

# Eisenbahn- bauverein Harburg

*Entdecke die  
Nachbarschaft für dich!*

Rosentrepppe 1a  
21079 Hamburg  
Postfach 90 03 51  
21043 Hamburg  
Telefon 0 40/7 64 04-0  
Telefax 0 40/7 64 04-2 22  
[www.ebv-harburg.de](http://www.ebv-harburg.de)  
[info@ebv-harburg.de](mailto:info@ebv-harburg.de)

## 91. Geschäftsjahr



Der Vorstand der  
Eisenbahnbauverein Harburg eG  
überreicht mit freundlicher Empfehlung  
den Geschäftsbericht 2011

Hamburg, im April 2012



## Geschäftsbericht 2011



## Die Entwicklung im Überblick

	2007	2008	2009	2010	2011
Bilanzsumme	111,99 Mio.	110,35 Mio.	110,83 Mio.	108,27 Mio.	105,91 Mio.
Eigenkapitalquote	24,75 Prozent	25,65 Prozent	26,42 Prozent	27,70 Prozent	28,61 Prozent
Investitionen	€ 19,73 Mio.	2,35 Mio.	3,80 Mio.	1,79 Mio.	1,30 Mio.
Geschäftsguthaben	€ 7,26 Mio.	7,49 Mio.	7,69 Mio.	8,00 Mio.	8,89 Mio.
Rücklagen	€ 20,19 Mio.	20,54 Mio.	21,31 Mio.	21,69 Mio.	21,11 Mio.
Umsatzerlöse der Hausbewirt- schaftung	€ 15,19 Mio.	16,14 Mio.	16,85 Mio.	17,20 Mio.	17,66 Mio.
Instandhaltung	€ 3,73 Mio.	4,30 Mio.	4,55 Mio.	4,69 Mio.	6,26 Mio.
Bilanzgewinn	€ 0,26 Mio.	0,27 Mio.	0,28 Mio.	0,29 Mio.	0,30 Mio.
Mitglieder	4.548	4.557	4.570	4.638	4.763
Eigene Wohnungen	3.220	3.214	3.215	3.220	3.207
Sonstige Objekte	1.615	1.628	1.630	1.622	1.630

### Mitgliedschaften

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

Arbeitsgemeinschaft Hamburger Wohnungsunternehmen e. V.

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.

Handelskammer Hamburg

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. – DESWOS



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>5</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>6</b>
Konjunkturelle Entwicklung 2011	6
Arbeitsmarkt	6
Bauland	7
Immobilienwirtschaft	7
Branchenentwicklung in Hamburg	7
Lagebericht der Genossenschaft	9
Neubauaktivitäten	9
Grundstücksverkehr	10
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	10
Vermietung	10
Modernisierung und Instandhaltung	10
Tätigkeit der Organe	11
Prüfung	12
Personal	13
Mitglieder- und Mieterbetreuung	13
Ertragslage	14
Finanzlage	14
Vermögenslage	16
Nachtragsbericht	16
Risikobericht	16
Prognosebericht	17
Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns	17
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>18</b>
<b>Bilanz zum 31.12.2011</b>	<b>20</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2011</b>	<b>22</b>
<b>Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2011</b>	<b>22</b>
Bericht über die EBV-Stiftung	26
Wohnungsbestand	28
Bestand an Fotovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	30
Verzeichnis der Vertreterinnen und Vertreter	31



## Gedenken

### Seit dem letzten Geschäftsbericht verstorbene Mitglieder

Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Acksel	Irma	Nünke	Peter
Ahrens	Ursula	Oelmann	Alfred
Altmann	Johannes	Patjens	Gertrud
Baden	Anneliese	Pedina	Inge
Bass	Rainer	Reschke	Herta
Becker	Kondratij	Richter	Thorsten
Bornemann	Margrit	Riege	Hans-Jürgen
Bröcker	Hans-Jürgen	Roeseler	Eberhard
Brockhoff	Gisela	Rühling	Waltraut
Brose	Gerda	Scheidel	Käthe
Buck	Jürgen	Scherwath	Emmy
Busacker	Fred	Schick	Günter
Busacker	Gisela	Schimkat	Wilhelm
Eschenhagen	Bernd	Schonn	Michael
Fattroth	Holger	Schröder	Walter
Fröhlich	Udo	Schulz	Hannelore
Gärmer	Minna	Schütt	Ursula
Grabowsky	Joseph	Siebert	Almut
Groß	Peter	Simon	Uwe
Hachmann	Gerd	Sobczak	Rosa
Hellwig	Lothar	Spieckermann	Lutz
Hinz	Helene	Sudau	Richard
Horn	Helga	Thams	Helmuth
Jakuszewski	Tomasz	Timpl	Juliane
Jeretzky	Birgit	Toedter	Jürgen
Ketzscher	Paula	Türkis	Heinz-Dieter
Koepke	Lutz	Wiese	Petra
Kopp	Otto	Wullbrandt	Werner
Kröger	Eva-Marie		
Langnäse	Giesela		
Lohmann	Inge		
Mann	Anni		
Manski	Horst		
Messing	Hans Heinrich		
Meyer	Käthe		
Meyer	Klaus-Peter		
Meyer	Ralf		
Mojen	Walter		
Müller	Adelheid		
Noebbe	Klaus-Peter		

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



## Organe der Genossenschaft



4.707 Mitglieder

waren bei der letzten Wahl im November 2009  
aufgerufen, in 10 Wahlbezirken



56 Vertreter

für die Vertreterversammlung zu wählen.

Die Vertreter nehmen die Mitgliedsrechte  
nach Gesetz und Satzung wahr und wählen:



mindestens 3,  
höchstens 6 Mitglieder  
des Aufsichtsrates

Christiane Boekenhauer	Vorsitzende	(Amtsperioden) (2005–2014)
Ingo Christophersen	Vorsitzender	(1993–5/2011)
Cordula Döhring	stellv. Vorsitzende	(1989–2013)
Hans-Ulrich Niels	Schriftführer	(2007–2013)
Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	(2007–2013)
Rosemarie van Delft		(2011–2014)
Silke Flügel		(2011–2014)
Siegfried Winkler		(1993–5/2011)

Prüfungsausschuss

Christiane Boekenhauer	Sprecherin
Fred Bonkowski	
Cordula Döhring	
Hans-Ulrich Niels	

Technikausschuss

Hans-Ulrich Niels	Sprecher
Cordula Döhring	
Rosemarie van Delft	
Silke Flügel	

Wohnungs- und  
Mitgliederausschuss

Fred Bonkowski	Sprecher
Christiane Boekenhauer	
Rosemarie van Delft	
Silke Flügel	



mindestens 2,  
höchstens 3 Mitglieder  
des Vorstandes

Der Aufsichtsrat bestellt

Joachim Bode	(1994–2014)
Alexandra Chrobok	(2009–2013)

Helmut Kujawa	(bis 12/2011)
---------------	---------------

Generalbevollmächtigter	
Christian Sachse	

Handlungsbevollmächtigter	(ab 1/2012)
---------------------------	-------------



## Bericht des Vorstandes

### Konjunkturelle Entwicklung 2011

#### Wohnungswirtschaft investiert langfristig

Die Verbandsunternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidung mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigem Erfolg ihrer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Sie vermieten ein Zuhause mit Lebensgefühl. Sie bieten maßgeschneiderte Wohnangebote entsprechend der Nachfragen für junge Familien, ältere Menschen, Alleinerziehende und Singles.

#### Immobilienwirtschaft: Große Bedeutung für die Gesamtwirtschaft in Deutschland

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf 425 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat die Immobilienwirtschaft eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

#### Deutsche Wirtschaft 2011 in sehr robuster Verfassung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 Prozent höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Im Jahr 2009 hatte Deutschland die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang

des Bruttoinlandsprodukts von 5,1 Prozent erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet gewesen, das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts betrug 3,7 Prozent.

#### Konjunktur: Kräftiges Wachstum

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose erwartete in ihrem Herbstgutachten, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2011 um 2,9 Prozent und in 2012 lediglich um 0,8 Prozent zunehmen werde. Die europäische Schuldenkrise belastet dabei die deutsche Konjunktur. Die Bundesregierung erwartete in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,9 Prozent in 2011 und von einem Prozent in 2012. Das ifo Institut – Leibnitz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. – geht in seiner Konjunkturprognose von einer Expansion des Bruttoinlandsprodukts in 2011 um 3 Prozent und von 0,4 Prozent in 2012 aus. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartete für 2011 ein Wachstum von 3 Prozent, für 2012 eines von 0,6 Prozent. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung von einem Wachstum in 2011 von 3 Prozent und in 2012 von nur noch 0,7 Prozent aus.

#### Verbraucherpreise: Anstieg setzt sich fort

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3 Prozent gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Energie insgesamt verteuerte sich 2011 spürbar um 10 Prozent.

