



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 2022

Hamburg, im April 2023

Die Entwicklung im Überblick



		2018	2019	2020	2021	2022
Bilanzsumme	€	111,66 Mio.	111,57 Mio.	112,42 Mio.	115,57 Mio.	121,48 Mio.
Eigenkapitalquote Prozent		33,62	33,90	35,49	34,89	34,10
Investitionen	€	10,12 Mio.	4,73 Mio.	5,60 Mio.	7,51 Mio.	7,40 Mio.
Geschäftsguthaben	€	15,46 Mio.	15,28 Mio.	15,29 Mio.	15,19 Mio.	15,27 Mio.
Rücklagen	€	21,79 Mio.	22,39 Mio.	23,87 Mio.	24,83 Mio.	25,86 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	20,23 Mio.	20,89 Mio.	21,63 Mio.	22,01 Mio.	22,92 Mio.
Instandhaltung	€	9,81 Mio.	7,42 Mio.	6,32 Mio.	7,53 Mio.	8,33 Mio.
Bilanzgewinn	€	0,28 Mio.	0,15 Mio.	0,73 Mio.	0,29 Mio.	0,29 Mio.
Mitglieder		4.845	4.822	4.852	4.878	4.938
Eigene Wohnungen		3.259	3.245	3.208	3.233	3.229
Sonstige Objekte		1.706	1.709	1.676	1.693	1.697

| 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 2022	8
Arbeitsmarkt	14
Branchenentwicklung in Hamburg	17
Neubauaktivitäten der Genossenschaft	30
Grundstücksverkehr	31
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	31
Vermietung	31
Modernisierung und Instandhaltung	32
Tätigkeit der Organe	33
Prüfung	33
Personalentwicklung	33
Mitglieder- und Mieterbetreuung	34
Bericht des Aufsichtsrates	35
Lagebericht der Genossenschaft	36
Ertragslage	37
Finanzlage	38
Vermögenslage	39
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	40
Bilanz zum 31.12.2022	42
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022	44
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2022	45
Bericht über die EBV-Stiftung	50
Wohnungsbestand	51
Bestand an Photovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	55
Verzeichnis der Vertreter*innen	56

Gedenken

an im Berichtsjahr verstorbene Mitglieder



Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Amponsah	Peter Archer	Martens	Margot
Asil	Ömer	Matthiesen	Karl-Heinz
Asmussen	Waltraud	Meibaum	Hannelore
August	Manfred	Meier	Gisela
Bartel	Elfriede	Merten	Dolores
Bauer	Claus	Meth	Christa
Bednarski	Peter	Nitsch	Rudi
Beer	Jürgen	Onken	Marita
Behrend	Christa	Ostrowski	Bogdan
Behrens	Jan	Patzer	Karsten
Bittner	Volker	Pauls	Regine
Bochert	Cornelia	Pegelow	Gerda
Brütt	Gerhard	Peters	Ute
Buchholz	Ulrich	Pfeifer	Monika
Claps	Ursula	Pietschmann	Sylvia
Dieckmeyer	Walter	Respondek	Margot
Dumrauf	Konstantin	Ritter	Michael
Elwart	Hans-Jürgen	Schlupkothén	Heike
Fiegler	Alexandra	Schmidt	Angelika
Franz	Magrid	Schmidt	Guentér
Golebiowski	Krzysztof	Schonn	Bernhard
Gruchmann	Susanne	Seidel	Günther
Güler	Gülsüm	Sievert	Heinz
Haase	Margot	Stanke	Hildburg
Hahn	Günter	Stein	Hermann
Hake	Hartmut	Sturm	Irmgard
Heinz	Johann	Voß	Peter
Heise	Olaf	Walczak	Heinz
Henning	Louise	Walloch	Ole
Honisch	Rosemarie	Walter	Martina
Jedmin	Dietmar	Waschkau	Thomas
Jost	Erna	Westphal	Herbert
Jung	Nancy	Wieries	Wolfgang
Klein	Frauke	Willers	Irmgard
Kowoll	Gisela	Winkelmann	Hildegard
Krüger	Ellen	Wolf	Karlheinz
Krüger	Paul-Hermann	Wulff	Susanne
Labus	Heiderose	Zeich	Anna Gerda
Lammers	Elke		
Lanquillon	Arno		
Leiskau	Klaus		
Lübberstedt	Gerhard		
Luck	Rolf-Dieter		

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



5.025 Mitglieder waren bei der letzten Wahl im November 2019 aufgerufen,

59 Vertreter*innen für die Vertreterversammlung zu wählen.

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

			Amtsperioden:
mindestens 3, höchstens 6 Mitglieder des Aufsichtsrates	Christiane Boekenhauer	Vorsitzende	2005 – 2023
	Annika Wendt	stellv. Vorsitzende	2021 – 2024
	Rosemarie van Delft	Schriftführerin	2011 – 2023
	Birgit Borchert	stellv. Schriftführer	2016 – 2025
	Fred Bonkowski		2007 – 2025
	Cordula Döhning		1989 – 2025

Prüfungsausschuss	Christiane Boekenhauer	Sprecherin
	Birgit Borchert	
	Cordula Döhning	
	Annika Wendt	

Wohnungs- und Technikausschuss	Fred Bonkowski	Sprecher
	Birgit Borchert	
	Rosemarie van Delft	
	Cordula Döhning	

Der Aufsichtsrat bestellt:

mindestens 2, höchstens 3 Mitglieder des Vorstandes	Joachim Bode	1994 – 2024
	Alexandra Chrobok	2009 – 2023

Christian Sachse
Handlungsbevollmächtigter



| Konjunkturelle Entwicklung 2022

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 Prozent gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 Prozent. Nachdem das BIP corona-bedingt 2020 um 3,7 Prozent eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 Prozent. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 Prozent. Bis 2020 war das BIP dann durchgehend positiv. Zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Profitierte die Wirtschaft in 2022 von Nachhol-effekten bis in das dritte Quartal, stagnierte sie im vierten Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 Prozent zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur“ mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Plus von 0,2 Prozent. 2024 werden +1,8 Prozent erwartet.

Zur in 2022 insgesamt positiven Entwicklung haben auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ist das BIP 2022 preisbereinigt leicht gewachsen.

Trotz des leichten Rückgangs im vierten Quartal wirkte vor allem der private Konsum unterstützend (+4,6 Prozent), der fast wieder an das Vor-Corona-Niveau anschließen konnte. Die privaten Haushalte gaben deutlich mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen und Freizeit sowie Unterhaltung und Kultur aus (+45,4 bzw. +13,2 Prozent). Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und anderen Brennstoffe (-0,7 Prozent). Auch für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wurde preisbereinigt weniger ausgegeben.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 Prozent). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 Prozent). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022. Die Investitionen für den Nichtwohnungsbau sanken preisbereinigt um 1,1 Prozent.

Die Ausrüstungsinvestitionen, vor allem für Maschinen, Geräte, Fahrzeuge legten preisbereinigt um 2,5 Prozent zu. Insbesondere die PKW-Zulassungszahlen beeinflussten das Ergebnis positiv. Zusammen mit dem privaten Konsum waren das 2022 die Hauptwachstumstreiber. Trotz steigender Preise legte auch der Export preisbereinigt zu (+3,2 Prozent). Deutlich stärker wuchsen allerdings die Importe (+6,7 Prozent), womit der Außenbeitrag zum BIP letztlich negativ war.

Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9 Prozent zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1 Prozent. Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen, eine Folge des robusten Arbeitsmarktes mit sinkender Kurzarbeit im Verein mit steigenden Preisen und den weitgehend entfallenen



Corona-Restriktionen. Mehr staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie drei staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Preisbereinigt stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 Prozent. Die Staatsquote (Relation der Staatsausgaben zum BIP) war nach dem Höchststand 2021 weiter rückläufig (49,7 Prozent zu 51,3 Prozent).

Die staatlichen Haushalte schließen 2022 das dritte Jahr in Folge mit einem Finanzierungsdefizit ab (-101,06 Mrd. Euro). Im Vergleich zu 2021 sind das knapp 33 Mrd. Euro weniger. Für den Staat errechnet sich damit eine Defizitquote von 2,6 Prozent (davor 4,3 Prozent bzw. 3,7 Prozent), womit der EU-Referenzwert von 3 Prozent wieder eingehalten wird. Dieser ist vor dem Hintergrund der globalen Herausforderungen bis Ende 2023 jedoch ausgesetzt.

Im EU-Vergleich holt die deutsche Wirtschaft langsamer auf. Allerdings war der vorangegangene Einbruch hier auch deutlich geringer. Die meisten großen EU-Mitgliedsstaaten wie auch die EU insgesamt haben das Vorkrisenniveau von 2019 mittlerweile überschritten.

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 Prozent (davor 3,4 Prozent). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Unternehmens- und Vermögenseinkommen sanken leicht (-0,6 Prozent - davor 15,4 Prozent). Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg 2022 nominal deutlich (7,2 Prozent – davor 1,8 Prozent). Der hohen Inflation geschuldet resultieren im Durchschnitt gleichwohl Reallohn- und Kaufkraftverluste. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit +11,9 Prozent deutlicher als das verfügbare Einkommen. Entsprechend stark sank die Sparquote (-4 Prozent).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 Prozent). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 Prozent erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 Prozent. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigenden Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 Prozent - davor +10,4 Prozent). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 Prozent zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 Prozent bzw. +64,8 Prozent). Strom kostete 20,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 Prozent. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 Prozent. Ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln hätte die Teuerungsrate bei 4,0 Prozent gelegen.

Vor allem wegen geringerer Energiepreise schwächte sich die Teuerung im Dezember 2022 ab (+8,6 Prozent - November +10 Prozent). Die hier eingerechneten staatlichen Energiepreisentlastungen sorgten dafür, dass der Preisanstieg im Dezember „nur“ bei 24,4 Prozent lag. Der November schloss noch mit einem Plus von 38,7 Prozent. Hatte Erdgas sich im November noch um 112,2 Prozent verteuert, so lag der Anstieg im Dezember bei 26,1 Prozent. Anders der Strompreis: Dieser lag im Dezember 27,2 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Auch bei den Nahrungsmittelpreisen gab es keine Entspannung, diese erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 20,7 Prozent.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 Prozent (zuvor 10,7 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 Prozent, das Baugewerbe



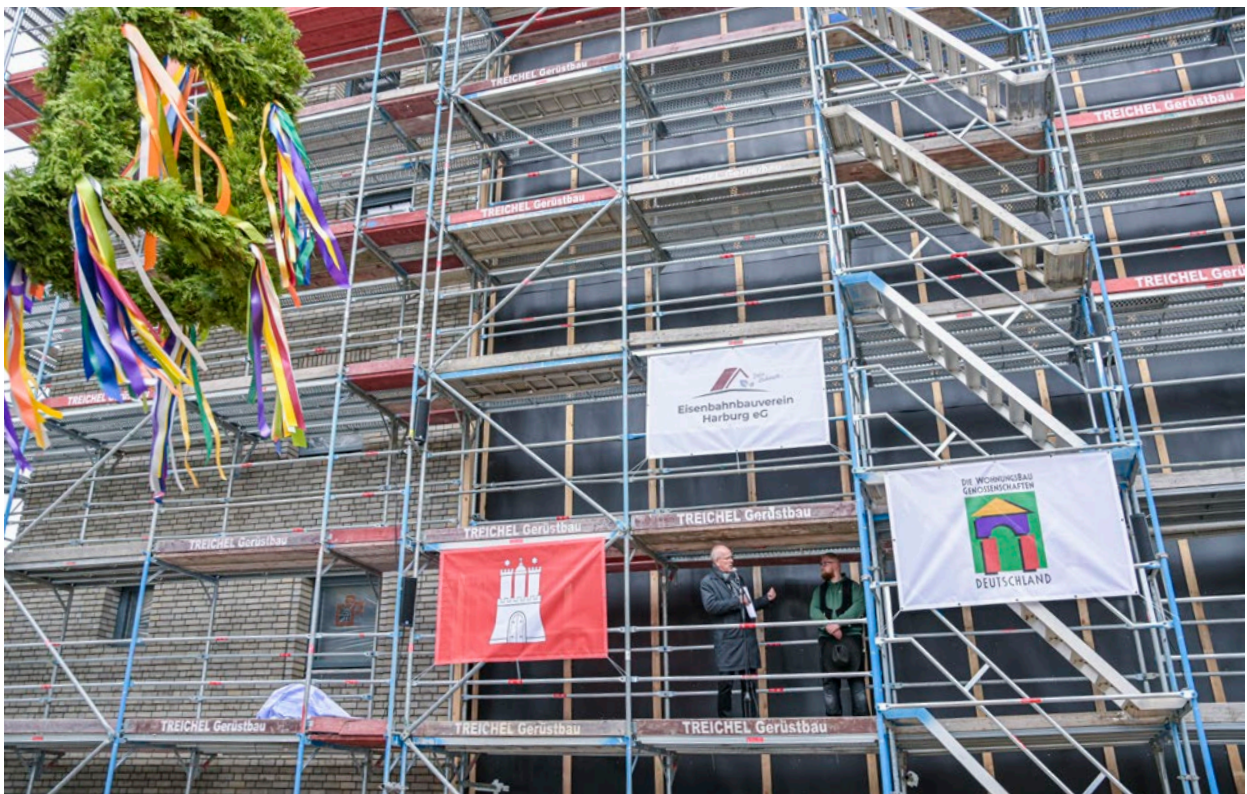
6 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 Prozent (davor 2,8 Prozent). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr). 2022 waren 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

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 bestätigte sich auch im Corona-Jahr 2020. Alle anderen Wirtschaftsbereiche, mit Ausnahme des Baugewerbes, schlossen deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe -9,7 Prozent).

Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau ins Stocken

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. +13,6 Prozent). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+12,8 Prozent), 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 Mrd. bzw. 190,4 Mrd.). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils -2,2 Prozent). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 Prozent und der Wirtschaftsbau um 15 Prozent zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (-1 Prozent bzw. -2,3 Prozent).

2024 wird wieder ein reales Plus von 2 Prozent erwartet. 2024 wird auch hier wieder mit einem



Richtfest Bremer Straße



realen Plus gerechnet (2,7 Prozent). Auch der Öffentliche Bau verzeichnet in der realen Bauvolumenrechnung in 2022 und 2023 jeweils Rückgänge (-1,0 bzw. - 2,5 Prozent). 2024 wird auch hier ein Plus von 2,4 Prozent erwartet.

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 Prozent ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 562,11 Mrd. gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+4,2 bzw. 5,1 Prozent). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 Prozent). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 Prozent) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen. Im Rahmen der konjunkturellen Erholung könnte das Bauvolumen in 2024 dann auch real wieder ausgeweitet werden (+2,4 Prozent).

Baukosten steigen weiter dynamisch

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 Prozent über dem Vorjahreswert (davor 14,4 Prozent). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5 Prozent. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 Prozent. Der stärkste Anstieg unter den

Gewerken war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+20,3 Prozent). Auch die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten legten weiter zu (+5,1 Prozent), Maurerarbeiten (+13,6 Prozent), Betonarbeiten (+17,6 Prozent) und Erdarbeiten (+15,7 Prozent).

Ausbauarbeiten verteuerten sich um 17,8 Prozent (davor 13,5 Prozent), der Trockenbau um 16,5 Prozent, Metallarbeiten um 19,1 Prozent (davor 17,3 Prozent), Estricharbeiten um 18 Prozent (davor 15,6 Prozent). Tischlerarbeiten kosteten 19,5 Prozent (davor 14,6 Prozent) mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 19,5 Prozent (davor 14,5 Prozent) mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 18,4 Prozent (davor 16,4 Prozent), Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 19 Prozent (davor 13,5 Prozent), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 30,6 Prozent (davor 16,7 Prozent), Wärmedämm-Verbundsysteme um 16,5 Prozent (davor 12,6 Prozent) und Verglasungsarbeiten um 23,5 Prozent (davor 14,1 Prozent). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 16,8 Prozent (davor 14,2 Prozent) zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 Prozent gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 Prozent aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 Prozent zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Deutlich gestiegen sind seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben



(auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist auch das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählen auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass auch die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation durch die Zinswende gegangen ist. Weitere Zinsschritte sind angekündigt, die Zeit des billigen Baugeldes damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur noch wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 Prozent des geplanten Wohnraums betroffen. Eine schwierige Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.

Die Arbeitsmarktaussichten haben sich weiter positiv entwickelt. Gleichwohl sind Einkommen

und Kaufkraft der Haushalte infolge der hohen Inflation unter Druck gekommen. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage – und in großen Städten und Verdichtungsräumen eher noch für einen Anstieg. Gleichwohl deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf eine schwierige Zeit für den Wohnungsbau hin. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

2022 mit einem Rückgang bei den Baugenehmigungen

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7 Prozent). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).

2022 entfielen auf neu zu errichtende Wohngebäude 276.474 Einheiten (-5,8 Prozent zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (-15,9 Prozent bzw. -10,1 Prozent). Leicht zulegen konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+2.094 bzw. 1,2 Prozent auf 171.911 Einheiten).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu



erhalten. Davon ist Deutschland ein Gedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme nach wie vor weit entfernt. Vor diesem Hintergrund hat die amtierende Bundesregierung gerade ihr Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau) kassiert. Das Bundesbauministerium rechnet nun in 2022 und 2023 nicht mehr mit dieser Zahl. Es müsse aber darum gehen, ab 2024 an das Ziel von 400.000 Fertigstellungen heranzukommen. Das Pestel-Institut hat auch mit Verweis auf die derzeit sehr starke Zuwanderung in einer jüngst für ein Verbände-bündnis erstellten Studie für das Jahresende 2022 ein Wohnungsbaufizit in einer Größenordnung von 700.000 Wohnungen ermittelt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2021) um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,10 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um 6 Prozent beziehungsweise 2,5 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 92,1 m². Durchschnittliche kommen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner (davor 1,94). Gleichwohl leben 10,5 Prozent der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5 Prozent deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9 Prozent). Im EU-Schnitt lag die Überbelegungsquote 2021 laut Eurostaat bei 17,1 Prozent. Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (41 bzw. 41,3 Prozent). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,3 bzw. 2,9 Prozent).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. Bremsend wirkt auch der

trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden (von 80 auf rund 76 Prozent) Kapazitätsauslastung anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung. Das ohnehin sehr hohe Niveau der Wohnungsbaugestehungskosten erhält zusätzlich, trotz der wieder besseren Materialverfügbarkeit, aber getrieben durch hohe Energiepreise und Standards weiteren Auftrieb.

Fertigstellungen sinkend und weiter deutlich unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 280.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet.

Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauern-der Sozialbindung) weiter verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr). In 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenem bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2021) warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge.



Angesichts sinkender Genehmigungszahlen und der nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei 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. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990-er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2022 rechnet die Branche mit ca. 915.000 Beschäftigten.

| Arbeitsmarkt

Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland auf einen neuen Höchststand

Kurzarbeit stark sinkend

Arbeitslosenquote sinkt

Zuwanderung steigt deutlich

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 Prozent bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben. Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingte hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer die bereits Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 Prozent einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 Prozent konnten einen Hochschulabschluss vorweisen.

Der Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt. Die größten

Zuwächse gab es in den Bereichen Information und Kommunikation (+4,9 Prozent). Auch andere Bereiche legten zu: Öffentliche Dienstleistung (+1,6 Prozent). Die Beschäftigung im Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnte nach Rückgängen wieder zulegen (+1,8 Prozent). Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) stieg die Erwerbstätigkeit leicht (+0,4 Prozent). Trotz Fachkräftemangels wuchs die Beschäftigung im Baugewerbe leicht (+0,5 Prozent), was der bis über die Jahresmitte noch andauernden Baukonjunktur zuzurechnen ist. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg wieder leicht, blieb aber deutlich unter dem Niveau von 2019. Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren 2022 erneut Selbstständige. Ihre Zahl ging mit dem nur seit 11 Jahren anhaltenden Trend weiter zurück.

Zudem ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit weiter deutlich rückläufig (ca. 1.123 Mio. Anfang und 186.000 Ende 2022). Durchschnittlich waren in 2022 433.000 Beschäftigte in Kurzarbeit (davor 1.852 Mio.). Die meisten Kurzarbeiter waren im Verarbeitenden Gewerbe beschäftigt (138.000). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2022 in einem weiterhin schwierigen Umfeld gut behauptet. Für 2023 rechnet das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) mit rund 45,8 Mio. Erwerbstätigen.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung mit einer wachsenden Zahl weiblicher und älterer Erwerbspersonen konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Gleichwohl ist klar, dass aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung und der anhaltenden demografischen Entwicklung das Arbeitskräftepotenzial erheblich sinkt. Mit weitreichenden Konsequenzen auch für den Wohlstandserhalt. Zuletzt hat die KfW unter der Überschrift „Zeitenwende durch Fachkräftemangel: Die Ära gesicherten Wachstums ist vorbei“ darauf hingewiesen. Um den Rückgang des inländischen



Erwerbspersonenangebots zu kompensieren, müsse der Wanderungssaldo in der Altersgruppe der Erwerbstätigen bis zur Mitte des Jahrzehnts auf 1,3 Mio. jährlich steigen. Unter Berücksichtigung einer teilweise mangelnden Arbeitsmarktqualifikation gar auf 1,8 Mio. Zudem müsse die Arbeitsproduktivität erhöht werden. Laut Destatis bildeten 2021 gut 3 Mio. Menschen die sogenannte stille Reserve für den Arbeitsmarkt (Personen, die arbeiten wollen, aus unterschiedlichen Gründen dem Arbeitsmarkt aber nicht zur Verfügung stehen – u.a. Kinderbetreuung).

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61, 2,7 bzw. 2,27). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 Prozent (davor 5,7 bzw. 5,9 Prozent). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote noch bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 Prozent davor 9,9 Prozent) und Bayern die niedrigste (3,1 Prozent davor 2,9). Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern weisen für 2022 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 6,8, 5,2 bzw. 7,3 Prozent aus. Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet. Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war weiter rückläufig. 2022 bezogen 3.716 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.792).

Wieder mehr Asylsuchende

80 Prozent der aktuell Schutzsuchenden kommen aus der Ukraine

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Corona-Pandemie ist entfallen. Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2022 244.132 Asylanträge gestellt (Vorjahre 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 217.774 Erstanträge (Vorjahre 148.233 bzw. 102.581). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind mit weitem Abstand Syrien, gefolgt von Afghanistan, Türkei, Irak (zusammen 67 Prozent aller Antragsteller). Dazu kommen bis Ende 2022 1.045.185 Geflüchtete aus der Ukraine. Für sie gilt ein in der EU vereinbarter unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Sie müssen kein Asylverfahren durchlaufen.

Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Gespeist wurde der Zuzug insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Aber auch die Zuwanderung anderer Nationalitäten nahm zu.

Zuletzt stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund von geringerer Nettozuwanderung und Corona-Einflüssen. Im Ergebnis wurden zwischen 2019 und 2021 jeweils rund 83,2 Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011 – Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ – auch in 2022. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 745.000 (zuvor 795.492) Geburten etwa 1,06 Mio. (zuvor 1,02) Verstorbene gegenüber. Nach Berechnungen kann nur ca. ein Fünftel des Anstiegs 2022 mit der steigenden Zahl



älter Menschen erklärt werden. Nach außergewöhnlich hohen Fallzahlen zum Ende 2021 hatte sich Anfang 2022 das Sterbegeschehen normalisiert. Die Sterbezahlen im März, April und Mai lagen mit +8,7 bzw. 8 Prozent aber deutlicher über dem Vergleichswert. COVID-19 wird als eine Ursache vermutet. Im Weiteren haben die von Hitzerekorden geprägten Sommermonate offenbar ihren Tribut gefordert. Von Juni bis August lagen die Fallzahlen deutlich über dem Mittelwert der Vorjahre (+9 bis +13 Prozent). Auch der September und Oktober lagen erheblich über dem längerfristigen Schnitt (+11 bzw. 20 Prozent). Zum Jahresende schlug sich dann die Influenzawelle in der Sterbestatistik nieder (+19 Prozent). Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang konnte auch 2022 dank gesteigener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Im mittelfristigen Vergleich lebten Mitte 2022 2,88 Mio. Menschen mehr in Deutschland als Ende 2014. Haupttreiber der dahinterstehenden Zuwanderung war die Fluchtmigration im Zusammenhang mit Krieg und Gewalt in Syrien, Afghanistan oder dem Irak (2015/2016) und aktuell in der Ukraine. Zudem sind auch aus EU-Staaten wie Rumänien, Bulgarien und Polen stetig Zugänge zu verzeichnen. Im Ergebnis stieg zwischen Ende 2014 und Mitte 2022 die Zahl der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit kontinuierlich (+4,34 Mio.). Die Zahl jener mit deutscher Staatsangehörigkeit war rückläufig (-1,46 Mio.).

