

Mit + 2,4 Prozent war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 2 Prozent im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt - im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 Prozent. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 bzw. 2,1 Prozent.

Auch in Mitgliedsländern mit schwierigerer Wirtschaftslage war die Entwicklung nach letzten Berechnungen in 2018 ähnlich (Italien + 1,1 Prozent, zuvor 1,6 Prozent | Frankreich + 1,7 Prozent, zuvor 2,2 Prozent). Griechenland konnte mit + 2,0 Prozent sogar zulegen (zuvor 1,5 Prozent). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (2,6 Prozent, zuvor 3 Prozent). Im Vereinigten Königreich lastet die Unsicherheit des Brexit auf der wirtschaftlichen Entwicklung (1,3 Prozent, zuvor 1,8 Prozent).

Über das Jahr rückläufig war die Arbeitslosenquote in der EU (6,7 Prozent im November 2018 versus 7,3 Prozent im November 2017). Tschechien (1,9 Prozent), Deutschland (3,3 Prozent) und die Niederlande (3,5 Prozent) verzeichneten die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Italien, Spanien und Griechenland die höchsten (10,5 Prozent | 14,7 Prozent | 18,6 Prozent), wobei Spanien und Griechenland zum Vergleichszeitraum die höchsten Rückgänge verbuchen konnten (zuvor 16,5 Prozent bzw. 20,8 Prozent).

Im Ausblick rechnet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) vor allem für Großbritannien und Italien mit einer deutlich nachlassenden Konjunktur. Für die Eurozone wird mit einer eher seitwärts gerichteten Entwicklung gerechnet.

Globales Umfeld

Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 Prozent erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 Prozent). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen - die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 Prozent. Für 2019 werden 2,9 Prozent erwartet.

China, größte Volkswirtschaft nach den USA, sorgte weiter für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl fällt das jährliche Wachstum der Wirtschaftsleistung seit 2010 (+ 10,6 Prozent) von Jahr zu Jahr geringer aus. Nach einem Zwischenanstieg in 2017 (+ 6,86 Prozent) wird für das abgelaufene Gesamtjahr noch mit einem Plus von 6,56 Prozent gerechnet. Der Ausblick ist wegen des ungelösten Handelsstreits mit den USA gedämpft. Der IWF (Internationaler Währungsfonds) hat seine Prognose von 6,4 Prozent auf 6,2 Prozent für 2019 bereits

herabgesetzt - was die niedrigste Rate seit Anfang der 1990er wäre.

Auch in den USA, der größten Volkswirtschaft, wird ein nachlassendes Wachstum erwartet: Für 2018 werden noch 2,9 Prozent prognostiziert - in den beiden Folgejahren 2,7 Prozent bzw. 2,1 Prozent. Die Weltbank erwartet als Folge der Handelsstreitigkeiten sogar nur 2,5 Prozent bzw. 1,7 Prozent.

Russland, Brasilien und Argentinien konnten im abgelaufenen Jahr den Weg der wirtschaftlichen Erholung nach der rezessiven Phase der Jahre 2015/2016 fortsetzen (+ 1,7 Prozent | + 2,3 Prozent | + 1,9 Prozent).

Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 Prozent bzw. 1,6 Prozent wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb - vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 Prozent bzw. 0,5 Prozent) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 Prozent zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 Prozent). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten.



Bericht des Vorstandes

Branchenentwicklung in Hamburg

Wirtschaftliche Situation und BIP (1. Halbjahr 2018)

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 nominal um 3,6 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von real plus 1,8 Prozent. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit annähernd dem Bundesdurchschnitt, der bei 3,7 Prozent nominal und 1,9 Prozent real lag.

Zahl der Erwerbstätigen (2017/2018)

Die in Hamburg schon langfristige positive Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen hat sich auch in 2018 fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 14.500 auf insgesamt 1.259.600 Erwerbstätige gestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,2 Prozent lag Hamburg knapp unter der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage Hamburgs spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider, die Ende 2017 bei 5,2 Prozent und damit genau im Bundesdurchschnitt lag. 2011 waren es in Hamburg noch 5,6 Prozent.

Am Jahresende 2017 bezogen 13,3 Prozent der Hamburger Bevölkerung Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung (Vorjahr: 13,5 Prozent). Von dieser Gruppe hatten 61 Prozent (gut 147 600 Personen) einen deutschen Pass, 39 Prozent (knapp 95 100 Personen) waren ausländische Staatsangehörige.

Hamburg wächst weiter (2017)

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst weitgehend kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefäl-

le und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig hat Hamburg seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen, der im Jahr 2017 18.009 Personen umfasste. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen, ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rd. 1,9 Mio. Einwohner aus.

Bevölkerungszahl weiterhin über 1,8 Millionen (2017)

2017 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2016 um 20.146 Personen auf insgesamt 1.830.584 gestiegen. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 14.085 Personen auf 296.217 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 6.061 auf 1.534.367. Damit verfügten 16,2 Prozent der Hamburger Bevölkerung über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund (650.000). Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

Der Anteil der HamburgerInnen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 Prozent, der Anteil der zwischen 18 und 29-jährigen 16,2 Prozent. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zur Zeit 42,1 Jahre alt.

