



Eisenbahnbauverein
Harburg eG

Geschäftsbericht **2025**



Kennzahlen

	2021	2022	2023	2024	2025
Bilanzsumme in €	115,57 Mio.	121,48 Mio.	124,18 Mio.	125,42 Mio.	141,88 Mio.
Eigenkapitalquote in %	34,9	34,1	34,6	35,0	31,6
Investitionen in €	7,51 Mio.	7,40 Mio.	9,62 Mio.	6,04 Mio.	17,75 Mio.
Geschäftsguthaben in €	15,19 Mio.	15,27 Mio.	15,39 Mio.	15,39 Mio.	15,26 Mio.
Rücklagen in €	24,83 Mio.	25,86 Mio.	27,31 Mio.	28,20 Mio.	29,21 Mio.
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit in €	22,01 Mio.	22,92 Mio.	23,25 Mio.	24,57 Mio.	25,34 Mio.
Instandhaltung in €	7,53 Mio.	8,33 Mio.	7,76 Mio.	8,49 Mio.	8,30 Mio.
Bilanzgewinn in €	0,29 Mio.	0,29 Mio.	0,29 Mio.	0,30 Mio.	0,29 Mio.
Mitglieder	4.878	4.938	5.018	5.019	5.034
Eigene Wohnungen	3.233	3.229	3.279	3.244	3.244
Sonstige Objekte	1.693	1.697	1.696	1.695	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.
- DESWOS Deutsche Entwicklungszusammenarbeit für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.
- Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.
- Handelskammer Hamburg
- immobilie1 AG
- Initiative Wohnen.2050 e.V.
- Sparda-Bank Hamburg eG
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW)
- VNW-Landesverband Hamburg e.V.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
Bericht des Vorstandes	5
Unser Wohnungsbestand	6
Zahlen, Daten, Fakten	7
Vermietung	8
Mitgliederbetreuung	10
Nachbarschaftstreffs	12
Neubau Bremer Straße, II. Bauabschnitt	13
Modernisierung und Instandhaltung	14
Bericht über die EBV-Stiftung	16
Bilanz	17
Förderprojekte und Engagement 2025	18
Bericht des Aufsichtsrates	20
Lagebericht	23
Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	24
Wirtschaftsbericht	25
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	26
Jahresabschluss	29
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
Gesetzliche Prüfung	38
ESG-Bericht	40
Verzeichnisse	46
Organe der Genossenschaft	47
Vertreter:innen und Ersatzvertreter:innen	48
Wohnungsbestand	50
Energieanlagen	53
Verstorbene Mitglieder	54
Impressum	55

Vorwort

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

2025 war ein Jahr klarer Entscheidungen und hoher Verantwortung für unsere Genossenschaft. Wir haben zentrale Weichen gestellt, Strukturen gestärkt und uns konsequent auf die Zukunftsfähigkeit unseres Bestandes ausgerichtet.

Mit der Schulung der neu gewählten Vertreter:innen zu ihren Rechten und Pflichten haben wir die Grundlage für eine gut vorbereitete und handlungsfähige Vertreterversammlung 2026 gelegt. Eine starke genossenschaftliche Demokratie lebt vom Wissen, vom Dialog und von verlässlicher Zusammenarbeit.

Der Sommer 2025 hat uns zugleich unmissverständlich gezeigt: Der Klimawandel ist Realität. Tropische Hitzewellen und die Daten des Deutschen Wetterdienstes machen deutlich, dass Deutschland sich stärker erwärmt als der globale Durchschnitt – mit direkten Folgen für das Wohnen, den Bestand und dessen Bewohner:innen.

Für uns steht fest: Klimaschutz bleibt unverzichtbar. Neben dem Ziel der Klimaneutralität unserer Bestände bis 2045 hat der Hamburger Klimaentscheid eine weitere Vorverlagerung auf 2040 beschlossen. Diese Verschärfung bedeutet enorme zusätzliche zeitliche, personelle und finanzielle Herausforderungen.

Klimaneutralität und Klimaanpassung erfordern ein Investitionsvolumen, das eine sozial orientierte Wohnungsbaugenossenschaft aus eigener Kraft kaum bewältigen kann. Verlässliche politische Rahmenbedingungen, realistische Vorgaben und auskömmliche Förderstrukturen sind daher unerlässlich. Unser Anspruch bleibt, ökologische Verantwortung und soziale Verpflichtung in Einklang zu bringen.

Gleichzeitig zeigt unser Neubauprojekt, dass wir diesen Weg aktiv gestalten. Das Baustellenfest für den II. Bauabschnitt Bremer Straße markierte einen wichtigen Meilenstein. Das Projekt befindet sich auf der Zielgeraden, der Bezug ist für September 2026 geplant.

Wir danken allen Mitarbeitenden und unseren Mitgliedern für ihr Engagement und ihr Vertrauen.

Gemeinsam werden wir die vor uns liegenden Aufgaben verantwortungsvoll, solidarisch und mit Augenmaß angehen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichtes.



Heike Mönning



Christian Sachse

➤ **2025:
Klimaschutz
bleibt
unverzichtbar**

➤ **Hamburger
Politik erhöht
den Druck**

➤ **Unser Ziel:
Einklang
ökologischer
Verantwortung
und sozialer
Verpflichtung**

Bericht des Vorstandes

- Unser Wohnungsbestand
 - Zahlen, Daten, Fakten
 - Vermietung
 - Mitgliederbetreuung
 - Nachbarschaftstreffs
- Neubau Bremer Straße
 - Modernisierung und Instandhaltung

Unser Wohnungsbestand



3.244

Gesamt

Zahlen, Daten, Fakten

3.244 Wohneinheiten

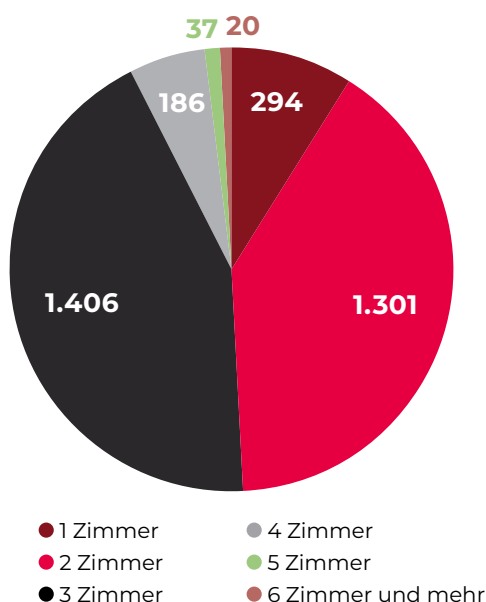
2.548 freifinanziert

696 öffentlich gefördert

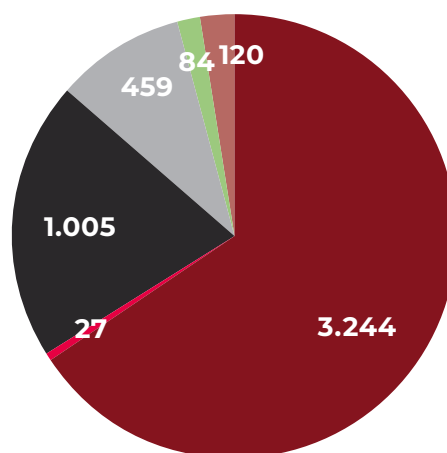
206.788 m² Wohnfläche gesamt

64 m² durchschnittliche Wohnfläche

Anzahl Wohneinheiten nach Wohnungsgröße



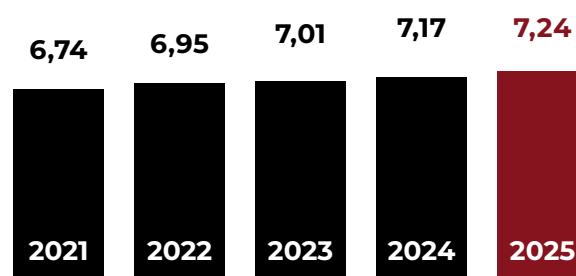
Objekte



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

Durchschnittliche Wohnungsmiete per Dezember

Nettokaltmiete in € je m² Wohnfläche und Monat



Preiswerter Wohnraum: Nachfrage bleibt

Auch im Jahr 2025 war die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum unverändert hoch. Neuaufnahmen von Mitgliedern erfolgten weiterhin überwiegend im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Dauernutzungsvertrages. Die anhaltend hohe Nachfrage unterstreicht sowohl den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum als auch die Attraktivität des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft.

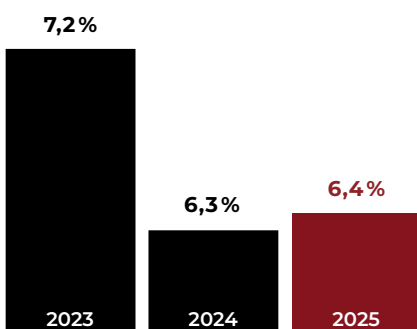
➤ **Neumitglieder:
weiterhin
hohe Nachfrage**

➤ **Neuvermietung
Bremer Straße**

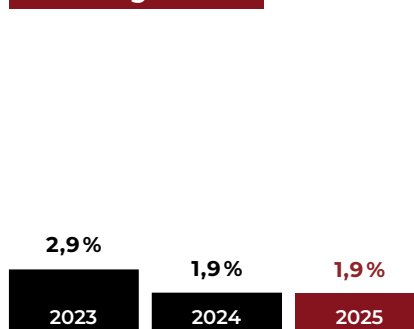
Im Verlauf des Jahres kam es zu personellen und organisatorischen Veränderungen innerhalb der Vermietungsabteilung. Frau Annika Otten wurde zur Leiterin der Abteilung Vermietung befördert. Neben der Gesamtverantwortung für den Bereich betreut sie weiterhin einen eigenen

Objektbestand in den Quartieren Gottschalkring/Bremer Straße sowie Uhlenhorst/Barmbek-Süd und bleibt damit auch operativ tätig. Dazu gehört auch, dass sie federführend die Neuvermietung des zweiten Bauabschnitts unseres Neubauprojekts in der Bremer Straße mit rund 95 Wohnungen verantwortet, die überwiegend im ersten und zweiten Förderweg errichtet werden. Ergänzt wird das Projekt durch Gewerbeeinheiten sowie die Wohngemeinschaft der „Anbandler“. Der Mietbeginn ist derzeit für September bzw. Oktober 2026 vorgesehen. Vor dem Hintergrund des angespannten Hamburger Wohnungsmarktes, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnraums, wird von einer zügigen und nachhaltigen Vermietbarkeit ausgegangen.

