



**Eisenbahnbauverein**  
Harburg eG

# **Geschäftsbericht 2024**



# Kennzahlen

	2020	2021	2022	2023	2024
Bilanzsumme in €	112,42 Mio.	115,57 Mio.	121,48 Mio.	124,18 Mio.	125,42 Mio.
Eigenkapitalquote in %	35,49	34,89	34,10	34,62	35,00
Investitionen in €	5,60 Mio.	7,51 Mio.	7,40 Mio.	9,62 Mio.	6,04 Mio.
Geschäftsguthaben in €	15,29 Mio.	15,19 Mio.	15,27 Mio.	15,39 Mio.	15,39 Mio.
Rücklagen in €	23,87 Mio.	24,83 Mio.	25,86 Mio.	27,31 Mio.	28,20 Mio.
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeiten in €	21,63 Mio.	22,01 Mio.	22,92 Mio.	23,25 Mio.	24,57 Mio.
Instandhaltung in €	6,32 Mio.	7,53 Mio.	8,33 Mio.	7,76 Mio.	8,49 Mio.
Bilanzgewinn in €	0,73 Mio.	0,29 Mio.	0,29 Mio.	0,29 Mio.	0,30 Mio.
Mitglieder	4.852	4.878	4.938	5.018	5.019
Eigene Wohnungen	3.208	3.233	3.229	3.279	3.244
Sonstige Objekte	1.676	1.693	1.697	1.696	1.695

## Mitgliedschaften:

- Alsterwatt eG
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- ARGE eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
- Der Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden e.V.
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. – DESWOS
- DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.
- Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.
- Handelskammer Hamburg
- immobilie1 AG
- Sparda-Bank Hamburg eG
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW)
- VNW-Landesverband Hamburg e.V.

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>17</b>
Unser Wohnungsbestand	18
Neubau Bremer Straße	20
Modernisierung und Instandhaltung	22
Vermietung	24
Mitgliederbetreuung und Nachbarschaftstreffs	25
Personal	28
Organe	30
Vertreterwahl 2024	31
Vertreterliste	32
Gesetzliche Prüfung	34
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>35</b>
<b>Lagebericht</b>	<b>38</b>
Grundlagen des Unternehmens	39
Wirtschaftsbericht	39
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	42
<b>Jahresabschluss</b>	<b>45</b>
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	49
<b>Bericht über die EBV-Stiftung</b>	<b>54</b>
<b>Verzeichnisse</b>	<b>56</b>
Wohnungsbestand	57
Energieanlagen	60
<b>Verstorbene Mitglieder</b>	<b>61</b>
<b>Impressum</b>	<b>62</b>

# Vorwort

**Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2024 blicken wir auf ein Jahr voller Veränderungen und Herausforderungen zurück. In einem dynamischen Umfeld, geprägt von einem sich wandelnden Wohnungsmarkt und den drängenden Fragen des Klimaschutzes, haben wir nicht nur bestehende Strukturen überdacht, sondern auch neue Wege eingeschlagen.

Prägend war für uns in diesem Jahr das Ausscheiden unseres langjährigen Vorstandes, Joachim Bode. Mit großem Engagement und Weitblick hat er die Geschicke unserer Genossenschaft fast ein halbes Jahrhundert gelenkt. Wir danken ihm herzlich für seine Arbeit und die vielen Impulse, die er gesetzt hat. Gleichzeitig freuen wir uns als neue Vorstände, frischen Wind und innovative Ideen in die Genossenschaft einzubringen. Gemeinsam werden wir die Herausforderungen, die vor uns liegen, anpacken und unsere Strategie weiterentwickeln.

Der Wohnungsmarkt steht vor großen Herausforderungen. So verschärft z.B. das weiterhin steigende Bevölkerungswachstum in der Region die Nachfrage nach Wohnraum. Ressourcenknappheit und wirtschaftliche Faktoren belasten die

Baubranche, das Preisniveau ist hoch, die Planung von Bauprojekten auch in unserem genossenschaftlichen Umfeld kritisch und entsprechend zurückhaltend.

Wir sind uns bewusst, dass wir als Genossenschaft Verantwortung tragen. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen und dabei nachhaltige Lösungen finden, um den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden. Unsere Strategie zielt darauf ab, ökologische Aspekte in unsere Planungen zu integrieren und zukunftsfähige Projekte zu realisieren. Ein Beispiel: unser aktueller Neubau in der Bremer Straße, mit dem im Berichtsjahr begonnen werden konnte.

Der Schwerpunkt unserer Projekte wird in den nächsten Jahren darin liegen, den Wohnungsbestand klimaneutral zu modernisieren und den Eisenbahnbauverein erfolgreich für die Zukunft aufzustellen – für unsere Mitglieder wie auch für unsere Mitarbeiter.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichtes.

  
Heike Mönning

  
Christian Sachse



# **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

## Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

### Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3% höher als vor der Coronapandemie im Jahr 2019.

#### › hier in Hamburg:

Das Hamburger BIP stieg real um 2,2%.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit Längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen sowie unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

Trotz steigender Reallöhne kommt der private Konsum nicht in Fahrt. Angesichts der bevorstehenden Entlassungen bei großen Industrieunternehmen dürften sich bei vielen privaten Haushalten größere Sorgen um den eigenen Arbeitsplatz breitmachen. Offenbar aus Vorsichtsmotiven legten sie daher zuletzt erneut mehr Geld auf die hohe Kante. Das durch die starke Inflation erreichte hohe Preisniveau dämpft die Konsumlaune der privaten Haushalte zusätzlich.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0% bis 0,8%. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4% wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8% bis 1,1% aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

### **Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft**

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4% zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (–3,0%). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit –3,8% noch etwas stärker ab als im verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8%), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5%). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6%).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1% steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10%. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wert-



schöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Mrd. EUR.

## Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2%) übertroffen. Vier Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Coronakrise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs im Jahr 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

### › hier in Hamburg:

Im Jahr 2024 stieg die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber 2023 um 11.800 (0,9%) auf einen neuen Höchststand von 1.362.300 Personen.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4%). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5%) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0%). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6%. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1% gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsanstiegs sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7% mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0%. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7% in Bayern bis zu 11,1% in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit Längerem ab. Der

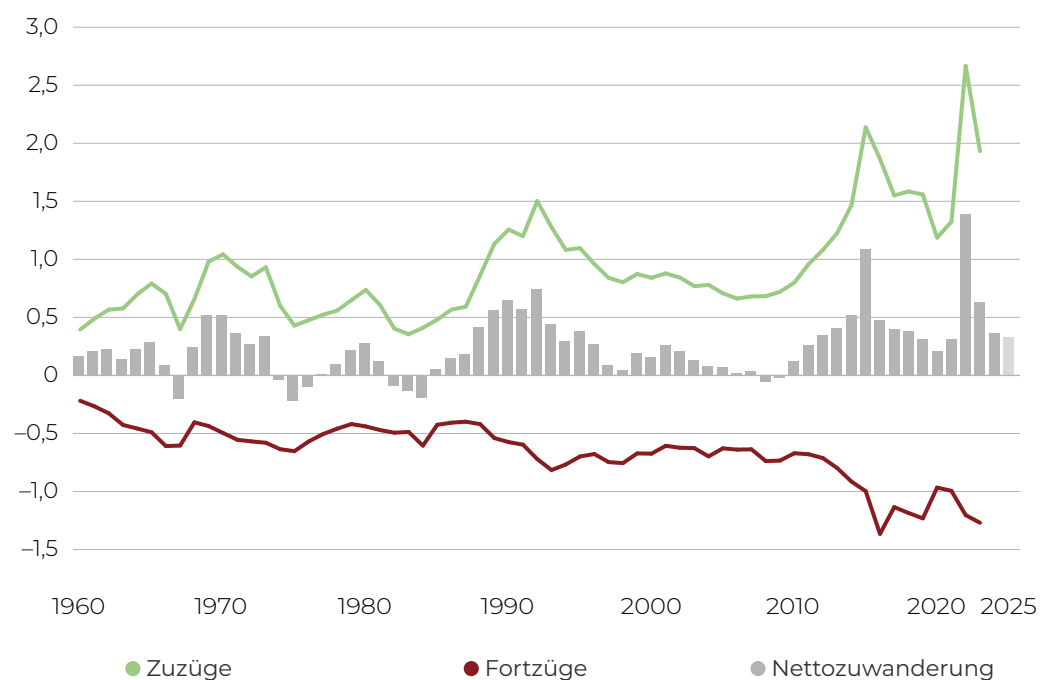
Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte. Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Im Jahr 2022 wurden rund 1.098.000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

### Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2024/25; in Mio. Personen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet; 2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung im Jahr 2023; 2024 Prognose

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutlich geringere Nettozuwanderung als in den beiden Jahren zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7 % erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

› hier in Hamburg:  
Der Hamburger Wirtschaft  
fehlen bis zum Jahr 2040 an-  
nähernd 200.000 Fachkräfte.

### **Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein**

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8 %). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Coronapandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gaben die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhten sich die vom Staat gezahlten Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5% gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40% zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0%. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6%). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2%).

Die Investitionen in Ausrüstungen – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 5,5% ab. Insbesondere die gewerbliche Wirtschaft investierte im Jahr 2024 deutlich weniger in Ausrüstungen (-6,5%). Die staatlichen Investitionen legten dagegen zu (+4,2%). Sie machen allerdings nur etwa ein Zehntel der Ausrüstungsinvestitionen insgesamt aus.

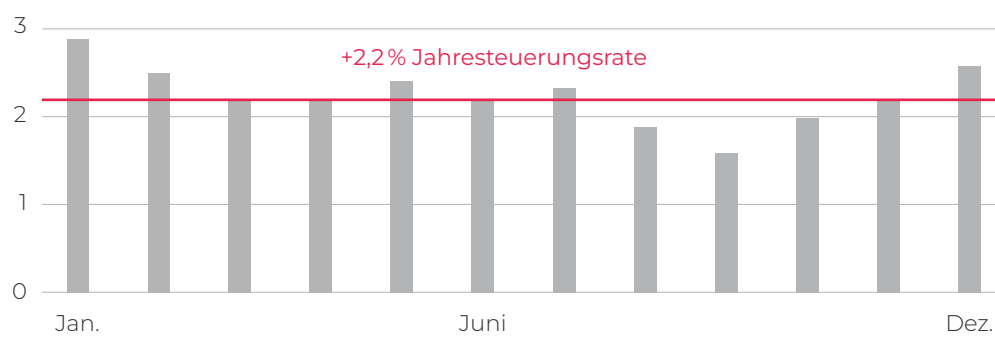
Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8%. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

### Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2%. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9% erhöht.

#### Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2024

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

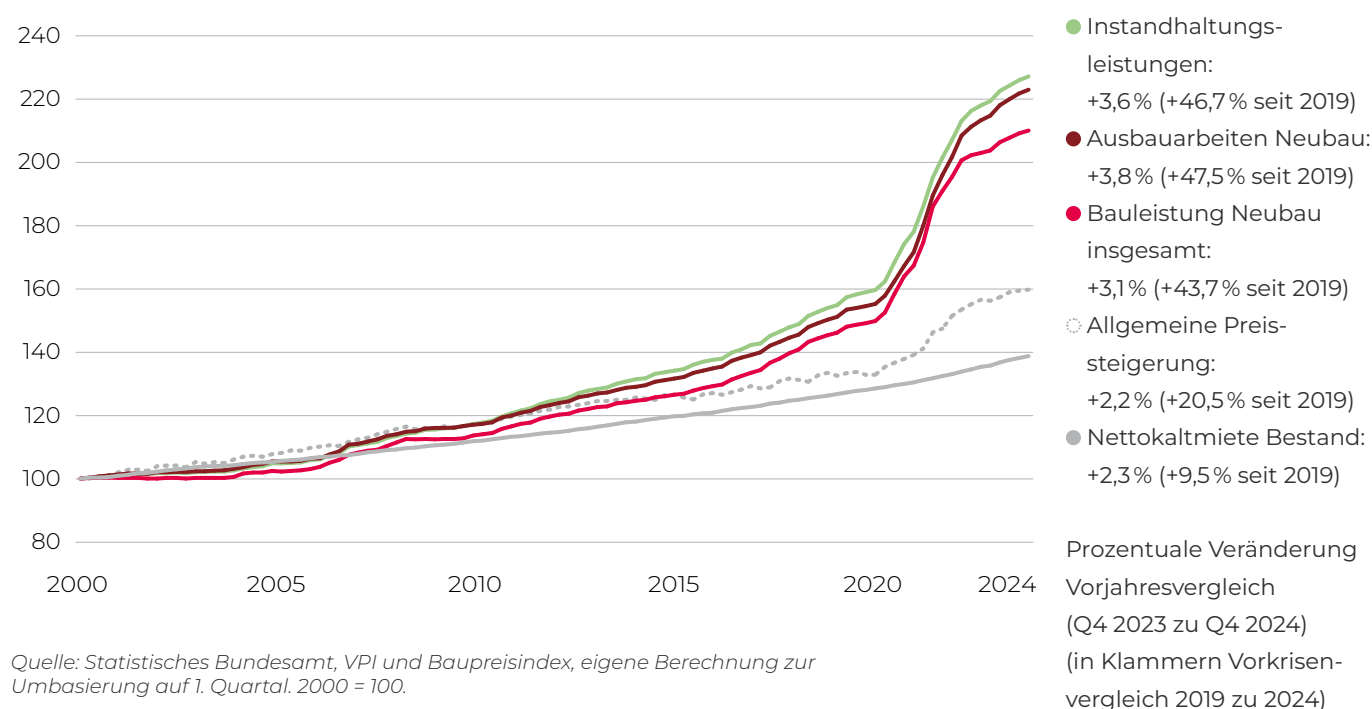
Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe hat die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1%. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2% betrug.

**› hier in Hamburg:**

Mit dem „Hamburger Standard“ verfolgt der Hamburger Senat in Zusammenarbeit mit den zentralen Akteuren der Hamburger Bau- und Wohnungswirtschaft sowie den Kammern das Ziel, kostenreduziert und beschleunigt zu bauen.

## Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000 = 100), bis 4. Quartal 2024



Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56% den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8% zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9%. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0%. Bei elektro-, sicherheits- und informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3% zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3%.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0%. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0% zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2%. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6% teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5% und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6%.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist bei zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

### **Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht**

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit –5,0% sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (–3,0%). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61% der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2021 einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1% bis 1,4% zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2% bis 2,4%. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Bedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut 10% unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25% unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

### Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18% weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27%) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

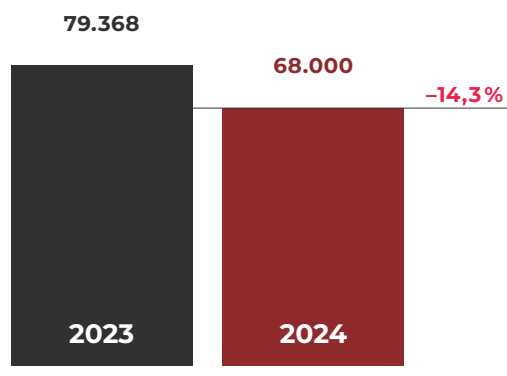
Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen zufolge deutlich stärker (-30%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14%). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

#### › hier in Hamburg:

Hamburg hat 2024 insgesamt 6.710 neue Wohnungen genehmigt, 25% mehr als im Vorjahr. 3.092 Mietwohnungen wurden öffentlich gefördert.

### Baugenehmigungen

#### Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern



## Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17%). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000er-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 konnten demnach rund 6.000 und damit 20% der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen. Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40%.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68% vollständig umgesetzt wurden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19% konnten zwar angegangen, die Maßnahmentiefe musste aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13%, deren Modernisierung für 2024 geplant war, wurden zurückgestellt und erst mal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63% vollständig realisiert werden. 20% finden in vermindertem Umfang statt, 16% werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen konnten – 2025 steigt dieser Anteil auf 70%.

### › hier in Hamburg:

Das „Bündnis für das Wohnen“ (Senat, Verbände der Wohnungswirtschaft, SAGA und Mietervereine) hat das zentrale Ziel, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die Vereinbarung beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.



# Bericht des Vorstandes

- Unser Wohnungsbestand
  - Neubau Bremer Straße
  - Modernisierung und Instandhaltung
    - Vermietung
- Mitgliederbetreuung und Nachbarschaftstreffs
  - Personal
  - Organe
    - Vertreterwahl 2024
    - Vertreterliste
- Gesetzliche Prüfung

# Unser Wohnungsbestand



## Zahlen, Daten, Fakten

**3.244 Wohneinheiten**

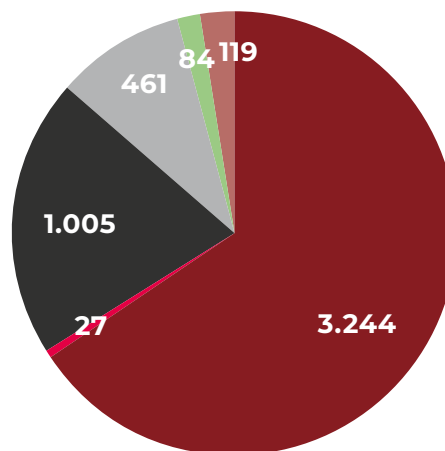
**2.558 frei finanziert**

**686 öffentlich gefördert**

**206.771,38 m² Wohnfläche  
gesamt**

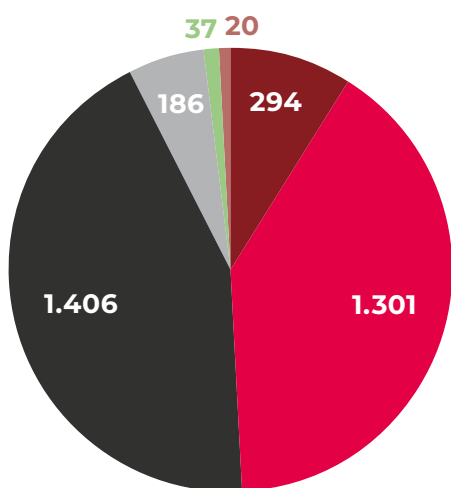
**63,74 m² durchschnittliche  
Wohnfläche**

## Objekte



- Wohnungen (inkl. Gästewohnungen)
- Gewerbliche Objekte
- Garagen
- Außenstellplätze
- Pachtgärten
- Sonstige (Motorrad-, Fahrradstellplätze, Blockheizkraftwerk-Gebäude, eigengenutztes Büro, Nachbarschaftstreff Kniggestraße)

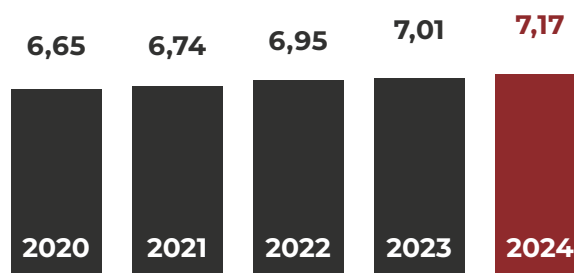
## Anzahl Wohneinheiten nach Wohnungsgröße



- 1 Zimmer
- 2 Zimmer
- 3 Zimmer
- 4 Zimmer
- 5 Zimmer
- 6 Zimmer und mehr

## Durchschnittliche Wohnungsmiete

Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche und Monat



# Platz für Wohnraum mit neuem Konzept

**E**in neues Quartier mit insgesamt 145 Wohnungen: Die Bremer Straße bleibt in Bewegung. Schon Ende 2023 wurden in dem frei stehenden Gebäude Gottschalkring 2/Bremer Straße 136 und in der Bremer Straße 116 die ersten insgesamt 50 neuen Wohnungen bezogen.

Im März 2024 begannen dann mit dem Abriss der Bestandsgebäude Bandelstraße 1, 2 und Bremer Straße 118–124 die Vorbereitungen für den II. Bauabschnitt. Am 13.05.2024 folgte der Baustart für die Häuser Bremer Straße 118–124/124a.

Bis zum dritten Quartal 2026 entstehen hier vier neue fünfgeschossige Gebäude. Jeweils drei bis fünf Wohnungen pro Etage mit unterschiedlichen Größen von 1,5 bis 5 Zimmern werden dann barrierefrei über Aufzüge erreichbar sein. Alle Wohnungen erhalten einen Balkon, eine Terrasse oder Loggia. Um Küchen, Wohn- und Schlafräume hell zu gestalten, sind innen liegende Bäder geplant.

Eine Besonderheit: das Gebäude Bremer Straße 124/124a. Hier wird auf Höhe der Bandelstraße die bereits vorhandene Zugangssituation mit einem zurückgesetzten „Torhaus“ gestaltet. Durchweg und Zugang zur rückwärtigen Grünanlage sind somit gewährleistet und es wird ein neuer Eingang geschaffen. Zur Bremer Straße entsteht ein einladender „grüner Platz“.

Schöne Aussichten für die zukünftigen Nachbarinnen und Nachbarn in der Bremer Straße: Unter anderem ziehen der Verein Insel e.V. mit Quartierstreff und Büro sowie eine Wohngruppe ein. Außerdem findet die Baugemeinschaft „Die Anbandeler“ ihr neues Zuhause und auf 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird eine Clusterwohnung bezogen.



Mehrere individuelle Wohneinheiten, ergänzt um einen Gemeinschaftsraum – das ist die Basis des Prinzips Clusterwohnen.

## Gemeinsam wohnen, individuell leben: Clusterwohnungen

„Eine Gruppe von kleinen Einzelteilen, die zusammen ein großes Ganzes bilden“: Die Bedeutung des englischen Wortes „cluster“ beschreibt den innovativen Wohnungstyp, den wir im Neubau Bremer Straße realisieren. Hier gruppieren sich mehrere kleine, private Wohneinheiten – ausgestattet mit eigenem Bad – um eine Fläche zur gemeinsamen Nutzung je nach Bedarf. Ausreichend Privatsphäre neben sozialer Interaktion, lebendiges Zusammensein mit individuellen Rückzugsmöglichkeiten: Das Konzept der Clusterwohnung wird den jeweiligen Bedürfnissen ihrer Bewohner:innen gerecht. Und zeichnet sich durch die gemeinsame Nutzung der Wohnfläche außerdem als besonders kosten- und ressourcenschonend aus.



Schritt für Schritt nimmt der Neubau im Quartier Bremer Straße Gestalt an: Wir freuen uns auf 145 neue Wohnungen mit vielfältiger Nutzung.

# Bestandspflege mit Nachhaltigkeit im Blick

Um unsere Mitglieder auch weiterhin mit gutem Wohnraum versorgen zu können, sind Modernisierungen und Instandhaltungen des Bestandes unerlässlich. Das betrifft zum einen die Modernisierung von Wohnungen bei einem Mieterwechsel. Zum anderen streben wir eine möglichst klimaneutrale Versorgung mit Wärme und Warmwasser, also die Abkehr von fossilen Energieträgern, an. Abhängig von der jeweils aktuellen Ausstattung und dem lokalen Versorgungsangebot ist die Einbindung von erneuerbaren Energien noch nicht in allen Wohnanlagen möglich, doch wir arbeiten an regenerativen Alternativen.

### Modernisierung von Leerstand

Im Rahmen von Mieterwechseln werden Wohnungen vereinzelt modernisiert und damit auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Die Elektrik sowie die Bäder werden erneuert, Kücheninstallationsmöglichkeiten angepasst, Fußböden überarbeitet und Malerarbeiten ausgeführt. Nach ca. sechs bis acht Wochen stehen die Wohnungen wieder zur Vermietung bereit.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 53 Leerstandswohnungen modernisiert; zusätzlich wurden zwei Bäder nach Einzelanfragen umgebaut. Für 2025 sind 45 Wohnungen für eine vollumfängliche Sanierung eingeplant.