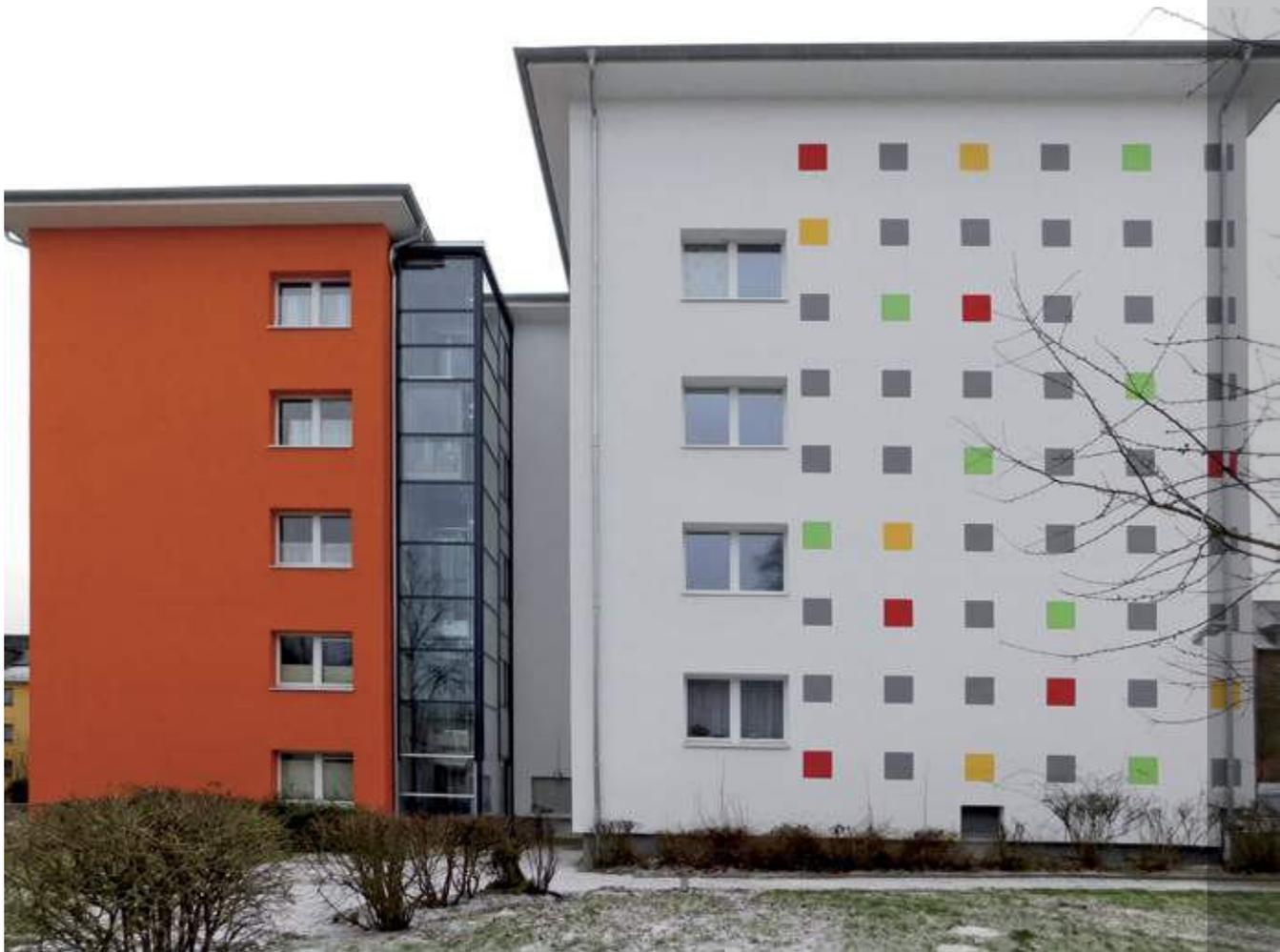
In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.424 Menschen – 52 Menschen mehr, als im Jahr 1995. Verglichen damit sind es in München 4.668 und in Berlin 3.938 Menschen pro Quadratkilometer.

Haushalte mit Kindern (2017)

Ende 2017 lebten in rund 18 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Die höchsten Anteile an Haushalten mit Kindern gibt es in Billwerder (38 Prozent) und Neullermöhe (33 Prozent), die niedrigsten in innerstädtischen Gebieten wie Barmbek-Nord und St. Georg (unter 11 Prozent). Ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Mehrzahl der Hamburger lebt allein (2017)

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg seit 2009 von 51,6 Prozent auf 54,4 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,3 m² in Anspruch. Die meisten Einpersonenhaushalte weist der Bezirk Hamburg-Nord mit 63 Prozent auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote sogar 70 Prozent. Im Bezirk Bergedorf leben mit einem Anteil von nur 43 Prozent die wenigsten allein. Der durchschnittliche Hamburger Haushalt umfasst 1,8 Personen.



Reeseberg 175 mit WDVS und neuem Außenaufzug



Bericht des Vorstandes

Einbürgerung (2017)

In Hamburg sind im Jahr 2017 5.608 Menschen eingebürgert worden. Das sind 211 weniger als im Jahr 2016. Die häufigsten Herkunftsländer der Eingebürgerten waren Afghanistan (813 Personen), die Türkei (499) und Polen (409). Die Reihenfolge entspricht der des Vorjahres. Eine deutliche Zunahme gab es bei der Einbürgerung von Männern und Frauen aus dem Vereinigten Königreich: Mit 373 Eingebürgerten im Jahr 2017 stellten sie die viertgrößte Gruppe. 2016 waren lediglich 124 Britinnen und Briten in Hamburg eingebürgert worden.

Lagebild Geflüchtete (2018)

2018 (Stand Dezember) lebten rund 55.000 Geflüchtete in Hamburg. Davon sind insgesamt rund 34.200 Personen in Erstaufnahmen und öffentlich-rechtlichen Unterkünften untergebracht.

Es gibt in Hamburg aktuell 6 Erstaufnahmeeinrichtungen (2017: 14) und 128 Folgeunterkünfte (2017: 122). In den Erstaufnahmeeinrichtungen leben derzeit etwa 1.220 Menschen (2017: 4.000). An den 128 Standorten der öffentlich-rechtlichen Unterkünfte sind 32.980 Geflüchtete untergebracht.

Grundstücksmarkt (2017)

Die Zahl der 2017 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 700 zurück auf rund 12.100. Der Geldumsatz stieg dabei um 8 Prozent auf rund 11,0 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2017 insgesamt rund 2,1 Millionen Quadratmeter und rund 1,1 Milliarden Euro umgesetzt.

Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 58 Prozent,
- bebauten Grundstücken mit 31 Prozent,
- unbebauten Bauflächen mit 10 Prozent und
- sonstigen Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

2017 blieb der Umsatz von Mehrfamilienhäusern nahezu konstant. Die Anzahl der verkauften Bauplätze für Geschosswohnungsbau sank hingegen um 6 Prozent.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2017 rund 10 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 23,6-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei den Preisen von Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Anstieg um 14 Prozent.

Entwicklung der Bauwirtschaft (1. Halbjahr 2018)

Die Zahl der größeren Betriebe des Hamburger Bauhauptgewerbes und damit auch die Zahl der dort Beschäftigten ist deutlich gestiegen. Im ersten Halbjahr 2018 waren knapp 6.400 Personen baugewerblich tätig. Das sind 14 Prozent mehr als in den ersten sechs Monaten 2017. Gleichzeitig stieg die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden um ebenfalls 14 Prozent auf 3,5 Mio. Stunden.

