



Eisenbahnbauverein
Harburg eG





Eisenbahnbauverein Harburg eG

Rosentrepppe 1a
21079 Hamburg

Telefon 040 7 64 04-0
Telefax 040 7 64 04-222

www.ebv-harburg.de
info@ebv-harburg.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Der Vorstand der
Eisenbahnbauverein Harburg eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht 2019

Hamburg, im April 2020

99. Geschäftsjahr



		2015	2016	2017	2018	2019
Bilanzsumme	€	103,53 Mio.	107,34 Mio.	110,40 Mio.	111,66 Mio.	111,57 Mio.
Eigenkapitalquote	%	34,32	35,09	35,00	33,62	33,90
Investitionen	€	3,17 Mio.	6,40 Mio.	3,12 Mio.	10,12 Mio.	4,73 Mio.
Geschäftsguthaben	€	12,73 Mio.	13,76 Mio.	14,59 Mio.	15,46 Mio.	15,28 Mio.
Rücklagen	€	22,33 Mio.	23,41 Mio.	23,51 Mio.	21,79 Mio.	22,39 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	19,05 Mio.	19,32 Mio.	19,95 Mio.	20,23 Mio.	20,89 Mio.
Instandhaltung	€	5,91 Mio.	5,85 Mio.	7,81 Mio.	9,81 Mio.	7,42 Mio.
Bilanzgewinn	€	0,46 Mio.	0,49 Mio.	0,40 Mio.	0,28 Mio.	0,15 Mio.
Mitglieder		4.835	4.840	4.848	4.845	4.822
Eigene Wohnungen		3.211	3.217	3.216	3.259	3.245
Sonstige Objekte		1.681	1.680	1.680	1.706	1.709

| 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 eG



	Seite
Organe der Genossenschaft	7
Bericht des Vorstandes	8
Konjunkturelle Entwicklung 2019	8
Arbeitsmarkt	11
Branchenentwicklung in Hamburg	15
Neubauaktivitäten der Genossenschaft	21
Grundstücksverkehr	22
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	22
Vermietung	22
Modernisierung und Instandhaltung	23
Tätigkeit der Organe	23
Wahlen zur Vertreterversammlung	24
Prüfung	24
Personalentwicklung	25
Mitglieder- und Mieterbetreuung	25
Bericht des Aufsichtsrates	26
Lagebericht der Genossenschaft	27
Ertragslage	29
Finanzlage	30
Vermögenslage	31
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	32
Bilanz zum 31.12.2019	34
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019	36
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2019	37
Bericht über die EBV-Stiftung	42
Wohnungsbestand	43
Bestand an Fotovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	47
Verzeichnis der Vertreter*innen	48

Gedenken

an im Berichtsjahr verstorbene Mitglieder



Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Ajpal	Kumari	Mahnke	Holger
Akhavan Nia	Elahe Sadat	Martens	Hildegard
Andresen	Jürgen	Meyer	Gottfried
Brüggemann	Henry	Möller	Horst
Bullmann	Elisabeth	Müller	Egon
Diers	Gunda	Müsing	Werner
Drechsler	Reinhard	Mütel	Klaus
Eberle	Kurt	Nissen	Dieter
Fischer	Karl-Heinz	Ohlrogge	Ingrid
Frank	Paul-Friedrich	Peitsch	Sabina
Fusaro	Emanuele	Peper	Jörg
Gebauer	Heinz-Ulrich	Pünjer	Heinz
Genaut	Sabine	Rieckmann	Claus-Uwe
Gümüs	Abdullah	Riha	Lisa
Hinze	Johanna	Rudolf	Regina
Hoche	Siegfried	Schaper	Elsa
Hübner	Frank	Schettle	Hilde
Jakobson	Helma	Schieler	Rudolf
Jasinowski	Eugeniusz	Schoenfeld	Erwin
Karatas	Mustafa	Schöning	Rudolf
Kellner	Wolfram-Rüdiger	Schreck	Alfred
Klages	Ilse	Schumacher	Marita
Klawohn	Wolfgang	Simon	Ursula
Klinkmüller	Wilfried	Soltwedel	Gerhart
Klünder	Martin	Spira	Barbara
Knispel	Hanna	Stahlberg	Joachim
Knörr	Peter	Syska	Anita
Köhler	Gertrud	Syska	Heinz
Konstabel	Anita	Tanger	Heino
Krey	Manfred	Teschner	Josef
Krol	Hans-Peter	Thams	Edith
Kruszewski	Mirosław	Tietz	Jörk
Kurzmann	Klaus	Vergo	Harald
Lewandowski	Johannes	Witting	Karin
Liebrecht	Johannes	Zerrenner	Lothar
Lorenzen	Dagmar	Zurheiden	Hans-Friedrich
Ludwig	Sabine		

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



5.025 Mitglieder

waren bei der letzten Wahl im November 2019 aufgerufen,
in 10 Wahlbezirken

59 Vertreter*innen

für die Vertretersammlung zu wählen

die Vertreter*innen nehmen die Mitgliedsrechte
nach Gesetz und Satzung wahr und wählen:

mindestens 3, höchstens 6 Mitglieder des Aufsichtsrates	Christiane Boekenhauer	Vorsitzende	Amtsperioden: 2005 – 2020
	Cordula Döhring	stellv. Vorsitzende	1989 – 2022
	Rosemarie van Delft	Schriftführerin	2011 – 2020
	Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	2007 – 2022
	Birgit Borchert		2016 – 2022

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	

Der Aufsichtsrat bestellt:

mindestens 2, höchstens 3 Mitglieder **des Vorstandes**

Joachim Bode	1994 – 2024
Alexandra Chrobok	2009 – 2023

Christian Sachse
Handlungsbevollmächtigter



| Konjunkturelle Entwicklung 2019

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs Staat erzielt Rekordüberschuss

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen – und damit das zehnte Jahr in Folge.

Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab.

Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+1,3 Prozent).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt +1,0 Prozent), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+0,3 bzw. 0,5 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (-3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. Im Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen.

Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt +0,9 Prozent). Dagegen wurden im Vorjahresvergleich mehr Waren und Dienstleistungen importiert (+1,9 Prozent).

Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich (+2,7 Prozent).

Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge). Hier lag das Plus bei nur 0,4 Prozent.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) war im Jahresvergleich 2019/2018 sogar rückläufig (-1,7 Prozent). Ursächlich ist die schwache Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten.

Auf der Verteilungsseite ist erneut ein deutlicher Anstieg bei den Arbeitseinkommen festzustellen (+4,5 Prozent jeweils in 2018/2019). Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das zweite Jahr in Folge rückläufig (-0,5 bzw. -2,9 Prozent).

Insgesamt belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte) sowie anstehende Strukturveränderungen u.a. in der Automobilindustrie das wirtschaftliche Klima. Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 – und damit das achte Mal in Folge – einen deutlichen Überschuss verbuchen (+49,8



Mrd. Euro). An das Rekordergebnis des Jahres 2018 konnte aber nicht angeknüpft werden (62,4 Mrd. Euro). Der größte Anteil des Überschusses entfällt auf den Bund (19,2 Mrd.). Die Länder folgen mit 13,3 Mrd. Euro. Auch die Sozialversicherungen verzeichnen ein Plus (10,7 bzw. 6,6 Mrd. Euro).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung.

Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell 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 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9, 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+8,8 Prozent gegenüber Vorjahr).

78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1). Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 459 Mrd. gerechnet, 2021 mit 485 Mrd. Euro (+6,6 bzw. 5,8 Prozent). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1 Prozent bzw. 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über denen des Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent.

Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 Prozent, Erdarbeiten 5,2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 2,5 Prozent mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 Prozent zu. Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen 4,9 Prozent und Metallbauarbeiten 4,3 Prozent teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1 Prozent. Zum Vergleich: Die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 Prozent.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. 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.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf sehr niedrigem 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. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

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 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

2019 Plus bei den Baugenehmigungen Steigerung genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

2019 wurden nach bisherigem Stand (November) 319.200 Wohnungen genehmigt (+1,3 Prozent bzw. 4.000 gegenüber Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2018 wurden 346.800 Genehmigungen erteilt (davor 347.900).

Bis November 2019 entfielen auf den reinen Neubau 275.000 Genehmigungen (+0,2 Prozent oder 600

gegenüber Vorjahreszeitraum), 163.500 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+0,9 Prozent oder 1.473). Nach Rückgängen in den Vorjahren wurden wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt – insgesamt 83.600 (+1,5 bzw. 0,9 Prozent). Mit 75.500 leicht rückläufig war die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen (-1,7 Prozent).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Der Gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Gleichwohl leben 7 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Gesamtjahr 2019. 310.000 Fertigstellungen erwartet der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie auch für 2020. Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundes-



amt in 2018 = 285.900 | 2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700 Einheiten. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich. 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 693.300 ge-

nehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davon 653.000). Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg fort. Damals belief sich der Bauüberhang auf 320.000 Einheiten.

| Arbeitsmarkt

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand
Arbeitslosenquote sinkt
Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 (bzw. 0,9 Prozent) –



Beginn der Bauarbeiten am Milchgrund



der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter bzw. Selbständiger sind leicht rückläufig. Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten (Menschen mit mehreren Arbeitsverhältnissen) laut Bundesagentur für Arbeit gestiegen (um 3,6 Prozent bzw. 123.600 auf 3.538.000).