### Hybrid-Wärmepumpe

Für eine effiziente und flexible Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser kombiniert dieses Konzept Wärmepumpentechnologie mit einem zusätzlichen Heizsystem, z. B. einer Gasheizung. Primär und bei eher geringen Temperaturunterschieden zwischen Heizsystem und Umweltwärmequelle arbeitet die Wärmepumpe sehr effizient. Erst, wenn die Außentemperaturen stark sinken, wird das zweite Heizgerät zugeschaltet. Das stellt die Wärmeversorgung sicher, gleichzeitig wird die Leistungsfähigkeit der Wärmepumpe aufrechterhalten.

In unserer Wohnanlage Beerenhöhe im Stadtteil Eißendorf versorgt das installierte Hybridsystem aus Wärmepumpe und Gaskessel als Spitzenlastkessel insgesamt 44 Wohnungen (3.070,29 m²).

### Alternativen für Wasser und Wärme

Für unser Ziel der zunehmend klimaneutralen Wärme- und Warmwasserversorgung liegt der Schwerpunkt aktuell auf unserem Gebäudebestand mit wohnungsweisen Gasetagenheizungen. Hier ist eine Einbindung von erneuerbaren Energien nicht möglich und ein Fernwärmeanschluss steht aufgrund fehlender Versorgung südlich der Elbe noch nicht zur Verfügung.





Hybridanlage Beerenhöhe



Frisch saniert: die Tiefgarage Reeseberg

Angesichts des konstant steigenden und nur schwer kalkulierbaren CO<sub>2</sub>-Preises für Heizbrennstoffe auch hinsichtlich des EU-Emissionshandels (2024: 45 €/t, Prognosen für 2025/2026: 55–65 €/t; für die Folgejahre prognostizieren Studien bis zu 200 €/t) arbeiten wir intensiv an einer alternativen Wärmeversorgung für das Quartier. Sobald entsprechende Maßnahmenpakete entwickelt sind, werden wir unsere Mitglieder detailliert informieren.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir mit folgenden Sanierungsmaßnahmen einen großen Schritt in Richtung CO<sub>2</sub>-Neutralität vorangehen:

- Lönsstraße 2, Im Alten Dorf 14 – Ersatz alter Gaskessel durch Wärmepumpen
- Beerenhöhe 17, 17a, 17b – Einbau einer neuen Hybridanlage (Wärmepumpe mit Gasspitzenkessel)
- Herderstraße 7 – Anschluss an die Heizungszentrale Herderstraße 5
- Friedrich-List-Straße 4 – Ausbau der Ölheizung

### **Tiefgarage Reeseberg 175**

Die Tiefgarage Reeseberg 175 – erbaut in den 1960er- und erweitert in den 1980er-Jahren – wurde 2024 umfangreich instand gesetzt und modernisiert. Schäden an konstruktiven Bauteilen wurden beseitigt, 1.560 m<sup>2</sup> Fläche neu beschichtet und der Platz für 63 Fahrzeuge neu gestaltet. Dank der ausgeführten Sanierung sollten in den nächsten 20 Jahren keine größeren Maßnahmen mehr erforderlich sein.

Nach der fertiggestellten Sanierung der Tiefgarage Reeseberg 175 werden wir ein Konzept für die Sanierung der übrigen Tiefgaragen erarbeiten.

# Unser Wohnraum: gefragt wie nie

## ➤ Zufrieden- heit der EBV- Mitglieder

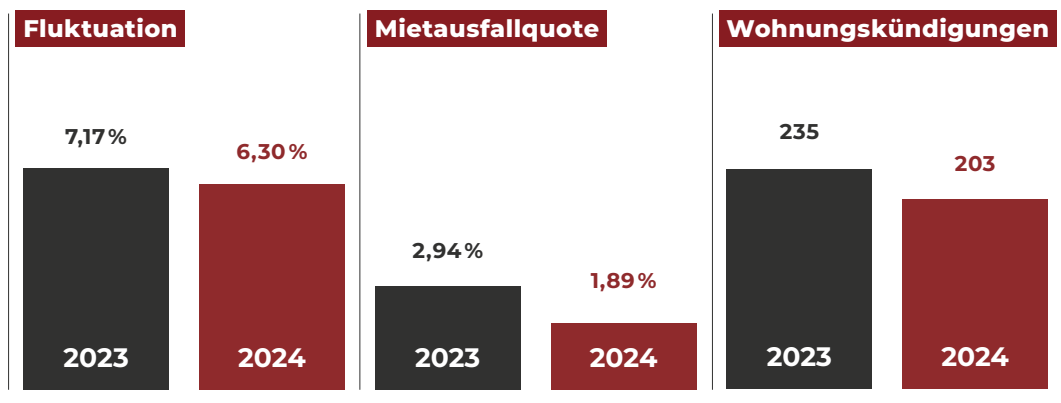
## ➤ Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungs- markt

Im Jahr 2024 war die **Nachfrage** nach preiswertem Wohnraum unverändert hoch. Die 50 öffentlich geförderten Wohnungen in dem Ende 2023 fertiggestellten Neubau Bremer Straße 136/Gottschalkring 2 konnten nachhaltig an unsere Mitglieder vermietet werden. Neuaufnahmen von Mitgliedern gibt es weiterhin. Sie erfolgen vorwiegend in Verbindung mit dem Abschluss eines Dauernutzungsvertrages.

Die deutlich gesunkene **Fluktuation** kann als Indikator für die Zufriedenheit mit dem von uns zur Verfügung gestellten Wohnraum betrachtet werden – die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis. Gleichzeitig ist die geringe Mieterwechselrate ein Indiz für den weiterhin angespannten Hamburger Wohnungsmarkt.

Die aktuelle **Mietausfallquote** (Leerstandskosten) ist den zahlreichen Modernisierungen im Bestand und dem finalen Abriss der Häuser Bremer Straße/Bandelstraße geschuldet. Diese mussten dem 2. Bauabschnitt weichen und belasteten die Statistik im 1. Quartal. 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 Altbau- und ungebundenen Wohnungsbestand innerhalb der Mittelwerte des jeweils aktuellen Hamburger Mietspiegels.





## Mitgliederbetreuung und Nachbarschaftstreffs

# Gemeinsam leben und erleben!

### › Treffpunkte für unsere Mitglieder:



**Nachbarschaftstreff „B21“**  
Beerenhöhe 21 k, Harburg-Eißendorf



**Nachbarschaftstreff „Kniggestraße“**  
Kniggestraße 9/Ecke Heckengang,  
Harburg-Wilstorf

**L**eben im Quartier: Das gilt beim EBV für die 3.244 Wohnungen auch über die eigenen vier Wände hinaus. Genossenschaft ist aktive Gemeinschaft, ist Austausch und Begegnung im Nachbarschaftstreff und bei vielen Ausflügen, Aktionen, Festen und Veranstaltungen.

### Nachbarschaftstreffs

Die EBV-Nachbarschaftstreffs sind Treffpunkte für alle Mitglieder und Mieter:innen unserer Genossenschaft. Von Digitalworkshop bis Qigong, im Singkreis, Malkurs, beim Bingo oder bei der wöchentlichen Kaffeetafel: Aktuell beinahe 20 verschiedene Kurse, Workshops und wöchentliche Termine geben Interessierten die Möglichkeit, sich auszuprobieren, neues Wissen zu erlangen, zu musizieren, sich sportlich und

kreativ zu betätigen oder einfach in netter Gesellschaft zu sein. Das Angebot stärkt die Gemeinschaft in den Quartieren und darüber hinaus den Genossenschaftsgedanken.

Bereits seit vielen Jahren stehen die Türen in der Kniggestraße offen, seit rund einem Jahr ist auch im Nachbarschaftstreff „B21“ – in Kooperation mit der Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG und dem Verein „Förderung der Gemeinschaft in der Harabau e.V.“ – in der Beerenhöhe etwas los. Wir freuen uns, dass sich so viele Mitglieder mit ehrenamtlichem Engagement für die Nachbarschaft einbringen und dass die vielfältigen Angebote begeistert aufgenommen werden. Neue Ideen sind immer willkommen!



## Ausflüge, Feste, Veranstaltungen

Regelmäßig bietet der EBV **Ausfahrten für Mitglieder** an. Museumsbesuche, Stadtbesichtigungen, Ausflüge zu Weihnachtsmärkten oder in die Natur sorgen für gemeinschaftliche Erlebnisse und unvergessliche Erinnerungen.

Das gilt auch für viele Aktionen in der Nachbarschaft – viele davon sind schon zur schönen Tradition geworden und zu einem festen Termin im Kalender. Jedes Jahr im Frühjahr z. B. treffen sich Fleißige bei „**Hamburg räumt auf!**“ zum Aufräumsatz in der Nachbarschaft. Mit Müllzangen, Handschuhen und Eimern ausgestattet packen alle mit an, um achtlos weggeworfene Verpackungen, Flaschen und anderen Unrat einzusammeln. Der EBV lädt anschließend zum Imbiss ein und so gibt es neben dem guten Gewissen auch noch ein gutes Bauchgefühl.

Mit der jährlichen **Frühlingsblumen-Aktion** werden Vorgärten und Balkone ein bisschen bunter. Dann verteilen Vorstand und Mitarbeiter:innen an mehreren Stationen in den EBV-Wohnanlagen kostenlose Blühpflänzchen (inzwischen die besonders beliebten Hornveilchen) an die Mitglieder. Die Begeisterung ist immer wieder groß!

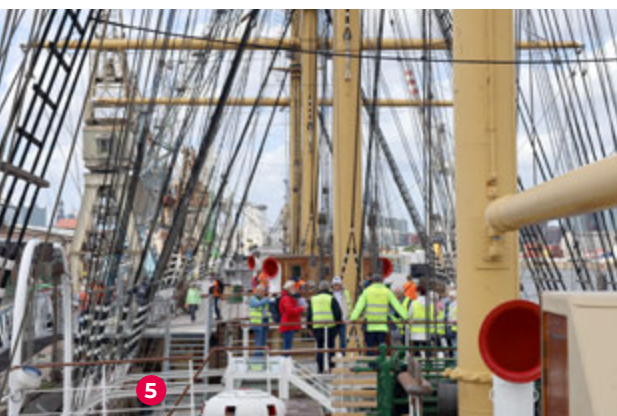
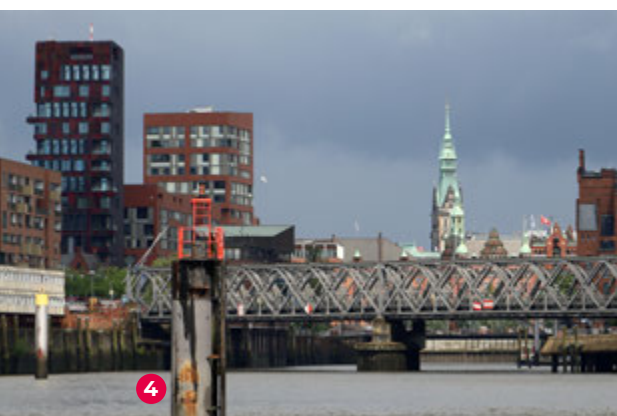
Unter unseren Mitgliedern gibt es einige ganz besonders treue: Mitglieder, die seit 50 Jahren in derselben Wohnung wohnen oder seit fünf Jahrzehnten Teil unserer Genossenschaft sind. Diese außergewöhnliche Verbundenheit ist uns eine Herzensangelegenheit, weshalb wir diese Mitglieder jedes Jahr zu einer **Jubiläumsveranstaltung** einladen.