Eine besonders deutliche Steigerung des Arbeitsvolumens gab es im Wohnungsbau (+ 21 Prozent). Im gewerblichen und industriellen Bau lag das Plus bei 16 Prozent, im öffentlichen und Verkehrsbau betrug der Zuwachs 9 Prozent.

Der baugewerbliche Umsatz stieg in den ersten sechs Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahr um 7 Prozent auf 764 Mio. Euro. Dieser Anstieg wurde insbesondere durch den

Wohnungsbau verursacht (plus 18 Prozent auf 192 Mio. Euro).

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf (2018)

Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hiervon sind mit 651.000 (rd. 69 Prozent) vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Seit 2011 wurden jedes Jahr Baugenehmigungen für mehr als 6.000 Wohnungen erteilt, und seit 2013 werden jedes Jahr mehr als 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2015 kamen sogar mehr als 8.500 fertige Neubauwohnungen hinzu.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. Der Senat hat deshalb ein ehrgeiziges und langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm formuliert. Das Ziel: die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.

Mietenentwicklung

Nach dem aktuellen Mietenspiegel zahlten Hamburger Mieterinnen und Mieter 2017 im Schnitt 5,2 Prozent mehr Miete als im Jahr 2015, wenn die Wohnung frei finanziert, also nicht öffentlich gefördert, war. Die jährliche Mietpreissteigerung lag in diesem Zeitraum mit 2,6 Prozent daher über der allgemeinen Preissteigerungsrate von 1,2 Prozent. Im Jahr

2018 stiegen die Kaltmieten in Hamburg allerdings lediglich um 1,3 Prozent (Empirica). Die Zahl der Mietwohnungen mit einer Miete unter 8 Euro/m² liegt derzeit bei 360.000. Die rund 80.000 Sozialwohnungen weisen dabei eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,18 Euro/m² auf.

Baugenehmigungen (2018)

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden von den Bezirken Genehmigungen für 83.512 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2018 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 11.243 neuen Wohnungen genehmigt. Damit kann die Stadt im dritten Jahr in Folge die Zielzahl von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr erneut übertreffen. Hamburg hat sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen diese Aufgabe gestellt und setzt mit den jetzt vorgelegten Baugenehmigungszahlen die erfolgreiche Arbeit fort.

Die genehmigten Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke:

Bezirk	Genehmigte Wohneinheiten 2018
Hamburg-Mitte	1.078
Altona	1.407
Eimsbüttel	1.560
Hamburg-Nord	1.818
Wandsbek	2.260
Bergedorf	854
Harburg	1.149
Vorbehaltsgebiete (Mitte Altona, HafenCity)	1.117
Gesamt	11.243

Baufertigstellungen und Abgänge (2017)

Seit 2013 sind in Hamburg mehr als 40.000 Wohnungen errichtet worden, das sind mehr als 6.000 Wohnungen im Jahr. Zwischen den jährlich genehmigten Wohnungen und denen, die im selben Jahr fertiggestellt werden,



Bericht des Vorstandes

gibt es allerdings eine Lücke, die beispielsweise im Jahr 2017 5.480 Wohnungen betrug und im Jahr 2016 4.778 Wohnungen.

Im Jahr 2017 wurden in Hamburg insgesamt 7.920 Wohnungen fertiggestellt. Sie verteilen sich auf 2.338 Eigentumswohnungen und 5.582 Mietwohnungen, von denen 2.313 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65,2 m² errichtet wurden. Insgesamt sind in diesem Jahr in den Hamburger Bezirken 322 Wohnungen abgegangen. Im Jahr 2018 wurden 2.466 Sozialwohnungen fertiggestellt. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich gegenüber 2017 nicht verändert.

Bündnis für das Wohnen

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA Unternehmensgruppe und unter partnerschaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine traf der Senat im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen über den Bau von Wohnungen – inklusive der gewünschten Quote von ein Drittel gefördertem Mietwohnraum – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen sowie zum Mietrecht.

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde es für die laufende Legislaturperiode neu geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, sollen im neuen Bündnis 10.000 Baugenehmigungen erteilt werden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Wohnungsbauförderung

Seit 2017 sollen 3.000 Wohnungen, anstatt bis dahin 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert werden. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg. Die Neubauförderung ist inzwischen mit einer mindestens 20-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung verbunden. Zielgruppe sind Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Seit 2014 wurden jährlich über 2.000 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Investitionsniveau Wohnungswirtschaft (2017)

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltiger marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2017 investierten sie in Hamburg insgesamt 872 Millionen Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2018 ist eine Investitionssumme von 1,31 Milliarden Euro prognostiziert.

Stromerzeugung, Wasser und Müll (2017)

In Hamburg sind im Jahr 2017 10,3 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom aus fossilen Energieträgern erzeugt worden. Das sind 9 Prozent mehr als im Jahr zuvor und entspricht 94 Prozent der gesamten Stromerzeugung in der Hansestadt. Die Stromerzeugung aus Kohle stieg dabei gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. MWh auf 9,3 Mio. MWh. Die Menge des aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms stieg um 13 Prozent und lag damit wie im Vorjahr bei rund 0,5 Mio. MWh. Das entspricht 4,8 Prozent der gesamten Hamburger Stromerzeugung.

Die gesamte Hamburger Stromerzeugung stieg 2017 auf 10,9 Mio. MWh. Auch hier gab

es eine Steigerung von rund 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Im Jahr 2017 lag das Müllaufkommen pro Einwohner bei insgesamt 447,8 kg und der Wasserverbrauch pro Tag bei knapp 150 Litern.



Baugrube für den Eisspeicher Reeseberg 177 a-c



Lagebericht

Lagebericht der Genossenschaft

Neubauaktivitäten

Roseggerstr. 8: Die acht Dreizimmerwohnungen dieses KfW40-Hauses und die Tiefgaragenplätze konnten zum Juli 2018 übergeben werden.

Schumannstr. 43: Mit dreimonatiger Verzögerung konnten die drei Zweizimmer-, vier Dreizimmerwohnungen und eine Vierzimmerwohnung in diesem Passivhaus erst im Oktober 2018 bezogen werden.