### Arbeitsmarkt

#### Arbeitslosigkeit geht weiter zurück

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2011 positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit

keit ist deutlich gesunken. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben deutlich zugenommen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet. 263.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich 2011 auf 7,1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,6 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2011 rund 41,04 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 535.000 Personen oder 1,3 Prozent.

## **Bauland**

### **Baulandpreise ziehen wieder an**

Nach Rückgängen in 2008 und 2009 sind die Preise für baureifes Land in 2010 und in 2011 wieder deutlich gestiegen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2009 noch 122 Euro kostete, musste man 2010 130 Euro aufwenden. Das entspricht einer Preissteigerung von 6,2 Prozent. Die Ursachen für den Anstieg der Preise liegen in der zunehmenden Neubautätigkeit. Für 2011 erwartet das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen eine Fortsetzung dieses Trends.

## **Immobilienwirtschaft**

### **Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an**

Nach vier Jahren der Wohnungsbaufaute geht die Landesbausparkasse (LBS) für 2011 von einem Sprung um 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2012 prognostiziert die LBS ein weiteres Wachstum um knapp 5 Prozent auf 235.000 Genehmigungen.

## **Branchenentwicklung in Hamburg**

### **Hamburgs Wirtschaft noch robust**

Das Wirtschaftswachstum in Hamburg hat sich zwar im ersten Halbjahr 2011 gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum preisbereinigt um einen Prozentpunkt auf 2,1 Prozent verringert, aber auch zu Beginn des Jahres 2012 steht die Hamburger Wirtschaft vergleichsweise robust da. Laut einer Studie des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts (HWWI) droht Hamburgs Wirtschaftsentwicklung bis 2020 aber an Dynamik zu verlieren und von anderen Großräumen wie München oder Rhein-Ruhr abgehängt zu werden. Die von der Handelskammer vorgeschlagene Entwicklung von Technologieparks, die Hochschulen oder Forschungseinrichtungen nahestehen, könnte die Attraktivität Hamburgs für wissensintensive Arbeitsplätze erhöhen und damit die Aussichten der Stadt deutlich verbessern.

### **Einwohner- und Haushaltszahlen steigen weiter**

Das seit geraumer Zeit zu beobachtende Bevölkerungswachstum in Hamburg hält weiter an. So ist die Einwohnerzahl Hamburgs nach Angaben des Statistikamtes Nord im ersten Halbjahr 2011 um 4.308 auf 1.790.756 gestiegen. Dabei konnte eine negative Bilanz aus Geburten und Todesfällen durch einen Zuwachs von 5.046 Personen bei den Fort- und Zuzügen mehr als ausgeglichen werden. Hamburg befindet sich damit unverändert auf dem Prognosepfad bis 2020 steigender Einwohner- und Haushaltszahlen.

### **Deutlich mehr Wohnungen zum Bau genehmigt**

Der seit Ende März 2011 von der SPD allein geführte Senat hat deshalb den dringend erforderlichen Wohnungsneubau zu einem seiner



## Bericht des Vorstandes

politischen Schwerpunktthemen gemacht. Ein mit der Immobilienwirtschaft geschlossenes „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ und ein „Vertrag für Hamburg“ mit den Bezirken soll den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich ermöglichen. Der auf dieser Basis zwischen Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft ausgelöste Kommunikationsprozess hat in der Wohnungswirtschaft für eine spürbare Aufbruchstimmung gesorgt. In der Folge konnte der Senat im Dezember vergangenen Jahres vermelden, dass die Bezirke bis einschließlich November Baugenehmigungen für insgesamt 6.124 Wohnungen erteilt hatten. Das bedeutet einen Anstieg der Baugenehmigungszahlen um 48,3 Prozent gegenüber dem Gesamtergebnis 2010. Das Statistikamt Nord weist bis Ende November 2011 insgesamt 4.482 zum Bau genehmigte Wohnungen aus, das sind ebenfalls deutlich mehr als in 2010. Die aus dem unterschiedlichen Melde- und Zählverfahren resultierende Differenz dürfte nach Vorliegen aller Zahlen für das gesamte Jahr bereinigt werden.

### Mieten überdurchschnittlich gestiegen

Der im November vorgestellte Hamburger Mietenspiegel 2011 weist zum Stichtag 1. April 2011 Netto-Kaltmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand von durchschnittlich 7,15 Euro je Quadratmeter aus. Sie sind seit dem letzten Mietenspiegel 2009 im Schnitt um insgesamt 0,39 Euro je Quadratmeter gestiegen, das sind 5,8 Prozent. Die von Teilen der Öffentlichkeit erwartete exorbitante Steigerung ist damit zwar ausgeblieben, die Mietenentwicklung lag aber deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung, die im Vergleichszeitraum 3,7 Prozent betrug. In dieser Entwicklung spiegeln sich zum einen der hohe Nachfragedruck in bestimmten Quartieren, zum anderen auch anhaltende Modernisierungsaktivitäten auf hohem Niveau in den Altbaubeständen wi-

der. Angesichts einer seit einigen Jahren auf einem Niveau von ca. 8 Prozent verharrenden Fluktuationsquote kann auf den gesamten Wohnungsmarkt bezogen nach wie vor von keiner Wohnungsnot die Rede sein. Es wird allerdings immer wichtiger, die Nachfrage von den angesagten Stadtteilen durch Quartiersentwicklung und –aufwertung in andere Stadtteile zu lenken.

### Deutlich mehr Sozial-Mietwohnungen gefördert

Der neue Senat hat sich neben der Ankerbelung des Wohnungsbaus auch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf die Fahnen geheftet. Durch Umschichtungen der Wohnraumförderungsmittel mit einem Subventionsbarwert von 122,5 Millionen Euro konnte eine Steigerung der Zahl der in 2011 geförderten Sozial-Mietwohnungen um 38,8 Prozent auf 2.147 Wohnungen erreicht werden. Bei einem inflationsbedingt auf knapp 125 Millionen Euro erhöhten Subventionsbarwert strebt der Senat für 2012 eine Förderung von 1.200 Wohnungen im ersten und 800 Wohnungen im zweiten Förderungsweg an. Insbesondere der zweite Förderungsweg entspricht einer Forderung der Immobilienwirtschaft, da mit ihm Wohnungen für Haushalte gefördert werden können, die für Sozial-Mietwohnungen zu viel, für Wohnungen auf dem freien Markt aber zu wenig verdienen.

### Dynamische Entwicklung im Baugewerbe

Während die allgemeine Wirtschaftsentwicklung in Hamburg etwas an Fahrt verloren hat, zeigte das Hamburger Baugewerbe auch im Vergleich der Bundesländer eine deutlich dynamischere Entwicklung. So stieg der baugewerbliche Umsatz in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 im Vergleich zu 2010 um 9 Prozent auf 1,2 Mrd. Euro. Vor



allem aber die Auftragseingänge versprechen insgesamt positive Aussichten. Diese sind in den ersten drei Quartalen um 16 Prozent auf 844 Mio. Euro gestiegen. Besonders stark war dieser Anstieg mit einem Plus von 53 Prozent im Wohnungsbau.

### **VNW-Mitgliedsunternehmen steigern ihre Neubauaktivitäten**

Die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen haben 2011 rund 700 Mio. Euro in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände investiert. Dabei wurden u.a. 500 neue Wohnungen fertiggestellt. In 2012 sollen diese Zahlen noch einmal deutlich gesteigert werden. So soll ein überdurchschnittlicher Anteil der Gesamtinvestitionen in den Neubau von rund 2.000 Wohnungen fließen. Das vom Senat mit der Wohnungswirtschaft geschlossene Bündnis für das Wohnen wirkt offenbar. Die VNW-Mitgliedsunternehmen stellen sich ihrer sozialen Verantwortung für die Mieter und fördern die Entwicklung der wachsenden Metropole.



Drachenbootrennen 2011 -  
Das EBV-Team beim ersten Training



Ein EBV-Projekt war dabei!

### **Lagebericht der Genossenschaft**

#### **Neubauaktivitäten**

**Reeseberg 104:** Der Neubau des ersten Passivhauses im Bezirksamt Harburg begann im August 2011. Die Fertigstellung soll im 4.Quartal 2012 erfolgen. Alle sieben Geschosswohnungen (drei Zwei- und vier Vierzimmerwohnungen) sowie die Großraumwohnung für eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft sind bereits vermietet. Gleiches gilt für die dazugehörige Tiefgarage mit neun Plätzen.

**Petersdorfstr.8/Liebrechtstr.41/43:** Die drei entmieteten Einheiten sind zwischenzeitlich abgerissen worden. Hier sollen bis zu acht neue Wohnungen entstehen. Das Vorbescheids- und Bauantragsverfahren ist eingeleitet. Ein Baubeginn könnte noch in 2012 erfolgen.

