



Eisenbahnbauverein
Harburg eG





Eisenbahnbauverein Harburg eG

Rosentreppe 1a
21079 Hamburg

Telefon 040 7 64 04-0

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



Der Vorstand der
Eisenbahnbauverein Harburg eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht 2021

Hamburg, im April 2022



		2017	2018	2019	2020	2021
Bilanzsumme	€	110,40 Mio.	111,66 Mio.	111,57 Mio.	112,42 Mio.	115,57 Mio.
Eigenkapitalquote	%	35,00	33,62	33,90	35,49	34,89
Investitionen	€	3,12 Mio.	10,12 Mio.	4,73 Mio.	5,60 Mio.	7,51 Mio.
Geschäftsguthaben	€	14,59 Mio.	15,46 Mio.	15,28 Mio.	15,29 Mio.	15,19 Mio.
Rücklagen	€	23,51 Mio.	21,79 Mio.	22,39 Mio.	23,87 Mio.	24,83 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	19,95 Mio.	20,23 Mio.	20,89 Mio.	21,63 Mio.	22,01 Mio.
Instandhaltung	€	7,81 Mio.	9,81 Mio.	7,42 Mio.	6,32 Mio.	7,53 Mio.
Bilanzgewinn	€	0,40 Mio.	0,28 Mio.	0,15 Mio.	0,73 Mio.	0,29 Mio.
Mitglieder		4.848	4.845	4.822	4.852	4.878
Eigene Wohnungen		3.216	3.259	3.245	3.208	3.233
Sonstige Objekte		1.680	1.706	1.709	1.676	1.693

| 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

Alsterwatt eG



	Seite
Organe der Genossenschaft	7
Bericht des Vorstandes	8
Konjunkturelle Entwicklung 2021	8
Arbeitsmarkt	12
Branchenentwicklung in Hamburg	15
Neubauaktivitäten der Genossenschaft	24
Grundstücksverkehr	25
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	25
Vermietung	25
Modernisierung und Instandhaltung	26
Tätigkeit der Organe	27
Prüfung	27
Personalentwicklung	28
Mitglieder- und Mieterbetreuung	28
Bericht des Aufsichtsrates	29
Lagebericht der Genossenschaft	30
Ertragslage	31
Finanzlage	32
Vermögenslage	33
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	34
Bilanz zum 31.12.2021	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021	38
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2021	39
Bericht über die EBV-Stiftung	44
Wohnungsbestand	45
Bestand an Fotovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	49
Verzeichnis der Vertreter*innen	50

Gedenken

an im Berichtsjahr verstorbene Mitglieder



Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Albers	Hildegard	Lapatke	Sven
Antholz	Hans	Lindner	Erika
Asmussen	Claus	Lüning	Rosita
Bardowiecks	Hilda	Markmann	Helmut
Barz	Anita	Marx	Colin
Becker	Uwe	Metken	Helmut
Beecken	Hildegard	Meyer	Ursula
Bley	Wolfgang	Muhamed-Ali	Ali Tayeh
Bollow	Helmut	Oguz	Halil
Borchert	Gabriele	Ohlhorst	Jürgen
Borchert	Jürgen	Oltmanns	Inge
Chrobok	Horst	Oschlies	Jürgen
Claps	Ursula	Paulmann	Hans-Heinrich
Cohrs	Thorsten	Pietsch	Marianne
Czech	Helene	Remberg	Gudrun
Damboldt	Harald	Sannow	Evelyn
Dutkiewicz	Charlotte	Spiering	Ingrid
Fathalipour	Mohamad	Stanke	Hans Horst
Fischer	Hans-Juergen	Stocks	Jürgen
Gazafer	Nezahat	Sveen	Kaare
Gehrmann	Ingo	Tangermann	Klaus
Grosinski	Ruth	von Allesch	Andreas
Haase	Kerstin	von Komorowski	Karin
Helbig	Jutta	Walter	Claus
Hencke	Klaus	Weber	Harry
Hoche	Annemarie	Wiesner	Georg
Jandow	Martina	Wolf	Waltraud
Junge	Volker	Zyrull	Erich
Kamowski	Helga		
Kette	Thomas		
Krauss	Marie-Luise		
Küsel	Horst		

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

Am 4. März 2022 verstarb unser ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender

Bernhard Schonn

im 95. Lebensjahr.

Der Verstorbene kam 1976 in den Aufsichtsrat und wurde dessen Vorsitzender ab 1979 bis zu seinem Ausscheiden im Jahre 1997. Mit großem Verantwortungsbewusstsein nahm er das Amt wahr. Jederzeit lag ihm das Wohl der Genossenschaft und natürlich auch das der Mitglieder am Herzen. Der Eisenbahnbauverein hat Herrn Schonn viel zu verdanken.

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



5.025 Mitglieder

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

59 Vertreter*innen

für die Vertreterversammlung 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 – 2023
	Cordula Döhning	stellv. Vorsitzende	1989 – 2022
	Rosemarie van Delft	Schriftführerin	2011 – 2023
	Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	2007 – 2022
	Birgit Borchert		2016 – 2022
	Annika Wendt		2021 – 2024

Prüfungsausschuss

Christiane Boekenhauer	Sprecherin
Fred Bonkowski	
Birgit Borchert	
Cordula Döhning	

Wohnungs- und Technikausschuss

Fred Bonkowski	Sprecher
Christiane Boekenhauer	
Birgit Borchert	
Rosemarie van Delft	
Cordula Döhning	
Annika Wendt	

Der Aufsichtsrat bestellt:

mindestens 2, höchstens 3 Mitglieder des Vorstandes

Joachim Bode	1994 – 2024
Alexandra Chrobok	2009 – 2023

Christian Sachse
Handlungsbevollmächtigter



| Konjunkturelle Entwicklung 2021

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der andauernden Pandemie

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) corona-bedingt um 4,6 Prozent eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8 Prozent. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

Gleichwohl ist die Leistung im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,7 Prozent gesunken. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegen konnte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende. Vor allem der private Konsum und Bauinvestitionen gingen zurück. Die staatlichen Konsumausgaben legten corona-bedingt zu.

Gleichwohl war das BIP im Gesamtjahr 2021 im Vergleich zu 2019 noch um ca. 2 Prozent niedriger. Gegenüber dem 4. Quartal 2019 lag das BIP 2021 um 1,5 Prozent niedriger (preis-/saison-/kalenderbereinigt). Nachfolgende Corona-Wellen und zunehmende Lieferkettenprobleme dämpften die an sich positive Entwicklung. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 Prozent. Bis 2020 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Im EU-Vergleich holt die deutsche Wirtschaft langsamer auf. Allerdings war der vorangegangene Einbruch hier auch deutlich geringer.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die

Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 Prozent. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 Prozent zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe, ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau, um 3 Prozent. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 Prozent zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 Prozent. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2009 bot der private Konsum erneut Unterstützung für die Wirtschaft. Preisbereinigt haben sich die privaten Konsumausgaben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stabilisiert. 2020 hatte die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer die Nachfrage nach langlebigen Konsumgütern befeuert. 2021 folgte auch aus Sättigungsgründen die Gegenbewegung. Dagegen wurden kurzlebige Konsumgüter und Reisen stärker nachgefragt. Stützend wirkten auch die primär corona-getriebenen Konsumausgaben des Staates (Impfstoffe/Test). Ausgehend vom bereits hohen Vorjahresniveau stiegen sie erneut (+3,4 Prozent). Die Bauinvestitionen legten nach fünf Jahren mit deutlichen preisbereinigten Zuwächsen nur um 0,5 Prozent zu. Ursächlich waren die weiterhin hohe Nachfrage bei ohnehin ausgelasteten Kapazitäten und der lieferkettenbedingt zunehmende Materialmangel. Nach einem zweistelligen Rückgang 2020 wurde 2021 deutlich mehr in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) investiert (+3,2 Prozent).

Der Außenhandel erholte sich von dem starken Einbruch 2020. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt +9,4 bzw. 8,6



Prozent). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9 Prozent.

Vor Beginn der Pandemie konnte der Staat noch deutliche Überschüsse verbuchen (+52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen haben nach bisherigen Zahlen auch 2021 coronabedingt hohe Ausgaben bei geringeren Einnahmen zu einem Finanzierungsdefizit des Bundes von 155,3 Mrd. Euro geführt. Gemessen am nominalen BIP resultiert für den Staat die gleiche Defizitquote wie im Vorjahr (-4,3 Prozent).

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 3,4 Prozent. Ausschlaggebend war hier der Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg nominal um 1,8 Prozent. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 Prozent. Mit einem Minus von 10,2 Prozent hatte es hier zuvor auch den stärksten Rückgang gegeben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 0,5 Prozent). Ausschlaggebend war vor allem das 2. Halbjahr 2021. Treiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 Prozent. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 Prozent) und Erdgas (139 Prozent). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 Prozent über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+3,3 Prozent).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen

Anteil von 10,8 Prozent (zuvor 11,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 Prozent, auf das Baugewerbe 5,9 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 Prozent (davor 2,2 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

Die über die Zeit 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. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+1,4 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe -9,7 Prozent).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau – stabiles Geschäft getragen vom Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. +10 Prozent). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+11,4 Prozent gegenüber Vorjahr – real 2,2 Prozent). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legt um 3,5 Prozent und der Wirtschaftsbau um 10,9 Prozent zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussicht-



lich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 550,97 Mrd. Euro gerechnet und 2023 mit 585,45 Mrd. Euro (+12,7 bzw. 6,3 Prozent).

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+8,5 Prozent) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 Prozent). Für das laufende Jahr und 2023 wird bei weiter steigenden Preisen (+10,1 bzw. 3,2 Prozent) mit einem realen Plus von 2,7 bzw. 3 Prozent gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Der Wohnungsbau bleibt eine tragende Säule des Geschehens mit einem erwarteten Plus von real 2,4 bzw. 2,9 Prozent in diesem und im nächsten Jahr. Der Wirtschaftsbau verzeichnet 2021 und in der Prognose 2022 real einen Zuwachs um 1,4 bzw. 3,9 Prozent. 2023 wird ein Plus von 3,6 Prozent erwartet.