Planung Vogeler Str./Milchgrund/Corduaweg: Da wiederholt Nachforderungen erhoben wurden, kam es erst Anfang Januar 2019 zur

Erteilung einer Baugenehmigung. Hier entstehen 24 Drei- und Fünfstückwohnungen mit Wohnflächen von 70 – 120 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen. Der Abbruch der Altsubstanz erfolgt im Frühjahr 2019 und Baubeginn soll im Sommer 2019 sein.

Planung Bremer Str. 114 - 136/Bandelstr. 1 + 2/ Gottschalkring 2: Der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbes sieht bis zu 156 Neubauwohnungen vor. Zuvor werden 69 Wohnungen dem Abbruch zum Opfer fallen. Die Häuser Bremer Str. 126 – 134 bleiben weiterhin unter Denkmalschutz. Zurzeit durchläuft das Projekt ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren. Ende 2019 kann der EBV mit dem Erhalt einer Baugenehmigung rechnen.

Grundstücksverkehr

Zum 01. April 2018 hat die Genossenschaft das Objekt Hans-Dewitz-Ring 31/33 in 21075 Hamburg mit 28 Wohnungen und 22 Pkw-Außenstellplätzen erworben. Veräußerungsvorgänge 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 liegt mit 7,2 Prozent nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (7,0 Prozent). Eine direkte Weitervermietung gekündigter Wohnungen war immerhin zu knapp 50 Prozent (Vorjahr 40 Prozent) möglich, in den anderen Fällen waren von geringfügigen Nachbesserungen bis hin zur Vollmodernisierung Investitionen in die jeweiligen Wohnungen erforderlich. Die Mietausfallquote gemessen am Gesamtum-



Neubau Roseggerstraße 8

satz beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 3,2 Prozent (Vorjahr 2,4). Bereinigt um die zum Abbruch vorgesehenen Objekte liegt die Ausfallquote bei 2,0 Prozent.

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.

Modernisierung und Instandhaltung

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

Ein neues Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erhielt das Gebäude Reeseberg 175. Zusätzlich wurde hier ein Außenaufzug installiert. Im Gottschalkring 14 wurde eine Stranganierung durchgeführt, bei der gleichzeitig die Bäder der betroffenen Wohnungen erneuert wurden. Das Fensteraustauschprogramm wurde in der Goeschenstr. 7/9 fortgesetzt. Daneben haben wir begonnen, auch die Fenster in den Häusern Bremer Str. 128 + 132 zu erneuern. Die Häuser Reeseberg 180-184 sowie Radickestr. 2 a – 6 c wurden an ein neues Wärmenetz angeschlossen, welches von einer Eisspeicherheizung nebst elektrischer Wärmepumpe und einem „Power to heat – Modul“ gespeist wird.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern Winsener Str. 45, 47, 53, 55, Rosentreppe 1, 2, 4, Reeseberg 61 + 63, Sudermannstr. 11, 17, 23, 14, 30, Zimmermannstr. 5, 6, 8 und Reeseberg 26 fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 58 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und zwei Einzelanfragen nach Bad- und Küchenerneuerung erfüllt. Weiterhin wurden bei Bedarf ergänzende Fahrradabstellmöglichkeiten in Außenbereichen unserer Wohnanlagen geschaffen.

Im Arbeitsplan 2019 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Das Fensteraustauschprogramm wird in der Bremer Str. 126 – 134 fortgesetzt. Eine weitere Eisspeicherheizung samt Wärmenetz wird für die Häuser Jägerstr. 99 a – 103 b sowie Höpenstr. 1 a – 5 c installiert. Die ehemalige Gaststätte im Reeseberg 178 a wird umgebaut in eine Kindertagesstätte. Neben weiteren Leerwohnungsmodernisierungen erfolgt in verschiedenen Verwaltungseinheiten der Austausch von Gasetagenheizkessel gegen Brennwert-Thermengeräte. Auch die Ergänzung fehlender Fahrradabstellplätze im Außenbereich wird die Genossenschaft weiterhin umsetzen. Zusätzlich werden eingebaute Müllsammelplätze entstehen.



Neugestaltete Vorgärten am Reeseberg 55 – 63



Lagebericht

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 17. Mai 2018 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 2017 wurde ebenfalls beschlossen. Zu einer Nachwahl für das zurückgetretene Aufsichtsratsmitglied Silke Flügel kam es mangels Kandidatur nicht.

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. September und 30. Oktober 2018 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung im Hause des EBV durch. In seinem Prüfungsbericht vom 30. Oktober 2018 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 31.12.2017 entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Erfordernissen. Zu Ausweisvorschriften haben wir Hinweise gegeben. 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.

Personal

Die Grundlage der Leistungsstärke des EBV ist ein zuverlässiges und qualifiziertes Mitarbeiterteam. Die Genossenschaft legt großen Wert auf die Entwicklung und Bindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Einen besonderen Schwerpunkt nimmt daher die Weiterbildung ein, darüber hinaus ist der EBV anerkannter IHK-Ausbildungsbetrieb. Auch in 2018 wurden zahlreiche Fachseminare, Fortbildungsveranstaltungen sowie Inhouse-Seminare wahrgenommen.

Im Berichtsjahr beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich neun kaufmännische

und drei technische Angestellte, eine Sozialarbeiterin, einen Regiehandwerker, fünf hauptamtliche Hausmeister, zwei Raumpflegerinnen (Teilzeitkräfte) sowie 5 nebenberufliche Haus- und Heizwarte. Daneben wurden bedarfsweise Aushilfskräfte eingesetzt

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an dieser Stelle für ihr Engagement und ihren Teamgeist.

