



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 2023

Hamburg, im April 2024

Die Entwicklung im Überblick



		2019	2020	2021	2022	2023
Bilanzsumme	€	111,57 Mio.	112,42 Mio.	115,57 Mio.	121,48 Mio.	124,18 Mio.
Eigenkapitalquote Prozent		33,90	35,49	34,89	34,10	34,62
Investitionen	€	4,73 Mio.	5,60 Mio.	7,51 Mio.	7,40 Mio.	9,62 Mio.
Geschäftsguthaben	€	15,28 Mio.	15,29 Mio.	15,19 Mio.	15,27 Mio.	15,39 Mio.
Rücklagen	€	22,39 Mio.	23,87 Mio.	24,83 Mio.	25,86 Mio.	27,31 Mio.
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	20,89 Mio.	21,63 Mio.	22,01 Mio.	22,92 Mio.	23,25 Mio.
Instandhaltung	€	7,42 Mio.	6,32 Mio.	7,53 Mio.	8,33 Mio.	7,76 Mio.
Bilanzgewinn	€	0,15 Mio.	0,73 Mio.	0,29 Mio.	0,29 Mio.	0,29 Mio.
Mitglieder		4.822	4.852	4.878	4.938	5.018
Eigene Wohnungen		3.245	3.208	3.233	3.229	3.279
Sonstige Objekte		1.709	1.676	1.693	1.697	1.696

| 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 2023	8
Arbeitsmarkt	15
Branchenentwicklung in Hamburg	18
Neubauaktivitäten der Genossenschaft	32
Grundstücksverkehr	32
Bewirtschaftung des Hausbesitzes	33
Vermietung	33
Modernisierung und Instandhaltung	34
Tätigkeit der Organe	35
Prüfung	35
Personalentwicklung	36
Mitglieder- und Mieterbetreuung	36
Bericht des Aufsichtsrates	37
Lagebericht der Genossenschaft	38
Ertragslage	39
Finanzlage	40
Vermögenslage	41
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	42
Bilanz zum 31.12.2023	44
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	46
Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2023	47
Bericht über die EBV-Stiftung	52
Wohnungsbestand	53
Bestand an Photovoltaik-, thermischen Solaranlagen und Blockheizkraftwerken	57
Verzeichnis der Vertreter*innen	58

Gedenken

an im Berichtsjahr verstorbene Mitglieder



Nachname	Vorname	Nachname	Vorname
Ahrend	Hans-Dieter	Muskat	Peter
Bauer	Ingeborg	Nitsch	Margarete
Broszeit	Herbert	Petermann	Claus
Cylc	Heinrich	Peters	Rosemarie
Demant	Hubert	Pretzer	Rita
Dude	Kirsten	Reinhard	Peter
Eckner	Sandra	Rembacz	Renate
Ehrich	Elke	Sandmann	Ruth
Eklund	Renate	Savinsky	Frank
Erinfolami	Anja	Schnaase	Harald
Ewald	Gerda	Söhnert	Ulrich
Frark	Bärbel	Soyer	Emine
Friedrich	Peter	Störmer	Gerda
Gallmeister	Gerfried	Suhatam-Rijono	Gabriele
Gebhardtsbauer	Reinhild	Sulewski	Franz
Graf	Waltraud	Tietjens	Wilfried Bruno Erwin
Grund	Ilka-Maria	Töllner	Ingrid
Häsler	Edeltraud	Topalli	Metush
Heuer	Diana	Ventzke	Margarete
Hock	Bernd	Viets	Rüdiger
Hoffmann	Lothar	von Steinsdorff	Dr. Fritz Henning
Kielmann	Elke	Winkelmann	Herbert
Kiunke	Klaus	Winter	Inge
Klumbach	Angret	Wöhlick	Margret
Knels	Ingrid	Wunderwald	Marianne
Kortz	Holger	Yenilmez	Mehmet
Lanquillon	Ute	zum Brock	Friedrich
Lohmann	Peter		
Lüllwitz-Säglitz	Karin		
Martini	Edgar		
Mavinga-Ngombo	Barroza		
Menk	Max		
Mohrmann	Gisela		
Müller-Hernandez	Wolfgang		

**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:

mindestens 3, höchstens 6 Mitglieder des Aufsichtsrates	Christiane Boekenhauer	Vorsitzende	Amtsperioden: 2005 – 2026
	Annika Wendt	stellv. Vorsitzende	2021 – 2024
	Rosemarie van Delft	Schriftführerin	2011 – 2026
	Birgit Borchert	stellv. Schriftführer	2016 – 2025
	Fred Bonkowski		2007 – 2025
	Cordula Döhring		1989 – 2025

Prüfungsausschuss

Christiane Boekenhauer	Sprecherin
Birgit Borchert	
Cordula Döhring	
Annika Wendt	

Wohnungs- und Technikausschuss

Fred Bonkowski	Sprecher
Christiane Boekenhauer	
Rosemarie van Delft	
Annika Wendt	

Der Aufsichtsrat bestellt:

mindestens 2, höchstens 3 Mitglieder des Vorstandes

Joachim Bode	1994 – 09/2024
Alexandra Chrobok	2009 – 12/2023
Heike Mönning	2024 – 2028
Christian Sachse	2024 – 2028
Christian Sachse	bis 12/2023
Handlungsbevollmächtigter	
Alexandra Chrobok	ab 01/2024
Handlungsbevollmächtigte	



| Konjunkturelle Entwicklung 2023

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten – Deutschland schlittert in die Rezession

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 Prozent.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das 9. Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 Prozent. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 Prozent pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt coronabedingt 2020 um 3,8 Prozent eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 Prozent. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 Prozent zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 Prozent) um 0,8 Prozent, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 Prozent. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (-1,7 Prozent). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 Prozent (nach 2,5/3,6/4,3 Prozent in den Vorjahren).