2024 war es eine Ausfahrt ins Filmmuseum Bendestorf, das einst als „Hollywood der Nordheide“ bekannt war. Nach einer spannenden Führung durch das Museum mit Original-Inventar und einer stimmungsvollen Filmvorführung im hauseigenen Kinosaal ging es weiter in den Wildpark Schwarze Berge. Dort erwarteten uns Kauz, Kreuzotter und zum Abschluss ein gemütlicher Kaffeebrunnen. Ein Tag voller schöner Erinnerungen und Gemeinschaft.

Zusammen mit Hamburg Marketing sponsert der EBV immer am letzten Samstag im August einen Abend, an dem ganz Harburg bis in den späten Abend hinein auf den Beinen ist: Beim **White Dinner** an der Außenmühle trifft man sich zu Hunderten – ganz in Weiß gekleidet – zum gemeinsamen Picknick in zauberhafter Atmosphäre. Ein absolutes Highlight im Jahr!





Wenn im Herbst über 30 verschiedene Bands und Kunschtschaffende in rund 15 Locations die Bühnen zum Klingen bringen und das Publikum begeistern, ist der EBV an Bord. Jedes Jahr unterstützen wir als Hauptsponsor die **SuedKultur Music-Night**. Diesen besonderen Abend lassen sich auch viele unserer Mitglieder nicht entgehen.

### ... und ein Dankeschön für besonderes Engagement

Aktuell 59 gewählte Vertreter:innen nehmen als Repräsentanten der EBV-Mitglieder wichtige Aufgaben in der Genossenschaft wahr. Sie vertreten die Interessen der Nachbarschaft, bringen eigene Ideen in die Quartiersentwicklung ein und machen sich stark für die Gemeinschaft. Das alles geschieht ehrenamtlich – dafür bedanken wir uns mit der jährlichen **Vertreterausfahrt**. 2024 ging es an Bord einer großen traditionellen Barkasse durch den Hamburger Hafen, anschließend in das Auswanderermuseum BallinStadt und ins Hafenmuseum.

- 1 Erfolgreich: „Hamburg räumt auf!“
- 2 Bunt: Frühlingsblumen-Aktion
- 3 Spannend: Filmmuseum Bendestorf
- 4+5 Traditionell: Vertreterausfahrt
- 6+7 Festlich: White Dinner

# Joachim Bode geht von Bord

**E**ine einmalige Karriere über fünf Jahrzehnte im Eisenbahnbauverein. Darauf schaut Joachim Bode nach seinem Abschied aus dem Vorstand unserer Genossenschaft im vergangenen Jahr. 1975 fing der gelernte Industriekaufmann beim EBV an, tauchte mit diversen Fortbildungen, einem Abschluss als Immobilienfachwirt und der Ausbildung zum Lohnbuchhalter immer tiefer ein in die Themen und Aufgaben der Wohnungsbaugenossenschaft. Nach 13 Jahren als Geschäftsstellenleiter folgte 1994 die Bestellung zum hauptamtlichen Vorstand.

In seiner Amtszeit hat Joachim Bode, dem ökologische Themen seit jeher am Herzen liegen, echte Pionierarbeit in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft geleistet: Beim EBV ging 1994 das erste Blockheizkraftwerk in Betrieb, aus der ersten Photovoltaikanlage im Jahr 1995 sind dank systematischer Installationen im Zuge von Modernisierungsarbeiten inzwischen 30 geworden. Weitere Meilensteine waren unter Bodes Federführung die erste in einem Gemeinschaftsprojekt realisierte Brennstoffzelle Europas (1999) und der Bau des seinerzeit weltweit größten Rund-Eisspeichers (2014) mit einer Energieleistung für 500 Wohnungen. Die Nominierung für den deutschen Umweltpreis, die Auszeichnung mit zahlreichen Nachhaltigkeitspreisen und die Aufnahme in den Ausstellungszug „Train of Ideas“ zeugen von der ökologischen Vorreiterrolle, die der EBV in diesen Jahren einnehmen konnte. Daran



wollen wir mit Investitionen in die Nachhaltigkeit des Bestandes auch zukünftig festhalten.

Bereits seit Januar 2024 leitete Joachim Bode gemeinsam mit der neuen Doppelspitze die Geschicke des EBV: So konnten Know-how und Verantwortung in aller Ruhe und Gewissenhaftigkeit an Heike Mönning, Bauingenieurin, und Christian Sachse, Diplom-Kaufmann, übergeben werden. Endgültig reichte Bode den Staffelfstab am 01.10.2024 an die neuen Vorstände weiter.

Nach seinem Abschied aus dem Berufsleben bleibt nun viel Zeit für die Familie, zum Reisen und für sein Engagement in einem Hospizverein und im Aufsichtsrat des Ohnsorg-Theaters. Wir wünschen Joachim Bode viel Freude dabei und alles erdenklich Gute!



Jörn Becker (links) und Marko Hoppe

### +++ Jubilare +++

Engagement für die Genossenschaft und ihre Mitglieder:

Vielen Dank für die langjährige Mitarbeit!

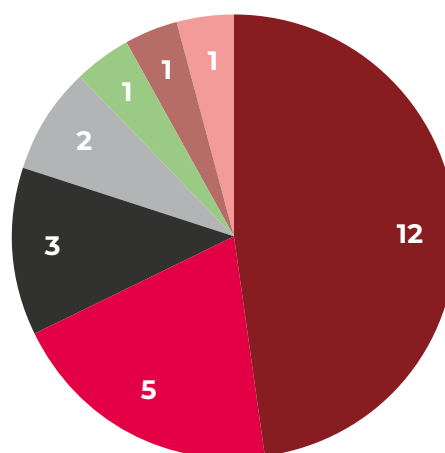
Jörn Becker (Technischer Leiter) – 25 Jahre

Marko Hoppe (Hauswart) – 10 Jahre

### +++ Nachwuchs +++

Nach ihrer erfolgreich abgeschlossenen Ausbildung zur Immobilienkauffrau blieb Frau Paulina Lettberg noch bis April im Unternehmen. Im August hat Herr Luis Frese seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei uns begonnen. Frau Annika Küster absolviert aktuell ihr duales Studium (Wirtschaftsingenieurwesen Bau und Immobilien) bei uns. Durch die zwei Lernorte – neben unserer technischen Abteilung ist dies die private hochschule 21 in Buxtehude – erhält das Studium einen hohen Praxisbezug. Theorie und praktische Anwendung im Betrieb werden eng verzahnt.

### Das Team EBV 2024



- Kaufmännische Mitarbeitende (davon 3 in Teilzeit)
- Hauswart
- Technische Angestellte
- Raumpflegerinnen (davon eine in Teilzeit)
- Auszubildender
- Duale Studentin
- Sozialarbeiterin

# Organe

5.025 Mitglieder waren bei der letzten Wahl im November 2019 aufgerufen, 59 Vertreter:innen für die Vertreterversammlung zu wählen.

Die Vertreter:innen nehmen die Mitgliedsrechte nach Gesetz und Satzung wahr und wählen: **mindestens drei, höchstens sechs Mitglieder des Aufsichtsrates.**

## Aufsichtsrat:

Christiane Boekenhauer	Vorsitzende	2005–2026
Annika Wendt	Stellvertretende Vorsitzende	2021–2027
Rosemarie van Delft	Schriftführerin	2011–2026
Birgit Borchert	Stellvertretende Schriftführerin	2016–2025
Fred Bonkowski		2007–2025
Cordula Döhring		1989–2025

## Prüfungsausschuss:

Christiane Boekenhauer	Sprecherin
Birgit Borchert	
Cordula Döhring	
Annika Wendt	

## Wohnungs- und Technikausschuss:

Fred Bonkowski	
Cordula Döhring	
Rosemarie van Delft	
Annika Wendt	Sprecherin

Der Aufsichtsrat bestellt **mindestens zwei, höchstens drei Mitglieder des Vorstandes.**

## Vorstand:

Heike Mönning	2024–2028
Christian Sachse	2024–2028



## Vertreterwahl 2024

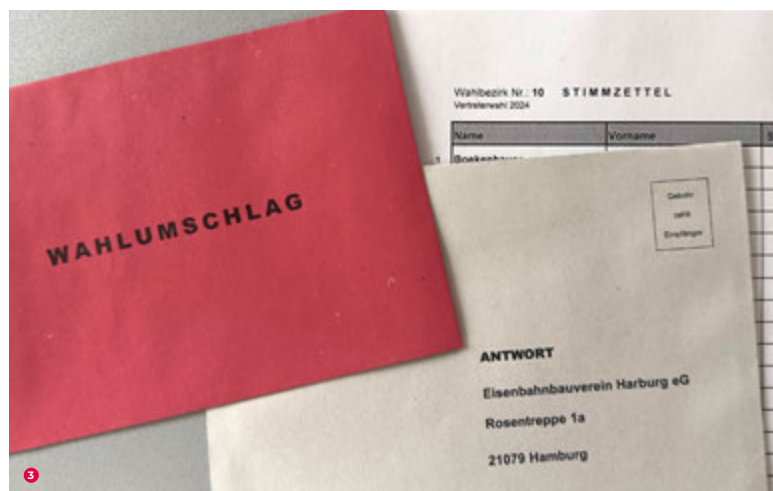
# Mitbestimmung: die neuen Vertreter:innen

**A**lle fünf Jahre findet beim EBV die Vertreterwahl statt – 2024 war es wieder so weit. Rund 5.000 EBV-Mitglieder waren aufgerufen, den Kandidatinnen und Kandidaten ihrer Wahlbezirke ihre Stimmen zu geben und sie damit in das wichtigste Gremium der Genossenschaft zu wählen: die Vertreterversammlung.

Hier setzen sich die Vertreter:innen für die Interessen der Nachbarschaft ein, entlasten Vorstand und Aufsichtsrat und verabschieden wichtige Beschlüsse wie z. B. die Höhe und Auszahlung der Dividende.

152 engagierte Mitglieder kandidierten, insgesamt wurden 61 Personen in das Amt des Vertreters bzw. 24 in das des Ersatzvertreters gewählt. Für die Briefwahl konnten wir eine Wahlbeteiligung von knapp 25 % verzeichnen.

Die neu gewählten Vertreter:innen nehmen ihre Tätigkeit nach der nächsten Vertreterversammlung im April 2025 auf und bleiben für die kommenden fünf Jahre im Amt. Wir wünschen ihnen viel Freude und bedanken uns für das Engagement im Sinne der Nachbarschaft.