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen

von November 2020 bis November 2021 um 15,7 Prozent. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+38,9 Prozent). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+17,1 Prozent), Klempnerarbeiten (+16,8 Prozent) und Betonarbeiten (+16,5 Prozent). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 Prozent, Metallarbeiten um 17,3 Prozent, Estricharbeiten um 15,6 Prozent. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 Prozent mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 Prozent mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 Prozent, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 Prozent, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 Prozent, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 Prozent, hinterlüftete Fassaden um 17,7 Prozent und Verglasungsarbeiten um 14,1 Prozent. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 Prozent zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 Prozent gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 Prozent zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 Prozent gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000



Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietentwicklung. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Das ausgeblendet, sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität, die angelegt werden will. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere wieder deutlicher anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken weiter die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile

Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten damit auf eine Fortsetzung des Aufwärtstrends im Jahr 2022 hin. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2021 erneutes Plus bei den Baugenehmigungen

2021 wurden nach bisherigem Stand (November) 341.037 genehmigt (+2,8 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum). Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser: +1,2 Prozent bzw. +24,6 Prozent, Mehrfamilienhäuser: +0,5 Prozent). Bei Wohnheimen gab es ein Minus von 24,5 Prozent. Für das Gesamtjahr 2021 wird mit gut 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2020 waren es 368.589, davor 360.493 bzw. 346.810. Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen. Die amtierende Bundesregierung verfolgt das Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). In 2019 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2020) um rund 291.000 auf 42,8 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,13 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2010 ist der Wohnungsbestand um 5,7 Prozent beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,4 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92 m². Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,94 Bewohner (davor 2,02). Gleichwohl leben 10,3 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15



Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten (6 Prozent). Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (45,1 bzw. 42,5 Prozent). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,5 bzw. 4,2 Prozent).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/ bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin schon sehr hohe Niveau der Gesteigungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und dadurch auch hier stark steigende Preise weiteren Auftrieb. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter, was zu immer weitreichenderen politischen Regulierungsversuchen auf der Wohnkostenseite führt. Damit wächst die Gefahr perspektivisch sinkender Bauantragszahlen. Kurzfristig (Vorzieheffekte) können die vom Bund angekündigten Baustandardverschärfungen aber noch einmal zu mehr Anträgen führen.

Fertigstellungen steigend, aber weiter unter Bedarf

Fertigungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 bis 320.000 für das Gesamtjahr 2021 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davor 293.000). Eine höhere Zahl hatte es zuletzt im Jahr 2001 gegeben (326.187). Trotz stetig steigender Tendenz ist eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubaubedarfs (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert. Auch die Vorgängerregierung hat ihr Ziel von jährlich 370.000 Wohnungen verfehlt. Fertigstellungen in Größen-

ordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr).

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenem bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Auch für 2021 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2021 rechnet die Branche mit ca. 900.000 Beschäftigten. Das durch die aktuelle Bundesregierung noch einmal auf 400.000 Wohnungen jährlich angehobenen Neubauziels ist auch deshalb fraglich. Dazu kommt, dass die Komplexität von Bauplanung und Ausführung infolge immer schärferer Standards und Anforderungen gewachsen ist, was zusätzliche Anforderungen an die Qualifikation der bauausführenden Seite stellt.

| Arbeitsmarkt

Leichter Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland

Kurzarbeit weiter auf vglw. hohem Niveau

Arbeitslosenquote sinkt

Zuwanderung steigt wieder

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigen-



zahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. im Vorjahr). 2020 gab es einen coronabedingten Rückgang der Erwerbstätigkeit um rund 477.000. Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Allerdings arbeiteten nun viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen bzw. Beschäftigungsverhältnissen. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen öffentliche Dienstleister (+2,2 Prozent), Information und Kommunikation (+2,4 Prozent) sowie im Baugewerbe (+1,2 Prozent). Handel, Verkehr und Gastgewerbe mussten wie schon 2020 größere Beschäftigungsverluste verkraften (-1,8 Prozent). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige. Ihre Zahl ging mit dem schon länger anhaltenden Trend weiter zurück. Auf der anderen Seite waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Zudem wurde wieder deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen (ca. 3,77 Mio. Anfang und 880.000 Ende 2021). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2040 etwa 8,7 Mio. Arbeitskräfte mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten. Um das zu kompensieren, brauche es laut IBA eine Anhebung des Rentenalters, eine steigende Frauen-Erwerbstätigkeit und eine langfristige Nettozuwanderung von jährlich 400.000. Tatsächlich waren es im Mittel der Jahre 1991 bis 2020 268.000 jährlich.

2021 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27

Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 Prozent (davor 5,9 Prozent). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 Prozent erwartet. Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 Prozent davor 11,1 Prozent) und Bayern die niedrigste (2,9 Prozent davor 3,6 Prozent). Der Ausblick auf 2022 ist angesichts der anhaltenden Pandemie und diverser bestehender politischer/wirtschaftlicher Risiken offen.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3,796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3,889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

Wieder mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde zuletzt lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Dämpfend hatten auch die anfänglich sehr strengen Corona-Restriktionen gewirkt. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2021 190.816 Asylanträge gestellt (Vorjahre 122.170 bzw. 165.983). Darunter waren 148.233 Erstanträge (Vorjahre 102.581 bzw. 142.509). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind mit weitem Abstand Syrien, gefolgt von Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 53 Prozent aller Antragsteller).

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in



2011 - Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg bis 2019.

Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Mio. Verstorbene gegenüber. Die Zahl Verstorbener lag 22 Prozent über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gesteigener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund +295.000 Personen geschätzt (davor +249.000). Den Großteil der Wanderungsgewinne steuerten Rumänien, Syrien und Afghanistan bei. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Im Vorjahr war die Nettozuwanderung auch coronabedingt noch gesunken.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2020) auf 13,7 Prozent (zuvor 12,4 Prozent). 21,9 Millionen Menschen und somit 26,7 Prozent der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Eine Person hat nach der hier verwendeten Definition einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde.

Im Vergleich zum Vorjahr (30. September 2020) ist jedoch die Bevölkerungszahl fast konstant geblieben (+32.000 bzw. +0,0 Prozent). Seit Anfang 2020 hat die Bevölkerung lediglich im 3. Quartal 2020 (+68.000) und im 3. Quartal 2021 (+93.000) zugenommen. In den anderen Quartalen ist die Bevölkerungszahl konstant oder leicht rückläufig gewesen.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Angesichts der fortgesetzten Stagnation ist offen, ob das bisher allein durch die Zuwanderung

bestimmte Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren wieder einsetzt (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Unabhängig davon rechnen die Demografen spätestens ab 2040 mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 Prozent (auf 41,5 Mio.) – während die Einwohnerzahl um 1,1 Prozent zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist 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.

Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt



um 6,1 Prozent. In der Euro-Zone waren es 6,6 Prozent. Die Spanne lag zwischen +3,4 Prozent (Irland) und -10,8 Prozent (Spanien). Das positive Ergebnis von Irland ist allerdings dem Effekt geschuldet, dass globale Tech-Unternehmen ihr gesamtes EU-Geschäft über ihre dortigen Niederlassungen buchen.

Die Arbeitslosenquote in der EU war entsprechend rückläufig. Stand November 2021 lag sie im Durchschnitt bei 6,5 Prozent (davor rund 7,8 Prozent). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,2 (Tschechien) und 14,1 Prozent (Spanien).

Für 2022 und 2023 wird für die EU mit einer Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden +4,3 bzw. 2,5 Prozent erwartet. In der Euro-Zone sollen es +4,3 bzw. 2,4 Prozent werden. Mit Blick auf die anhaltende Pandemie, wachsende geopolitische Spannungen, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Auch im Euroraum hat die Inflation 2021 deutlich zugelegt (auf 5 Prozent im Dezember 2021 – davor -0,3 Prozent). Auch für 2022 und 2023 wird mit einer erhöhten Inflation gerechnet (+3,3 bzw. über 2 Prozent – EZB). In der EU insgesamt betrug die Teuerung 2021 5,3 Prozent.

Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Corona ist die globale Wirtschaft 2020 um 3,1 Prozent eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglichen Rückgängen über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3 Prozent ausweisen. Schon 2021 wurde global wieder ein Anstieg gemessen (+5,9 Prozent). Auch 2022 und 2023 wird wieder mit einer wachsenden Weltwirtschaft gerechnet (+4,4 bzw. 3,8 Prozent).

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 Prozent wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6 Prozent. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 und 2 Prozent erwartet.

Auch unabhängig von Corona gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u.a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

| Branchenentwicklung in Hamburg

Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2021 gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 nominal (in jeweiligen Preisen) um 2,5 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 0,4 Prozent.

Das Hamburger Ergebnis liegt damit deutlich unter der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 4,4 Prozent und real um 2,9 Prozent.

Während in Deutschland insgesamt das Verarbeitende Gewerbe einen deutlichen Anstieg der Wirtschaftsleistung zeigt, ist in Hamburg ein Rückgang zu verzeichnen. Die beiden für Ham-



burg bedeutsamen Bereiche „Sonstiger Fahrzeugbau“ und „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ zeigten im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr erneut einen Rückgang, wohingegen der Maschinenbau ein leichtes Plus verzeichnen konnte.

Der Energiebereich hatte aufgrund einer Kraftwerksschließung eine deutlich dämpfende Wirkung auf die Wirtschaftsentwicklung und auch das Baugewerbe weist preisbereinigt eine negative Wachstumsrate aus.

Im Dienstleistungsbereich insgesamt entsprach der Anstieg in jeweiligen Preisen der Bundesentwicklung. Durch starke Preiseffekte in der für Hamburg bedeutsamen Schifffahrt fällt das preisbereinigte Wachstum des Dienstleistungssektors aber deutlich geringer als auf Bundesebene aus. Einen deutlichen Rückgang im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr gab es erneut im Gastgewerbe.

Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2021 zum zweiten Mal in Folge leicht zurückgegangen.

Im Vergleich zum Jahr 2020 sank sie um 1.400 auf 1.290.000 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,1 Prozent lag Hamburg leicht unter der bundesweiten Entwicklung, wo die Anzahl der Erwerbstätigen nahezu unverändert blieb.

Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier blieb die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Im Produzierenden Gewerbe entwickelte sich die Erwerbstätigenzahl mit einem Rückgang um 0,8 Prozent deutlich schlechter. Ausschlaggebend war hier ein Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe um 2,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Anstieg der Bevölkerungszahlen verlangsamt sich

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2020 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.852.478 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2019 um 5.225 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre fortgesetzt, allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (+6.074 Personen) niedriger aus. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich hingegen zum Vorjahr nicht verändert (906.933 Männer und 945.545 Frauen).

Im Jahr 2020 ist die deutsche Bevölkerung in Hamburg um 1.003 auf 1.540.629 Personen gesunken. Im gleichen Zeitraum wuchs die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer (+6.228), die mit insgesamt 311.849 Personen knapp 17 Prozent der Gesamtbevölkerung in der Hansestadt ausmachten.

Wie in den vergangenen Jahren waren es auch 2020 vor allem die Wanderungsgewinne, die zum Bevölkerungswachstum beigetragen haben. Mit insgesamt +4.057 Personen fällt der Saldo im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus.

In jedem Jahr ziehen per Saldo mehr Hamburgerinnen und Hamburger in einen der angrenzenden Kreise als aus dem Umland nach Hamburg. Rechnerisch verliert Hamburg damit jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an seine Umlandkreise. Im Jahr 2020 waren es rund 9.000, in den zwei Jahren davor jeweils rund 7.500 Menschen. Hohe Wanderungsverluste gibt es regelmäßig gegenüber den Kreisen Harburg, Stormarn und Pinneberg – im Jahr 2020 waren dies jeweils über 1.700 Menschen. Gegenüber dem Kreis Stade fiel der Verlust dagegen etwas geringer aus (rund 500 Personen). Der negative Wanderungssaldo zwischen Hamburg und den Umlandkreisen stellt eine Besonderheit dar, denn mit dem restlichen Bundesgebiet sowie mit dem Ausland war dieser Saldo in den vergangenen Jahren regelmäßig positiv.



Erneut ist mit 2.123 Personen ein positiver Saldo der sog. natürlichen Bevölkerungsbewegung zu beobachten. Dieser Wert setzt sich aus insgesamt 20.431 Geburten und 18.308 Sterbefällen zusammen. Insgesamt bleibt die Hansestadt damit eine wachsende Stadt.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 83,1 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,5 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung bei der letzten Erhebung im Jahr 2018 42,1 Jahre alt.

In Hamburg lebten 2020 auf einem Quadratkilometer 2.446 Menschen – 184 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rund 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zur Folge wird im Jahr 2031 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen. Dies ergab eine kleinräumige Bevölkerungsprognose, die das Statistikamt Nord erstellt hat.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen, die bis zum Jahr 2035 auf insgesamt rund 105.000 Personen geschätzt werden. Zudem wurde ein anhaltend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo zu Grunde

gelegt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 wird dabei angenommen, dass die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle insgesamt um rund 40.000 Personen übertreffen wird.

Auf der Ebene der Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass Billstedt und Wilhelmsburg bis 2035 mit insgesamt jeweils plus 12.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen. Wilhelmsburg würde dadurch zum drittgrößten Stadtteil mit rund 65.000 Personen. Bevölkerungreichster Stadtteil bliebe Rahlstedt, in dem durch ein berechnetes Bevölkerungswachstum von insgesamt knapp sechs Prozent rund 97.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2035 prognostiziert werden. In zentralen und dicht besiedelten Stadtteilen werden hingegen keine größeren Veränderungen erwartet. So wird für den Stadtteil Sternschanze ein Sinken der Einwohnerzahl von -0,6 Prozent und für Hoheluft-Ost ein Plus von 0,1 Prozent prognostiziert.

Einbürgerung und Zuwanderung

In Hamburg wurden im Jahr 2020 4.505 Menschen eingebürgert. Das sind 22,9 Prozent weniger als im Jahr 2019.

In den vergangenen Jahren haben Afghaninnen und Afghanen die Liste der Einbürgerungen angeführt. Im Jahr 2021 liegen Bürgerinnen und Bürger aus Syrien in Hamburg schon fast gleichauf. Bereits 435 syrische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger haben laut dem Amt für Integration in Hamburg einen deutschen Pass erhalten. Knapp 1.700 haben einen Einbürgerungsantrag gestellt. Das ist eine Steigerung von rund 160 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.



Lagebild Geflüchtete

Im Gesamtjahr 2021 verzeichnete Hamburg Gesamtzugänge von 8.548 Personen. Im Vergleich zu den Vorjahren ist dies ein Anstieg von 44,0 Prozent zu 2020 (5.936) beziehungsweise 0,6 Prozent zu 2019 (8.491).

Von den Gesamtzugängen verblieben insgesamt 5.538 in Hamburg. Ein Anstieg von 42,1 Prozent im Vergleich zu 2020 (3.896) und auch im Vergleich zu 2019 (4.992) ein Anstieg um 10,9 Prozent.

3.565 Personen davon hatten einen Unterbringungsbedarf, im Vergleich zu 2020 (1.927) ein Anstieg um 85,0 Prozent und um 41,6 Prozent im Vergleich zu 2019 (2.518).

Struktur der Hamburger Haushalte

In 18 Prozent aller Hamburger Haushalte lebten Ende 2020 Kinder unter 18 Jahren. Dabei bestanden zwischen den Stadtteilen starke Unterschiede. Rund 24,4 Prozent aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg Ende des Jahres 2020 von 54,3 Prozent geringfügig auf 54,4 Prozent gestiegen.

Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,1 m² in Anspruch. Das sind 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr (38,8 m²).

Grundstücksmarkt

Die Zahl der im Jahr 2020 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent zurück auf 11.700 Verkäufe. Der Geldumsatz ging ebenfalls leicht um 1 Prozent zurück auf 12,1 Mrd. Euro.

Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2020 insgesamt 2,7 Millionen Quadratmeter Land und 1,3 Milliarden Euro umgesetzt.

Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 57 Prozent
- bebauten Grundstücken mit 33 Prozent
- unbebauten Bauflächen mit 9 Prozent und
- sonstigen Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2020 mit 3.800 Euro pro m² Wohnfläche 8 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 29,6-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt.

Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 Prozent. Im Mittel wurde 1.750 Euro pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt. Die Preise von Einfamilienhausbauplätzen stiegen 2020 um 14 Prozent. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2020 durchschnittlich rund 503.000 Euro und war im Mittel 778 Quadratmeter groß.

2020 wurden in Hamburg 1 Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 25 Prozent weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging um 2 Prozent zurück.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 14 Prozent an. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2020 13 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2020 gab es in Hamburg 976.709 Wohnungen in 256.273 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug wie im vergangenen Jahr 76,2 Quadratmeter. Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent



Baugenehmigungen

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres 2021 erneut die selbst gesetzte Zielmarke von jährlich 10.000 genehmigten Wohneinheiten noch übertroffen.

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

Bezirk	Genehmigte Wohneinheiten 2021
Hamburg-Mitte	1.778
Altona	1.524
Eimsbüttel	1.098
Hamburg-Nord	1.980
Wandsbek	2.139
Bergedorf	528
Harburg	870
Vorbehaltsgebiete (Mitte Altona, HafenCity)	290
Gesamt	10.207

Baufertigstellungen und Abgänge

Im Jahr 2020 sind in Hamburg 11.269 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Das sind 1.464 Wohnungen bzw. 14,9 Prozent mehr als im Jahr 2019. Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 2.623 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 2.290 Wohnungen).

Mit den neu gebauten Wohnungen entstanden 860.320 Quadratmeter (m²) neue Wohnfläche, 41.650 m² mehr (+5,1 Prozent) als im Vorjahr. Die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen sank gegenüber dem Vorjahr von 83,5 m² auf 76,3 m².

10.736 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 533 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen.

Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (9.384 Wohnungen bzw. 87,4 Prozent) im sog. Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen). Weitere 1.067 Wohnungen (9,9 Prozent) befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus wurden 189 Wohnungen (1,8 Prozent) in Wohnheimen und 96 Wohnungen (0,9 Prozent) in Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Büro- und Betriebsgebäude) fertig gestellt.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Neubau und Baumaßnahmen lag bei 10.140. Gegenüber dem Vorjahr mit 11.632 Genehmigungen ein Rückgang um 12,8 Prozent. Insgesamt sind im Jahr 2020 in den Hamburger Bezirken 714 Wohnungen abgegangen.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro/m² bzw. 7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 Prozent.

Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Im 1. Quartal 2021 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 11,54 Euro/m² und Monat.

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2021 bei 8,06 Euro/m².



Wohngeldbezug

Am Jahresende 2020 haben 12.960 Haushalte in Hamburg Wohngeld erhalten. Das sind 24 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Der durchschnittliche Wohngeldanspruch pro Monat stieg um 26 Euro auf 211 Euro je Haushalt.

Die Zunahmen bei Empfängerhaushalten und Wohngeldanspruch dürften insbesondere mit den Änderungen im Wohngeldrecht zusammenhängen, mit denen der Gesetzgeber sowohl den Kreis der Berechtigten erweitert als auch die Höhe der Unterstützung angehoben hat.

Neben den reinen Wohngeldhaushalten gab es in Hamburg Ende 2020 noch 270 wohngeldberechtigte Teilhaushalte, in denen nur ein Teil der Mitglieder Anspruch auf Wohngeld hatte („Mischhaushalte“). Ihre Zahl hatte sich binnen Jahresfrist um 21 Prozent erhöht.