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (-2,0 Prozent). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe (steht für ca. 85 Prozent des Produzierenden Gewerbes), war 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 Prozent). Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dazu trug ein Anstieg gewerblicher Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich gestützt wurde. Erwartbar sanken die Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut. 2022 war die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen wegen hoher Energiepreise bereits rückläufig. Die preisbereinigte Wertschöpfung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank dagegen (-1,0 Prozent), vor allem inflationsbedingten Konsumrückgängen im Groß-/Einzelhandel geschuldet. Stützend wirkten dagegen der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich. Stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 Prozent).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 Prozent.

In vielen Dienstleistungsbereichen stieg die Wertschöpfung erneut. Gleichwohl fiel der Anstieg insgesamt schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Preisbereinigt den stärksten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation (+2,6 Prozent). Der Bereich Öffentliche



Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs um 1,0 Prozent. Unternehmensdienstleistungen legten leicht um 0,3 Prozent zu.

Mit einem Zuwachs von 3 Prozent stützten Ausrüstungsinvestitionen die Konjunktur (nach +4 Prozent im Vorjahr). In Ausrüstungen (vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde preisbereinigt mehr investiert (+3 Prozent). Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 2,1 Prozent. Insbesondere der eingebrochene Wohnungsbau bremste. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was von besser nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 Prozent. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 Prozent zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage.

Energiekrise, Industrieflaute, Budgetklemme

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2023, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. In einem Summary der Agentur Bloomberg ziehen 43 Prognostiker das Fazit: Das verlorene Jahr 2023 ist vorbei. Und ob 2024 besser wird, ist fraglich. Was Konsequenzen für die nächsten Steuerschätzungen bzw. die zu erwartenden Steuereinnahmen und somit die künftige Handlungsfähigkeit des Staates haben würde. Allerdings streuen die Projektionen der Wirtschaftsforscher breit. Die Bandbreite der großen Wirtschaftsforschungsinstitute erwartet

ein Wachstum zwischen 0,3 bis 0,9 Prozent. Banken und einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute schauen teilweise pessimistischer nach vorn.

Die Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, getrieben durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Tarifabschlüsse und entsprechend höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende Inflation schaffen das nötige Umfeld. Zudem wird mit einer anziehenden Nachfrage aus laufender Produktion gerechnet, da pandemiebedingt aufgebaute Lagerbestände weiter abgebaut werden. Gleichzeitig wird mit weniger Unterstützung durch den Außenhandel gerechnet. Pessimistische Erwartungen stützen sich auf den Umstand, dass die hohe Produktion zurückliegender Jahre der Abarbeitung des durch die Pandemie verursachten Auftragsstaus geschuldet war. Nach vorn gerichtet wirken nun die schlechtere Entwicklung der Neuaufträge und die entsprechend geringe Produktion belastend. In diesem Umfeld wird eher auch mit einer stärkeren Zurückhaltung der Verbraucher beim privaten Konsum gerechnet. Laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) erwarten lediglich 9 von 47 Wirtschaftsverbänden, dass ihre Unternehmen 2024 wieder mehr produzieren. 23 Verbände rechnen eher noch mit einer Verschlechterung, 22 mit einem Rückgang der Investitionen. Pessimistisch sind vor allem energieintensive Branchen (mit Verweis auf hohe Energiepreise und Klimakosten) sowie das Baugewerbe (mit Verweis auf die Geld-/Förderpolitik und höhere Zinsen).

Würde 2024 für Deutschland ein zweites Rezessionsjahr, werden die Sorgen um den „kranken Mann Europas“ wachsen. Zuletzt war das 2002/2003 der Fall. Mit der Agenda 2010 wurden damals unpopuläre Reformen des Sozialsystems und Arbeitsmarktes umgesetzt. Ob aktuell das politische Umfeld für unpopuläre Einschnitte da ist, bleibt abzuwarten. Dass schon seit 2 Jahren quartalsweise um die Nulllinie pendelnde Wirtschaftswachs-



tum, der auch dank demografischer Einflüsse noch relativ stabile Arbeitsmarkt und steigende Reallöhne scheinen zu einer gewissen Gewöhnung beigetragen zu haben.

Für die nächste Zeit erwarte die Bundesregierung laut ihrem noch nicht veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht 2024 bis 2028 ein jährliches Wachstum von 0,6 bis 0,8 Prozent. In ihrer Herbst-Prognose hatte sie für 2024 noch mit +1,3 Prozent gerechnet. Auch das ifo-Institut hat seine Prognose für 2024 von 1,4 Prozent auf 0,9 Prozent gesenkt. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet mit +0,6 Prozent, das Leibniz-Institut mit +0,5 Prozent, das Kiel Institut für Weltwirtschaft mit +0,9 Prozent und das Institut der deutschen Wirtschaft mit -0,5 Prozent. Das privatwirtschaftliche Institut Kiel Economics erwartet ein Minus von 1 Prozent. Die EU erwarte für Deutschland 2024 ein Plus von ca. 0,8 Prozent. Zuletzt waren es noch 1,4 Prozent.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 Prozent bzw. 3,1 Prozent). In den ersten zwei Monaten des Jahres lagen sie noch bei über 8 Prozent. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB. Im Dezember zog die Rate gegenüber dem Vormonat wieder leicht an (von 3,2 auf 3,7 Prozent). Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 Prozent.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 Prozent (davor +29,7 Prozent). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen). Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Oktober und November wurde eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegen sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde

2023 Haushaltsenergie um 14 Prozent teurer. Erdgas kostete 14,7 Prozent, Strom 12,7 Prozent mehr als 2022. Leichtes Heizöl verbilligte sich 2023 deutlich um 22,2 Prozent. Kraftstoffe wurden um 5,8 Prozent günstiger.