Mitglieder- und Mieterbetreuung

Neben dem gut besuchten Nachbarschaftstreff - mit wöchentlich festem Programm - in der Kniggestraße, gab es wieder zahlreiche Veranstaltungen und Ausfahrten, die von den Mitgliedern gut angenommen wurden. Auch wenn das White Dinner dem Wetter

zum Opfer fiel, bleibt es im Angebot der Genossenschaft ebenso wie die Sued-Kultur-Music-Night oder der DiscoMove. Ob im Mehrzwecksaal unserer Servicewohnanlage oder im Atrium der Geschäftsstelle, die kulturellen Veranstaltungen erfreuen sich gleichbleibender Beliebtheit. Ebenso ist die Blumenverteilungsaktion im Frühjahr zur Erstbepflanzung von Balkonen und Vorgärten gewohnter Bestandteil der Mieterbetreuung wie das Angebot von sieben Gästewohnungen im Bestand der Genossenschaft. Darüber hinaus haben die Mitglieder exklusiven Zugriff auf Gästewohnungen von 54 weiteren Unternehmen aus 12 Bundesländern. Auch hier bedankt sich der Vorstand bei allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern für ihren stetigen Einsatz zum Wohle aller Mitglieder.



DiscoMove 2018



Lagebericht

Ertragslage

Die Genossenschaft weist im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Fehlbetrag von rd. 1,6 Mio. € aus (Vorjahr Überschuss 0,6 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergab:

Ertragslage in T€	2018	2017	Veränderung
Hausbewirtschaftung	-1.467,1	+825,8	-2.292,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-151,7	-110,0	-41,7
Neutrales Ergebnis	+64,3	-61,1	+125,4
Ergebnis vor Ertragssteuern	-1.554,5	+654,7	-2.209,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-17,0	-20,0	+3,0
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.571,5	+634,7	-2.206,2

Zum negativen Ergebnis der Hausbewirtschaftung trugen deutliche Mehrausgaben (+ 2.100 T€) im Bereich der Instandhaltung

und Modernisierung des Hausbesitzes bei, auch die Sonstigen Erträge (- 120 T€) minderten sich wegen geringer Versicherungserstattungen gegenüber dem Vorjahr. Zwar erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ 340 T€) und in den Sonstigen Erträgen stiegen die Stromerlöse (+ 70 T€), aber einen Fehlbetrag konnte dieses nicht verhindern.

Der Saldo „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ ist in der Regel negativ, da den hier ausgewiesenen Aufwendungen für den Mitgliederbereich keinerlei Erträge gegenüberstehen. Das „Neutrale Ergebnis“ fiel positiv aus, da hier nicht mehr benötigte Rückstellungen aufgelöst wurden. Der Ausweis bei den Steuern betrifft Vorjahre.



Eisspeicherheizung kombiniert mit Power to heat Modulen interessiert auch Studenten*innen von der Dongshin University (Südkorea)

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 angewie-

sen. Somit haben die Fremdkapitalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,51 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (2,65 Prozent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2018:

Kapitalflussrechnung

	2018 T€	2017 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-1.571,6	+634,7
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+4.195,1	+4.134,0
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+49,1	+77,8
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+2.672,6	+4.846,5
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-181,4	+29,3
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-293,7	-474,9
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	+1.244,1	+242,0
Zinsaufwendungen (+), Zinserträge (-)	+1.608,7	+1.665,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+5.050,3	+6.308,7
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.125,0	-3.065,1
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+113,1	+413,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-4.961,6	+3.656,8
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand am 31.12.	+784,9	+5.746,5

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



Lagebericht

Vermögenslage

	31.12.2018 €	%	Veränderungen gegenüber 2017 €
Anlagevermögen			
Sachanlagen	105.492,3	94,47	5.930,1
Finanzanlagen	0,1	0,00	0,0
Umlaufvermögen	6.172,6	5,53	-4.667,8
GESAMTVERMÖGEN	111.665,0	100,00	1.262,3
Fremdkapital			
langfristig	64.960,0	58,17	1.251,8
kurzfristig	7.990,8	7,16	1.244,1
Rückstellungen	1.170,9	1,05	-132,3
Eigenkapital	37.543,3	33,62	-1.101,3
GESAMTKAPITAL	111.665,0	100,00	1.262,3

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 (+ 7.700 T€), in Geschäfts- und andere Bauten (+ 1.580 T€) sowie in Technische Anlagen und Maschinen/Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 960 T€), geschmälert um die üblichen Abschreibungen auf diese Positionen (- 4.200 T€). Das Umlaufvermögen veränderte sich bei den Sonstigen Vermögensgegenständen (+ 92 T€), Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen (+ 70 T€), noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+ 110 T€) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (- 4.960 T€).

Die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals setzt sich aus Darlehensneuaufnahmen bzw. -übernahmen (8.700 T€), saldiert mit den vereinbarten und Sondertilgungen (- 7.500 T€) zusammen. Der Anstieg des kurz-

fristigen Fremdkapitals beruht im Wesentlichen auf die stichtagsbedingte Ausweisung von Rechnungen für Lieferungen und Leistungen (+ 850 T€) sowie des Anstiegs der Erhaltenen Anzahlungen (+ T€ 180). Die Rückstellungen verringerten sich hauptsächlich wegen nicht zu zahlender Steuern. Die Minderung des Eigenkapitals ist auf den Jahresfehlbetrag sowie die Entnahme aus Rücklagen (- 1.850 T€), einer reduzierteren Ausweisung eines Bilanzgewinns (- T€ 120), saldiert mit den Einzahlungen auf die Geschäftsanteile (+ 870 T€), zurückzuführen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018 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 2027 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr – hier wird ein Jahresüberschuss von € 0,25 Mio. erwartet, der Umsatzerlöse von € 21,2 Mio., Hausbewirtschaftungskosten von € 12,4 Mio., Zinsaufwendungen von € 1,3 Mio. sowie Abschreibungen von € 4,4 Mio. voraussetzt – ebenso wie für die Folgejahre die Aussage zu, dass die Genossenschaft mit Jahresüberschüssen rechnen kann. Hieraus können angemessene Rücklagen gebildet und im Regelfall Dividenden ausgeschüttet werden. Die Abweichungen vom Plan zum Ist-2018 (Jahresüberschuss € 1,1 Mio./Jahresfehlbetrag € 1,6 Mio.) entstanden durch Modernisierungsmaßnahmen, die als nicht aktivierungsfähig eingestuft wurden und somit als sofortiger Aufwand auszuweisen waren. Darüber hinaus ergaben sich deutliche Mehraufwendungen im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten. Beide Belastungen stellten sich in der Hausbewirtschaftung dar.

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 10 Jahren. 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.