Bündnis für das Wohnen

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg setzt seine erfolgreiche Arbeit fort und hält dabei am Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen fest. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode unterzeichnet.

Zentrales Ziel des Bündnisses ist es auch in seiner dritten Auflage, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die seit Ihrer Einführung 2016 immer erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen hat deshalb auch künftig Bestand.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg seit 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe im Wohnungsneubau: Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungs-

wirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht und die Zielzahlen regelmäßig übertroffen werden.

Diese erfolgreiche kooperative Wohnungspolitik wurde mit einer Vereinbarung für die 20. Legislaturperiode 2011 begonnen und in der 21. Legislaturperiode (2015-2020) sowie in der 22. Legislaturperiode (2020-2025) fortgesetzt.

Die wichtigsten Inhalte der aktualisierten Bündnisvereinbarung sind – in Schlagworten: 10.000 neue Wohnungen pro Jahr, Mehr öffentlich geförderter Wohnungsneubau, Gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik, Klimaschutz und Energieeffizienz, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte und Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden.

Das Ergebnis der gemeinsamen Anstrengungen sind mehr als 116.000 genehmigte Wohneinheiten seit 2011, darunter mehr als 30.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2020 waren es 11.269 fertiggestellte Wohnungen. Mit 143 bewilligten, öffentlich geförderten Mietwohnungen pro 100.000 Einwohnern steht Hamburg im Berichtsjahr 2020 erneut mit großem Abstand an der Spitze aller Länder.

Wohnungsbauförderung

2021 wurden Förderungen für 2.819 neue Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Den Großteil machen 2.073 Sozialwohnungen mit einer Anfangsmiete von monatlich 6,80 Euro/m² Wohnfläche aus. Dies sind die Wohnungen des 1. Förderwegs. Der Bau weiterer 746 Wohnungen wird auf dem 2. Förderweg finanziell



unterstützt: Hier liegt die Anfangsmiete bei monatlich 8,90 Euro/m² Wohnfläche. Diese Wohnungen stehen auch Menschen mit mittleren Einkommen offen.

Hinzu kamen Förderungen für Bindungsverlängerungen (1.321 Wohnungen) und Bindungsankäufe (36 Wohnungen) sowie Modernisierungen mit neu in Kraft tretenden Bindungen (494). Insgesamt wurden 2021 damit Förderungen für 4.670 Wohnungen mit Bindung bewilligt. Bei diesen Bewilligungen geht es auch um 363 Wohnungen, die vordringlich Wohnungssuchenden vorbehalten sind: 327 davon werden im Neubau entstehen.

Fertiggestellt wurden im vergangenen Jahr 1.895 neue Wohnungen, davon 1.563 im 1. Förderweg und 332 im 2. Förderweg geförderte. Im Vergleich mit den sehr starken Vorjahresergebnissen (2020: 3.472 Fertigstellungen; 2019: 3.717 Fertigstellungen) sind im Jahr 2021 weniger große Projekte mit vielen Wohneinheiten zum Abschluss gelangt. Die Zahl der Fertigstellungen resultiert 2021 stattdessen vor allem aus vielen kleineren Bauvorhaben mit jeweils nur wenigen Wohneinheiten. Festzustellen ist zudem, dass die Komplexität der Bauvorhaben zunimmt. Ein weiterer Grund für die aktuelle Entwicklung sind die sprunghaften Preissteigerungen für Rohstoffe im Baubereich. Die dadurch notwendig gewordenen Nachverhandlungen der Wohnungsbauunternehmen mit ihren Auftragnehmern der Bauwirtschaft haben auch den Projektfortschritt bereits bewilligter Vorhaben gebremst und damit die Fertigstellungen verzögert.

Verschiedene Investorengruppen nehmen die Förderung für den Neubau sozial gebundener Wohnungen in Anspruch. Den größten Anteil der

bewilligten Wohneinheiten (rund 35,5 Prozent) machten im vergangenen Jahr 1.002 Wohnungen des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA aus. Dann folgen private Investoren, auf die knapp 33,5 Prozent der bewilligten Wohneinheiten entfielen (943). Genossenschaftliche Projekte erzielten mit Bewilligungen für die Förderung von 643 Wohneinheiten einen Anteil von rund 22,8 Prozent. Weitere Investoren waren unter anderem Kirchen, Stiftungen und Vereine. In dieser Vielfalt der Investoren zeigt sich, wie im breit aufgestellten Bündnis für das Wohnen in Hamburg alle Akteure soziale Verantwortung übernehmen.

Um dem starken Anstieg der Rohstoffpreise im Laufe des Jahres 2021 direkt Rechnung zu tragen, hebt die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) die Förderung für 2022 deutlich stärker an als ursprünglich geplant: Statt der bislang vorgesehenen zwei Prozent steigt die Förderhöhe im Neubau gegenüber 2021 um zwölf Prozent. So stellt Hamburg in schneller Reaktion auf die aktuelle Kostensituation sicher, dass für den dringend benötigten sozialen Wohnungsbau auch im laufenden Jahr günstige Bedingungen herrschen. Um größere Anreize für energetische Modernisierungen zu setzen, wird die Förderung in diesem Bereich auf Einmalzuschüsse direkt nach Fertigstellung umgestellt. Bislang wurden die Zuschüsse über mehrere Jahre verteilt ausgezahlt.

Insgesamt kann die IFB 2022 Förderungen mit einem Wert von bis zu 329 Mio. Euro ausreichen. 2021 lag der Wert bei 324 Mio. Euro. Damit ist auch 2022 wieder die Förderung von mindestens 3.000 Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung möglich sowie von 5.130 Modernisierungen und mindestens 800 neuen Bindungen im Bestand durch Verlängerungen und Ankäufe.



Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2020 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,22 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2021 wird ein Anstieg um rund 17 Prozent auf fast 1,4 Mrd. Euro prognostiziert. Für den Bau von Wohnungen wurden rund 515 Mio. Euro ausgegeben. 50 Prozent aller Investitionen der VNW-Unternehmen fließen in den Neubau, 2021 sollen es 53 Prozent sein.

Stromerzeugung und Wasserverbrauch

Im Jahr 2020 sind in Hamburg 5,0 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem Rückgang von 45,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ursache hierfür ist die deutlich geringere Stromerzeugung aus Kohlen, die um rund 60 Prozent sank. Trotzdem stammte mit 4,3 Mio. MWh und einem Anteil von 85,1 Prozent der weitaus überwiegende Anteil der Stromerzeugung aus fossilen Energieträgern.

Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind drei Prozent weniger als im Vorjahr und entspricht 12,6 Prozent der gesamten Stromerzeugung. Gut ein Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Biogas liegt – nach Deponie-, Klärgas und Klärschlamm – mit einem Anteil von rund 13 Prozent an vierter Stelle. Die aus Biogas gewonnene Strommenge lag bei rund 79.000 MWh. Die Stromauspeisung aus Batteriespeichern belief sich auf 217 MWh.

Jeder Hamburger nutzt durchschnittlich 110 Liter Trinkwasser am Tag – als Lebensmittel, aber auch zum Duschen, für die Waschmaschine oder für die Toilette. Die Versorgung mit einem Kubikmeter – also 1.000 Liter – Trinkwasser kostet in Hamburg inklusive Schmutzwasserentsorgung 4 Euro. In einem durchschnittlichen Hamburger 3-Personen-Haushalt fallen für Trink- und Abwasser jährlich knapp 500 Euro an.

CO₂-Emissionen Verursacherbilanz

Die gesamten Hamburger Emissionen sind nach der Verursacherbilanz von 16.321 Tsd. t im Jahr 2018 auf 15.088 Tsd. t im Jahr 2019 erneut zurückgegangen.

In den Sektoren Private Haushalte (PHH) und Gewerbe-Handel-Dienstleistungen (GHD) gingen die Emissionen nach der Verursacherbilanz von 7.206 Tsd. t im Jahr 2018 auf 6.435 Tsd. t im Jahr 2019 zurück.

Der größte Teil der Minderung geht auf einen Rückgang des Stromfaktors durch Verbesserung des bundesdeutschen Strommixes zurück. Ursächlich dafür wiederum sind der Ausbau der erneuerbaren Energien und eine preisbedingte Substitution von Stromerzeugung aus Kohle und durch Stromerzeugung aus Gas.

Ein weiterer Einflussfaktor ist ein Rückgang des Gasverbrauchs bei privaten Haushalten und Gewerbe/Handel/Dienstleistung. Auch längerfristig ist der Gasverbrauch in diesem Sektor rückläufig. Dahinter stehen folgende Trends: die bessere Energieeffizienz im Gebäudebereich, die Substitution von Gas durch Fernwärme und die bessere Energieeffizienz bei der gewerblichen Nutzung von Gas.



| **Neubauaktivitäten der Genossenschaft**

Vogeler Str. 2-8 / Milchgrund 33-39 / Corduaweg 1-7 :

Die 24 Drei- und Fünzimmerwohnungen mit Wohnflächen von 70 bis 120 Quadratmetern sowie eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen konnten den Mitgliedern erst zum Oktober 2021 übergeben werden.



links oben: Neubau Vogeler Straße 2-4 // rechts unten: Milchgrund 37-39, Corduaweg 1-3

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

Da die Baugenehmigung erst am 17.11.2021 übermittelt wurde, konnte nach dem sofortigen Baubeginn am 26.11.2021 lediglich die Baugrube für das Haus A (Gottschalkring 2 und Bremer Straße 136 / 35 Wohnungen) in 2021 fertiggestellt werden. Bis Ende Februar 2022 erfolgt auch der Aushub für Haus F (Bremer Straße 116 / 15 Wohnungen). Die Fertigstellung der 50 öffentlich geförderten Wohnungen soll zum IV. Quartal 2023 erfolgen. Erst dann können die verbliebenen 11 Mietparteien in die Neubauten umziehen. Daraufhin erfolgt der Abbruch der Häuser Bremer Straße 118-124 sowie der Bandelstraße 1+2. Und danach beginnt der Neubau von weiteren 95 Wohnungen, von denen 15 öffentlich gefördert werden.