Die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln trieb die Inflation dagegen weiter an. Sie verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 erneut spürbar (+12,4 Prozent, davor 13,4 Prozent). Waren insgesamt verteuerten sich 2023 um 7,3 Prozent. Preise für Verbrauchsgüter zogen um 8,8 Prozent an. Die Gebrauchsgüterpreise stiegen um 4,8 Prozent, Fahrzeuge wurden 6,3 Prozent teurer.

Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 4,4 Prozent nach oben. Die hier relevanten Nettokaltmieten stiegen um 2 Prozent. Unterdurchschnittlich verlief die Preisentwicklung dank Deutschlandticket im öffentlichen Personennahverkehr (+2,5 Prozent). Deutlich stärker stiegen die Preise für Pauschalreisen (+9,1 Prozent), die Wartung/Reparatur von Fahrzeugen (+8,4 Prozent) oder Gaststätten-/Beherbergungsdienstleistungen (+8,1 Prozent).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 Prozent. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 Prozent, auf das Baugewerbe 6,2 Prozent und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 Prozent. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 Prozent (davor 2,2 Prozent). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 Prozent. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Mrd. Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren (wie schon 2022) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).



Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau weiter ins Stocken – mit immer mehr Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen noch einmal gestiegen. Treiber ist allerdings der u.a. inflationsbedingt starke Preisanstieg. Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2023 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 532,9 auf 565,3 Mrd. Euro bzw. +6,1 Prozent – nach 12,9 Prozent im Vorjahr). Inflationsbedingt steht unter dem Strich wieder ein reales Minus von 1,1 Prozent (nach -2,2 Prozent im Vorjahr). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist dem realen Plus beim gewerblichen Tiefbau zu danken (+5,6 Prozent). Dahinter steht ein nominales Plus von 10,9 Prozent. In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2023 laut DIW rund 323,8 Mrd. Euro (+5,5 Prozent – nach 11,8 Prozent im Vorjahr). 95,2 Mrd. bzw. 228,6 Mrd. Euro entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 93,4 bzw. 213,7). Nominell ist das ein Plus von 1,9 bzw. 7 Prozent. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber ein Minus von 2,3 Prozent (nach -2,6 Prozent im Vorjahr). Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkraften (-5,8 Prozent – nach -5,2 Prozent im Vorjahr). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 0,7 Prozent – nach -1,4 Prozent im Vorjahr). Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 Prozent, lag sie zuletzt bei 70 Prozent. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt. Branchenverbände warnen bereits

seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen. Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen – mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 Prozent der Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus. Das ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 Prozent gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 Prozent.

Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 Prozent aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 Prozent. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.



Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 Prozent über dem Vorjahreswert (davor +16,9 bzw. +14,4 Prozent). Zwischen August 2023 und August 2022 lag das Plus noch bei 6,4 Prozent. Zwischen August und November 2023 lag der Preisanstieg bei 0,4 Prozent (zuvor 2,5 Prozent).

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatten sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2022 bis November 2023 um 1,5 Prozent gestiegen. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 Prozent günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten um 3,3 Prozent zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4,6 Prozent. Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 Prozent günstiger. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 6,5 Prozent. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 Prozent. Bei Heizanlagen und zentralen Wasserwärmungsanlagen stiegen die Preise um 9 Prozent, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8 Prozent. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 7,1 Prozent zu, Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) um 6,6 Prozent.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungssei-

te. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche 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. Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Anderes wurde zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW waren davon $\frac{1}{3}$ des geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.



2023: Einbruch bei den Baugenehmigungen

2023 wurden nach bisherigem Stand (bis November) 238.500 Wohnungen genehmigt (davor 321.757 – ein Minus von 25,9 Prozent). Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037, 2020 368.589 und in den Jahren davor 360.493 bzw. 346.810. Im November 2023 wurden 20.200 Wohnungen genehmigt (-16,9 Prozent gegenüber November 2022).

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt (79.700 bzw. 28,8 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 38,6 Prozent bzw. 28.000 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 49,2 Prozent bzw. 12.900 Einheiten und bei Mehrfamilienhäusern von 23,8 Prozent bzw. 40.800 Einheiten. Lediglich Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+29,4 Prozent bzw. +1.900).

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 eingedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme weit entfernt. Diese Realität hat nun auch die Bundesregierung anerkannt – ohne ihr durch die tatsächliche Nachfrage gedecktes Ziel von 400.000 Einheiten jährlich aufzugeben (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). Das Pestel-Institut hatte mit Verweis auf die Zuwanderung in einer für ein Verbändebündnis erstellten Studie ein Wohnungsbaufizit von 700.000 Wohnungen ermittelt. Zuletzt 1994 lag die Zahl der Wohnungsgenehmigungen bei rund 700.000 Einheiten.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2022) um knapp 283.000 auf 43,4 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,088 Mio. Sozialwohnungen: -14.000 – ein neuer Tiefstwert). Von den 43,4 Mio. Wohnungen befanden sich rund 41,9 Mio. in Wohngebäuden. Davon rund 22 Mio. in Mehrfamilienhäusern, 13 bzw. 6,4 Mio. in Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern.

Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 6,3 Prozent beziehungsweise 2,6 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch standen 2022 jedem Einwohner 47,4m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 92,2m² (davor 92,1). Der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche wuchsen in der letzten Dekade stärker als die Bevölkerung, die um 4,8 Prozent zunahm. Durchschnittlich kamen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Gleichwohl leben (letzter Datenstand 2021) 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 Eurostat 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).

Neben hohen Gestehungs-/Finanzierungskosten (die der Schaffung von nachfragegerechtem also auch bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen) wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben (ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirt-



schaft unattraktiv ist). Bremsend wirkt noch (trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung.

Fertigstellungen weiter sinkend und seit Jahren konstant unter Bedarf

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 270.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2023 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Es gibt aber auch noch geringere Erwartungen um 250.000 Einheiten.

Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerechnet. 2025 werden weitere Rückgänge befürchtet. Mit etwa 200.000 Fertigstellungen rechnen das ifo-Institut und auch die IG-Bau.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2022 295.000 Wohnungen (davor 293.393 bzw. 306.376). Somit dürfte auch das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) unabhängig von Bedarf weiter deutlich verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

In 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). Trotz der Einbrüche im Wohnungsbau würden künftig steigende Fertigstellungszahlen bei Sozialwohnungen nicht überraschen, da sich gerade weitgediehene Wohnungsbauprojekte angesichts hoher Gesteigungskosten und gestiegener Bauzinsen unter

das Dach der Wohnraumförderungen geflüchtet haben. Der Bund und einige Länder haben darauf mit einer Erhöhung der Fördermittel reagiert. Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass Förderung den insgesamt vorhandenen Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nie decken kann.

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für das insgesamt noch schwieriger gewordene Wohnungsbauumfeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2022) warten 884.826 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 882.142 bzw. 816.583). Das ist der 14. Anstieg in Folge. Allerdings ist die zuletzt insbesondere fehlender Kapazitäten auf der bauausführenden Seite geschuldete Dynamik dem Cocktail hoher Gesteigungskosten und nun auch deutlich gestiegener Bauzinsen geschuldet, zum Erliegen gekommen.

Angesichts einbrechender 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 zuletzt nicht behoben war. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet nun mit dem ersten Kapazitätsabbau seit 2008. Zählte das Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Beschäftigte, so waren es 2008 noch rund 700.000. Mit der anziehenden Baukonjunktur wurden wieder Stellen geschaffen. 2022 zählte die Branche rund 927.000 Beschäftigte.



| Arbeitsmarkt

Erwerbstätigkeit in Deutschland auf neuem Höchststand – Kurzarbeit sinkend – Arbeitslosenquote steigt – Zuwanderung steigt deutlich

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein Höchstwert, die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 Prozent bzw. 333.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben (-0,8 Prozent). Die Beschäftigung nahm 2023 u.a. durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Die größten Zuwächse gab es erneut in den Bereichen Information und Kommunikation (+2,6 Prozent). Auch andere Bereiche legten zu: Öffentliche Dienstleistungen (+1,0 Prozent), Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+0,9 Prozent). Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) stieg die Erwerbstätigkeit leicht (+0,3 Prozent). Erneut wuchs auch die Beschäftigung im Baugewerbe (+0,6 Prozent), was der in Teilbereichen noch andauernden Baukonjunktur zuzurechnen ist (Tiefbau).

Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg weiter leicht (auf 7.615 Mio. Stand 10/2023), und liegt damit über dem Niveau von 2019 (7.538 Mio.). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren 2023 erneut Selbstständige. Ihre Zahl sank mit dem seit 12 Jahren anhaltenden Trend (-0,8 Prozent auf 3.879 Mio.).

Weiter rückläufig ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit. Durchschnittlich waren in 2023 291.100 Beschäftigte in Kurzarbeit (davor 425.600 bzw. 1.852 Mio.).

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2023 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Lage wird aber auch dort spürbarer. Im Dezember 2023 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,637 Mio. Arbeitslose (+183.000 zum Vorjahresmonat). Gleichwohl sind Unternehmen wegen des anhaltenden Fachkräftemangels bemüht, ihre Beschäftigten zu halten. 2023 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,42, 2,61 bzw. 2,7).

Die Arbeitslosenquote blieb 2023 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 vergleichsweise niedrig (5,7 Prozent – davor 5,3 bzw. 5,7 Prozent). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote bei 8,1 Prozent. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,6 Prozent davor 10,2 Prozent) und Bayern die niedrigste (3,4 Prozent davor 3,1 Prozent). Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern weisen für 2023 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 7,4, 5,5 bzw. 7,7 Prozent aus (davor 6,8, 5,2 bzw. 7,3 Prozent).

Die Langzeitarbeitslosigkeit verfestigt sich – trotz Fachkräftemangels. Ohne Fachkräfte werden auch keine Helfer benötigt. Die Nachfrage nach qualifiziertem Personal bleibt hoch, aber 61 Prozent der Arbeitssuchenden fragen nach Helferjobs. Auf die entfallen ca. 20 Prozent der offenen Stellen. Im Dezember 2023 waren gut 927.000 Personen länger als ein Jahr ohne Arbeit (+60.000 gegenüber Vorjahr und rund 230.000 mehr als vor Corona). Wer heute arbeitslos wird, hat es schwerer eine neue Stelle zu finden.