Hamburg, im April 2019

Joachim Bode

Alexandra Chrobok





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 fanden 13 Aufsichtsratssitzungen statt, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, um sich vor Ort z.B. Modernisierungsabläufe wie die Strangsanierung im Gottschalkring, erläutern zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2018 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, Christiane Boekenhauer, Fred Bonkowski, Rosemarie van Delft, Cordula Döhring

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen.

Für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Hamburg, im April 2019

Der Aufsichtsrat

Christiane Boekenhauer, Cordula Döhring,
Rosemarie van Delft, Fred Bonkowski,
Birgit Borchert

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang des Jahresabschlusses



1. Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		37.217,00	22.843,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	96.648.624,56		90.395.225,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.784.942,62		4.463.338,35
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51		353.473,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.633.704,54		1.341.659,36
Betriebs- und Geschäftsausstattung	621.371,28		411.812,79
Anlagen im Bau	0,00		2.348.922,93
Bauvorbereitungskosten	412.935,10		224.820,56
Geleistete Anzahlungen	0,00	105.455.051,61	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		105.492.320,61	99.562.147,76
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.356.288,30		4.244.262,85
Andere Vorräte	258,94	4.356.547,24	1.409,42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	59.530,22		36.692,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	75.963,06		8.806,75
Sonstige Vermögensgegenstände	894.043,27	1.029.536,55	802.647,13
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	785.093,02	785.093,02	5.746.575,78
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.425,00	1.425,00	0,00
Bilanzsumme		111.664.922,42	110.402.542,08

Passivseite

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		480.960,00		346.080,00
der verbleibenden Mitglieder		14.880.960,00		14.193.280,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		103.360,00	15.465.280,00	56.320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.200,00			(320,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		3.749.604,40		3.749.604,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(135.441,85)
Bauerneuerungsrücklage		7.400.000,00		7.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(100.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		10.644.934,67	21.794.539,07	12.500.000,00
davon im Geschäftsjahr entnommen	-1.855.065,33			(0,00)
Bilanzgewinn				
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-1.571.625,33		634.715,45
Entnahme aus/Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.855.065,33	283.440,00	-235.441,85
Eigenkapital insgesamt			37.543.259,07	38.644.558,00
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.003.285,00		954.187,00
Steuerrückstellungen		0,00		196.185,00
Sonstige Rückstellungen		167.560,00	1.170.845,00	152.770,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		64.443.471,20		63.160.366,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		670.000,00		630.000,00
Erhaltene Anzahlungen		5.003.891,37		4.826.713,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung		40.574,48		34.954,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.439.808,08		1.581.975,38
Sonstige Verbindlichkeiten		278.512,94	72.876.258,07	150.436,45
davon aus Steuern:	65.716,69			(37.245,61)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.629,16			(4.183,33)
Rechnungsabgrenzungsposten			74.560,28	70.395,13
Bilanzsumme			111.664.922,42	110.402.542,08



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018–31.12.2018

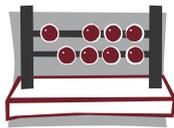
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.237.144,79		19.952.942,42
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	253.690,55	+20.490.835,34	+183.363,61
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+112.025,45	+60.896,61
Andere aktivierte Eigenleistungen		+48.500,00	+48.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		+821.787,61	+944.576,19
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-14.091.556,84	-11.842.446,81
Rohergebnis		7.381.591,56	9.347.832,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.400.583,12		-1.257.815,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	296.032,44	-1.696.615,56	-286.428,44
davon für Altersversorgung	36.747,11		(12.945,66)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.195.137,76	-4.134.229,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-735.608,94	-706.414,53
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		+0,78	+0,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+7.524,24	+10.449,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.732.615,89	-1.753.312,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-17.016,79	-20.000,87
Ergebnis nach Steuern		-987.878,36	1.200.081,27
Sonstige Steuern		-583.746,97	-565.365,82
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-1.571.625,33	634.715,45
Entnahmen aus Rücklagen		+1.855.065,33	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		0,00	-235.441,85
Bilanzgewinn		283.440,00	399.273,60

3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2018

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 866).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Ver-



ordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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€ 48,5 in die Herstellungskosten des Jahres 2018 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 14 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 technische 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. Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Beim Umlaufvermögen wurden die unferti-

gen 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 Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 1,25 %igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,68 % (Stichtag Januar 2018) bzw. 3,21 % (Stichtag Dezember 2018 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen 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 31.12.2018

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 31.12.		Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.		Abschreibungen des Geschäftsjahres		Zugänge/ Zuschreibungen		Abgänge/ Umbuchungen +/-		Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018		Buchwert am 31.12.2017			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
Immaterielle Vermögensgegenstände	185.528,35	26.566,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212.094,94	162.685,35	12.192,59	174.877,94	37.217,00	22.843,00										
Sachanlagen																								
Grundstücke mit Wohnbauten	180.801.302,56	4.507.929,58	0,00	5.364.939,85	190.674.171,99	90.406.077,30	3.619.470,13					94.025.547,43	96.648.624,56	90.395.225,26										
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.161.987,11	1.162.603,14	6.394,78	418.051,80	8.736.247,27	2.698.648,76	259.050,67	6.394,78				2.951.304,65	5.784.942,62	4.463.338,35										
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51	0,00	0,00	0,00	353.473,51	0,00	0,00					0,00	353.473,51	353.473,51										
Technische Anlagen und Maschinen	3.665.786,51	457.129,91	1.454,23	0,00	4.121.462,19	2.324.127,15	165.084,73	1.454,23				2.487.757,65	1.633.704,54	1.341.659,36										
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.675.531,78	348.898,13	152.890,05	0,00	1.871.539,86	1.263.718,99	139.339,64	152.890,05				1.250.168,58	621.371,28	411.812,79										
Anlagen im Bau	2.348.922,93	3.434.068,72	0,00	-5.782.991,65	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	2.348.922,93										
Bauvorbereitungskosten	224.820,56	188.114,54	0,00	0,00	412.935,10	0,00	0,00					0,00	412.935,10	224.820,56										
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00	0,00	0,00										
Sachanlagen gesamt	196.231.824,96	10.098.744,02	160.739,06	0,00	206.169.829,92	96.692.572,20	4.182.945,17	0,00	160.739,06	0,00	160.739,06	100.714.778,31	105.455.051,61	99.539.252,76										
Finanzanlagen																								
andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00					0,00	52,00	52,00										
Anlagevermögen insgesamt	196.417.405,31	10.125.310,61	160.739,06	0,00	206.381.976,86	96.855.257,55	4.195.137,76	0,00	160.739,06	0,00	160.739,06	100.889.656,25	105.492.320,61	99.562.147,76										

2. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die Arbeiten im Reeseberg 175 (T€ 181, Aufzugsanbau), sowie den Ankauf Hans-Dewitz-Ring 31/33 (T€ 2.680). Ebenso die Neubauten Roseggerstr. 8 (T€ 2.636) und Schumannstr. 43 (T€ 2.597).