| Grundstücksverkehr

Zum 01.03.2021 erwarb die Genossenschaft in einer Art Tauschgeschäft die Bandelstraße – Zugang 525 Quadratmeter – und gab einen Streifen von der Bremer Straße 114 bis 124 – Abgang 103 Quadratmeter – zwecks Herstellung eines Fahrradweges her.

| Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Vermietung

Die Anfrage nach Wohnraum bei der Genossenschaft ist nach wie vor auf einem hohen Niveau. Neuaufnahmen von Mitgliedern erfolgen aber weiterhin nur in Verbindung mit dem Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Mieterwechselrate stieg gegenüber dem Vorjahr (6,4 Prozent) auf 7,5 Prozent leicht an. Eine direkte Weitervermietung gekündigter Wohnungen war immerhin zu knapp

48 Prozent (Vorjahr 40 Prozent) möglich, in den anderen Fällen waren von geringfügigen Nachbesserungen bis hin zur Vollmodernisierung Investitionen in die jeweiligen Wohnungen erforderlich. Die Mietausfallquote gemessen am Gesamtumsatz beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 3,4 Prozent (Vorjahr 4,0 Prozent). Bereinigt um die zum Abbruch vorgesehenen Objekte liegt die Ausfallquote bei 2,7 Prozent (Vorjahr 2,9 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 geringfügig unterhalb der Mittelwerte des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels.



Baugrube für Gottschalkring 2 und Bremer Straße 136



Modernisierung und Instandhaltung

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

Die Außenhülle der **Herderstraße 5+7** wurde energetisch optimiert. Daneben wurde eine neue Heizungsanlage installiert, an der im Folgejahr alle noch einzelversorgten Wohnungen angeschlossen werden sollen. In der **Schwarzenbergstraße 64** mussten erstmals die ab 01.07.2021 in Hamburg geltenden Auflagen – mindestens 15 Prozent aus regenerativer Energie – mittels Wärmepumpe erfüllt werden. Das Gelände vor den Häusern **Roseggerstraße 2 a-e** – der sogenannte **Paschu-Park** – konnte Ende September der Öffentlichkeit im Rahmen einer kleinen Einweihungsfeier übergeben werden. Eine eingezäunte, nebenan liegende Teilfläche wurde zu einem Hundeauslaufgelände umgewidmet. Die zugesagten öffentlichen Mittel aus dem RISE-Programm der



Spielplatz Paschu-Park

Stadt sind zeitnah in das Projekt eingeflossen. Die Tiefgaragensanierung in der **Roggestraße** konnte mangels fehlender Angebote nicht angegangen werden. Sie findet in 2022 statt.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern **Winsener Straße 47, 49, 51, 55, Sudermannstraße 8, Am Mühlenfeld 47, 57, 91, 103, Rosentreppe 1, 4, Zimmermannstraße 4, 22, 21, Reeseberg 20, 63, Heimfelder Straße 87** und **Im alten Dorf 14** fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 70 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und 9 Einzelanfragen nach Badumbauten erfüllt.

Im Arbeitsplan 2022 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Bei rund 3.000 Wohnungen wird in den Jahren **2022 bis 2024** die **Glasfaser** eingeblasen. Dachneueindeckungen erfolgen an den Häusern **Sophienstraße 2** und **Friedrich-List-Straße 23**. In der **Humboldtstraße 118** erfolgt eine Fassadenanierung. Die Wohnungen in der **Herderstraße 7** werden an die neue Zentralheizung angeschlossen. In der **Roggestraße** erfolgt eine umfangreiche Tiefgaragensanierung und für die Tiefgarage **Reeseberg 175** wird ein Sanierungskonzept erstellt. Die Einzelgaragen hinter **Kroosweg 30 a** sollen erneuert werden. Für eine zeitgemäße Erhaltung der **Außenanlagen im Gottschalkring** werden weitere RISE-Mittel beantragt und im Falle einer Bezuschussung sollen die Arbeiten in 2022 beginnen und in 2023 abgeschlossen sein. Erneut wird eine ähnlich hohe Anzahl wie im abgelaufenen Geschäftsjahr von Leerwohnungsmodernisierungen erfolgen. 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 coronakonform am 27. Mai 2021 im Rieckhof-Kulturzentrum statt. Die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden zustimmend zur Kenntnis genommen. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden einstimmig Entlastungen erteilt. Der vom Vorstand und Aufsichtsrat unterbreitete Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2020 wurde ebenfalls beschlossen. Die jährliche Zustiftung an die EBV-Stiftung findet auch wieder statt. Der Einsetzung eines Ausschusses zum Thema genossenschaftliche Rückvergütung wurde eine Absage erteilt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden die bislang kommissarisch tätigen Aufsichtsratsmitglieder Christiane Boekenhauer und Rosemarie van Delft in ihren Ämtern bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat wurde Annika Wendt gewählt.

In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden grundsätzliche Angelegenheiten der Genossenschaft erörtert und alle satzungsgemäß erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Vorstand dankt dem Aufsichtsrat für eine konstruktive und angenehme Zusammenarbeit. Der Dank des Vorstandes gilt ebenso den Vertreterinnen und Vertretern für deren ehrenamtliches Engagement zum Wohle der Genossenschaft.

| Prüfung

In der Zeit zwischen dem 27. September und 22. Oktober 2021 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prü-

fung teilweise im Hause des EBV und anderenteils in Form des mobilen Arbeitens durch. In seinem Prüfungsbericht vom 22. Oktober 2021 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse u. a. folgendes wieder:

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden grundsätzlich beachtet.

Wir haben den Lagebericht für 2020 für das Geschäftsjahr 2020 vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft. Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 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 vier in Teilzeit) und drei technische Angestellte, zwei Sozialarbeiterinnen (davon eine in Teilzeit), fünf hauptamtliche Hausmeister sowie zwei Raumpflegerinnen (beide in Teilzeit). Daneben wurden bedarfsweise Aushilfskräfte eingesetzt. Ab August 2021 wurde ein dritter Ausbildungsplatz für den Beruf Immobilienkauffrau besetzt. Zusätzlich wurde mit einer Studentin der Hochschule 21 in Buxtehude ein Praxisvertrag geschlossen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben alle Mitarbeiter*innen weiterhin Gebrauch vom mobilen Arbeiten gemacht. Neben dem beruflichen Alltag nehmen einzelne Mitarbeiter*innen Verantwortung in Beiräten und Fachausschüssen wahr, und tragen somit zum Wissenstransfer auch zum Wohle der Genossenschaft bei.

| Mitglieder- und Mieterbetreuung

Für das Jubiläumsjahr hatte der eingesetzte Festausschuss für jeden Monat eine Location – von der Friedrich Ebert Halle über den Hochwild-

schutzpark Schwarze Berge bis zum Speicher am Kaufhauskanal – ausgesucht und hervorragende Künstler bzw. entsprechendes Programm gebucht – von Gospeltrain über Sandra Keck bis hin zu Salut Salon –, aber die Pandemie machte durch nahezu alles einen Strich.

Aber die Mitglieder sollten in diesem besonderen Jahr nicht leer ausgehen. Dankbarerweise konnten Anfang des Jahres quasi als kleiner Ersatz 46 halbstündige Hofkonzerte ausgerichtet werden. Auch eine Schiffstour für die langjährigen Jubiläumsmitglieder durfte stattfinden. Und das einmalig umbenannte Black+White-Dinner wurde am Außenmühlendamm durchgeführt. Und um den Jubiläumsfilm in Szene zu setzen, wurde er einen Tag lang als Vorfilm zum neuen James-Bond-Film "Keine Zeit zu sterben" exklusiv für die Mitglieder der Genossenschaft im CinemaxX Hamburg-Harburg gezeigt.

Die Blumenausgabe im Frühjahr konnte unter Auflagen auch stattfinden. Und die Nachbarschaftstreffs und Ausfahrten wurden immer wieder versuchsweise „hochgefahren“, um im nächsten Moment von den ständig angepassten Vorgaben wieder „downgelockt“ zu werden.



17.09.2021: Enthüllung des Jubiläumsschildes 1921 – 2021 · 100 Jahre Eisenbahnbauverein Harburg eG
Vorstandsmitglied Joachim Bode und dienstälteste Mitarbeiterin Andrea Schuh

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 fanden 8 Aufsichtsratssitzungen und weitere fünf gemeinsam mit dem Vorstand statt. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, um sich vor Ort z.B. den Umbau Paschu-Park erläutern zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2021 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 2021 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen.

Hamburg, im April 2022

Der Aufsichtsrat



von links: Birgit Borchert, Annika Wendt, Rosemarie van Delft, Fred Bonkowski, Christiane Boekenhauer, Cordula Döhring



Grundlagen des Unternehmens

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) hat ihren Sitz in Hamburg und verfügt per 31.12.2021 über 3.233 eigene Wohnungen, 27 Gewerbeobjekte, 1.467 Pkw-Stellplätze – davon 1.005 in Garagen – und ein eigengenutztes Büro. Daneben werden noch 198 sonstige Objekte wie Pachtgärten, Fahrradplätze u.a. angeboten. Zum EBV gehören 4.878 Mitglieder sowie eine 59-köpfige Vertreterversammlung. Der Wohnungsbestand hat sich um 25 Einheiten erhöht, 24 davon durch Fertigstellung eines Neubaus und eine durch Umbau von Gemeinschaftsräumen. Zurzeit werden 50 weitere Wohnungen neu errichtet.

Der gesamte Wohnungsbestand wird 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-Harburg eG 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 suchen.

| Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Hamburg und in den angrenzenden Gemeinden ist weiterhin als günstig

zu bezeichnen, auch wenn die Zahl der Erwerbstätigen zum zweiten Mal in Folge leicht rückläufig war.