Der Ausblick auf 2024 ist dem wirtschaftlichen Umfeld geschuldet verhalten. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet einen Anstieg der Arbeitslosigkeit (in den westdeutschen Ländern um 2,3 Prozent, in den ostdeutschen um 1,6 Prozent). Der Anstieg der Beschäftigung fällt demnach überall in Deutschland gering aus (+0,4 Prozent). Auch die Bun-



desregierung rechnet 2024 mit einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich 2,64 Mio.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher stieg seit 2017 erstmals wieder leicht. 2023 bezogen 3.930 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.718). 2017 waren es noch 4.363 Mio.

Wieder deutlich mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder deutlich gestiegen, erreicht aber nicht das Niveau von 2015/2016. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Pandemie ist entfallen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2023 351.915 Asylanträge gestellt (Vorjahre 244.132, 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 329.120 Erstanträge (Vorjahre 217.774, 148.233 bzw. 102.581). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert mit weitem Abstand Syrien (102.930), gefolgt von der Türkei (61.181), Afghanistan (51.275), Irak (11.152), Iran (9.384). Dazu kommen bis Ende 2023 rund 1,1 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine. Von dort Geflüchtete müssen in Deutschland und in anderen EU-Ländern kein reguläres Asylverfahren durchlaufen und sind somit in der Statistik nicht enthalten. Sie reisen ohne Visum ein und erhalten ohne Prüfung ihres Aufenthaltsrechts einen temporären Schutz-Status.

Bevölkerungszahl steigt weiter leicht an

Stand September 2023 (letzter Datenstand) haben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen gelebt. Ende September 2022 bzw. 2021 wurden noch knapp 84,3 bzw. 83,3 Mio. gezählt. Treiber ist unverändert

die Zuwanderung. Daten für 2023 liegen bisher einschließlich Oktober vor. Danach sind 590.000 Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Im Vorjahreszeitraum lag das Plus noch bei 1.347 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine.

In den Jahren davor stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund geringerer Nettozuwanderung. U.a. Corona hatte hier ihren Niederschlag gefunden. Zwischen 2019 und 2021 wurden jeweils rund 83 Mio. Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2023. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2023) stehen knapp 520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbene gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

2022 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 23,8 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (28,7 Prozent der Gesamtbevölkerung). 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 abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit Folgen ggf. für die



Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet (-680.000). Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum. Über den konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevölkerung begründet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2022 stieg deren Zahl um gut 9 Prozent (auf knapp 41 Mio. – darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte). Im Vergleich dazu legte die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um knapp 2,6 Prozent zu. Auch wenn es 2022 im Vergleich zu 2021 einen minimalen Rückgang gab, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen seit langem stabil aufwärtsgerichtet (auch vor 2000).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 (letzter Datenstand) bei 2,3 Personen (zuvor war es noch ein Wert unter 2, was den leichten Rückgang der Gesamtzahl erklärt). 2022 lebte in knapp 40 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kommen zusammen auf einen Anteil von knapp 75 Prozent.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick: Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft hat 2023 unter dem insgesamt schwierigen Umfeld gelitten. Das Wirtschaftswachstum lag bei +0,6 Prozent. Die Spanne

in der EU reicht von -2,6 Prozent (Estland) bis +2,6 Prozent (Kroatien). 2024 und 2025 wird für die EU ein Plus von 0,8 Prozent bzw. 1,5 Prozent erwartet.

Die EU-Arbeitslosenquote ist nach Rückgängen erstmals wieder leicht gestiegen. Stand November 2023 lag sie im Durchschnitt bei 6,4 Prozent (davor 6 Prozent). Zwischen den EU-Ländern gibt es große Unterschiede. Die Spanne liegt zwischen 2,4 Prozent (Tschechien) und 11,9 Prozent (Spanien).

Die Inflation in der EU ist 2023 wieder gesunken (auf durchschnittlich 5,4 Prozent – davor +8,4 Prozent). 2024 rechnet die EU mit durchschnittlich +2,7 Prozent, im Jahr darauf mit +2,1 Prozent.

Globales Umfeld

Ebenfalls von Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. 2023 ist die Weltwirtschaft nach bisherigen Berechnungen des IWF um rund 3 Prozent gewachsen (davor +3,5 Prozent). 3 Prozent werde auch 2024 erwartet. Die OECD kommt für 2023 auf ein Plus von 2,9 Prozent. 2024 werden 2,7 Prozent erwartet. Das nicht zuletzt wegen der sich abschwächenden Entwicklung in den USA (2023 +2,4 Prozent | 2024 +1,5 Prozent) sowie China (2023 +5,2 Prozent | 2024 +4,7 Prozent).

Infolge der Konflikte erwartbare Konjunkturinbrüche im Nahen Osten hätten vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region. Gleichwohl ist die Region eine Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden den globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen.

Mit rund 6,8 Prozent blieb die Inflation 2023 auf der globalen Tagesordnung (davor 8,71 Prozent). 5,8 Prozent stehen für 2024 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,6 Prozent.



| Branchenentwicklung in Hamburg

Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt (BIP als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen) ist im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 nominal (in jeweiligen Preisen) um 3,8 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 1,7 Prozent. Das (preisbereinigte) Hamburger Ergebnis liegt damit über der Entwicklung auf Bundesebene. In Deutschland insgesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt nominal um 6,6 Prozent, sank real jedoch um 0,3 Prozent.

Während sich das Baugewerbe in Hamburg preisbereinigt leicht schlechter als in Deutschland insgesamt entwickelte, zeigte das Hamburger Verarbeitende Gewerbe einen realen Anstieg, der deutlich stärker als im Bund ausfiel.

Ebenfalls positiv entwickelte sich der Dienstleistungsbereich. Auch hier fiel der preisbereinigte Anstieg stärker aus als auf Bundesebene.