1 Aufruf zur Wahl

2 Versand der Wahlunterlagen

3 Auszählung

# Vertreterliste

## Amtsperiode 2020–2024

### Wahlbezirk 1

Zimmermannstraße 3–23, 2–24; Ritterbuschplatz 1–9, 2–6a+b; Tilemannhöhe 11–29, 8a–14b, 16–18; Reeseberg 55

#### Vertreter:innen

- Rasch, Heinz
- Frankenberg, Andreas
- Zeidler, Nils
- Knabenreich, Karl-Heinz

#### Ersatzvertreter:innen

–

### Wahlbezirk 2

Sophienstraße 1–19, 1a, 5a–c, 7a–c, 9a+b, 11a–c, 15a, 17a+b, 2–12, 22–34; Friedrich-List-Straße 23, 23a, 25, 25a, 26, 2c+d, 4; Reeseberg 43a, 43–47, 57–67

#### Vertreter:innen

- Knuth, Maria
- Knuth, Peter
- Hagemann, Bärbel
- Kamphausen, Michael

#### Ersatzvertreter:innen

- Roloff, Matthias
- Thinius, Joana

### Wahlbezirk 3

Walter-Koch-Weg 8; Reeseberg 18a–42; Tivoliweg 7, 9; Winsener Straße 45–55, 59, 84, 84a–c; Rosentreppe 1–4; Seevetal, Im Alten Dorf 14, 16, 16a; Seevetal, Mühlenweg 109a–d; Mozartstraße 35; Herderstraße 5, 7; Humboldtstraße 118, 118a; Schumannstraße 41, 43

#### Vertreter:innen

- Pade, Angelika
- Pade, Bernd
- Fuss, Torsten
- Hillmer de Pereyra, Petra

#### Ersatzvertreter:innen

- Nitsch, Andreas

### Wahlbezirk 4

Kroosweg 22–32, 30a, 38, 11; Hastedtstraße 22a+b, 22–28; Goeschenstraße 1–15

#### Vertreter:innen

- Grape, Vera
- Heck-Niels, Katharina
- Kardasiewicz-Stopikowska, Izabella

#### Ersatzvertreter:innen

- Kattein, Michael
- Pangalos, Georg

### Wahlbezirk 5

Bremer Straße 116–136, 75; Bandelstraße 3, 5; Gottschalkring 3, 5, 2–22; Beerenhöhe 17, 17a+b

#### Vertreter:innen

- Bonkowski, Barbara
- Burmester, Erwin
- Burmester, Helgard
- Greiner, Bernd

#### Ersatzvertreter:innen

- Wolff, Ronny
- Künkel, Dieter

### Wahlbezirk 6

Lohmannsweg 24, 26, 30; Bissingstraße 7, 9; Schwarzenbergstraße 51–61, 73, 77, 20a, 20–24, 24a, 30, 58, 64; Roggestraße 7, 7 a+b, 9, 11, 2–8, 14a–c, 16a+b, 18–26; Vogeler Straße 2–8; Milchgrund 33–39; Corduaweg 1–7; Dritte Twiete 1, 3, 2–6; Mehrlingweg 16–22; Zur Seehafenbrücke 1–11; Weinligstraße 53, 53a, 55–59; Harburger Ring 31; Haakestraße 85, 87a–c; Hans-De-witz-Ring 31, 33; Heimfelder Straße 87

#### Vertreter:innen

- Bals, Peter
- Bienert, Jörg
- Elwart, Heide
- Niels, Hans-Ulrich
- Barthels, Petra
- Venohr, Horst

#### Ersatzvertreter:innen

–



#### Wahlbezirk 7

**Lönsstraße 2, 6; Am Mühlenfeld 47–117; Heinrich–Heine–Straße 29, 31, 35, 37, 39; Walter–Flex–Straße 2–6; Max–Halbe–Straße 5, 7, 21, 23, 22, 36, 38; Vinzenzweg 2, 8a–g, 10a–d; Sudermannstraße 1–25, 2–30; Winsener Straße 16; Eddelbüttelstraße 36**

##### Vertreter:innen

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

##### Ersatzvertreter:innen

- |   |                    |
|---|--------------------|
| 1 | Schaschek, Florian |
|---|--------------------|

#### Wahlbezirk 8

**Metzenberg 11, 13; Wasmerstraße 3, 5, 7; Roseggerstraße 5, 7, 9, 11–17, 19a+b, 29, 31, 2a–e, 8, 10; Kniggestraße 5, 7, 9; Heckengang 39; Petersdorfstraße 11 a+b, 17a–19b, 8, 20a–c; Reeseberg 104, 104a, 108, 108a; Brandesstraße 5, 7, 9, 6, 8**

##### Vertreter:innen

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

##### Ersatzvertreter:innen

- |   |               |
|---|---------------|
| 1 | Thinius, Elke |
|---|---------------|

#### Wahlbezirk 9

**Jägerstraße 99a–103b, 134; Höpenstraße 1a–5c; Radickestraße 2a–6c; Reeseberg 175, 175a, 177a–181c, 178, 178a, 178c–e, 180–184**

##### Vertreter:innen

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

##### Ersatzvertreter:innen

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1 | Buschdorf, Beate |
| 2 | Voss, Peter      |

#### Wahlbezirk 10

##### Nicht mit Wohnraum versorgte Mitglieder

##### Vertreter:innen

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

##### Ersatzvertreter:innen

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 1 | Walberer, Franziska |
| 2 | Timpke, Horst       |
| 3 | Grützmaker, Jürgen  |

Stand: 31.12.2024

# Gesetzliche Prüfung

In der Zeit zwischen dem 12.08.2024 und dem 30.08.2024 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung teilweise im Hause des EBV und im Wege des mobilen Arbeitens durch. In seinem Prüfungsbericht vom 30.08.2024 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse u. a. Folgendes wieder:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft. Der

Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in 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.

# **Bericht des Aufsichtsrates**

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat seine zentrale Rolle bei der Überwachung und Steuerung der Eisenbahnbauverein Harburg eG auch im Geschäftsjahr 2024 wahrgenommen. Zu seinen vielfältigen Aufgaben gehört u. a. die Kontrolle der Geschäftsführung und deren Unterstützung bei der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft.

Ein wichtiges Element der Aufsichtsratsarbeit ist die regelmäßige Überprüfung der Finanzlage des EBV. Zur Sicherstellung des effizienten und zielgerichteten Einsatzes finanzieller Mittel erfolgt eine eingehende Analyse von Jahresabschlüssen und Budgetplanung. Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr eng mit der Geschäftsführung zusammengearbeitet, um nachhaltige Investitionen in die Infrastruktur zu fördern und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität des EBV zu gewährleisten.

Der Aufsichtsrat überwacht darüber hinaus die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und interner Richtlinien der Genossenschaftsaktivitäten. Durch regelmäßige Prüfung wird sichergestellt, dass diese im Einklang mit den geltenden Vorschriften stehen. In Fortbildungsveranstaltungen haben Mitglieder des Aufsichtsrates ihr Wissen über rechtliche Rahmenbedingungen und branchenspezifische Entwicklungen vertieft, um diese Aufgaben vollumfänglich wahrzunehmen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratsarbeit ist die strategische Planung und Weiterentwicklung des EBV. Hier hat der Aufsichtsrat aktiv an der Formulierung langfristiger Ziele mitgewirkt und Maßnahmen entwickelt, um die Wettbewerbsfähigkeit des EBV zu stärken.

In sechs Sitzungen sowie weiteren fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die zukünftigen Herausforderungen und Chancen für die Genossenschaft diskutiert. An drei Terminen hat der Prüfungsausschuss die ordnungsgemäße Geschäftsführung des EBV erfolgreich überprüft. Über anstehende Projekte hat sich der Wohnungs- und Technikausschuss in zwei Terminen informiert.

Die Kommunikation zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung war durchweg positiv.



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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes 2024 geprüft.

Es gab keine Beanstandungen. Die Vertreterversammlung wird deshalb gebeten,

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen.

Auch in Zukunft wird der Aufsichtsrat seinen Fokus auf die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, auf Transparenz und die strategische Weiterentwicklung des EBV richten und dabei die Interessen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder nach bestem Wissen vertreten und fördern.

Hamburg, im April 2025

Der Aufsichtsrat

# Lagebericht

- Grundlagen des Unternehmens
  - Wirtschaftsbericht
- Prognose-, Chancen- und Risikobericht

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## 1 Grundlagen des Unternehmens

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) hat ihren Sitz in Hamburg und bewirtschaftete Ende 2024 insgesamt 3.244 Wohnungen mit 206.771 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 27 Gewerbeeinheiten und sieben Gästewohnungen. An Parkraum hielt sie 1.005 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen sowie 461 Stellplätze im Freien vor. Die Anzahl von 202 Nebenobjekten setzte sich z. B. aus Pachtgärten, Kellern und Fahrradstellplätzen zusammen.

Zum EBV gehören 5.019 Mitglieder sowie eine 59-köpfige Vertreterversammlung.

Der Wohnungsbestand hat sich um eine verkaufte und 34 abgerissene Einheiten von 3.279 auf 3.244 verringert, da diese dem Neubau des 2. Bauabschnittes in der Bremer Straße weichen mussten. Hier entstehen zurzeit vier Häuser mit insgesamt 95 neuen Wohnungen (davon 83 öffentlich gefördert). Außerdem entstehen in der Bremer Straße 124 und 124a Räumlichkeiten für Insel e.V., die einen Quartierstreff, Büroräume, die Wohngruppe „Kaspar Hauser“ und eine Cluster-Wohnung beinhalten. Im 4. Obergeschoss zieht die Wohngruppe „Die Anbandeler“ ein.

Der gesamte Wohnungsbestand wird nahezu ausschließlich den Mitgliedern der Genossenschaft zur Nutzung überlassen. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum, gut ausgestatteten Wohnungen und einem stabilen 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.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des nach wie vor andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiter ungewiss.

Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich auch zukünftig nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Der Wohnungsmarkt in Hamburg und in den angrenzenden Gemeinden ist nach wie vor aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage als sicher und gut zu bezeichnen.

Bei Bestands- und Neubauten ist in die CO<sub>2</sub>-Reduzierung zu investieren.

Vergleich Plan/Ist in T €	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse aus Mieten	24.740	24.567	23.253
Instandhaltungsaufwendungen	7.800	8.491	7.757
Zinsaufwendungen	1.200	939	929
Jahresüberschuss	730	1.189	1.739

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## 2.2 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 im Wesentlichen um die Investitionen in Neubauprojekte (+5.641 T€) sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (+374 T€), geschmälert um die üblichen Abschreibungen auf diese Positionen (-4.278 T€).

Das Umlaufvermögen veränderte sich hauptsächlich bei den sonstigen Vermögensgegenständen (-327 T€), der Auflösung des Rechnungsabgrenzungspostens (-102 T€) sowie noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+416 T€). Der Saldo beim langfristigen Fremdkapital setzt sich zusammen aus Darlehensneuaufnahmen (+7.844 T€), saldiert mit den vereinbarten Tilgungen (-4.973 T€).

Die Abnahme des kurzfristigen Fremdkapitals beruht auf Verringerung der erhaltenen Anzahlungen (-685 T€) sowie der stichtagsbedingten geringeren Ausweisung von Rechnungen für Lieferungen und Leistungen (-2.729 T€). Die Steigerung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss und die damit verbundene Erhöhung der Rücklagen (+892 T€) zurückzuführen.

Vermögenslage	31.12.2024		Veränderungen gegenüber 2023	
	T€	%	T€	%
<b>Anlagevermögen</b>				
Sachanlagen	117.741.020,66	93,88	1.235.232,69	0,99
Finanzanlagen	5.052,00	-	0,00	-
<b>Umlaufvermögen</b>	7.674.323,31	6,12	3.268,93	0,00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>125.420.395,97</b>	<b>100,00</b>	<b>1.238.501,62</b>	<b>0,99</b>
<b>Fremdkapital</b>				
Langfristig	69.992.883,57	55,80	2.871.373,70	2,31
Kurzfristig	9.377.763,62	7,48	-2.667.343,77	-2,15
Rückstellungen	2.157.804,27	1,72	139.764,67	0,11
<b>Eigenkapital</b>	43.891.944,51	35,00	894.707,02	0,72
<b>Gesamtkapital</b>	<b>125.420.395,97</b>	<b>100,00</b>	<b>1.238.501,62</b>	<b>0,99</b>



## 2.3 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 Fremdkapalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,35 % und lag damit etwas höher als im Vorjahr (1,28 %). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2024:

Kapitalflussrechnung in T€	2024	2023
Jahresüberschuss	+1.189,3	+1.739,8
Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup>	+5.776,7	+6.297,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+2.992,9	+10.564,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.400,2	-8.771,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+2.395,1	-3.646,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-12,2	-1.853,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	+691,1	+703,3

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

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

Finanzielle Leistungsindikatoren		2024	2023
Eigenkapitalquote	%	35,00	34,62
Durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m <sup>2</sup>	7,32	7,01
Fluktuationsrate	%	6,30	7,17
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,80	2,80
Zinsquote pro Euro	%	4,90	5,13
Mietenmultiplikator	Faktor	5,60	5,92

## 2.4 Ertragslage

Die Genossenschaft weist im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von rd. 1,2 Mio. € aus (Vorjahr 1,7 Mio. €), der sich aus den unten abgebildeten Bereichen ergab.