Bezogen auf Menschen im Erwerbsalter gab es im 1. Halbjahr 2022 eine Nettozuwanderung von 715.000 (davor 113.000). Seit 2019 war die Nettozuwanderung hier rückläufig – vor allem aus den Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Von dort kamen 2014 noch 251.000 Menschen. Die Integrationschancen Zugewanderter auf dem Arbeitsmarkt sind von diversen Faktoren abhängig. Neben der Altersstruktur spielt insbesondere der Bildungshintergrund eine wichtige Rolle. Laut Mikrozensus 2021 zeigt sich unabhängig von der Nationalität, ein Zusammenhang der Erwerbstätig-

genquote mit der Höhe des Bildungsabschlusses. 2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (27,2 Prozent der Gesamtbevölkerung – davor 26,7 Prozent). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschlossen. Dies ist erneut das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Die als Babyboomer bekannten Jahrgänge 1955 bis 1970 bewegen sich schrittweise auf das Ende ihrer Erwerbsbiografien zu. Was u.a. auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage, den Arbeitsmarkt und die sozialen Sicherungssysteme haben wird. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein. Unverändert hängt also alles Weitere von der Entwicklung der Zuwanderung und dem Erfolg der Integration ab. Im Jahr 2070 sollen (je nach Entwicklung von Zuwanderung, Lebenserwartung und Geburtenrate) in Deutschland zwischen 74,57 und 91 Mio. Menschen leben.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 Prozent (auf knapp 41 Mio.) – während die Einwohnerzahl um 1,2 Prozent zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen. Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2021 lebte in 41,7 Prozent aller Haushalte nur eine Person.



Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u.a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3 Prozent (in der EURO-Zone um 3,2 Prozent). Die Spanne lag zwischen +6,6 Prozent (Portugal) und -0,1 Prozent (Estland). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lag sie im Durchschnitt bei 6 Prozent (davor 6,5 Prozent). Zwischen den EU-Ländern gab es große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,7 Prozent (Tschechien) und 12,4 Prozent (Spanien). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden +0,3 bzw. 1,6 Prozent erwartet. In der Euro-Zone sollen es +0,3 bzw. 1,5 Prozent werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation in 2022 hat deutlich zugelegt (+8,4 Prozent). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+6,2 Prozent). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+2 Prozent).

Globales Umfeld

Ebenfalls von globalen Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. Die zuletzt befürchtete Rezession scheint insgesamt aber vorerst vom Tisch. 2022 ist die Weltwirtschaft um 3,4 Prozent gewachsen (2023 werden 2,9 Prozent erwartet – IWF). Die Inflation bleibt auf der Tagesordnung. 6,6 Prozent stehen für 2023 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,3 Prozent. China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte über das Gesamtjahr ein Wachstum von knapp 3 Prozent ausweisen (die Erwartung lag bei 4 bis 5 Prozent). Damit liegt das Wachstum in China erst-

mals seit 40 Jahren unter dem globalen Schnitt. Nach der Abkehr von der Null-Covid-Politik wird dort wieder mit einem stärkeren Wachstum gerechnet (+5 Prozent in 2023).

| Branchenentwicklung in Hamburg

Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 nominal (in jeweiligen Preisen) um 10,8 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 3,5 Prozent. Das Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 8,2 Prozent und real um 2,8 Prozent.

Während in Deutschland insgesamt das Verarbeitende Gewerbe im Vergleich zum Vorjahreshalb-jahr stagnierte, ist in Hamburg preisbereinigt ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Auch das Baugewerbe in Hamburg entwickelte sich mit einem leichten Anstieg besser als im Bund.

Eine stärkere Erholung der Wirtschaftsleistung zeigte der Dienstleistungsbereich insgesamt. Hier entspricht der reale Anstieg der Bundesentwicklung.

Zahl der Erwerbstätigen

Nach dem Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 und der Stagnation im Jahr 2021 ist nun im Jahr 2022 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Im Vergleich zum Jahr 2021 stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 um 27.200 auf einen neuen Höchststand von 1.319 Mio. Personen. Mit diesem Anstieg um 2,1 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent.



Mit einem Anteil von 88 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Jahresfrist um 2,4 Prozent. Im Produzierenden Gewerbe zeigt sich mit einem Zuwachs von 0,4 Prozent ein deutlich schwächerer Anstieg. Ursächlich war hier ein leichter Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe von minus 0,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Empfänger von Rentenleistungen und Grundsicherung im Alter

Im Jahr 2021 haben rund 318.000 Personen in der Altersgruppe von 65 Jahren und älter mit Wohnsitz in Hamburg Rentenleistungen erhalten. Die Summe der gesetzlichen, privaten und betrieblichen Rentenleistungen betrug dabei über fünf Mrd. Euro. Die durchschnittliche jährliche Rente lag bei knapp 16 700 Euro pro Kopf und damit zwei Prozent unter dem Bundesdurchschnitt von etwa 17.000 Euro. Im Vergleich zum Jahr 2020 stieg die durchschnittliche Rentenleistung in der Hansestadt um 196 Euro bzw. 1,2 Prozent.

Die durchschnittlichen Renten von Frauen waren um 14 Prozent niedriger als die von Männern. Während Männer Rentenleistungen in Höhe von etwa 18.100 Euro pro Kopf bezogen, lag der Wert bei Frauen bei knapp über 15.600 Euro.

Die meisten Rentnerinnen und Rentner bezogen ihre Rente aus der gesetzlichen Rentenversicherung bzw. ihre Rente wurde nach dem Kohortenprinzip besteuert. Nur ein knappes Drittel der Leistungsempfängerinnen und -empfänger erhielt ausschließlich oder zusätzlich Rentenleistungen aus der privaten Rentenversicherung oder der betrieblichen Altersvorsorge. Diese Rentenleistungen betragen dabei lediglich sieben Prozent der Gesamtsumme der Rentenleistungen.

Am Jahresende 2021 haben in Hamburg gut 29.000 Frauen und Männer Grundsicherungsleis-

tungen im Alter zur Sicherstellung der laufenden Lebensführung erhalten. Das waren neun Prozent der Bevölkerung ab 66 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Zahl der Unterstützten um drei Prozent.

54 Prozent der Unterstützten waren Frauen. Sechs Prozent lebten in Einrichtungen und 76 Prozent erhielten die Hilfe ergänzend zur Altersrente. 44 Prozent der Hilfeempfängerinnen und -empfänger waren aus dem Bezug von Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) in die Grundsicherung übergeleitet worden und neun Prozent hatten zuvor Sozialhilfe in Form laufender Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten.

Gender Pay Gap

Im Jahr 2021 betrug der Bruttostundenverdienst von Frauen in Hamburg durchschnittlich 21,44 Euro. Männer verdienten dagegen 27,12 Euro. Der Verdienstunterschied – der Gender Pay Gap – betrug somit 5,68 Euro pro Stunde bzw. 21 Prozent.

Gegenüber dem Vorjahr blieb der Verdienstunterschied zwischen Frauen und Männern in der Hansestadt unverändert. Deutschlandweit lag der Gender Pay Gap im Jahr 2021 bei durchschnittlich 18 Prozent.

Nur geringfügiger Anstieg der Bevölkerungszahlen – Entwicklung der Bevölkerungszahlen insgesamt

1.853.935 Menschen lebten Ende 2021 in Hamburg. Das sind 1.457 bzw. 0,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Damit wurde der höchste Stand seit 1965 erreicht. Damals gab es 1.854.361 Hanseatinnen und Hanseaten. In Hamburg lebten Ende 2021 auf einem Quadratkilometer 2.525 Menschen – 263 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Die Zunahme der Bevölkerung resultiert daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben. 21.018 kleine Hamburgerinnen und Hamburg-



ger kamen 2021 zur Welt, während 18.845 Bürgerinnen und Bürger im selben Jahr verstarben (Saldo: plus 2.173 Personen).

Der Saldo aus Zu- und Fortzügen ist dagegen negativ: Während 87.108 Menschen die Hansestadt zur neuen Heimat machten, zogen 87.178 Menschen aus Hamburg fort (Saldo: minus 70 Personen).

Die Zahl der Deutschen sank zwischen Ende 2020 und 2021 um 6.621 auf 1.534.008 Menschen. Dagegen stieg die Zahl der Ausländerinnen und Ausländer um 8.078 auf 319.927 Bürgerinnen und Bürger. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug damit 17,3 Prozent.

Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 38,1 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,4 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.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,3 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,7 Jahren.

Entwicklung in den Stadtteilen

In den vergangenen fünf Jahren ist Hamburg nach einer Auswertung des Melderegisters um rund 61.000 Menschen gewachsen. Die Entwicklung verlief dabei in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich: Während in drei Vierteln aller Stadtteile die Bevölkerungszahl zwischen 2017 und 2022 (Stichtag jeweils 30. Juni) stieg, schrumpfte sie in einem Viertel aller Stadtteile.

Besonders hohe Zugewinne gab es in diesem Zeitraum in Neugraben-Fischbek (plus 4.095 Personen), in Altona-Nord (plus 3.744 Personen), in Eidelstedt (plus 3.471 Personen) und in der Hafens-

City (plus 3.225 Personen). Bevölkerungsverluste gab es dagegen u. a. in Wilhelmsburg (minus 1.658 Personen), Bahrenfeld (minus 848 Personen) und St. Pauli (minus 610 Personen).

Die bevölkerungsreichsten Stadtteile sind seit fünf Jahren Rahlstedt (93.906 Personen), Billstedt (71.727 Personen), Winterhude (57.672 Personen) und Eimsbüttel (57.538 Personen). Die Stadtteile mit den wenigsten Einwohnerinnen und Einwohnern waren wie bereits 2017 Reitbrook (539 Personen), Spadenland (545 Personen) und Tatenberg (579 Personen).

Wanderungsbilanz mit dem Umland

Die Hansestadt verliert jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an die angrenzenden Kreise

Im Jahr 2020 waren es rund 9.000, in den zwei Jahren davor jeweils rund 7.500 Menschen: In jedem Jahr ziehen per Saldo mehr Hamburgerinnen und Hamburger in einen der angrenzenden Kreise als aus dem Umland nach Hamburg. Rechnerisch verliert Hamburg damit jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an seine Umlandkreise.

Diesen Trend des sog. Wanderungsverlustes in das Umland gibt es schon lange. Besonders hohe Verluste gab es im Jahr 2000 mit rund 7.700 Menschen und 2014 mit rund 7.900 Menschen. Etwas schwächer fielen die Verluste dagegen in den Jahren 2006 und 2008 aus (4.500 bzw. 5.100 Personen).

Hohe Wanderungsverluste gibt es regelmäßig gegenüber den Kreisen Harburg, Stormarn und Pinneberg – im Jahr 2020 waren dies jeweils über 1.700 Menschen. Gegenüber dem Kreis Stade fiel der Verlust dagegen etwas geringer aus (rund 500 Personen).

Der negative Wanderungssaldo zwischen Hamburg und den Umlandkreisen stellt eine Beson-



derheit dar, denn mit dem restlichen Bundesgebiet sowie mit dem Ausland war dieser Saldo in den vergangenen Jahren regelmäßig positiv. Zusammen mit einem – in den vergangenen Jahren – positiven Saldo aus Geburten und Sterbefällen bleibt die Hansestadt insgesamt eine wachsende Stadt.

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, wird sich voraussichtlich auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Die Bevölkerungszahl wird nach einer Prognose bis zum Jahr 2035 auf 2,031 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen, was einem Plus von rund 146.000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Den Berechnungen zur Folge wird im Jahr 2031 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen. Dies ergab eine kleinräumige Bevölkerungsprognose, die das Statistikkamt Nord erstellt hat.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen, die bis zum Jahr 2035 auf insgesamt rund 105.000 Personen geschätzt werden. Zudem wurde ein anhaltend positiver natürlicher Bevölkerungssaldo zu Grunde gelegt. Über den gesamten Prognosezeitraum bis 2035 wird dabei angenommen, dass die Zahl der Geburten die Zahl der Sterbefälle insgesamt um rund 40.000 Personen übertreffen wird.

Auf der Ebene der Stadtteile ist eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Neben den Zu- und Fortzügen sowie den Geburten und Sterbefällen werden in den kleinräumigen Berechnungen auch die Neubaupotenziale im Stadtgebiet berücksichtigt. So ergibt die Prognose, dass Billstedt und Wilhelmsburg bis 2035 mit insgesamt jeweils plus 12.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen. Wilhelmsburg würde

dadurch zum drittgrößten Stadtteil mit rund 65.000 Personen. Bevölkerungreichster Stadtteil bliebe Rahlstedt, in dem durch ein berechnetes Bevölkerungswachstum von insgesamt knapp sechs Prozent rund 97.000 Einwohnerinnen und Einwohner für das Jahr 2035 prognostiziert werden. In zentralen und dicht besiedelten Stadtteilen werden hingegen keine größeren Veränderungen erwartet. So wird für den Stadtteil Sternschanze ein Sinken der Einwohnerzahl von minus 0,6 Prozent und für Hoheluft-Ost ein Plus von 0,1 Prozent prognostiziert.

