



Eisenbahnbauverein
Harburg eG





Eisenbahnbauverein Harburg eG

Rosentreppe 1a
21079 Hamburg

Telefon 040 7 64 04-0

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



Der Vorstand der
Eisenbahnbauverein Harburg eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht 2020

Hamburg, im April 2021

100. Geschäftsjahr



		2016	2017	2018	2019	2020
Bilanzsumme	€	107,34 Mio.	110,40 Mio.	111,66 Mio.	111,57 Mio.	112,42 Mio.
Eigenkapitalquote	%	35,09	35,00	33,62	33,90	35,49
Investitionen	€	6,40 Mio.	3,12 Mio.	10,12 Mio.	4,73 Mio.	5,60 Mio.
Geschäftsguthaben	€	13,76 Mio.	14,59 Mio.	15,46 Mio.	15,28 Mio.	15,29 Mio.
Rücklagen	€	23,41 Mio.	23,51 Mio.	21,79 Mio.	22,39 Mio.	23,87 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	19,32 Mio.	19,95 Mio.	20,23 Mio.	20,89 Mio.	21,63 Mio.
Instandhaltung	€	5,85 Mio.	7,81 Mio.	9,81 Mio.	7,42 Mio.	6,32 Mio.
Bilanzgewinn	€	0,49 Mio.	0,40 Mio.	0,28 Mio.	0,15 Mio.	0,73 Mio.
Mitglieder		4.840	4.848	4.845	4.822	4.852
Eigene Wohnungen		3.217	3.216	3.259	3.245	3.208
Sonstige Objekte		1.680	1.680	1.706	1.709	1.676

| Mitgliedschaften:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW)

Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.

VNW-Landesverband Hamburg e.V.

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Handelskammer Hamburg

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

Der Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden e.V.

Sparda-Bank Hamburg eG

Alsterwatt eG



	Seite
Organe der Genossenschaft	7
Bericht des Vorstandes	8
Konjunkturelle Entwicklung 2020	8
Arbeitsmarkt	12
Branchenentwicklung in Hamburg	15
Neubauaktivitäten der Genossenschaft	22
Grundstücksverkehr	23
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	23
Vermietung	23
Modernisierung und Instandhaltung	23
Tätigkeit der Organe	24
Prüfung	25
Personalentwicklung	26
Mitglieder- und Mieterbetreuung	26
Bericht des Aufsichtsrates	27
Lagebericht der Genossenschaft	28
Ertragslage	29
Finanzlage	30
Vermögenslage	31
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	32
Bilanz zum 31.12.2020	34
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020	36
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2020	37
Bericht über die EBV-Stiftung	42
Wohnungsbestand	43
Bestand an Fotovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	47
Verzeichnis der Vertreter*innen	48

Gedenken

an im Berichtsjahr verstorbene Mitglieder



Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Bandemer	Elke	Mallü	Marianne
Becker	Olga	Mankiewicz	Nicole
Bellmann	Hans-Peter	Mathew	Marie-Anne
Bobowski	Erhard	Menk	Anneliese
Bojarski	Ingbert	Menk	Karlheinz
Bull	Wolfgang	Minkova	Alla
Burmeister	Egon	Möhring	Ruth
Denert	Esdert	Motzigkeit	Bernd
Dormeier	Beate	Müller	Andreas
Einfeldt	Renate	Müller	Friedo
Feldmann	Uwe	Nitzsche-Bäßler	Monika
Fiedler	Reinhold	Raetze	Klaus
Friedrich Sankt Johannis	Sönke	Rautins	Agris
Galster	Reinhard	Reinhard	Marga
Göcht	Rainer	Schaschek	Rainer
Grützmacher	Margarethe	Schettle	Harald
Günther	Andreas	Schilinski	Elena
Harte	Helga	Schlizio	Elisabeth
Heerlein	Liesa	Schmid	Clausine
Heimann	Norbert	Schwarz	Heinrich
Huntenburg	Helmut	Spantig	Kristine
Jankowski	Martha	Straten	Jens
Kampf	Günter	Striegler	Theo
Kiehl	Ursula	Strohsahl	Jürgen
Knüppel	Peter	Tilgner	Rita
Koehna	Wolfgang	Wendt	Klaus
Korthals	Irene	Wunderlich	Horst
Kowalewsky	Klaus	Zinkowski	Ranoriva
Krey	Edith	Zugschwerdt	Emma
Linke	Uwe	Zurheiden	Ingrid

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

Organe der Genossenschaft



5.025 Mitglieder

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

59 Vertreter*innen

für die Vertretersammlung zu wählen

die Vertreter*innen nehmen die Mitgliedsrechte
nach Gesetz und Satzung wahr und wählen:

mindestens 3, höchstens 6 Mitglieder des Aufsichtsrates

			Amtsperioden:
Christiane Boekenhauer	Vorsitzende		2005 – 2021
Cordula Döhring	stellv. Vorsitzende		1989 – 2022
Rosemarie van Delft	Schriftführerin		2011 – 2021
Fred Bonkowski	stellv. Schriftführer		2007 – 2022
Birgit Borchert			2016 – 2022

Prüfungsausschuss

Christiane Boekenhauer	Sprecherin
Fred Bonkowski	
Birgit Borchert	
Cordula Döhring	

Wohnungs- und Technikausschuss

Fred Bonkowski	Sprecher
Christiane Boekenhauer	
Birgit Borchert	
Rosemarie van Delft	
Cordula Döhring	

Der Aufsichtsrat bestellt:

mindestens 2, höchstens 3 Mitglieder des Vorstandes

Joachim Bode	1994 – 2024
Alexandra Chrobok	2009 – 2023

Christian Sachse
Handlungsbevollmächtigter



| Konjunkturelle Entwicklung 2020

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um 6,6 Prozent ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei - 5,0 Prozent. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 Prozent zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 Prozent. Beim verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 Prozent. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 Prozent zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 Prozent - trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 Prozent zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 Prozent zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Ex-

port beigetragen. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6 Prozent zurück. 2019 lagen die preisbereinigten privaten Konsumausgaben noch um 1,6 Prozent über dem Vorjahr. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/2009 bot der private Konsum keine Unterstützung für die Wirtschaft. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 3,4 Prozent (davon 2,5 Prozent). Dahinter verbergen sind u.a. auch Ausgaben für Corona-Schutzrüstungen und Krankenhausleistungen.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen gingen deutlich zurück. Preisbereinigt sanken sie um 3,5 Prozent - der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise 2009. Einzig die Bauinvestitionen stiegen um 1,5 Prozent (Vorjahr + 3,8 Prozent). Die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) sanken 2020 preisbereinigt um 12,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung waren rückläufig (- 1,1 Prozent).

Unter den Corona-Folgen gelitten hat auch der Außenhandel. Sowohl der Export als auch der Import sanken deutlich (preisbereinigt - 9,9 bzw. 8,6 Prozent). Besonders stark war der Rückgang infolge des eingebrochenen Reiseverkehrs bei den Dienstleistungsimporten.

Im Zuge der bis Anfang 2020 guten wirtschaftlichen Lage konnte der Staat deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen sind nach bisher vorliegenden Zahlen die Ausgaben 2020 coronabedingt gegenüber dem Vorjahr um 9,5 Prozent gestiegen (auf 1.707 Mrd. Euro). Gleichzeitig sanken die Einnahmen um 3,8 Prozent (auf 1.549 Mrd. Euro). Daraus ergibt sich ein Defizit von 158 Mrd. Euro.

Nach teils deutlichen Steigerungen in den Vorjahren sanken 2020 auf der Verteilungsseite die Arbeitseinkommen coronabedingt (- 0,5 Prozent,



davor + 4,2 Prozent). Die Corona-Folgen verdeutlicht der Blick auf überdurchschnittlich sinkende Nominallöhne in den besonders betroffenen Branchen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Rückgang etwa in der Luftfahrt bei - 32,2 Prozent, in der Reisebranche bei - 25 Prozent und im Beherbergungsgewerbe bei - 12,1 Prozent. Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgedeckt hat, ist hierbei nicht berücksichtigt. Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das dritte Jahr infolge rückläufig. Der Rückgang fiel 2020 deutlich aus - 7,5 Prozent (in den beiden Vorjahren - 0,5 bzw. - 2,7 Prozent).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 Prozent (davor 3 Prozent). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 Prozent (Vorjahr + 1 Prozent). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe - 9,7 Prozent).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau - stabiles Geschäft dank Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro bzw. + 4 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. Euro (+ 4,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72). Der öffentliche Bau legt um 6,5 Prozent und der Wirtschaftsbau um 1,1 Prozent zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 457,01 Mrd. Euro gerechnet, 2022 mit 480,34 Mrd. Euro (+ 2,9 bzw. 5,1 Prozent). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen (1,1 bzw. 2,6 Prozent). Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 bzw. 2,9 Prozent in diesem und im nächsten Jahr. Der Wirtschaftsbau verzeichnet in 2020 und in der Prognose 2021 real Rückgänge um 1,0 Prozent bzw. 1,8 Prozent. 2022 wird wieder ein Plus erwartet.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. In der realen Rechnung für 2021 bzw. 2022 wird mit etwa 2 Prozent bzw. 2,5 Prozent gerechnet. In 2020 lag der Zuwachs bei 1,7 Prozent. Ohne die temporäre Mehrwertsteuersenkung hätte der Zuwachs darüber gelegen.

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57



Prozent über dem Vorjahr (inkl. MwSt.). Rohbauarbeiten sind um 1,3 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 Prozent, Erdarbeiten 2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 1 Prozent mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76 Prozent zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 Prozent und Metallbauarbeiten 1,8 Prozent teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um knapp 1,6 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 Prozent. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 Prozent. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar; aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck. Ausdruck dessen ist auch die letzte Tarifeinigung im Baugewerbe (2,6 bzw. 2,7 Prozent west-ost plus Einmalzahlungen).

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben - im Gegensatz zur Ge-

werbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt - die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

2020 Plus bei den Baugenehmigungen Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilien- häusern und Ein-/Zweifamilienhäusern

2020 wurden nach bisherigem Stand (November) 331.909 Wohnungen genehmigt (+ 3,9 Prozent bzw. 12.377 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2020 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2019 waren es 360.578 Genehmigungen (davor 346.800).

Bis November 2020 entfielen auf den reinen Neubau 294.730 Genehmigungen (+ 13.455 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 168.933 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+ 5.473). Erneut wurden mehr Ein-/Zweifamilienhäuser genehmigt - insgesamt 108.537 (+ 24.937). Mit 71.166 Einheiten weiter rückläufig war die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen (- 4.334).

Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). In 2019 wurden in Deutschland laut



Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Der Gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2019) um rund 280.000 auf 42,5 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,1 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Statistisch stehen jedem Einwohner 47 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Auch die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen - auf 91,9 m². Gleichwohl leben 7,8 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). Das ist ein Anstieg um 340.000 gegenüber dem Vorjahr. In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 12,7 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten. Im EU-Durchschnitt sind 17,1 Prozent der Wohnungen überbelegt.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/ bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird sie durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Gesamtjahr 2020 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2019 293.000 Wohnungen (davor 287.000). Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite ambitioniert. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen des Bundes gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Bauüberhang auf dem höchsten Niveau seit 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 740.400 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 693.300). Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist.

| Arbeitsmarkt

Sinkende Erwerbstätigkeit in Deutschland

Starker Anstieg der Kurzarbeit

Arbeitslosenquote steigt

Zuwanderung sinkt weiter

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl coronabedingt um rund 477.000 (bzw. 1,1 Prozent).

Die Zahl der Arbeitnehmer sank 2020 auf 40,8 Millionen (- 324 000 bzw. - 0,8 Prozent). Besonders betroffen waren marginal Beschäftigte (sogenannte Minijobs, kurzfristig Beschäftigte, Ein-Euro-Jobs). Dagegen konnte bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, dank Kurzarbeit, die Beschäftigung stabil gehalten werden. So waren im April 2020 gut 6 Mio. Arbeitnehmer in Kurzarbeit - Ende 2020 waren es rund 2 Mio.. Im Januar 2021 stieg die Zahl der Kurzarbeiter wieder an – auf rund 2,6 Mio.. Bei den Selbstständigen setzte sich der seit neun Jahren bestehende Abwärtstrend fort (- 153.000 bzw. -3,7 Prozent auf zuletzt 4 Mio.). Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung



konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Die zuletzt stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Zuletzt (2019) lag die Nettozuwanderung allerdings bei 327.000. 2016, 2017 bzw. 2018 waren es 500.000, 416.000, bzw. 400.000. Für 2020 ist coronabedingt mit einer deutlich sinkenden Zuwanderung zu rechnen. Bis September sanken die Zuzüge um 25 Prozent. Für 2020 insgesamt ist mit einem um 25 bis 45 Prozent niedrigeren Wanderungssaldo im Vergleich zu 2019 zu rechnen.

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 Prozent (davor 5,0 Prozent). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (11,1 Prozent) und Bayern die niedrigste (3,6 Prozent). Für 2021 wird angesichts der anhaltenden Pandemie und bestehenden wirtschaftlichen Risiken mit noch steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf 2,9 Mio. bzw. 6,3 Prozent).

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2020 bezogen knapp 3.888 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.894 Mio.). Für 2021 wird mit 3.819 Mio. Empfängern gerechnet.

Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2020 122.170 Asylanträge gestellt - davon 102.581 Erstanträge (Vorjahr 166.000 bzw. 185.850). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 83,6 Prozent - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 57 Prozent aller Antragsteller).

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letzten verfügbarem Datenstand für 2020 mit 83,2 Mio. auf dem Vorjahresstand geblieben. Demgegenüber stieg die Einwohnerzahl zwischen 2018 zu 2019 noch um 200.000 (der geringste Zuwachs seit 2012). Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010).

Die Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Allerdings liegen für 2020 coronabedingt bisher nur unvollständige Daten vor. Danach wanderten von März bis Oktober 775.000 Menschen nach Deutschland ein (gegenüber Vorjahr - 28 Prozent). Die Fortzüge lagen im selben Zeitraum mit 635.000 26 Prozent unterhalb des Vorjahreswertes.

Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2020 wurden nach derzeitigen Berechnungen 775.000 Menschen geboren - 980.000 sind verstorben.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2019) auf 12,4 Prozent



(zuvor 12,2 Prozent). 21,2 Millionen Menschen und somit 26,0 Prozent der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Eine Person hat nach der hier verwendeten Definition einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Auch in den kommenden Jahren soll das durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum anhalten (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

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

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 Prozent (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen - auf rund 21 Mio. Im Weiteren

wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 7,4 Prozent. In der Euro-Zone waren es 7,8 Prozent. Die Spanne lag zwischen 2,2 (Litauen) und 12,4 Prozent (Spanien).

Entsprechend stieg auch die Arbeitslosenquote. Stand Dezember 2020 lag die Quote im EU-Durchschnitt bei 7,5 Prozent (davor rund 6 Prozent). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 3,1 Prozent (Tschechien) und 16,7 Prozent (Griechenland).

Für 2021 und 2022 wird in Erwartung des Endes der Corona-Pandemie mit einer deutlichen Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 4,1 bzw. 3 Prozent erwartet. In der Euro-Zone + 4,2 bzw. 3 Prozent. Mit Blick auf die Pandemie, anhaltende Handelskonflikte, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Die Inflation im Euroraum hat sich weiter verlangsamt (auf 0,3 Prozent im Dezember 2020). Im Vorjahresmonat waren es noch 1,6 Prozent. Auch im Jahresschnitt 2020 wird mit 0,3 Prozent gerechnet. Ursächlich sind insbesondere sinkende Energiepreise. Für 2021 und 2022 wird mit 1,1 Prozent bzw. 1,3 Prozent gerechnet. Für die EU insgesamt wird eine Inflation von 0,7 Prozent im Jahr 2020 und 1,3 bzw. 1,5 Prozent in den Jahren 2021 und 2022 prognostiziert.



Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Corona, Handelskonflikten und politischer Unsicherheit ist die globale Wirtschaft 2020 um 4 Prozent eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglich hohen Rückgängen über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3 Prozent ausweisen. Für China ist das einerseits das geringste Wachstum seit 1976, andererseits vor dem Hintergrund des globalen Umfelds ein Erfolg. Die USA mussten hingegen ein Minus von rund 4 Prozent verkraften.

2021 wird wieder mit einer wachsenden Weltwirtschaft gerechnet (+ 5,5 Prozent). Die größten Zuwächse werden für Asien prognostiziert. Der IWF rechnet für China und Indien mit einem Plus von 8,1 bzw. 11,5 Prozent.

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 Prozent wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 Prozent für 2021 auf rund 3 Prozent gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 Prozent) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 Prozent gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.



Tiefgarage Schwarzenbergstraße 58 – Betonsanierung abgeschlossen



| Branchenentwicklung in Hamburg

Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP

Auch in der Hamburger Wirtschaft sind die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich spürbar. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP; Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 nominal (in jeweiligen Preisen) um 4,5 Prozent gesunken. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Minderung der Wirtschaftsleistung um 6,6 Prozent. Das Hamburger Ergebnis entspricht damit der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt sank das Bruttoinlandsprodukt nominal um 4,2 Prozent und real um 6,6 Prozent. Einen deutlichen Rückgang gab es im verarbeitenden Gewerbe, der in seiner Höhe ebenfalls der Bundesentwicklung entspricht. In den drei für Hamburg bedeutsamen Bereichen Maschinenbau, „Sonstiger Fahrzeugbau“ und „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ kam es zu starken Einbußen im Vergleich zum Vorjahreshalbjahr. Auch im Dienstleistungsbereich entsprach der Rückgang der Bundesentwicklung. Hervorzuheben sind hier die sehr deutlichen Einbußen im Gastgewerbe. Auch im für Hamburg wichtigen Großhandel sank die Wirtschaftsleistung, während sich der Einzelhandel vergleichsweise gut behaupten konnte.

Zahl der Erwerbstätigen und Wohngeldbezug

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahr 2019 sank sie um 5.700 auf 1.286.600 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,4 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von minus 1,1 Prozent, so das Statistikamt Nord. Mit einem Anteil von 87 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier sank die

Erwerbstätigenzahl in Jahresfrist um 0,5 Prozent. Im produzierenden Gewerbe entwickelte sich die Erwerbstätigenzahl mit einem Rückgang von 0,1 Prozent etwas positiver. Ausschlaggebend war hier ein Anstieg im Baugewerbe um 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Am Jahresende 2019 haben 10.477 Haushalte in Hamburg Wohngeld bezogen. Das sind gut sieben Prozent weniger als ein Jahr zuvor, so das Statistikamt Nord. 47 Prozent der Unterstützten waren Einpersonenhaushalte, 14 Prozent Zwei- und 9 Prozent Dreipersonenhaushalte. Der Anteil der Wohngeldempfängerhaushalte mit vier Personen belief sich auf 14 Prozent, der mit fünf und mehr Mitgliedern auf 15 Prozent. Die Höhe der Wohngeldzahlungen je Haushalt lag bei durchschnittlich 185 Euro im Monat. Das sind drei Euro mehr als ein Jahr zuvor. Während Alleinwohnende monatlich im Mittel mit 122 Euro unterstützt wurden, erhielten Vierpersonenhaushalte 231 Euro und solche mit fünf und mehr Mitgliedern 316 Euro. Neben diesen reinen Wohngeldhaushalten gab es in Hamburg Ende 2019 weitere 224 wohngeldberechtigte Teilhaushalte, in denen nur ein Teil der Mitglieder Anspruch auf Wohngeld hatte („Mischhaushalte“). Ihre Zahl sank binnen Jahresfrist um 18 Prozent. Am Jahresende 2019 haben in Hamburg 180.744 Personen Grundsicherungsleistungen nach SGB II erhalten. Das waren mit 9,5 Prozent 0,4 Prozent weniger als ein Jahr zuvor (187.384 / 9,9 Prozent).

Anstieg der Bevölkerungszahlen verlangsamt sich.

Die Zahl der in Hamburg lebenden Personen ist auch im Jahr 2019 weiter angestiegen. Mit insgesamt 1.847.253 Personen ist sie im Vergleich zum Ende 2018 um 6.074 Personen gewachsen. Damit hat sich der Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre fortgesetzt, allerdings fällt er im Vergleich zum Vorjahr (plus 10.595 Personen) niedriger aus. Die Verteilung auf 49 Prozent Männer und 51 Prozent Frauen hat sich hingegen zum Vorjahr nicht



verändert (903.974 Männer und 943.279 Frauen). Im Jahresverlauf ist die deutsche Bevölkerung in Hamburg um 2.718 auf 1.541.632 Personen angestiegen. Im gleichen Zeitraum wuchs auch die Anzahl der Ausländerinnen und Ausländer (plus 3.356), die mit insgesamt 305.621 Personen knapp 17 Prozent der Gesamtbevölkerung in der Hansestadt ausmachten. Wie in den vergangenen Jahren waren es auch 2019 vor allem die Wanderungsgewinne, die zum Bevölkerungswachstum beigetragen haben. Mit insgesamt plus 5.003 Personen fällt der Saldo im Vergleich zu den Vorjahren jedoch geringer aus. Der Wanderungsgewinn setzt sich aus einem positiven Saldo bei den Ausländern (plus 9.157 Personen) und einem negativen Saldo (minus 4.154 Personen) bei den Deutschen zusammen. Ein Blick auf die Altersgruppen zeigt, dass der Wanderungsgewinn vor allem auf den Bewegungen der Altersgruppe der 20- bis unter 30-Jährigen beruht, bei denen im vergangenen Jahr 12.443 Personen mehr zu- als fortgezogen sind. Dem stehen Wanderungsverluste in vielen anderen Altersklassen gegenüber. So ist etwa bei den 35- bis unter 45-Jährigen ein Wanderungsverlust von 2.928 Personen zu registrieren. Darüber hinaus ist mit 3.466 Personen erneut ein positiver Saldo der sog. natürlichen Bevölkerungsbewegung zu beobachten. Dieser Wert setzt sich aus insgesamt 20.940 Geburten und 17.474 Sterbefällen zusammen. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Der Anteil der HamburgerInnen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,8 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,7 Prozent. Die Zahl der 80-jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt. In Hamburg lebten 2019 auf einem Quadratkilometer 2.515 Menschen – 143 Menschen mehr als im Jahr 1995. Trotz des aktuell verlangsamten Trends bleibt die Prognose unverändert, dass die Zahl der Einwohnerinnen und

Einwohner Hamburgs in den kommenden Jahren weiter ansteigen wird. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die Vorausberechnung liegt in drei Varianten vor, die sich in der Höhe der angenommenen Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs von rund 1,831 Mio. Ende 2017 auf 1,949 Mio. im Jahr 2040 steigen (Variante W1 mit geringerer Zuwanderung). In der Variante W2 mit moderater Zuwanderung wächst die Bevölkerungszahl auf 1,988 Mio. und in der Variante mit der höchsten Zuwanderung (W3) auf 2,051 Mio. Personen. Als Ursachen dieses Anstiegs werden weiterhin eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn (mehr Zu- als Fortzüge) prognostiziert.

