

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
info@ebv-harburg.de

92. Geschäftsjahr



Der Vorstand der
Eisenbahnbauverein Harburg eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht 2012

Hamburg, im April 2013

Geschäftsbericht 2012





Die Entwicklung im Überblick

	2008	2009	2010	2011	2012
Bilanzsumme	110,35 Mio.	110,83 Mio.	108,27 Mio.	105,91 Mio.	107,04 Mio.
Eigenkapitalquote	25,65 %	26,42 %	27,70 %	28,61 %	29,67 %
Investitionen	€ 2,35 Mio.	3,80 Mio.	1,79 Mio.	1,30 Mio.	3,56 Mio.
Geschäftsguthaben	€ 7,49 Mio.	7,69 Mio.	8,00 Mio.	8,89 Mio.	10,09 Mio.
Rücklagen	€ 20,54 Mio.	21,31 Mio.	21,69 Mio.	21,11 Mio.	21,40 Mio.
Umsatzerlöse der Hausbewirt- schaftung	€ 16,14 Mio.	16,85 Mio.	17,20 Mio.	17,66 Mio.	18,00 Mio.
Instandhaltung	€ 4,30 Mio.	4,55 Mio.	4,69 Mio.	6,26 Mio.	6,44 Mio.
Bilanzgewinn	€ 0,27 Mio.	0,28 Mio.	0,29 Mio.	0,30 Mio.	0,26 Mio.
Mitglieder	4.557	4.570	4.638	4.763	4.840
Eigene Wohnungen	3.214	3.215	3.220	3.207	3.213
Sonstige Objekte	1.628	1.630	1.622	1.630	1.638

Mitgliedschaften

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

VNW-Landesverband Hamburg e. V.

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.

Handelskammer Hamburg

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organe der Genossenschaft	5
Bericht des Vorstandes	6
Konjunkturelle Entwicklung 2012	6
Arbeitsmarkt	7
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
Bericht des Aufsichtsrates	18
Bilanz zum 31.12.2012	20
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012	22
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2012	22
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
Ahrens	Johann	Sievert	Annelies
Allekotte	Brigitte	Staniske	Bernd
Arkenberg	Elisabeth	Theophil	Anne-Gret
Britze	Elke	Torbahn	Irmgard
Buhr	Gerhard	Unger	Johann
Busse	Silke	Voss	Johannes
Cabuk	Fatma	Weinreich	Annemarie
Dams	Roland	Wendlandt	Gerhard
Drews	Bernd	Wepner	Werner
Göller	Gerhard	Wiering	Elisabeth
Hedder	Horst	Wörmer	Erika
Hermann	Barbara	Zobel	Helga
Horstmann	Irmgard		
Hübner	Hermann		
Kisielowski	Herbert		
Knispel	Edmund		
Krahn	Bruno		
Kretschmann	Jörg		
Krogner	Carla		
Kühn	Reinhard		
Langwaldt	Inge		
Lorenz	Karl-Heinz		
Maaß	Michael		
Merkens	Edith		
Möller	Walter		
Muus	Max		
Patzwaldt	Anni		
Pirghatari	Akbar		
Pucknat	Ralf		
Rose	Renate		
Rudnik	Hedwig		
Rütten	Bernward		
Sattler	Ulrich		
Schäfer	Marcus		
Schaper	Werner		
Schubert	Gerda		

**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)
Cordula Döhring	stellv. Vorsitzende	(1989–2013)
Rosemarie van Delft	Schriftführerin	(2011–2014)
Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer	(2007–2013)
Silke Flügel		(2011–2014)
Hans-Ulrich Niels		(2007–2013)

Prüfungsausschuss

Christiane Boekenhauer	Sprecherin
Fred Bonkowski	
Cordula Döhring	
Hans-Ulrich Niels	

Wohnungs- und
Technikausschuss

Fred Bonkowski	Sprecher
Christiane Boekenhauer	
Rosemarie van Delft	
Cordula Döhring	
Silke Flügel	
Hans-Ulrich Niels	



mindestens 2,
höchstens 3 Mitglieder
des Vorstandes

Der Aufsichtsrat bestellt

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

Christian Sachse
Handlungsbevollmächtigter



Bericht des Vorstandes

Konjunkturelle Entwicklung 2012

Verbandsunternehmen investieren langfristig

Die Verbandsunternehmen sehen Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität 1,4 Millionen Menschen in Norddeutschland zugute. Die Unternehmen denken, handeln und finanzieren langfristig. Sie achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen sie ihre Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Sie orientieren sich nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen 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.

Große Bedeutung der Bruttowertschöpfung der Immobilienbranche

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Deutsche Wirtschaft trotzt 2012 europäischer Wirtschaftskrise

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoin-

landsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 Prozent, 2011 um 3,0 Prozent).