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	4.930,06	6.240,00
Forderungen aus Zuschüssen	75.219,53	136.967,23

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 ergeben sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 172. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

6. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 75 T€ 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.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.443.471,20	4.647.100,59	19.158.071,46	40.638.299,15	64.443.471,20	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	670.000,00	0,00	250.000,00	420.000,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	5.003.891,37	5.003.891,37	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.574,48	40.574,48	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.439.808,08	2.439.808,08	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	278.512,94	278.512,94	0,00	0,00	0,00	
GESAMTBETRAG	72.876.258,07	12.409.887,46	19.408.071,46	41.058.299,15	64.443.471,20	

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



Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2018

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen T€ 4.256 abgerechnete Nebenkosten. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 9.812 Instandhaltungsaufwendungen.

In den Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind T€ 7 aus der Aufzinsung von Zuschüssen (sonstige Vermögensgegenstände) enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 118 aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestanden T€ 500 nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Planungsleistungen.

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

Vollbeschäftigte/Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	8 / 2,75
Technische Mitarbeiter	3,25 / 0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	6 / 2
geringfügig Beschäftigte	0 / 8,25

Außerdem wurden durchschnittlich 0 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2018	4.848
Zugang		191
Abgang		194
Ende	2018	4.845

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 687.680,00.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

6. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 02.04.2019 wurden € 1.855.065,33 aus den anderen Ergebnisrücklagen entnommen.

7. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2018 wie folgt zu verteilen: 2 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 14.172.000,00 (Stand 01. Januar 2018) = € 283.440,00.

8. Mitglieder des Vorstandes

Joachim Bode
Alexandra Chrobok

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Christiane Boekenhauer – Vorsitzende
Cordula Döhring – stellv. Vorsitzende
Fred Bonkowski
Birgit Borchert
Rosemarie van Delft

Hamburg, den 02. April 2019

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 20.000,00 Euro erhöhten Stiftungskapitals von nunmehr 420.000,00 Euro zahlreiche Projekte bezuschusst. U. a. die Schulvereine der Goethe Schule und Bunatwiete, Förderunterricht in der Klangfabrik, die Musical-Kids Hamburg und den Terra Africa e.V.

Weiterhin unterstützt die EBV-Stiftung gemeinsam mit anderen Hamburger Genossenschaftsstiftungen die Hamburger Jugendfeuerwehren sowie den Dialog in Deutsch der

Hamburger Bücherhallen. Die Wilstorfer Lesorte, das Weihnachtsmärchen im Harburger Theater als auch im Ernst Deutsch Theater und ein begrenztes Kartenkontingent für die „Starpypyramide“ in der Friedrich-Ebert-Halle sind weitere Aktionen der EBV-Stiftung. Ebenfalls wurden die Schwimmernkurse für Kinder in der Inselparkhalle in Wilhelmsburg aufrechterhalten.

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. Dezember 2018 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€	€	Passiva
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	420.000,00	Stiftungsvermögen	420.000,00
Forderungen aus Zinsen	0,00	Rücklage	41.651,47
Bankguthaben	43.129,07	Rückstellung für Verwaltungskosten	285,60
Kasse	138,00	Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	1.330,00
	463.267,07		463.267,07

Hamburg, im Februar 2019

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

Der Vorstand

Joachim Bode – Vorsitzender (2001 – 2021)

Alexandra Chrobok - stellv. Vorsitzende (2011 – 2021)

Rosemarie van Delft (2016 – 2021)

Hans-Ulrich Niels (2009 – 2021)



Klangfabrik erteilt Musikunterricht



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			33			89												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	f.f.
11	Kroosweg 22, 26 - 32 Goeschenstr. 7, 9	1		17			27		14										59	f.f.
12	Roggestr. 2, 4, 18 - 22 (**)									5									5	f.f.
13	Lönsstr. 6 Heinrich-Heine-Str. 37, 39 (* Max-Halbe-Str. 36 (**, 38 (** Walter-Flex-Str. 2 - 6			17			5					1	1						24	f.f.
14	Sudermannstr. 1 - 25, 2 - 30 (***)			2			12		8			11	1	1					35	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 - 10b						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 - 19b			36															36	f.f.
40	Kniggestr. 5 - 9 Heckengang 39	1		2			20												23	f.f.
41	Friedrich-List-Str. 25, 25a			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
51	Radickestr. 2a - 6c	44		44			51	1												