Einbürgerung und Zuwanderung

In Hamburg wurden im Jahr 2019 5.838 Menschen eingebürgert. Das sind 66 mehr als im Jahr 2018. Ein besonders starker Anstieg war für die Anzahl der Einbürgerungen aus dem Vereinigten Königreich zu verzeichnen: Nach 308 Fällen im Jahr 2018 wurden 2019 mit 714 Personen mehr als doppelt so viele Britinnen und Briten eingebürgert. Mit diesen 714 Fällen bildeten die eingebürgerten Britinnen und Briten die größte Gruppe unter den bisherigen Staatsangehörigkeiten. Es folgt Afghanistan mit 695 und die Türkei mit 529 Personen.

Lagebild Geflüchtete

Im Juli 2020 lebten 55.287 Flüchtlinge in Hamburg. Im Ankunftszentrum und den Erstaufnahmen sind gegenwärtig rund 600 Personen (temporär) untergebracht. Knapp 24.000 Personen leben in Folgeunterkünften. In den sieben Hamburger Bezirken verteilen sich die Flüchtlingsunterkünfte wie folgt: Altona (14), Bergedorf (10), Eimsbüttel (11), Harburg (12), Mitte (17), Nord (19), Wandsbek (24). Hier sind insgesamt 23.459 Menschen untergebracht. Weitere 6.162 Men-



schen leben an 15 Standorten mit sogenannten „Unterkünften mit Perspektive Wohnen“, in denen vollständige abgeschlossene Wohneinheiten in einem hohen Standard des sozialen Wohnungsbaus (Neubau) realisiert sind. Davon waren laut Ausländerzentralregister am Stichtag 31. August 2020 insgesamt 6.618 Personen in Hamburg im Besitz einer sogenannten Duldung. Die Ausreisepflichtigen, deren Abschiebung ausgesetzt ist, kommen vornehmlich aus Afghanistan (1029), der Russischen Föderation (628), Irak (553), Ghana (506), Iran (393), Ägypten (330) und Serbien (309). Jene 2818 Ausreisepflichtigen, die keine gültige Duldung haben, stammen aus folgenden Hauptherkunftsländern: Polen (295), Rumänien (191), Albanien (171), Afghanistan (160), Nordmazedonien (159), Türkei (147), Serbien (139), Bulgarien (111), Ghana (110), Russische Föderation (66) und Ägypten (66). Nicht jeder, der „ausreisepflichtig“ ist, kann auch abgeschoben werden, beispielsweise, weil Reisedokumente fehlen.

Struktur der Hamburger Haushalte

Ende 2019 lebten in 18 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren - vor rund 30 Jahren waren es noch 25 Prozent. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Rund ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg zwischen 2009 und Ende des Jahres 2019 von 51,6 Prozent auf 54,3 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,8 m² in Anspruch. Das sind 2,0 Prozent weniger als im Vorjahr (39,6 m²).

Grundstücksmarkt

Die Zahl der 2019 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 2 Prozent zurück auf rund 12.100. Der

Geldumsatz stieg nur leicht auf rund 12,3 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2019 insgesamt rund 1,6 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,3 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus: Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 57 Prozent, bebauten Grundstücken mit 34 Prozent, unbebauten Bauflächen mit 8 Prozent und sonstigen Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2019 rund 11 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 27,8-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 7 Prozent. Im Mittel wurde rund 1.700 Euro pro m² zu errichtender Wohnfläche gezahlt. Die Preise von Einfamilienhausbauplätzen stiegen 2019 um 9 Prozent. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2019 durchschnittlich rund 496.000 Euro. 2019 wurden in Hamburg sowohl 2 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser als auch 2 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging hingegen um rd. 2 Prozent zurück. Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 6 Prozent an. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 2019 rund 8 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen in 254.661 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,2 Quadratmeter. Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei mehr als 80 Prozent um Mietwohnungen. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht



ganz 46 Prozent. Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Anfang des Jahres 2020 mit 77.491 Wohnungen 8,0 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 20.002 Wohnungen und damit 25,8 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen. In den 2.000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 insgesamt Baugenehmigungen für über 100.000 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen v.a. in innenstadtnahen Vierteln.

Entwicklung der Bauwirtschaft

In allen Bereichen des Bauhauptgewerbes gab es in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 Steigerungsraten von mehr als 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im Wirtschaftsbau (plus 68,6 Prozent), Straßenbau (plus 60,9 Prozent) und Wohnungsbau (plus 57,9 Prozent) konnten sich die Hamburger Baubetriebe gleichermaßen über steigende Auftragseingänge freuen. Die größeren Betriebe des Hamburger Bauhauptgewerbes haben in diesem Zeitraum Aufträge im Wert von knapp 1,57 Mrd. Euro angenommen. Der Wert der Auftragseingänge stieg damit gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 61,5 Prozent. Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen mit 1,45 Mrd. Euro um 4,8 Prozent über dem der ersten neun Monate des Vorjahres.

Im Juni 2019 gab es in Hamburg 989 Betriebe des Bauhauptgewerbes und damit 13 Prozent mehr

als im Juni 2018. Die Zahl der baugewerblich tätigen Personen stieg ebenfalls um 13 Prozent auf knapp 12.000.

Baugenehmigungen

Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres 2020 erneut die selbst gesetzte Zielmarke von jährlich 10.000 genehmigten Wohneinheiten erreicht.

Die genehmigten Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke: (Hamburg-Mitte 1.464, Altona 924, Eimsbüttel 1.383, Hamburg Nord 1.728, Wandsbek 2.102, Bergedorf 825, Harburg 1.042, Vorbehaltsgebiete Hafen-City, Neue Mitte Altona 539, Gesamt 10.007)

Baufertigstellungen und Abgänge

In Hamburg sind im Jahr 2019 insgesamt 9.805 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von 818.670 Quadratmetern (m²) fertig gestellt worden. Darunter befanden sich 2.290 neue Wohnungen in Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen. Im langjährigen Vergleich erreichte die Fertigstellungszahl damit zwar nicht ganz den Spitzenwert des Jahres 2018, blieb aber weiter auf hohem Niveau. Im Vorjahresvergleich wurden 8,1 Prozent weniger neue Wohnungen und 3,6 Prozent weniger neue Wohnfläche bezugsfertig. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohnungen stieg im Vergleich zum Vorjahr von 79,6 m² auf 83,5 m². Der Schwerpunkt der Fertigstellungen beim Neubau von Wohngebäuden in Hamburg lag mit 7.653 neuen Wohnungen auch im Jahr 2019 beim Neubau von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern wurden 1.395 Wohnungen bezugsfertig. Außerdem wurden 571 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, 155 Wohnungen im Neubau von Nichtwohngebäuden und 31 Woh-



nungen in Wohnheimen fertig gestellt. Insgesamt sind im Jahr 2019 in den Hamburger Bezirken 144 Wohnungen abgegangen.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent. Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 Prozent gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau: 2017 betrug der Anstieg 0,42 Euro/m² und 2019 nur noch 0,22 Euro/m². Die nächste Erhebung wird für den Mietenspiegel 2021 durchgeführt.

Bündnis für das Wohnen

Mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und der städtischen SAGA Unternehmensgruppe sowie unter partnerschaftlicher Beteiligung der Hamburger Mietervereine traf der Senat im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ verbindliche Absprachen über den Bau von Wohnungen – inklusive der gewünschten Quote von einem Drittel gefördertem Mietwohnraum – sowie der Modernisierung von Mietwohnungen unter Berücksichtigung der stadtbildprägenden Backsteinfassaden und der besseren Versorgung von Wohnungsnotfällen und zum Mietrecht. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird seit 2011 in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. 2016 wurde ein zweites „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen.

Anstatt bis dahin jährlich 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen, wurde im neuen Bündnis die Erteilung von 10.000 Baugenehmigungen jährlich vereinbart. Seit 2017 werden davon 3.000 Wohnungen, anstatt bisher 2.000 Wohnungen, öffentlich gefördert. Das zweite Bündnis endete mit der letzten Legislaturperiode. Im Jahr 2021 soll ein drittes – erweitertes – „Bündnis für Wohnen und Klima“ geschlossen werden. Ziel des Wohnungsbaus ist ein Drittelmix aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen. Das Ergebnis der gemeinsamen Anstrengungen sind mehr als 100.000 genehmigte Wohneinheiten seit 2011, darunter mehr als 20.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit 2013 wurden jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2019 waren es 9.805 fertiggestellte Wohnungen, zuletzt wurden 1977 so viele Wohnungen gebaut. Mit 192 bewilligten öffentlich geförderten Mietwohnungen pro 100.000 Einwohnern steht Hamburg im Berichtsjahr 2019 erneut mit großem Abstand an der Spitze aller Länder.