**Zimmermann-/Friedrich-List Str.:** Die im Oktober 2011 den Nachbarn und Anwohnern vorgestellte Nachverdichtung mit vier Häusern und insgesamt 44 Wohnungen führte zur Beantragung eines Bürgerbegehrens. Im Wege eines Kompromisses einigte sich der Vorstand mit den Vertrauensleuten auf den Bau von zwei Häusern mit voraussichtlich 22 Wohnungen. Das Projekt soll als autofreies Wohnen umgesetzt werden. Auch hier ist das Vorbescheids- und Bauantragsverfahren eingeleitet. Der Baubeginn soll im Jahre 2013 erfolgen.



## Bericht des Vorstandes

### Grundstücksverkehr

Erwerbs- oder Veräußerungsvorgänge fanden im Geschäftsjahr nicht statt.

### Bewirtschaftung des Hausbesitzes

#### Vermietung

Die Wohnungen des EBV sind nach wie vor gut gefragt. Trotz eines leichten Anstiegs bei der Anzahl der Mieterwechsel - die Fluktuationsrate betrug 8,3 Prozent (Vorjahr 7,3 Prozent) - konnten die Leerstandskosten, dank häufiger Anschlussvermietung, um rd. T€ 100 gegenüber dem Vorjahr verringert werden. Gleichwohl gibt es nach wie vor Tiefgaragenplätze und Stellplätze im Freien die ganzjährig unvermietet blieben.

Der Objektbestand ist in einer Anlage zu diesem Bericht dargestellt.

Die notwendigen Änderungen der Mieten und Nutzungsgebühren wurden nach Gesetz, Satzung und den unternehmensgemäßen Erfordernissen vorgenommen. Dabei orientieren sich die Miethöhen für den Althaus-

und ungebundenen Wohnungsbestand nach wie vor am Mittelwert des alle zwei Jahre aktualisierten Hamburger Mietenspiegels.

#### Modernisierung und Instandhaltung

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

Ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) erhielten die Häuser in der Rosentreppe 1 - 4, zeitgleich wurden ca. sechs Quadratmeter große Balkone installiert. Ebenfalls wurde in der Brandesstr. 6 - 8 ein WDVS installiert, darüber hinaus erfolgte hier die Umstellung des Heizsystems von E-Speicher auf Erdgas-Zentral unterstützt durch solarthermische Röhrenkollektoren. Eine neue Gaszentralheizung als Austausch für vorhandene E-Speicher erhielt das Haus Roggestr. 24. Die Kerndämmung mit Nanogel wurde in der Zimmermannstr. 22 - 24 sowie 21 - 23 erfolgreich fortgesetzt und eine umfassende energetische Sanierung fand in der Roggestr. 7a+b statt.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern Lönsstr. 6, Reeseberg 20, 24 + 30, Winsener Str. 45 + 49, Am Mühlenfeld 53, 77, 99 + 101 sowie Vogelerstr. 2 fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 39 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und 16 Einzelanfragen nach Bad- und Küchenerneuerung erfüllt.

Hagenbeck hat jetzt eine Zweigstelle in Harburg – Tiefgarage Kroosweg





Zimmermannstrasse – Kerndämmung mit Nanogel

Im Arbeitsplan 2012 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Im Walter-Koch-Weg 8 und am Reeseberg 18a + 20 wird ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht. Zusätzlich werden die Loggien um ca. sechs Quadratmeter große Balkone ergänzt. Die Kerndämmung mit Nanogel wird in der Zimmermannstr. 15 - 19 sowie Haus 16 fortgesetzt. In der Roggestr. 14 a-c erfolgt eine umfassende energetische Sanierung. Ein WDVS soll auch in der Max-Halbe-Str. 36/38 angebracht werden. Darüber hinaus beginnt der EBV mit dem Bau eines „Eisspeichers“, dessen Energievolumen mittels einer Gaswärmepumpe genutzt werden soll, um 414 Wohnungen von E-Speicher auf eine Zentralbeheizung umzustellen. Die dreijährige Umstellungsmaßnahme und der Bau eines Wärmenetzes beginnen mit den Häusern Petersdorfstr. 19 a/b, Sophienstr. 30-34 und Tilemannhöhe 21-29 sowie 14 a/b + 16/18.

Neben weiteren Leerwohnungsmodernisierungen erfolgt in verschiedenen Verwaltungseinheiten der Austausch von Gasetagenkesseln gegen Brennwert-Thermengeräte sowie die Fortsetzung der Kontrolle von Schmutzwasser-Grundleitungen.



### Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 05. Mai 2011 statt. Die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden zustimmend zur Kenntnis genommen. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden einstimmig Entlastung erteilt. Der vom Vorstand und Aufsichtsrat unterbreitete Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2010 wurde ebenfalls beschlossen. Für die aus Altersgründen ausgeschiedenen Mitglieder Ingo Christophersen und Siegfried Winkler wurden neu in den Aufsichtsrat Silke Flügel und Rosemarie van Delft gewählt. Die Genossenschaft dankt an dieser Stelle noch einmal den beiden Ausgeschiedenen für ihr langjähriges und erfolgreiches Wirken zum Wohle der Eisenbahnbauverein Harburg eG.

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

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

Unser Tag 2011 - Restaurant Leuchtturm, Sparkasse Harburg-Buxtehude und VT Aurubis waren dabei





## Bericht des Vorstandes

### Prüfung

In der Zeit zwischen dem 23. Mai und 02. August 2011 (mit Unterbrechungen) führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung im Hause des EBV durch. In seinem Prüfungsbericht vom 02. August 2011 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse folgendes wieder:

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2010 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2010 bis auf T€ 1.701,3 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2010 insbesondere durch den Jahresüberschuss 2010 um T€ 708,8 auf T€ 29.992,0 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 2,3 Prozent verminderten Bilanzsumme von 26,4 Prozent auf 27,7 Prozent angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2011 einen Finanzbedarf von T€ 1.153,7 aus. Der Genossenschaft stehen zur Deckung des Finanzbedarfs ausreichend Kreditlinien von Geldinstituten – zum Prüfungszeitpunkt € 9,9 Mio. – zur Verfügung.

Blumenausgabe 2011 - nicht jeder nutzt die Blumenkästen

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 676,0. Das positive Ergebnis wurde maßgeblich durch Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Für das Jahr 2011 rechnet die Genossenschaft unter Berücksichtigung des Anstiegs der Instandhaltungskosten mit einem Jahresfehlbetrag T€ 489.

Zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung enthält der Bericht folgende Aussagen: Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.



Roggestraße 7a/b neu verpackt



Die Wärmedämmung Rosentreppe 1-4 kurz vor der Fertigstellung – die 28. und 29. Photovoltaikanlagen speisen bereits ins Netz.



### Personal

Der EBV beschäftigte 2011 neun kaufmännische und drei technische Angestellte, zwei Regiehandwerker, drei Raumpflegerinnen (Teilzeitkräfte) sowie 16 nebenberufliche Haus- und Heizwarte. Weiterhin waren zwei Ausbildungsplätze und zeitweise ein Praktikantenplatz besetzt.

Neben der täglich zu bewältigenden Arbeitsvielfalt, nahmen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erneut an zahlreichen Fortbildungsveranstaltungen teil und beteiligten sich an diversen Arbeitskreisen. Für ihren engagierten Einsatz gebührt ihnen der Dank des Vorstandes.

### Mitglieder- und Mieterbetreuung

Mit rund 2.000 Teilnehmern sind die Angebote ob im EBV-Treff Kniggestraße, bei den monatlich organisierten Tagestouren, der

„Kultur im Atrium“ oder im Engelbekhof von den Mitgliedern gut angenommen worden. Herausragende Ereignisse waren im abgelaufenen Geschäftsjahr das zum vierten Mal durchgeführte Genossenschaftsfest „Unser Tag“. Am 18.06. luden die Genossenschaften auf das Heiligen Geistfeld ein und über 20.000 Menschen folgten diesem Aufruf, um Sport-, Spiel- und Spaßangebote bis hin zum großen Abschlusskonzert zu nutzen. Außerdem nahmen am 17.9. rund 300 Gäste am Hoffest zum 90. Geburtstag des EBV teil. Miss Sophie und Butler James gaben dem Fest den richtigen Rahmen.

Die Frühjahrsaktion mit der Ausgabe von 25.000 Stiefmütterchen und Hornveilchen zur Erstbepflanzung von Balkonen und Vorgärten gehört ebenso zum festen Bestandteil der Mieterbetreuung wie das Angebot von inzwischen sieben Gästewohnungen. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei allen Helfern für ihren großartigen Einsatz zum Wohle aller Mitglieder.