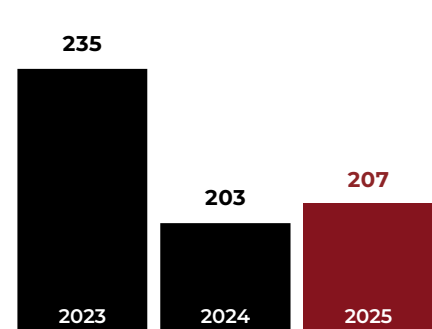
Fluktuationsquote



Erlösschmälerung Wohnungsmieten



Wohnungskündigungen



Vermietung

Unser Wohnungsbestand: Attraktivität steigt

Die Beförderung von Frau Otten machte eine Neuaufteilung der Vermietungsbereiche und Objektbestände erforderlich. Mit Frau Stephanie Siering konnte eine neue Kollegin gewonnen werden, die neben der Übernahme einzelner Objekte auch einen Teil der Mitgliederbetreuung von Frau Schuh übernommen hat. Herr Reinhard Laffien trat im Berichtsjahr in seinen wohlverdienten Ruhestand ein. Ab April 2026 wird das Vermietungsteam durch eine weitere Stelle ergänzt. Der aktuelle Objektbestand ist in einer Anlage zu diesem Geschäftsbericht dargestellt.

Rückblickend waren im Jahr 2025 keine strukturellen Vermietungsprobleme erkennbar. Die Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf Defizite hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreisniveau. Die Fluktuation blieb auf einem niedrigen und stabilen Niveau, was Ausdruck sowohl der hohen Zufriedenheit der Mitglieder als auch des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes in Hamburg ist. Der Wohnungsleerstand konnte lediglich geringfügig reduziert werden. Dies ist im Wesentlichen auf im Geschäftsjahr gekündigte Wohnungen zurückzuführen, die nach teilweise jahrzehntelanger Mietdauer nun einer umfassenden Modernisierung bedürfen. Entsprechend bewegten sich die Leerstandskosten nahezu auf dem Niveau

des Vorjahres. Positiv hervorzuheben ist die weiterhin sehr gute Vermietung der Tiefgaragenstellplätze bei konstant hoher Nachfrage.

Notwendige Anpassungen von Mieten und Nutzungsgebühren wurden auch im Berichtsjahr unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, der Satzung sowie der unternehmensspezifischen Erfordernisse vorgenommen. Die Miethöhen im Altbau- und im ungebundenen Wohnungsbestand orientieren sich weiterhin an den Mittelwerten des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels.

Der verkürzte Zeitraum zur Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 ist mit zusätzlichen organisatorischen und finanziellen Anforderungen verbunden. Die hierfür notwendigen Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Anpassung des Bestandes erfordern ein entsprechend hohes Investitionsvolumen.

Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund steigender Instandhaltungskosten sind für das Jahr 2026 Mieterhöhungen vorgesehen. Diese orientieren sich auch weiterhin am Mittelwert des aktuellen Hamburger Mietenspiegels, wobei die rechtlich möglichen Erhöhungsspielräume bewusst nicht vollständig ausgeschöpft werden.

➤ **Neuaufteilung
Bereiche
Vermietung**

➤ **Notwendige
Anpassung
von Mieten
und Nutzungs-
gebühren**

Mitgliederbetreuung

Gemeinsam leben und erleben!

Erlebnisse, die verbinden

Wir schaffen Erinnerungen. Unsere regelmäßigen Ausfahrten, Feste und Veranstaltungen führen uns in allen vier Jahreszeiten an die schönsten Orte der Region und unserer Heimat Harburg.

Traditionen im Quartier

Ob wir gemeinsam bei „**Hamburg räumt auf!**“ (1) anpacken oder bei unserer Frühlings-Aktion kostenlose **Hornveilchen** (2) an alle EBV-Mitglieder verteilen – wir machen das Quartier zusammen schöner.

Feiern in Weiß: Ein jährliches Highlight ist das **Weißes Dinner** (3) an der Außenmühle. Als Sponsor freuen wir uns jedes Mal über das Picknick-Meer in Weiß.

Kultur pur: Bei der **SuedKultur Music-Night** sind wir als Hauptsponsor mittendrin, wenn Harburg zur Bühne für über 30 Bands und Kulturschaffende wird.

Treue und Engagement

Besondere Verbundenheit verdient Anerkennung. Unsere Mitglieder, die seit 50 Jahren Teil der EBV-Familie sind, feiern wir jährlich mit einem besonderen Event. 2025

erkundeten wir im Rahmen der **Ausfahrt für unsere Jubilar:innen** (4) das Freiluftmuseum am Kiekeberg.

Ein großes Dankeschön geht auch an unsere 61 gewählten Vertreter:innen. Ihr ehrenamtlicher Einsatz ist das Rückgrat unserer Genossenschaft. Als Zeichen unserer Wertschätzung führte uns die **Vertreterausfahrt 2025** (5) nach Lüneburg, wo wir im Rahmen einer Führung durch Betrieb und Produktion hinter die Kulissen der CLAGE GmbH blicken durften. Im Anschluss erkundeten wir bei einer Stadtführung die historische Altstadt sowie das liebevoll restaurierte Rathaus der Salzstadt Lüneburg.





Nachbarschaftstreffs – mehr als nur Wohnen

Gemeinsam aktiv im Quartier

Für uns beim EBV endet das Zuhause nicht an der Wohnungstür. In unseren 3.244 Wohnungen leben wir eine echte Genossenschaftskultur: Wir setzen auf Gemeinschaft, Austausch und lebendige Nachbarschaft – ob in unseren Nachbarschaftstreffs, bei gemeinsamen Ausflügen oder bunten Quartiers-Aktionen.

Nachbarschaftstreffs: wo Ideen wachsen

Egal ob in der Kniggestraße (KN9) oder in der Beerenhöhe (B21), unserem Gemeinschaftsprojekt mit der Harabau: Unsere Nachbarschaftstreffs stehen im Zentrum des Quartiers.

Besonders stolz sind wir auf das B21, das 2025 sein zweites Jubiläum feierte! Passend zum frischen Schwung nach dem Geburtstag starten wir dort im Jahr 2026 mit einem Highlight: einem neuen Töpferkurs für alle, die gerne kreativ Hand anlegen wollen.

Aktuell bieten wir fast 20 verschiedene Kurse und Workshops an – von Qigong über Singkreise und Digitalworkshops bis hin zu unserer wöchentlichen Kaffeetafel. Das alles funktioniert nur durch den großartigen Einsatz unserer ehrenamtlichen Mitglieder. Sie haben eine neue Idee? Wir freuen uns darauf!



Zwei Jahre B21: geselliger Kaffeeklatsch mit leckerem Geburtstagskuchen

Eisenbahnbauverein
Harburg eG

Qigong

Bewegung und Meditation für Körper und Geist

DONNERSTAGS 10:00 – 11:00 UHR
Ab 08. Januar 2026, wöchentlich

KURSL EITUNG: Lisa Roggendorf, Tel. (041) 705 37 18
TEILNAHMEGEBÜHRE: Nach Rücksprache mit der Kursleitung

Eisenbahnbauverein
Harburg eG

Singkreis

Cute Laune und Stimmtraining

MITTWOCHS 14:30 – 16:30 UHR
Ab 07. Januar 2026, wöchentlich

KURSL EITUNG: Frank Engel, Mobil 0160 92 51 50 83
TEILNAHMEGEBÜHRE: kostenfrei

Eisenbahnbauverein
Harburg eG

Klönen und Spielenachmittag

Mit Kaffee und Kuchen

DONNERSTAGS 14:30 – 17:30 UHR
Ab 08. Januar 2026, wöchentlich

KURSL EITUNG: M. Schatzky, M. Harland, C. Gehrke, Tel. (041) 41 52 04 57
TEILNAHMEGEBÜHRE: 2 € pro Termin (Vorkasse, unbar pro Halbjahr)

Eisenbahnbauverein
Harburg eG

Digital- workshop

Tipps und Tricks für den Alltag

FreITAGS 10:00 – 12:00 UHR
Ab 09. Januar 2026, alle 14 Tage

KURSL EITUNG: Peter Schütz, Mobil 0159 01 33 63 08
TEILNAHME: kostenfrei

Neu gestaltet: unsere Kursplakate für den Kniggetreff 2026

Neubau Bremer Straße, II. Bauabschnitt

Raum für Gemeinschaft und Teilhabe

Mit dem II. Bauabschnitt unseres Neubauprojekts an der Bremer Straße 118-124/124a setzen wir unseren erfolgreichen Weg der Quartiersentwicklung konsequent fort. Insgesamt entstehen hier 95 neue Wohnungen, davon 9 freifinanziert sowie 86 öffentlich gefördert im 1. und 2. Förderweg. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und zur sozialen Durchmischung im Quartier.