Konjunkturaussichten für Deutschland hellen sich wieder auf

Das Bruttoinlandsprodukt wächst trotz der Krise im Euroraum weiter, doch die gebremste Dynamik hält nicht lange an: Bereits in diesem Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt mit zunehmendem Tempo um insgesamt 0,9 Prozent steigen, in 2014 ist sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2,0 Prozent möglich. Dies prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu Jahresbeginn 2013. Ähnlich positiv bewertet das ifo-Institut die Konjunkturaussichten. Im Verlauf des Jahres 2013 wird der Aufschwung wieder einsetzen. Alles in allem rechnet das ifo-Institut für das Jahr 2013 mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozent. Skeptischer sieht das IfW Kiel die Aussichten der deutschen Wirtschaft. Das Institut prognostiziert lediglich einen schwachen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,3 Prozent (gegenüber 1,1 Prozent in der Herbstprognose 2012). Für 2014 erwartet das Institut eine Expansion um 1,5 Prozent. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Zuwachsrate für das Jahr 2013 von 0,8 Prozent aus. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 0,4 Prozent aus.

Verbraucherpreise steigen 2013 weiter

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 Prozent. Die Jahresteuersatzrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

Arbeitsmarkt

Robuster Arbeitsmarkt in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 Prozent gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Bauland

Baulandpreise gehen leicht zurück

Die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland sind im Jahr 2011 im Vergleich zu 2010 leicht gefallen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2010 noch 130 Euro kostete, musste man 2011 dafür 128 Euro aufwenden.

Immobilienwirtschaft

Prognose: Wohnungsneubau springt deutlich an

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten 9 Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort.

Die LBS erwartet bis zum Jahresende 2012 rund 240.000 Baugenehmigungen. Für 2013 prognostiziert das Institut einen weiteren Anstieg um mindestens 4 Prozent auf 250.000 Baugenehmigungen. Auch bei den Baufertigstellungen rechnet die LBS mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000.

Branchenentwicklung in Hamburg

Hamburg begehrt – Einwohnerzahl steigt

Hamburg zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten in Deutschland. Als wachsende Metropole zieht die Stadt viele Menschen an, die hier wohnen und arbeiten wollen. So ist die Einwohnerzahl Hamburgs in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 7.900 Personen jährlich auf zwischenzeitlich rund 1,8 Millionen Menschen angestiegen. Die für die Wohnungsnachfrage wichtigere Zahl der Haushalte hat sich ebenfalls deutlich auf ca. 990.000 erhöht. Besonders hierzu beigetragen haben die Ein-Personen-Haushalte, deren Anteil in den letzten zehn Jahren von 48 Prozent auf 53,6 Prozent zugenommen hat. Mittlerweile sind fast 80 Prozent der Privathaushalte in Hamburg Ein- und Zweipersonenhaushalte.



Bericht des Vorstandes

Bündnis hat Fahrt aufgenommen

Um der mit diesem Bevölkerungswachstum verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, hat der Senat mit der Immobilienwirtschaft das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen und den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich als Ziel vereinbart. Das Bündnis hat Fahrt aufgenommen: Mit 8.731 Baugenehmigungen wurde im vergangenen Jahr ein Wert wie zuletzt vor zehn Jahren erreicht. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dürfte mit ca. 4.500 Wohnungen das erste Mal seit 2006 wieder über der Marke von 4.000 Wohnungen liegen und den höchsten Stand seit 2001 erreicht haben.

Ziel bei öffentlicher Förderung übertroffen

Zur Verbesserung des Angebots bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen hatte der Senat sich eine Förderung von jährlich 2.000 Mietwohnungen zum Ziel gesetzt. Mit insgesamt 2.120 geförderten Mietwohnungsneubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen hat er dieses Ziel in 2012 zum zweiten Mal in Folge übertroffen. Einschließlich der Eigenheimförderung und der Modernisierungsförderung von 6.561 Mietwohnungen wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt rund 146,6 Millionen Euro bewilligt.

Hamburger Mietwohnungsmarkt funktioniert

Aus Nachfragersicht werden die steigenden Wohnungsbauzahlen kurzfristig zu keiner Veränderung der tatsächlichen oder subjektiv empfundenen Situation auf dem Wohnungsmarkt führen. Mediale wird dieses Thema mit Schlagzeilen wie „Wird das Wohnen in Hamburg unbezahlbar?“ oder „Mietenexplosion droht“ befeuert. Die Politik reagiert mit Gesetzesvorstößen zur Be-

grenzung des Mietenanstiegs, zur Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Wohnraumschutzgesetzes. Eine zur Versachlichung der Diskussion vom IVD Nord in Auftrag gegebene Studie kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass es in Hamburg trotz erhöhter Nachfrage nach Wohnraum und einigen Preisausreißern in besonders nachgefragten Innenstadtquartieren insgesamt noch einen gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt gibt. Dies wird vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen bestätigt. Dessen Mitgliedsunternehmen bewirtschaften rund 40 Prozent des Hamburger Mietwohnungsbestandes zu Durchschnittsmieten, die noch deutlich unter dem aktuellen Mietenspiegeldurchschnitt von 7,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegen. Rund 20.000 mal jährlich wechselt bei ihnen eine Wohnung den Besitzer, ohne dass hierfür Inserate geschaltet oder Makler beauftragt werden. Ihre in der Regel moderaten Mietpreise tauchen deshalb in keiner der Mietpreissammlungen auf, die durch Auswertung der Immobilienanzeigen zustande kommen.