Wohnungsbauförderung

Im vergangenen Jahr sind in Hamburg 3.472 Wohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt worden. Für weitere 2.643 Neubauwohnungen mit sozialer Bindung hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) im selben Zeitraum die Förderungen bewilligt. Durch die Corona-Schockwellen vor allem des Frühjahrs war es damit erstmals nicht möglich, die 2017 selbst gesetzte Zielzahl von jährlich 3.000 Neubaubewilligungen zu erreichen. Verschiedene Investoren hatten erwartete Projekte im Zuge der Pandemie zeitlich zurückgestellt. Die Ziele bleiben aber Maßgabe für die kommenden Jahre: Auch für 2021 und 2022 hat der Senat ein Programm beschlossen, das unter anderem mindestens 3.000 neue geförderte Sozialwohnungen pro Jahr ermöglicht. Die Wohnraumförderung wird auf ho-



hem Niveau auch in den Jahren 2021 und 2022 fortgesetzt. Weiterhin stehen Mittel für jährlich mindestens 3.000 Neubauwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bereit. Die Dauer der Belegungsbindung wird im Neubau zudem deutlich verlängert, auf mindestens 30 statt bislang 20 Jahre sowohl im 1. als auch im 2. Förderweg. Hinzu kommen Mittel für jährlich 5.130 geförderte Modernisierungen pro Jahr und mindestens 800 neue Bindungen im Bestand durch Verlängerungen und Ankäufe. Die Förderhöhe im Neubau wird für 2021 und dann erneut für 2022 um jeweils zwei Prozent angehoben, um steigenden Baukosten Rechnung zu tragen. Zugleich steigen die Anfangsmieten jährlich um zehn Cent, so dass sie im ersten Förderweg für 2021 bei 6,80 Euro pro Quadratmeter liegen und im zweiten Förderweg bei 8,90 Euro. 2022 sind es dann 6,90 bzw. 9 Euro.

Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger

Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2019 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,14 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2020 wird ein Anstieg um rund 16 Prozent auf fast 1,4 Milliarden Euro prognostiziert. Für den Bau von Wohnungen wurden rund 575 Millionen Euro ausgegeben. 50 Prozent aller Investitionen der VNW-Unternehmen fließen in den Neubau, 2020 sollen es 54 Prozent sein.

Stromerzeugung und Wasserverbrauch

In Hamburg sind 2019 rund 9,1 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem Rückgang von 17,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ursache hierfür ist die deutlich geringere Stromerzeugung aus Kohle, die um rund 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr sank. Trotzdem stammte mit 8,4 Mio. MWh und einem Anteil von 91,9 Prozent der weitaus überwiegende Anteil des erzeugten Stroms aus fossilen Energieträgern. Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind gut 4 Prozent



Eigentlich unvorstellbar!

mehr als im Vorjahr und entspricht 7,1 Prozent der gesamten Stromerzeugung. Gut ein Drittel des aus erneuerbaren Energien gewonnenen Stroms stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Biogas liegt – nach Klärgas und Klärschlamm – mit einer Strommenge von rund 79.000 MWh und einem Anteil von rund 12 Prozent an vierter Stelle. Die Stromausspeisung aus Batteriespeichern belief sich auf 21 MWh. Jeder Hamburger nutzt durchschnittlich 110 Liter Trinkwasser am Tag – als Lebensmittel, aber auch zum Duschen, für die Waschmaschine oder für die Toilette. Pro Haushalt fallen für Trink- und Abwasser pro Hamburger Haushalt knapp 400 Euro an.

CO2-Emissionen Verursacherbilanz

Die gesamten Hamburger Emissionen sind nach der Verursacherbilanz von 16.398 Tsd. t im Jahr 2017 auf 16.321 Tsd. t im Jahr 2018 erneut leicht zurückgegangen. Dahinter stehen in erster Linie Veränderungen beim CO₂-Gehalt des Stroms. Längerfristig sind die Emissionen rückläufig. Seit

1990 sind sie nach der Verursacherbilanz um 21,2 Prozent gesunken. Auch im Gebäudebereich sind trotz eines Anstiegs der Wohnfläche um ca. 17 Prozent die CO₂-Emissionen Hamburgs seit 1990 zurückgegangen. Zwei Faktoren stehen hinter dieser Entwicklung. Zum einen ging wegen besserer Dämmung der Heizenergieverbrauch zurück. Zum anderen gab es einen massiven Umstieg von Öl- auf Gasheizungen. Die Verursacherbilanz bezieht sich auf den Endenergieverbrauch und hat damit einen direkteren Bezug zum Verbrauchsverhalten von Wirtschaft und privaten Haushalten. Sie ist die für den Klimaschutz maßgebliche Bilanz, da sie stärker die Veranlassung – im Sinne der Verursachung – und damit die durch Klimaschutzmaßnahmen in Hamburg beeinflussbaren Faktoren abbildet. Sie wird zur Definition der Hamburger Klimaziele herangezogen und bildet die Grundlage für die Einsparverpflichtungen der Stadt.



Kita Reeseberg: Zur Einweihung gab es vom EBV eine „Schultafel“



| **Neubauaktivitäten der Genossenschaft**

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

Die Koordinierung der Arbeiten auf dieser Baustelle gestalten sich als schwierig. Mit der Fertigstellung der 24 Drei- und Fünfstückwohnungen mit Wohnflächen von 70 – 120 Quadratmetern sowie einer Tiefgarage mit 27 Stellplätzen kann erst zum Oktober 2021 gerechnet werden.

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

Der geplante Abriss der Häuser Bremer Straße 114, 116 + 136 sowie Gottschalkring 2 konnte im I. Halbjahr 2020 erfolgen. Der Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird

u. a. coronabedingt erst im Februar 2021 erfolgen. Zuvor erfolgt auch noch ein Flächentausch mit der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Bauantrag wurde bereits im September 2020 gestellt. Nach Erhalt der Baugenehmigung rechnet die Genossenschaft mit einem Baubeginn für die ersten 50 Wohnungen – alle öffentlich gefördert – noch im zweiten Quartal 2021. Nach deren Fertigstellung und dem Umzug der verbliebenen 11 Mieter sollen ab Ende 2022 die Häuser Bremer Straße 118- 124 und die Bandelstraße 1 + 2 abgerissen werden. Danach beginnt der Neubau von weiteren 95 Wohnungen, von denen 15 öffentlich gefördert werden.

| **Grundstücksverkehr**

Erwerbs- oder Veräußerungsvorgänge fanden im Geschäftsjahr nicht statt.



Milchgrund im Januar 2021

| Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Vermietung

Die Anfrage nach Wohnraum bei der Genossenschaft ist nach wie vor erfreulicherweise anhaltend hoch. Neuaufnahmen von Mitgliedern erfolgen aber weiterhin nur in Verbindung mit dem Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Mieterwechselrate liegt mit 6,4 Prozent – vermutlich pandemiebedingt - unter dem Niveau des Vorjahres (7,2 Prozent) . Eine direkte Weitervermietung gekündigter Wohnungen war immerhin zu knapp 40 Prozent (Vorjahr 51 Prozent) möglich, in den anderen Fällen waren von geringfügigen Nachbesserungen bis hin zur Vollmodernisierung Investitionen in die jeweiligen Wohnungen erforderlich. Die Mietausfallquote gemessen am Gesamtumsatz beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 4,0 Prozent (Vorjahr 3,8 Prozent). Bereinigt um die zum Abbruch vorgesehenen Objekte liegt die Ausfallquote bei 2,9 Prozent (Vorjahr 2,4 Prozent).

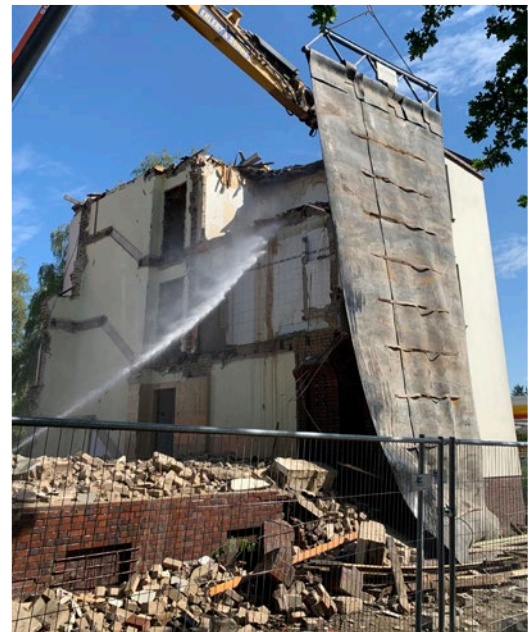


Gottschalkring 2 – Es war einmal

Der Objektbestand ist in einer Anlage zu diesem Bericht dargestellt.

Notwendige Änderungen von Mieten und Nutzungsgebühren wurden nach Gesetz, Satzung und den unternehmensgemäßen Erfordernissen vorgenommen. Dabei orientieren sich die

Bremer Straße 114/116 Abbrucharbeiten





Miethöhen für den Althaus- und ungebundenen Wohnungsbestand geringfügig unterhalb der Mittelwerte des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels.

Modernisierung und Instandhaltung

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

Die ehemalige Gaststätte im **Reeseberg 178 a** wurde zu einer Kindertagesstätte umgebaut und ergänzt idealerweise die nebenan im ehemaligen Drogeriemarkt befindliche Krippe. Ebenso wurde das ehemalige Sportfachgeschäft am **Harburger Ring 31** umgebaut; nunmehr ist hier ein Schlüssel- und Sicherheitsdienst eingezogen. In der **Schwarzenbergstr. 58** war eine umfangreiche Tiefgaragensanierung erforderlich.

Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern **Winsener Str. 47, Sudermannstr. 2 + 22, Mozartstr. 35, Zimmermannstr. 2, 18, 24, 21** und **Reeseberg 20, 24 + 61** fortgesetzt.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft 63 Leerwohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel durchgeführt und 13 Einzelanfragen nach Badumbauten erfüllt.

Im Arbeitsplan 2021 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Das Fensteraustauschprogramm wird mit der **Bremer Str. 126** zum Abschluss gebracht. In der **Humboldtstr. 118** erfolgt eine Fassadensanierung. Ebenso werden die **Herderstr. 5 + 7** energetisch saniert. In der **Roggestr.** erfolgt eine umfangreiche Tiefgaragensanierung. Das Gelände vor den Häusern **Rosseggerstr. 2 a-e** – der sogenannte **Paschu-Park** – soll mit Hilfe öffentlicher Mittel zu einem vorzeigenswerten Spielplatz ertüchtigt werden. Und

erneut wird eine ähnlich hohe Anzahl wie im abgelaufenen Geschäftsjahr von Leerwohnungsmodernisierungen erfolgen. Weiterhin erfolgt in verschiedenen Verwaltungseinheiten der Austausch von Gasetagenheizkesseln gegen Brennwert-Thermengeräte. Auch die Ergänzung fehlender Fahrradabstellplätze im Außenbereich wird von der Genossenschaft fortgesetzt. Zusätzlich sollen eingehauste Müllsammelplätze entstehen.

| Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand pandemiebedingt erstmalig im ausschließlich schriftlichen Verfahren am 28. Mai 2020 statt. Der versandte Geschäftsbericht einschließlich Jahresabschluss mit der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung per 31. Dezember 2019 sowie ergänzenden Erläuterungen zur Tagesordnung führten im Vorfeld zu keinerlei Nachfragen. Das Ergebnis der Zählkommission fand im Protokoll zur Versammlung seinen Niederschlag. 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 2019 wurde ebenfalls beschlossen. Wahlen zum Aufsichtsrat konnten nicht durchgeführt werden. Aus diesem Grunde blieben die Aufsichtsratsmitglieder Christiane Boekenhauer und Rosemarie van Delft bis zur nächsten Vertreterversammlung kommissarisch im Amt.