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Die Veränderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung setzt sich zusammen aus erhöhten Umsatzerlösen einschließlich unfertiger Leistungen (+1.466 T€), Mehrausgaben bei der Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (+734 T€) sowie gestiegenen Betriebskosten (-417 T€).

In den sonstigen Erträgen ergab sich eine Erhöhung durch den Verkauf einer Doppelhaushälfte (+313 T€). Der negative Saldo „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ entsteht aufgrund der hier ausgewiesenen Aufwendungen für den Mitgliederbereich, denen keinerlei Erträge gegenüberstehen.

## 3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Aufgrund der Attraktivität Hamburgs als Wohn- und Arbeitsstandort schätzen wir das Risiko von negativen Ertragsbeeinflussungen durch nachhaltige Wohnungsleerstände in unserer Genossenschaft in den kommenden Jahren weiterhin als sehr gering ein. Unsere Wohnungsleerstände konnten im vergangenen Geschäftsjahr weiter reduziert werden, da vorwiegend der Abriss der verbliebenen Wohngebäude in der Bremer Straße und der Bändelstraße einen größeren Einfluss auf die Leerstände hatten. Aber auch modernisierungsbedingte Leerstände konnten aufgrund kontinuierlicher Modernisierungen weiter verringert werden. Wir erwarten, dass sich der positive Trend der sinkenden Leerstandskosten weiter fortführen wird. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung unserer Wohnanlagen werden auch in den kommenden Jahren leicht ansteigen, dabei behalten wir aber eine moderate Mietenpolitik und Mieterhöhungen mit Augenmaß in Anlehnung an den Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels bei.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung sieht im laufenden Jahr ein Investitionsvolumen in Höhe von 9,3 Mio. € vor. Auf aktivierungsfähige Maßnahmen entfallen rund 1,3 Mio. €, sowie auf den Neubau 13,3 Mio. €. Damit setzen wir unsere umfangreichen Investitionen in unseren Gebäudebestand, sowohl energetisch als auch in der Innenausstattung unserer Wohnungen, auch im Jahr 2025 fort. In den Folgejahren sind ebenfalls hohe Investitionen in den Bestand geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 insgesamt mit Unsicherheiten verbunden. Unsere langfristigen Planungen zeigen, dass die Finanz- und Ertragskraft ausreicht, um unsere Ziele zu erreichen und die positive Entwicklung der Vergangenheit in der Zukunft fortzusetzen. Für das Jahr 2025 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 25,1 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,3 Mio. € sowie Abschreibungen von 4,8 Mio. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 0,8 Mio. €. Hieraus können angemessene Rücklagen gebildet und im Regelfall Dividenden ausgeschüttet werden.

Die Genossenschaft verfügt über ein effektives Risikomanagementsystem, das aus einem monatlichen Berichtswesen einschließlich Controlling sowie einem Frühwarnsystem und einer langfristigen Unternehmensplanung besteht, die wiederum auch die Senkung von Energieverbräuchen zum Ziel hat. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen und zu gewährleisten, dass eine frühzeitige Erkennung von Gefährdungspotenzialen gegeben ist, sodass Maßnahmen zur Verringerung möglicher negativer Auswirkungen rechtzeitig ergriffen werden können. 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 regelmäßige 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.

Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten – sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Aufgrund einer langfristigen Finanzierung des Gebäudebestandes ist keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft zu erkennen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit Mindestlaufzeiten von 1 bis 30 Jahren. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Derzeit ergeben sich keine nennenswerten Prolongationsrisiken.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Gerade die aktuellen innenpolitischen und außenpolitischen Entwicklungen erschweren für alle Akteure eine Einschätzung für die nächste Zeit. Die außenpolitischen Entwicklungen – insbesondere durch den Ukrainekrieg hervorgerufen – haben sich massiv auf die Energie- und Materialkosten ausgewirkt. Dies führte u. a. zu Verteuerungen von Materialien (z. B. Stahl), was letztendlich die Baupreise stark beeinflusst und zu Preissteigerungen geführt hat. Innenpolitisch sind der hohe Aufwand durch bürokratische Hürden, Fachkräftemangel, unklare Förder-

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

möglichkeiten und gesetzliche Rahmenbedingungen sowie die immer noch zu hohen Anforderungen für Neubauten Themenfelder, die neben den gestiegenen Zinsen eine Rentabilität von Neubauten verringern, aber auch umfangreiche Instandhaltungen und Sanierungen erschweren.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen entwickeln wir zurzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben.

Die hohen Energiepreise können die Heizkosten für einzelne Mieter, besonders Alleinlebende und Alleinerziehende in großen Wohnungen, untragbar machen und zu Erlösausfällen führen. Durch energetische Maßnahmen wollen wir Betriebskosten langfristig senken. Derzeit liegen die

Durchschnittswerte unserer Gebäude bei 22 kg/m<sup>2</sup> Wfl. p.a. Um hier deutlich bessere Werte erreichen zu können, beteiligt sich die Genossenschaft an den Planungen für ein großes Harburger Wärmenetz. Daneben werden derzeit Lösungen für zentrale Wärmeversorgungen geplant, um die Wohnungen mit Einzelheizungen anschließen zu können.

Auch wenn noch erhebliche Ertragspotenziale bis zum Erreichen der Unternehmensmiete, die 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 Jahr 2045 eine angestrebte CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erzielen.

Hamburg, den 07.04.2025

  
Heike Mönning

  
Christian Sachse

# Jahresabschluss

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

# Bilanz

## zum 31.12.2024

Aktiva in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		24.190,00	15.292,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	101.825.969,87		105.528.356,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.835.417,72		5.152.940,85
Grundstücke ohne Bauten	416.061,49		416.061,49
Technische Anlagen und Maschinen	768.054,34		929.211,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.174.130,61		1.021.273,34
Anlagen im Bau	8.602.726,14		0,00
Bauvorbereitungskosten	94.470,49	117.716.830,66	3.442.652,57
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		117.746.072,66	116.510.839,97
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.866.107,13		5.450.572,51
Andere Vorräte	0,00	5.866.107,13	1.594,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	62.208,22		52.324,22
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.665,37		12.170,98
Sonstige Vermögensgegenstände	315.399,83	411.273,42	642.812,11
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		691.081,12	703.270,20
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		705.861,64	808.310,00
Bilanzsumme		125.420.395,97	124.181.894,35



Passiva in €	Geschäftsjahr			Vorjahr
EIGENKAPITAL				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		391.680,00		373.280,00
der verbleibenden Mitglieder		14.825.280,00		14.940.160,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		176.960,00	15.393.920,00	81.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	320,00			(16.960,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		4.900.862,91		4.708.736,29
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	192.126,62			(246.233,09)
Bauerneuerungsrücklage		9.700.000,00		9.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00			(800.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		13.600.000,00	28.200.862,91	13.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	200.000,00			(400.000,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.189.288,22		1.739.854,29
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-892.126,62	297.161,60	-1.446.233,09
Eigenkapital insgesamt			43.891.944,51	42.997.237,49
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.852.827,00		1.709.571,00
Steuerrückstellungen		19.061,76		72.000,00
Sonstige Rückstellungen		285.915,51	2.157.804,27	236.468,60
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		70.143.035,24		66.565.908,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		770.000,00		750.000,00
Erhaltene Anzahlungen		6.386.644,34		7.071.729,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		72.957,12		74.124,65
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.725.303,24		4.454.339,17
Sonstige Verbindlichkeiten		208.165,40	79.306.105,34	185.729,00
davon aus Steuern	33.310,71			(24.481,29)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8.571,08			(7.043,30)
Rechnungsabgrenzungsposten			64.541,85	64.787,04
Bilanzsumme			125.420.395,97	124.181.894,35

# Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 in €	Geschäftsjahr			Vorjahr
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		24.566.591,25		23.253.181,19
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		238.175,17	+24.804.766,42	+245.354,77
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			+415.534,62	+256.120,10
Andere aktivierte Eigenleistungen			+73.000,00	+67.400,00
Sonstige betriebliche Erträge			+926.743,79	+681.069,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			-14.483.791,64	-13.286.270,12
<b>Rohergebnis</b>			<b>11.736.253,19</b>	<b>11.216.855,65</b>
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter		1.883.005,94		-1.701.061,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		535.829,31	-2.418.835,25	-448.023,68
davon für Altersversorgung	164.846,78			(104.070,06)
<b>Abschreibungen</b>				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.771.281,37	-4.537.316,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-1.634.750,49	-979.236,01
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			+1,34	+0,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			+3.460,95	+2.474,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-938.741,48	-929.897,36
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-99.995,27	-229.628,85
<b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>1.876.111,62</b>	<b>2.394.167,43</b>
Sonstige Steuern			-686.823,40	-654.313,14
<b>Jahresüberschuss</b>			<b>1.189.288,22</b>	<b>1.739.854,29</b>
Entnahmen aus Rücklagen			0,00	+0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen			-892.126,62	-1.446.233,09
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>297.161,60</b>	<b>293.621,20</b>

# Anhang

## zum 31.12.2024

### 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 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Es gilt die neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

### 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%.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet. Grundlage für die planmäßige Abschreibung der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Nachträgliche Herstellungskosten aufgrund von umfassenden Modernisierungen werden bei der Abschreibung ganzjährig berücksichtigt. Gesonderte Kosten für Außenanlagen werden einheitlich mit 10 % abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Es wurden anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von 73 T€ im Geschäftsjahr aktiviert. Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20–50 Jahren abgeschrieben. Für technische Anlagen und Maschinen wird eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10–20 Jahren zugrunde gelegt.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 6,67% und 33,33% 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 Anlagepiegel 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. Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (willy.tel – Glasfasernetz) werden innerhalb von neun Jahren abgebaut.

# Anhang

## zum 31.12.2024

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der „Heubeck-Richttafeln 2018 G“ dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt unter Berücksichtigung eines Anwartschaft- und Rententrends von 1,90 % sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,82 % (Stichtag Dezember 2023) bzw. 1,90 % (Stichtag Dezember 2024 – 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt.

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.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

- Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus folgendem Anlagengitter.
- Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen im Wesentlichen die nachträglichen Kosten für die Häuser Bremer Straße 116/136 und Gottschalkring 2 (1. Bauabschnitt mit 421 T€). Die Umbuchung (–55 T€) resultiert aus der Zuordnung von Grundstücken des Altbestandes auf den Neubau des 2. Bauabschnittes an der Bremer Straße 118–124/Bandelstraße 1+2.

Anlagevermögen in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>240.071,92</b>	<b>17.582,25</b>			<b>257.654,17</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	218.074.338,81	441.248,17	32.267,53	–55.004,34	218.428.315,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.664.134,35				9.664.134,35
Grundstücke ohne Bauten	416.061,49				416.061,49
Technische Anlagen und Maschinen	3.940.295,38	6.052,60			3.946.347,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.709.452,16	374.358,85	190.590,20		2.893.220,81
Anlagen im Bau	0,00	5.056.589,53		+55.004,34 +3.491.132,27	8.602.726,14
Bauvorbereitungskosten	3.442.652,57	142.950,19		–3.491.132,27	94.470,49
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>238.246.934,76</b>	<b>6.021.199,34</b>	<b>222.857,73</b>	<b>0,00</b>	<b>244.045.276,37</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	5.052,00			0,00	5.052,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>238.492.058,68</b>	<b>6.038.781,59</b>	<b>222.857,73</b>	<b>0,00</b>	<b>244.307.982,54</b>

3. Die Zugänge bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf von Büroausstattungen (Hardware), diverser Pkw (E-Fahrzeuge) sowie der Aktivierung neuer Einbauküchen. Der Abgang kommt im Wesentlichen durch Austausch von Betriebsausstattungen sowie Umstellung der IT-Umgebung zustande.