Running Gag im Engelbekhof - Alma Hoppe



Kultur im Atrium - Sandra Keck up platt



## Bericht des Vorstandes



17. September 2011 – Hoffest zum 90. Geburtstag des EBV

### Ertragslage

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Fehlbetrag von fast 0,3 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr 0,7 Mio. € Überschuss). Dieses Ergebnis entspricht den Planungen und gliedert sich in folgende Bereiche:

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung minderte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf Grund höherer Aufwendungen für die Instandhaltung und nicht aktivierba-

Ertragslage in T€	2011	2010	Veränderung
Hausbewirtschaftung	-335,0	832,6	-1.167,6
Bautätigkeit/Modernisierung	-2,9	-5,1	2,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	67,4	-151,5	218,9
Neutrales Ergebnis	-7,6	0,0	-7,6
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-278,1</b>	<b>676,0</b>	<b>-954,1</b>

rer Modernisierungskosten (- 1.900 T€). Diesen standen gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ 450 T€) und niedrigere Abschreibungen (- 300 T€) gegenüber. Beim Ergebnis des Bereichs Bautätigkeit/Mo-

dernisierung handelt es sich um Abschreibungsbeträge früherer Geldbeschaffungskosten, die nunmehr vollständig abgeschrieben sind.

Das Ergebnis Sonstiger Geschäftsbetrieb wurde beeinflusst von dem Fortfall der einmaligen Sonderzuführung für Pensionsrückstellungen (+ 160 T€) sowie dem Ausgang eines langjährigen Rechtsstreits (+ 140 T€). Diesen positiven Effekten standen die Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung (- 110 T€) gegenüber.

Der negative Saldo beim Neutralen Ergebnis wurde erzeugt von Rückstellungsaufösungen (+ 14 T€) und Abbruchkosten (- 22 T€).

### Finanzlage

Vorrangiges Ziel des Finanzmanagements ist die Gewährleistung der Deckung der erforderlichen Ausgaben durch Eigen- oder

Fremdkapital. Auch im Berichtsjahr war die Genossenschaft stets in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Als anlageintensives Unternehmen ist der EBV zur Finanzierung seiner Investitionen in hohem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Somit haben die Fremdkapitalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,2 Prozent und lag damit

genauso niedrig wie im Vorjahr. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über weitere Kreditlinien bei verschiedenen Kreditinstituten. Es besteht auch jederzeit die Möglichkeit, in Anrechnung auf den Kreditrahmen, kurzfristige Terminkredite mit Laufzeiten bis zu 18 Monaten auf Basis Euribor zu vereinbaren. Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2011:

### Kapitalflussrechnung

	2011 T€	2010 T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	-278,1	+ 676,0
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+3.776,7	+ 4.213,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	+36,4	+ 193,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	+2,4	+ 5,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG <sup>1)</sup></b>	<b>+3.537,4</b>	<b>+ 5.088,1</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-9,3	+ 10,1
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-482,2	+ 105,7
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	-214,2	- 548,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+2.831,7</b>	<b>+ 4.655,9</b>
planmäßige Tilgungen	-3.188,6	- 3.396,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>-356,9</b>	<b>+ 1.259,2</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Balkonanbauten, Modernisierungsmaßnahmen, (abzgl. Zuschüsse)	-293,8	- 639,1
Neubau	-515,4	- 1.044,5
Anschaffung von Fotovoltaikanlagen	-57,1	0,0
Auszahlungen für Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung	-69,9	- 78,7
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 936,2</b>	<b>- 1.762,3</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Umschuldung/Rückzahlung von Darlehen (Saldo)	+707,0	+ 468,6
Erhöhung von Geschäftsguthaben (Saldo)	+875,8	+ 313,9
Auszahlung von Dividende 2011/2010	-289,8	- 281,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+1.293,0</b>	<b>+ 501,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-0,1</b>	<b>- 1,6</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-0,1	- 1,6
Finanzmittelbestand am 31.12.2010/2009	+26,4	+ 28,0
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2011/2010</b>	<b>+26,3</b>	<b>+ 26,4</b>

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



## Bericht des Vorstandes

### Vermögenslage

	31.12.2011 €	%	€	Veränderungen gegenüber 2010 %
<b>Anlagevermögen</b>				
Sachanlagen	101.533,0	95,86	-2.840,4	-2,68
Umlaufvermögen	4.379,1	4,14	479,6	0,45
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>105.912,1</b>	<b>100,00</b>	<b>-2.360,8</b>	<b>-2,23</b>
<b>Fremdkapital</b>				
langfristig	69.650,4	65,76	-2.481,4	-2,33
kurzfristig	5.252,6	4,96	-214,4	-0,19
Rückstellungen	709,2	0,67	27,1	0,02
Eigenkapital	30.299,9	28,61	307,9	0,29
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>105.912,1</b>	<b>100,00</b>	<b>-2.360,8</b>	<b>-2,23</b>

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

Die Veränderung des Anlagevermögens ist zurückzuführen auf Investitionen im Neubau (+ 660 T€) sowie werterhöhenden Modernisierungen (+ 290 T€) denen Abschreibungen auf Wohn- und andere Gebäude (- 3.570 T€) gegenüberstanden. Im Umlaufvermögen stiegen die Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+ 130 T€), Forderungen aus verschiedenen Geschäftsvorfällen (+ 350 T€) nahmen zu.

Die Abnahme des langfristigen Fremdkapitals resultiert aus Umfinanzierungen und den geleisteten Tilgungen. Die Änderung des kurzfristigen Fremdkapitals ist überwiegend auf die Minderung unterjähriger Bankverbindlichkeiten (- 195 T€), höherer erhaltener Anzahlungen auf Betriebskosten (+ 180 T€) sowie geringeren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (- 220 T€) zu-

rückzuführen. Die Steigerung des Eigenkapitals rührt im Saldo von hohen Einzahlungen auf die Geschäftsanteile her.

Durch die im Laufe des Jahres getroffene Entscheidung, Modernisierungen nur noch in dem Umfang durchzuführen, dass sie nicht mehr aktivierungspflichtig sind, ergab sich für das abgelaufene Geschäftsjahr ein Fehlbetrag. Der Geschäftsverlauf war trotz der Ausweisung eines Fehlbetrages zufriedenstellend. Unseren Zahlungsverpflichtungen konnten wir jederzeit nach kommen.

### Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 nicht aufgetreten.

### Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über ein ausreichendes und effektives Risikomanagementsystem, welches aus einem monatlichen Berichtswesen einschließlich Controlling sowie



Frühwarnsystem und einer langfristigen Unternehmensplanung besteht.

Im Rahmen des Frühwarnsystems werden Schwerpunkte wie Liquiditätssteuerung, Instandhaltung, Erlösschmälerungen, Forderungen sowie Fluktuation laufend beobachtet, um gegebenenfalls Maßnahmen zur Gegensteuerung bei Fehlentwicklungen rechtzeitig einleiten zu können.

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit Mindestlaufzeiten von 1 bis 15 Jahren, wobei es im gebundenen Bestand noch deutlich längere Rückzahlungsmodalitäten gibt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Besondere Risiken sind für die kommenden Jahre nicht erkennbar, so dass sich eine nachhaltige negative Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nicht ergeben wird.

## Prognosebericht

Aufgrund der großen Anzahl gut ausgestatteter Wohnungen, fortgesetzter Modernisierung der Gebäude und der gleichzeitig angemessenen Nutzungsgebühren sowie guten Mitgliederbetreuung, erwartet die Genossenschaft auch weiterhin eine nahezu vollständige Vermietung ihrer Objekte. Bis 2019 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr ebenso wie für die Folgejahre die Aussage zu, dass die Genossenschaft mit ausreichenden Jahresüberschüssen rechnen kann. Hieraus können angemessene Rücklagen gebildet und Dividenden ausgeschüttet werden.

## Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2011 wie folgt zu verteilen:

4 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 7.608.830,06 (Stand 01.01.2011) = € 304.353,20.

Hamburg, im April 2012

Bode



Chrobok





## Bericht des Aufsichtsrates

Aufsichtsratsmitglieder:

v. li.: Fred Bonkowski, Christiane Boekenhauer, Silke Flügel, Hans-Ulrich Niels, Cordula Döhring, Rosemarie van Delft

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2011 nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung laufend wahrgenommen und in diesem Rahmen den Aktivitäten zugestimmt bzw. den Vorstand beraten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet, dabei regelmäßig auch über die nach dem „Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmen (KonTraG)“ vorgeschriebenen unternehmensrelevanten Vorgänge, insbesondere zur Finanz-, Investitions- und Personalplanung.

Im Geschäftsjahr 2011 fanden 16 Aufsichtsratssitzungen statt, davon acht gemeinsam mit dem Vorstand. Außerdem traten die drei Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2011 geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Weitere Schwerpunkte der Beratungen und Prüfungen waren der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2012, die Abwicklung der laufenden Instandhaltungsaufträge, der Bericht des Prüfungsverbandes sowie aktuelle und künftige Neubauvorhaben.

Der Aufsichtsrat gibt aufgrund der durchgeführten Prüfungen die Erklärung ab, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß durchgeführt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Zu Beanstandungen hat es keinen Anlass gegeben.



Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung,

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2011 zuzustimmen.

Für die im Geschäftsjahr 2011 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus. Ebenso gilt ein besonderer Dank den langjährigen, aus Altersgründen ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedern Ingo Christophersen und Siegfried Winkler.