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

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



| Prüfung

In der Zeit zwischen dem 22. September und 16. Oktober 2020 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung teilweise im Hause des EBV und anderenteils in Form des mobilen Arbeitens durch. In seinem Prüfungsbericht vom 16. Oktober 2020 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse folgendes wieder:

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind vor dem Hintergrund bestehender Beleihungsspielräume und freier Kreditlinien geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.



White Dinner – die Corona-Auflagen waren einhaltbar



| Personalentwicklung

Im Berichtsjahr beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich zehn kaufmännische (davon fünf in Teilzeit) und drei technische Angestellte, eine Sozialarbeiterin, fünf hauptamtliche Hausmeister sowie zwei Raumpflegerinnen (beide in Teilzeit). Daneben wurden bedarfsweise Aushilfskräfte eingesetzt. Ab August 2020 wurde ein zweiter Ausbildungsplatz für den Beruf Immobilienkauffrau besetzt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir allen Mitarbeiter*innen das mobile Arbeiten ermöglicht.

Neben dem Homeoffice konnten zahlreiche digitale Fortbildungsangebote angenommen werden, diese ersetzen aber nicht die wichtigen sozialen Kontakte und den mitunter interessanteren Erfahrungsaustausch in den „Kaffeepausen“ von Seminaren oder auf Arbeitstagen.

| Mitglieder- und Mieterbetreuung

Die Covid 19 – Einschränkungen haben nahezu alle Aktivitäten der beiden Nachbarschaftstreffe lahmgelegt. Nach der Blumenausgabe am 14. März begann der erste Lockdown. Auch nach Aufhebungen von Beschränkungen trauten sich viele nicht an Angeboten der Genossenschaft teilzunehmen. Lediglich vier Ausfahrten, ein paar kleine Kaffeekränzchen sowie das White Dinner im Freien konnten stattfinden. Alle weiteren Aktivitäten wie z. B. der DiscoMove oder die Sued-Kultur-Music-Night fielen der Pandemie zum Opfer. Ein kleiner Lichtblick war die Teilnahme und Unterstützung des „Sommer im Park - Spirit of Harburg“. Aber auch die touristische Vermietung unserer beliebten Gästewohnungen war untersagt. Und über allem stand das Beachten der Hygiene und Verhaltensregeln.



„Sommer im Park – Spirit of Harburg“ 8 Stunden live auf Hamburg 1

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 fanden 9 Aufsichtsratssitzungen statt, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, um sich vor Ort z.B. die Tiefgaragensanierung erläutern zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2020 geprüft. Es gab keine Beanstandungen. Weitere Schwerpunkte der Beratungen und Prüfungen waren die Neubau- und Modernisierungsaktivitäten der Genossenschaft sowie der Bericht des Prüfungsverbandes.



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

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen.

Hamburg, im April 2021

Der Aufsichtsrat

Birgit Borchert,
Christiane Boekenhauer (Vorsitzende),
Fred Bonkowski,
Rosemarie van Delft,
Cordula Döhring (stellv. Vorsitzende)
(von links - aufgenommen vor der Pandemie)



Grundlagen des Unternehmens

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) hat ihren Sitz in Hamburg und verfügt per 31.12.2020 über 3.208 eigene Wohnungen, 27 Gewerbeobjekte, 1.444 Pkw-Stellplätze – davon 978 in Garagen – und ein eigengenutztes Büro. Daneben werden noch 204 sonstige Objekte wie Pachtgärten, Fahrradplätze u.a. angeboten. Zum EBV gehören 4.852 Mitglieder sowie eine 59 köpfige Vertreterversammlung. Der Wohnungsbestand hat sich um 37 Einheiten verringert, 35 davon waren Abbrüche, es gab eine Still- und eine Zusammenlegung. Zurzeit werden 24 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen neu errichtet.

Der gesamte Wohnungsbestand wird nahezu ausschließlich den Mitgliedern der Genossenschaft zur Nutzung überlassen. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum, gut ausgestatteten Wohnungen und einem stabilen Wohnumfeld ist unverändert hoch. Das Geschäftsmodell der EBV ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Hamburg und in den angrenzenden Gemeinden ist als günstig zu bezeichnen.

Speziell für Hamburg wird ein nach wie vor hoher Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist nach wie vor steigend und ist im Jahre 2019 um 6.074 auf 1.847.253 gewachsen. Eine Modellrechnung bis zum Jahre 2040 des Statistischen Landesamtes weist in allen 3 Varianten Anstiege auf 1.949 Mio. sowie 1.988 Mio. bzw. 2.051 Mio. Personen aus. Einhergehend damit wächst auch die Anzahl der Haushalte, allerdings durchaus unterschiedlich in der Größe der dazugehörenden Personen.

Geschäftsverlauf

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

Die Ist-Zahlen 2020 sind nahezu identisch mit den Planansätzen. Verschiebungen gab es nur innerhalb der Instandhaltungsaufwendungen, hier sind pandemiebedingt einige Arbeiten in bewohnten Wohnungen nicht ausgeführt worden, dafür sind

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	21.500	21.637	20.895
Instandhaltungsaufwendungen	6.560	6.321	7.420
Zinsaufwendungen	1.400	1.433	1.604
Jahresüberschuss	2.560	2.207	749



andere Ausgaben (z. B. Umbau der Kita Reeseberg 178) diesem Bereich zugeordnet worden.

Die Mehrzahl der Nutzungsgebühren wurde zuletzt am 1.2.2019 um bis zu 5 Prozent erhöht, lediglich bei Neuvermietungen und auslaufenden Belegungsbindungen werden Mietanpassungen vorgenommen. Die Durchschnittsmiete lag im Dezember 2020 bei 6,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,56 Euro) und damit deutlich unter dem Mittelwert in Höhe von 8,66 Euro pro Quadratmeter der zurzeit gültigen Hamburger Mietenspiegel vom November 2019. Die Fluktuationsrate lag – vermutlich pandemiebedingt – mit 6,4 Prozent unter dem Vorjahresniveau (7,2 Prozent).

Für Instandhaltungs- und Modernisierungskosten hat die Genossenschaft im abgelaufenen Jahr 29,66 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 35,41 Euro) aufgewendet.

Insgesamt kann die Beurteilung der Genossenschaft als positiv angesehen werden, da der Wohnungsbestand künftig erweitert wird, die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt wurden und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

| Ertragslage

Die Genossenschaft weist im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von rd. 2,2 Mio. € aus (Vorjahr 0,7 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergab:

Zum positiven Ergebnis der Hausbewirtschaftung trugen erhöhte Umsatzerlöse (+ 740 T€) sowie geringere Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (-1.100 T€) bei. In „Sonstiger betriebliche Erträge“ sind erhöhte Versicherungserstattungen (+ 160 T€) gegenüber dem Vorjahr enthalten. Zinsaufwendungen (- 170 T€) und Abschreibungen (- 40 T€) blieben ebenfalls unter den Vorjahreszahlen.

Der negative Saldo „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ entsteht aufgrund der hier ausgewiesenen Aufwendungen für den Mitgliederbereich, denen keinerlei Erträge gegenüberstehen. Das „Neutrale Ergebnis“ fiel negativ aus, da hier u. a. Abbruchkosten auszuweisen sind. Der negative Ausweis bei den Steuern ist dem hohen Jahresüberschuss geschuldet, da die Verlustvorträge nunmehr aufgebraucht sind.

Ertragslage in T€	2020	2019	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+2.693,8	+ 911,9	+1.781,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-179,0	+ 28,2	-207,2
Neutrales Ergebnis	-267,0	- 227,7	-39,3
Ergebnis vor Ertragssteuern	+2.247,8	+ 712,4	+1.535,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-40,0	+ 37,0	-77,0
Jahresüberschuss	+2.207,8	+ 749,4	+1.458,4



| Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Genossenschaft jederzeit in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Als anlageintensives Unternehmen ist der EBV zur Finanzierung seiner Investitionen in besonderem Maße auf Fremdkapital angewiesen. Somit haben die Fremdkapital-

kosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,99 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (2,28 Prozent).

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2020:

Kapitalflussrechnung

	2020 (€)	2019 (€)
Jahresüberschuss	+ 2.207,8	+ 749,4
Cashflow nach DVFA/SGI ¹⁾	+ 6.806,4	+ 5.411,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 9.246,6	+ 5.896,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 5.559,4	- 4.732,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.649,1	- 1.599,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+ 38,2	- 436,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	+387,2	+ 349,0

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2020	2019
Eigenkapitalquote	%	35,49	33,90
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,65	6,56
Fluktuationsrate	%	6,40	7,20
Leerstandsquote zum Stichtag	%	4,00	3,80
Zinsquote pro Euro	%	8,51	9,86
Mietenmultiplikator	Faktor	5,44	5,86

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

Schmalenbach Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.



| Vermögenslage

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

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen um die Investitionen in Neubauprojekte (+5.330 T€) sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (+250 T€) geschmälert um die üblichen Abschreibungen auf diese Positionen (-4.460 T€). Das Umlaufvermögen veränderte sich hauptsächlich bei den Sonstigen Vermögensgegenständen (-480 T€),

noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+170 T€) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (+40 T€).

Der Zugang beim langfristigen Fremdkapital setzt sich aus Darlehensneuaufnahmen (+6.800 T€), saldiert mit den vereinbarten Tilgungen und Sondertilgungen (-6.000 T€) sowie Umwidmung aus der Kurzfristigkeit (+500 T€) zusammen. Die Minderung des kurzfristigen Fremdkapitals beruht vorrangig auf vorstehende Umwidmung sowie Rückzahlung weiterer Euriborkredite (-3.500 T€), dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen (+T€ 100) sowie der stichtagsbedingten erhöhten Ausweisung von Rechnungen für Lieferungen und Leistungen (+800 T€).

	31.12.2020		Veränderungen gegenüber 2019
	T€	%	T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	106.825,1	95,02	1.101,1
Finanzanlagen	5,0	0,00	5,0
Umlaufvermögen	5.593,9	4,98	-259,0
Gesamtvermögen	112.424,0	100,00	847,1
Fremdkapital			
langfristig	63.125,6	56,15	1.321,5
kurzfristig	7.895,3	7,02	-2.717,1
Rückstellungen	1.511,0	1,34	174,6
Eigenkapital	39.892,1	35,49	2.068,1
Gesamtkapital	112.424,0	100,00	847,1



Die Rückstellungen veränderten sich wegen gestiegener Pensionsverpflichtungen. Die Steigerung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss und der damit verbundenen Erhöhung der Rücklagen (+ 1.470 T€) sowie dem Anstieg des Bilanzgewinns (+ T€ 580) zurückzuführen.

| Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2020 nicht aufgetreten.

| Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Aufgrund der großen Anzahl gut ausgestatteter Wohnungen, laufend fortgesetzter Modernisierung der Gebäude und der gleichzeitig angemessenen Nutzungsgebühren sowie guten Mitgliederbetreuung, erwartet die Genossenschaft auch weiterhin eine nahezu vollständige Vermietung ihrer Objekte. Eine negative Auswirkung der pandemiebedingten Einflüsse auf den Geschäftsverlauf ist bislang ausgeblieben. Bis 2029 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr – hier wird ein Jahresüberschuss von € 1,2 Mio. erwartet, der Umsatzerlöse von € 22,6 Mio., Hausbewirtschaftungskosten von € 13,3 Mio., Zinsaufwendungen von € 1,1 Mio. sowie Abschreibungen von € 4,4 Mio. voraussetzt - ebenso wie für die Fol-

gejahre die Aussage zu, dass die Genossenschaft mit Jahresüberschüssen rechnen kann. Hieraus können angemessene Rücklagen gebildet und im Regelfall Dividenden ausgeschüttet werden. Der geplante Jahresüberschuss 2020 von € 2,5 Mio. ist mit € 2,2 Mio. nahezu erreicht worden.