Gut ein Jahr nach Baubeginn konnten wir am 15. Mai 2025 gemeinsam mit den Bauleuten, zukünftigen Bewohner:innen sowie Kooperationspartner:innen ein Baustellenfest feiern – ein kleines Richtfest, nachdem das große bereits zum I. Bauabschnitt stattgefunden hatte. Dieses Fest war Anlass, den am Bau Beteiligten unseren großen Dank für ihre engagierte und verlässliche Arbeit auszusprechen. Zugleich bot es die Gelegenheit, die künftige Nachbarschaft zusammenzubringen und die Vorfreude auf den späteren Bezug spürbar zu steigern. Besonders gefreut hat uns die Teilnahme der Mitglieder der Baugemeinschaft „Die Anbandeler“ sowie der Vertreter:innen von „insel e.V. in Selbstbestimmung leben“. Die Baugemeinschaft versteht sich als soziales Wohnkonzept, das gemeinschaftlich orientiertes Wohnen im Alter realisieren will. Ziel ist es, Vereinsamung und Vereinzelung entgegenzuwirken und ein unterstützendes Miteinander zu fördern. Im Neubau an der Bremer Straße 124/124a entsteht hierzu im 4. Obergeschoss eine Gemeinschaftswohnung mit sieben einzelnen Wohnungen sowie den dazugehörigen Gemeinschaftsbereichen. Auch dieses Angebot wird im Rahmen der öffentlichen Förderung (1. und 2. Förderweg) realisiert.

Mit „insel e.V. in Selbstbestimmung leben“ zieht ein erfahrener gemeinnütziger Träger der freien Wohlfahrtspflege in der Bremer Straße ein. Der 1984 gegründete Verein ist in den Bereichen Eingliederungshilfe, Jugendhilfe und Betreuungsrecht tätig und unterstützt heute Menschen mit kognitiven und körperlichen Beeinträchtigungen ebenso wie Menschen mit psychischen Erkrankungen und deren Angehörige.



Zentraler Schwerpunkt der Vereinsarbeit ist das selbstbestimmte Wohnen sowie die selbstbestimmte Teilhabe an der Gemeinschaft. Die Unterstützung ist konsequent personenzentriert ausgerichtet: Die individuellen Wünsche und Ziele der Menschen stehen im Mittelpunkt, ergänzt durch eine starke Sozialraumorientierung, die das Umfeld aktiv einbezieht.

In unserem Neubau wird „insel e.V. in Selbstbestimmung leben“ mit einem Quartierstreff und Büro vertreten sein. Zudem ziehen hier die Bewohner:innen der Wohngemeinschaft Kasper Hauser sowie einer Clusterwohnung ein. Damit entsteht ein Ort der Begegnung, Beratung und Vernetzung – für die Hausgemeinschaft und das Quartier insgesamt.

„insel e.V. in Selbstbestimmung leben“ ist Mitglied im PARITÄTISCHEN Wohlfahrtsverband Hamburg e.V. und setzt bei der Gestaltung seiner Angebote auf Mitsprache und Beteiligung der Nutzer:innen sowie deren Angehörigen. Die Zusammenarbeit stärkt den sozialen Zusammenhalt und ergänzt unser Quartierskonzept in besonderer Weise. Die Fertigstellung des II. Bauabschnitts ist für September 2026 geplant. Wir sind überzeugt, dass hier ein lebendiger, sozial ausgewogener Baustein für das Quartier entsteht, der unseren Anspruch an verantwortungsvolles, zukunftsorientiertes Bauen unterstreicht. Als Vorstand danken wir allen Beteiligten für ihr Engagement und freuen uns darauf, dieses Projekt gemeinsam erfolgreich zum Abschluss zu bringen.

Das Fundament nachhaltiger Entwicklung

Die kontinuierliche Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sind zentrale Bausteine für die langfristige Werterhaltung unseres Unternehmens und zugleich ein wesentlicher Hebel zur Erreichung unserer Nachhaltigkeits- und Dekarbonisierungsziele. Im Geschäftsjahr 2025 standen diese Aufgaben erneut im Fokus unseres Handelns – mit klarer strategischer Ausrichtung auf Klimaschutz, Energieeffizienz und Wohnqualität.

In der Wohnungswirtschaft bedeutet Modernisierung heute weit mehr als die bauliche Erneuerung. Sie ist untrennbar verbunden mit der Verantwortung, CO₂-Emissionen zu reduzieren, fossile Energieträger schrittweise zu ersetzen und zukunftsfähige Energiekonzepte umzusetzen. Vor diesem Hintergrund wurden Planungs- und Investitionsentscheidungen konsequent an den Zielen der Nachhaltigkeit und der Dekarbonisierung ausgerichtet.

Ein besonderer Schwerpunkt im Jahr 2025 lag auf der Planung klimaneutraler Heizungsanlagen und ganzheitlicher Wärmekonzepte für über 500 Wohnungen. Damit wird die Grundlage für eine nachhaltige Energieversorgung des Bestandes geschaffen und ein aktiver Beitrag zur Energiewende geleistet. Die Umstellung auf effiziente, möglichst regenerative Systeme ist ein langfristiger Prozess, der strukturiert

und vorausschauend vorangetrieben wird. Dazu wurden in diesem Jahr zwei Heizungsanlagen umgestellt bzw. erweitert.

In der Roggestraße 7a/b wurde eine Wärmepumpe, die auch die Warmwasserversorgung des Gebäudes übernimmt, installiert. Die bestehende Solaranlage, die Frischwasserstation sowie der vorhandene Warmwasserspeicher blieben erhalten und wurden in das neue Heizsystem eingebunden. Um den notwendigen Primärenergiefaktor für den Neubau in der Bremer Straße 116-124/124a zu erreichen, wurde in dem Heizhaus am Gottschalkring 8 ein weiteres BHKW installiert. Beide BHKW werden mit Biomethan (virtuell) betrieben und durch zwei bestehende erdgasversorgte Spitzenlastkessel ergänzt.

Im Berichtsjahr wurde die Modernisierung von 56 Leerstandswohnungen umgesetzt und diese wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt. Für das Jahr 2026 sind bis Juni bereits 32 weitere Wohnungen zur Modernisierung vorgesehen. Ziel ist es, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig den energetischen Standard des Bestandes kontinuierlich zu verbessern.

Ein sichtbares Zeichen der Instandhaltungsstrategie stellte die umfangreiche Modernisierung der Treppenhäuser in der Petersdorfstraße

➤ **Langfristige Werterhaltung**

➤ **Strategische Ausrichtung: Klimaschutz**

➤ **CO₂-Emissionen reduzieren**



Links: modernisiertes Treppenhaus Petersdorfstraße; rechts: zweites BHKW im Gottschalkring 8

19a/b, 17a/b sowie 20b dar. Neben der gestalterischen Aufwertung tragen die Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und zur Steigerung der Wohnqualität bei.

Besonders anspruchsvoll gestalteten sich die Fassadensanierungen in der Goeschenstraße 9 und im Kroosweg 30, die in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege durchgeführt wurden. In der Goeschenstraße wurden während der Arbeiten massive Schäden am Dachstuhl festgestellt. Diese unerwarteten Befunde erforderten eine Anpassung der Planung und führen dazu, dass sich die Sanierungsarbeiten bis in das Jahr 2026 hinein erstrecken. Trotz dieser Herausforderungen bleibt der Anspruch bestehen, historische Bausubstanz verantwortungsvoll zu erhalten und zugleich energetisch zu ertüchtigen.

Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung umfassten die Sockeldämmung an Gebäuden in der Höpenstraße sowie die Umstellung der Treppenhausbeleuchtung sowie der Not- und Sicherheitsbeleuchtung im Engelbeekhof auf LED-Technik. Diese Maßnahmen leisten in der Summe einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten. Das Geschäftsjahr 2025 zeigt damit deutlich – Modernisierung und Instandhaltung reichen weit über den reinen Substanzerhalt hinaus. Sie sind Ausdruck des Anspruchs, Verantwortung für Klima, Umwelt und kommende Generationen zu übernehmen und zugleich nachhaltigen, sicheren und attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Bericht über die EBV-Stiftung*

- Bilanz
- Förderprojekte und
Engagement 2025

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

Bilanz

Seit 2001 – gegründet anlässlich des 80-jährigen Bestehens der Wohnungsbaugenossenschaft Eisenbahnbauverein Harburg eG – besteht die von der Freien und Hansestadt Hamburg als gemeinnützig anerkannte **Stiftung der Eisenbahnbauverein Harburg eG 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.



Heike Mönning, Alexandra Chrobok, Christiane Boekenhauer, Rosemarie van Delft

Der Stiftungsvorstand

Vorsitzende

Heike Mönning (2024–2026)

Stellvertretende Vorsitzende

Alexandra Chrobok (2011–2026)

Schriftführerin

Rosemarie van Delft (2016–2026)

Öffentlichkeitsarbeit

Christiane Boekenhauer (2021–2026)

Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva	€
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	540.000,00
Bankguthaben	36.227,52
Kasse	302,45
	576.529,97
Passiva	€
Stiftungsvermögen	540.000,00
Rücklage	35.530,37
Rückstellungen	999,60
	576.529,97

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 angegriffen werden darf.

Die Stiftung unterliegt seit dem 01. März 2005 der Aufsicht des Referats Stiftungsangelegenheiten der Freien und Hansestadt Hamburg. Die einzureichenden Unterlagen führten zu keinerlei Beanstandungen.

Förderprojekte und Engagement 2025

Das Jahr 2025 war für die **Stiftung der Eisenbahnbauverein Harburg eG** zur Förderung von sozialen Einrichtungen und kultureller Integration von einer besonders hohen Förderaktivität geprägt. Eine Vielzahl von Förderanträgen erreichte die Stiftung, von denen nach sorgfältiger Prüfung ein großer Teil bewilligt werden konnte. Dies verdeutlicht sowohl den bestehenden Bedarf an Unterstützung in sozialen, kulturellen und integrativen Bereichen als auch das Vertrauen in unsere Stiftungsarbeit.

Die bewilligten Förderungen umfassten ein breites Spektrum an Projekten. Unterstützt wurde unter anderem eine **Krimi-Lesung mit Weinprobe von Winzer und Autor Andreas Wagner**, die Literatur, Kultur und gemeinschaftlichen Austausch im Rahmen einer Veranstaltung für EBV-Mitglieder im Engelbekhof einte.