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
	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									152	f.f.
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4			1			1									6	f.f.
59	Heinrich-Heine-Str. 29, 31			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	31.12.2026
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	31.12.2026
79	Reeseberg 175a			4			18												22	31.12.2039
80	Schwarzenbergstr. 53 - 57			12	6	3	6												27	31.12.2026
81	Jägerstr. 99a- 103b Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 50)	24																	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 Schwarzenbergstr. 20a, 20 - 24, 24a	1		9	19	11	4	12		3							1		59	31.12.2026
								1											2	f.f.
89	Winsener Str. 59			3	1		4												8	31.12.2026
90	Heinrich-Heine-Str. 23 (*)						1												1	f.f.
91	Max-Halbe-Str. 5 (*)						1												1	f.f.
92	Schwarzenbergstr. 51, 59, 61 Dritte Twiete 1 - 3	11	3	11	16		6								1				48	31.12.2026
93	Schwarzenbergstr. 73, 77 Dritte Twiete 2 - 6	12		6	16		7		1										42	31.12.2026
94	Lönsstr. 2						4												4	f.f.
95	Reeseberg 178c - e		10	8	7		12										1		38	31.12.2021
96	Friedrich-List-Str. 23a		1	6			1												8	31.12.2021
97	Max-Halbe-Str. 21 (*) + 23 (*)						2												2	f.f.
100	Winsener Str. 84, 84c			1			3												4	f.f.
101	Schwarzenbergstr. 30			6			3						1						10	f.f.
102	Harburger Ring 31	1		13			1												15	31.12.2022
104	Seevetal / Mühlenweg 109 a-d (**)												4						4	f.f.
107	Sophienstr. 1a, 5a-11c (**, 15a, 17a+b)			16			9			4	10	1							40	f.f.
108	Heinrich-Heine-Str. 35 (*)						1												1	f.f.
109	Friedrich-List-Str. 4 (*****)												1						1	f.f.
110	Roseggerstr. 10 (**)						1												1	f.f.
112	Eddelbüttelstr. 36	1		4	1		2												8	31.12.2022
113	Vinzenzweg 8a, b-g (**)									4			2	8					14	f.f.
114	Vinzenzweg 10a-d	4	8	85			17												114	f.f.
115	Reeseberg 104			3						4					1				8	f.f.
116	Petersdorfstr. 8						6	1											7	f.f.
117	Friedrich-List-Str. 2 c-d			10			7			4									21	f.f.
118	Roseggerstr. 8						8												8	f.f.
119	Hans-Dewitz-Ring 31 - 33			2	26														28	31.12.2035
134	Tilemannhöhe 21 - 29	4		21			3												28	f.f.
135	Tilemannhöhe 12a - 14b, 16, 18 Sophienstr. 30 - 34			4			50												54	f.f.
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									4	f.f.



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	f.f.
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					11												12	f.f.
303 Schumannstr. 41			4			5												9	f.f.
304 Schumannstr. 43			3			4			1									8	f.f.
	254	58	1130	135	19	1380	28	4	184	22	1	24	12	1	4	2	1	3259	

Stand 31.12.2018

f. f. gesamt: 2.355

ö. g. gesamt: 904

(* = Doppelhaushälfte (DH))

(** = Reihenhaus (RH))

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

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

(***** = Einzelhaus)

Fortfall der Belegungsbindung ab

01.01.2020 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

01.01.2036 28

01.01.2040 22

904

Wohn-/ Nutzfläche

Wohnungen 3.252 206.222,38 m²

Gäste-WE 7 280,16 m²

Wohnungseinheiten 3.259 206.502,54 m²

Einzelgaragen 325 4.630,28 m²

Stellplätze in Tiefgaragen 674 8.930,57 m²

Gewerbliche Objekte 28 4.492,23 m²

Stellplätze im Freien 432 0 m²

Kombi StadtRADstation/Carsharing 2 0 m²

Stellplätze auf Parkpalette 38 456,00 m²

Sonstige Objekte

(z. B. Motorrad-/Fahrradstellplätze,

BHKW-Gebäude) 121 518,00 m²

Pachtgärten 84 0 m²

eigegenutztes Büro 1 1.241,81 m²

EBV-Treff Kniggstraße 1 138,51 m²

4.965 226.909,94 m²

f. f. = frei finanziert/keine Belegungsbindung

ö. g. = öffentlich gefördert

31.12.2XXX = öffentlich gefördert bis

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 1a (Atrium)	2,41 kWp	2002
15) Rosentreppe 1a (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
30) Roseggerstr. 8	5,72 kWp	2018
Gesamtleistung	361,26 kWp	

Bestand an thermischen Solaranlagen

Belegenheit	m ²	Inbetriebnahme
1) Winsener Str. 59	15,00 m ²	1998
2) Roggestr. 7 a/b	14,30 m ²	1999
3) Roggestr. 14 a/b	22,20 m ²	1999
4) Roggestr. 16 a/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 1 a	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. 84 a/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
24) Bissingstr. 7-9	36,40 m ²	2016
25) Friedrich-List-Str. 2 c	47,00 m ²	2016
26) Reeseberg 177 a - 181 c	185,00 m ²	2018
27) Reeseberg 178 c+e	271,00 m ²	2018
Gesamtfläche	1.891,80 m²	

Bestand an Blockheizkraftwerken

Belegenheit	Leistung KW elektrisch/thermisch	Inbetriebnahme
1) Gottschalkring 8	50/92	2013
2) Mehringweg 22	5,5/12,5	2015
3) Reeseberg 175 a	5,5/12,5	2015
4) Sophienstr. 15 a	40/93	2017
5) Vinzenzweg 10 c	50/82	2017



Verzeichnis unserer Vertreter*innen

Ort, wenn nicht anders angegeben: Hamburg
Stand: März 2019

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) Tivolilweg 7, 9
(PLZ 21077) Winsener Straße 45–55, 59, 84, 84a–c
(PLZ 21079) Rosentreppel 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, 43

Wahlbezirk 4

(PLZ 21073) Kroosweg 22–32, 30a, 38, 11
(PLZ 21073) Hastedtstraße 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

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

- 1 Rasch, Heinz
- 2 Hammer, Hilde
- 3 Baldig, Horst
- 4 Fricke, Angelika
- 5 Bliesener, Gerd

Ersatzvertreter*innen

- 1 Inselmann, Ursula

Wahlbezirk 2

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

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

Wahlbezirk 3

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 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
(PLZ 21075) Hans-Dewitz-Ring 31, 33

Wahlbezirk 7

(PLZ 21077) Lönsstraße 2, 6
(PLZ 21077) Am Mühlenfeld 47–117
(PLZ 21077) Heinrich-Heine-Straße 5, 23, 29, 31, 35, 37, 39
(PLZ 21077) Walter-Flex-Straße 2–6
(PLZ 21077) Max-Halbe-Straße 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) Eddelbüttelstraße 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, 8, 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

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

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

Wahlbezirk 5

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

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

Wahlbezirk 6

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Urbanek, Ralf
- 2 Elwart, Heide



Verzeichnis unserer Vertreter*innen

Wahlbezirk 7

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Panten, Heiderose
- 2 Planz, Heike

Wahlbezirk 8

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Bömer, Horst
- 2 Thinius, Frank

Wahlbezirk 9

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 - 2019)

- 1 Hoche, Annemarie
- 2 Griebel, Helga
- 3 Klene, Gerhard
- 4 Wollenberg, Rita
- 5 Winkler, Ingelore
- 6 Draheim, Uwe Willi

Wahlbezirk 10

Vertreter*innen (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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Bendele, Magda
- 2 Henke, Ulrike