Die Chancen, am Wohnungsmarkt weiterhin erfolgreich bestehen zu können, sind vor allen Dingen darin zu sehen, dass der EBV nachhaltige, umweltfreundliche Neubau- und Bestandspolitik betreibt, die einhergeht mit öffentlichkeitswirksamer Vermarktung. Daneben bestehen noch erhebliche Ertragspotenziale bis zum Erreichen der Unternehmensmiete, welche sich nur wenige Prozentpunkte unterhalb der jeweiligen Mittelwerte der Baualtersklassen des Hamburger Mietenspiegels befindet.

Die Genossenschaft hat ein effektives Risikomanagementsystem eingerichtet, welches aus einem monatlichen Berichtswesen einschließlich Controlling sowie Frühwarnsystem und einer langfristigen Unternehmensplanung besteht.

Im Rahmen des Frühwarnsystems werden Schwerpunkte wie Liquiditätssteuerung, Instandhaltungsausgaben, Erlösschmälerungen, Forderungen sowie Fluktuation laufend beobachtet, um gegebenenfalls geeignete Gegensteuerungs-



maßnahmen bei Fehlentwicklungen rechtzeitig einleiten zu können.

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

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

Sollten weitere Infektionswellen durch das Coronavirus (COVID-19), verbunden mit härteren Lockdown-Maßnahmen, das Wirtschaftsleben beeinflussen, so ist davon auszugehen, dass auch die Wohnungswirtschaft und somit auch unsere Genossenschaft von diesen Auswirkungen betroffen sein werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen,

verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Hamburg, im April 2021

Joachim Bode

Alexandra Chrobok

aufgenommen vor der Pandemie





1. Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		34.749,00	47.571,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	91.557.464,28		95.274.565,59
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.105.510,24		6.453.547,37
Grundstücke ohne Bauten	380.691,93		353.473,51
Technische Anlagen und Maschinen	1.487.237,17		1.675.506,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	741.658,26		684.834,80
Anlagen im Bau	4.704.480,05		653.987,02
Bauvorbereitungskosten	1.813.369,74	106.790.411,67	580.540,49
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.052,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		106.830.212,67	105.724.078,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	4.812.279,49		4.643.424,49
Andere Vorräte	112,93	4.812.392,42	359,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	53.218,56		49.207,81
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.715,70		23,34
Sonstige Vermögensgegenstände	330.272,51	394.206,77	810.827,49
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		387.228,68	349.034,42
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		112.424.040,54	111.576.955,43



Passivseite	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		305.920,00		403.840,00
der verbleibenden Mitglieder		14.691.200,00		14.735.040,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		291.360,00	15.288.480,00	141.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.160,00			(5.760,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		4.118.280,65		3.895.816,03
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	146.211,63			(146.211,63)
Bauerneuerungsrücklage		7.750.000,00		7.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	250.000,00			(100.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		12.000.000,00	23.868.280,65	11.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Minus = entnommen aus Rücklage)	1.000.000,00			(355.065,33)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		2.207.784,62		749.462,56
Einstellungen in /Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-1.472.464,62	735.320,00	-601.276,96
Eigenkapital insgesamt			39.892.080,65	37.824.001,63
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.288.649,00		1.163.648,00
Steuerrückstellungen		40.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen		182.420,00	1.511.069,00	172.830,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		62.628.700,78		64.848.544,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		690.000,00		670.000,00
Erhaltene Anzahlungen		5.270.976,64		5.176.335,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung		58.912,36		45.009,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.115.447,59		1.303.064,92
Sonstige Verbindlichkeiten		182.345,17	70.946.382,54	307.396,42
davon aus Steuern:	70.367,41			(70.204,95)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	6.377,88			(5.508,06)
Rechnungsabgrenzungsposten			74.508,35	66.125,33
Bilanzsumme			112.424.040,54	111.576.955,43

Gewinn- und Verlustrechnung



| 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		21.637.649,03		20.895.645,74
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		299.150,90	+21.936.799,93	+262.307,88
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			+168.855,00	+287.136,19
Andere aktivierte Eigenleistungen			+88.000,00	+30.000,00
Sonstige betriebliche Erträge			+531.927,44	+616.840,53
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-11.109.126,36	-12.061.194,89
Rohergebnis			11.616.456,01	10.030.735,45
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.484.641,60		-1.386.584,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		343.976,11	-1.828.617,71	-336.352,83
davon für Altersversorgung	60.520,82			(74.567,17)
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.462.244,08	-4.501.664,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-1.024.241,43	-912.604,25
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			+0,39	+0,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			+4.031,94	+7.120,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-1.433.651,59	-1.604.734,96
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-40.000,00	+37.016,79
Ergebnis nach Steuern			2.831.733,53	1.332.932,22
Sonstige Steuern			-623.948,91	-583.469,66
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			2.207.784,62	749.462,56
Entnahmen aus Rücklagen			0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen			-1.472.464,62	-601.276,96
Bilanzgewinn			735.320,00	148.185,60



| 3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2020

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 866).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Gliederung der Bilanz ergaben sich keine Veränderungen.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt linear mit 25 Prozent.

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

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Neben eigenen Ingenieurleistungen wurden auch anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 88 im Geschäftsjahr aktiviert. Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20-50 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 6,67 Prozent und 33,33 Prozent p.a. entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu € 800 netto werden aus Gründen der Stetigkeit weiterhin im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt. Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet. Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der "Richttafeln 2018 G" von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt unter Berücksichtigung einer 1,25 %-igen Rentenanpassung sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren



mit 2,71 Prozent (Stichtag Dezember 2019) bzw. 2,30 Prozent (Stichtag Dezember 2020-10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken

und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten
	zum 01.01.	des Geschäftsjahres		(+ / -)	zum 31.12.
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	219.390,31	7.310,38			226.700,69
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	192.874.786,19	69.980,75	365.513,28	- 41.052,72	192.538.200,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.694.648,35	- 30.514,00			9.664.134,35
Grundstücke ohne Bauten	353.473,51			+ 27.218,42	326.255,09
Technische Anlagen und Maschinen	3.952.863,45	- 12.000,00	207.243,14	+ 13.834,30	3.954.697,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.018.493,24	245.278,86			2.056.528,96
Anlagen im Bau	653.987,02	4.050.193,03			4.704.480,05
Bauvorbereitungskosten	580.540,49	1.232.829,25			1.813.369,74
Sachanlagen gesamt	210.128.792,25	5.556.067,89	572.756,42	0,00	215.057.666,88
Finanzanlagen					
andere Finanzanlagen	52,00	5.000,00	0,00	0,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt	210.348.234,56	5.568.378,27	572.756,42	0,00	215.289.419,57

2. Die **Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen den restlichen Einbau von funkbasierten Rauchwarnmeldern (T€ 12), sowie nachträgliche Herstellungskosten für ein im November 2018 fertiggestelltes Wohngebäude (T€ 29) und direkte Herstellungskosten in zwei Objekten (T€ 14). Außerdem erhöhten sich die Werte der Grundstücke von drei Verwaltungseinheiten durch werterhöhende Maßnahmen (T€ 15).

3. Die Abgänge (T€ 366) betreffen den Abriss von Gebäuden auf fünf Verwaltungseinheiten.

4. Der negative Zugang bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie den Technischen Anlagen und Maschinen resultiert aus nachträglich gewährten Tilgungszuschüssen.

5. Die **Zugänge bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen** resultieren im Wesentlichen aus



Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwert	
		Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	(+ / -)		am 31.12.2020	am 31.12.2019
zum 01.01.							
€	€	€	€	€	€	€	€
171.819,31	20.132,38				191.951,69	34.749,00	37.217,00
97.600.220,60	3.737.453,95		356.937,89		100.980.736,66	91.557.464,28	96.648.624,56
3.241.100,98	317.523,13				3.558.624,11	6.105.510,24	6.453.547,37
0,00					0,00	326.255,09	353.473,51
2.277.356,75	190.103,83				2.467.460,58	1.487.237,17	1.675.506,70
1.333.658,44	188.455,40		207.243,14		1.314.870,70	741.658,26	684.834,80
0,00					0,00	4.704.480,05	653.987,02
0,00					0,00	1.813.369,74	580.540,49
104.452.336,77	4.443.536,31	0,00	564.181,03	0,00	108.321.692,05	106.735.974,83	105.676.455,48
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	5.052,00	52,00
104.624.156,69	4.453.668,69	0,00	564.181,03	0,00	108.513.643,74	106.775.775,83	105.724.078,48

dem Ankauf von Büroausstattungen für den Empfang sowie der Aktivierung neuer Einbauküchen. Der Abgang kommt im Wesentlichen durch den Verkauf von Fahrzeugen sowie Umstellung der IT-Umgebung zustande.

6. Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet die Kosten für die im Neubau befindlichen Gebäude im Milchgrund, Corduaweg und Vogelerstraße.

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

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



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

Forderungen aus	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Vermietung	3.453,81	3.720,00
Zuschüssen	45.960,33	77.852,61

10. Aus der Abzinsung der **Penionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergeben sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 180.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

12. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 81 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen T€ 4.791 abgerechnete Nebenkosten. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 6.322 Instandhaltungsaufwendungen.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind T€ 4 aus der Aufzinsung von Zuschüssen (sonstige Vermögensgegenstände) enthalten.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten T€ 123 aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	62.628.700,78	4.386.634,53	16.545.778,65	41.696.287,60	62.128.700,78	GPR *)
gegenüber anderen Kreditgebern	690.000,00	0,00	690.000,00	0,00	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	5.270.976,64	5.270.976,64	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	58.912,36	58.912,36	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2.115.447,59	2.115.447,59	0,00	0,00	0,00	
sonstige	182.345,17	182.345,17	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	70.946.382,54	12.014.316,29	17.215.778,65	41.696.287,60	62.128.700,78	

*) GPR = Grundpfandrechte (Grundsschulden und Hypotheken in Form von Buchgrundschulden)
Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen - wie im Vorjahr - nicht.