Moderates Wirtschaftswachstum

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist preisbereinigt im ersten Halbjahr 2012 um 1,2 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr 2011 betrug das Wirtschaftswachstum noch 1,9 Prozent. Damit entwickelte die Hamburger Wirtschaft sich schwächer als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte 2012 dürfte sich der Abschwächungstrend fortgesetzt haben. Insgesamt ist aber auch für 2012 mit einem moderaten Wachstum von knapp einem Prozent zu rechnen.

Bauhauptgewerbe im Minus – Ausbaugewerbe im Plus

Trotz der anziehenden Wohnungsbautätigkeit gab es im Juni 2012 fünf Prozent weniger Betriebe im Hamburger Bauhauptgewerbe als im Juni 2011. Die Zahl der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen sank etwas weniger stark um zwei Prozent auf 9.136. Im Ausbaugewerbe ist die Zahl der Beschäftigten in den ersten drei Quartalen des Jahres 2012 dagegen um vier Prozent auf rund 7.200 gestiegen. Vor allem im Bereich der Bauinstallation war dieses auch mit einem deutlichen Umsatzplus von sieben Prozent verbunden.

VNW-Mitgliedsunternehmen aktive Bündnispartner

Die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen beteiligen sich aktiv am Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Ihr Ziel, in 2012 mit dem Bau von rund 1.900 Wohnungen zu beginnen, werden sie jedoch nicht ganz erreichen. Aufwendige Planungs- und Genehmigungsprozesse sowie langwierige Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren stehen einer raschen Realisierung von Bauvorhaben oft entgegen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 750 Mio. Euro leisten die Wohnungsunternehmen unverändert einen erheblichen Beitrag zur Sicherung der Beschäftigung in den Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sowie zur Verbesserung der wohnlichen Versorgung der Hamburger Haushalte.



Max-Halbe-Str. 36/38 jetzt mit Wärmedämmverbundsystem

Lagebericht der Genossenschaft

Neubauaktivitäten

Reeseberg 104: Am 30. November 2012 wurden die sieben Geschosswohnungen (drei Zwei- und vier Vierzimmerwohnungen) sowie die Großraumwohnung für eine Wohnpflege-Gemeinschaft zum Einzug übergeben. Ebenso konnten ab diesem Zeitpunkt die dazugehörigen neun Stellplätze in einer Tiefgarage genutzt werden.

Petersdorfstr. 8: Hier liegt eine Baugenehmigung für sieben Dreizimmerwohnungen vor. Der Baubeginn soll im ersten Halbjahr 2013 erfolgen.

Zimmermann-/Friedrich-List-Str.: Für die Nachverdichtung gibt es zwischenzeitlich einen positiven Vorbescheid. Zurzeit läuft das Bauantragsverfahren für zwei Häuser mit insgesamt 21 Wohnungen. Das Projekt soll als autofreies Wohnen umgesetzt und in 2013 begonnen werden.



Neugestaltung Vorplatz
Reeseberg 178



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. Die Anzahl der Mieterwechsel - die Fluktuationsrate betrug 7,0 Prozent (Vorjahr 8,3 Prozent) - sank auf ein Niveau, welches es zuletzt vor über zehn Jahren gab. Einhergehend sanken auch erneut die Leerstandskosten um rd. 40 T€ gegenüber dem Vorjahr. Beeinträchtigt wurde hier das Ergebnis durch einzelne unvermietete Gewerbeobjekte, die nicht mehr den heutigen Ansprüchen in Bezug auf Größe und Lage entsprechen. Darüber hinaus gibt es ebenso 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 drei Jahre aktualisierten Hamburger Mietenspiegels.

Modernisierung und Instandhaltung

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

Einen Vollwärmeschutz (WDVS) erhielten die Häuser im *Walter-Koch-Weg 8* und am *Reeseberg 18a + 20*, zeitgleich wurden ca. sechs Quadratmeter große Balkone installiert. Die Kerndämmung mit Nanogel wurde in der *Zimmermannstr. 15 – 19* sowie Haus 16 erfolgreich fortgesetzt und eine umfassende energetische Sanierung fand in der *Roggestr. 14 a - c* sowie in der *Max-Halbe-Str. 36/38* statt. Darüber hinaus wurden im ersten von drei Abschnitten – betroffen waren die Häuser *Petersdorfstr. 19 a/b*, *Sophienstr. 30-34* und *Tilemannhöhe 21-29* sowie *14 a/b + 16/18* - die elektrisch beheizten Wohnungen auf eine Zentralbeheizung umgestellt. Im Zuge dieser Maßnahme wird ein unterirdischer „Eisspeicher“ erstellt, dessen Energievolumen mittels einer Gaswärmepumpe genutzt werden kann. Sowohl der Eisspeicher als auch das entsprechende Heizhaus waren zum Jahresende in Bau befindlich und sollen im ersten Quartal 2013 fertig gestellt werden und in Betrieb gehen.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brenn-

Roggestr. 14 a - c rundum erneuert





Walter-Koch-Weg 8, Reeseberg 18 a + 20 energetisch saniert

wert-Thermengeräten wurde in den Häusern Winsener Str. 53, Rosentreppe 4, Zimmermannstr. 5, 11, 15, 17, 19, 16 + 18 sowie Am Mühlenfeld 63 fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 21 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und 11 Einzelanfragen nach Bad- und Küchenerneuerung erfüllt.