Speziell für Hamburg wird ein nach wie vor hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist nach wie vor steigend und ist im Jahre 2020 um 5.225 auf 1.852.478 gewachsen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen und bereits im Jahr 2031 erstmalig die Grenze von 2 Mio. Personen übertreffen. Einhergehend damit wächst auch die Anzahl der Haushalte, allerdings durchaus unterschiedlich in der Größe der dazugehörenden Personen.

Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die unten stehende Tabelle zusammen.

Die Abweichungen bei den Umsatzerlösen rühren von der verspäteten Fertigstellung des letzten Neubaus her, ebenso spielt die erhöhte Zahl von noch zu modernisierenden Wohnungen eine Rolle.

Die Differenz bei den Instandhaltungsaufwendungen ist zurückzuführen auf

- a) die Aktivierung der Spielplatzerneuerung des Paschu-Parks und
- b) pandemiebedingter Ausfälle von Arbeiten sowie auch mangelnder Angebotsabgaben für ausgeschriebene Arbeiten (z. B. Tiefgaragensanierung Roggestraße).

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	22.656	22.012	21.637
Instandhaltungsaufwendungen	8.660	7.537	6.321
Zinsaufwendungen	1.100	1.170	1.433
Jahresüberschuss	1.225	1.251	2.207



Die Mehrzahl der Nutzungsgebühren wurde zuletzt am 01.02.2019 um bis zu 5 Prozent erhöht, lediglich bei Neuvermietungen und auslaufenden Belegungsbindungen werden Mietanpassungen vorgenommen. Die Durchschnittsmiete lag im Dezember 2021 bei 6,74 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,65 Euro) und damit deutlich unter dem Mittelwert in Höhe von 9,29 Euro pro Quadratmeter des zurzeit gültigen Hamburger Mietenspiegel vom November 2021. Die Fluktuationsrate lag mit 7,5 Prozent leicht über dem Vorjahresniveau (6,4 Prozent).

Für Instandhaltungs- und Modernisierungskosten hat die Genossenschaft im abgelaufenen Jahr 33,24 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 29,66 Euro) aufgewendet.

Insgesamt kann die Beurteilung der Genossenschaft als positiv angesehen werden, da der Wohnungsbestand künftig erweitert wird, die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt wurden und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt wurde. Nachdenklich stimmt uns derzeit die nur unter hohem Aufwand zu erfüllende Bedingung der CO₂-Neutralität.

| Ertragslage

Die Genossenschaft weist im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von rund 1,3 Mio. € aus (Vorjahr 2,2 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergab:

Die Veränderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung setzt sich zusammen aus erhöhten Umsatzerlösen (+450 T€), denen deutliche Mehrausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (-1.610 T€) gegenüberstanden. In den Sonstigen Erträgen sind erhöhte Versicherungserstattungen (+40 T€) gegenüber dem Vorjahr enthalten und die Zinsaufwendungen (+260 T€) nahmen erneut ab.

Der negative Saldo „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ entsteht aufgrund der hier ausgewiesenen Aufwendungen für den Mitgliederbereich – insbesondere sind diese auch dem Jubiläumsjahr geschuldet –, denen keinerlei Erträge gegenüberstehen. Das „Neutrale Ergebnis“ hat sich verbessert, da im Berichtsjahr u. a. keinerlei Abbruchkosten anfielen. Der negative Ausweis bei den Steuern ist dem Jahresüberschuss geschuldet.

Ertragslage in T€	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+1.602,0	+2.693,8	-1.091,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-168,9	-179,0	+10,1
Neutrales Ergebnis	-51,3	-267,0	+215,7
Ergebnis vor Ertragssteuern	+1.381,8	+2.247,8	-866,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-130,0	-40,0	-90,0
Jahresüberschuss	+ 1.251,8	+ 2.207,8	- 956,0



| 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 1,62 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (1,99 Prozent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2021:

Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,62 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (1,99 Prozent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2021:

Kapitalflussrechnung

	2021 (€)	2020 (€)
Jahresüberschuss	+ 1.251,8	+ 2.207,8
Cashflow nach DVFA/SGI ¹⁾	+ 5.862,8	+ 6.806,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 8.081,6	+ 9.246,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 7.440,1	- 5.559,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 623,7	- 3.649,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+ 17,8	+ 38,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 405,0	+ 387,2

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

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2021	2020
Eigenkapitalquote	%	34,89	35,49
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,74	6,65
Fluktuationsrate	%	7,50	6,40
Leerstandsquote zum Stichtag	%	3,40	4,00
Zinsquote pro Euro	%	6,91	8,51
Mietenmultiplikator	Faktor	5,82	5,44



| Vermögenslage

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

Das Anlagevermögen erhöhte sich Wesentlichen um die Investitionen in Neubauprojekte (+7.065 T€), Ankauf eines Grundstücks (+62 T€) sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (+215 T€) geschmälert um die üblichen Abschreibungen auf diese Positionen (-4.462 T€). Das Umlaufvermögen veränderte sich hauptsächlich bei den Sonstigen Vermögensgegenständen (-130 T€), noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+279 T€) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (+17 T€).

Der Zugang beim langfristigen Fremdkapital setzt sich aus Darlehensneuaufnahmen (+6.524 T€) saldiert mit den vereinbarten und Sondertilgungen (-5.277 T€). Die Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals beruht auf dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen (+132 T€) sowie der stichtagsbedingten erhöhten Ausweisung von Rechnungen für Lieferungen und Leistungen (+864 T€). Die Rückstellungen veränderten sich wegen gestiegener Pensionsverpflichtungen (+148 T€), zu erwartender Steuerlast (+130 T€), noch nicht abgerechneten Bauverträgen (+127 T€) und eines Prozessrisikos (+75 T€). Die Steigerung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss und der damit verbundenen Erhöhung der Rücklagen (+960 T€) sowie einem niedriger ausgewiesenen Bilanzgewinn (-440 T€) und einer Abnahme der Geschäftsguthaben (-92 T€) zurückzuführen.

	31.12.2021		Veränderungen gegenüber 2020
	T€	%	T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	109.802,5	95,02	2.977,4
Finanzanlagen	5,0	0,00	0,0
Umlaufvermögen	5.757,7	4,98	163,8
Gesamtvermögen	115.565,2	100,00	+ 3.141,2
Fremdkapital			
langfristig	64.361,6	55,69	1.236,0
kurzfristig	8.890,3	7,69	995,0
Rückstellungen	1.996,3	1,73	485,2
Eigenkapital	40.317,0	34,89	425,0
Gesamtkapital	115.565,2	100,00	+ 3.141,2



| Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Eisenbahnbauverein Harburg eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

| 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 2029 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr – hier wird ein Jahresüberschuss von 1,36 Mio. € erwartet, der Umsatzerlöse von 23,0 Mio. €, Hausbewirtschaftungskosten

von 13,3 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,3 Mio. € sowie Abschreibungen von 4,6 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. Der geplante Jahresüberschuss 2021 von 1,2 Mio. € wurde erwirtschaftet.

Die Chancen am Wohnungsmarkt weiterhin erfolgreich bestehen zu können, sind vor allen Dingen darin zu sehen, dass der EBV eine nachhaltige, umweltfreundliche Neubau- und Bestandspolitik betreibt, die einhergeht mit öffentlichkeitswirksamer Vermarktung. Gleichwohl sind im Zusammenhang mit dem Erreichen von klimapolitischen Zielen und Vorgaben noch erhebliche Anstrengungen der Genossenschaft vorzunehmen, die möglicherweise nur mit staatlichen Unterstützungsprogrammen zu erreichen sind. Auch wenn noch erhebliche Ertragspotenziale bis zum Erreichen der Unternehmensmiete, welche sich nur wenige Prozentpunkte unterhalb der jeweiligen Mittelwerte der Baualtersklassen des Hamburger Mietenspiegels befindet, vorliegen, so werden diese nach heutigem Kenntnisstand nicht ausreichen, um bis zum Jahre 2045 eine angestrebte CO₂-Reduktion bis auf Zero zu erzielen.

Die Genossenschaft hat ein effektives Risikomanagementsystem eingerichtet, welches aus einem monatlichen Berichtswesen einschließlich Controlling sowie Frühwarnsystem und einer langfristigen Unternehmensplanung besteht, die wiederum auch die Senkung von Energieverbräuchen zum Ziel hat.

Im Rahmen des Frühwarnsystems werden Schwerpunkte wie Liquiditätssteuerung, Instandhaltungsausgaben, Erlösschmälerungen, Forderungen sowie Fluktuation laufend beobachtet, um gegebenenfalls geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen bei Fehlentwicklungen rechtzeitig einleiten zu können.



Durch laufende Dokumentation vom jeweiligen Zustand der Bauten und entsprechender Bewertung in technischer und kaufmännischer Sicht wird eine Risikobewertung und Bestandsstrategie für die Genossenschaft entwickelt und bedarfsweise angepasst. Aufgrund langfristiger Finanzierung des Gebäudebestandes ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des EBV zu erkennen. Zur Sicherung günstiger Zinskonditionen werden bedarfsweise auch Forward-Darlehen in Anspruch genommen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit Mindestlaufzeiten von 1 bis 10 Jahren. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Sollten weitere Infektionswellen durch das Coronavirus (COVID-19) verbunden mit härteren Lockdown-Maßnahmen das Wirtschaftsleben beeinflussen, so ist davon auszugehen, dass auch die Wohnungswirtschaft und somit auch unsere Genossenschaft von diesen Auswirkungen betroffen sein werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, 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. Ähnliche Auswirkungen und damit Verstärkung der Ausschläge könnten auch die kriegerischen Auseinandersetzungen zwischen Russland und der Ukraine haben; konkret beziffern lassen sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses diese Einflüsse jedoch nicht.