Zur neuen Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Christiane Boekenhauer, zu ihrer Stellvertreterin Cordula Döhring gewählt.

Hamburg, im April 2012

Der Aufsichtsrat

Boekenhauer, Döhring, Niels,  
Bonkowski, van Delft, Flügel

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**3. Anhang des Jahresabschlusses**



## 1. Bilanz zum 31.12.2011

### Aktivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		17.090,15	3.744,15
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	97.329.825,22		100.558.436,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.240.518,26		2.342.127,64
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51		501.243,64
Technische Anlagen und Maschinen	575.507,57		562.655,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	257.057,66		308.895,91
Anlagen im Bau	737.289,27		0,00
Bauvorbereitungskosten	22.220,77		96.346,73
Geleistete Anzahlungen	0,00	101.515.892,26	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>101.532.982,41</b>	<b>104.373.449,95</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.592.010,38		3.468.001,64
Andere Vorräte	2.962,24	3.594.972,62	2.816,90
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	127.468,55		137.046,47
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.683,29		9.179,60
Sonstige Vermögensgegenstände	621.365,25	757.517,09	253.243,31
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		26.072,96	26.291,78
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		0,00	2.942,20
Andere Rechnungsabgrenzungskosten		535,42	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>105.912.080,50</b>	<b>108.272.971,85</b>

**Passivseite**

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		341.600,00		372.960,00
der verbleibenden Mitglieder		8.519.811,73		7.626.430,06
aus gekündigten Geschäftsanteilen		24.320,00	8.885.731,73	10.560,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	32.609,94			(22.940,42)
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage		2.992.245,34		2.992.245,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(86.186,37)
Bauerneuerungsrücklage		6.117.530,79		6.700.000,00
davon entnommen	-582.469,21			(100.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		12.000.000,00	21.109.776,13	12.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(200.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresfehlbetrag		-278.116,01		676.001,55
Entnahmen aus / Einstellungen in Ergebnisrücklagen		582.469,21	304.353,20	-386.186,37
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			30.299.861,06	29.992.010,58
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		584.535,00		548.155,00
Sonstige Rückstellungen		124.630,00	709.165,00	133.935,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		68.366.026,85		70.533.965,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.641.878,36		2.153.306,84
Erhaltene Anzahlungen		3.712.154,39		3.529.406,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung		36.967,50		33.193,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		843.922,56		1.064.121,06
Sonstige Verbindlichkeiten		222.248,30	74.823.197,96	201.184,55
davon aus Steuern:	53.279,84			(59.720,56)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	2.858,21			(2.488,70)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			79.856,48	83.693,02
<b>Bilanzsumme</b>			<b>105.912.080,50</b>	<b>108.272.971,85</b>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2011 – 31.12.2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	+17.659.586,35		+17.205.103,40
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+150.352,28	+17.809.938,63	149.205,63
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+124.008,74	+257.135,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		+30.000,00	+77.500,00
Sonstige betriebliche Erträge		+621.166,04	+719.898,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-9.767.078,09	-8.067.886,72
<b>Rohergebnis</b>		<b>+8.818.035,32</b>	<b>+10.340.956,22</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-1.003.761,93		-975.446,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-225.156,81	-1.228.918,74	-213.387,68
davon für Altersversorgung	33.534,86		(27.085,45)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.719.686,67	-4.022.897,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-567.154,77	-715.288,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+10.967,91	+13.683,38
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.050.603,63	-3.226.605,97
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>+262.639,42</b>	<b>+1.201.012,94</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		+64,07	0,00
Sonstige Steuern		-540.819,50	-525.011,39
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		<b>-278.116,01</b>	<b>+676.001,55</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	-386.186,37
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		582.469,21	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>304.353,20</b>	<b>289.815,18</b>

## 3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2011

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jah-

resabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.



## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Bei Vermögensgegenständen, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde - soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2011 erfolgte - von der Nettomethode Gebrauch gemacht. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungssätze in Höhe von 25 Prozent.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Zugänge der Herstellungskosten enthalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen, die aufgrund eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt werden (aktivierte Modernisierung, Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten). Die planmäßigen Abschreibungen im Althausbestand betragen in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften 2 Prozent. Die vor 1990 vorhandenen Althausbestände werden grundsätzlich nach der Restnutzungsdauer (2 - 7 Prozent) abgeschrieben.

Aktiviert Modernisierungskosten führen in einem Fall zu einer Verlängerung des Abschreibungszeitraumes um drei Jahre.

Bei Neubauten, Geschäfts- und anderen Bauten betragen die planmäßigen Abschreibungen 2 bzw. 4 Prozent, bei Fertigaragen und Carports 5 Prozent, bei Außenanlagen 7 - 10 Prozent sowie Fotovoltaikanlagen 10 bzw. 5 Prozent von den jeweiligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die technischen An-

lagen und Maschinen sowie die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 6,67 und 33,33 Prozent linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden als Sammelposten mit 20 Prozent abgeschrieben.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wird von dem Wahlrecht der Aktivierung von Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht. Es erfolgt eine Abschreibung entsprechend der Laufzeit der Darlehen, längstens 10 Jahre, der Posten lief in 2011 aus.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G

von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Bei den in dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel enthaltenen Restlaufzeiten zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich überwiegend um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch die laufenden Mieteinnahmen gedeckt sind.



Tiefgarage Zur Seehafenbrücke - ein störender Anblick?



## Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2011

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

#### I. Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+ / -) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	171.990,30	15.470,00	0,00	0,00	170.370,15	17.090,15	2.124,00
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke mit Wohnbauten	167.427.516,23	293.813,73	57.075,12	0,00	70.334.429,62	97.329.825,22	3.465.349,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.874.283,47	0,00	0,00	0,0	1.633.765,21	2.240.518,26	101.609,38
Grundstücke ohne Bauten	501.243,64	0,00	0,00	-147.770,13	0,00	353.473,51	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.176.113,53	62.350,15	1.768,15	0,00	1.661.187,96	575.507,57	49.498,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.284.374,56	49.267,19	37.410,27	0,00	1.039.173,82	257.057,66	101.105,44
Anlagen im Bau	0,0	573.472,24	173.545,00	+337.362,03	0,00	737.289,27	0,00
Bauvorbereitungskosten	96.346,73	115.465,94		-189.591,90	0,00	22.220,77	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>175.531.868,46</b>	<b>1.109.839,25</b>	<b>269.798,54</b>	<b>0,00</b>	<b>74.838.926,76</b>	<b>101.532.982,41</b>	<b>3.719.686,67</b>

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

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	24.152,13	16.476,77

Bestehenden Risiken wurde durch Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

5. Die Geschäftsguthaben haben sich wie folgt entwickelt:

	€
Stand 01.01.2011	8.009.950,06
Einzahlungen/Zugang	1.284.741,67
Auszahlungen/Abgang	408.960,00
Stand 31.12.2011	8.885.731,73

6. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 62 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen.



7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.366.026,85	3.413.284,23	10.567.643,56	54.385.099,06	67.980.808,56	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.641.878,36	167.345,69	752.591,32	721.941,35	1.641.878,36	
Erhaltene Anzahlungen	3.712.154,39	3.712.154,39	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.967,50	36.967,50	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	843.922,56	843.922,56	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	222.248,30	222.248,30	0,00	0,00	0,00	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>74.823.197,96</b>	<b>8.395.922,67</b>	<b>11.320.234,88</b>	<b>55.107.040,41</b>	<b>69.622.686,92</b>	

\*) GPR = Grundpfandrecht

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 3.499 T€ abgerechnete Nebenkosten.
- In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 5 T€ aus Aufzinsungen von WK-Zuschüssen enthalten.

### D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind:

Aus laufenden Bauvorhaben 1.400 T €  
Zur Finanzierung sind folgende Darlehenszusagen noch nicht valuiert 1.400 T €

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,25	1
Technische Mitarbeiter	3,25	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	2	2
geringfügig Beschäftigte	0	18

Außerdem wurden durchschnittlich 2,25 Auszubildende beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang 2011	4.638
Zugang 2011	363
Abgang 2011	238
Ende 2011	4.763

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 893.381,67 €.