D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestanden T€ 9.834 nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon T€ 7.634 für Neubau und T€ 2.200 für Modernisierungen. Außerdem waren in Höhe von T€ 5.500 Darlehenszusagen noch nicht valuiert.

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

Vollbeschäftigte/Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	8/3,25
Technische Mitarbeiter	3/0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	6/1
geringfügig Beschäftigte	0/5,25

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	4.822
Zugang	209
Abgang	179
Ende 2020	4.852

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um € 43.840,00.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Joachim Bode
Alexandra Chrobok

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

7. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben. Allerdings wird an dieser Stelle auf den Hinweis im Prognose-, Chancen- und Risikobericht verwiesen.

7. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 06.04.2021 wurden € 222.464,62 in die gesetzliche Rücklage, € 250.000,00 in die Bauernauerneuerungsrücklage und € 1.000.000,00 in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

9. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2020 wie folgt zu verteilen:

5 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 14.706.400,00 (Stand 01. Januar 2020)
= € 735.320,00

Hamburg, den 6. April 2021

Der Vorstand
Joachim Bode
Alexandra Chrobok



| Die EBV-Stiftung

Die Stiftung - anerkannt mit Bescheid vom 14. September 2001 von der Senatskanzlei der Freien und Hansestadt Hamburg sowie zuletzt mit Freistellungsbescheid vom 17. April 2019 des Finanzamtes Hamburg-Nord - hat im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich weniger Projekte unterstützen dürfen, da viele Aktivitäten von möglichen Zuschussempfängern pandemiebedingt nicht stattfinden konnten. Im Januar gab es noch eine Lesung im Rahmen der Wilstorfer Leseorte. Danach mussten viele Zusagen zurückgenommen werden, da die Durchführungsbestimmungen nicht erfüllt werden konnten oder die Aktionen grundsätzlich unter Corona-Bedingungen nicht mehr erlaubt waren. Gefördert wurden Freiluftangebote der Hip-Hop-Akademie, musikalische Hofkonzerte, der Leseleo e.V., der Kinder- und Jugendreitverein im Meyers Park sowie zwei Aktionen der Bücherhalle Hamburg. Des Weiteren hat die Stiftung eigene Masken herstellen lassen und kostenlos verteilt. Alle bislang eigenen Angebote der Stiftung wie die Schwimmkurse im Insepark, die Weihnachtsmärchen im Harburger Theater als auch im Ernst Deutsch Theater und das begrenzte Kartenkontingent für die „Starpyramide“ in der Ebert Halle sind den Pandemiebestimmungen zum Opfer gefallen.

Die Stiftung unterliegt seit dem 01.03.2005 der Aufsicht des Referats Stiftungsangelegenheiten im Justizverwaltungsamt bei der Justizbehörde



*Hip-Hop Workshop im Innenhof
Schwarzenbergstraße / Zur Seehafenbrücke*

der Freien und Hansestadt Hamburg. Die einzureichenden Unterlagen führten zu keinerlei Beanstandungen.

Hamburg, im Februar 2021

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

Der Vorstand

Joachim Bode – Vorsitzender (2001-2021)

Alexandra Chrobok – stellv. Vorsitzende (2011-2021)

Rosemarie van Delft (2016-2021)

Hans-Ulrich Niels (2009-2021)

Die Bilanz zum 31.12.2020 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	440.000,00
Forderungen aus Zinsen	0,00
Bankguthaben	45.032,51
Kasse	279,04
	485.311,55

Passiva	€
Stiftungsvermögen	440.000,00
Rücklage	44.525,95
Rückstellung für Verwaltungskosten	285,60
Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	500,00
	485.311,55



VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Whg.)										Gesamt	Bindung							
		1	1 ½	2	2 ½	2 ¾	3	3 ½	3 ¾	4	4 ½			4 ¾	5	6	7	8	9	10
1	Zimmermannstr. 3-23, 8-24			33			89												122	f.f.
2	Sophienstr. 2, 7, 9, 17, 19 Friedrich-List-Str. 23, 26			13			28												41	f.f.
3	Reeseberg 43, 43a, 45, 47, 57-67			2			59		8										69	f.f.
4	Walter-Koch-Weg 8 Reeseberg 18a - 42 Tivoliweg 7, 9	2		59	1		82		3	1		1							149	f.f.
5	Winsener Str. 45 - 55	3		41			4		5										53	f.f.
6	Rosentreppe 2a, 1, 3, 2, 4			8			29		2										39	f.f.
8	Haakestr. 85			1			1		1										3	f.f.
11	Kroosweg 22, 26 - 32 Goeschenstr. 7, 9	1		17			27		14										59	f.f.
12	Roggestr. 2, 4, 18 - 22 (**)								5										5	f.f.
13	Lönstr. 6 Heinrich-Heine-Str. 37, 39 (* Max-Halbe-Str. 36 (**, 38 (** Walter-Flex-Str. 2 - 6			17			5				1	1							24	f.f.
14	Sudermannstr. 1 - 25, 2 - 30 (***)			2			12		8		11	1	1						35	f.f.
15	Am Mühlenfeld 47 - 117 (****)	4		79			26	1	6		1	2		3					122	f.f.
16	Zimmermannstr. 2 - 6 Reeseberg 55	3		29			9												41	f.f.
17	Sophienstr. 1 - 5, 11 - 15			19			12												31	f.f.
18	Bremer Str. 118 - 124 Bandelstr. 2	1		7			12		8										28	f.f.
19	Bremer Str. 126 - 130 Bandelstr. 1	1		7			12		3										23	f.f.
20	Bremer Str. 132 - 134	3					8												11	f.f.
21	Goeschenstr. 11			14					1										15	f.f.
22	Mehringweg 16, 18						12												12	f.f.
23	Mehringweg 20, 22						12												12	f.f.
24	Kroosweg 24			8															8	f.f.
25	Kroosweg 30a			7			8												15	f.f.
26	Goeschenstr. 1 - 5			12			16		2										30	f.f.
27	Kroosweg 38 Goeschenstr. 13, 15 Hastedtstr. 22a+b, 22 - 28	15		87			6												108	f.f.
29	Roggestr. 6, 8, 24	2		15															17	f.f.
30	Weinligstr. 53 - 57			18															18	f.f.
31	Lohmannsweg 24, 26	1	1	3			4												9	f.f.
32	Lohmannsweg 30	1		5															6	f.f.
33	Max-Halbe-Str. 22			5															5	f.f.
34	Ritterbuschplatz 1 - 9 Tilemannhöhe 11 - 19	5		49			6												60	f.f.
35	Ritterbuschplatz 2 - 6a, b Tilemannhöhe 8a - 10 b						48												48	f.f.
36	Bissingstr. 7, 9		4	2			10												16	f.f.
37	Winsener Str. 84a+b	1		10			1												12	f.f.
38	Petersdorfstr. 11 a+b			18															18	f.f.
39	Petersdorfstr. 17a - 19 b			36															36	f.f.
40	Kniggestr. 5 - 9 Heckengang 39	1		2			20												23	f.f.
41	Friedrich-List-Str. 25, 25 a			5			7												12	f.f.
42	Weinligstr. 59			1			5												6	f.f.
43	Roseggerstr. 11 - 17, 19a+b			12			30												42	f.f.
44	Brandesstr. 5 - 9 Roseggerstr. 5, 7	6		4			32												42	f.f.



VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Whg.)										Gesamt	Bindung							
		1	1 ½	2	2 ½	2 ¾	3	3 ½	3 ¾	4	4 ½			4 ¾	5	6	7	8	9	10
45	Wasmerstr. 3 - 7 Brandesstr. 6 - 8			4			42												46	ff.
46	Metzenberg 11, 13			4			12												16	ff.
47	Petersdorfstr. 20a - c Roseggerstr. 2a - e			48			32												80	ff.
48	Haakestr. 87a - c			3					15										18	ff.
49	Höpenstr. 1a - c (s. auch VE 82)						18												18	ff.
50	Jägerstr. 99a - 103b Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 81)						72												72	31.12.2029
51	Radickestr. 2a - 6c Reeseberg 180 - 184 (s. auch VE 83)	44		44			51	1											140	31.12.2029
52	Reeseberg 177a - 181c (s. auch VE 84)						54												54	31.12.2029
53	Reeseberg 175	5		4															9	ff.
54	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 154)						7		1										8	ff.
55	Roggestr. 7, 9			2					10										12	ff.
57	Gottschalkring 3, 5, 4-6, 10-12, 16-22 Bandelstr. 3, 5	30		12			88		22										152	ff.
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4			1		1										6	ff.
59	Heinrich-Heine-Str. 29, 31	2		4															6	ff.
60	Bremer Str. 75	1		5			3												9	ff.
61	Reeseberg 108, 108a	4		8			6												18	31.12.2022
62	Reeseberg 104a			6			3												9	31.12.2022
63	Roggestr. 7a+b, 14a-c, 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2											43	31.12.2022
65	Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 165)	3	7	7	6	1	6	1	2	5									38	ff.
66	Kroosweg 11		1	3	3														7	31.12.2022
67	Roseggerstr. 29, 31	3				6			3										12	31.12.2022
68	Schwarzenbergstr. 58						1					1							2	ff.
68	Schwarzenbergstr. 58	4			3		5	1											13	ff.
69	Schwarzenbergstr. 64	1			4		4												9	31.12.2023
70	Zur Seehafenbrücke 7, 9, 11	2	1	11	5		4	7											30	31.12.2026
71	Sophienstr. 22 - 28						13	6											19	31.12.2021
73	Sophienstr. 4 - 12			1		2	17	6											26	31.12.2021
76	Jägerstr. 134						3		3										6	31.12.2021
78	Winsener Str. 16 Vinzenzweg 2	3	9	8	7			1											1	ff.
79	Reeseberg 175a			4			18												27	31.12.2026
80	Schwarzenbergstr. 53 - 57			12	6	3	6												22	31.12.2039
81	Jägerstr. 99a - 103b Höpenstr. 3a - 5c (s. auch VE 50)	24																	24	31.12.2026
82	Höpenstr. 1a - c (s. auch VE 49)	4	2																6	f. f.
83	Radickestr. 2a - 6c Reeseberg 180 - 184 (s. auch VE 51)			24															24	31.12.2029
84	Reeseberg 177a - 181c (s. auch VE 52)	16		2															18	31.12.2029
85	Roseggerstr. 9	4		4	4				1										13	31.12.2025
87	Zur Seehafenbrücke 1 - 5 Schwarzenbergstr. 20a, 20 - 24, 24a		9	19	11	4	12		3							1			59	31.12.2026
		1					1												2	ff.