Einbürgerung, Menschen mit Migrationshintergrund

In Hamburg wurden im Jahr 2021 5.250 Menschen eingebürgert. Das sind 16,5 Prozent mehr als im Jahr 2020.

37,4 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Das geht aus einer Auswertung des Melderegisters hervor, die das Statistikkamt Nord jährlich durchführt. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um 0,7 Prozentpunkte.

Besonders hohe Anteile gab es demnach in Billbrook (85,4 Prozent), Veddel (75,5 Prozent) und Neuallermöhe (65,5 Prozent). In den Stadtteilen Spadenland (9,3 Prozent), Reitbrook (10,3 Prozent) und Neuengamme (11,4 Prozent) lebten dagegen anteilig besonders wenig Menschen mit Migrationshintergrund.

Die drei häufigsten Bezugsländer waren Türkei, Polen und Afghanistan.

Verglichen dazu hatten im Jahr 2021 22,3 Millionen Menschen und somit 27,2 Prozent der Bevölkerung in Deutschland einen Migrationshintergrund. Mehr als die Hälfte der 11,8 Millionen Deutschen mit Migrationshintergrund besitzt die deutsche Staatsangehörigkeit seit der Geburt (54 Prozent).



Asyl- und Schutzsuchende 2022 sowie Prognose 2023

Bereits im Sommer 2021 sind die Zugangszahlen der Asyl- und Schutzsuchenden in Hamburg auf ein Niveau angestiegen, das zuletzt im ersten Halbjahr 2016 erreicht worden war. Aufgrund der damit verbundenen Unterbringungsbedarfe wurde bereits zum Jahreswechsel 2021/2022 unter anderem die bestehende Reserveplanung der Stadt Hamburg aktiviert, um die Kapazitäten der öffentlich-rechtlichen Unterbringung auch längerfristig aufzustocken und die entstehenden Platzbedarfe zu decken.

Durch den unvorhersehbaren Angriff Russlands am 24. Februar 2022 auf die Ukraine hat sich die ohnehin angespannte Situation nochmals verschärft. Seitdem sind rund 7,91 Mio. Menschen aus der Ukraine in Europa registriert worden (Stand: 03.01.2023), allein mehr als eine Million in Deutschland. Mit den andauernden Kriegshandlungen und einem nicht zu erwartenden schnellen Ende des Krieges steigt neben den regulären Zugängen die Zahl der Schutzbedürftigen aus der Ukraine auch in Hamburg weiterhin an.

Seit dem 24.02.2022 sind mit Stand vom 06.01.2023 bereits 42.495 Personen aus der Ukraine, die im Zuge der Kriegshandlungen nach Hamburg geflüchtet sind, in Hamburg registriert worden. Davon sind 4.678 Personen in andere Länder verteilt worden. Etwa die Hälfte der in Hamburg verbliebenen Schutzsuchenden hat seit Beginn des russischen Angriffskrieges einen Unterbringungsbedarf in der öffentlich-rechtlichen Unterbringung angemeldet.

Auch die Zahl der Zugänge Asyl- und Schutzsuchender aus anderen Ländern ist kontinuierlich angestiegen und hat inzwischen ein Niveau erreicht, das deutlich über dem für das Jahr 2022 zugrunde gelegten Prognosewert liegt.

Aktuell befinden sich rund 45.000 Menschen im Gesamtsystem der öffentlich-rechtlichen Unterbringung (gegenüber rund 30.000 Menschen Ende 2021). Der Zugang der Menschen aus der Ukraine und die stark gestiegenen Zugänge sonstiger Asyl- und Schutzsuchender hat im Jahr 2022 dazu geführt, dass bereits im September insgesamt mehr Zugänge in Hamburg zu verzeichnen waren als im gesamten Jahr 2015. Mit Abschluss des Jahres 2022 wurden im Hamburg im Vergleich zum Jahr 2015 auch die Zahlen der Registrierungen (plus 10.862), des Verbleibs (plus 23.086) und des Unterbringungsbedarfes (plus 2.793) deutlich übertroffen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen haben die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration sowie die Behörde für Inneres und Sport für das Jahr 2023 Zugangsprognosen für die Asyl- und Schutzsuchenden aus allen Drittstaaten und zusätzlich eine Prognose für die Zugänge Schutzsuchender aus der Ukraine aufgestellt.

Selbst im Best Case-Szenario beider Zugangsprognosen bedarf es für 2023 eines Platzaufbaus von rund 5.300 Plätzen, im Worst Case-Szenario sogar von rund 16.900 Plätzen. Während das Best Case-Szenario ein Kriegsende in der Ukraine Mitte 2023 unterstellt, geht das Worst Case-Szenario davon aus, dass im Jahr 2023 nochmals die gleiche Anzahl von Schutzsuchenden aus der Ukraine nach Hamburg kommen wird wie im Jahr 2022. In der Abwägung dieser Szenarien stellt die Stadt Hamburg sich darauf ein, mindestens 10.000 weitere Unterbringungsplätze im Jahr 2023 zu entwickeln. Dies stellt die Stadt weiterhin vor große Herausforderungen.

Struktur der Hamburger Haushalte

In 18,1 Prozent der 1.042.4467 Hamburger Haushalte lebten Ende 2021 Kinder unter 18 Jahren. Dabei bestanden zwischen den Stadtteilen starke Unterschiede.



Rund 25,1 Prozent aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg mit 54,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben.

Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,4 m² in Anspruch. Das sind erneut 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr (39,1 m²).

Grundstücksmarkt

Die Zahl der im Jahr 2021 erfolgten Transaktionen am Hamburger Grundstücksmarkt – Grundstücke, Wohnungen und Häuser – ging gegenüber dem Vorjahr erneut um 5 Prozent zurück auf 11.100. Dabei stieg allerdings der Geldumsatz deutlich um 11 Prozent auf 13,5 Milliarden Euro.

Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2021 insgesamt 1,5 Millionen Quadratmeter Land und 1,1 Milliarden Euro umgesetzt.

Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumsheiten mit 59 Prozent,
- bebauten Grundstücken mit 32 Prozent,
- unbebauten Bauflächen mit 8 Prozent und
- sonstigen unbebauten Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2021 mit 4.300 Euro pro m² Wohnfläche 12 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 32,5-fache der Jahresnettokaltemiete gezahlt.

Bei Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Preisanstieg um 16 Prozent. Im Mittel wurde 2.200 Euro pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt.

Die Preise von Einfamilienhausbauplätzen stiegen 2021 um 18 Prozent. Ein Einfamilien-Einzelhaus-Bauplatz kostete 2021 durchschnittlich rund 705.000 Euro und war im Mittel 862 Quadratmeter groß.

2021 wurden in Hamburg 14 Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 26 Prozent mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen stieg um 1 Prozent an.

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück stiegen um 17 Prozent an. Ein freistehendes Einfamilienhaus kostete im Mittel 1.223.000 Euro, ein Mittelreihenhaus 583.000 Euro. Bei Eigentumswohnungen lagen die Preise 15 Prozent über dem Niveau des Vorjahres.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal auf 76,3 Quadratmeter.

Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 Prozent, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2021 mit 77.869 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.546 Wohnungen und damit 25,1 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.



In den 2000er-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 bis einschließlich 2022 insgesamt Baugenehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt.

Im Zeitraum bis einschließlich 2021 wurden über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, der Angriffskrieg auf die Ukraine, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen v.a. in innenstadtnahen Vierteln.

Entwicklung der Bauwirtschaft

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten drei Quartalen 2022 einen Wert von 1,8 Mrd. Euro erreicht. Das sind gut 35 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Preisbereinigt errechnet sich ein Anstieg um 15,5 Prozent. Besonders im sonstigen öffentlichen Tiefbau (u.a. Tiefbauten für die Verbesserung der Schieneninfrastruktur oder Brückenbaumaßnahmen) stiegen die Auftragseingänge. Ihr Wert erhöhte sich gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum um 126,4 Prozent auf 281 Mio. Euro.

Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2022 mit 1,6 Mrd. Euro um 14,5 Prozent über dem der ersten neun Monate des Vorjahres. Ohne Berücksichtigung der Preissteigerungen gingen die im Baugewerbe erzielten Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um zwei Pro-

zent zurück. Den größten Umsatzanstieg gab es mit einem Plus von preisbereinigt 6,0 Prozent im Tiefbau (ohne Straßenbau), gefolgt vom Wohnungsbau (plus 3,6 Prozent). Dagegen waren im Hochbau insgesamt die Umsätze mit einem Minus von 5,6 Prozent preisbereinigt niedriger als in den ersten neun Monaten 2021.

Arbeitskosten in Hamburg

Im Jahr 2020 fielen bei Betrieben in Hamburg für jede geleistete Stunde der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer durchschnittlich 42,85 Euro Arbeitskosten an.

Zu den Arbeitskosten zählen neben den Bruttoverdiensten der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sämtliche Lohnnebenkosten. Das sind vor allem die Pflichtbeiträge der Arbeitgeber zu den einzelnen Sozialversicherungen, ihre Aufwendungen im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung, die Kosten der Lohnfortzahlung und die Kosten für die berufliche Aus- und Weiterbildung.

Am wenigsten kostete eine Arbeitsstunde bei Wach- und Sicherheitsdiensten sowie Detekteien (20,42 Euro), in der Gastronomie (21,69 Euro) sowie in Beherbergungsbetrieben (22,09 Euro). Mehr als dreimal so hohe Arbeitskosten fielen dagegen in den Bereichen „Kokerei und Mineralölverarbeitung“ (79,79 Euro), „Sonstiger Fahrzeugbau“ (68,14 Euro) sowie „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ (67,69 Euro) an. Der Anteil der Aufwendungen für die betriebliche Altersversorgung war in den Bereichen „Kokerei und Mineralölverarbeitung“ und „Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen“ mit 17,3 bzw. 19,0 Prozent besonders hoch.

Verglichen mit der Zusammensetzung der Arbeitskosten im Jahr 2016 (Berichtsjahr der letzten Erhebung) werden die geringeren Aufwendungen für Aus- und Weiterbildung deutlich. Für eine Vollzeiteinheit investierten die Arbeitgeber durch-



schnittlich 239, – Euro, 19,3 Prozent weniger als vier Jahre zuvor. Dies kann unter Umständen auf coronabedingt eingeschränkte Weiterbildungsmöglichkeiten im Jahr 2020 zurückzuführen sein.

Gegenüber 2016 stiegen die durchschnittlichen Arbeitskosten in Hamburg um 14,8 Prozent und in Deutschland um 12,3 Prozent. Insgesamt lagen die Arbeitskosten in der Hansestadt 15,3 Prozent über dem Bundesdurchschnitt (37,17 Euro) und zwölf Prozent über dem Niveau in den alten Bundesländern (einschließlich Berlin). Neben Hamburg (42,85 Euro) wies Hessen unter den Bundesländern mit 40,29 Euro die höchsten Arbeitskosten je Stunde auf. In den ostdeutschen Flächenländern waren die Arbeitskosten am niedrigsten. Eine geleistete Arbeitsstunde kostete zwischen 29,27 Euro in Mecklenburg-Vorpommern und 31,07 Euro in Brandenburg. In den von öffentlichen Arbeitgeber dominierten Wirtschaftsbereichen sind die regionalen Unterschiede hinsichtlich der Höhe der Arbeitskosten geringer als in den privatwirtschaftlich geprägten Wirtschaftszweigen.

Hauptursache für die unterschiedliche Höhe der Arbeitskosten in den Ländern sind Unterschiede bei den Verdiensten. Mit dem höheren durchschnittlichen Verdienstniveau in der Hansestadt steigen auch die überwiegend verdienstabhängigen Personalnebenkosten. Die Niveauunterschiede sind Ausdruck der unterschiedlichen Qualifikations- sowie Branchen- und Betriebsstrukturen, zum Beispiel die größere Zahl von Großbetrieben und Unternehmenszentralen in Hamburg. Diese weisen im Schnitt höhere Arbeitskosten als Klein- und Mittelbetriebe auf. Allerdings können diese Niveauunterschiede nicht im Sinne einer größeren oder geringeren Standortattraktivität für Investoren gewertet werden.

Baugenehmigungen

2022 hat Hamburg den Bau von 10.377 neuen Wohnungen genehmigt. Gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen hat der Senat damit erneut die Zielmarke von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr erreicht. Die Gesamtzahl der seit 2011 erteilten Baugenehmigungen liegt nunmehr bei 126.818.