4. Aus Leasing-Verträgen besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von rd. 18 T€ pro Jahr.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



## Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2011

### 6. Mitglieder des Vorstandes:

Joachim Bode  
Alexandra Chrobok

### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ingo Christophersen  
- Vorsitzender bis 5/2011  
Christiane Boekenhauer  
- Vorsitzende ab 5/2011  
Cordula Döhring  
Fred Bonkowski  
Hans-Ulrich Niels  
Siegfried Winkler bis 5/2011  
Rosemarie van Delft ab 5/2011  
Silke Flügel ab 5/2011

Hamburg, den 03.04.2012

Der Vorstand  
Joachim Bode                      Alexandra Chrobok



## Bericht über die Stiftung

Die Stiftung - anerkannt mit Bescheid vom 14. September 2001 von der Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg sowie zuletzt mit Freistellungsbescheid vom 28. August 2009 des Finanzamtes Hamburg-Nord - hat im abgelaufenen Geschäftsjahr aus den Erträgen ihres um 10.000 Euro erhöhten Stiftungskapitals von nunmehr 320.000 Euro zahlreiche Projekte bezuschusst. U. a. die Schulvereine Kapellenweg und der Stadtteilschule Harburg, den Nachbarschaftsheim St. Pauli e.V., den Hamburger Verein der Russlanddeutschen und den Arbeiter Samariter Bund. Weiterhin ist die EBV-Stiftung Hauptsponsor des Harburger Streetsoccercups sowie gemeinsam mit anderen Hamburger Genossenschaftsstiftungen als Unterstützer der Young Beach Serie des Hamburger Volleyballverbandes und der Hamburger Jugendfeuerwehren aufgetreten. Das Weihnachtsmärchen im Harburger Theater und ein begrenztes Kartenkontingent für die „Starpyramide“ in der Ebert Halle sind beliebte und nachgefragte Angebote. Und nicht zuletzt wird der Sprachkurs im Mietertreff Kniggestraße sehr gut angenommen.

Aufgrund einer Satzungsänderung ist die Einrichtung eines Förderausschusses zur Kann-Bestimmung geworden. Und da die jährliche Zahl von Anträgen an unsere Stiftung sehr überschaubar geblieben ist, hat der Vorstand auf die Einberufung dieses Gremiums bis auf weiteres verzichtet. Den bisherigen, ehrenamtlichen Mitgliedern Christiane Boekenhauer, Rita Loschke, Martina Lorenzen, Ingo Gehrmann sowie Siegfried Winkler spricht der Vorstand seinen besonderen Dank für ihr mehrjähriges Engagement aus.

Ein weiterer Wechsel ereignete sich im Vorstand. Für den aus Altersgründen ausgeschiedenen Helmut Kujawa ist Alexandra Chrobok in den Vorstand berufen worden. Für die langjährige und erfolgreiche Stiftungsarbeit gebührt Herrn Kujawa ausdrücklicher Dank.

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



Streetsoccercup 2011 - Siegerehrung

Die Bilanz zum 31.12.2011 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€	€	Passiva
Wertpapiere	309.070,00	Stiftungsvermögen	320.000,00
Forderungen aus Zinsen	11.620,48	Rücklage	28.775,21
Bankguthaben	30.236,05	Rückstellung für Verwaltungskosten	343,32
Kasse	50,00	Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	1.858,00
	<b>350.976,53</b>		<b>350.976,53</b>

Hamburg, im Februar 2012

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

Der Vorstand

Joachim Bode – Vorsitzender (2001 – 2016)  
Ingo Christophersen – stellv. Vorsitzender (2001 – 2016)  
Alexandra Chrobok ( 2011 – 2016 )  
Hans-Ulrich Niels ( 2009 – 2016 )



## Wohnungsbestand

VE	Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer										Gesamt	Bindung ö.g. / f.f.						
		1	1½	2	2½	2¾	3	3½	3¾	4	4½			4¾	5	6	8	9	10
1	Zimmermannstr. 3-23, 8-24			34			88											122	f.f.
2	Sophienstr. 2, 7, 9, 17, 19 Friedrich-List-Str. 23, 26			13			28											41	f.f.
3	Reeseberg 43, 43a, 45, 47, 57-67			3			59		8									70	f.f.
4	Walter-Koch-Weg 8 Reeseberg 18a - 42 Tivoliweg 7, 9	2		59	1		83		3	1		1						150	f.f.
5	Winsener Str. 45 - 55	4		42			4		5									55	f.f.
6	Rosentreppe 2a, 1, 3, 2, 4	9					29		2									40	f.f.
7	Heinrich-Heine-Str. 5 (*)						1											1	f.f.
8	Haakestr. 85			1			1		1									3	f.f.
9	Bremer Str. 114, 116			8			14		2									24	f.f.
10	Milchgrund 31 - 39 (**) Vogelerstr. 2 - 8 (**) Corduaweg 5, 7 (**)								1	3	6		1					11	f.f.
11	Kroosweg 22, 26 - 32 Goeschenstr. 7, 9	1		16			28		14									59	f.f.
12	Roggestr. 2, 4, 18 - 22 (**)										5							5	f.f.
13	Lönsstr. 6 Heinrich-Heine-Str. 37, 39 (* Max-Halbe-Str. 16 (*, 36 (**, 38 (**) Walter-Flex-Str. 2 - 6			17			5		1			1	1					25	f.f.
14	Sudermannstr. 1 - 25, 2 - 30 (***)			9			12		8			10						39	f.f.
15	Am Mühlenfeld 47 - 117 (****)	4		79			26	1	6			1	2	3				122	f.f.
16	Zimmermannstr. 2 - 6 Reeseberg 55	3		29			9											41	f.f.
17	Sophienstr. 1 - 5, 11 - 15			19			12											31	f.f.
18	Bremer Str. 118 - 124 Bandelstr. 2	2		7			12		8									29	f.f.
19	Bremer Str. 126 - 130 Bandelstr. 1 Gottschalkring 2	1		7			15		5									28	f.f.
20	Bremer Str. 132 - 136	2		1			9		6									18	f.f.
21	Goeschenstr. 11			15					1									16	f.f.
22	Mehringweg 16, 18						12											12	f.f.
23	Mehringweg 20, 22						12											12	f.f.
24	Kroosweg 24			8														8	f.f.
25	Kroosweg 30a			7			8											15	f.f.
26	Goeschenstr. 1 - 5			12			16		2									30	f.f.
27	Kroosweg 38 Goeschenstr. 13, 15 Hastedtstr. 22a+b, 22 - 28	15		87			6											108	f.f.
28	Corduaweg 1	1	2	2			1											6	f.f.
29	Roggestr. 6, 8, 24	2		15														17	f.f.
30	Weinligstr. 53 - 57			18														18	f.f.
31	Lohmannsweg 24, 26	1	1	3			4											9	f.f.
32	Lohmannsweg 30	1			5													6	f.f.
33	Max-Halbe-Str. 22			5														5	f.f.
34	Ritterbuschplatz 1 - 9 Tilemannhöhe 11 - 19	5		49			6											60	f.f.
35	Ritterbuschplatz 2 - 6a, b Tilemannhöhe 8a - 10 b						48											48	f.f.
36	Bissingstr. 7, 9		4	2			10											16	f.f.
37	Winsener Str. 84a+b	1		10			1											12	f.f.
38	Petersdorfstr. 11 a+b			18														18	f.f.
39	Petersdorfstr. 17a - 19 b			36														36	f.f.
40	Kniggestr. 5 - 9 Heckengang 39	1		2			20											23	f.f.
41	Friedrich-List-Str. 25, 25 a			5			7											12	f.f.
42	Weinligstr. 59			1			5											6	f.f.
43	Roseggerstr. 11 - 17, 19a+b			12			30											42	f.f.
44	Brandesstr. 5 - 9 Roseggerstr. 5, 7	6		4			32											42	f.f.
45	Wasmerstr. 3 - 7 Brandesstr. 6 - 8			4			42											46	f.f.
46	Metzenberg 11, 13			4			12											16	f.f.
47	Petersdorfstr. 20a - c Roseggerstr. 2a - e			48			32											80	f.f.
48	Haakestr. 87a - c			3					15									18	f.f.
49	Höpenstr. 1 a - c (s. auch VE 82)						18											18	f.f.
50	Jägerstr. 99a - 103b						72												