Im schulischen Bereich konnten mehrere Einrichtungen gefördert werden:

Schule Rönneburg: Gartenutensilien für Bildungs- und Umweltprojekte

Schule Neuland: Teilfinanzierung des Ankaufs von Tretrollern zur Förderung der motorischen Fähigkeiten als Vorstufe des Fahrradfahrens

Schule Scheeßeler Kehre: Mittel zur Finanzierung von Lernbegleitern

Goethe-Schule-Harburg (GSH): Fördergelder für Theaterbesuche, zur Ermöglichung kultureller Bildung außerhalb des regulären Unterrichts

Schule Kapellenweg: Fördergelder für Theaterbesuche, zur Ermöglichung kultureller Bildung außerhalb des regulären Unterrichts

Die Goethe-Schule-Harburg (GSH) und die Schule Kapellenweg erhielten zudem einen unterstützenden

Schulworkshop von Hanseatic Help e.V., der den Schüler:innen einen bewussteren Umgang mit Kleidung vermittelte. Thematisiert wurden unter anderem die Weiterverwendung gut erhaltener Kleidung, nachhaltige Sortierung und Verteilung von Sachspenden sowie die Bedeutung eines verantwortungsvollen Konsumverhaltens. Der Hanseatic Help e.V. setzt sich dafür ein, Kleidung gezielt dort zu verteilen, wo sie benötigt wird, um Überversorgung zu vermeiden und Ressourcen sinnvoll zu schonen.

Wie auch in den Jahren zuvor lag im Jahr 2025 ein besonderer Schwerpunkt auf der Förderung von kulturellen Angeboten für Kinder und Familien. Mit dem Ziel, jungen Menschen und ihren Familien einen niedrigschwelligen Zugang zu Theater und Kultur zu ermöglichen, wurden die Weihnachtsmärchen „Die kleine Hexe“ im **Harburger Theater** sowie „Der Wind in den Weiden“ im **Ohnsorg-Theater** unterstützt. Als (gesündere) Alternative zum Schokoladenweihnachtsmann verteilte der Stiftungsvorstand im Anschluss an die Vorstellungen weihnachtlich gewürztes Popcorn (Popkornitorei Knalle GmbH, Berlin) an alle großen und kleinen Besucher:innen. Darüber hinaus engagierte sich die Stiftung im Bereich des Ehrenamts und der Gefahrenabwehr. Gemeinsam mit anderen Stiftungen der Genossenschaften beteiligte sich die EBV-Stiftung an der Finanzierung der Nachtwanderung der **Jugendfeuerwehren in Hamburg**.

Die **Freiwillige Feuerwehr Rönneburg (1)** erhielt Fördermittel für die Anschaffung eines Defibrillators sowie einer Herz-Lungen-Wiederbelebungspuppe, um Ausbildung und Einsatzfähigkeit weiter zu stärken. Ebenso beteiligte sich die Stiftung an der Finanzierung des Ponys Luke für den **Kinder- und Jugendreitverein Ponyhof Meyers Park e.V. (2)**. Dieser Harburger Verein



ermöglicht unter anderem im Rahmen von Ausritten und Reitunterricht (körperlich beeinträchtigten) Kindern und Jugendlichen Zugang zu einer Freizeitaktivität mit therapeutischem Ansatz. Durch den Kontakt mit den Tieren werden soziale Kompetenzen, Verantwortungsbewusstsein und Empathie gefördert. Die Beteiligung unserer Stiftung an der Finanzierung des Ponys Luke trägt dazu bei, dieses pädagogisch wertvolle Angebot dauerhaft zu sichern.

Auch das nachbarschaftliche Miteinander stand im Fokus der Stiftungsarbeit. Das **Sommerfest der EBV-Stiftung an der Rosentreppe (3)** wurde mit Fördermitteln unterstützt und trug damit zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls im Quartier bei. Zudem wurde die **STARPYRAMIDE** Harburg durch den Verkauf vergünstigter Eintrittskarten unterstützt. Der Erlös der STARPYRAMIDE geht an das Gemeinnützige Jugendwerk unfallgeschädigter Kinder in der Sportvereinigung Polizei e.V.

Die größte Einzelspende des Jahres 2025 ging an den **Tafel Harburg e.V. (4)**, der mit seinem kontinuierlichen Engagement einen unverzichtbaren Beitrag zur Versorgung bedürftiger Menschen im Stadtteil leistet.

Insgesamt zeigt das Förderjahr 2025 eindrucksvoll, wie vielfältig und wirkungsvoll die Arbeit der EBV-Stiftung ist. Als Vorstand der Stiftung der Eisenbahnbauverein Harburg eG zur Förderung von sozialen Einrichtungen und kultureller Integration sehen wir es als unsere Verantwortung, gesellschaftliches Engagement gezielt zu unterstützen und damit einen nachhaltigen Beitrag zu einem solidarischen, vielfältigen und lebenswerten Harburg zu leisten. Wir danken allen Projektverantwortlichen, Ehrenamtlichen und Kooperationspartnern für ihr Engagement und das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Stiftungsvorstand

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

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Eisenbahnbauverein Harburg eG hat auch im Geschäftsjahr 2025 seine zentrale Rolle zur Überwachung der Steuerung der Genossenschaft wahrgenommen. Fördernd und unterstützend behält der Aufsichtsrat die strategische Ausrichtung des EBV immer im Blick.

Im Berichtsjahr wurde der Aufsichtsrat personell neu aufgestellt: Drei Mitglieder wurden neu gewählt, und der Vorsitz des Gremiums hat gewechselt. Einige der neu gewählten Mitglieder haben zum Jahresende 2025 erfolgreich die dreitägige Fortbildung „Qualifizierter Aufsichtsrat VNW“ des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) absolviert. Der neu zusammengesetzte Aufsichtsrat war nach seiner Konstitution im Mai sofort arbeits- und handlungsfähig und wirkt seitdem zielgerichtet und zukunftsorientiert zusammen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat an zahlreichen für die Genossenschaft und die norddeutsche Wohnungswirtschaft relevanten Veranstaltungen teilgenommen, darunter das Baustellenfest in der Bremer Straße, der Genossenschaftstag in Hamburg sowie die VNW-Arbeitstagung in Lübeck. Diese Präsenz zeigt, dass dem Gremium die Vernetzung und der Austausch innerhalb der Branche wichtig sind.

Ein wesentliches Element der Aufsichtsratsarbeit bleibt die regelmäßige Überprüfung der Finanzlage der Eisenbahnbauverein Harburg eG. Zur Sicherstellung eines effizienten und zielgerichteten Einsatzes finanzieller Mittel wurden die Jahresabschlüsse sowie die Budgetplanung eingehend analysiert. Der Aufsichtsrat hat eng mit dem Vorstand zusammengearbeitet, um nachhaltige Investitionen in die Infrastruktur zu fördern und gleichzeitig die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu gewährleisten.

➤ Aufsichtsrat neu aufgestellt

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben ihr Wissen über Rahmenbedingungen des Genossenschaftsrechts und branchenspezifische Entwicklungen in Fortbildungen, über Veranstaltungen und entsprechende Fachliteratur weiter vertieft. Der Aufsichtsrat unterstützte bei der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie interner Richtlinien und förderte so den Einklang der Aktivitäten der Eisenbahnbauverein Harburg eG mit den geltenden Vorschriften. Der Aufsichtsrat begleitete zudem die strategische Planung des EBV und hat an der Formulierung langfristiger Ziele mitgewirkt, um die Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft zu stärken.

➤ Strategische Ausrichtung

➤ Überprüfung der Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2025 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, davon fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, sowie fünf Ausschusssitzungen statt. In diesen Sitzungen wurden die zukünftigen Herausforderungen und Chancen für die Genossenschaft intensiv diskutiert. Der Prüfungsausschuss hat die ordnungsgemäße



Von links: Annika Wendt, Rosemarie van Delft, Daniel Bode, Fred Bonkowski, Ulrike Henke, Christoph Noack

Geschäftsführung überprüft, während sich der Wohnungs- und Technikausschuss über anstehende Projekte und Vorhaben informiert.

Die Kommunikation zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war durchweg konstruktiv und vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2025 geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Die Vertreterversammlung wird daher gebeten:

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen.

Auch in Zukunft wird der Aufsichtsrat seinen Fokus auf die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, auf Transparenz und die Weiterentwicklung des EBV richten und dabei die Interessen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder nach bestem Wissen vertreten und fördern. Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeitenden, den Mitgliedern und allen Menschen, die sich tagtäglich in unserer Genossenschaft einbringen, für ihre Treue und ihr Engagement. Ein weiterer Dank des Gremiums geht an die drei im Jahr 2025 ausgeschiedenen Aufsichtsratskolleginnen Birgit Borchert, Christiane Boekenhauer und Cordula Döhring. Frau Boekenhauer hat sich über 20 Jahre, davon 15 Jahre als Aufsichtsratsvorsitzende, und Frau Döhring sogar über 30 Jahre im Aufsichtsrat für den EBV engagiert – einen besonders herzlichen Dank für diesen jahrzehntelangen Einsatz für unsere Genossenschaft.

Mit diesem Verständnis von Verantwortung, Kontinuität und gemeinsamer Zukunftsgestaltung blickt der Aufsichtsrat zuversichtlich auf die kommenden Aufgaben und die weitere erfolgreiche Entwicklung der Eisenbahnbauverein Harburg eG.

Hamburg, im April 2026
Der Aufsichtsrat

Lagebericht

- Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
 - Wirtschaftsbericht
- Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) hat ihren Sitz in Hamburg und bewirtschaftete Ende 2025 insgesamt 3.244 Wohnungen mit 206.788 m² Wohnfläche sowie 27 Gewerbeeinheiten und sechs Gästewohnungen. An Parkraum hielt sie 1.005 Stellplätze in Einzel- und Tiefgaragen sowie 459 Stellplätze im Freien vor. Die Anzahl von 204 Nebenobjekten setzte sich z.B. aus Pachtgärten, Kellern und Fahrradstellplätzen zusammen. Zum EBV gehören 5.034 Mitglieder sowie eine 61-köpfige Vertreterversammlung.

Der Wohnungsbestand hat sich nicht verändert. Der Neubau des 2. Bauabschnitts in der Bremer Straße wurde im Jahr 2025 weiter fortgeführt und die Fertigstellung der 95 Wohnungen ist im Herbst 2026 geplant.