4. Der Beginn des 2. Bauabschnittes Bremer Straße 118-124/124a führte zu Umbuchungen von Bauvorbereitungskosten in Anlagen im Bau (3.546 T€) und zusätzlichen Kosten (5.057 T€).

5. Die Bauvorbereitungskosten umfassen im Wesentlichen Planungs- und Projektierungsleistungen für diverse Wärmenetze.

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

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

Forderungen in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	4.602,25	7.039,49
Forderungen aus Zuschüssen	6.035,00	10.481,00

8. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von -22 T€.

	Kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01.2024	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
			Zugängen/ Zuschreibun- gen	Abgängen	Um- buchungen +/-			
	<b>224.779,92</b>	<b>8.684,25</b>				<b>233.464,17</b>	<b>24.190,00</b>	<b>15.292,00</b>
	112.545.982,30	4.056.362,94				116.602.345,24	101.825.969,87	105.528.356,51
	4.511.193,50	317.523,13				4.828.716,63	4.835.417,72	5.152.940,85
	0,00					0,00	416.061,49	416.061,49
	3.011.084,17	167.209,47				3.178.293,64	768.054,34	929.211,21
	1.688.178,82	221.501,58		190.590,20		1.719.090,20	1.174.130,61	1.021.273,34
	0,00					0,00	8.602.726,14	0,00
	0,00					0,00	94.470,49	3.442.652,57
	<b>121.756.438,79</b>	<b>4.762.597,12</b>	<b>0,00</b>	<b>190.590,20</b>	<b>0,00</b>	<b>126.328.445,71</b>	<b>117.716.830,66</b>	<b>116.490.495,97</b>
	0,00	0,00				0,00	5.052,00	5.052,00
	<b>121.981.218,71</b>	<b>4.771.281,37</b>	<b>0,00</b>	<b>190.590,20</b>	<b>0,00</b>	<b>126.561.909,88</b>	<b>117.746.072,66</b>	<b>116.510.839,97</b>

# Anhang

## zum 31.12.2024

9. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

10. In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 57 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen, 50 T€ für CO<sub>2</sub>-Erstattungen sowie 78 T€ Rückstellungen aus der Hausbewirtschaftung.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 327 T€ Buchgewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen vorhanden, hier insbesondere durch den Verkauf des Hauses Heinrich-Heine-Straße 23 (305 T€).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich maßgeblich durch die Abrisskosten des Altbestandes für

den Neubau Bremer Straße 118–124/Bandelstraße 1+2 ergeben (446 T€).

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

### D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestanden 28.254 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon 28.166 T€ für Neubau und 88 T€ für Modernisierungen bzw. Instandhaltung. Außerdem waren in Höhe von 28.210 T€ Darlehenszusagen und Zuschüsse noch nicht valutiert.

Wir verfügen über ein Kautionskonto, dessen Gesamtsumme sich am Bilanzstichtag auf 167 T€ belief.

Verbindlichkeiten in €	Insgesamt	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	70.143.035,24	5.842.037,61	18.492.868,51	45.808.129,12	69.393.035,24	GPR <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	770.000,00	250.000,00	0,00	520.000,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	6.386.644,34	6.386.644,34	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.957,12	72.957,12	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.725.303,24	1.725.303,24	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	208.165,40	208.165,40	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>79.306.105,34</b>	<b>14.485.107,71</b>	<b>18.492.868,51</b>	<b>46.328.129,12</b>	<b>69.393.035,24</b>	

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrechte (Grundschulden und Hypotheken in Form von Buchgrundschulden).

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



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

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	9,25	4,75
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	6	1
Geringfügig Beschäftigte	0	5

Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung:

Mitgliederbewegung	
Anfang 2024	5.018
Zugang 2024	190
Abgang 2024	189
Ende 2024	5.019

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um -114.880,00 €.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Joachim Bode	bis 30.09.2024
Heike Mönning	seit 01.01.2024
Christian Sachse	seit 01.01.2024

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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.

8. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 01.04.2025 wurden 192.126,62 € in die gesetzliche Rücklage, 500.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 200.000,00 € in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

9. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2024 wie folgt zu verteilen:

2% Dividende auf das Geschäftsguthaben von  
14.858.080,00 € (Stand 01.01.2024) = 297.161,60 €

Hamburg, den 07.04.2025

Der Vorstand	
Heike Mönning	Christian Sachse

# **Bericht über die EBV-Stiftung**

# Gemeinschaft und Integration fördern

Seit 2001 – gegründet anlässlich des 80-jährigen Bestehens der Baugenossenschaft Eisenbahnbauverein Harburg eG – besteht die von der Freien und Hansestadt Hamburg als gemeinnützig anerkannte „Stiftung zur Förderung von sozialen Einrichtungen und kultureller Integration“. Im Fokus: die Verbundenheit untereinander und die Verantwortung füreinander zu fördern in einer Zeit, die von zunehmender Anonymität gerade in einer Großstadt wie Hamburg geprägt ist.

Auch 2024 hat die Stiftung zahlreiche Aktivitäten und Institutionen in den Bereichen Jugendarbeit, Völkerverständigung und Altersfürsorge unterstützt. Gefördert wurden u. a. der Schulverein Scheeßeler Kehre, die KIM-Brandschutzerziehung, das



ASB Löwenhaus, die Musikgemeinde Harburg e.V. sowie die Aktionen „SüdSuppe“ der Ev.-Luth. Kirchengemeinde Harburg-Mitte, der IWJB Zukunftstag und die Nachtwanderung der Hamburger Jugendfeuerwehren. Der Verein „Sprachbrücke-Hamburg e.V.“ erhielt erstmals Zuwendungen für die Ausstattung mit sogenannten

Gesprächsstoff-Taschen, ein Werkzeug in kostenfreien Gesprächsrunden für die sprachliche Integration erwachsener Zugewanderter. Und wie schon in vergangenen Jahren wurden in der Adventszeit vergünstigte Karten für die Weihnachtsmärchen im Harburger Theater und im Ohnsorg-Theater an EBV-Mitglieder ausgegeben.

## › Die Stiftung im Überblick:

### Der Stiftungsvorstand (Stand 01.10.2024)

Heike Mönning – Vorsitzende  
Alexandra Chrobok – stellvertretende Vorsitzende  
Rosemarie van Delft – Schriftführerin  
Christiane Boekenhauer – Öffentlichkeitsarbeit

Die Höhe des ursprünglichen Stiftungsvermögens betrug 250.000 €. Seit dem Jahr 2005 erfolgte jährlich eine Zustiftung von 10.000 €. Dieser Betrag wurde im Jahr 2016 auf 20.000 € erhöht. Dieses Vermögen gilt als Kapitalgrundstock, der in seinem Bestand nicht angetroffen werden darf.

Die Stiftung unterliegt seit dem 01.03.2005 der Aufsicht des Referats Stiftungsangelegenheiten der Freien und Hansestadt Hamburg. Die einzureichenden Unterlagen führten zu keinerlei Beanstandungen.

## Die Bilanz zum 31.12.2024 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	500.000,00
Forderungen aus Zinsen	0,00
Bankguthaben	32.572,01
Kasse	278,15
	<b>532.850,16</b>
Passiva	€
Stiftungsvermögen	500.000,00
Rücklage	32.121,28
Rückstellung für Verwaltungskosten	728,88
Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	0,00
	<b>532.850,16</b>

# Verzeichnisse

- Wohnungsbestand
- Energieanlagen

# Wohnungsbestand

VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Wohnung)																Gesamt	Bindung
		1	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½	4½	5	6	7	8	9	10	
1	Zimmermannstraße 3-23, 8-24			33			89											122	f.f.
2	Sophienstraße 2, 7, 9, 17, 19			13			28												
	Friedrich-List-Straße 23, 26																	41	f.f.
3	Reeseberg 43, 43a, 45, 47, 57-67			2			59			8								69	f.f.
4	Walter-Koch-Weg 8	2		59	1		82			3	1		1						
	Reeseberg 18a-42																		
	Tivoliweg 7, 9																	149	f.f.
5	Winsener Straße 45-55	3		39			4			5								51	f.f.
6	Rosentreppe 2a, 1, 3, 2, 4			8			29			2								39	f.f.
8	Haakestraße 85			1			1			1								3	f.f.
11	Kroosweg 22, 26-32	1		17			27			14									
	Goeschenstraße 7, 9																	59	f.f.
12	Roggestraße 2, 4, 18-22 (**										5							5	f.f.
13	Lönsstraße 6			17			5						1	1					
	Heinrich-Heine-Straße 37, 39 (*																		
	Max-Halbe-Straße 36 (**, 38 (**																		
	Walter-Flex-Straße 2-6																	24	f.f.
14	Sudermannstraße 1-25, 2-30 (***)			2			12			8			11	1	1			35	f.f.
15	Am Mühlenfeld 47-117 (****	3		76	1		26	1		6			2	2		3		120	f.f.
16	Zimmermannstraße 2-6	3		29			9												
	Reeseberg 55																	41	f.f.
17	Sophienstraße 1-5, 11-15			19			12											31	f.f.
19	Bremer Straße 126-130	1		6			7			3								17	f.f.
20	Bremer Straße 132-134	3					8											11	f.f.
21	Goeschenstraße 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	Goeschenstraße 1-5			12			16			2								30	f.f.
27	Kroosweg 38	15		87			6												
	Goeschenstraße 13, 15																		
	Hastedtstraße 22a+b, 22-28																	108	f.f.
29	Roggestraße 6, 8, 24	2		15														17	f.f.
30	Weinligstraße 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-Straße 22			5														5	f.f.
34	Ritterbuschplatz 1-9	5		49			6												
	Tilemannhöhe 11-19																	60	f.f.
35	Ritterbuschplatz 2-6a, b						48												
	Tilemannhöhe 8a-10 b																	48	f.f.
36	Bissingstraße 7, 9		4	2			10											16	f.f.
37	Winsener Straße 84a+b	1		10			1											12	f.f.
38	Petersdorfstraße 11 a+b			18														18	f.f.

VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Wohnung)																	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		
39	Petersdorfstraße 17a–19 b			36															36	f.f.
40	Kniggestraße 5–9	1		2			20													
	Heckengang 39																		23	f.f.
41	Friedrich-List-Straße 25, 25 a			5			7												12	f.f.
42	Weinligstraße 59			1			5												6	f.f.
43	Roseggerstraße 11–17, 19a+b			12			30												42	f.f.
44	Brandesstraße 5–9	6		4			32													
	Roseggerstraße 5, 7																		42	f.f.
45	Wasmerstraße 3–7			4			42													
	Brandesstraße 6–8																		46	f.f.
46	Metzenberg 11, 13			4			12												16	f.f.
47	Petersdorfstraße 20a–c			48			32													
	Roseggerstraße 2a–e																		80	f.f.
48	Haakestraße 87a–c			3						15									18	f.f.
49	Höpenstraße 1 a–c (s. auch VE 82)						18												18	f.f.
50	Jägerstraße 99a–103b						72													
	Höpenstraße 3a–5c (s. auch VE 81)																		72	31.12.2029
51	Radickestraße 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.
54	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 154)						7			1									8	f.f.
55	Roggestraße 7, 9			2						10									12	f.f.
57	Gottschalkring 3, 5, 4–6, 10–12, 16–22	30		12			88			22										
	Bandelstraße 3, 5																		152	f.f.
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4			1			1									6	f.f.
59	Heinrich-Heine-Straße 29, 31	2		4															6	f.f.
60	Bremer Straße 75	1		5			3												9	f.f.
61	Reeseberg 108, 108a	4		8			6												18	f.f.
										2									2	f.f.
62	Reeseberg 104a			6			3												9	f.f.
										1									1	f.f.
63	Roggestraße 7a+b, 14a–c. 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2											43	f.f.
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	f.f.
67	Roseggerstraße 29, 31	3				6				3									12	f.f.
							1					1							2	f.f.
68	Schwarzenbergstraße 58	4			3		5	1											13	f.f.
69	Schwarzenbergstraße 64	1			4		4												9	f.f.
70	Zur Seehafenbrücke 7, 9, 11	2	1	11	5		4	7											30	31.12.2026
71	Sophienstraße 22–28						13	6											19	f.f.
73	Sophienstraße 4–12			1		2	17	6											26	f.f.
76	Jägerstraße 134						3			3									6	f.f.
78	Winsener Straße 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	Schwarzenbergstraße 53–57			12	6	3	6												27	31.12.2026
81	Jägerstraße 99a–103b	24																		
	Höpenstraße 3a–5c (s. auch VE 50)																		24	31.12.2029
82	Höpenstraße 1a–c (s. auch VE 49)	4	2																6	f. f.
83	Radickestraße 2a–6c			24																
	Reeseberg 180–184 (s. auch VE 51)																		24	31.12.2029
84	Reeseberg 177a–181c (s. auch VE 52)	15		3															18	31.12.2029
85	Roseggerstraße 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



VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Wohnung)																		Gesamt	Bindung
		1	1½	2	2½	2¾	3	3½	3¾	4	4½	4¾	5	6	7	8	9	10			
	Schwarzenbergstraße 20a, 20–24, 24a	1					1												2	f.f.	
89	Winsener Straße 59			3	1		4												8	31.12.2026	
91	Max-Halbe-Straße 5+7 (*)						2												2	f.f.	
92	Schwarzenbergstraße 51, 59, 61	11	3	11	16		6										1				
	Dritte Twiete 1–3																		48	31.12.2026	
93	Schwarzenbergstraße 73, 77	12		6	16		7		1												
	Dritte Twiete 2–6																		42	31.12.2026	
94	Lönsstraße 2						4												4	f.f.	
95	Reeseberg 178c–e		10	8	7		12											1	38	f.f.	
96	Friedrich-List-Straße 23a		1	6			1												8	f.f.	
97	Max-Halbe-Straße 21 (*+23 (*)						2												2	f.f.	
100	Winsener Straße 84, 84c			1			3												4	f.f.	
101	Schwarzenbergstraße 30			6			3						1						10	f.f.	
102	Harburger Ring 31	1		13			1												15	f.f.	
104	Seevetal / Mühlenweg 109 a–d (**												4						4	f.f.	
107	Sophienstraße 1a, 5a–11c (**, 15a, 17a+b			17			9			4	10	1							41	f.f.	
108	Heinrich-Heine-Straße 35 (*)						1												1	f.f.	
109	Friedrich-List-Straße 4 (*****												1						1	f.f.	
110	Roseggerstraße 10 (**						1												1	f.f.	
112	Eddelbüttelstraße 36	1		4	1		2												8	f.f.	
113	Vinzenzweg 8a, b–g (**									4			2	8					14	f.f.	
114	Vinzenzweg 10a–d	4	8	85			17												114	f.f.	
115	Reeseberg 104			3						4						1			8	f.f.	
116	Petersdorfstraße 8						6	1											7	f.f.	
117	Friedrich-List-Straße 2 c–d			10			7			4									21	f.f.	
118	Roseggerstraße 8						8												8	f.f.	
119	Hans-Dewitz-Ring 31–33			2	26														28	31.12.2035	
120	Heimfelder Straße 87			4			2												6	f.f.	
121	Vogelerstraße 2–8						4						4								
	Milchgrund 33–39						4						4								
	Corduaweg 1–7						4						4						24	f.f.	
122	Bremer Straße 116, 136, Gottschalkring 2			27			18			4			1						50	ö.g,	
134	Tilemannhöhe 21–29	4		21			3												28	f.f.	
135	Tilemannhöhe 12a–14b, 16, 18			4			50													f.f.	
	Sophienstraße 30–34																		54		
153	Reeseberg 175 (DB)						9												9	f.f.	
154	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 54)			4															4	f.f.	
155	Roggestraße 11			2						10											
	Weinligstraße 53a																		12	f.f.	
157	Gottschalkring 8, 14			18			30			16									64	f.f.	
158	Seevetal / Im Alten Dorf 14			2			1	1											4	f.f.	
165	Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 65)	1				1	4												6	f.f.	
300	Mozartstraße 35	1		2			9			2									14	f.f.	
301	Herderstraße 5+7				3		9												12	f.f.	
302	Humboldtstraße 118, 118a	1					11												12	f.f.	
303	Schumannstraße 41			4			5												9	f.f.	
304	Schumannstraße 43			3			4			1									8	f.f.	
		238	56	1.146	136	19	1.375	28	3	169	16	1	37	12	1	4	2	1	3.244		

(\*) = Doppelhaushälfte (DH)

(\*\*) = Reihenhause (RH)

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

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

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

f.f. = frei finanziert / keine Belegungsbindung

ö.g. = öffentlich gefördert

31.12.2xxx = öffentlich gefördert bis

Stand: 31.12.2024

# Energieanlagen

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

Photovoltaikanlagen	Leistung kWh	Inbetriebnahme
1 Wasmerstraße 3-7	8,40	1996
2 Petersdorfstraße 20 a-c	5,41	1997
3 Reeseberg 177 a-c	7,20	1998
4 Reeseberg 179 a-c	7,20	1998
5 Reeseberg 181 a-c	7,20	1998
6 Winsener Straße 51-55	7,20	1999
7 Gottschalkring 4-6	18,00	2000
8 Gottschalkring 10-12	24,00	2000
9 Gottschalkring 18-20	19,40	2000
10 Gottschalkring 22	10,07	2000
11 Bandelstraße 3-5	24,00	2000
12 Roseggerstraße 11-17	10,08	2001
13 Roseggerstraße 19 a-b	4,08	2001
14 Rosentreppe 1 a (Atrium)	2,41	2002
15 Rosentreppe 1 a (Erdgastankstelle)	3,60	2002
16 Reeseberg 108	6,24	2003
17 Reeseberg 108 a	7,32	2003
18 Reeseberg 104 a	9,36	2003
19 Roseggerstraße 29	7,50	2004
20 Roseggerstraße 31	11,13	2004
21 Reeseberg 65 / 67	8,41	2004
22 Reeseberg 55-63	32,07	2004
23 Reeseberg 43-47	13,68	2006
24 Vinzenzweg 10 d	40,32	2007
25 Reeseberg 30-40	15,84	2009
26 Rosentreppe 1-3	13,68	2011
27 Rosentreppe 2-4	4,18	2011
28 Reeseberg. 22-28	17,50	2013
29 Winsener Straße 45-49	9,88	2015
30 Roseggerstraße 8	5,72	2018
<b>Gesamtleistung</b>	<b>361,08</b>	

Thermische Solaranlagen	m³	Inbetriebnahme
1 Winsener Straße 59	15,00	1998
2 Roggestraße 7 a / b	14,30	1999
3 Roggestraße 14 a / b	22,20	1999
4 Roggestraße 16 a / b	22,20	1999
5 Walter-Flex-Straße 2-6	21,75	2000
6 Goeschenstraße 1-5	120,00	2001
7 Bremer Straße 75	16,00	2001
8 Lohmannsweg 24 / 26	49,62	2002
9 Rosentreppe 1 a	3,20	2002
10 Sophienstraße 28	55,20	2005
11 Metzenberg 11-13	33,60	2006
12 Winsener Straße 84 a / b	42,00	2006
13 Brandesstraße 5-9	42,06	2008
14 Schumannstraße 41	23,85	2010
15 Brandesstraße 6-8	25,80	2011
16 Reeseberg 104	33,30	2012
17 Petersdorfstraße 19 a / b	97,98	2012
18 Petersdorfstraße 17 a / b	134,16	2013
19 Roseggerstraße 2 a-e	346,00	2014
20 Petersdorfstraße 20 a-c	63,00	2014
21 Petersdorfstraße 8	18,96	2014
22 Metzenberg 11 / 13	56,00	2014
23 Metzenberg / Garagen	84,00	2014
24 Heckengang 39	30,96	2015
25 Bissingstraße 7-9	36,40	2016
26 Friedrich-List-Straße 2 c	47,00	2016
27 Reeseberg 177 a-181 c	183,00	2018
28 Reeseberg 178 c+e	265,00	2018
29 Jägerstraße 99 a-103 b	134,00	2019
<b>Gesamtleistung</b>	<b>2.036,54</b>	

# Verstorbene Mitglieder

## Gedenken an im Berichtsjahr verstorbene Mitglieder:

Adams, Renate  
August, Marie-Luise  
Baki, Michael  
Barthels, Norbert  
Baumtrog, Nina  
Bendt, Wolfgang  
Bethke, Rotraud  
Bindzus, Rainer  
Bock, Helga  
Burchardt, Marianne  
Claps, Gerardo  
Claren, Arne  
Clausen, Irma  
Emmel, Maren Wally  
Enghausen, Renate  
Erdmann, Luise  
Ewald, Erwin  
Fiebig, Erika  
Fritsch, Renate  
Gilles, Rudolf  
Goersch, Ilse  
Goretzky, Holger  
Haack, Claus  
Hansson, Regina  
Henke, Herfried  
Heuser, Kurt

Hinck, Peter  
Jung, Klaus  
Junge, Uwe  
Kelm, Rolf-Dieter  
Klages, Wilfried  
Koch, Inge Lieselotte  
Krause, Hildegard  
Kücükler, Ismail  
Küken, Bernd  
Lange, Günter  
Maass, Manfred  
Maass, Rosita  
Meyer, Egon  
Meyer, Inge  
Mielke, Heinz  
Mill, Eduard  
Müller, Karin  
Nietzold, Udo  
Nissen, Karin  
Ostermann, Klaus  
Piliussis, Adam  
Pingel, Werner  
Portner, Lennart  
Posekardt, Maren  
Pritzkow, Bernd  
Reiß, Marita

Richter-Schlüter, Christa  
Roll, Christine  
Sauer, Lisa  
Schoenrock, Angelika  
Schröder, Norbert  
Schulz, Elke  
Schwabe, Stephan  
Sköllin, Oliver  
Smiljkovic, Annegret  
Sommerfeld, Christel  
Söntgen, Susanne  
Spengler, Ferdinand  
Struß, Hans Paul  
Sturm, Wilhelm  
Tanck, Horst  
Thee, Renate  
Thinius, Frank  
Tiedemann, Karin Helga  
Topalli, Jakup  
Vogel, Christian  
Weber, Michael  
Weibert, Ela  
Weist, Hubert  
Wittenberg, Karl-Heinz  
Zeitz, Marco

## Am 2. März 2025 verstarb unser ehemaliger Vorstand

# Uwe Behrens

im Alter von 87 Jahren.

Herr Behrens war in unterschiedlichen genossenschaftlichen Ämtern im Eisenbahnbauverein Harburg aktiv.

Zuerst als Vertreter, später dann als Teil des Aufsichtsrates und zuletzt von 1994 bis 2004 im Vorstand.

Sein Engagement und seine zugewandte, besonnene Art machten ihn zu einem wertvollen Kollegen und angenehmen Vorgesetzten. Wir danken ihm für sein Wirken in unserer Genossenschaft.

Unser Mitgefühl gilt seiner Familie und seinen Angehörigen. Wir behalten ihn mit seinem freundlichen Charakter stets als gutes Vorbild in Erinnerung.

**Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeitende**

# Impressum

**Herausgeber:**

Eisenbahnbauverein Harburg eG

**Texte:**

„Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“:

- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., „GdW Information 172, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025, Kurzbericht“
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., „Wohnungswirtschaft“, Rundschreiben vom 4. Februar 2025

**Gestaltung:**

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh

**Fotos:**

Eisenbahnbauverein Harburg eG

Peter Finke (Seite 57)