Die im Jahr 2022 genehmigten Wohnungen verteilen sich wie folgt auf die Hamburger Bezirke:

Bezirk	Genehmigte Wohneinheiten 2022
Hamburg-Mitte	2.337
Altona	935
Eimsbüttel	1.052
Hamburg-Nord	1.476
Wandsbek	1.921
Bergedorf	543
Harburg	849
Vorbehaltsgebiete (Mitte Altona, Hafencity)	1.264
Gesamt	10.377

Seit 2011 hat sich die Zahl der jährlich genehmigten Wohneinheiten wie folgt entwickelt:

Zeitraum	Genehmigte Wohneinheiten
2011	6.811
2012	8.731
2013	10.328
2014	10.957
2015	9.560
2016	12.471
2017	13.411
2018	11.243
2019	12.715
2020	10.007
2021	10.207
2022	10.377
Gesamt	126.818

Baufertigstellungen und Abgänge

Im Jahr 2021 sind in Hamburg 7.836 neue Wohnungen fertig gestellt worden. Das sind 3.433 Wohnungen bzw. 30,5 Prozent weniger als im Jahr 2020. Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 1.346 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 2.623 Wohnungen).

Mit den neu gebauten Wohnungen entstanden 591.919 Quadratmeter (m²) neue Wohnfläche, 268.401 m² weniger (-31,2 Prozent) als im Vorjahr. Die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen sank leicht auf 75,5 m² (Vorjahr: 76,3 m²).

7.336 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 500 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen.

Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (6.280 Wohnungen bzw. 85,6 Prozent) im sog. Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen). Weitere 1.031 Wohnungen (14,1 Prozent) befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus wurden drei Wohnungen (0,04 Prozent) in Wohnheimen und 22 Wohnungen (0,3 Prozent) in Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Büro- und Betriebsgebäude) fertig gestellt.

Die Zahl der Baugenehmigungen lag bei 9.852. Gegenüber dem Vorjahr wurden damit 2,8 Prozent weniger neue Wohnungen genehmigt.

Insgesamt sind im Jahr 2020 in den Hamburger Bezirken 714 Wohnungen abgegangen.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen



Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2021) durchschnittlich 9,29 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro/m² bzw. 7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 Prozent.

Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Im 3. Quartal 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 12,09 Euro/m² und Monat.

Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2022 bei 7,85 Euro/m² (Median).

Wohngeldbezug

Ende Dezember 2021 erhielten in Hamburg 12.045 Haushalte einen Mietzuschuss im Rahmen des Wohngeldes. Diese Haushalte zahlten durchschnittlich 589 Euro Miete, die Unterstützung betrug 224 Euro. Damit deckte das Wohngeld 38 Prozent der Mietausgaben.

Besonders profitierten große Haushalte mit sechs und mehr Personen von dem Zuschuss. Durch den Zuschuss konnten sie 51 Prozent ihrer Mietkosten begleichen. Ein-Personen-Haushalte konnten rund 35 Prozent der Miete durch den Zuschuss abdecken.

Mithilfe der Wohngeldzahlungen gaben die betroffenen Haushalte im Durchschnitt 30 Prozent ihres gesamten Haushaltseinkommens für die Miete aus. Ohne die Unterstützung hätten dieser Anteil bei fast der Hälfte (49 Prozent) ihres Einkommens gelegen. Das Wohngeld senkte also den Mietanteil am Haushaltseinkommen um 19 Prozentpunkte.

Bündnis für das Wohnen

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg setzt seine erfolgreiche Arbeit fort und hält dabei am Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen fest.

Zentrales Ziel des Bündnisses ist es, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die seit Ihrer Einführung im Jahr 2016 immer erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen hat deshalb auch künftig Bestand.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg seit 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe im Wohnungsneubau: Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht werden.

Die Bemühungen des Senats zahlen sich aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2022 wurden Genehmigungen für 126.818 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2021 rund 85.000 Wohnungen. Außerdem wurden Förderzusagen für mehr als 30.000 geförderte Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen. Seither wurden bis einschließlich 2021 über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Wohnungsbauförderung

Insgesamt hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) im Jahr 2022 Förderungen für den Neubau von 1.884 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Zusammen mit Modernisierungen, Bindungsan-



käufen und -verlängerungen wurden so Förderungen für 3.742 Wohnungen für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen auf den Weg gebracht.

Die Bewilligungen im Neubau sind im Jahr 2022 um 1.000 Wohnungen niedriger ausgefallen als im Jahr davor, die bewilligten Modernisierungen jedoch um 900 Wohnungen höher. Vor allem wurden Neubauwohnungen im 1. Förderweg bewilligt: 1.560 Wohnungen. Die weiteren 324 Mietwohnungen wurden im 2. Förderweg für Haushalte mit mittleren Einkommen gefördert.

Hinzu kamen im vergangenen Jahr 3.313 geförderte Modernisierungen im Bestand, davon konnten erfreuliche 1.216 Wohnungen mit Bindung gefördert werden. Für den Erhalt des Sozialwohnungsbestandes werden Mietpreis- und Belegungsbindungen auch im Wohnungsbestand realisiert:

durch den Ankauf von Belegungsbindungen und insbesondere durch Bindungsverlängerungen. Mit dem städtischen Programm „Bindungsverlängerungen“ konnten im letzten Jahr 578 Bindungen im 1. Förderweg für weitere 10 Jahre erhalten werden, die ansonsten ausgelaufen wären. Insgesamt wurden 3.742 Wohnungen mit Bindungswirkung und einem Förderbarwert von 305 Millionen Euro bewilligt.

Fertiggestellt wurden im Jahr 2022 insgesamt 2.430 geförderte Neubauwohnungen. Davon werden 1.563 im 1. Förderweg und 332 im 2. Förderweg gefördert. Zusätzlich wurden 1.492 Wohnungen mit geförderten Modernisierungen fertiggestellt, davon 1.084 mit Bindungswirkung. Die Fertigstellungszahlen fallen etwas höher aus als die Neubewilligung, aber auch hier sind Verzögerungen aufgrund der schwierigen äußeren Umstände festzustellen.



Bürgermeister Peter Tschentscher lässt sich die Funktionsweise unserer Eisspeicherheizungen erklären



Um trotz der immer noch starken unterjährigen Baukostenanstiege den Neubau dringend benötigter bezahlbarer Wohnungen auch für die kommenden Jahre zu sichern, erhöht Hamburg die Förderung jetzt noch einmal deutlich. Zusätzlich werden die Förderdarlehen zugunsten einer Gesamtfinanzierung der Bauvorhaben ausgeweitet – mit festem niedrigem Förderzins über die gesamte Bindungszeit.

Mit den neuen Eckpunkten der Wohnraumförderprogramme kann die IFB Hamburg insgesamt Förderbarwerte von 740 Mio. Euro für das Jahr 2023 und 779 Mio. Euro für 2024 vergeben. Im Vergleich zum Jahr 2022 ist der Förderbarwert, also der Gegenwartswert der Förderungen, die die IFB Hamburg ausreichen kann, in dem jeweiligen Jahr deutlich angestiegen.

Damit ermöglicht der Hamburger Senat auch zukünftig den Bau von mindestens 3.000 geförderten Neubauwohnungen und rund 10.000 geförderte Modernisierungen sowie mindestens 1.200 Bindungen im Bestand.

Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau.

Im Jahr 2021 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,44 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Für 2022 wird allerdings ein Rückgang der Investitionen um 4,2 Prozent auf rund 1,38 Milliarden Euro prognostiziert.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 733 Millionen Euro ausgegeben – die Hälfte aller

Investitionen der VNW-Unternehmen. 2022 sollen es 53 Prozent sein. Die zwischenzeitlich massiv erschwerten Rahmenbedingungen im Bereich Baukosten, Zinsen, Grundstücksmarkt, Lieferketten, Fachkräftemangel und Energiekosten können aber dazu führen, dass die tatsächlichen Zahlen stark von der Prognose abweichen.

Stromerzeugung

Im Jahr 2021 sind in Hamburg 2,8 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem Rückgang von 43,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ursache hierfür ist die deutlich geringere Stromerzeugung aus Kohlen aufgrund der Stilllegung des Kraftwerks Moorburg. Trotzdem stammte mit 2,1 Mio. MWh und einem Anteil von 75,2 Prozent der weitaus überwiegende Anteil des erzeugten Stroms aus fossilen Energieträgern.

Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind sechs Prozent weniger als im Vorjahr und entspricht 21,1 Prozent der gesamten Stromerzeugung. Gut ein Drittel davon stammte aus Windenergie, gefolgt von Biomasse mit einem Anteil von einem Viertel. Biogas liegt – nach Deponie-, Klärgas und Klärschlamm – mit einem Anteil von rund 14 Prozent an vierter Stelle. Die aus Biogas gewonnene Strommenge lag bei rund 82.000 MWh. Die Stromauspeisung aus Batteriespeichern belief sich auf rund 170 MWh.

Wasserverbrauch

In Hamburg ist der Wasserverbrauch seit Jahren rückläufig. Seit 1990 ist der Pro-Kopf-Verbrauch in Hamburg stark gesunken, und zwar von 179 Litern pro Tag auf jetzt etwa 140 Liter. 2021 war der Wert so gering wie zuletzt vor fünf Jahren.

Private Haushalte und Kleingewerbe ließen nach Angaben des städtischen Versorgers Hamburg Wasser 99,4 Millionen Kubikmeter Wasser durch



die Hähne laufen. 2020 waren es noch 103,5 Millionen Kubikmeter gewesen, etwas mehr als 2019 und 2018.

Trotz Hitze und anhaltender Trockenheit hat es im gesamten Sommer 2022 keinen Tag gegeben, an dem die von HAMBURG WASSER abgegebene Trinkwassermenge den Wert von 400.000 Kubikmeter überschritten hat.

Ab Januar 2023 kostet der Kubikmeter Wasser einschließlich Umsatzsteuer 1,98 Euro. Dazu kommen je Kubikmeter (1.000 Liter) Abwasser: 2,19 Euro netto/brutto Schmutzwassergebühr. Ein Kubikmeter Trinkwasser kostet in Hamburg inklusive Schmutzwasserentsorgung also 4,17 Euro.

CO²-Emissionen nach der Verursacherbilanz über alle Sektoren

Gegenüber dem Jahr 2019 sind die CO²-Emissionen im Jahr 2020 um 10,4 Prozent von 15.088 Tsd. Tonnen auf 13.515 Tsd. Tonnen zurückgegangen.

Damit verzeichnet Hamburg im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung einen etwas stärkeren Rückgang; hier reduzierten sich die Treibhausgasemissionen im selben Zeitraum um 8,9 Prozent. Der relativ starke Rückgang in Hamburg geht auch zu einem derzeit noch nicht näher zu spezifizierenden Anteil auf Effekte der Corona-Pandemie zurück und kann daher nur schwer bewertet werden:

Die CO²-Emissionen aus dem Flugverkehr sind um fast 60 Prozent zurückgegangen. Auch beim

Straßenverkehr gab es durch einen geringeren Kraftstoffverbrauch einen deutlichen Rückgang. Ein weiterer Faktor ist die starke Verbesserung des bundesdeutschen Strommixes und ein damit verbundener Rückgang des Stromfaktors von 391 auf 348g CO²/kWh.

Seit dem Basisjahr 1990 konnten die CO²-Emissionen insgesamt um 34,7 Prozent reduziert werden.

Nachhaltige Entwicklung in Hamburg bei Geschlechtergerechtigkeit und Ladeinfrastruktur für Elektroautos

Zu den 17 Nachhaltigkeitszielen gehört auch das Erreichen von Geschlechtergerechtigkeit (SDG 5). Ein Indikator für die Geschlechtergerechtigkeit ist der Väteranteil bei der Inanspruchnahme von Elterngeld. In Hamburg hat für 45,9 Prozent der im Jahr 2019 geborenen Kinder mindestens ein männlicher Leistungsbezieher Elterngeld erhalten. In den Bundesländern variiert dieser Wert zwischen 54,8 Prozent (Sachsen) und 32,2 Prozent (Saarland).

Zum Ziel, eine belastbare und nachhaltige Infrastruktur (SDG 9) aufzubauen, gehört der Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektroautos. In Hamburg lag der Anteil der Elektro-Pkw an allen Pkw am 1. Januar 2022 bei 1,61 Prozent. Dabei kamen auf 1.000 Elektro-Pkw 119,6 Ladepunkte. Die meisten Ladepunkte je 1 000 Elektro-Pkw befinden sich mit 145,1 Ladepunkten in Sachsen (Anteil Elektro-Pkw: 0,71 Prozent), die wenigsten mit 73,7 Ladepunkten in Hessen (Anteil Elektro-Pkw: 1,46 Prozent).



| **Neubauaktivitäten der Genossenschaft**

Bremer Straße 116 – 124, 136 / Bandelstraße 1 + 2 / Gottschalkring 2:

Im Großen und Ganzen verlaufen die Arbeiten am ersten Bauabschnitt fristgerecht. Am 10.11.2022 fand das Richtfest für die Häuser Bremer Straße 136 / Gottschalkring 2 (hier entstehen 35 WE) sowie Bremer Straße 116 (hier 15 WE) statt. Der

Fertigstellungstermin dieser öffentlich geförderten Wohnungen soll im IV. Quartal 2023 liegen. Dann können die verbliebenen 11 Mietparteien in die Neubauten umziehen. Daraufhin erfolgt der Abbruch der Häuser Bremer Straße 118-124 sowie der Bandelstraße 1 + 2. Danach beginnt der Neubau von weiteren 95 Wohnungen, von denen nunmehr 58 öffentlich gefördert werden.