Im Arbeitsplan 2013 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Am Reeseberg 22 - 28 wird ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Zusätzlich werden die Loggien um ca. 6 Quadratmeter große Balkone ergänzt. Die Kerndämmung mit Nanogel wird in der Zimmermannstr. 13 + 14 fortgesetzt. Im zweiten Abschnitt werden die Häuser Petersdorfstr. 11 a/b + 17 a/b, Ritterbuschplatz 1-9, 2, 4, 6a/b und Tilemannhöhe 11-19 sowie 8 a - 12 b an das Wärmenetz des „Eisspeichers“ angeschlossen.

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

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 10. Mai 2012 statt. Die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden zustimmend zur Kenntnis genommen. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden einstimmig Entlastungen erteilt. Der vom Vorstand und Aufsichtsrat unterbreitete Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2011 wurde ebenfalls beschlossen.

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

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



Bericht des Vorstandes

Prüfung

In der Zeit zwischen dem 21. Mai und 27. Juli 2012 (mit Unterbrechungen) führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung im Hause des EBV durch. In seinem Prüfungsbericht vom 27. Juli 2012 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse folgendes wieder:

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2011 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2011 bis auf T€ 998,3 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2011 insbesondere durch die Zunahme der Geschäftsguthaben um T€ 307,9 auf T€ 30.299,9 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 2,2 % verminderten Bilanzsumme von 27,7 Prozent auf 28,6 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 2012 eine Finanzreserve aus.

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 278,1. Die Ergebnisminderung im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus höheren Instandhaltungsaufwendungen (+ € 1,6 Mio.). Für das Jahr 2012 rechnet die Genossenschaft unter Berücksich-

tigung einer Reduzierung der Instandhaltungskosten mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.151,0.

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.



E-Kästen mal anders



Heizungsumstellung/
Anschluss an den
„Eisspeicher“
Petersdorfstr. 19 a/b
profitiert davon



Personal

Der EBV beschäftigte 2012 neun kaufmännische und drei technische Angestellte, zwei Regiehandwerker, drei Raumpflegerinnen (Teilzeitkräfte) sowie 16 nebenberufliche Haus- und Heizwarte. Zukünftig ausscheidende Hauswarte werden durch Vollzeitkräfte ersetzt. Dieser mehrjährig andauernde Prozess begann zum Ende des Jahres 2012 mit der Beschäftigung eines hauptamtlichen Hauswartes und dem Ausscheiden von drei nebenamtlichen Hauswarten. Darüber hinaus wurde erstmalig für den Ausbau der Mieter- und Mitgliederbetreuung eine Sozialpädagogin eingestellt. Weiterhin waren ein Ausbildungsplatz und zeitweise ein Praktikantenplatz besetzt.

Trotz ständig steigender Anforderungen z. B. durch neue Gesetze, Verordnungen oder Vorschriften bewältigen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter höchst engagiert den Arbeitsalltag und tragen somit dazu bei, dass sich die Genossenschaft erfolgreich am Markt behauptet. Für ihren Einsatz gebührt ihnen der Dank des Vorstandes.



Der „Eisspeicher“ noch als Baugrube

Mitglieder- und Mieterbetreuung

Erneut haben rund um das Jahr über 2.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer die angebotenen Dienstleistungen ob im EBV-Treff Kniggestraße, bei den monatlich organisierten Tagestouren, der „Kultur im Atrium“ oder im Engelbekhof abgefragt bzw. in Anspruch genommen. Um noch mehr auf die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter und Mitglieder eingehen zu können, wurde im abgelaufenen Jahr eine umfangreiche Befragung durchgeführt. Die erfreulicherweise große Beteiligung führte bereits zur Einrichtung neuer Lauf- und Fahrradgruppen sowie eines Frühstückstreffe. Der EBV ist sehr zuversichtlich, durch stetige Erweiterung seiner Angebotspalette, dem „Wir-Gefühl“ innerhalb der Genossenschaft wieder eine größere Bedeutung geben zu können. Die Frühjahrsaktion mit der Ausgabe von inzwischen 30.000 Stiefmütterchen und Hornveilchen zur Erstbepflanzung von Balkonen und Vorgärten oder die Möglichkeit zur Anmietung von sieben verschiedenen Gästewohnungen sind weiterhin beliebte und stark nachgefragte Angebote. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle bei allen Helferinnen und Helfern für ihren Einsatz zum Wohle aller Mitglieder.