## Wohnungsbestand

VE	Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer													Gesamt	Bindung ö.g. / f.f.			
		1	1½	2	2½	2½/2	3	3½	3½/2	4	4½	4½/2	5	6			8	9	10
	Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 81)																	72	31.12.2019
51	Radickestr. 2a - 6c	44		44				51	1									140	31.12.2019
	Reeseberg 180 - 184 (s. auch VE 83)																	54	31.12.2019
52	Reeseberg 177a - 181c (s. auch VE 84)							54										9	f.f.
53	Reeseberg 175	5		4														8	f.f.
54	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 154)							7				1						12	f.f.
55	Roggestr. 7, 9				2							10						152	f.f.
57	Gottschalkring 3, 5, 4-6, 10-12, 16-22	30		12				88				22						6	f.f.
	Bandelstr. 3, 5																	1	f.f.
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4				1				1						6	f.f.
59	Heinrich-Heine-Str. 29, 31	2		4														9	f.f.
60	Bremer Str. 75	1		5				3										18	ö.g.
61	Reeseberg 108, 108a	4		8				6										2	f.f.
																		9	ö.g.
62	Reeseberg 104a			6				3										1	f.f.
																		1	f.f.
63	Roggestr. 7a+b, 14a-c, 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2										43	ö.g.
64	Vinzenzweg 21							2										2	f.f.
65	Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 165)	3	7	7	6	1	6	1	2	5								38	31.12.2020
66	Kroosweg 11		1	3	3													7	ö.g.
67	Roseggerstr. 29, 31	3					6				3							12	ö.g.
								1					1					2	f.f.
68	Schwarzenbergstr. 58	4			3		5	1										13	f.f.
69	Schwarzenbergstr. 64	1			4		4											9	ö.g.
70	Zur Seehafenbrücke 7, 9, 11	2	1	11	5		4	7										30	ö.g.
71	Sophienstr. 22 - 28						13	6										19	31.12.2021
73	Sophienstr. 4 - 12			1		2	17	6										26	31.12.2021
76	Jägerstr. 134						3			3								6	31.12.2021
77	Max-Halbe-Str. 25 (*)						1											1	f.f.
78	Winsener Str. 16	3	9	8	7			1										1	f.f.
	Vinzenzweg 2																	27	ö.g.
79	Reeseberg 175a			4			18											22	ö.g.
80	Schwarzenbergstr. 53 - 57			12	6	3	6											27	ö.g.
81	Jägerstr. 99a- 103b	24																	
	Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 50)																	24	31.12.2019
82	Höpenstr. 1a - c (s. auch VE 49)	4	2															6	31.12.2019
83	Radickestr. 2a - 6c			24															31.12.2019
	Reeseberg 180 - 184 (s. auch VE 51)																	24	31.12.2019
84	Reeseberg 177a - 181c (s. auch VE 52)	18																18	31.12.2019
85	Roseggerstr. 9	4		4	4					1								13	ö.g.
86	Max-Halbe-Str. 9 (*)							1										1	f.f.
87	Zur Seehafenbrücke 1 - 5		9	19	11	4	12			3						1			
	Schwarzenbergstr. 20a, 20 - 24, 24a																	59	ö.g.
88	Metzenberg 28 (*)			1			1											2	f.f.
89	Winsener Str. 59			2	1		4											7	ö.g.
90	Heinrich-Heine-Str. 23 (*)						1											1	f.f.
91	Max-Halbe-Str. 5 (*)						1											1	f.f.
92	Schwarzenbergstr. 51, 59, 61	11	3	11	16		6								1				
	Dritte Twiete 1 - 3																	48	ö.g.
93	Schwarzenbergstr. 73, 77	12		6	16		7		1										
	Dritte Twiete 2 - 6																	42	ö.g.
94	Lönsstr. 2						4											4	f.f.
95	Reeseberg 178c - e		10	8	7		12									1		38	31.12.2021
96	Friedrich-List-Str. 23a		1	6			1											8	31.12.2021
97	Max-Halbe-Str. 21 (* + 23 (*)							2										2	f.f.
100	Winsener Str. 84, 84c			1			3											4	f.f.
101	Schwarzenbergstr. 30			6			3					1						10	f.f.
102	Harburger Ring 31	1		13			1											15	ö.g.
104	Seevetal / Mühlenweg 109 a-d (**											4						4	f.f.
106	Metzenberg 26 (*)												1					1	f.f.
107	Sophienstr. 1a, 5a-11c (**, 15a, 17a+b			16			9			4	10	1						40	f.f.
108	Heinrich-Heine-Str. 35 (*)						1											1	f.f.
109	Friedrich-List-Str. 4 (*****											1						1	f.f.
110	Roseggerstr. 10 (**						1											1	f.f.
112	Eddelbüttelstr. 36	1		4	1		2											8	ö.g.
113	Vinzenzweg 8a, b-g (**									4		2	8					14	f.f.
114	Vinzenzweg 10a-d	4	8	85			17											114	f.f.
134	Tilemannhöhe 21 - 29	4		21			3											28	f.f.
135	Tilemannhöhe 12a - 14b, 16, 18			4			50												f.f.
	Sophienstr. 30 - 34																	54	
153	Reeseberg 175 (DB)						9											9	f.f.



## Wohnungsbestand

VE	Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer														Gesamt	Bindung		
		1	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½	4½	5	6	8			9	10
154	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 54)			4														4	f.f.
155	Roggestr. 11			2					10										
	Weinligstr. 53a																	12	f.f.
157	Gottschalkring 8, 14			18				30	16									64	31.12.2017
158	Seevetal / Im Alten Dorf 14			2				1	1									4	f.f.
165	Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 65)	1					1	4										6	31.12.2020
300	Mozartstr. 35	3		6				8										17	f.f.
301	Herderstr. 5 + 7				3			9										12	f.f.
302	Humboldtstr. 118, 118a	1						15											
	Schumannstr. 43, 43a		1	2	1			5										25	f.f.
303	Schumannstr. 41			4				5										9	f.f.
		255	59	1125	110	19	1368	27	4	176	22	1	23	12	3	2	1	3207	

		Wohn-/ Nutzfläche	
Stand 31. Dezember 2011	f. f. gesamt:	2.268	56.367,59 m²
	ö. g. gesamt:	939	144.336,12 m²
		<u>3.207</u>	<u>200.703,71 m²</u>
(* = Doppelhaushälfte (DH))			
(** = Reihenhaushälfte (RH))			
(*** = außer Nr. 1, 25, 12, 22, 28, 30 RH)	01.01.2018 f. f.	2.332	
(**** = Nr. 89, 97, 99, 105, 107, 113, 115 RH)	ö. g.	875	
(***** = Einzelhaus)	01.01.2020 f. f.	2.670	
	ö. g.	537	
	01.01.2021 f. f.	2.714	
	ö. g.	493	
	01.01.2022 f. f.	2.811	
	ö. g.	396	
f. f. = frei finanziert/keine Belegungsbindung			
ö. g. = öffentlich gefördert			
31.12.2XXX = öffentlich gefördert bis			
	Altbau-WE	905	56.367,59 m²
	Neubau-WE	2.302	144.336,12 m²
	Wohnungseinheiten	3.207	200.703,71 m²
	Einzelgaragen	330	4.671,27 m²
	Stellplätze in 20 Tiefgaragen	657	8.711,57 m²
	davon 7 (191 m²) eigengenutzt		
	Gewerbliche Objekte	32	4.803,64 m²
	Stellplätze im Freien	410	0 m²
	Stellplätze auf Parkpalette	38	456,00 m²
	Sonstige Objekte		
	(z. B. Motorrad-/Fahrradstellplätze,		
	BHKW-Gebäude)	112	165,95 m²
	Pachtgärten	49	0 m²
	Eigengenutztes Büro	1	1.129,42 m²
	EBV-Treff Kniggestraße	1	138,51 m²
		<u>4.837</u>	<u>220.780,07 m²</u>

## Bestand an Fotovoltaikanlagen

Belegenheit	Leistung	Inbetriebnahme
1) Winsener Str. 45-49	4,60 kW <sub>p</sub>	1996
2) Wasmerstr. 3-7	8,40 kW <sub>p</sub>	1996
3) Petersdorfstr. 20a-c	5,41 kW <sub>p</sub>	1997
4) Reeseberg 177a-c	7,20 kW <sub>p</sub>	1998
5) Reeseberg 179a-c	7,20 kW <sub>p</sub>	1998
6) Reeseberg 181a-c	7,20 kW <sub>p</sub>	1998
7) Winsener Str. 51-55	7,20 kW <sub>p</sub>	1999
8) Gottschalkring 4-6	18,00 kW <sub>p</sub>	2000
9) Gottschalkring 10-12	24,00 kW <sub>p</sub>	2000
10) Gottschalkring 18-20	19,40 kW <sub>p</sub>	2000
11) Gottschalkring 22	10,07 kW <sub>p</sub>	2000
12) Bandelstr. 3-5	24,00 kW <sub>p</sub>	2000
13) Roseggerstr. 11-17	10,08 kW <sub>p</sub>	2001
14) Roseggerstr. 19a-b	4,08 kW <sub>p</sub>	2001
15) Rosentreppe 1a (Atrium)	2,41 kW <sub>p</sub>	2002
16) Rosentreppe 1a (Erdgastankstelle)	3,60 kW <sub>p</sub>	2002
17) Reeseberg 108	6,24 kW <sub>p</sub>	2003
18) Reeseberg 108a	7,32 kW <sub>p</sub>	2003
19) Reeseberg 104a	9,36 kW <sub>p</sub>	2003
20) Roseggerstr. 29	7,50 kW <sub>p</sub>	2004
21) Roseggerstr. 31	11,13 kW <sub>p</sub>	2004
22) Reeseberg 67	3,88 kW <sub>p</sub>	2004
23) Reeseberg 65	4,53 kW <sub>p</sub>	2005
24) Reeseberg 55-63	32,07 kW <sub>p</sub>	2005
25) Reeseberg 43-47	13,86 kW <sub>p</sub>	2006
26) Vinzenzweg 10d	40,32 kW <sub>p</sub>	2007
27) Reeseberg 30-40	15,84 kW <sub>p</sub>	2009
28) Rosentreppe 1-3	13,68 kW <sub>p</sub>	2011
29) Rosentreppe 2-4	4,18 kW <sub>p</sub>	2011