Die höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. 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 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 Wirtschaftswachstum und die gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Zuletzt (2018) lag die Nettozuwanderung bei 400.000. Perspektivisch wird eher mit einer noch sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

2019 waren jahresdurchschnittliche 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 Prozent (davor 5,2 Prozent). 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,8 Prozent). Angesichts der steigenden gesamtwirtschaftlichen Risiken wird für 2020 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet (auf 5,1 Prozent).

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2019 rund 166.000 Asylanträge gestellt – davon 142.500 Erstanträge (Vorjahr 185.850 bzw. 161.900). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 78 Prozent – damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Türkei, Afghanistan (zusammen 48 Prozent aller Antragsteller).

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. und damit auf einen neuen Höchststand gewachsen (+200.000). Gleichzeitig ist das der geringste Zuwachs seit 2012. Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010). Bevölkerungsrückgänge gab es zuletzt ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Die positive Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2019 wurden nach derzeitigen Berechnungen 790.000 Menschen geboren, 940.000 sind verstorben.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2018) auf 12,2 Prozent (zuvor 11,7 Prozent). Die Zahl deutscher Staatsbürger sank im Vorjahresvergleich um 0,3 Prozent – die der ausländischen Mitbürger stieg um 4,2 Prozent. Ungeachtet steigender Bevölkerungszahlen setzt



sich die demografische Entwicklung fort. Auch in den kommenden Jahren soll das Bevölkerungswachstum anhalten (allerdings wie bisher mit deutlichen regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 Prozent (auf 41,4 Mio.), während die Einwohnerzahl um 1,8 Prozent zunahm. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2018 lebte in 41,9 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 Prozent (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen – auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft wächst das siebte Jahr in Folge. Auch für 2020 und 2021 wird in Erwartung robuster Arbeitsmärkte und sinkender Arbeitslosigkeit mit weiterem Wachstum gerech-

net. Gleichwohl ist die Unsicherheit mit Blick auf die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hoch. Dies trifft vor allem das verarbeitende Gewerbe, das zudem auch vor tiefgreifenden strukturellen Veränderungen steht.

Vor diesem Hintergrund könnte der europäischen Wirtschaft eine längere Phase mit gedämpfterem Wachstum und geringer Inflation bevorstehen. Der aktuellen Prognose der Europäischen Kommission zufolge soll das Bruttoinlandsprodukt des Euroraums 2019 um 1,1 Prozent gewachsen sein. Für 2020 und 2021 wird mit jeweils 1,2 Prozent gerechnet.

Die tatsächliche Entwicklung wird wegen anhaltender Handelskonflikte insbesondere zwischen den USA und China, dem bevorstehenden Brexit und der insgesamt hohen politischen Unsicherheit vor allem von den binnenorientierten Branchen abhängen. Diese werden auf einen das Lohnwachstum stützenden Arbeitsmarkt, günstige Finanzierungsbedingungen und eine in einigen Mitgliedstaaten konjunkturfremde Fiskalpolitik angewiesen sein. Auch wenn voraussichtlich alle Mitgliedstaaten weiterhin ein Wirtschaftsplus verbuchen können, dürften die binnenwirtschaftlichen Faktoren allein doch kaum ausreichen, um ein kraftvolles Wachstum zu erzeugen.

Die EU-weite Schaffung von Arbeitsplätzen wurde durch die veränderten Rahmenbedingungen bisher wenig beeinträchtigt. Dies liegt auch daran, dass sich die Beschäftigung mehr in Richtung des Dienstleistungssektors verlagert. Die Beschäftigung verzeichnet ein Rekordhoch, die Arbeitslosigkeit ist in der EU so niedrig wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr. Auch wenn per Saldo nicht mehr so viele neue Arbeitsplätze geschaffen werden, wird die Arbeitslosenquote im Euroraum voraussichtlich von 7,6 Prozent in diesem Jahr auf 7,4 bzw. 7,3 Prozent in 2020 bzw. 2021 sinken. In der EU insgesamt wird mit einer Arbeitslosenquote von 6,3 Prozent im abgelaufenen Jahr und 6,2 Prozent in 2020 bzw. 2021 gerechnet. Die Inflation im Euroraum hat sich verlangsamt.



Ursächlich sind sinkende Energiepreise und der Umstand, dass Unternehmen höhere Lohnkosten zuletzt vorwiegend aus ihren Margen bestritten haben. Auch in den kommenden zwei Jahren dürfte der Inflationsdruck gering bleiben. Für 2019 und 2020 werden 1,2 Prozent veranschlagt. 2021 wird mit 1,3 Prozent gerechnet. EU-weit wird für 2019/2020 mit einer Inflation von 1,5 Prozent gerechnet, 2021 mit 1,7 Prozent.

Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Handelskonflikten und wachsender politischer Unsicherheit hat das globale BIP-, Handels- und Investitions-wachstum nachgelassen. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) erwartet wie die Weltbank und der Internationale Währungsfonds (IWF) für das abgelaufene Jahr ein weltweites Wachstum von knapp 3 Prozent (davor 3,5-3,7 Prozent). China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, ist in 2019 so langsam gewachsen wie seit 1990 nicht mehr. Nach 6,6 Prozent 2018 schloss 2019 mit ei-

nem Plus von 6,1 Prozent ab. Auch in den USA fiel das Wachstum 2019 nach bisherigen Berechnungen schwächer aus (2,3 Prozent – erwartet wurden 2,7 Prozent).

In 2020 rechnen OECD und Weltbank in Erwartung einer schwächeren Erholung von Handel und Investitionen mit einem globalen Wachstum von 2,5 bis 3 Prozent. Der IWF geht mit Blick auf die jüngste Annäherung der USA und China im Handelsstreit von 3,3 Prozent aus. Die anstehenden Präsidentschaftswahlen in den USA könnten in diese Richtung unterstützen.

Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer leicht besseren Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll 2020 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 1 Prozent bis 1,4 Prozent wachsen. Der Bund erwartet 1 Prozent, der IWF rechnet mit 1,1 Prozent.



Eisspeicherheizung Absorberflächen Jägerstraße 101 a-b



Gleichwohl gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 Prozent bzw. 0,5 Prozent) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,5 Prozent zu verzeichnen. 2018 wurden 1,8 Prozent festgestellt, 2019 1,4 Prozent. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie und Nahrungsmittel. Mieten haben sich mit 1,4 Prozent auf dem Niveau der allgemeinen Teuerung bewegt.

| Branchenentwicklung in Hamburg

Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP

Die positive wirtschaftliche Entwicklung setzte sich auch 2019 fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 nominal um 3,4 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich ein Wirtschaftswachstum von real +1,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei 2,4 Prozent nominal und 0,4 Prozent real lag. Auch das Hamburger Baugewerbe wuchs deutlich.

Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2019 weiter angestiegen und zeigt damit seit 16 Jahren eine positive Entwicklung. Im Vergleich zum Jahr 2018 stieg sie um 19.000 auf 1.293.200 Personen. Mit diesem Wachstum von 1,5 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von +0,9 Prozent. Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Erwerbstätigenzahl in Jahresfrist um 1,4 Prozent. Das produzierende Gewerbe zeigte in Hamburg mit +2,4 Prozent ebenfalls ein im

Vergleich zur bundesweiten Entwicklung überdurchschnittliches Wachstum.

Am Jahresende 2018 haben in Hamburg 237.200 Personen ganz oder teilweise von Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung gelebt. Das waren 2,3 Prozent weniger als ein Jahr zuvor. Insgesamt bezogen 12,9 Prozent der Hamburger Bevölkerung Sozialleistungen zur laufenden Lebensführung (Vorjahr: 13,3 Prozent). Bei den Deutschen sank die Quote zwischen 2017 und 2018 von 9,6 auf 9,2 Prozent, bei den Ausländerinnen und Ausländern von 32,1 auf 31,4 Prozent. Die Arbeitslosenquote betrug im Juli 2018 6,3 Prozent (Vorjahr: 6,8 Prozent).

Hamburg wächst weiter

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die Vorausberechnung liegt in drei Varianten vor, die sich in der Höhe der angenommenen Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden.

Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs von rund 1,831 Mio. Ende 2017 auf 1,949 Mio. im Jahr 2040 steigen (Variante W1 mit geringerer Zuwanderung). In der Variante W2 mit moderater Zuwanderung wächst die Bevölkerungszahl auf 1,988 Mio. und in der Variante mit der höchsten Zuwanderung (W3) auf 2,051 Mio. Personen.

Ursachen dieses Anstiegs sind eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Fortzüge.

Bevölkerungszahl weiterhin über 1,8 Mio.

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist auch im Jahr 2018 gestiegen. Am 31.12.2018 lebten 1.841.179 Personen in der Hansestadt. Das sind 10.595 Personen mehr als Ende 2017. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich zum Vorjahr nicht verändert (902.048 Männer und 939.131 Frauen).