Zahl der Erwerbstätigen

In Hamburg ist die Zahl der Erwerbstätigen im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2022 stieg sie im Jahr 2023 um 26.100 auf einen neuen Höchststand von 1.348.300 Personen. Mit diesem Anstieg um 2,0 Prozent lag die Hansestadt deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 0,7 Prozent.

Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Hamburg bilden mit 87 Prozent die Dienstleistungsbereiche. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Jahresfrist um 1,8 Prozent. Im Produzierenden Gewerbe zeigt sich mit einem Zuwachs von 3,1 Prozent ein deutlich stärkerer Anstieg. Ursächlich war hier unter anderem eine deutliche Zunahme im Verarbeitenden Gewerbe (+3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr).

Empfänger von Rentenleistungen und Grundsicherung im Alter

Im Jahr 2022 haben fast 318.000 Personen Rentenleistungen erhalten, die in Hamburg wohnten und im Jahr 1956 oder früher geboren wurden. Die Summe der gesetzlichen, privaten und betrieblichen Rentenleistungen betrug dabei über 5,4 Mrd. Euro. Die durchschnittliche jährliche Rente der Über-65-Jährigen lag mit knapp 17.100 Euro pro Kopf 2,9 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt von fast 17.600 Euro. Im Vergleich zum Jahr 2021 stieg die durchschnittliche Rentenleistung in der Hansestadt um 402 Euro bzw. 2,4 Prozent.

Die durchschnittlichen Renten von Frauen waren um 13 Prozent niedriger als die von Männern. Während Männer Rentenleistungen in Höhe von fast 18.500 Euro pro Kopf bezogen, lag dieser Wert bei Frauen bei knapp 16.100 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 bzw. der betrieblichen Altersversorgung. Diese Rentenleistungen betragen dabei lediglich 7,2 Prozent der Gesamtsumme der Rentenleistungen.

Am Jahresende 2021 haben in Hamburg gut 29.000 Frauen und Männer Grundsicherungsleistungen 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 3 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 wa-



ren aus dem Bezug von Arbeitslosengeld II („Hartz IV“) in die Grundsicherung übergeleitet worden und 9 Prozent hatten zuvor Sozialhilfe in Form laufender Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten.

Gender Pay Gap

Im Jahr 2022 betrug der Bruttostundenverdienst von Frauen in Hamburg durchschnittlich 22,19 Euro. Männer verdienten dagegen 27,15 Euro. Der Verdienstunterschied – der unbereinigte Gender Pay Gap – betrug somit 4,96 Euro pro Stunde bzw. 18 Prozent. In Deutschland lag der unbereinigte Gender Pay Gap im Jahr 2022 ebenfalls bei durchschnittlich 18 Prozent.

Der Verdienstabstand ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Frauen in Branchen, Berufen und Anforderungsniveaus arbeiten, in denen schlechter bezahlt wird. Hinzu kommt, dass 39 Prozent aller Frauen in Teilzeit arbeiten, was auch mit geringeren durchschnittlichen Bruttostundenverdiensten einhergeht. Gleiches trifft jedoch nur auf 14 Prozent der Männer zu.

Nur geringfügiger Anstieg der Bevölkerungszahlen – Entwicklung der Bevölkerungszahlen insgesamt

1.945.532 Menschen lebten Ende 2022 in Hamburg. Das sind 91.597 mehr als ein Jahr zuvor.

Mit 814.600 Bürgerinnen und Bürgern stellt die Gruppe der Personen, die in Hamburg geboren wurden, den größten Anteil der Gesamtbevölkerung, nämlich 42,0 Prozent.

In Hamburg lebten Ende 2022 auf einem Quadratkilometer 2.577 Menschen – 315 Menschen mehr als im Jahr 1995.

Die Zunahme der Bevölkerung resultiert nicht daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben. Denn während nur 19.054 kleine Ham-

burgerinnen und Hamburger 2022 zur Welt kamen, sind 19.877 Bürgerinnen und Bürger im selben Jahr verstorben (Saldo: minus 823 Personen).

Der Saldo aus Zu- und Fortzügen ist dagegen positiv: Während 209.387 Menschen die Hansestadt zur neuen Heimat machten, zogen nur 134.321 Menschen aus Hamburg fort (Saldo: plus 75.066 Personen).

Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,7 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-Jährigen 15,7 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,0 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,6 Jahren.

Entwicklung in den Stadtteilen

Nach der Anzahl der gemeldeten Personen ist die Hansestadt Hamburg in den vergangenen 20 Jahren um rund 233.100 Personen gewachsen. Das entspricht einer Zunahme um 14 Prozent. In nahezu allen Stadtteilen stieg die Bevölkerungszahl zwischen dem 31.12.2002 und dem 31.12.2022.

Besonders hohe Zuwächse gab es in Rahlstedt (plus 10.972 Personen), Winterhude (plus 9.631 Personen), Harburg (plus 7.716 Personen), Langenhorn (plus 6.950 Personen) und Lokstedt (plus 6.812 Personen). Gemessen an der Bevölkerungszahl waren Rahlstedt und Billstedt sowohl 2002 als auch 2022 Hamburgs größte Stadtteile. Währenddessen stieg Winterhude zum drittgrößten Stadtteil auf (2002: Platz 5).

In nur wenigen Stadtteilen sank die Bevölkerungszahl zwischen 2002 und 2022. Rückgänge gab es u. a. in Hausbruch (minus 483 Personen),



Kleiner Grasbrook/Steinwerder (minus 305 Personen) und auf der Veddel (minus 304 Personen).