VE	Belegenheit	Wohnungen (Anzahl-Zimmer-Whg.)														Gesamt	Bindung			
		1	1 ½	2	2 ½	2 ¾	3	3 ½	3 ¾	4	4 ½	4 ¾	5	6	7			8	9	10
89	Winsener Str. 59			3	1		4											8	31.12.2026	
90	Heinrich-Heine-Str. 23 (*)						1											1	f.f.	
91	Max-Halbe-Str. 5 (*)						1											1	f.f.	
92	Schwarzenbergstr. 51, 59, 61 Dritte Twiete 1 - 3	11	3	11	16		6										1	48	31.12.2026	
93	Schwarzenbergstr. 73, 77 Dritte Twiete 2 - 6	12		6	16		7	1										42	31.12.2026	
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.	
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	Eddebüttelstr. 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						1			8	f.f.	
116	Petersdorfstr. 8						6	1										7	f.f.	
117	Friedrich-List-Str. 2 c-d			10			7		4									21	f.f.	
118	Roseggerstr. 8						8											8	f.f.	
119	Hans-Dewitz-Ring 31-33			2	26													28	31.12.2035	
120	Heimfelder Str. 87			4			2											6	f.f.	
134	Tilemannhöhe 21 - 29	4		21			3											28	f.f.	
135	Tilemannhöhe 12a - 14b, 16, 18 Sophienstr. 30 - 34			4			50											54	f.f.	
153	Reeseberg 175 (DB)						9											9	f.f.	
154	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 54)			4														4	f.f.	
155	Roggestr. 11 Weinligstr. 53a			2					10									12	f.f.	
157	Gottschalkring 8, 14			18			30		16									64	f.f.	
158	Seevetal / Im Alten Dorf 14			2			1	1										4	f.f.	
165	Beerenhöhe 17, 17a+b (s. auch VE 65)	1				1	4											6	f.f.	
300	Mozartstr. 35	1		4			9		1									15	f.f.	
301	Herderstr. 5 + 7				3		9											12	f.f.	
302	Humboldtstr. 118, 118a	1					11											12	f.f.	
303	Schumannstr. 41			4			5											9	f.f.	
304	Schumannstr. 43			3			4		1									8	f.f.	
		241	56	1132	135	19	1362	28	3	172	16	1	23	12	1	4	2	1	3208	



Legende

(*	= Doppelhaushälfte (DH)	f. f.	= frei finanziert/keine Belegungsbindung
(**	= Reihenhaus (RH)	ö. g.	= öffentlich gefördert
(***	= außer Nr. 1, 25, 12, 22, 28, 30 RH	31.12.2XXX	= öffentlich gefördert bis
(****	= Nr. 89, 97, 99, 105, 107, 113, 115 = RH		
(*****	= Einzelhaus		

davon

f. f. gesamt	2347
ö. g. gesamt	898
	<u>3245</u>

Fortfall der Belegungsbindung ab

01.01.2021	44
01.01.2022	97
01.01.2023	112
01.01.2024	9
01.01.2026	13
01.01.2027	241
01.01.2030	332
01.01.2036	28
01.01.2040	22
	<u>898</u>

	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche (m ²)
Wohnungen	3.201	202.878,46
Gäste-WE	7	280,16
Wohnungseinheiten	3.208	203.158,62
Einzelgaragen	304	4.477,28
Stellplätze in Tiefgaragen	674	8.930,57
Gewerbliche Objekte	27	4.241,23
Stellplätze im Freien	428	0,00
Stellplätze auf Parkpalette	38	456,00
Sonstige Objekte (z.B. Motorrad-/ Fahrradstellplätze, BHKW-Gebäude)	119	518,00
Pachtgärten	84	0,00
eigengenutztes Büro	1	1.241,81
Nachbarschaftstreff Kniggestraße	1	138,51
Objekte insgesamt	4.884	223.162,02

Stand: 31.12.2020



Bestand an Blockheizkraftwerken

	Belegenheit	Leistung KW elektrisch/ thermisch	Inbetrieb- nahme
1)	Gottschalkring 8	50/92	2013
2)	Mehringweg 22	5,5/12,5	2015
3)	Reeseberg 175 a	5,5/12,5	2015
4)	Sophienstr. 15 a	40/93	2017
5)	Vinzenzweg 10c	50/82	2017

Bestand an thermischen Solaranlagen

	Belegenheit	m ²	Inbetrieb- nahme
1)	Winsener Str. 59	15,00 m ²	1998
2)	Roggestr 7 a/b	14,30 m ²	1999
3)	Roggestr 14 a/b	22,20 m ²	1999
4)	Roggestr 16 a/b	22,20 m ²	1999
5)	Walter-Flex-Str. 2-6	21,75 m ²	2000
6)	Goeschenstr. 1-5	120,00 m ²	2001
7)	Bremer Str. 75	16,00 m ²	2001
8)	Lohmannsweg 24/26	49,62 m ²	2002
9)	Rosentreppe.1 a	3,20 m ²	2002
10)	Sophienstr. 28	55,20 m ²	2005
11)	Metzenberg 11-13	33,60 m ²	2006
12)	Winsener Str. 84 a/b	42,00 m ²	2006
13)	Brandesstr. 5-9	42,06 m ²	2008
14)	Schumannstr. 41	23,85 m ²	2010
15)	Brandesstr. 6-8	25,80 m ²	2011
16)	Reeseberg 104	33,30 m ²	2012
17)	Petersdorferstr. 19 a/b	97,98 m ²	2012
18)	Petersdorferstr. 17 a/b	134,16 m ²	2013
19)	Roseggerstr. 2 a-e	346,00 m ²	2014
20)	Petersdorferstr. 20 a-c	63,00 m ²	2014
21)	Metzenberg 11/13	56,00 m ²	2014
22)	Metzenberg/Garagen	84,00 m ²	2014
23)	Heckengang 39	30,96 m ²	2015
24)	Bissingstr. 7-9	36,40 m ²	2016
25)	Friedrich-List-Str. 2 c	47,00 m ²	2016
26)	Reeseberg 177 a-181 c	183,00 m ²	2018
27)	Reeseberg 178 c+e	265,00 m ²	2018
28)	Jägerstr. 99 a-103 b	134,00 m ²	2019
Gesamtfläche		2.017,58 m²	

Bestand an Fotovoltaikanlagen

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

Verzeichnis unserer Vertreter*innen



Ort wenn nicht anders angegeben: Hamburg
Stand März 2021

Wahlbezirk 1

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

Wahlbezirk 2

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

Wahlbezirk 3

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

Wahlbezirk 4

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

Wahlbezirk 5

(PLZ 21073) Bremer Straße 118-134, 75
(PLZ 21073) Bandelstraße 1, 2, 3, 5
(PLZ 21073) Gottschalkring 3, 5, 4-22
(PLZ 21077) Beerenhöhe 17, 17a, 17b

Wahlbezirk 6

(PLZ 21075) Lohmannsweg 24, 26, 30
(PLZ 21075) Bissingstraße 7, 9
(PLZ 21073) Schwarzenbergstraße 51-61, 73, 77,
20a, 20-24, 24a, 30, 58, 64
(PLZ 21073) Roggestraße 7, 7a+b, 9, 11, 2-8, 14a-c,
16a+b, 18-26

(PLZ 21073) Dritte Twiete 1, 3, 2-6
(PLZ 21073) Mehringweg 16-22
(PLZ 21073) Zur Seehafenbrücke 1-11
(PLZ 21073) Weinligstraße 53, 53a, 55-59
(PLZ 21073) Harburger Ring 31
(PLZ 21075) Haakestraße 85, 87a-c
(PLZ 21075) Hans-Dewitz-Ring 31, 33
(PLZ 21075) Heimfelder Straße 87

Wahlbezirk 7

(PLZ 21077) Lönsstraße 2, 6
(PLZ 21017) Am Mühlenfeld 47-117
(PLZ 21077) Heinrich-Heine-Straße 5, 23, 29, 31, 35,
37, 39
(PLZ 21077) Walter-Flex-Straße 2-6
(PLZ 21077) Max-Halbe-Straße 21, 23, 22, 36, 38
(PLZ 21077) Vinzenzweg 2, 8a-g, 10a-d
(PLZ 21077) Sudermannstraße 1-25, 2-30
(PLZ 21077) Winsener Straße 16
(PLZ 21073) Eddelbüttelstraße 36

Wahlbezirk 8

(PLZ 21079) Metzenberg 11, 13
(PLZ 21079) Wasmerstraße 3, 5, 7
(PLZ 21079) Roseggerstraße 5, 7, 9, 11-17, 19a+b, 29,
31, 2a-e, 8, 10
(PLZ 21079) Kniggestraße 5, 7, 9
(PLZ 21079) Heckengang 39
(PLZ 21079) Petersdorfstraße 11 a+b, 17a-19b, 8,
20a-c
(PLZ 21079) Reeseberg 104, 104a, 1 08, 108a
(PLZ 21079) Brandesstraße 5, 7, 9, 6, 8

Wahlbezirk 9

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

Wahlbezirk 10

Nicht mit Wohnraum versorgte Mitglieder



Wahlbezirk 1

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Rasch, Heinz
- 2 Frankenberg, Andreas
- 3 Zeidler, Nils
- 4 Inselmann, Detlef

Ersatzvertreter*innen

- 1 Inselmann, Ursula
- 2 Knabenreich, Karl-Heinz

Wahlbezirk 2

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Knuth, Maria
- 2 Knuth, Peter
- 3 Hagemann, Bärbel
- 4 Kamphausen, Michael

Ersatzvertreter*innen

- 1 Roloff, Matthias
- 2 Thinius, Joana

Wahlbezirk 3

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Pade, Angelika
- 2 Pade, Bernd
- 3 Fuss, Torsten
- 4 Hillmer de Pereyra, Petra

Ersatzvertreter*innen

- 1 Nitsch, Andreas
- 2 Smiljkovic, Annegret

Wahlbezirk 4

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Grape, Vera
- 2 Heck-Niels, Katharina
- 3 Kardasiewicz-Stopikowska, Izabella

Ersatzvertreter*innen

- 1 Kattein, Michael
- 2 Pangalos, Georg

Wahlbezirk 5

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

- 1 Bonkowski, Barbara
- 2 Burmester, Erwin
- 3 Burmester, Helgard
- 4 Greiner, Bernd

Ersatzvertreter*innen

- 1 Wolf, Ronny
- 2 Künkel, Dieter

Wahlbezirk 6

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

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

Ersatzvertreter*innen

Wahlbezirk 7

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Schaschek, Florian

Wahlbezirk 8

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Thinius, Elke
- 2 Thinius, Frank

Verzeichnis unserer Vertreter*innen



Wahlbezirk 9

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Buschdor, Beate
- 2 Voss, Peter

Wahlbezirk 10

Vertreter*innen (Amtsperiode 2020 – 2024)

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

Ersatzvertreter*innen

- 1 Beer, Jürgen
- 2 Henke, Bernd
- 3 Sack, Christian
- 4 Walberer, Franziska
- 5 Timpke, Horst
- 6 Grützmacher, Jürgen



Zimmermannstraße – hier fing alles an

Impressum

Herausgeber: Eisenbahnbauverein Harburg eG

Gestaltung und Produktion: print-o-tec GmbH

Fotos: alle Eisenbahnbauverein Harburg eG

Auflage: 200 Stück