Bericht des Vorstandes



Ertragslage

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von über 0,5 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr Fehlbetrag rd. 0,3 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergab:

Ertragslage in T€	2012	2011	Veränderung
Hausbewirtschaftung	263,8	-335,0	598,8
Bautätigkeit/Modernisierung	0,0	-2,9	2,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	289,3	67,4	221,9
Neutrales Ergebnis	-3,3	-7,6	4,3
JAHRESÜBERSCHUSS/-FEHLBETRAG	549,8	-278,1	827,9

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen auf Grund gestiegener Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (+ 450 T€), sowie geringerer Kapitalkosten (- 200 T€) und Abschreibungen (-150 T€). Diesen standen gestiegene Betriebskosten (+ 250 T€) sowie höhere Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung (+200 T€) gegenüber. Das Ergebnis des Bereichs Bautätigkeit/Mo-

Reeseberg 104 – erstes Passivhaus der Genossenschaft und erste Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Harburg

dernisierung verbesserte sich, da keine Abschreibungsbeträge für Geldbeschaffungskosten angefallen sind.

Der deutliche Anstieg des Positivsaldos „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ wurde verursacht von zugesagten Teilschulderlassen für KfW-Darlehen (+ 250 T€) denen erhöhte Aufwendungen für die Mitgliederbetreuung (+ 30 T€) gegenüber standen. Die Verbesserung des Saldos „Neutrales Ergebnis“ wurde vorrangig durch Rückstellungsaufösungen (+ 10 T€) verursacht.

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 Zahlungsver-

pflichtungen 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 4,08 Prozent und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (4,2 Prozent) verringert. Über die

in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über weitere Kreditlinien. 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 2012:

Kapitalflussrechnung

	2012 T€	2011 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	+549,8	-278,1
Abschreibungen beim Anlagevermögen	+3.577,4	+3.776,7
Veränderung langfristiger Rückstellungen	+5,8	+36,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	+0,5	+2,4
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+4.133,5	+3.537,4
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-9,6	-9,3
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-757,1	-482,2
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	+326,5	-214,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+3.693,3	+2.831,7
planmäßige Tilgungen	-3.186,4	-3.188,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	+506,9	-356,9
II. Investitionsbereich		
Balkonanbauten, Modernisierungsmaßnahmen (abzgl. Zuschüsse)	-121,8	-293,8
Neubau	-2.923,2	-515,4
Anschaffung von Fotovoltaikanlagen	0,0	-57,1
Auszahlungen für Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung	-312,9	-69,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.357,9	- 936,2
III. Finanzierungsbereich		
Umschuldung/Rückzahlung von Darlehen (Saldo)	+2.537,8	+707,0
Erhöhung von Geschäftsguthaben (Saldo)	+1.210,1	+875,8
Auszahlung von Dividende 2012/2011	-304,3	-289,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+3.443,6	+1.293,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+592,6	-0,1
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+592,6	-0,1
Finanzmittelbestand am 31.12.2011/2010	+26,3	+26,4
Finanzmittelbestand am 31.12.2012/2011	+618,9	+26,3

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



Bericht des Vorstandes

Vermögenslage

	31.12.2012 T€	%	T€	Veränderungen gegenüber 2011 %
Anlagevermögen				
Sachanlagen	101.313,5	94,65	-219,5	-0,21
Umlaufvermögen	5.728,1	5,35	1.349,1	1,27
GESAMTVERMÖGEN	107.041,6	100,00	1.129,6	1,06
Fremdkapital				
langfristig	69.001,6	64,47	-648,7	-0,61
kurzfristig	5.579,2	5,21	326,5	0,30
Rückstellungen	705,4	0,65	-3,8	0,00
Eigenkapital	31.755,4	29,67	1.455,6	1,37
GESAMTKAPITAL	107.041,6	100,00	1.129,6	1,06

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 in den Neubau (+ 2.900 T€), in die Bauvorbereitung (+ 100 T€) sowie geleistete Anzahlungen (+ 180 T€) für Maschinen, denen Abschreibungen auf Wohn- und andere Gebäude (- 3.330 T€) gegenüberstanden. Im Umlaufvermögen stiegen die Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+ 250 T€), erhöhten sich die Sonstigen Vermögensgegenstände wegen Zuschussforderungen (+ 520 T€) und stichtagsbedingten Guthaben bei Kreditinstituten (+ 590 T€).

Die Abnahme des langfristigen Fremdkapitals setzt sich zusammen aus den Tilgungen (- 4.810 T€) und Neuaufnahme von Krediten (+ 4.160 T€). Die Erhöhung des kurzfristigen

Fremdkapitals ist zurückzuführen auf höhere Erhaltene Anzahlungen (+ 250 T€) sowie gestiegene Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (+ 410 T€), denen eine Rückführung eines kurzfristigen Darlehens (- 270 T€) gegenüber stand.

Die Steigerung des Eigenkapitals rührt vom Jahresüberschuss und entsprechenden Rücklagendotierungen (+ 270 T€) sowie von Einzahlungen auf die Geschäftsanteile (+ 1.200 T€) her.

Der Geschäftsverlauf war zufriedenstellend.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 nicht aufgetreten.