Während die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer um 6.048 auf 302.265 Personen stieg, wuchs die deutsche Bevölkerung im selben Zeitraum um 4.547 auf 1.538.914 Frauen und Männer. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Gesamtbevölkerung betrug damit Ende 2018 gut 16 Prozent. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multi-kulturell 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 16,0 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter zwischen 2017 und 2040 von 99.000 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt.

In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.505 Menschen – 133 Menschen mehr als im Jahr 1995. Verglichen damit sind es in München 4.686 und in Berlin 4.055 Menschen pro Quadratkilometer.

Haushalte mit Kindern

Ende 2018 lebten in rund 17,8 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren – vor rund 30 Jahren waren es noch 25 Prozent. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Die höchsten Anteile an Haushalten mit Kindern gibt es in Billwerder (38 Prozent) und Neuallermöhe (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.

Anzahl der Einpersonenhaushalte steigt weiter

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist Ende des Jahres 2018 in Hamburg seit 2009 von 51,6

Prozent auf 54,5 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,6 Quadratmeter in Anspruch. Noch im Jahr 1964 waren das lediglich 20,5 Quadratmeter.

Die meisten Einpersonenhaushalte weist auf Bezirksebene 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.

Lagebild Geflüchtete

Insgesamt waren 2019 in Hamburg noch sechs Erstaufnahmeeinrichtungen sowie das Ankunfts-zentrum in Betrieb. Dort lebten zum Stichtag (30.09.2019) 1.195 Menschen, 468 Personen im Ankunfts-zentrum und 727 Personen in Erstaufnahmen. Zum 30.09.2019 gab es darüber hinaus 120 Folgeunterkünfte mit rund 33.200 Plätzen.

In Hamburg wurden im dritten Quartal 2019 2.222 Flüchtlinge registriert, 954 Personen wurden nach dem „Königsteiner Schlüssel“ in andere Bundesländer verteilt. Von den 1.268 Hamburg zugewiesenen Personen machten 650 einen Unterbringungsbedarf geltend.

Seit Ende 2018 haben sich die Zugangszahlen über einen längeren Zeitraum auf einem deutlich niedrigeren Niveau stabilisiert. Die zentrale Koordinierungsstelle für Flüchtlinge in Hamburg (ZKF) wurde vor diesem Hintergrund im November 2019 in eine Stabstelle Flüchtlinge und übergreifende Aufgaben (SFA) überführt.

Grundstücksmarkt

Die Zahl der 2018 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 300 auf rund 12.400. Der Geldumsatz stieg dabei um 10 Prozent auf 12,1 Milliarden Euro.



Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2018 insgesamt rund 2,7 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,7 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus 57 Prozent Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten, 33 Prozent bebauten Grundstücken, 9 Prozent unbebauten Bauflächen und 1 Prozent sonstigen Flächen. 2018 wurden in Hamburg 6 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser, 2 Prozent mehr Eigentumswohnungen und 13 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhausbauplätze ging gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent zurück, die Zahl der Bauplätze für Geschosswohnungsbau um 1 Prozent.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2018 rund 7 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 25,3-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei Mehrfamilienhausbauplätzen gab es einen Preisanstieg um 20 Prozent.

Entwicklung der Bauwirtschaft

Die in Hamburg ansässigen Baugewerbeunternehmen haben im Jahr 2018 mehr als 70,0 Mio. Euro in Sachanlagen investiert. Das ist ein neuerlicher Anstieg um knapp 60 Prozent, nachdem sich die Investitionssumme bereits im Jahr 2017 um 38 Prozent erhöhte.

In den größeren Betrieben im Hamburger Bauhauptgewerbe ist der baugewerbliche Umsatz im Jahr 2018 um 13,9 Prozent auf gut 1,8 Mrd. Euro gestiegen. Den größten Zuwachs gab es mit +32 Prozent im Wohnungsbau.

Der Wert der Auftragsgänge sank gegenüber 2017 um 10 Prozent auf 1,3 Mrd. Euro. Während das Volumen im Wohnungsbau (+4 Prozent) und im öffentlichen und Verkehrsbau (+6 Prozent) wuchs, sank der Auftragswert im gewerblichen und industriellen Bau um 30 Prozent.

Die Zahl der baugewerblich tätigen Personen stieg im Monatsdurchschnitt um 13 Prozent auf gut 6.400 Personen. Insgesamt wurden 7,3 Mio. Arbeitsstunden geleistet, das sind 14 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Wohnungsbau stieg das Arbeitsvolumen mit +22 Prozent am deutlichsten; im gewerblichen und industriellen Bau legte es um 13 Prozent zu.

Im Juni 2019 gab es in Hamburg 989 Betriebe des Bauhauptgewerbes und damit 13 Prozent mehr als im Juni 2018. Die Zahl der baugewerblich tätigen Personen stieg ebenfalls um 13 Prozent auf knapp 12.000.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2018 gab es in Hamburg 956.476 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,1 Quadratmeter. Insgesamt werden ca. 720.000 – also rund 75 Prozent – der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei 87,4 Prozent um Mietwohnungen. Mit gut 20 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent.

Die je Einwohner in Hamburg zur Verfügung stehende Wohnfläche betrug 2018 durchschnittlich 38,5 Quadratmeter.

Anfang des Jahres 2019 betrug der Anteil der Sozialwohnungen mit 75.716 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.037 Wohnungen und damit 25,1 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnun-



gen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent.

Der Mietenanstieg in Hamburg liegt im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 mit 2,6 Prozent unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 Prozent gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 Euro/m² und 2019 nur noch 0,22 Euro/m².

Steigende Wohnkostenbelastung auch durch steigende Nebenkosten

Grundsätzlich verteuern auch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie zwischen 2000 und 2018 um 80 Prozent gestiegen (ohne Strom). Haushaltsstrom wurde um 107 Prozent teurer. Die

Nettokaltmieten über den Gesamtbestand stiegen im selben Zeitraum lediglich um 24 Prozent – die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 30 Prozent zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate/Inflation insgesamt zuletzt auf 1,5 Prozent in 2017 und 1,8 Prozent in 2018 an. Für 2019 wird mit 1,4 Prozent gerechnet.

Baugenehmigungen

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke 2019 erneut das Ziel erreicht, jedes Jahr den Bau von mindestens 10.000 neuen Wohnungen zu ermöglichen. Im Jahr 2019 wurde der Bau von insgesamt 12.715 neuen Wohnungen genehmigt. Alle Bezirke haben ihre Zielzahlen erreicht und größtenteils deutlich übertroffen. Hamburg hat für das Wohnungsbauprogramm das Personal in den Bezirken aufgestockt. Ende 2018 gab es einen Bauüberhang von 24.920 genehmigten, aber noch nicht errichteten Wohnungen.

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

In Hamburg sind im Jahr 2018 insgesamt 10.674 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 849.430 Quadratmetern fertig gestellt worden. Bei der absoluten Anzahl der fertig gestellten Wohnungen wird Hamburg nur von Berlin übertroffen. Im Vergleich zum Jahr 2017 wurden damit 34,8 Prozent mehr neue Wohnungen und 26,4 Prozent mehr neue Wohnfläche bezugsfertig. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen verringerte sich dabei im Vergleich zu 2017 von 84,8 Quadratmetern auf 79,6 Quadratmeter.

Mit 8.139 neuen Wohnungen und einer Zunahme in Jahresfrist von 53,6 Prozent lag der Schwerpunkt der Fertigstellungen in Hamburg eindeutig im Geschosswohnungsbau (Neubau von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen). Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern erhöhte sich die Zahl der fertig gestellten Wohnungen um 3,3 Prozent auf 1.420 Wohnungen. Außerdem wurden 850 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, 141 Wohnungen in Wohnheimen und 124 Wohnungen im Neubau von Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Büro- und Betriebsgebäude) fertig gestellt. Insgesamt sind im Jahr 2018 in den Hamburger Bezirken 401 Wohnungen abgegangen.

Bündnis für das Wohnen

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und dem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG sowie 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 einem Drittel geförderten Mietwohnraumes – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen und 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 ein neues „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Anstatt bisher jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, wurde im neuen Bündnis die Erteilung von 10.000 Baugenehmigungen jährlich vereinbart. Seit 2017 werden davon 3.000 Wohnungen, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut wie in Hamburg. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen.

Die Bemühungen des Senats zahlen sich aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden Genehmigungen für 83.512 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Außerdem wurden Förderzusagen für mehr als 20.000 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2018 waren es 10.674 fertiggestellte Wohnungen, zuletzt wurden 1977 so viele Wohnungen gebaut.

Wohnungsbauförderung

Im abgelaufenen Jahr hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) Förderungen für den Bau von 3.551 sozial gebundener Neubauwohnungen bewilligt. Im selben Zeitraum wurden 3.717 sozial gebundene Neubauwohnungen fertiggestellt. Auch für 2020 stellt der Senat ein genauso umfangreiches Programm für den geförderten Wohnungsbau zur Verfügung wie für 2019. Es können auch in diesem Jahr mindestens 3.000 Neubauwohnungen gefördert werden. Die 2019 verlängerte Mindestbindungszeit von 15 auf 20 Jahre ist gut angenommen worden, Förderungen für 1.582 Wohnungen konnten sogar mit 30-jährigen Bindungen ausgereicht werden.

Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2018 wurden von ihnen in Hamburg insgesamt 1,1 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen investiert. Für 2019 ist eine Investitionssumme von 1,3 Milliarden Euro prognostiziert.

Stromerzeugung, Wasser und Müll

In Hamburg sind 2018 rund 0,6 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom aus erneuerbaren Energie erzeugt worden. Damit stieg die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern gegenüber dem Vorjahr um gut 17 Prozent. Insgesamt stammte allerdings mit 10,4 Mio. MWh und einem Anteil von 93,5 Prozent der weitaus überwiegende Anteil der Stromerzeugung aus fossilen Energieträgern.

Die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien kam auf einen Anteil von 5,6 Prozent an der gesamten Stromerzeugung. Rund ein Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Bedingt durch die erstmalige statistische Erfassung der Stromerzeugung aus Klärschlamm und eines Rückgangs in der Erzeugung liegt Biogas nach Klärgas und Klärschlamm nur noch an vierter Stelle mit einem Anteil von rund zwölf Prozent. Die aus Biogas gewonnene Strommenge lag bei rund 75 000 MWh.

Innenleben der Heizgarage



Heizgarage für Eisspeicherheizung Höpen-/Jägerstr.



Erstmals statistisch erfasst wurde die Stromauspeisung aus Batteriespeichern. Diese belief sich 2018 auf 95 MWh.

Die gesamte Hamburger Stromerzeugung stieg 2018 auf 11,1 Mio. MWh, das sind rund 1,5 Prozent mehr als im Vorjahr.

Pro Kopf fielen in Hamburg im Jahr 2018 208 Kilogramm Restmüll an, das sind sechs Kilogramm weniger als ein Jahr zuvor. Trotz der wachsenden Einwohnerzahl habe die Stadtreinigung nur rund 440.330 Tonnen Restabfälle eingesammelt – im Jahr zuvor waren es noch 447.900 Tonnen. Die Hamburger Recyclingquote lag bei 58 Prozent und nähert sich damit der Zielvorgabe des Hamburger Senats, der bis 2030 die Recyclingquote für Siedlungsabfälle bis auf 65 Prozent steigern will.

Jeder Hamburger nutzt durchschnittlich 110 Liter Trinkwasser am Tag – als Lebensmittel, aber auch zum Duschen, für die Waschmaschine oder für die Toilette.

CO₂-Emissionen des Sektors GHD und übrige Verbraucher

Trotz eines Anstiegs der Wohnfläche um ca. 17 Prozent sind die CO₂-Emissionen Hamburgs im Gebäudebereich zurückgegangen. Zwei Faktoren stehen hinter dieser Entwicklung. Zum einen ging wegen besserer Dämmung der Heizenergieverbrauch zurück. Zum anderen gab es einen massiven Umstieg von Öl- auf Gasheizungen.

Nach der Verursacherbilanz des Länderarbeitskreises Energiebilanzen (LAK) wurden vom Hamburger Sektor Gewerbe, Handel, Dienstleistungen (GHD) und Private Haushalte (PHH) im Jahr 2017 7.167 Tsd. t CO₂ emittiert.

Die Verursacherbilanz bezieht sich auf den Endenergieverbrauch und hat damit einen direkten Bezug zum Verbrauchsverhalten von Wirt-

schaft und privaten Haushalten. Sie ist die für den Klimaschutz maßgebliche Bilanz, da sie stärker die Veranlassung – im Sinne der Verursachung – und damit die durch Klimaschutzmaßnahmen in Hamburg beeinflussbaren Faktoren abbildet.

Die gesamten hamburger Emissionen sind nach der Verursacherbilanz von 16.743 Tsd. t in 2016 auf 16.398 Tsd. t in 2017 leicht zurückgegangen. Dahinter stehen in erster Linie Veränderungen beim CO₂-Gehalt des Stroms. Längerfristig sind die Emissionen rückläufig. Seit 1990 sind sie nach der Verursacherbilanz um 20,8 Prozent gesunken.

| Neubauaktivitäten der Genossenschaft

Vogeler Str. / Milchgrund / Corduaweg:

Bei den Arbeiten zur Feststellung der Kampfmittelfreiheit wurde hier tatsächlich eine 1.000 Pfund Bombe in knapp zwei Metern Tiefe entdeckt. Vielen Heimfeldern werden die Einschränkungen und Behinderungen an diesem 15. Mai 2019 bis zur Entschärfung dieses Fundes noch lange in Erinnerung bleiben. Die Abbrucharbeiten verzögerten sich hierdurch nur unwesentlich. Schwieriger gestaltete sich das Finden von Firmen mit ausreichenden Kapazitäten, um die 24 Drei- und Fünzimmerwohnungen mit Wohnflächen von 70 bis 120 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen zu schaffen. Der Baubeginn fand erst Anfang Dezember statt. Die Fertigstellung erfolgt Mitte 2021.



Planung Bremer Straße 114-124, 136 / Bandelstraße 1+2 / Gottschalkring 2:

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren gestaltet sich als zeitaufwändiger als gehofft. Die Vorweggenehmigungsreife zum Erlangen einer Baugenehmigung ist jetzt erst für November 2020 vorgesehen. Die Umsetzungen unserer Mitglieder sind soweit fortgeschritten, dass Anfang 2020 der Abriss der Häuser **Bremer Str. 114/116+136** sowie **Gottschalkring 2** erfolgen kann. Im I. Bauabschnitt sollen für die entfallenen 35 Wohnungen 50 neue öffentlich geförderte Wohnungen bis Mitte 2022 entstehen. Im II. Abschnitt folgen auf 34 abzureißende Wohnungen der Häuser **Bremer Str. 118-124** sowie **Bandelstr. 1+2** nach jetzigem Planungsstand 94 nur zum Teil öffentlich geförderte Neubauwohnungen, deren Fertigstellung in 2024 sein soll.

| Grundstücksverkehr

Zum 01. April 2019 hat die Genossenschaft das Objekt **Heimfelder Str. 87** in 21075 Hamburg mit 6 Wohnungen und 5 Pkw-Außenstellplätzen erworben.

Zum 20. Dezember 2019 wurde das Objekt **Max-Halbe-Str. 25**, 21077 Hamburg veräußert.

| 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



Erwerb: Heimfelder Straße 87



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 51 Prozent (Vorjahr 50 Prozent) möglich, in den anderen Fällen waren von geringfügigen Nachbesserungen bis hin zur Vollmodernisierung Investitionen in die jeweiligen Wohnungen erforderlich. Die Mietausfallquote gemessen am Gesamtumsatz beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 3,8 Prozent (Vorjahr 3,2 Prozent). Bereinigt um die zum Abbruch vorgesehenen Objekte liegt die Ausfallquote bei 2,4 Prozent (Vorjahr 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:

Die Häuser **Höpenstr. 1 a – 5 c** sowie **Jägerstr. 99 a – 103 b** wurden an ein neues Wärmenetz angeschlossen, welches von einer Eisspeicherheizung nebst elektrischer Wärmepumpe und einem „Power to heat – Modul“ gespeist wird. Die begonnene Strangsanierung im **Gottschalkring** und in der **Bandelstraße** wird zukünftig bei jedem Wohnungswechsel durchgeführt. Das Fensteraustauschprogramm wurde in der **Bremer Str. 128 + 132** fortgesetzt. Vor der **Roseggerstr. 5** wurde der Carport erneuert und um eine Mülleinhausung ergänzt.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern **Winsener Str. 47, Am Mühlenfeld 117, Sudermannstr. 21, Zimmermannstr. 2, 10, 16, 20, 21** und **Reeseberg 24, 30, 42, 43, 65** fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 38 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und 2 Einzelanfragen nach Bad- und Küchenerneuerung erfüllt. Weiterhin wurden bei Bedarf ergänzende Fahrradabstellmöglichkeiten in Außenbereichen unserer Wohnanlagen geschaffen.

Im Arbeitsplan 2020 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Das Fensteraustauschprogramm wird mit der **Bremer Str. 126** hier zum Abschluss gebracht. Da der Erhalt der Umbaugenehmigung sich bis November 2019 hinzog, wird die ehemalige Gaststätte im **Reeseberg 178 a** erst jetzt in eine Kindertagesstätte umgebaut. In der **Schwarzenbergstr. 58** erfolgt eine umfangreiche Tiefgaragensanierung. Vermutlich wird die Anzahl der Leerwohnungsmodernisierungen einen neuen Höchststand erreichen. Weiterhin erfolgt in verschiedenen Verwaltungseinheiten der Austausch von Gasetagenheizkessel gegen Brennwert-Thermengeräte. Auch die Ergänzung fehlender Fahrradabstellplätze im Außenbereich wird von der Genossenschaft fortgesetzt. Zusätzlich sollen eingehauste Müllsammelplätze entstehen.

| Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 16. Mai 2019 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



Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2018 wurde ebenfalls beschlossen. Weiterhin wurden vier Mitglieder für den Wahlvorstand bestellt. Darüber hinaus wurde eine umfangreiche Satzungsänderung beschlossen, deren Eintragung in das Genossenschaftsregister zum 15.08.2019 erfolgte.