Hamburg, im April 2022

Joachim Bode

Alexandra Chrobok





1. Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		18.326,00	34.749,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	98.579.750,79		91.557.464,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.787.987,11		6.105.510,24
Grundstücke ohne Bauten	415.779,49		380.691,93
Technische Anlagen und Maschinen	1.289.685,34		1.487.237,17
Betriebs- und Geschäftsausstattung	802.815,36		741.658,26
Anlagen im Bau	1.408.967,09		4.704.480,05
Bauvorbereitungskosten	1.499.235,26	109.784.220,44	1.813.369,74
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		109.807.598,44	106.830.212,67
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.091.603,30		4.812.279,49
Andere Vorräte	66,52	5.091.669,82	112,93
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.298,31		53.218,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.072,27		10.715,70
Sonstige Vermögensgegenstände	174.618,48	260.989,06	330.272,51
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		404.983,68	387.228,68
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		115.565.241,00	112.424.040,54



Passivseite	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		397.600,00		305.920,00
der verbleibenden Mitglieder		14.726.400,00		14.691.200,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		72.960,00	15.196.960,00	291.360,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.680,00			(4.160,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		4.276.879,49		4.118.280,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	158.598,84			(222.464,62)
Bauerneuerungsrücklage		8.000.000,00		7.750.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	250.000,00			(250.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		12.550.000,00	24.826.879,49	12.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt <i>(Minus = entnommen aus Rücklage)</i>	550.000,00			(1.000.000,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.251.805,24		2.207.784,62
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-958.598,84	293.206,40	-1.472.464,62
Eigenkapital insgesamt			40.317.045,89	39.892.080,65
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.436.864,00		1.288.649,00
Steuerrückstellungen		170.000,00		40.000,00
Sonstige Rückstellungen		389.477,91	1.996.341,91	182.420,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		63.836.254,79		62.628.700,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		690.000,00		690.000,00
Erhaltene Anzahlungen		5.402.928,40		5.270.976,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung		59.790,72		58.912,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.979.209,49		2.115.447,59
Sonstige Verbindlichkeiten		217.601,89	73.185.785,29	182.345,17
davon aus Steuern:	66.010,64			(70.367,41)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1.134,86			(6.377,88)
Rechnungsabgrenzungsposten			66.067,91	74.508,35
Bilanzsumme			115.565.241,00	112.424.040,54

Gewinn- und Verlustrechnung



| 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		22.012.814,88		21.637.649,03
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		260.991,11	+22.273.805,99	+ 299.150,90
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			+279.323,81	+168.855,00
Andere aktivierte Eigenleistungen			+79.000,00	+88.000,00
Sonstige betriebliche Erträge			+616.004,78	+531.927,44
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-12.720.822,75	-11.109.126,36
Rohergebnis			10.527.311,83	11.616.456,01
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.547.611,05		-1.484.641,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		355.939,51	-1.903.550,56	-343.976,11
davon für Altersversorgung	52.232,89			(60.520,82)
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.462.812,70	-4.462.244,08
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-983.755,00	-1.024.241,43
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			+0,39	+0,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			+2.190,56	+4.031,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-1.170.445,70	-1.433.651,59
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-130.000,00	+40.000,00
Ergebnis nach Steuern			1.878.938,82	2.831.733,53
Sonstige Steuern			-627.133,58	-623.948,91
Jahresüberschuss			1.251.805,24	2.207.784,62
Entnahmen aus Rücklagen			0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen			-958.598,84	-1.472.464,62
Bilanzgewinn			293.206,40	735.320,00



| 3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2021

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 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet. Die 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. Die Abschreibung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt linear mit 25 Prozent.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare und außerplanmäßige Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet. Grundlage für die planmäßige Abschreibung der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von umfassenden Modernisierungen werden bei der Abschreibung ganzjährig be-

rücksichtigt. Gesonderte Kosten für Außenanlagen werden einheitlich mit 10 Prozent abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Neben eigenen Ingenieurleistungen wurden auch anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von 79 T€ im Geschäftsjahr aktiviert. Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20-50 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 6,67 Prozent und 33,33 Prozent p.a. entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu 800 € netto werden aus Gründen der Stetigkeit weiterhin im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet. Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der "Richttafeln 2018 G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versiche-



rungsmathematische Bewertungsmethode wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt unter Berücksichtigung einer 1,25-prozentigen Rentenanpassung sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Ab-

zinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,30 Prozent (Stichtag Dezember 2020) bzw. 1,87 Prozent (Stichtag Dezember 2021 – 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	Anschaffungs-/ Herstellings- kosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	226.700,69	653,31	1.018,25		226.335,75
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	192.538.200,94	359.284,14		+10.450.681,65	203.348.166,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.664.134,35				9.664.134,35
Grundstücke ohne Bauten	380.691,93	62.305,98		-27.218,42	415.779,49
Technische Anlagen und Maschinen	3.954.697,75	-10.000,00			3.944.697,75
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.056.528,96	136.499,43	38.840,50	+78.615,82	2.232.803,71
Anlagen im Bau	4.704.480,05	5.987.899,91		-10.529.297,47 +1.218.666,18 +27.218,42	1.408.967,09
Bauvorbereitungskosten	1.813.369,74	904.531,70		-1.218.666,18	1.499.235,26
Sachanlagen gesamt	215.112.103,72	7.440.521,16	38.840,50	0,00	222.513.784,38
Finanzanlagen					
andere Finanzanlagen	5.052,00			0,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt	215.343.856,41	7.441.174,47	39.858,75	0,00	222.745.172,13

2. Die Zugänge bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen die Kosten des "Paschu-Parks" abzüglich Zuschüssen durch RISE-Mittel (291 T€), Erstellung von zwei Fahrradhäusern (55 T€) sowie nachträgliche Herstellungskosten für in Vorjahren fertiggestelltes Wohngebäude (12 T€). Die Umbuchung (10.451 T€) resultiert aus den Baukosten für das Objekt "Milchgrund".

3. Bei den **Grundstücken ohne Bauten** erfolgte ein Zugang durch Ankauf der Bandelstraße im Zuge des Verkaufs eines kleinen Teils der Bremer Straße an die FHH.

4. Der negative Zugang bei den **Technischen Anlagen und Maschinen** resultiert aus nachträglich gewährten Tilgungszuschüssen.



Die Sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des §249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in

Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 €	Buchwert	
		Zugängen / Zuschreibungen €	Abgängen €	(+ / -) €		am 31.12.2021 €	am 31.12.2020 €
191.951,69	16.100,31		42,25		208.009,75	18.326,00	34.749,00
100.980.736,66	3.787.679,28				104.768.415,94	98.579.750,79	91.557.464,28
3.558.624,11	317.523,13				3.876.147,24	5.787.987,11	6.105.510,24
0,00					0,00	415.779,49	380.691,93
2.467.460,58	187.551,83				2.655.012,41	1.289.685,34	1.487.237,17
1.314.870,70	153.958,15		38.840,50		1.429.988,35	802.815,36	741.658,26
0,00					0,00	1.408.967,09	4.704.480,05
0,00					0,00	1.499.235,26	1.813.369,74
108.321.692,05	4.446.712,39	0,00	38.840,50	0,00	112.729.563,94	109.784.220,44	106.790.411,67
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	5.052,00	5.052,00
108.513.643,74	4.462.812,70	0,00	38.882,75	0,00	112.937.573,69	109.807.598,44	106.825.212,67

5. Die Zugänge bei den **Betriebs- und Geschäftsausstattungen** resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf von Büroausstattungen, eines PKWs sowie der Aktivierung neuer Einbauküchen. Der Abgang kommt im Wesentlichen durch den Verkauf eines Fahrzeuges sowie Umstellung der IT-Umgebung zustande.

6. Der Posten **Anlagen im Bau** beinhaltet die Kosten für die im Neubau befindlichen Gebäude Bremer Straße / Gottschalkring.

7. Die **Bauvorbereitungskosten** umfassen Planungs- und Projektierungsleistungen für die vorgesehene Wohnraumschaffung des zweiten Bauabschnitts an der Bremer Straße.



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

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

Forderungen aus	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Vermietung	718,79	3.453,81
Zuschüssen	20.193,85	45.960,33

10. 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 147 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. §253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

12. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 80 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen, 75 T€ für Prozesskosten sowie 127 T€ Rückstellungen für nach anfallende Baukosten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 4.943 T€ abgerechnete Nebenkosten. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 7.539 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 2 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen (sonstige Vermögensgegenstände) enthalten.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 138 T€ aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	63.836.254,79	6.725.347,28	19.229.738,18	37.881.169,33	62.536.254,79	GPR *)
ggü. anderen Kreditgebern	690.000,00	0,00	440.000,00	250.000,00	0,00	
erhaltene Anzahlungen	5.402.928,40	5.402.928,40	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	59.790,72	59.790,72	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen & Leistungen	2.979.209,49	2.979.209,49	0,00	0,00	0,00	
sonstige	217.601,89	217.601,89	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	73.185.785,29	15.384.877,78	19.669.738,18	38.131.169,33	62.536.254,79	

*) GPR = Grundpfandrechte (Grundschulden und Hypotheken in Form von Buchgrundschulden)

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



D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestanden 20.299 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon 19.855 T€ für Neubau und 2.625 T€ für Modernisierungen. Außerdem waren in Höhe von 14.374 T€ Darlehenszusagen noch nicht valuiert.

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

Vollbeschäftigte/Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	7,75/4
Technische Mitarbeiter	3/0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	6/1,5
geringfügig Beschäftigte	0/6,25

Außerdem wurden durchschnittlich 2,75 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	4.852
Zugang	212
Abgang	186
Ende 2021	4.878

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 35.200,00 €.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Joachim Bode
Alexandra Chrobok

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

7. 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.

7. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 05.04.2022 wurden 158.598,84 € in die gesetzliche Rücklage, 250.000,00 € in die Bauserneuerungsrücklage und 550.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklage eingestellt.

9. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2021 wie folgt zu verteilen:

2 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von 14.660.320,00 € (Stand 01. Januar 2021)
= 293.206,40 €

Hamburg, den 5. April 2022

Der Vorstand
Joachim Bode
Alexandra Chrobok

Bericht über die Stiftung



| 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 einige Hofkonzerte gesponsert, immer in den Bereichen, wo die Genossenschaft nur ein Gebäude besitzt, aber die Anwohner des gesamten Innenhofes die Gesangsdarbietungen von ihren Fenstern oder Balkonen aus förmlich aufsaugen konnten.

Im Rahmen der Wilstorfer Leseorte fand eine Lesung im Freien statt. Eine andere im Online-Format der Suedlese wurde unterstützt. Daneben wurden erneut Angebote der Bücherhalle Hamburg, eine Off-Line-Reise des Treffpunkts der Jugend Harburg-Süd und ein Masken Bastelkurs unterstützt. Die Freie evangelische Gemeinde in Norddeutschland erhielt neue Laptops, das Mobil des Falkenflitzer e.V. wurde unterstützt und ein Schwimmkurs konnte über Hamburg Bäderland angeboten werden. Auch ein begrenztes Kartenangebot für die „Starpyramide“ wurde abgegeben.

Der Vorstand – in dem für den ausgeschiedenen Hans-Ulrich Niels Christiane Boekenhauer nachgewählt wurde – hofft, dass im neuen Jahr die pandemiebedingten Einschränkungen nach und nach aufgehoben werden können und somit alle Formen von Kulturveranstaltungen – ohne Einschränkungen – wieder möglich sein werden.



Hofkonzerte Januar 2021

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 2022

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

Der Vorstand

- Joachim Bode – Vorsitzender (2001-2026)
- Alexandra Chrobok – stellv. Vorsitzende (2011-2026)
- Rosemarie van Delft (2016-2026)
- Christiane Boekenhauer (2021-2026)

Die Bilanz zum 31.12.2021 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	440.000,00
Forderungen aus Zinsen	6.600,00
Bankguthaben	49.295,66
Kasse	1.007,95
496.903,61	

Passiva	€
Stiftungsvermögen	460.000,00
Rücklage	34.118,01
Rückstellung für Verwaltungskosten	285,60
Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	2.500,00
496.903,61	



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 Tivoliweg 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	Rosentrepp 2a, 1, 3, 2, 4			8			29		2												39	f.f.
8	Haakestr. 85			1			1		1												3	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	Lönstr. 6 Heinrich-Heine-Str. 37, 39 (* Max-Halbe-Str. 36 (**, 38 (** Walter-Flex-Str. 2 - 6			17			5				1	1									24	f.f.
14	Sudermannstr. 1 - 25, 2 - 30 (***)			2			12		8		11	1	1								35	f.f.
15	Am Mühlenfeld 47 - 117 (****)	4		79			26	1	6		1	2		3							122	f.f.
16	Zimmermannstr. 2 - 6 Reeseberg 55	3		29			9														41	f.f.
17	Sophienstr. 1 - 5, 11 - 15			19			12														31	f.f.
18	Bremer Str. 118 - 124 Bandelstr. 2	1		7			12		8												28	f.f.
19	Bremer Str. 126 - 130 Bandelstr. 1 Gottschalkring 2	1		7			12		3												23	f.f.
20	Bremer Str. 132 - 136	3					8														11	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 Tilemannhöhe 11 - 19	5		49			6														60	f.f.
35	Ritterbuschplatz 2 - 6a, b Tilemannhöhe 8a - 10 b						48														48	f.f.
36	Bissingstr. 7, 9		4	2			10														16	f.f.
37	Winsener Str. 84a+b	1		10			1														12	f.f.
38	Petersdorfstr. 11 a+b			18																	18	f.f.
39	Petersdorfstr. 17a - 19 b			36																	36	f.f.
40	Kniggestr. 5 - 9 Heckengang 39	1		2			20														23	f.f.
41	Friedrich-List-Str. 25, 25 a			5			7														12	f.f.
42	Weinligstr. 59			1			5														6	f.f.
43	Roseggerstr. 11 - 17, 19a+b			12			30														42	f.f.
44	Brandesstr. 5 - 9	6		4			32															



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
	Roseggerstr. 5, 7																		42	f.f.
45	Wasmerstr. 3 - 7			4				42											46	f.f.
	Brandesstr. 6 - 8																		16	f.f.
46	Metzenberg 11, 13			4				12											48	32
47	Petersdorfstr. 20a-c			48				32											80	f.f.
	Roseggerstr. 2a-e																		18	15
48	Haakestr. 87a-c			3						15									18	f.f.
49	Höpenstr. 1a-c (s. auch VE 82)							18											18	f.f.
50	Jägerstr. 99a - 103b							72												
	Höpenstr. 3a-5c (s. auch VE 81)																		72	31.12.2029
51	Radickestr. 2a-6c	44		44				51	1											
	Reeseberg 180-184 (s. auch VE 83)																		140	31.12.2029
52	Reeseberg 177a-181c (s. auch VE 84)							54											54	31.12.2029
53	Reeseberg 175	5		4															9	f.f. / ö.g. 5 WE 31.03.2029
54	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 154)							7		1									8	f.f.
55	Roggestr. 7, 9			2						10									12	f.f.
57	Gottschalkring 3, 5, 4-6, 10-12, 16-22	30		12				88		22										
	Bandelstr. 3, 5																		152	f.f.
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4				1		1									6	f.f.
59	Heinrich-Heine-Str. 29, 31	2		4															6	f.f.
60	Bremer Str. 75	1		5				3											9	f.f.
61	Reeseberg 108, 108a	4		8				6											18	31.12.2022
										2									2	f.f.
62	Reeseberg 104a			6				3											9	31.12.2022
										1									1	f.f.
63	Roggestr. 7a+b, 14a-c, 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2											43	31.12.2022
65	Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 165)	3	7	7	6	1	6	1	2	5									38	f.f.
66	Kroosweg 11			1	3	3													7	31.12.2022
67	Roseggerstr. 29, 31	3					6			3									12	31.12.2022
								1						1					2	f.f.
68	Schwarzenbergstr. 58	4			3		5	1											13	f.f.
69	Schwarzenbergstr. 64	1			4		4												9	31.12.2023
70	Zur Seehafenbrücke 7, 9, 11	2	1	11	5		4	7											30	31.12.2026
71	Sophienstr. 22-28						13	6											19	31.12.2021
73	Sophienstr. 4-12			1		2	17	6											26	31.12.2021
76	Jägerstr. 134						3			3									6	31.12.2021
78	Winsener Str. 16	3	9	8	7			1											1	f.f.
	Vinzenzweg 2																		27	31.12.2026
79	Reeseberg 175a			4			18												22	31.12.2039
80	Schwarzenbergstr. 53-57			12	6	3	6												27	31.12.2026
81	Jägerstr. 99a-103b	24																		
	Höpenstr. 3a-5c (s. auch VE 50)																		24	31.12.2029
82	Höpenstr. 1a-c (s. auch VE 49)	4	2																6	f.f.
83	Radickestr. 2a-6c			24																
	Reeseberg 180-184 (s. auch VE 51)																		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		9	19	11	4	12			3					1				59	31.12.2026
	Schwarzenbergstr. 20a, 20-24, 24a	1					1												2	f.f.
89	Winsener Str. 59			3	1		4												8	31.12.2026



davon

f. f. gesamt	2.369
ö. g. gesamt	<u>864</u>
	3.233

Fortfall der Belegungsbindung ab

01.01.2022	97
01.01.2023	112
01.01.2024	9
01.01.2026	13
01.01.2027	241
01.04.2029	10
01.01.2030	332
01.01.2036	28
01.01.2040	<u>22</u>
	864

	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Wohnungen	3.226	205.659,39
Gäste-WE	7	280,16
Wohnungseinheiten	3.233	205.939,55
Einzelgaragen	306	4.497,10
Stellplätze in Tiefgaragen	699	9.253,27
Gewerbliche Objekte	27	4.271,06
Stellplätze im Freien	424	0,00
Stellplätze auf Parkpalette	38	456,00
Sonstige Objekte (z.B. Motorrad-/ Fahrradstellplätze, BHKW-Gebäude)	113	953,00
Pachtgärten	84	0,00
eigengenutztes Büro	1	1.241,81
Nachbarschaftstreff Kniggestraße	1	138,51
Objekte insgesamt	4.926	226.750,30

Stand: 31.12.2021



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 2022

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) Rosentreppe 1-4
(PLZ 21217) Seevetal, Im Alten Dorf 14, 16, 16a
(PLZ 21217) Seevetal, Mühlenweg 109a-d
(PLZ 22083) Mozartstraße 35
(PLZ 22085) Herderstraße 5, 7
(PLZ 22083) Humboldtstraße 118, 118a
(PLZ 22083) Schumannstraße 41, 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 118-134, 75
(PLZ 21073) Bandelstraße 1, 2, 3, 5
(PLZ 21073) Gottschalkring 3, 5, 4-22
(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 21075) Vogeler Str. 2-8

(PLZ 21075) Milchgrundweg 33-39
(PLZ 21075) Corduaweg 1-7
(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, 108, 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 Knabenreich, Karl-Heinz

Ersatzvertreter*innen

–

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 6

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

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

Ersatzvertreter*innen

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

Verzeichnis unserer Vertreter*innen



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 10

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Sack, Christian
- 2 Walberer, Franziska
- 3 Timpke, Horst
- 4 Grützmaker, Jürgen

BAGGERN

MUSS

SICH



WIEDER

LOHNEN

Für neuen, bezahlbaren Wohnraum

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Impressum

Herausgeber: Eisenbahnbauverein Harburg eG

Gestaltung und Produktion: print-o-tec GmbH

Fotos: alle Eisenbahnbauverein Harburg eG

Auflage: 200 Stück