Risikobericht

Die Genossenschaft verfügt über ein ausreichendes und effektives Risikomanagementsystem, welches aus einem monatlichen Be-

richtswesen 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 geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen bei Fehlentwicklungen rechtzeitig einleiten zu können.

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

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit Mindestlaufzeiten von 1 bis 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 Vermö-

gens-, 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 2021 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 2012 wie folgt zu verteilen:

3,0 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 8.507.971,73 (Stand 01.01.2012)
= € 255.239,15.

Hamburg, den 02.04.2013

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 2012 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 2012 fanden 12 Aufsichtsratssitzungen statt, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, wobei im Laufe des Jahres der Wohnungs- und Mitgliederausschuss mit dem Technikausschuss zum Wohnungs- und Technikausschuss zusammengelegt wurde.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2012 geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Weitere Schwerpunkte der Beratungen und Prüfungen waren der Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2013 einschließlich der Planungen und Entwicklungen des EBV bis zum Jahre 2021, der Bericht des Prüfungsverbandes sowie aktuelle und künftige Neubauvorhaben.

Der Aufsichtsrat erklärt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß durchgeführt hat. Die notwendige



Übersicht über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Zu Beanstandungen hat es keinen Anlass gegeben.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2012 zuzustimmen.

Für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Hamburg, im April 2013

Der Aufsichtsrat

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

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang des Jahresabschlusses



1. Bilanz zum 31.12.2012

Aktivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		17.625,65	17.090,15
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	96.449.828,99		97.329.825,22
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.138.908,88		2.240.518,26
Grundstücke ohne Bauten	535.793,29		353.473,51
Technische Anlagen und Maschinen	549.499,00		575.507,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.314,65		257.057,66
Anlagen im Bau	1.027.952,22		737.289,27
Bauvorbereitungskosten	131.391,06		22.220,77
Geleistete Anzahlungen	180.173,39	101.295.861,48	0,00
Anlagevermögen insgesamt		101.313.487,13	101.532.982,41
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.833.355,76		3.592.010,38
Andere Vorräte	3.355,94	3.836.711,70	2.962,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	114.700,91		127.468,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.646,60		8.683,29
Sonstige Vermögensgegenstände	1.146.510,04	1.272.857,55	621.365,25
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		618.583,42	26.072,96
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	535,42
Bilanzsumme		107.041.639,80	105.912.080,50

Passivseite

	€	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		352.960,00		341.600,00
der verbleibenden Mitglieder		9.727.176,71		8.519.811,73
aus gekündigten Geschäftsanteilen		15.680,00	10.095.816,71	24.320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	6.263,29			(21.148,27)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		3.104.415,26		2.992.245,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	112.169,92			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage		6.300.000,00		6.117.530,79
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt / entnommen	182.469,21			(- 582.469,21)
Andere Ergebnisrücklagen		12.000.000,00	21.404.415,26	12.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(0,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		549.878,28		-278.116,01
Einstellungen in/ Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		-294.639,13	255.239,15	582.469,21
Eigenkapital insgesamt			31.755.471,12	30.299.861,06
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		590.329,00		584.535,00
Sonstige Rückstellungen		115.040,00	705.369,00	124.630,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		67.613.072,66		68.366.026,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.474.110,61		1.641.878,36
Erhaltene Anzahlungen		3.964.272,91		3.712.154,39
Verbindlichkeiten aus Vermietung		45.705,20		36.967,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.255.164,04		843.922,56
Sonstige Verbindlichkeiten		170.293,31	74.522.618,73	222.248,30
davon aus Steuern:	39.373,17			(53.279,84)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	3.942,53			(2.858,21)
Rechnungsabgrenzungsposten			58.180,95	79.856,48
Bilanzsumme			107.041.639,80	105.912.080,50



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2012 – 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	+18.006.218,35		+17.659.586,35
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	+150.729,70	+18.156.948,05	+150.352,28
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+241.345,38	+124.008,74
Andere aktivierte Eigenleistungen		+67.000,00	+30.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		+1.006.787,79	+621.166,04
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-10.106.958,62	-9.767.078,09
Rohergebnis		+9.365.122,60	+8.818.035,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.036.713,54		-1.003.761,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-186.857,89	-1.223.571,43	-225.156,81
davon für Altersversorgung	-11.070,66		(33.534,86)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.573.655,21	-3.719.686,67
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-569.117,41	-567.154,77
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		+15.536,33	+10.967,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.919.142,06	-3.050.603,63
davon aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen			(27.935,00)
	39.259,00		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+1.095.172,82	+262.639,42
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	+64,07
Sonstige Steuern		-545.294,54	-540.819,50
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		+549.878,28	-278.116,01
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-294.639,13	0,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	+582.469,21
Bilanzgewinn		255.239,15	304.353,20

3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2012

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 2012 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 - 5 Prozent) abgeschrieben.

Aktivierte Modernisierungskosten führen in einem Fall zu einer Verlängerung des Abschreibungszeitraumes um ein Jahr. Bei Neubauten, Geschäfts- und anderen Bauten betragen die planmäßigen Abschreibungen 2 bzw. 4 Prozent, bei Fertigaragen und Carports 5 Prozent, bei Außenanlagen 7 - 10 Pro-

zent sowie Fotovoltaikanlagen 10 bzw. 5 Prozent von den jeweiligen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die technischen Anlagen 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.