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 Genossenschaft 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.

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

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

Vergleich Plan/Ist in T€	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
Umsatzerlöse aus Mieten	25.100	25.340	24.567
Instandhaltungsaufwendungen	9.400	8.303	8.491
Zinsaufwendungen	1.300	1.439	939
Jahresüberschuss	832	1.305	1.189

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen insbesondere durch nicht ausgeführte Instandhaltungsmaßnahmen ergeben. Unter anderem erhöhte sich dadurch auch der Jahresüberschuss.

Die Mieten wurden 2025 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen vereinzelt erhöht und betragen durchschnittlich 7,24 €/m² nach 7,17 €/m² im Vorjahr. Leerstände erfolgten planmäßig aufgrund von umfangreichen Modernisierungen auf anhaltend hohem Niveau. Die Fluktuationsquote ist mit 6,4 % nahezu unverändert gering.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 38,91 €/m² (Vorjahr 39,60 €/m²).

Die Zinsaufwendungen sind wegen der Neubaufinanzierung und Darlehensprolongationen im Bestand gestiegen. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch unseren aktuellen Neubau des 2. Abschnitts in der Bremer Straße erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Die Genossenschaft weist im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 1,3 Mio. € aus (Vorjahr 1,2 Mio. €). Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich auf 25.340 T€ (Vorjahr 24.567 T€) und enthielten überwiegend Mieten (18.578 T€), Umlagen (6.035 T€) und Zuschüsse (705 T€).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen 8.303 T€ (Vorjahr 8.491 T€).

2.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Das Anlagevermögen beträgt 92,1 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 876 T€ zu. Davon entfallen 1.305 T€ auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr von 297 T€ sowie einer Verringerung der Geschäftsguthaben von 132 T€.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 13,2 % gestiegener Bilanzsumme 31,6 % (Vorjahr 35,0 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Vermögenslage	2025 €	2025 %	2024 €	2024 %	Veränderungen €
Anlagevermögen	130.701.292,60	92,1	117.741.020,66	93,9	12.960.271,94
Finanzanlagen	5.052,00	-	5.052,00	-	0,00
Umlaufvermögen	11.171.520,62	7,9	7.674.323,31	6,1	3.497.197,31
Gesamtvermögen	141.877.865,22	100,0	125.420.395,97	100,0	16.457.469,25
Eigenkapital	44.767.997,63	31,6	43.891.944,51	35,0	876.053,12
Fremdkapital langfristig	85.677.401,59	60,4	69.992.883,57	55,8	15.684.518,02
Fremdkapital kurzfristig	9.280.295,95	6,5	9.377.763,62	7,5	-97.467,67
Rückstellungen	2.152.170,05	1,5	2.157.804,27	1,7	-5.634,22
Gesamtkapital	141.877.865,22	100,0	125.420.395,97	100,0	16.457.469,25

2.3 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen gesehene Dividende von 2 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsfestschreibungen zwischen 10 und 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,58 % nach 1,35 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG¹⁾:

Kapitalflussrechnung in T€	2025	2024
Jahresüberschuss	+1.305,2	+1.189,3
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+6.118,9	+5.776,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+7.020,8	+2.992,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.565,2	-5.400,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+13.966,0	+2.395,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	+2.421,6	-12,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	+3.112,6	+691,1

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 2 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs-

aufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert sein.

2.4 Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

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

Finanzielle Leistungsindikatoren		2025	2024
Eigenkapitalquote	%	31,6	35,0
Durchschnittliche Miete*	€/m ²	7,45	7,32
Fluktuationsquote	%	6,4	6,3
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,9	1,8
Zinsquote pro Euro	%	6,4	4,9
Mietenmultiplikator	Faktor	5,3	5,6

* Jahresmiete aller Objekte ohne Aufwendungs-Zuschüsse

3 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance.

Unser Risikomanagementsystem wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

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.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung

des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite.

Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in einem überschaubaren Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen bislang nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Durch den Nahost-Krieg ab dem 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Die hohen Energiepreise können die Heizkosten für einzelne Mieter:innen, besonders Alleinlebende und Alleinerziehende in großen Wohnungen, untragbar machen und zu Erlösausfällen führen.

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 CO₂-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Dabei ist die Besonderheit in Hamburg hervorzuheben: die Diskrepanz zwischen dem Hamburger Klimaentscheid und dem neuen Gebäudemodernisierungsgesetz. Der Klimaentscheid gibt deutlich ambitioniertere und verbindlichere CO₂-Reduktionsziele mit schnellerem Zeithorizont vor, während das Gesetz auf bundesweiter Ebene stärker auf Umsetzbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Planungssicherheit ausgerichtet ist.

Innenpolitisch sind der hohe Aufwand durch bürokratische Hürden, Fachkräftemangel, unklare Fördermöglichkeiten 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 zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse führt zu einer grundsätzlich erhöhten Exposition gegenüber IT-Sicherheitsrisiken. Hierzu zählen insbesondere unbefugte Zugriffe, Datenverluste sowie Störungen der Systemverfügbarkeit. Derartige Ereignisse können Auswirkungen auf die Geschäftsabläufe sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Zur Begrenzung dieser Risiken werden bestehende technische und organisatorische Maßnahmen im Bereich der Informationssicherheit berücksichtigt und bei Bedarf angepasst.

Die Nutzung cloudbasierter IT-Systeme unterstützt die Organisation und Durchführung der Geschäftsprozesse. Gleichzeitig bestehen Abhängigkeiten von externen Dienstleistern, insbesondere hinsichtlich Systemverfügbarkeit, Weiterentwicklung, Preisgestaltung sowie Datenverarbeitung. Hieraus können Risiken für die Kontinuität der Geschäftsprozesse entstehen, insbesondere im Fall von Störungen oder sicherheitsrelevanten Ereignissen beim Dienstleister. Diese Aspekte werden bei der Auswahl und Nutzung entsprechender Systeme sowie bei der Vertragsgestaltung berücksichtigt.

Der geplante Einsatz von Künstlicher Intelligenz kann zu Effizienz- und Qualitätsverbesserungen in ausgewählten Anwendungsfeldern beitragen, insbesondere bei der Analyse von Daten sowie der Unterstützung operativer Prozesse.

Dem stehen Risiken gegenüber, die sich insbesondere aus der Qualität und Verfügbarkeit der zugrunde liegenden Daten, aus möglichen Fehlinterpretationen von Analyseergebnissen sowie aus datenschutzrechtlichen Anforderungen ergeben können. Zudem können Abhängigkeiten von externen Anbietern entstehen. Der Einsatz entsprechender Anwendungen erfolgt unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen. Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung werden nicht ausschließlich automatisiert getroffen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit moderat steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubestand. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt. Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen gegenüber dem Jahr 1990 Emissionen im Umfang von 70 % gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr ist die Planung von CO₂-Minderungsmaßnahmen für 17 Gebäude / Hauseingänge vorgesehen. Die Maßnahmenumsetzung für diese Gebäude erfolgt im Geschäftsjahr 2027. Bezüglich der CO₂-Umlage nach Stufenmodell ergeben sich innerhalb der CO₂-Bilanz folgende Durchschnittswerte: umlagefähiger Mieteranteil 78 %, nicht umlagefähiger Vermieteranteil 22 %. Die Belastung für das Unternehmen beträgt im nächsten Jahr in Abhängigkeit von der Entwicklung des CO₂-Preises 80.000 € – 93.000 €.

Für die beobachteten finanziellen (und nichtfinanziellen) Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung: Für das Jahr 2026 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit von 28,3 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,3 Mio. € sowie Abschreibungen von 5,1 Mio. €.

Unsere Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauplanung sieht im laufenden Jahr 2026 ein Investitionsvolumen in Höhe von 20,1 Mio. € vor. Auf aktivierungsfähige Maßnahmen entfallen rund 12,1 Mio. €, davon auf den Neubau 11 Mio. €.

Damit setzen wir unsere umfangreichen Investitionen in unseren Gebäudebestand, sowohl energetisch als auch in die Innenausstattung unserer Wohnungen, auch im Jahr 2026 fort. In den Folgejahren sind ebenfalls hohe Investitionen in den Bestand geplant.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 2,0 Mio. € erwartet.

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Hamburg, den 29.04.2026


Heike Mönning


Christian Sachse

Jahresabschluss

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz

zum 31.12.2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.087,00	24.190,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	96.910.689,41		101.825.969,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.610.761,59		4.835.417,72
3. Grundstücke ohne Bauten	416.061,49		416.061,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	618.481,51		768.054,34
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.110.190,48		1.174.130,61
6. Anlagen im Bau	26.402.604,51		8.602.726,14
7. Bauvorbereitungskosten	616.416,61	130.685.205,60	94.470,49
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen gesamt		130.706.344,60	117.746.072,66
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		6.747.068,84	5.866.107,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.756,77		62.208,22
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.462,61		33.665,37
3. Sonstige Vermögensgegenstände	588.612,13	698.831,51	315.399,83
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.112.644,66	691.081,12
Umlaufvermögen gesamt		10.558.545,01	6.968.461,67
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		612.975,61	705.861,64
Bilanzsumme		141.877.865,22	125.420.395,97

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		343.680,00	391.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder		14.775.040,00	14.825.280,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		143.200,00	15.261.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.360,00		(320,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		5.111.584,83	4.900.862,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	210.721,92		(192.126,62)
2. Bauerneuerungsrücklage		10.200.000,00	9.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00		(500.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen		13.900.000,00	29.211.584,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	300.000,00		(200.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss		1.305.214,72	1.189.288,22
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-1.010.721,92	294.492,80
Eigenkapital gesamt		44.767.997,63	43.891.944,51
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.877.870,20	1.852.827,00
2. Steuerrückstellungen		0,00	19.061,76
3. Sonstige Rückstellungen		274.299,85	2.152.170,05
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		85.303.899,69	70.143.035,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		540.000,00	770.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen		7.076.239,00	6.386.644,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung		71.143,85	72.957,12
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.709.187,05	1.725.303,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten		197.003,99	94.897.473,58
davon aus Steuern	30.262,75		(33.310,71)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	8.381,73		(8.571,08)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			60.223,96
Bilanzsumme		141.877.865,22	125.420.395,97