Bremer Straße 116 – 15 WE bezugsfertig IV. Quartal 2023



| Grundstücksverkehr

Das am 01.03.2021 erworbene Grundstück der Bandelstraße, 21073 Hamburg ist mit Datum vom 02.03.2022 entwidmet worden und in das Eigentum der Genossenschaft gegangen.

Mit Kaufvertrag vom 15.03.2022 hat der EBV das 397 Quadratmeter große Grundstück Max Halbe Straße 7, 21077 Hamburg erworben. Die Doppelhaushälfte mit einer Mieteinheit ist zum 01.05.2022 in den Besitz der Genossenschaft gegangen.

Veräußerungsvorgänge fanden im Geschäftsjahr nicht statt.

| Bewirtschaftung des Hausbesitzes

Vermietung

Die Anfrage nach Wohnraum bei der Genossenschaft ist nach wie vor auf einem hohen Niveau. Neuaufnahmen von Mitgliedern erfolgen aber weiterhin nur in Verbindung mit dem Abschluss eines Nutzungsvertrages. Die Mieterwechselrate

ist gegenüber dem Vorjahr (7,5 Prozent) auf 6,9 Prozent zurückgegangen. Eine direkte Weitervermietung gekündigter Wohnungen war bei 60 Prozent (Vorjahr 48 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 3,2 Prozent (Vorjahr 3,4 Prozent). Bereinigt um die zum Abbruch vorgesehenen Objekte liegt die Ausfallquote bei 2,5 Prozent (Vorjahr 2,7 Prozent).

Der Objektbestand ist in einer Anlage zu diesem Bericht dargestellt.

Notwendige Änderungen von Mieten und Nutzungsgebühren wurden nach Gesetz, Satzung und den unternehmensgemäßen Erfordernissen vorgenommen. Dabei orientieren sich die Miethöhen für den Althaus- und ungebundenen Wohnungsbestand geringfügig unterhalb der Mittelwerte des jeweils aktuellen Hamburger Mietenspiegels.



Bremer Straße 136 / Gottschalkring 2 mit besonderer Dachform – 35 WE bezugsfertig IV. Quartal 2023



Modernisierung und Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 90 Leerwohnungsmodernisierungen durchgeführt und 8 Einzelanfragen nach Badumbauten erfüllt. Neben dieser personellen wie finanziellen Kraftanstrengung konnte endlich die Tiefgarage in der **Roggestraße** saniert werden. Ebenso wurde die Außenhülle der **Humboldtstraße 118** überarbeitet. Und die begonnene Einblasung der **Glasfaser** wurde bereits in knapp 1.800 WE umgesetzt. Vor den Häusern **Petersdorfstraße 20 a-c** wurde ein Carport errichtet. Die Erneuerung von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern **Winsener Str. 51, Am Mühlenfeld 63, 65, 113, Rosentreppe 3, Zimmermannstr. 7, 19, 23, 24, Reeseberg 18a, 20, 26, 34, Mühlenweg 109 d** und **Tivoliweg 7** fortgesetzt.

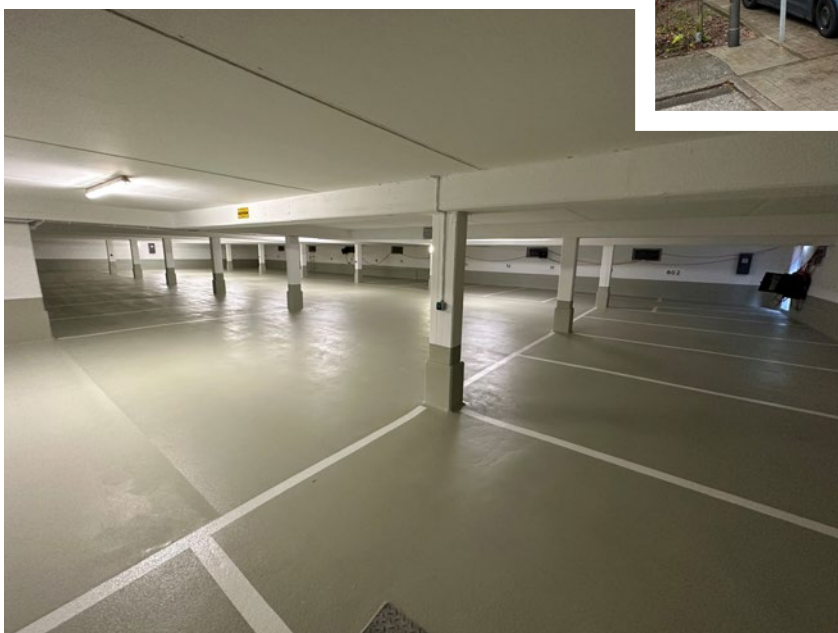
Im Arbeitsplan 2023 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Das Einblasen der **Glasfaser** wird in den restlichen rd. 1.300 Wohnungen durchgeführt. Die Wohnungen in der **Herderstraße 7** werden nach erfolgter Hausanschlussverstärkung an die neue

Zentralheizung angeschlossen. Die Tiefgarage **Reeseberg 175** wird umfangreich saniert. In den Häusern **Friedrich List Str. 4, Max Halbe Straße 22, Lönsstraße 2** und **Beerenhöhe 17, 17a, 17b** sollen Wärmepumpen ergänzt um Photovoltaikanlagen eingebaut werden. Und das Wärmenetz **Hastedtstraße, Kroosweg, Goeschenstraße** soll mit elektrischen Wärmepumpen ebenfalls ergänzt durch Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden. Und mit der erfolgreichen Bewerbung um RISE-Mittel werden die **Außenanlagen im Gottschalkring** auf einen neuzeitlichen Stand gebracht. Darüber hinaus wird der **ehemalige Tennisplatz** im Innenhof zwischen **Rosentreppe** und **Tivoliweg** zu einer Freizeitanlage mit umfangreichen Bewegungsmöglichkeiten für unsere Mitglieder hergerichtet.



Carport Petersdorfstraße



Tiefgarage Roggestraße nach Sanierung



Und in rd. 50 Fällen sind Leerwohnungsmodernisierungen vorgesehen. Auch die Ergänzung fehlender Fahrradabstellplätze im Außenbereich wird von der Genossenschaft fortgesetzt. Zusätzlich sollen eingehauste Müllsammelplätze entstehen.

| Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 19.05.2022 im Engelbekhof statt. Die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden zustimmend zur Kenntnis genommen. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurden nahezu einstimmig Entlastungen erteilt. Der vom Vorstand und Aufsichtsrat unterbreitete Vorschlag über die Verteilung des Bilanzgewinns aus dem Geschäftsjahr 2021 wurde ebenfalls beschlossen. Die jährliche Zustiftung an die EBV-Stiftung findet weiterhin statt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Cordula Döhring, Birgit Borchert und Fred Bonkowski in ihren Ämtern bestätigt.

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 04.10 und 01.11.2022 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die gesetzliche Prüfung teilweise im Hause des EBV und im Wege des mobilen Arbeitens durch. In seinem Prüfungsbericht vom 01.11.2022 gibt er im zusammengefassten Ergebnis über die wirtschaftlichen Verhältnisse u. a. folgendes wieder:

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden grundsätzlich beachtet.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft. Der Lagebericht für 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

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

| Personalentwicklung

Im Berichtsjahr beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich elf kaufmännische (davon vier in Teilzeit) und drei technische Angestellte, zwei Sozial-



arbeiterin (davon eine in Teilzeit), fünf hauptamtliche Hausmeister sowie zwei Raumpflegerinnen (beide in Teilzeit). Daneben wurden bedarfsweise Hilfskräfte eingesetzt. Ein Ausbildungsplatz für den Beruf Immobilienkauffrau war besetzt, neben dem Praktikumsplatz, der in Zusammenarbeit mit der Hochschule 21 in Buxtehude eingerichtet wurde.

Bedarfsweise nutzen die Mitarbeiter*innen die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten. Und von den vielen beruflichen Fortbildungsmöglichkeiten sowohl auf kaufmännischer als auch technischer Seite wurde reger Gebrauch gemacht. Die Institutionen reichten vom Elbcampus dem Bildungs- und Kompetenzzentrum der Handwerkskammer Hamburg bis zum Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum.

| Mitglieder- und Mieterbetreuung

Nach überstandener Pandemie durften die Angebote unserer Nachbarschaftstreffs wieder hochgefahren werden. Leider wurde uns das

Mietverhältnis für die Eißendorfer Straße 124 zum 31.12.2022 gekündigt. Ersatz ist in der Beerenhöhe 21 in Kooperation mit der Harabau Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG vorgesehen. Ebenso wurden die beliebten Ausfahrten gerne wieder angenommen – auch wenn hier und da noch ein wenig Zurückhaltung zu spüren war. Das White Dinner am Außenmühlendamm hätte sich auch über mehr Besucher gefreut. Neben der Beteiligung am Disco Move mit einem eigenem Truck, fand auch die Sued-Kultur-Music-Night dankbaren Zulauf.

Auch die Blumenausgabe im Frühjahr konnte wie gewohnt durchgeführt werden. Und die Anmietungszahlen unserer Gästewohnungen steuerten auf einen neuen Höchstpunkt hin.



Einweihung des Bücherschranks in der Rosentreppe mit Sandra Keck

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 fanden 7 Aufsichtsratssitzungen und weitere fünf gemeinsam mit dem Vorstand statt. Außerdem traten die Ausschüsse des Aufsichtsrates mehrfach zusammen, um sich vor Ort z.B. die Leerwohnungsmodernisierungen erläutern zu lassen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2022 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 2022 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen.

Hamburg, im April 2023

Der Aufsichtsrat



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



Grundlagen des Unternehmens

Die Eisenbahnbauverein Harburg eG (EBV) hat ihren Sitz in Hamburg und verfügt per 31.12.2022 über 3.229 eigene Wohnungen, 27 Gewerbeobjekte, 1.467 Pkw-Stellplätze – davon 1.005 in Garagen – und ein eigengenutztes Büro. Daneben werden noch 202 sonstige Objekte wie Pachtgärten, Fahrradplätze u.a. angeboten. Zum EBV gehören 4.938 Mitglieder sowie eine 59-köpfige Vertreterversammlung. Der Wohnungsbestand hat sich per Saldo um 4 Einheiten verringert; es handelt sich um 5 Zusammen- bzw. Stilllegungen und einen Ankauf. Zurzeit werden 50 weitere Wohnungen 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 stabilem Wohnumfeld ist unverändert hoch. Das Geschäftsmodell der EBV-Harburg eG ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften suchen.

| Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Hamburg und in den angrenzenden Gemeinden ist weiterhin aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage als sicher und

gut zu bezeichnen, auch wenn die explosionsartig gestiegenen Kosten für Bauleistungen sowie die hohen Energiekosten – einhergehend mit einem immensen Anstieg der Kapitalkosten – zu Missstimmungen auf dem Immobilienmarkt geführt haben und Investitionen damit künftig erschwert werden.

Speziell für Hamburg wird ein nach wie vor hoher und bezahlbarer Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist weiterhin steigend, auch wenn sich der Zuwachs (+1.457) im Jahre 2021 deutlich abgeschwächt hat und die Zahl der hier lebenden Personen nunmehr 1.853.935 beträgt. Bei Bestands- und Neubauten ist neben der CO₂-Reduzierung wegen der deutlich ansteigenden Zahl der hochaltrigen Bewohner*innen in die barrierefreie Erreich- und Nutzbarkeit der Wohnungen zu investieren.

Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die unten stehende Tabelle zusammen.

Bei den Umsatzerlösen aus Mieten gab es nahezu eine Punktlandung, während die Instandhaltungsausgaben im Bereich der Leerwohnungsmodernisierungen und den laufenden Instandhaltungen deutlich nach oben abwichen. Das Nichterreichen des Planansatzes ist auf die Aktivierung des Glasfaserkabels in Form eines Rechnungsabgrenzungspostens zurückzuführen. Und die deutliche Unter-

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	23.000	22.918	22.225
Instandhaltungsaufwendungen	8.500	8.334	7.537
Zinsaufwendungen	1.300	951	1.170
Jahresüberschuss	1.360	1.329	1.113



schreitung bei den Zinsaufwendungen beruht u. a. auf nicht erforderliche Zwischenfinanzierungen.