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.

| **Wahlen zur Vertreterversammlung**

In der Zeit vom 11. bis 25. November 2019 fanden die Wahlen zur Vertreterversammlung statt. Die ausschließlich per Brief gewählten Vertreterinnen und Vertreter sind aus dem als Anlage beigefügtem Verzeichnis zu ersehen. Die Wahlbeteiligung lag bei knapp 26 Prozent.

| **Prüfung**

In der Zeit zwischen dem 11. September und 16. Oktober 2019 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung im Hause des EBV durch. In seinem Prüfungsbericht vom 16. Oktober 2019 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirt-



Nachbarschaftstreff Eißendorfer Straße 124



schaftlichen Verhältnisse Folgendes wieder:

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht grundsätzlich den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind vor dem Hintergrund bestehender Beleihungsspielräume und freier Kreditlinien 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.

| Personalentwicklung

Im Berichtsjahr beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich zehn kaufmännische (davon drei in Teilzeit) und drei technische Angestellte, eine Sozialarbeiterin, fünf hauptamtliche Hausmeister sowie zwei Raumpflegerinnen (beide in Teilzeit). Daneben wurden bedarfsweise Aushilfskräfte eingesetzt. Ab August 2019 ist auch wieder ein Ausbildungsplatz für den Beruf Immobilienkaufmann besetzt.

Neben Teilnahmen an zahlreichen Fortbildungsveranstaltungen sowie Tagesseminaren nahmen verschiedene Mitarbeiter auch Aufgaben in Fachauschüssen wahr und gewährleisteten so, die Qualität der eigenen Arbeit auf einem hohen Level zu halten.

| Mitglieder- und Mieterbetreuung

Seit März 2019 wird in der Eißendorfer Str. 124 zusammen mit der Baugenossenschaft Finkenwerder-Hoffnung ein weiterer Nachbarschaftstreff betrieben. Für die Erstausrüstung konnten Mittel aus dem RISE-Programm eingeworben werden. Neben wöchentlich wiederkehrenden Programmpunkten gab es verschiedene Einzelveranstaltungen mit unterschiedlichem Zuspruch. Um die Bekanntheit dieses Treffs zu erhöhen, war er eine Zeitlang Anlaufpunkt für die Artothek – die Kunstleihe für Harburg.

Neben dem Nachbarschaftstreff in der Kniggestraße gab es wieder zahlreiche Veranstaltungen und Ausfahrten, die von den Mitgliedern gut angenommen wurden. Das White Dinner am letzten Augustwochenende bleibt ebenso wie die Sued-Kultur-Music-Night oder der DiscoMove im Programmangebot der Genossenschaft. 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.

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 fanden 14 Aufsichtsratssitzungen statt, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, um sich vor Ort z.B. die Leerwohnungsmodernisierungen erläutern zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2019 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.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen.

Hamburg, im April 2020

Der Aufsichtsrat

Birgit Borchert,
Christiane Boekenhauer (Vorsitzende),
Fred Bonkowski,
Rosemarie van Delft,
Cordula Döhring (stellv. Vorsitzende)
(von links)



Grundlagen des Unternehmens

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) hat ihren Sitz in Hamburg und verfügt per 31.12.2019 über 3.245 eigene Wohnungen, 28 Gewerbeobjekte, 1.474 Pkw-Stellplätze – davon 999 in Garagen – und ein eigengenutztes Büro. Daneben werden noch 205 sonstige Objekte wie Pachtgärten, Fahrradplätze u.a. angeboten. Zum EBV gehören 4.822 Mitglieder sowie eine 60 köpfige Vertreterversammlung. Der Wohnungsbestand hat sich im Saldo um 14 Einheiten verringert, da dem Ankauf von sechs Einheiten zwei Stilllegungen, 17 Abbrüche und ein Verkauf gegenüberstanden. Im Dezember begann auf dem Abbruchgelände der Neubau von 24 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 27 Stellplätzen.

Die Wohnungen werden nahezu ausschließlich den Mitgliedern der Genossenschaft zur Nutzung überlassen. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum, gut ausgestatteten Wohnungen und einem stabilem Wohnumfeld ist unverändert hoch. Das Geschäftsmodell der EBV ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn

ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Wirtschaftsbericht Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Hamburg und den angrenzenden Gemeinden ist als günstig zu bezeichnen.

Speziell für Hamburg wird ein nach wie vor hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist weiterhin steigend und im Jahre 2018 um 10.595 auf 1.841.179 gewachsen. Eine Modellrechnung bis zum Jahre 2040 des Statistischen Landesamtes weist in allen 3 Varianten Zuwächse zwischen 108.000 bis 210.000 Personen aus. Einhergehend damit wächst auch die Anzahl der Haushalte, allerdings durchaus unterschiedlich in der Größe der dazugehörenden Personenzahl.



Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019	Ist 2019	Ist 2018
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	20.698	20.895	20.237
Instandhaltungsaufwendungen	8.150	7.420	9.811
Zinsaufwendungen	1.289	1.604	1.732
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	253	749	- 1.571

Die z. T. nur geringen Abweichungen zwischen Plan- und Ist-Zahlen sind u. a. auf den fremdfinanzierten Ankauf der Heimfelder Straße 87 sowie auf geringere Ausgaben bei der Leerwohnungsmo-
dernisierung und laufenden Instandhaltung zu-
rückzuführen. Dafür stieg der Aufzinsungsbetrag
für die Pensionsrückstellungen. Die Aktivierbar-
keit der ausgetauschten Rauchwarnmelder ent-
lastete den Instandhaltungsaufwand und ließ das
Jahresergebnis deutlich höher ausfallen.

Die Mehrzahl der Nutzungsgebühren wurde zum
1.2.2019 um bis zu 5 Prozent erhöht, umgekehrt
stieg auch der abbruchbedingte sowie moder-
nisierungsbedingte Leerstand an. Die Durch-
schnittsmiete lag im Dezember 2019 bei 6,56 Euro

pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,30 Euro)
und damit deutlich unter dem Mittelwert in Höhe
von 8,66 Euro pro Quadratmeter des Hamburger
Mietenspiegels 2019. Die Fluktuationsrate lag mit
7,2 Prozent fast auf Vorjahresniveau (7,0 Prozent).
Für Instandhaltungs- und Modernisierungskos-
ten hat die Genossenschaft im abgelaufenen Jahr
35,41 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzflä-
che (Vorjahr 45,27 Euro) aufgewendet.

Insgesamt kann die Beurteilung der Genossen-
schaft als positiv angesehen werden, da der Woh-
nungsbestand erweitert wird, die Instandhaltungs-
und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig
fortgeführt wurden und die Ertragslage bei nahezu
unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.



| Ertragslage

Die Genossenschaft weist im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von rund 0,7 Mio. € aus (Vorjahr Fehlbetrag 1,6 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergab:

Ertragslage in T€	2019	2018	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+911,9	-1.467,1	+2.379,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	+28,2	-151,7	+179,9
Neutrales Ergebnis	-227,7	+64,3	-292,0
Ergebnis vor Ertragssteuern	+712,4	-1.554,5	+2.266,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+37,0	-17,0	+54,0
Jahresüberschuss	+749,4	-1571,5	+2.320,9

Zum positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung trugen erhöhte Umsatzerlöse (+825 T€), deutlich geringere Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (-2.390 T€) bei; auch die Sonstigen Erträge (-340 T€) minderten sich wegen geringer Versicherungserstattungen gegenüber dem Vorjahr. Zwar stiegen die Abschreibungen (+285 T€), aber dafür minderten sich erneut die Kapitalkosten (-140 T€).

Der positive Saldo „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ ist auf den Verkauf einer Doppelhaushälfte zurückzuführen. In der Regel ist der Saldo negativ, da den hier ausgewiesenen Aufwendungen für den Mitgliederbereich keinerlei Erträge gegenüberstehen.

Das „Neutrale Ergebnis“ fiel negativ aus, da hier u. a. Abbruchkosten auszuweisen sind. Der positive Ausweis bei den Steuern betrifft Erstattungen von zu viel geleisteten Vorauszahlungen.



| Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Genossenschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Als anlageintensives Unternehmen ist der EBV zur Finanzierung seiner Investitionen in besonderem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Somit haben die Fremdkapitalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 2,28 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (2,51 Prozent).