## Bestand an thermischen Solaranlagen

Belegenheit	m²	Inbetriebnahme
1) Winsener Str. 59	15,00 m²	1998
2) Roggestr. 7a/b	14,30 m²	1999
3) Roggestr. 14a/b	22,20 m²	1999
4) Roggestr. 16a/b	22,20 m²	1999
5) Walter-Flex-Str. 2-6	21,75 m²	2000
6) Goeschenstr. 1-5	120,00 m²	2001
7) Bremer Str. 75	16,00 m²	2001
8) Lohmannsweg 24/26	49,62 m²	2002
9) Rosentreppe 1a	3,20 m²	2002
10) Sophienstr. 28	55,20 m²	2005
11) Metzberg 11-13	33,60 m²	2006
12) Winsener Str. 84a/b	42,00 m²	2006
13) Brandesstr. 5-9	42,06 m²	2008
14) Schumannstr. 41	23,85 m²	2010
15) Brandesstr. 6-8	25,80 m²	2011

## Bestand an Blockheizkraftwerken

Belegenheit	Leistung KW elektrisch/thermisch	Inbetriebnahme
1) Gottschalkring 8	199/371	1994
2) Mehringweg 22	5,5/12,5	1997
3) Reeseberg 175a	5,5/12,5	1997
4) Sophienstr. 15a	28/64	1999
5) Vinzenzweg 10c	50/82	2007



## Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

Ort, wenn nicht anders angegeben: Hamburg  
Stand: April 2012

### Wahlbezirk 1

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

### Wahlbezirk 2

(PLZ 21079) Sophienstraße 1–19, 1a, 5a–c, 7a–c, 9a+b, 11a–c, 15a, 17a+b, 2–12, 22–34  
(PLZ 21079) Friedrich-List-Straße 23, 23a, 25, 25a, 26, 4  
(PLZ 21079) Reeseberg 43a, 43–47, 57–67  
(PLZ 21079) Petersdorfstraße 11a+b, 17a–19b

### Wahlbezirk 3

(PLZ 21079) Walter-Koch-Weg 8  
(PLZ 21079) Reeseberg 18a–42  
(PLZ 21079) Tivoliweg 7, 9  
(PLZ 21077) Winsener Straße 45–55, 59, 84, 84a–c  
(PLZ 21079) Rosentreppe 1–4  
(PLZ 21217) Seevetal, Im Alten Dorf 14, 16, 16a  
(PLZ 21217) Seevetal, Mühlenweg 109 a–d  
(PLZ 22083) Mozartstraße 35  
(PLZ 22085) Herderstraße 5, 7  
(PLZ 22083) Humboldtstraße 118, 118a  
(PLZ 22083) Schumannstraße 41, 43, 43a

### Wahlbezirk 4

(PLZ 21073) Kroosweg 22–32, 30a, 38, 11  
(PLZ 21073) Hastedtstraße 22a+b, 22–28  
(PLZ 21073) Goeschenstraße 1–15

### Wahlbezirk 5

(PLZ 21073) Bremer Straße 114–136, 75  
(PLZ 21073) Bandelstraße 1, 2, 3, 5  
(PLZ 21073) Gottschalkring 3, 5, 2–22  
(PLZ 21077) Beerenhöhe 17, 17a, 17b

### Wahlbezirk 6

(PLZ 21075) Milchgrund 31–39  
(PLZ 21075) Lohmannsweg 24, 26, 30  
(PLZ 21075) Vogelerstraße 2–8  
(PLZ 21075) Bissingstraße 7, 9

(PLZ 21075) Corduaweg 1, 5, 7  
(PLZ 21073) Schwarzenbergstraße 51–61, 73, 77, 20a, 20–24, 24a, 30, 58, 64  
(PLZ 21073) Roggestraße 7, 7a+b, 9, 11, 2–8, 14a–c, 16a+b, 18–26  
(PLZ 21073) Dritte Twiete 1, 3, 2–6  
(PLZ 21073) Mehringweg 16–22  
(PLZ 21073) Zur Seehafenbrücke 1–11  
(PLZ 21073) Weinligstraße 53, 53a, 55–59  
(PLZ 21073) Harburger Ring 31  
(PLZ 21075) Haakestraße 85, 87a–c

### Wahlbezirk 7

(PLZ 21077) Lönsstraße 2, 6  
(PLZ 21077) Am Mühlenfeld 47–117  
(PLZ 21077) Heinrich-Heine-Straße 5, 23, 29, 31, 35, 37, 39  
(PLZ 21077) Walter-Flex-Straße 2–6  
(PLZ 21077) Max-Halbe-Straße 5, 9, 21, 23, 25, 16, 22, 36, 38  
(PLZ 21077) Vinzenzweg 21, 2, 8a–g, 10a–d  
(PLZ 21077) Sudermannstraße 1–25, 2–30  
(PLZ 21077) Winsener Straße 16  
(PLZ 21073) Eddelbüttelstraße 36

### Wahlbezirk 8

(PLZ 21079) Metzenberg 11, 13, 26, 28  
(PLZ 21079) Wasmerstraße 3, 5, 7  
(PLZ 21079) Roseggerstraße 5, 7, 9, 11–17, 19a+b, 29, 31, 2a–e, 10  
(PLZ 21079) Kniggestraße 5, 7, 9  
(PLZ 21079) Heckengang 39  
(PLZ 21079) Petersdorfstraße 20a–c  
(PLZ 21079) Reeseberg 104a, 108, 108a  
(PLZ 21079) Brandesstraße 5, 7, 9, 6, 8

### Wahlbezirk 9

(PLZ 21079) Jägerstraße 99a–103b, 134  
(PLZ 21079) Höpenstraße 1a–5c  
(PLZ 21079) Radickestraße 2a–6c  
(PLZ 21079) Reeseberg 175, 175a, 177a–181c, 178, 178a, 178c–e, 180–184

### Wahlbezirk 10

Nicht mit Wohnraum versorgte Mitglieder

### Wahlbezirk 1

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Rasch, Heinz
- 2 Baldig, Horst
- 3 Söhl, Hermann
- 4 Hammer, Hilde
- 5 Schwach, Lothar

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Fischer, Gerhard
- 2 Messing, Hans Heinrich

### Wahlbezirk 2

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Lippmann, Jens
- 2 Zurheiden, Hans-Friedrich
- 3 Marter, Karin
- 4 Hagemann, Bärbel
- 5 Schulz, Manfred

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Roloff, Matthias

### Wahlbezirk 3

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Mielke, Heinz
- 2 Mielke, Adelheid
- 3 Lübberstedt, Gerhard
- 4 Kaltenbach, Marga

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Lübberstedt, Ingrid
- 2 Lange, Elke

### Wahlbezirk 4

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Stocks, Jürgen
- 2 Töllner, Rolf

### Wahlbezirk 5

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Gehrman, Karin
- 2 Burmester, Erwin
- 3 Lange, Sigrid
- 4 Bruns, Ralf-Rainer
- 5 Wolff, Ronny

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Burmester, Helgard
- 2 Bonkowski, Barbara

### Wahlbezirk 6

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Bals, Peter
- 2 Barthels, Petra
- 3 Urbanek-Urbach, Bärbel
- 4 Lorenzen, Martina
- 5 Elwart, Heide
- 6 Urbanek, Ralf

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Schura, Corina



## Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

### Wahlbezirk 7

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Schaschek, Rainer
- 2 Danielsen, Manfred
- 3 Gielen, Silke
- 4 Thams, Petra
- 5 Bienert, Jörg

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Loschke, Rita
- 2 Dunker, Wolf-Dieter

### Wahlbezirk 8

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

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

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Bömer, Horst
- 2 Damboldt, Harald

### Wahlbezirk 9

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Hoche, Annemarie
- 2 Kurzmann, Klaus
- 3 Griebel, Günter
- 4 Klene, Gerhard
- 5 Griebel, Helga
- 6 Menk, Karlheinz

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 Merkens, Manfred
- 2 Brandstätter, Horst

### Wahlbezirk 10

Vertreterinnen/Vertreter (Amtsperiode 2010 - 2014)

- 1 Henke, Bärbel
- 2 Meyer, Jan-Carsten
- 3 Kujawa, Lydia
- 4 Geyer-Langhof, Irmtraut
- 5 Timpke, Horst
- 6 Henke, Edgar
- 7 König, Hanne Marie
- 8 Döhning, Klaus-Dieter
- 9 Wendt, Karl-Heinz
- 10 Mahnke, Holger
- 11 Borchert, Hannelore
- 12 Wendt, Klaus
- 13 Borchert, Birgit

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 König, Helmut
- 2 Menk, Max
- 3 Henke, Ulrike



Informationsfahrt der Vertreterversammlung –  
Fliesenwerk Boizenburg