Die Mehrzahl der Nutzungsgebühren wurde zuletzt am 1.4.2022 um 3 Prozent erhöht, weitere Anpassungen werden bei Neuvermietungen und auslaufenden Belegungsbindungen vorgenommen. Die Durchschnittsmiete lag im Dezember 2022 bei 6,95 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,74 Euro) und damit deutlich unter dem Mittelwert in Höhe von 9,29 Euro pro Quadratmeter des zurzeit gültigen Hamburger Mietenspiegel vom November 2021. Die Fluktuationsrate lag mit 6,8 Prozent rd. 10 Prozent unter dem Vorjahresniveau (7,5 Prozent). Für Instandhaltungs- und Modernisierungskosten hat die Genossenschaft im abgelaufenen Jahr 36,76 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 33,24 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. Nachdenklich stimmt uns weiterhin die nur unter hohem Aufwand zu erfüllende Bedingung der CO2 Neutralität.

| Ertragslage

Die Genossenschaft weist im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von rd. 1,3 Mio. € aus (Vorjahr 1,3 Mio. €), der sich aus folgenden Bereichen ergab:

Die geringfügige Veränderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung setzt sich zusammen aus erhöhten Umsatzerlösen (+900 T€), denen Mehrausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (-800 T€) und gestiegene Abschreibungen auf den Hausbesitz (-150 T€) gegenüberstanden. In den Sonstigen Erträgen sind erhöhte Versicherungserstattungen (+200 T€) gegenüber dem Vorjahr enthalten und die Zinsaufwendungen (+140 T€) nahmen erneut ab.

Der negative Saldo „Sonstiger Geschäftsbetrieb“ entsteht aufgrund der hier ausgewiesenen Aufwendungen für den Mitgliederbereich, denen keinerlei Erträge gegenüberstehen. Das „Neutrale Ergebnis“ hat sich verbessert, da im Berichtsjahr u.a. keinerlei Rückstellungen für Prozesskosten gebildet werden mussten. Der negative Ausweis bei den Steuern ist dem Jahresüberschuss geschuldet.

Ertragslage in T€	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+1.625,2	+1.602,0	+23,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-180,5	-168,9	-11,6
Neutrales Ergebnis	+26,2	-51,3	+77,5
Ergebnis vor Ertragssteuern	+1.470,9	+1.381,8	+89,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-141,3	-130,0	-11,3
Jahresüberschuss	+ 1.329,6	+ 1.251,8	+ 77,8



| 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 Fremdkapitalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,31 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (1,62 Prozent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2022:

Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,31 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (1,62 Prozent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2022:

Kapitalflussrechnung

	2022 (€)	2021 (€)
Jahresüberschuss	+ 1.329,6	+ 1.251,8
Cashflow nach DVFA/SGI) 1)	+ 6.272,7	+ 5.862,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 5.911,4	+ 8.081,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 7.908,7	- 7.440,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+ 4.149,2	- 623,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+ 2.151,9	+ 17,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 2.556,8	+ 405,0

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

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

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2022	2021
Eigenkapitalquote	Prozent	34,10	34,89
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,95	6,74
Fluktuationsrate	Prozent	6,88	7,50
Leerstandsquote zum Stichtag	Prozent	3,20	3,40
Zinsquote pro Euro	Prozent	5,36	6,91
Mietenmultiplikator	Faktor	5,37	5,82



| 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 wesentlich um die Investitionen in Neubauprojekte (+ 6.948 T€), Ankauf eines Objekts (+220 T€) sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (+220 T€) geschmälert um die üblichen Abschreibungen auf diese Positionen (- 4.630 T€). Das Umlaufvermögen veränderte sich hauptsächlich bei den Sonstigen Vermögensgegenständen (+203 T€), der Bildung eines Rechnungsabgrenzungspostens (+511 T€), noch nicht abgerechneten Betriebskosten (+102 T€), Forderungen aus Mieten und sonstigen Lief-

rungen und Leistungen (+176 T€) sowie Guthaben bei Kreditinstituten (+2.152 T€).

Der Zugang beim langfristigen Fremdkapitals setzt sich zusammen aus Darlehensneuaufnahmen (+12.020 T€) saldiert mit den vereinbarten und Sondertilgungen (-6.713 T€). Die Abnahme des kurzfristigen Fremdkapitals beruht auf dem Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen (+627 T€) sowie der stichtagsbedingten geringeren Ausweisung von Rechnungen für Lieferungen und Leistungen (-1.235 T€). Die Rückstellungen veränderten sich wegen gestiegener Pensionsverpflichtungen (+272 T€) und bereits bezahlter Steuern (-170 T€). Die Steigerung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss und der damit verbundenen Erhöhung der Rücklagen (+1.035 T€) sowie einem Anstieg der Geschäftsguthaben (+73 T€) zurückzuführen.

	31.12.2022		Veränderungen gegenüber 2021
	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	112.569,2	92,67	2.766,6
Finanzanlagen	5,0	0,00	0,0
Umlaufvermögen	8.902,5	7,33	3.144,8
Gesamtvermögen	121.476,7	100,00	+ 5.911,4
Fremdkapital			
langfristig	69.667,3	57,35	5.305,7
kurzfristig	8.295,5	6,83	-594,7
Rückstellungen	2.088,2	1,72	91,8
Eigenkapital	41.425,7	34,10	1.108,6
Gesamtkapital	121.476,7	100,00	+ 5.911,4



| Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 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. Bis 2029 erstellte Finanz- und Wirtschaftspläne lassen für das laufende Jahr – hier wird ein Jahresüberschuss von € 1,4 Mio. erwartet, der Umsatzerlöse von € 23,4 Mio., Hausbewirtschaftungskosten von € 14,1 Mio., Zinsaufwendungen von € 1,1 Mio. sowie Abschreibungen von € 4,6 Mio. voraussetzt - ebenso wie für die Folgejahre die Aussage zu, dass die Genossenschaft mit Jahresüberschüssen rechnen kann. Hieraus können angemessene Rücklagen gebildet und im Regelfall Dividenden ausgeschüttet werden. Der geplante Jahresüberschuss 2022 von € 1,36 Mio. wurde erwirtschaftet.

Die Chancen am Wohnungsmarkt weiterhin erfolgreich bestehen zu können, sind vor allen Dingen darin zu sehen, dass der EBV eine nachhaltige, umweltfreundliche Neubau- und Bestandspolitik betreibt, die einhergeht mit öffentlichkeitswirksamer Vermarktung. Gleichwohl sind im Zusammenhang mit dem Erreichen von klimapolitischen Zielen und Vorgaben noch erhebliche Anstrengungen der Genossenschaft vorzunehmen, die möglicherweise nur mit staatlichen Unterstützungsprogrammen zu erreichen sind. Auch wenn noch erhebliche

Ertragspotenziale bis zum Erreichen der Unternehmensmiete, welche sich nur wenige Prozentpunkte unterhalb der jeweiligen Mittelwerte der Baualtersklassen des Hamburger Mietenspiegels befindet, vorliegen, so werden diese nach heutigem Kenntnisstand nicht ausreichen, um bis zum Jahre 2045 eine angestrebte CO₂-Reduktion bis auf Zero zu erzielen. Derzeit liegen die Durchschnittswerte des EBV bei 27 kg/m²/Wfl./p.a. Vorrangig werden Lösungen für die Objekte mit den Energiepasswerten E + F gesucht. Weitere Umstellungen auf Wärmepumpenlösungen haben u.a. beträchtliche Einsparungen sowohl bei den Heizkosten als auch bei den CO₂-Werten gebracht. In 2023 soll rd. € 1 Mio. in Heizungstechnik investiert werden, um weitere 220 Wohnungen in den CO₂-Ready-Modus zu versetzen.

Die Genossenschaft hat ein effektives Risikomanagementsystem eingerichtet, welches aus einem monatlichen Berichtswesen einschließlich Controlling sowie Frühwarnsystem und einer langfristigen Unternehmensplanung besteht, die wiederum auch die Senkung von Energieverbräuchen zum Ziel hat.

Im Rahmen des Frühwarnsystems werden Schwerpunkte wie Liquiditätssteuerung, Instandhaltungsausgaben, Erlösschmälerungen, Forderungen sowie Fluktuation laufend beobachtet, um gegebenenfalls geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen bei Fehlentwicklungen rechtzeitig einleiten zu können.

Durch 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. Zwar hat die Europäische Zentralbank zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht, und insofern kann von einem Zinsänderungsrisiko gesprochen werden, aber das derzeitige Verhältnis von Tilgung zu Zinsen beträgt beim EBV 6 : 1 und führt innerhalb der nächsten fünf Jahre zur Volltilgung eines Drittels aller Darlehen mit einer Gesamtrestschuld von € 10,5 Mio.

Selbst bei einer vollständigen Anpassung auf das Zinsniveau vom April 2023 würden immer noch über 50 Prozent der Annuitätsleistung zur Tilgung beitragen. Gleichwohl können gestiegene Baukosten und Zinsen dazu führen, dass Neubaumaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler geworden sind.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Hamburg, im April 2023

Joachim Bode

Alexandra Chrobok





| 1. Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.441,00	18.326,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	95.188.374,85		98.579.750,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.470.463,98		5.787.987,11
Grundstücke ohne Bauten	415.881,49		415.779,49
Technische Anlagen und Maschinen	1.106.439,51		1.289.685,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	852.526,62		802.815,36
Anlagen im Bau	7.186.084,31		1.408.967,09
Bauvorbereitungskosten	2.342.980,29	112.562.751,05	1.499.235,26
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		112.574.244,05	109.807.598,44
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.194.452,41		5.091.603,30
Andere Vorräte	92,70	5.194.545,11	66,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	126.195,59		50.298,31
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.535,98		36.072,27
Sonstige Vermögensgegenstände	377.464,73	640.196,30	174.618,48
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.556.887,61	404.983,68
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		510.851,00	0,00
Bilanzsumme		121.476.724,07	115.565.241,00



Passivseite	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		396.480,00		397.600,00
der verbleibenden Mitglieder		14.715.300,00		14.726.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		157.440,00	15.269.220,00	72.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	24.540,00			(3.680,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		4.462.503,20		4.276.879,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	185.623,71			(158.598,84)
Bauerneuerungsrücklage		8.400.000,00		8.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	400.000,00			(250.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		13.000.000,00	25.862.503,20	12.550.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	450.000,00			(550.000,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.329.614,11		1.251.805,24
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-1.035.623,71	293.990,40	-958.598,84
Eigenkapital insgesamt			41.425.713,60	40.317.045,89
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.708.794,00		1.436.864,00
Steuerrückstellungen		0,00		170.000,00
Sonstige Rückstellungen		379.377,91	2.088.171,91	389.477,91
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		69.065.357,32		63.836.254,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		730.000,00		690.000,00
Erhaltene Anzahlungen		6.029.009,80		5.402.928,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung		75.144,04		59.790,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.744.145,51		2.979.209,49
Sonstige Verbindlichkeiten		251.340,26	77.894.996,93	217.601,89
davon aus Steuern:	104.326,07			(66.010,64)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	5.658,09			(1.134,86)
Rechnungsabgrenzungsposten			67.841,63	66.067,91
Bilanzsumme			121.476.724,07	115.565.241,00

Gewinn- und Verlustrechnung



| 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		22.918.599,14		22.012.814,88
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		409.836,48	+23.328.435,62	+260.991,11
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			+102.849,11	+279.323,81
Andere aktivierte Eigenleistungen			+78.000,00	+79.000,00
Sonstige betriebliche Erträge			+829.331,62	+616.004,78
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-13.502.123,70	-12.720.822,75
Rohergebnis			10.836.492,65	10.527.311,83
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.632.041,48		-1.547.611,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		585.329,40	-2.217.370,88	-355.939,51
davon für Altersversorgung	270.356,31			(52.232,89)
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.631.215,54	-4.462.812,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-911.593,87	-983.755,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			+0,49	+0,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			+1.127,00	+2.190,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-951.968,94	-1.170.445,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-141.322,71	-130.000,00
Ergebnis nach Steuern			1.984.148,20	1.878.938,82
Sonstige Steuern			-654.534,09	-627.133,58
Jahresüberschuss			1.329.614,11	1.251.805,24
Entnahmen aus Rücklagen			0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen			-1.035.623,71	-958.598,84
Bilanzgewinn			293.990,40	293.206,40



| 3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2022

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 31.12.2022 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 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. Geson-

derte Kosten für Außenanlagen werden einheitlich mit 10 Prozent abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Es wurden anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von 78 T€ im Geschäftsjahr aktiviert. Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20-50 Jahren abgeschrieben. Ein neu angeschafftes Objekt wurde mit einer angenommenen Restnutzungsdauer von 10 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 Euro 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 aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Willy.tel – Glasfasernetz) werden innerhalb von neun Jahren abgebaut.