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2019:

Kapitalflussrechnung

	2019 (€)	2018 (€)
Jahresüberschuss	+ 749,4	- 1.571,6
Cashflow nach DVFA/SGI ¹⁾	+ 5.411,4	+ 2.672,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 5.896,1	+ 5.050,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 4.732,6	- 10.125,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.599,6	+ 113,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 436,0	- 4.961,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 349,0	+ 784,9

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2019	2018
Eigenkapitalquote	%	33,90	33,62
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,56	6,30
Fluktuationsrate	%	7,20	7,00
Leerstandsquote zum Stichtag	%	3,80	3,20
Zinsquote pro Euro	%	9,86	10,90
Mietenmultiplikator	Faktor	5,86	6,08



| Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind zu einem Großteil durch Eigenkapital und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Derzeitige kurzfristige Kredite werden mit Beginn der dazugehörigen Baumaßnahmen in langfristige Kredite umgewandelt.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um die Investitionen in Neubau/Kauf (+3.450 T€), in Geschäfts- und andere Bauten (+960 T€) sowie in Technische Anlagen und Maschinen/Betriebs- und Geschäftsausstattung (+400 T€) geschmälert um die üblichen Abschreibungen auf diese Positionen (-4.500 T€). Das Umlaufvermögen

veränderte sich bei den Sonstigen Vermögensgegenständen (-84 T€), Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen (-75 T€), noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+280 T€) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (-440 T€).

Die Minderung des langfristigen Fremdkapitals setzt sich aus Darlehensneuaufnahmen (+5.170 T€) saldiert mit den vereinbarten und Sondertilgungen (-7.320 T€) sowie Umwidmung in die Kurzfristigkeit (-1.000 T€) zusammen. Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals beruht im Wesentlichen auf der vorstehenden Umwidmung und weiteren Euriborkrediten (+3.500 T€), dem Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen (+T€ 170) sowie der geringeren stichtagsbedingten Ausweisung von Rechnungen für Lieferungen und Leistungen (-1.130 T€). Die Rückstellungen veränderten

	31.12.2019		Veränderungen gegenüber 2018
	T€	%	T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	105.724,0	94,75	231,7
Finanzanlagen	0,1	0,00	0,0
Umlaufvermögen	5.852,9	5,25	-319,7
Gesamtvermögen	111.577,0	100,00	-88,0
Fremdkapital			
langfristig	61.804,1	55,39	-3.155,9
kurzfristig	10.612,4	9,51	2.621,6
Rückstellungen	1.336,5	1,20	165,6
Eigenkapital	37.824,0	33,90	280,7
Gesamtkapital	111.577,0	100,00	-88,0



sich wegen gestiegener Pensionsverpflichtungen. Die Steigerung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss und der damit verbundenen Erhöhung der Rücklagen (+600 T€), eine reduzierte Ausweisung eines Bilanzgewinns (-135 T€) sowie eine Minderung der Geschäftsanteile (-185 T€) zurückzuführen.

| 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 2027 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr – hier wird ein Jahresüberschuss von € 2,5 Mio. erwartet, der Umsatzerlöse von € 22,3 Mio., Hausbewirtschaftungskosten von € 10,8 Mio., Zinsaufwendungen von € 1,4 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 Abweichung vom Plan

zum Ist-2019 (Jahresüberschuss € 0,25 Mio./€ 0,75 Mio.) entstand durch die nicht eingeplante Aktivierungsmöglichkeit der erneuerten Rauchwarnmelder.

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 nahezu identisch ist mit den jeweiligen Mittelwerten der Baualterklassen 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 Hinsicht 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhal-

tungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Hamburg, im April 2020

Joachim Bode

Alexandra Chrobok





1. Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		47.571,00	37.217,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	95.274.565,59		96.648.624,56
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.453.547,37		5.784.942,62
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51		353.473,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.675.506,70		1.633.704,54
Betriebs- und Geschäftsausstattung	684.834,80		621.371,28
Anlagen im Bau	653.987,02		0,00
Bauvorbereitungskosten	580.540,49	105.676.455,48	412.935,10
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		105.724.078,48	105.492.320,61
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.643.424,49		4.356.288,30
Andere Vorräte	359,40	4.643.783,89	258,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	49.207,81		59.530,22
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23,34		75.963,06
Sonstige Vermögensgegenstände	810.827,49	860.058,64	894.043,27
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		349.034,42	785.093,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	1.425,00
Bilanzsumme		111.576.955,43	111.664.922,42



Passivseite	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		403.840,00		480.960,00
der verbleibenden Mitglieder		14.735.040,00		14.880.960,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		141.120,00	15.280.000,00	103.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	5.760,00			(3.200,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		3.895.816,03		3.749.604,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	146.211,63			0,00
Bauerneuerungsrücklage		7.500.000,00		7.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	100.000,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen		11.000.000,00	22.395.816,03	10.644.934,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Minus = entnommen aus Rücklage)	355.065,33			(-1.855.065,33)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		749.462,56		-1.571.625,33
Einstellungen in /Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-601.276,96	148.185,60	1.855.065,33
Eigenkapital insgesamt			37.824.001,63	37.543.259,07
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.163.648,00		1.003.285,00
Sonstige Rückstellungen		172.830,00	1.336.478,00	167.560,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		64.848.544,03		64.443.471,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		670.000,00		670.000,00
Erhaltene Anzahlungen		5.176.335,86		5.003.891,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung		45.009,24		40.574,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.303.064,92		2.439.808,08
Sonstige Verbindlichkeiten		307.396,42	72.350.350,47	278.512,94
davon aus Steuern:	70.204,95			(65.716,69)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	5.508,06			(3.629,16)
Rechnungsabgrenzungsposten			66.125,33	74.560,28
Bilanzsumme			111.576.955,43	111.664.922,42

Gewinn- und Verlustrechnung



| 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		20.895.645,74		20.237.144,79
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		262.307,88	+21.157.953,62	+253.690,55
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			+287.136,19	+112.025,45
Andere aktivierte Eigenleistungen			+30.000,00	+48.500,00
Sonstige betriebliche Erträge			+616.840,53	+821.787,61
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-12.061.194,89	-14.091.556,84
Rohergebnis			10.030.735,45	7.381.591,56
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.386.584,66		-1.400.583,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		336.352,83	-1.722.937,49	-296.032,44
davon für Altersversorgung		74.567,17		(36.747,11)
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.501.664,34	-4.195.137,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-912.604,25	-735.608,94
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			+0,78	+0,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			+7.120,24	+7.524,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-1.604.734,96	-1.732.615,89
Steuern vom Einkommen und Ertrag			+37.016,79	-17.016,79
Ergebnis nach Steuern			1.332.932,22	-987.878,36
Sonstige Steuern			-583.469,66	-583.746,97
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			749.462,56	-1.571.625,33
Entnahmen aus Rücklagen			0,00	+1.855.065,33
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen			-601.276,96	0,00
Bilanzgewinn			148.185,60	283.440,00



| 3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2019

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 31.12.2019 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 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€ 30 in die Herstellungskosten des Jahres 2019 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 50 Jahre zugrunde gelegt.

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 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 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 3,21 % (Stichtag Januar 2018) bzw. 2,71 % (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.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	212.094,94	26.946,80	19.651,43		219.390,31
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	190.674.171,99	2.503.061,94	289.262,09	-13.185,65	192.874.786,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.736.247,27	958.401,08			9.694.648,35
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51				353.473,51
Technische Anlagen und Maschinen	4.121.462,19	221.877,93	390.476,67		3.952.863,45
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.871.539,86	182.363,95	35.410,57		2.018.493,24
Anlagen im Bau	0,00	394.960,41		+259.026,61	653.987,02
Bauvorbereitungskosten	412.935,10	450.133,59	36.687,24	-245.840,96	580.540,49
Sachanlagen gesamt	206.169.829,92	4.710.798,90	751.836,57	0,00	210.128.792,25
Finanzanlagen					
andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt	206.381.976,86	4.737.745,70	771.488,00	0,00	210.348.234,56

2. Die **Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen den Einbau von funkbasierten Rauchwarnmeldern (T€ 510), sowie den Ankauf Heimfelder Str. 87 (T € 1.674).

3. Bei den **Zugängen der Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** wurde ein Eispeicher (T€ 913, saldiert um Zuschüsse) sowie eine Heizgarage (T€ 34) in der Höpenstraße aktiviert.

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

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

Forderungen aus	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Vermietung	3.720,00	4.930,06
Zuschüssen	77.852,61	75.219,53



Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019 €	Buchwert	Buchwert
		Zugängen / Zuschreibungen €	Abgängen €	(+ / -) €		am 31.12.2019 €	am 31.12.2018 €
174.877,94	16.592,80		19.651,43		171.819,31	47.571,00	37.217,00
94.025.547,43	3.859.611,77		284.938,60		97.600.220,60	95.274.565,59	96.648.624,56
2.951.304,65	289.796,33				3.241.100,98	6.453.547,37	5.784.942,62
0,00					0,00	353.473,51	353.473,51
2.487.757,65	180.075,77		390.476,67		2.277.356,75	1.675.506,70	1.633.704,54
1.250.168,58	118.900,43		35.410,57		1.333.658,44	684.834,80	621.371,28
0,00					0,00	653.987,02	0,00
0,00					0,00	580.540,49	412.935,10
100.714.778,31	4.448.384,30	0,00	710.825,84	0,00	104.452.336,77	105.676.455,48	105.455.051,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
100.889.656,25	4.464.977,10	0,00	730.477,27	0,00	104.624.156,08	105.724.078,48	105.492.320,61

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

7. Aus der Abzinsung der **Penionsrückstellungen** 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€168.

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

8. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: T€ 79 für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen.



9. Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus dem unten angegebenen Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen T€ 4.438 abgerechnete Nebenkosten. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 7.420 Instandhaltungsaufwendungen.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind T€ 6 aus der Aufzinsung von Zuschüssen (sonstige Vermögensgegenstände) enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 128 aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestanden T€ 5.333 nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen. Außerdem waren in Höhe von T€ 11.000 Darlehenszusagen noch nicht valuiert.

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

Vollbeschäftigte/Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	7,25/3,5
Technische Mitarbeiter	3/0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	5,75/1,25
geringfügig Beschäftigte	0/5,25

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	64.848.544,03	9.513.619,05	18.121.072,29	37.213.852,69	61.348.544,03	Grundpfandrecht
gegenüber anderen Kreditgebern	670.000,00	0,00	670.000,00	0,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	5.176.335,86	5.176.335,86	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	45.009,24	45.009,24	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.303.064,92	1.303.064,92	0,00	0,00	0,00	
sonstige	307.396,42	307.396,42	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	72.350.350,47	16.345.425,49	18.791.072,29	37.213.852,69	61.348.544,03	



3. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	4.845
Zugang	178
Abgang	201
Ende 2019	4.822

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um € -145.920,00.

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.

Allerdings wird an dieser Stelle auf den Hinweis im Prognose-, Chancen- und Risikobericht verwiesen.

6. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 07.04.2020 wurden € 146.211,63 in die getzliche Rücklage, € 100.000,00 in die Bauernuerungsrücklage und € 355.065,33 in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

7. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2019 wie folgt zu verteilen:

1 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 14.818.560,00 (Stand 01. Januar 2019)
= € 148.185,60

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 07. April 2020

Der Vorstand

Joachim Bode

Alexandra Chrobok



| Die EBV-Stiftung

Die Stiftung – anerkannt mit Bescheid vom 14. September 2001 von der Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg sowie zuletzt mit Freistellungsbescheid vom 17. April 2019 des Finanzamtes Hamburg-Nord – hat im abgelaufenen Geschäftsjahr aus den Erträgen ihres um 20.000,00 Euro erhöhten Stiftungskapitals von nunmehr 440.000,00 Euro zahlreiche Projekte bezuschusst. U. a. den Streetsoccercup der Mobilien Suchtprävention, die Schulvereine von Goethe Schule und Georg Kerschensteiner Grundschule, Förderunterricht in der Klangfabrik, die Stiftung des Freilichtmuseum am Kiekeberg und die Freie evangelische Gemeinde Norddeutschlands sowie 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 Leseorte, das Weihnachtsmärchen im Harburger Theater als auch im Ernst Deutsch Theater und ein begrenztes Kartenkontingent für die „Starpyramide“ in der Ebert Halle sind weitere Aktionen der EBV-Stiftung. Ebenfalls wurden die Schwimmernkurse für Kinder in der Inseparkhalle in Wilhelmsburg aufrechterhalten. Für nahezu alle Angebote und Unterstützungsleistungen der EBV-Stiftung gibt es seit Beginn der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Gesetzgebung



Gitarrenunterricht in der Klangfabrik

umfangreiche Durchführungsbeschränkungen. 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.

Hamburg, im Februar 2020

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)

Die Bilanz zum 31.12.2019 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	420.000,00
Forderungen aus Zinsen	0,00
Bankguthaben	61.381,62
Kasse	178,00
	481.559,62

Passiva	€
Stiftungsvermögen	440.000,00
Rücklage	37.164,02
Rückstellung für Verwaltungskosten	285,60
Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	4.110,00
	481.559,62

Wohnungs- bestand



VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Whg.)										Gesamt	Bindung							
		1	1 ½	2	2 ½	2 ¾	3	3 ½	3 ¾	4	4 ½			4 ¾	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 Tivolivweg 7, 9	2		59	1		82		3	1		1							149	f.f.
5	Winsener Str. 45-55	3		41			4		5										53	f.f.
6	Rosentreppe 2a, 1, 3, 2, 4			8			29		2										39	f.f.
8	Haakestr. 85			1			1		1										3	f.f.
9	Bremer Str. 114, 116			8			14		2										24	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 Mühlentfeld 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.
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 Tillemannhöhe 11-19	5		49			6												60	f.f.
35	Ritterbuschplatz 2-6a+b Tillemannhöhe 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.



VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Whg.)										Gesamt	Bindung									
		1	1 ½	2	2 ½	2 ¾	3	3 ½	3 ¾	4	4 ½			4 ¾	5	6	7	8	9	10		
44	Brandesstr. 5-9 Roseggerstr. 5, 7	6		4			32														42	ff.
45	Wasmerstr. 3-7 Brandesstr. 6-8			4			42														46	ff.
46	Metzenberg 11, 13			4			12														16	ff.
47	Petersdorfstr. 20a-c Roseggerstr. 2a-e			48			32														80	ff.
48	Haakestr. 87a-c			3					15												18	ff.
49	Höpenstr. 1a-c (s. auch VE 82)						18														18	ff.
50	Jägerstr. 99a-103b Höpenstr. 3a-5c (s. auch VE 81)						72														72	31.12.2029
51	Radickestr. 2a-6c Reeseberg 180-184 (s. auch VE 83)	44		44			51	1													140	31.12.2029
52	Reeseberg 177a-181c (s. auch VE 84)						54														54	31.12.2029
53	Reeseberg 175	5		4																	9	ff.
54	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 154)						7		1												8	ff.
55	Roggestr. 7, 9			2					10												12	ff.
57	Gottschalkring 3, 5, 4-6, 10-12, 16-22 Bandelstr. 3, 5	30		12			88		22												152	ff.
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4			1		1												6	ff.
59	Heinrich-Heine-Str. 29, 31	2		4																	6	ff.
60	Bremer Str. 75	1		5			3														9	ff.
61	Reeseberg 108, 108a	4		8			6														18	31.12.2022
62	Reeseberg 104a			6			3														9	31.12.2022
63	Roggestr. 7a+b, 14a-c, 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2													43	31.12.2022
64	Vinzenzweg 21 Verkauf in 2014						0														0	ff.
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
68	Schwarzenbergstr. 58				3		5	1						1							2	ff.
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
78	Winsener Str. 16 Vinzenzweg 2	3	9	8	7			1													1	ff.
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	31.12.2029
82	Höpenstr. 1a-c (s. auch VE 49)	4	2																		6	f. f.
83	Radickestr. 2a-6c Reeseberg 180-184 (s. auch VE 51)			24																	24	31.12.2029
84	Reeseberg 177a-181c (s. auch VE 52)	18																			18	31.12.2029
85	Roseggerstr. 9	4		4	4				1												13	31.12.2025
87	Zur Seehafenbrücke 1-5 Schwarzenbergstr. 20a, 20-24, 24a		9	19	11	4	12		3								1				59	31.12.2026
88	Metzenberg 28 (*)			0			0														0	ff.
89	Winsener Str. 59			3	1		4														8	31.12.2026
90	Heinrich-Heine-Str. 23 (*)						1														1	ff.



VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Whg.)														Gesamt	Bindung				
		1	1 ½	2	2 ½	2 ¾	3	3 ½	3 ¾	4	4 ½	4 ¾	5	6	7			8	9	10	
91	Max-Halbe-Str. 5 (*)						1												1	ff.	
92	Schwarzenbergstr. 51, 59, 61	11	3	11	16		6										1			48	31.12.2026
	Dritte Twiete 1-3																				
93	Schwarzenbergstr. 73, 77	12		6	16		7	1												42	31.12.2026
	Dritte Twiete 2-6																				
94	Lönsstr. 2						4													4	ff.
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	ff.
100	Winsener Str. 84, 84c			1			3													4	ff.
101	Schwarzenbergstr. 30			6			3						1							10	ff.
102	Harburger Ring 31	1		13			1													15	31.12.2022
103	Liebrechtstr. 43												0							0	ff.
104	Seevetal / Mühlenweg 109a-d (**												4							4	ff.
105	Petersdorfstr. 8 (Gewerbe)												0							0	ff.
106	Metzenberg 26 (*)													0						0	ff.
107	Sophienstr. 1a, 5a-11c (**, 15a, 17a+b			16			9		4	10	1									40	ff.
108	Heinrich-Heine-Str. 35 (*)						1													1	ff.
109	Friedrich-List-Str. 4 (*****												1							1	ff.
110	Roseggerstr. 10 (**						1													1	ff.
111	Liebrechtstr. 41 (*)												0							0	ff.
112	Eddelbüttelstr. 36	1		4	1		2													8	31.12.2022
113	Vinzenzweg 8a-g (**								4				2	8						14	ff.
114	Vinzenzweg 10a-d	4	8	85			17													114	ff.
115	Reeseberg 104			3					4						1					8	ff.
116	Petersdorfstr. 8						6	1												7	ff.
117	Friedrich-List-Str. 2c-d			10			7		4											21	ff.
118	Roseggerstr. 8						8													8	ff.
119	Hans-Dewitz-Ring 31-33			2	26															28	31.12.2035
120	Heimfelder Str. 87			4			2													6	ff.
134	Tilemannhöhe 21-29	4		21			3													28	ff.
135	Tilemannhöhe 12a-14b, 16, 18			4			50														ff.
	Sophienstr. 30-34																			54	
153	Reeseberg 175 (DB)						9													9	ff.
154	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 54)			4																4	ff.
155	Roggestr. 11			2					10												
	Weinligstr. 53a																			12	ff.
157	Gottschalkring 8, 14			18			30		16											64	f. f.
158	Seevetal / Im Alten Dorf 14			2			1	1												4	ff.
165	Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 65)	1				1	4													6	31.12.2020
300	Mozartstr. 35	2		5			9													16	ff.
301	Herderstr. 5+7				3		9													12	ff.
302	Humboldtstr. 118, 118a	1					11													12	ff.
303	Schumannstr. 41			4			5													9	ff.
304	Schumannstr. 43			3			4		1											8	ff.
		243	56	1140	135	19	1380	28	3	181	16	1	23	12	1	4	2	1	3245		