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.



Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2012

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 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	187.460,30	6.698,51	0,00	0,00	176.533,16	17.625,65	6.163,01
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	167.664.254,84	132.391,46	186.867,20	+2.499.769,38	73.477.399,71	96.449.828,99	3.329.837,29
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.874.283,47	0,00	0,00	0,00	1.735.374,59	2.138.908,88	101.609,38
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51	0,00	0,00	+182.319,78	0,00	535.793,29	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.236.695,53	9.608,27	3.588,47	+9.277,78	1.702.494,11	549.499,00	44.894,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.296.231,48	116.407,90	56.884,05	0,00	1.073.440,68	282.314,65	91.150,91
Anlagen im Bau	737.289,27	2.799.710,11		-2.509.047,16	0,00	1.027.952,22	0,00
Bauvorbereitungskosten geleistete Anzahlungen	22.220,77 0,00	112.966,61 180.173,39	3.796,32 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	131.391,06 180.173,39	0,00 0,00
Anlagevermögen insgesamt	176.371.909,17	3.357.956,25	251.136,04	0,00	78.165.242,25	101.313.487,13	3.573.655,21

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	17.455,51	24.152,13
Forderungen aus Zuschüssen	817.247,04	354.024,84

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 01.01.2012	8.885.731,73
Einzahlungen/Zugang	1.603.364,98
Auszahlungen/Abgang	393.280,00
Stand 31.12.2012	10.095.816,71

6. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 56 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	67.613.072,66	3.934.078,83	9.542.854,75	54.136.139,08	66.913.072,66	GPR *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.474.110,61	175.557,17	779.307,26	519.246,18	1.474.110,61	GPR *)
Erhaltene Anzahlungen	3.964.272,91	3.964.272,91	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.705,20	45.705,20	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.255.164,04	1.255.164,04	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	170.293,31	170.293,31	0,00	0,00	0,00	
GESAMTBETRAG	74.522.618,73	9.545.071,46	10.322.162,01	54.655.385,26	68.387.183,27	

*) GPR = Grundpfandrecht

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 3.619 T€ abgerechnete Nebenkosten.

2. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 11,4 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 3.400 T€
Zur Finanzierung sind folgende Darlehenszusagen noch nicht valuiert 150 T€

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

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

Außerdem wurden durchschnittlich 1,75 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2012	4.763
Zugang	2012	326
Abgang	2012	249
Ende	2012	4.840

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 1.207.364,98 €.

4. Aus Leasing-Verträgen besteht eine Verpflichtung zur Zahlung von rd. 27 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 31.12.2012

6. Mitglieder des Vorstandes:

Joachim Bode
Alexandra Chrobok

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Christiane Boekenhauer
Cordula Döhring
Rosemarie van Delft
Fred Bonkowski
Silke Flügel
Hans-Ulrich Niels

Hamburg, den 02.04.2013

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 25. April 2012 des Finanzamtes Hamburg-Nord - hat im abgelaufenen Geschäftsjahr aus den Erträgen ihres um 10.000 Euro erhöhten Stiftungskapitals von nunmehr 330.000 Euro zahlreiche Projekte bezuschusst. U. a. den Schulverein Kapellenweg, die Deutsche Parkinson Vereinigung e.V., den Musik im Gespräch e.V. sowie die Hausbruch-Neugrabener Turnerschaft von 1911 e.V. Weiterhin ist die EBV-Stiftung Hauptsponsor des Harburger Streetsocccercups 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 in Zusammenarbeit mit INVIA e.V. im Mietertreff Kniggestraße angeboten.

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.

Die Bilanz zum 31.12.2012 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€	€	Passiva
Wertpapiere	309.070,00	Stiftungsvermögen	330.000,00
Forderungen aus Zinsen	11.711,08	Rücklage	32.247,17
Bankguthaben	41.395,89	Rückstellung für Verwaltungskosten	248,12
Kasse	318,32	Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	0,00
	362.495,29		362.495,29

Hamburg, im Februar 2013

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)