Gewinn- und Verlustrechnung

zum 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		25.340.014,11		24.566.591,25
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		161.934,11	+ 25.501.948,22	+ 238.175,17
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			+ 880.961,71	+ 415.534,62
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			+ 110.000,00	+ 73.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge			+ 782.099,70	+ 926.743,79
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			- 15.351.986,65	- 14.483.791,64
Rohergebnis			11.923.022,98	11.736.253,19
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.875.782,86		- 1.883.005,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		554.815,29	- 2.430.598,15	- 535.829,31
davon für Altersversorgung	153.386,51			(164.846,78)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			- 4.780.423,03	- 4.771.281,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			- 1.263.728,42	- 1.634.750,49
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen			+ 1,34	+ 1,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			+ 37.961,20	+ 3.460,95
davon aus Abzinsung von Pensionsrückstellungen	26.822,00			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			- 1.439.362,09	- 938.741,48
davon aus Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	2.561,00			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			+ 24.085,96	- 99.995,27
13. Ergebnis nach Steuern			2.070.959,79	1.876.111,62
14. Sonstige Steuern			- 765.745,07	- 686.823,40
15. Jahresüberschuss			1.305.214,72	1.189.288,22
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen			- 1.010.721,92	- 892.126,62
17. Bilanzgewinn			294.492,80	297.161,60

Anhang

zum 31.12.2025

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 31.12.2025 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 110 T€ im Geschäftsjahr aktiviert.

Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren abgeschrieben.

Für technische Anlagen und Maschinen wird eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 bis 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 von bis zu 800 € netto werden aus Gründen der Stetigkeit weiterhin im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

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.

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 1,90 % (Stichtag Dezember 2024) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,06 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,22 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 56,1 T€.

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 ergeben sich aus folgendem Anlagengitter.

Die negativen Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus nachträglichen Kosten für die Häuser Bremer Str. 116/136 und Gottschalkring 2 (1. Bauabschnitt mit 20 T€) sowie einem Tilgungszuschuss (- 900 T€). Der Abgang (2 T€) wurde aus dem Verkauf des Grundstückes Heinrich-Heine-Str. 23 nachgeholt.

Bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten wurde die Erweiterung der Geschäftsstelle mit E-Lademöglichkeiten aktiviert (98 T€).

Anlagevermögen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	257.654,17	1.785,00			259.439,17
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	218.428.315,11	-879.642,02	2.346,83		217.546.326,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.664.134,35	97.754,75			9.761.889,10
Grundstücke ohne Bauten	416.061,49				416.061,49
Technische Anlagen und Maschinen	3.946.347,98	4.651,23			3.950.999,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.893.220,81	231.394,09	250.438,64		2.874.176,26
Anlagen im Bau	8.602.726,14	17.799.878,37			26.402.604,51
Bauvorbereitungskosten	94.470,49	530.835,42	8.889,30		616.416,61
Sachanlagen insgesamt	244.045.276,37	17.784.871,84	261.674,77		261.568.473,44
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	5.052,00				5.052,00
Anlagevermögen insgesamt	244.307.982,54	17.786.656,84	261.674,77		261.832.964,61

Die Zugänge bei Betriebs- und Geschäftsausstattung resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf von Büroausstattungen (Möbel und 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.

Die Position Anlagen im Bau beinhaltet die im Neubau befindlichen Gebäude Bremer Str. 118–124a.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen im Wesentlichen Planungs- und Projektierungsleistungen für diverse Wärmenetze (401 T€) sowie für weitere Bauplanungen (130 T€). Abgänge (9 T€) resultieren aus Abschreibung.

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

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	6.986,00	4.602,25
Forderungen aus Zuschüssen	4.957,00	6.035,00

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 –56 T€.

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

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 107 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen sowie 61 T€ für CO₂-Erstattungen.

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €
		Zugängen/ Zuschreibungen €	Abgängen €	+/- €			
233.464,17	9.888,00				243.352,17	16.087,00	24.190,00
116.602.345,24	4.033.291,61				120.635.636,85	96.910.689,41	101.825.969,87
4.828.716,63	322.410,88				5.151.127,51	4.610.761,59	4.835.417,72
0,00					0,00	416.061,49	416.061,49
3.178.293,64	154.224,06				3.332.517,70	618.481,51	768.054,34
1.719.090,20	260.608,48		215.712,90		1.763.985,78	1.110.190,48	1.174.130,61
0,00					0,00	26.402.604,51	8.602.726,14
0,00					0,00	616.416,61	94.470,49
126.328.445,71	4.770.535,03		215.712,90		130.883.267,84	130.685.205,60	117.716.830,66
0,00	0,00				0,00	5.052,00	5.052,00
126.561.909,88	4.780.423,03		215.712,90		131.126.620,01	130.706.344,60	117.746.072,66

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	85.303.899,69 (70.143.035,24)	5.504.271,67 (5.842.037,61)	19.205.050,37 (18.492.868,51)	60.594.577,65 (45.808.129,12)	85.303.899,69 (69.393.035,24)	GPR ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	540.000,00 (770.000,00)	0,00 (250.000,00)	0,00 (0,00)	540.000,00 (520.000,00)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	7.076.239,00 (6.386.644,34)	7.076.239,00 (6.386.644,34)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.143,85 (72.957,12)	71.143,85 (72.957,12)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.709.187,05 (1.725.303,24)	1.709.187,05 (1.725.303,24)				
Sonstige Verbindlichkeiten	197.003,99 (208.165,40)	197.003,99 (208.165,40)				
Gesamtbetrag	94.897.473,58 (79.306.105,34)	14.557.845,56 (14.485.107,71)	19.205.050,37 (18.492.868,51)	61.134.577,65 (46.328.129,12)	85.303.899,69 (69.393.035,24)	

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte (Grundschulden und Hypotheken in Form von Buchgrundschulden).

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben (Vorjahreswerte in Klammern).

D. Sonstige Angaben

Zum Bilanzstichtag bestanden 11.188 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon 10.334 T€ für Neubau und 854 T€ für Modernisierungen bzw. Instandhaltung und andere Anschaffungen. Außerdem waren in Höhe von 7.621 T€ Darlehenszusagen und Zuschüsse noch nicht valuiert.

Wir verfügen über ein Kautions-Konto, dessen Gesamtsumme sich am Bilanzstichtag auf 158 T€ belief.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer:innen betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter:innen	10	4,25
Technische Mitarbeiter:innen	4,75	0
Mitarbeiter:innen im Regiebetrieb, Raumpfleger:innen	6	1
Geringfügig Beschäftigte	0	4,25

Außerdem wurden durchschnittlich 1,75 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 2025	5.019
Zugang 2025	171
Abgang 2025	156
Ende 2025	5.034

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um -50.240,00 € verringert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Heike Mönning
Christian Sachse

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Christiane Boekenhauer	Vorsitzende bis 29.04.2025
Daniel Bode	Vorsitzender seit 29.04.2025
Annika Wendt	stellv. Vorsitzende
Fred Bonkowski	
Birgit Borchert	bis 29.04.2025
Rosemarie van Delft	
Cordula Döhring	bis 29.04.2025
Ulrike Henke	seit 29.04.2025
Christoph Noack	seit 29.04.2025

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.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 29.04.2026 wurden 210.721,92 € in die gesetzliche Rücklage, 500.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 300.000,00 € in andere Ergebnismrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2025 wie folgt zu verteilen: 2 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von 14.724.640,00 € (Stand 01.01.2025) = 294.492,80 €.

Hamburg, den 29.04.2026



Heike Mönning



Christian Sachse

Gesetzliche Prüfung

→ Gesetzliche Prüfung

Gesetzliche Prüfung

In der Zeit zwischen dem 13.10.2025 und dem 04.11.2025 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 04.11.2025 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse unter anderem Folgendes wieder:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 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 2024 vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft. Der Lagebericht für 2024 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.

ESG-Bericht

- Einleitung
- Umwelt (Environment)
 - Soziales (Social)
- Unternehmensführung (Governance)
 - Ausblick

ESG-Bericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	S. 41
2. Umwelt (Environment)	S. 42
■ Energieverbrauch und Emissionen	
■ Treibhausgasemissionen, aufgegliedert nach Scope 1 und 2 Emissionen	
■ Umfang der Treibhausgasemissionen	
■ Maßnahmen	
3. Soziales (Social)	S. 44
■ Bezahlbarer Wohnraum	
■ Partizipationsangebote	
■ Mitarbeiterbelange	
4. Unternehmensführung (Governance)	S. 45
■ Ethik und Compliance	
■ Nachhaltigkeitsstrategie	
■ Risikomanagement	
5. Ausblick	S. 45

1 Einleitung

Als zukunftsorientierte Wohnungsbaugenossenschaft setzen wir uns für eine langfristig nachhaltige Entwicklung ein. Unser Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig ökologische, soziale und gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Mit diesem Bericht legen wir unsere wesentlichen Nachhaltigkeitsaktivitäten offen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt das Ziel, ökologische, soziale und Governance-Aspekte systematisch in die Unternehmensstrategie einzubinden. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf Klimaschutz, sozialer Verantwortung und transparenter Unternehmensführung.

Die Verantwortung für die Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt bei dem Vorstand. Das Reporting über die Nachhaltigkeitsaktivitäten erfolgt regelmäßig an den Aufsichtsrat und dient als Grundlage für die strategische Beratung und Kontrolle hinsichtlich nachhaltigkeitsbezogener Unternehmensziele. Nachhaltigkeit ist im Unternehmen integriert und wird von einzelnen Mitarbeitenden der Technik sowie dem Vorstand koordiniert.

2 Umwelt (Environment)

Energieverbrauch und Emissionen:

Wir beziehen unsere Energie derzeit primär aus Erdgas. Unser Ziel ist es, den Anteil fossiler Energieträger schrittweise zu reduzieren und den Einsatz erneuerbarer Energien durch den Einsatz von Wärmepumpen sowie fossilfreien Wärmenetzen zu erhöhen.