Rund 41 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner Tatenbergs lebten bereits seit 20 und mehr Jahren in ihrer Wohnung oder in ihrem Haus. Das ist der höchste Wert in der Hansestadt. Auch andere Stadtteile der Vier- und Marschlande wiesen überdurchschnittlich hohe Werte auf – so z. B. Spadenland (40 Prozent), Neuengamme und Reitbrook (jeweils 39 Prozent). Generell zeigt sich, dass in eher ländlich geprägten Gebieten besonders viele Menschen ihrem Stadtteil treu bleiben. So z. B. auch in den Walddörfern (Lemsahl-Mellingstedt: 37 Prozent) oder am südlichen Rand der Stadt (Langenbek: 37 Prozent; Marmstorf: 36 Prozent).

Demgegenüber herrscht in den innenstadtnahen Stadtteilen eine vergleichsweise hohe Fluktuation. So lebten in St. Georg 14 Prozent der Menschen seit mindestens 20 Jahren in ihrer Wohnung. In der Sternschanze und St. Pauli (jeweils 16 Prozent) oder in Winterhude und Uhlenhorst (jeweils 18 Prozent) waren die Werte ebenfalls unterdurchschnittlich. Der hamburgweite Durchschnitt lag bei 23 Prozent.

Auch die Stadtteile selbst veränderten sich im Lauf der vergangenen 20 Jahre leicht. So entstand am 1.3.2008 aus Teilen von St. Pauli, Altona-Altstadt, Eimsbüttel und Rotherbaum der neue Stadtteil Sternschanze. Gleichzeitig wurde im Bezirk Bergedorf der Stadtteil Neuallermöhe geschaffen. Dieser setzt sich aus Teilen der Stadtteile Bergedorf und Allermöhe zusammen.

Auch die Hafencity entstand zum 1.3.2008 (aus Teilen der Stadtteile Hamburg-Altstadt, Rothenburgsort sowie dem aufgelösten Stadtteil Klostertor). Alle diese Stadtteile sind aufgrund des geänderten Zuschnitts aus der hier vorliegenden Betrachtung zur Bevölkerungsentwicklung

ausgenommen. Lediglich der ebenfalls 2008 neu gebildete Stadtteil Hamm kann mit den früheren Jahren verglichen werden, da die vormaligen Stadtteile Hamm-Nord, Hamm-Süd und Hamm-Mitte zusammengelegt wurden.

Wanderungsbilanz mit dem Umland

Die Hansestadt verliert jährlich Einwohnerinnen und Einwohner an die angrenzenden Kreise.

Im Jahr 2022 waren es rund 8.500 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 Besonderheit 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 in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen. Das entspricht einem Plus von rund 83.500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022. Den Berechnungen zufolge wird im Jahr 2030 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen.

Das prognostizierte, anhaltende Bevölkerungswachstum beruht auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen (Differenz aus Zu- und Fortzügen). Diese werden bis zum Jahr 2040 auf insgesamt rund 85.100 Personen geschätzt. Damit wird der für diesen Zeitraum erwartete negative natürliche Bevölkerungssaldo (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) mehr als kompensiert: Bis 2040 wird den Annahmen zufolge, die Zahl der Sterbefälle die der Geburten um rund 1.600 Personen übertreffen.

Für die 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 der Stadtteil Rahlstedt bis 2040 mit insgesamt plus 6.000 Personen die meisten Einwohnerinnen und Einwohner hinzugewinnen könnte. Damit bliebe Rahlstedt der bevölkerungsreichste Stadtteil. Den stärksten Zuwachs gäbe es dabei mit plus 17 Prozent bei den Über-65-Jährigen. Auch für Hamburg insgesamt wäre für diese Altersgruppe mit plus 25 Prozent die höchste Zunahme zu erwarten.

Einbürgerung, Menschen mit Migrationshintergrund

In Hamburg sind im vergangenen Jahr 6.300 Menschen eingebürgert worden. Das sind 1.050 bzw. 20,0 Prozent mehr als im Jahr zuvor. Besonders stark ist die Zahl der eingebürgerten Syrerinnen und Syrer gestiegen. Ihre Zahl erhöhte sich binnen Jahresfrist von 685 auf 1.540 Personen. Das entspricht einem Anstieg von 124,8 Prozent.

Die Syrerinnen und Syrer stellten damit rund ein Viertel (24,4 Prozent) aller in Hamburg eingebürgerten Personen. Es folgten Afghanistan (750 Personen), Türkei (515 Personen), Iran (470 Personen) und Polen (250 Personen). An sechster Stelle lagen die Ukrainerinnen und Ukrainer mit 225 Eingebürgerten. Im Jahr zuvor war die Zahl der Einbürgerungen mit 60 deutlich geringer.

39,3 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund. Gegenüber dem Vorjahr stieg der Anteil um fast zwei Prozentpunkte.

Besonders hohe Anteile gab es demnach in Billbrook (87,5 Prozent), Veddel (76,1 Prozent) und Billwerder (67,7 Prozent). In den Stadtteilen Spadenland (10,6 Prozent), Neuengamme (12,4 Prozent) und Altengamme (12,6 Prozent) lebten dagegen anteilig besonders wenig Menschen mit Migrationshintergrund. Die drei häufigsten Bezugsländer waren Türkei, Polen und Afghanistan.

Verglichen damit lebten im Jahr 2022 in Deutschland 20,2 Millionen Menschen mit Einwanderungsgeschichte. Das waren 6,5 Prozent oder 1,2 Millionen mehr als im Vorjahr (2021: 19,0 Millionen).