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 modifizier-

te Teilwertverfahren angewandt unter Berücksichtigung einer 1,25-prozentigen Rentenanpassung sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,87 Prozent (Stichtag

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 zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12. €
Immaterielle Vermögensgegenstände	226.335,75	1.142,40	2.975,00		224.503,15
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	203.348.166,73	551.568,64			203.899.735,37
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.664.134,35				9.664.134,35
Grundstücke ohne Bauten	415.779,49	102,00			415.881,49
Technische Anlagen und Maschinen	3.944.697,75	3.141,60	7.543,97		3.940.295,38
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.232.803,71	221.044,26	21.596,65		2.432.251,32
Anlagen im Bau	1.408.967,09	6.224.022,56		- 446.905,34	7.186.084,31
Bauvorbereitungskosten	1.499.235,26	396.839,69		+ 446.905,34	2.342.980,29
Sachanlagen gesamt	222.513.784,38	7.396.718,75	29.140,62	0,00	229.881.362,51
Finanzanlagen					
andere Finanzanlagen	5.052,00			0,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt	222.745.172,13	7.397.861,15	32.115,62	0,00	230.110.917,66

2. Die Zugänge bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen die Kosten für den Ankauf des Hauses Max-Halbe-Str. 7 (222 T€) nachträgliche Kosten des "Paschu-Parks" (65 T€), Erstellung von Carport, Fahrradhäusern- bzw. -Boxen abzüglich Zuschüssen (69 T€) nachträgliche Herstellungskosten für in Vorjahren fertiggestellte Wohngebäude (193 T€). Die

Umbuchung (447 T€) resultiert aus der Korrektur für die Aufteilung des Neubaus Bremer Str. (1. und 2. Bauabschnitt).

3. Die Zugänge bei den **Betriebs- und Geschäftsausstattungen** resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf von Büroausstattungen, eines PKW's sowie der Aktivierung



Dezember 2021) bzw. 1,78 Prozent (Stichtag Dezember 2022 - 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.

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022 €	Buchwert	
		Zugängen / Zuschreibungen €	Abgängen €	(+ / -) €		am 31.12.2022 €	am 31.12.2021 €
208.009,75	13.027,40		2.975,00		218.062,15	6.441,00	18.326,00
104.768.415,94	3.942.944,58				108.711.360,52	95.188.374,85	98.579.750,79
3.876.147,24	317.523,13				4.193.670,37	5.470.463,98	5.787.987,11
0,00					0,00	415.881,49	415.779,49
2.655.012,41	186.387,43		7.543,97		2.833.855,87	1.106.439,51	1.289.685,34
1.429.988,35	171.333,00		21.596,65		1.579.724,70	852.526,62	802.815,36
0,00					0,00	7.186.084,31	1.408.967,09
0,00					0,00	2.342.980,29	1.499.235,26
112.729.563,94	4.618.188,14	0,00	29.140,62	0,00	117.318.611,46	112.562.751,05	109.784.220,44
0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	5.052,00	5.052,00
112.937.537,69	4.631.215,54	0,00	32.115,62	0,00	117.536.673,61	112.574.244,05	109.807.598,44

neuer Einbauküchen. Der Abgang kommt im Wesentlichen durch Austausch von Betriebsausstattungen sowie Umstellung der IT-Umgebung zustande.

4. Der Posten **Anlagen im Bau** beinhaltet die Kosten für die im Neubau befindlichen Gebäude Bremer Str. / Gottschalkring..

5. Die **Bauvorbereitungskosten** umfassen Planungs- und Projektierungsleistungen für die vorgesehene Wohnraumschaffung des zweiten Bauabschnitts an der Bremer Straße.

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



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

Forderungen aus	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Vermietung	12.905,55	718,79
Zuschüssen	14.485,00	20.193,85

8. 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 119 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

10. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 80 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen, 75 T€ für Prozesskosten sowie 127 T€ Rückstellungen für noch anfallende Baukosten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen 5.143 T€ abgerechnete Nebenkosten. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 8.335 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

In den **Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind 1 T€ aus der Aufzinsung von Zuschüssen (sonstige Vermögensgegenstände) enthalten.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 56 T€ aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	69.065.357,32	5.966.835,40	22.341.551,99	41.446.969,93	69.065.357,32	GPR *)
ggü. anderen Kreditgebern	730.000,00	0,00	0,00	730.000,00	0,00	
erhaltene Anzahlungen	6.029.009,80	6.029.009,80	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	75.144,04	75.144,04	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen & Leistungen	1.744.145,51	1.744.145,51	0,00	0,00	0,00	
sonstige	251.340,26	251.340,26	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	77.894.996,93	14.066.475,01	22.341.551,99	42.176.969,93	69.065.357,32	

*) GPR = Grundpfandrechte (Grundschulden 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 34.357 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon 32.782 T€ für Neubau und 1.575 T€ für Modernisierungen. Außerdem waren in Höhe von 4.394 T€ Darlehenszusagen noch nicht valuiert.

Wir verfügen über ein Kautionskonto deren Gesamtsumme sich am Bilanzstichtag auf 136 T€ belief.

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

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

Außerdem wurden durchschnittlich 2,25 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2022	4.878
Zugang	241
Abgang	181
Ende 2022	4.938

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um - 11.100,00 €.

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
Annika Wendt – stellv. Vorsitzende
Fred Bonkowski
Birgit Borchert
Rosemarie van Delft
Cordula Döhring

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

8. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 04.04.2023 wurden 185.623,71 € in die gesetzliche Rücklage, 400.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 450.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklage eingestellt.

9. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2022 wie folgt zu verteilen:

2 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von 14.699.520,00€ (Stand 01. Januar 2022)
= 293.990,40 €

Hamburg, den 4. April 2023

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 21. April 2022 des Finanzamtes Hamburg-Nord - hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder die Karten für Weihnachtsmärchen und Starpyramide vergünstigt abgeben können. Zwei Wilstorfer Leseorte und eine Lesung im Rahmen der Suedlese wurden gesponsert. Verschiedene Harburger Schulvereine wurden unterstützt. Schwimmkurse bei Bäderland Hamburg wurden gefördert. Ein Stadtteilstiftung in Barmbek erhielt einen Zuschuss. Die Anträge vom Awo Jugendclub sturmfrei sowie den Musical Kids wurden ebenfalls positiv beantwortet. Und die Stiftung beteiligte sich an der Prämierung der jährlichen Nachtwanderung der Hamburger Jugendfeuerwehren zusammen mit den neun anderen Stiftungen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

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

Hamburg, im Februar 2023



Sprachcomputer für die Bücherhalle Hamburg – Unterstützung für ukrainische Flüchtlinge

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

Der Vorstand

Joachim Bode – Vorsitzender (2001 - 2026)

Alexandra Chrobok – stellv. Vorsitzende (2011 - 2026)

Rosemarie van Delft (2016 - 2026)

Christiane Boekenhauer (2021 - 2026)

Die Bilanz zum 31.12.2022 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	480.000,00
Forderungen aus Zinsen	300,00
Bankguthaben	28.449,94
Kasse	281,39
509.031,33	

Passiva	€
Stiftungsvermögen	480.000,00
Rücklage	28.562,77
Rückstellung für Verwaltungskosten	468,56
Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	0,00
509.031,33	

Wohnungs- bestand



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 - 136	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. / ö.g. 5 WE 31.03.2029
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	ff.
73	Sophienstr. 4-12			1		2	17	6												26	ff.
76	Jägerstr. 134						3		3											6	ff.
78	Winsener Str. 16 Vinzenzweg 2	3	9	8	7			1												1	ff.
79	Reeseberg 175a			4			18													22	31.12.2039
80	Schwarzenbergstr. 53-57			12	6	3	6													27	31.12.2026
81	Jägerstr. 99a-103b Höpenstr. 3a-5c (s. auch VE 50)	24																		24	31.12.2029
82	Höpenstr. 1a-c (s. auch VE 49)	4	2																	6	ff.
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
89	Winsener Str. 59			3	1		4													8	31.12.2026
90	Heinrich-Heine-Str. 23 (*)						1													1	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
91	Max-Halbe-Str. 5+7 (*)						2												2	f.f.
92	Schwarzenbergstr. 51, 59, 61	11	3	11	16		6										1		48	31.12.2026
	Dritte Twiete 1-3																			
93	Schwarzenbergstr. 73, 77	12		6	16		7	1											42	31.12.2026
	Dritte Twiete 2 - 6																			
94	Lönsstr. 2						4												4	f.f.
95	Reeseberg 178c-e		10	8	7		12										1		38	f.f.
96	Friedrich-List-Str. 23a		1	6			1												8	f.f.
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			17			9		4	10	1								41	f.f.
108	Heinrich-Heine-Str. 35 (*)						1												1	f.f.
109	Friedrich-List-Str. 4 (****)												1						1	f.f.
110	Roseggerstr. 10 (**						1												1	f.f.
112	Eddelbüttelstr. 36	1		4	1		2												8	31.12.2022
113	Vinzenzweg 8a, b-g (**								4				2	8					14	f.f.
114	Vinzenzweg 10a-d	4	8	85			17												114	f.f.
115	Reeseberg 104			3					4						1				8	f.f.
116	Petersdorfstr. 8						6	1											7	f.f.
117	Friedrich-List-Str. 2c-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.
121	Vogeler Str. 2-8, Milchgrund 33-39, Corduaweg 1-7						12					12							24	f.f.
134	Tilemannhöhe 21-29	4		21			3												28	f.f.
135	Tilemannhöhe 12a-14b, 16, 18			4			50													f.f.
	Sophienstr. 30-34																		54	
153	Reeseberg 175 (DB)						9												9	f.f. / ö.g. 5 WE 31.03.2029
154	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 54)			4															4	f.f.
155	Roggestr. 11			2						10										
	Weinligstr. 53a																		12	f.f.
157	Gottschalkring 8, 14			18			30		16										64	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.
		240	56	1126	136	19	1375	28	3	173	16	1	36	12	1	4	2	1	3229	

Legende

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



davon	
f. f. gesamt	2.472
ö. g. gesamt	<u>757</u>
	3.229

Fortfall der Belegungsbindung ab

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	<u>22</u>
	757

	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Wohnungen	3.222	205.624,28
Gäste-WE	7	280,16
Wohnungseinheiten	3.229	205.904,44
Einzelgaragen	306	4.497,10
Stellplätze in Tiefgaragen	699	9.253,27
Gewerbliche Objekte	27	4.271,06
Stellplätze im Freien	424	0,00
Stellplätze auf Parkpalette	38	456,00
Sonstige Objekte (z.B. Motorrad-/ Fahrradstellplätze, BHKW-Gebäude)	117	953,00
Pachtgärten	84	0,00
eigengenutztes Büro	1	1.241,81
Nachbarschaftstreff Kniggestraße	1	138,51
Objekte insgesamt	4.926	226.715,19

Stand: 31.12.2022



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 Photovoltaikanlagen

	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 2023

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 21075) Vogeler Str. 2-8

(PLZ 21075) Milchgrundweg 33-39
(PLZ 21075) Corduaweg 1-7
(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 23, 29, 31, 35,
37, 39
(PLZ 21077) Walter-Flex-Straße 2-6
(PLZ 21077) Max-Halbe-Straße 5, 7, 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, 108, 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 Knabenreich, Karl-Heinz

Ersatzvertreter*innen

–

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 Wolff, 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 Boekenhauer, Gunnar
- 5 Wendt, Karl-Heinz
- 6 Schulz, Jutta
- 7 Lange, Günter
- 8 Urbanek-Urbach, Bärbel
- 9 Döhning, Klaus-Dieter
- 10 Meyer, Jan-Carsten
- 11 Bartels, Klaus
- 12 Beer, Edeltraud
- 13 Dunker, Wolf Dieter
- 14 Kusen, Andreas
- 15 Endricat, Marion
- 16 Schulz, Niklas
- 17 Henke, Ulrike
- 18 Henke, Bernd

Ersatzvertreter*innen

- 1 Sack, Christian
- 2 Walberer, Franziska
- 3 Timpke, Horst
- 4 Grützmaker, Jürgen

**UNSERE
LIEBLINGS
SPRACHE
IST DIE
MIT
SPRACHE**

Wohnen mit echter Mitbestimmung

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND

Impressum

Herausgeber: Eisenbahnbauverein Harburg eG

Gestaltung und Produktion: print-o-tec GmbH

Fotos: alle Eisenbahnbauverein Harburg eG

Auflage: 200 Stück