Primäre Energieträger	Anteil an der Wohn-/ Nutzfläche	Endenergieverbrauch [kWh/m ² beheizte Fläche p.a.]	CO ₂ -Emissionen [kg/m ² beheizte Fläche p.a.]
Erdgas (Gaszentralheizungen + BHKWs)	65,26 %	121,19	21,99
Erdgas (Eisspeicher)	21,26 %	104,59	18,97
Biomethan	9,13 %	109,58	-
Nahwärme	0,88 %	91,97	17,85
Fernwärme	1,09 %	71,39	16,63
Ökostrom	2,38 %	-	-

Treibhausgasemissionen, aufgegliedert nach Scope 1 und 2 Emissionen:

Scope-1-THG-Emissionen 4.254.370,10 tCO ₂ eq	Direkte Treibhausgasemissionen aus eigenen (Heiz-)Anlagen unter Kontrolle des berichtenden Unternehmens
Scope-2-THG-Emissionen 71.548,28 tCO ₂ eq	Indirekte Treibhausgasemissionen aus eingekaufter leitungsgebundener Energie, z.B. Strom und Wärme

Umfang der Treibhausgasemissionen:

In der Bilanz enthalten	Ja	Nein	n.a.
Scope-1-THG-Emissionen			
Heizung durch Verbrennung von fossilen Energieträgern in selbst betriebenen Heizanlagen	x		
Temporäre Anlagen (z.B. Fernwärmehavarie)		x	
Gasetagenheizung Unternehmen	x		
Gasetagenheizung Mieter:innen	x		
Warmwasserbereitung		x	
Scope-2-THG-Emissionen			
Lieferung von Fernwärme	x		
Erzeugung und Lieferung von Wärme durch Dritte	x		
Eingekaufter Strom für Wärme (auch für Wärmepumpen) und Warmwasser		x	
Strom, der von Mieter:innen für die Warmwasserbereitung eingesetzt wird		x	
Eingekaufter Allgemeinstrom		x	
Stromerzeugung aus eigenen PV-Anlagen mit Nullemission		x	

Die genannten Daten sind nicht klimabereinigt. Die Werte für die Zentralheizungen basieren auf den abgerechneten Verbrauchsdaten der jeweiligen Versorger. Die Verbräuche für die Gasetagenheizungen sind mithilfe der Faktoren gemäß GDW Arbeitshilfe 85 be-

rechnet und stellen somit pauschale Durchschnittswerte dar. Der Allgemeinstrom sowie der Strom für die Wärmepumpen sind nicht enthalten. Es handelt sich dabei ausschließlich um Ökostrom. Wir arbeiten weiterhin daran, den Umfang unserer CO₂-Bilanz zu erweitern und die Qualität unserer Daten zu verbessern, um unsere Emissionen so effektiv wie möglich zu reduzieren.

Maßnahmen:

Um unser Klimaziel zu erreichen, ergreifen wir zahlreiche Maßnahmen. Die Grundlage unserer Strategie bildet künftig ein IT-gestütztes Portfoliomanagement für die technische, energetische und kaufmännische Analyse und Planung zur Erstellung eines langfristigen Klimapfades. Die Umstellung auf fossilfreie Energieträger stellt für den klimaneutralen Gebäudebestand firmenintern den Schwerpunkt dar. Hierfür werden Gebäude mit defekten oder veralteten Heizsystemen priorisiert.

Clusterung des Bestands nach Energieeffizienzklassen:

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Aufschlüsselung des Bestands nach Energieeffizienzklassen	3 %	17 %	7 %	8 %	17 %	17 %	22 %	6 %	3 %

Analyse klimabezogener Risiken für unseren Gebäudebestand:

Die klimabezogenen Risiken werden für den Gebäudebestand derzeit als moderat, jedoch mittelfristig steigend eingeschätzt, insbesondere in Bezug auf Starkregenereignisse, Hitzeperioden und regulatorische Übergangrisiken.

Risiken	Physische Risiken	Transitorische Risiken
Akute	<ul style="list-style-type: none"> Starkregen mit Überflutung von Kellern und Tiefgaragen Sturmereignisse mit Schäden an Dächern, Fassaden und Bäumen 	<ul style="list-style-type: none"> Liquiditätsbelastung durch kurzfristig erforderliche Sanierungsmaßnahmen Vertrauensverlust bei den Mitgliedern durch unzureichende Klimaanpassung oder Schadensvorsorge
Chronisch	<ul style="list-style-type: none"> Zunehmende Hitzewellen mit Überhitzung von Wohnungen, insbesondere in Dachgeschossen Langfristig erhöhte Feuchte- und Schimmelrisiken durch veränderte Niederschlagsmuster 	<ul style="list-style-type: none"> Steigende CO₂-Preise mit erhöhten Betriebskosten für fossil beheizte Gebäude Verschärfte energetische Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele Planungsunsicherheiten insbesondere in Hinsicht auf die Förderkulisse Wertminderung energetisch unsanierter Gebäude

Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden:

Maßnahmen	Beheizte Fläche
Austausch Gaszentralheizung durch Wärmepumpe	733,50 m ²
Umbau und Umstellung BHKW auf Biomethan	19.359,86 m ²

Bei dem Einbau einer Wärmepumpe werden sämtliche Mitglieder der betreffenden Wohngebäude schriftlich über die Anpassung des Heiz- und Lüftungsverhaltens zur energieeffizienten Nutzung des veränderten Energieträgers informiert. Zusätzlich dient die jährliche Erstellung einer CO₂-Bilanz als Monitoring für Verbräuche und Emissionen.

Wir versuchen, einen größtmöglichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und unsere Emissionen kontinuierlich zu reduzieren. Dabei orientieren wir uns an den gesetzlichen Vorgaben und berücksichtigen die sich stetig weiterentwickelnden Anforderungen an den Gebäudesektor.

Gleichzeitig besteht ein Zielkonflikt: Einerseits erfordern die technischen Maßnahmen und Modernisierungen erhebliche Investitionen, andererseits müssen wir sicherstellen, dass die entstehenden Kosten wirtschaftlich umsetzbar bleiben und die Mieten weiterhin für unsere Mitglieder bezahlbar sind. Die Bewältigung dieses Zielkonflikts stellt eine zentrale Herausforderung für die kommenden Jahre dar. Zudem beobachten wir die Entwicklung der CO₂-Bepreisung aufmerksam, da steigende CO₂-Kosten sowohl Investitionsentscheidungen als auch die Betriebskostenstruktur maßgeblich beeinflussen können.

Eine vollständige Umsetzung der gesetzlich geforderten Klimaneutralität würde nach heutigem Kenntnisstand die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens voraussichtlich gefährden. Um dieses Ziel dennoch zu erreichen, wären erheblich höhere Fördermittel oder zinsgünstige Darlehen erforderlich.

3 Soziales (Social)

Bezahlbarer Wohnraum:

Unser Hauptanliegen ist es, Menschen mit geringem Einkommen bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Zum Stichtag betrug der Anteil der Wohnungen mit sozialer Bindung 21,46 % unseres Gesamtbestands. Bei der Neuvermietung von freifinanzierten Wohnungen orientiert sich die Miete am Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels.

Partizipationsangebote:

Für unsere Mitglieder besteht ein Nachbarschaftstreff in der Kniggestraße und in der Beerenhöhe. Im Gemeinschaftsraum im Engelbekhof finden regelmäßig Veranstaltungen statt. Zudem werden Ausfahrten und saisonabhängige Aktionen (u.a. Blumenverteilaktion und „Hamburg räumt auf“) organisiert. Auf der Internetseite steht die digitale Mitgliederzeitschrift zur Verfügung und per E-Mail kann ein Mitgliedernewsletter abonniert werden.

Mitarbeiterbelange:

Beschäftigtenzahl:	34 Mitarbeitende
Anteil weiblicher Mitarbeitender:	52,94 %
Tarifzugehörigkeit:	100 % der Beschäftigten unterliegen einem Tarifvertrag
Maßnahmen für Vereinbarkeit von Familie und Beruf:	Gleitzeit, mobiles Arbeiten, Teilzeitmodelle
Fortbildungstage je Mitarbeiter:in:	2 Tage p.a.

4 Unternehmensführung (Governance)

Ethik und Compliance:

Unser Unternehmen verpflichtet sich zu gesetzeskonformem, fairem und transparentem Handeln. Es sind eine Compliance-Regelung sowie ein Verhaltenskodex vorhanden. Diese sind verpflichtend für alle Mitarbeitenden.

Folgende weitere Vorkehrungen gegen Korruption und Bestechung haben wir getroffen:

- Einführung eines angemessenen und funktionsfähigen internen Kontrollsystems mit Funktionstrennung und 4-Augen-Prinzip
- Implementierung verbindlicher Vergaberegeln, nach denen abhängig von der Auftragssumme mehrere Vergleichsangebote eingeholt und dokumentiert werden

Nachhaltigkeitsstrategie:

Ziele:

- Reduktion des CO₂-Ausstoßes um 70 % bis 2030
- Erhöhung des Anteils an barrierefreien Wohnungen

Risikomanagement:

- Integration von ESG-Risiken: ESG-Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagements regelmäßig bewertet

5 Ausblick

In den kommenden Jahren wollen wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten weiter ausbauen. Besonderes Augenmerk legen wir auf die energetische Sanierung des Bestands, die Stärkung der Mitgliederpartizipation sowie die Förderung von Diversität in unserer Genossenschaft. Wir sehen uns als Teil einer nachhaltigen Stadtentwicklung und streben eine kontinuierliche Verbesserung unserer Umwelt- und Sozialbilanz an.