Sandra Keck weiht die Leseinsel der Schule Kapellenweg ein



Wohnungsbestand

VE	Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer										Gesamt	Bindung ö.g. / f.f.							
		1	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½			4½	5	6	7	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	Lönstr. 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 (***)			8			12		7			10		1					38	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							
		1	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½			4½	5	6	7	8	9	10
	Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 81)																		72	31.12.2019
51	Radickestr. 2a - 6c	44		44				51	1											
	Reeseberg 180 - 184 (s. auch VE 83)																		140	31.12.2019
52	Reeseberg 177a - 181c (s. auch VE 84)							54											54	31.12.2019
53	Reeseberg 175 (s. auch VE 153)	5		4															9	f.f.
54	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 154)							7			1								8	f.f.
55	Roggestr. 7, 9			2							10								12	f.f.
57	Gottschalkring 3, 5, 4-6, 10-12, 16-22 Bandelstr. 3, 5	30		12				88			22									
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4				1			1								152	f.f.
59	Heinrich-Heine-Str. 29, 31	2		4															6	f.f.
60	Bremer Str. 75	1		5				3											9	f.f.
61	Reeseberg 108, 108a	4		8				6											18	31.12.2022
											2								2	f.f.
62	Reeseberg 104a			6				3											9	31.12.2022
											1								1	f.f.
63	Roggestr. 7a+b, 14a-c, 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2											43	31.12.2022
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	31.12.2022
67	Roseggerstr. 29, 31	3					6				3								12	31.12.2022
								1				1							2	f.f.
68	Schwarzenbergstr. 58	4			3		5	1											13	f.f.
69	Schwarzenbergstr. 64	1			4		4												9	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.
89	Winsener Str. 59			3	1		4												8	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	31.12.2022
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	31.12.2022
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									8	f.f.
134	Tilemannhöhe 21 - 29	4		21			3								1				28	f.f.
135	Tilemannhöhe 12a - 14b, 16, 18			4			50													
	Sophienstr. 30 - 34																		54	f.f.
153	Reeseberg 175 (s. auch VE 53)						9												9	f.f.



Wohnungsbestand

VE Belegenheit	Wohnungen nach Anzahl Zimmer										Gesamt	Bindung ö.g. / f.f.							
	1	1½	2	2½	2½	3	3½	3½	4	4½			4½	5	6	7	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	1127	110	19	1367	27	4	179	22	1	23	12	1	4	2	1	3213	

		Wohn-/ Nutzfläche			
Stand 31. Dezember 2012	f. f. gesamt:	2.273	Wohnungen	3.206	201.427,69 m ²
	ö. g. gesamt:	940	Gäste-WE	7	280,16 m ²
(* = Doppelhaushälfte (DH))		3213	Wohnungseinheiten	3.213	201.707,85 m ²
(** = Reihenhaushaus (RH))	Fortfall der Belegungsbindung ab		Einzelgaragen	330	4.671,27 m ²
(*** = außer Nr. 1, 25, 12, 22, 28, 30 RH)	01.01.2018	64	Stellplätze in 21 Tiefgaragen	666	8.819,57 m ²
(**** = Nr. 89, 97, 99, 105, 107, 113, 115 RH)	01.01.2020	338	Gewerbliche Objekte	31	4.730,61 m ²
(***** = Einzelhaus)	01.01.2021	44	Stellplätze im Freien	410	0 m ²
	01.01.2022	97	Stellplätze auf Parkpalette	38	456,00 m ²
	01.01.2023	112	Sonstige Objekte		
		655	(z. B. Motorrad-/Fahrradstellplätze, BHKW-Gebäude)	112	165,95 m ²
			Pachtgärten	49	0 m ²
f. f. = frei finanziert/keine Belegungsbindung			Eigengenutztes Büro	1	1.129,42 m ²
ö. g. = öffentlich gefördert			EBV-Treff Kniggestraße	1	138,51 m ²
31.12.2XXX = öffentlich gefördert bis				4.851	221.819,18 m²

Bestand an Fotovoltaikanlagen

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

Bestand an thermischen Solaranlagen

Belegenheit	m ²	Inbetriebnahme
1) Winsener Str. 59	15,00 m ²	1998
2) Roggestr. 7a/b	14,30 m ²	1999
3) Roggestr. 14a/b	22,20 m ²	1999
4) Roggestr. 16a/b	22,20 m ²	1999
5) Walter-Flex-Str. 2-6	21,75 m ²	2000
6) Goeschenstr. 1-5	120,00 m ²	2001
7) Bremer Str. 75	16,00 m ²	2001
8) Lohmannsweg 24/26	49,62 m ²	2002
9) Rosentreppe 1a	3,20 m ²	2002
10) Sophienstr. 28	55,20 m ²	2005
11) Metzberg 11-13	33,60 m ²	2006
12) Winsener Str. 84a/b	42,00 m ²	2006
13) Brandesstr. 5-9	42,06 m ²	2008
14) Schumannstr. 41	23,85 m ²	2010
15) Brandesstr. 6-8	25,80 m ²	2011
16) Reeseberg 104	33,30 m ²	2012
17) Petersdorfstr. 19 a/b	97,98 m ²	2012

Bestand an Blockheizkraftwerken

Belegenheit	Leistung KW		Inbetriebnahme
	elektrisch	thermisch	
1) Mehringweg 22	5,5	12,5	1997
2) Reeseberg 175a	5,5	12,5	1997
3) Sophienstr. 15a	28	64	1999
4) Vinzenzweg 10c	50	82	2007
5) Gottschalkring 8	50	92	2013



Verzeichnis unserer Vertreterinnen und Vertreter

Ort, wenn nicht anders angegeben: Hamburg
Stand: April 2013

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) Rosentrepp 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) Hastedstraße 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 104, 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 Fischer, Gerhard

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

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 Stocks, Jürgen

Ersatzvertreterinnen/Ersatzvertreter

- 1 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