Legende

(*	= Doppelhaushälfte (DH)	f. f.	= frei finanziert/keine Belegungsbindung
(**	= Reihenhaus (RH)	ö. g.	= öffentlich gefördert
(***	= außer Nr. 1, 25, 12, 22, 28, 30 RH	31.12.2XXX	= öffentlich gefördert bis
(****	= Nr. 89, 97, 99, 105, 107, 113, 115 = RH		
(*****	= Einzelhaus		

davon

f. f. gesamt	2347
ö. g. gesamt	898
	<u>3245</u>

Fortfall der Belegungsbindung ab

01.01.2021	44
01.01.2022	97
01.01.2023	112
01.01.2024	9
01.01.2026	13
01.01.2027	241
01.01.2030	332
01.01.2036	28
01.01.2040	22
	<u>898</u>

	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Wohnungen	3.238	205.431,17
Gäste-WE	7	280,16
Wohnungseinheiten	3.245	205.711,33
Einzelgaragen	325	4.630,28
Stellplätze in Tiefgaragen	674	8.930,57
Gewerbliche Objekte	28	4.492,23
Stellplätze im Freien	437	0,00
Stellplätze auf Parkpalette	38	456,00
Sonstige Objekte (z.B. Motorrad-/ Fahrradstellplätze, BHKW-Gebäude)	121	518,00
Pachtgärten	84	0,00
eigengenutztes Büro	1	1.241,81
Nachbarschaftstreff Kniggestraße	1	138,51
Objekte insgesamt	4.954	226.118,73

Stand: 31.12.2019



Bestand an Blockheizkraftwerken

	Belegenheit	Leistung KW elektrisch/ thermisch	Inbetrieb- nahme
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 10c	50/82	2017

Bestand an thermischen Solaranlagen

	Belegenheit	m ²	Inbetrieb- nahme
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)	Metzenberg 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)	Petersdorferstr. 19 a/b	97,98 m ²	2012
18)	Petersdorferstr. 17 a/b	134,16 m ²	2013
19)	Roseggerstr. 2 a-e	346,00 m ²	2014
20)	Petersdorferstr. 20 a-c	63,00 m ²	2014
21)	Metzenberg 11/13	56,00 m ²	2014
22)	Metzenberg/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	183,00 m ²	2018
27)	Reeseberg 178 c+e	265,00 m ²	2018
28)	Jägerstr. 99 a-103 b	134,00 m ²	2019
Gesamtfläche		2.017,58 m²	

Bestand an Fotovoltaikanlagen

	Belegenheit	Leistung	Inbetrieb- nahme
1)	Wasmerstr. 3-7	8,40 kWp	1996
2)	Petersdorferstr. 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	13,68 kWp	2006
24)	Vinzenzweg 10d	40,32 kWp	2007
25)	Reeseberg 30-40.	15,84 kWp	2009
26)	Rosentreppe 1-3	13,68 kWp	2011
27)	Rosentreppe 2-4	4,18 kWp	2011
28)	Reeseberg. 22-28	17,50 kWp	2013
29)	Winsener Str. 45-49	9,88 kWp	2015
30)	Roseggerstr. 8	5,72 kWp	2018
Gesamtleistung		361,26 kWp	

Verzeichnis unserer Vertreter*innen



Ort wenn nicht anders angegeben: Hamburg

Stand März 2020

Wahlbezirk 1

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

Wahlbezirk 2

- (PLZ 21079) Sophiestraße 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) Rosentrepppe 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) Lohmannsweg 24, 26, 30
- (PLZ 21075) Bissingstraße 7, 9
- (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
- (PLZ 21075) Heimfelder Straße 87

Wahlbezirk 7

- (PLZ 21077) Lönsstraße 2, 6
- (PLZ 21017) 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, 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, 1 08, 108a
- (PLZ 21079) Brandesstraße 5, 7, 9, 6, 8

Wahlbezirk 9

- (PLZ 21079) Jägerstraße 99a-103b, 134
- (PLZ 21079) Höpenstraße 1 a-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

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Rasch, Heinz
- 2 Frankenberg, Andreas
- 3 Zeidler, Nils
- 4 Rasch, Detlef

Ersatzvertreter*innen

- 1 Inselmann, Ursula
- 2 Knabenreich, Karl-Heinz

Wahlbezirk 2

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Knuth, Maria
- 2 Knuth, Peter
- 3 Hagemann, Bärbel
- 4 Kamphausen, Michael

Ersatzvertreter*innen

- 1 Roloff, Matthias
- 2 Thinius, Joana

Wahlbezirk 3

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Pade, Angelika
- 2 Pade, Bernd
- 3 Fuss, Torsten
- 4 Hillmer de Pereyra, Petra

Ersatzvertreter*innen

- 1 Nitsch, Andreas
- 2 Smiljkovic, Annegret

Wahlbezirk 4

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Grape, Vera
- 2 Heck-Niels, Katharina
- 3 Kardasiewicz-Stopikowska, Izabella

Ersatzvertreter*innen

- 1 Kattein, Michael
- 2 Pangalos, Georg

Wahlbezirk 5

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Wolf, Ronny
- 2 Künkel, Dieter

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

Wahlbezirk 3

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 – 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Lübberstedt, Ingrid

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 Gehrman, Karin
- 4 Bonkowski, Barbara
- 5 Burmester, Helgard

Ersatzvertreter*innen

- 1 Grabbert, Sven



Wahlbezirk 6

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Bals, Peter
- 2 Bienert, Jörg
- 3 Elwart, Heide
- 4 Niels, Hans-Ulrich
- 5 Freiwald, Lisa
- 6 Barthels, Petra

Ersatzvertreter*innen

- 1 Halwe, Angelika
- 2 Venohr, Horst

Wahlbezirk 7

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Kujawa, Lydia
- 2 Jonasson, Sonja
- 3 Konstabel, Harry
- 4 Bendele, Magda
- 5 Thams, Petra

Ersatzvertreter*innen

- 1 Schaschek, Florian

Wahlbezirk 8

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Jung, Horst
- 2 Thiel, Christel
- 3 Knabenreich, Gertraude
- 4 Becker, Helmut
- 5 Wichern, Holger

Ersatzvertreter*innen

- 1 Thinius, Elke
- 2 Thinius, Frank

Wahlbezirk 9

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Peters, Uve
- 2 Winkler, Ingelore
- 3 Böhm, Mike
- 4 Schulze, Karl-Heinz
- 5 Wollenberg, Rita
- 6 Wollenberg, Albert

Ersatzvertreter*innen

- 1 Buschdor, Beate
- 2 Voss, Peter

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

Wahlbezirk 7

Vertreter*innen (Amtsperiode 2015 – 2019)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 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



Wahlbezirk 10

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Lange, Sigrid
- 2 Wiesner, Frank
- 3 Geyer-Langhof, Irmtraut
- 4 Wendt, Annika
- 5 Boekenhauer, Gunnar
- 6 Wendt, Karl-Heinz
- 7 Schulz, Jutta
- 8 Lange, Günter
- 9 Urbanek-Urbach, Bärbel
- 10 Döhring, Klaus-Dieter
- 11 Meyer, Jan-Carsten
- 12 Bartels, Klaus
- 13 Beer, Edeltraud
- 14 Dunker, Wolf Dieter
- 15 Kusen, Andreas
- 16 Endricat, Marion
- 17 Schulz, Niklas
- 18 Henke, Ulrike

Ersatzvertreter*innen

- 1 Beer, Jürgen
- 2 Henke, Bernd
- 3 Sack, Christian
- 4 Walberer, Franziska
- 5 Timpke, Horst
- 6 Grützmacher, Jürgen

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, Edeltraud
- 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 Borchert, Jürgen
- 17 Bendele, Magda

Ersatzvertreter*innen

- 1 Henke, Ulrike

UNSERE
LIEBLINGS
SPRACHE
IST DIE
MIT
SPRACHE

Wohnen mit echter Mitbestimmung

wohnungsbaugenossenschaften.de