Verzeichnisse

- Organe
- Vertreter:innen und Ersatzvertreter:innen
- Wohnungsbestand
- Energieanlagen

Organe der Genossenschaft

5.110 Mitglieder aus zehn Wahlbezirken waren bei der Wahl im Jahr 2024 aufgerufen, 61 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:

Daniel Bode	Vorsitzender	2025–2028
Annika Wendt	Stellvertretende Vorsitzende	2021–2027
Christoph Noack	Schriftführer	2025–2026
Ulrike Henke	Stellvertretende Schriftführerin	2025–2028
Rosemarie van Delft		2011–2026
Fred Bonkowski		2007–2028

Prüfungsausschuss:

Daniel Bode	Sprecher
Ulrike Henke	Schriftführerin
Annika Wendt	
Fred Bonkowski	

Wohnungs- und Technikausschuss:

Annika Wendt	Sprecherin
Christoph Noack	Schriftführer
Ulrike Henke	
Rosemarie van Delft	

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

Vorstand:

Heike Mönning	2024–2028
Christian Sachse	2024–2028

Vertreter:innen und Ersatzvertreter:innen

Wahlbezirk 1

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

Vertreter:innen

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | Moeller, Vera |
| 2 | Blödow, Anke |
| 3 | Frankenberg, Andreas |
| 4 | Zeidler, Nils |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Peterman-Hagel, Simone |
| 2 | Knabenreich, Karl-Heinz |

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

- | | |
|---|---------------------|
| 1 | Buß, Lisa-Marie |
| 2 | Uhr, Carmen |
| 3 | Kamphausen, Michael |
| 4 | Weiß, Luise |

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

- | | |
|---|----------------|
| 1 | Pade, Angelika |
| 2 | Pade, Bernd |
| 3 | Fuss, Torsten |
| 4 | Grefe, Jana |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|-----------------|
| 1 | Nitsch, Andreas |
| 2 | Scharr, Theresa |

Wahlbezirk 4

Kroosweg 22-32, 30a, 38, 11; Hastedtstraße 22a/b, 22-28; Goeschenstraße 1-15

Vertreter:innen

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Engels, Marah |
| 2 | Kardasiewicz-Stopikowska, Izabella |
| 3 | Stein, Isabelle |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|------------------|
| 1 | Kattein, Michael |
| 2 | Zieger, Anja |

Wahlbezirk 5

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

Vertreter:innen

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | Bonkowski, Barbara |
| 2 | Fischer, Nadeschda |
| 3 | Greiner, Bernd |
| 4 | Galster, Tatjana |
| 5 | Künkel, Dieter |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|------------------|
| 1 | Burmester, Erwin |
| 2 | Rodjakovic, Lisa |

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; Mehringweg 16-22; Zur Seehafenbrücke 1-11; Weinligstraße 53, 53a, 55-59; Harburger Ring 31; Haakestraße 85, 87a-c; Hans-Dewitz-Ring 31, 33; Heimfelder Straße 87

Vertreter:innen

- | | |
|---|---------------------|
| 1 | Barthels, Petra |
| 2 | Venohr, Horst |
| 3 | Bienert, Jörg |
| 4 | Niels, Hans-Ulrich |
| 5 | Schuhmacher, Regina |
| 6 | Lehmann, Gudrun |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|---------------|
| 1 | Urbanek, Ralf |
|---|---------------|

Wahlbezirk 7

Lönstraße 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; Edelbüttelstraße 36

Vertreter:innen

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 | Konstabel, Harry |
| 2 | Thams, Petra |
| 3 | Jonasson, Sonja |
| 4 | Schaschek, Florian |
| 5 | Czaika-Elsässer, Gabriele |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|---------------|
| 1 | Elwart, Heide |
| 2 | Gielen, Silke |

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 | Knabenreich, Gertraude |
| 2 | Friedrich, Margot |
| 3 | Janke, Ramona |
| 4 | Jung, Horst |
| 5 | Dunker, Christian |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|-----------------|
| 1 | Wichern, Holger |
| 2 | Reymann, Ursula |

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 | Broszeit, Brigitte |
| 2 | Wollenberg, Rita |
| 3 | Winkler, Ingelore |
| 4 | Wollenberg, Albert |
| 5 | Böhm, Mike |
| 6 | Mozkus, Regina |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|-----------------------|
| 1 | Schönhof, Klaus-Peter |
| 2 | Karlstedt, Holger |

Wahlbezirk 10

Nicht mit Wohnraum versorgte Mitglieder

Vertreter:innen

- | | |
|----|-------------------------|
| 1 | Meyer, Jan-Carsten |
| 2 | Wiesner, Frank |
| 3 | Boekenhauer, Gunnar |
| 4 | van Delft, Mareike |
| 5 | Ehlers, Doris |
| 6 | Walberer, Franziska |
| 7 | Weinstein, Petra |
| 8 | Martens, Tamara |
| 9 | Urbanek-Urbach, Bärbel |
| 10 | Schulz, Jutta |
| 11 | Endricat, Marion |
| 12 | Thams, Alexander |
| 13 | Henke, Bernd |
| 14 | Döhning, Klaus-Dieter |
| 15 | Boje, Holger |
| 16 | Schulz, Niklas |
| 17 | Geyer-Langhof, Irmtraut |
| 18 | Wendt, Karl-Heinz |
| 19 | Helms, Jonas |

Ersatzvertreter:innen

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | Bonkowski, Marcus |
| 2 | Sack, Christian |
| 3 | Kusen, Andreas |
| 4 | Graetzer, Oliver |
| 5 | Grütmacher, Jürgen |

Stand: 31.12.2025

Wohnungsbestand

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		
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 Mühlentfeld 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	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½	4½	5	6	7	8	9		
39	Petersdorfstraße 17a-19 b			36														36	f.f.
40	Kniggestraße 5-9	1		2			20											23	f.f.
	Heckengang 39																		
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											42	f.f.
	Roseggerstraße 5, 7																		
45	Wasmerstraße 3-7			4			42											46	f.f.
	Brandesstraße 6-8																		
46	Metzenberg 11, 13			4			12											16	f.f.
47	Petersdorfstraße 20a-c			48			32											80	f.f.
	Roseggerstraße 2a-e																		
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											72	31.12.2029
	Höpenstraße 3a-5c (s. auch VE 81)																		
51	Radickestraße 2a-6c	44		44			51	1										140	31.12.2029
	Reeseberg 180-184 (s. auch VE 83)																		
52	Reeseberg 177a-181c (s. auch VE 84)						54											54	31.12.2029
53	Reeseberg 175	5		4														4	f.f.
																		5	31.03.2029
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																24	31.12.2029
	Höpenstraße 3a-5c (s. auch VE 50)																		
82	Höpenstraße 1a-c (s. auch VE 49)	4	2															6	f. f.
83	Radickestraße 2a-6c			24														24	31.12.2029
	Reeseberg 180-184 (s. auch VE 51)																		
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)						4 5												4 5	f.f. 31.03.2029
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))

(** = Reihenhäuser (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.xx.xxxx = öffentlich gefördert bis

Stand: 31.12.2025

Energieanlagen

Blockheizkraftwerke	Leistung KW elektrisch/ thermisch	Inbetriebnahme
1 Gottschalkring 8	50 / 92	2013
2 Mehringweg 22	5,5 / 12,5	2015
3 Reeseberg 175a	5,5 / 12,5	2015
4 Sophienstraße 15a	40 / 93	2017
5 Vinzenzweg 10c	50 / 82	2017
6 Gottschalkring 8 (2. BHKW)	50 / 92	2025

Photovoltaikanlagen	Leistung kWh	Inbetriebnahme
1 Wasmerstraße 3-7	8,40	1996
2 Petersdorfstraße 20a-c	5,41	1997
3 Reeseberg 177a-c	7,20	1998
4 Reeseberg 179a-c	7,20	1998
5 Reeseberg 181a-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 19a-b	4,08	2001
14 Rosentreppe 1a (Atrium)	2,41	2002
15 Rosentreppe 1a (Erdgastankstelle)	3,60	2002
16 Reeseberg 108	6,24	2003
17 Reeseberg 108a	7,32	2003
18 Reeseberg 104a	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 10d	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
Gesamtleistung	361,08	

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

In Gedenken an im Berichtsjahr

Verstorbene Mitglieder

Abeska, Hans	Gröger, Rolf	Parakenings, Barbara
Ahlborn, Gerhard	Großmann, Jörg-Michael	Pavenstädt, Harald
Akalan, Suphi	Grun, Dennis	Plastovska, Dobrila
Backhaus, Erika	Günther, Hannelore	Riebesell, Elke
Bals, Peter	Haberlandt, Irma	Roß, Tomas
Becker, Marek	Hansen, Andreas	Schliecker, Edith
Behrens, Uwe	Heck-Niels, Katharina	Schmidt, Walter
Beran, Renate	Helmcke, Ulrike	Schulz, Eckard
Borchert, Karin	Henne, Horst	Schwoch, Helga
Chrobok, Monika	Janowski, Ursel	Seng, Juri
Clausen, Claus	Janßen, Dr. Rolf	Steiniger, Renate
Czyperek, Karlheinz	Kallweit, Uwe	Stemmer, Harald
Dammann, Irmgard	Kersten, Andreas	Strohsahl, Monika
Dassler, Claudia	Kotteck, August	Strube, Hans Peter
Dutkiewicz, Waldemar	Kouroupes, Barbara	Tigit, Nurettin
Engel, Manfred	Kulf, Gerlinde	Urbanek, Ruth
Fischbeck, Henriette	Landau, Regina	Weich, Siegfried
Flägel, Helga	Matz, Jadwiga	Wichern, Gerda
Flammersfeld, Patrick	Meier, Helmut	Withohn, Günter
Fortunski, Stefan	Meyer, Alfred	Wobbe, Manfred
Freitag, Joachim	Müller, Norbert	Zielke, Klaus
Gall, Rüdiger	Mütel, Annemarie	Zimmat, Sabine
Girod, Reinhard	Nowack, Thomas	

Impressum

Herausgeber:

Eisenbahnbauverein Harburg eG

Gestaltung:

Eisenbahnbauverein Harburg eG

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh

Fotos:

Eisenbahnbauverein Harburg eG

Jörg Modrow (S. 13)

Jochen Quast (S. 17, 22)