Der Anteil dieser Personengruppe an der Bevölkerung stieg damit um 1,3 Prozentpunkte auf 24,3 Prozent (2021: 23 Prozent).

Asyl- und Schutzsuchende 2023 sowie Prognose 2024

Bereits seit Sommer 2021 waren die Zugänge Asyl- und/oder Schutzsuchender kontinuierlich angestiegen und erforderten nicht nur die Aktivierung der Reserveplanungen Hamburgs, sondern noch darüberhinausgehend eine verstärkte und gesamtstädtische Akquise und Entwicklung von Flächen und Gebäuden mit dem Ziel der kurz- und mittelfristigen Bereitstellung ausreichender UnterbringungsKapazitäten. Diese Anstrengungen mussten 2022 nochmals erheblich intensiviert werden. Das Jahr 2022 war durch den Angriff Russlands auf die Ukraine ab dem 24. Februar 2022 das zugangsstärkste Jahr in Hamburg seit der Datenerfassung 2006 und lag damit auch deutlich über den Zugängen der Jahre 2015/2016.

Während im Jahr 2022 42.211 Schutzsuchende aus der Ukraine registriert wurden, gingen die Zugangszahlen in diesem Jahr zwar zunächst zurück, stabilisierten sich aber bisher auf einem hohen Niveau. Im Jahr 2023 wurden bis zum 30. September bereits weitere 7.266 Schutzsuchende aus der Ukraine registriert, 5.726 davon verblieben in Hamburg und wiederum 4.433 davon wurden öffentlich-rechtlich untergebracht. Aufgrund der unverminderten Kriegshandlungen und einem nicht zu erwartenden baldigen Kriegsende werden die Zugänge und auch der Unterbringungsbedarf in den nächsten Monaten voraussichtlich stabil bleiben. Bei einer Verschlechterung der Lage in der Ukraine oder auch aufgrund der Witterungsbedingungen könnten die Zahlen aber auch wieder ansteigen.

Eine erneut außerordentlich herausfordernde Situation ergibt sich aus der aktuellen Entwicklung der Zugangssituation der Asyl- und/oder Schutzsuchenden aus anderen Herkunftsländern. Die bereits im Jahr 2022 hohen Zugänge werden im Jahr 2023 voraussichtlich nochmals übertroffen. Im letzten Jahr wurden 11.754 sonstige Asyl- und/oder Schutzsuchende in Hamburg registriert; nach Verteilung gemäß des Königsteiner Schlüssels verblieben 7.869 Personen in Hamburg und 5.801 Personen wurden öffentlich-rechtlich untergebracht. Mit Stand 30. September 2023 wurden in diesem Jahr bereits 9.792 Asyl- und/oder Schutzsuchende registriert, 6.920 verblieben in Hamburg und 5.381 hatten einen Unterbringungsbedarf.

Betrachtet man diese Zahlen im Vergleichszeitraum des letzten Jahres (Januar bis September), dann ist 2023 ein Anstieg der Registrierungen um 35 Prozent (2022: 7.274), des Verbleibes um 38 Prozent (2022: 5.028) und des Unterbringungsbedarfes sogar um 51 Prozent (2022: 3.564) zu verzeichnen. Der langjährige statistische Verlauf lässt erwarten, dass die Zugänge über den Jahreswechsel saisonal bedingt weiter ansteigen. Der saisonale Anstieg trat 2023 bereits früher als im Jahr 2022 ein.

Die bisherige Zugangssituation lässt für Hamburg bis zum Jahresende und darüber hinaus insofern keinerlei Entspannung erwarten.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen hat die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration, die für das Jahr 2023 erstellten Zugangsprognosen für die Asyl- und Schutzsuchenden und die Schutzsuchenden aus der Ukraine mit Stand vom 30. September 2023 aktualisiert und angepasst.



In die Zugangsprognosen fließen eine Vielzahl von Faktoren mit ein. Dabei handelt es sich nicht nur um den Unterbringungsbedarf von Asyl- und Schutzsuchenden sowie Schutzsuchenden aus der Ukraine, sondern es werden vorausschauend auch die dafür ursächlichen Faktoren und Entwicklungen (u.a. Kriege, Konflikte, Naturkatastrophen und Wirtschaftskrisen) betrachtet. Diese Lageentwicklungen und die Bewegungen auf den Hauptmigrationsrouten werden permanent beobachtet und – soweit möglich – deren Auswirkungen auf Hamburg bewertet und in den möglichen Szenarien der Zugangsprognosen berücksichtigt. Die Erkenntnisse fließen im Rahmen der Möglichkeiten in die notwendigen Planungen und Maßnahmen zur Unterbringung und Integration in Hamburg ein. Aus den Ankunftsahlen an den europäischen Außengrenzen lässt sich jedoch maximal eine Tendenz für die Zugangssituation in Deutschland und Hamburg ableiten, Auswirkungen auf die konkreten Zugangszahlen sind nicht herleitbar.

Im Average Case beider Zugangsprognosen entsteht Ende 2024 ein Kapazitätsdefizit von rd. 8.800 Plätzen. Es wird für die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) die durchschnittliche Fluktuation aus dem Jahr 2022 zugrunde gelegt. Bei Schutzsuchenden aus der Ukraine ist die durchschnittliche Fluktuation des 3. Quartals 2023 die Berechnungsgrundlage. Für die öffentlich-rechtliche Unterbringung ist dieses Szenario derzeit nicht realistisch (vgl. Worst Case), wohingegen für Schutzsuchende aus der Ukraine das Szenario nach derzeitigem Stand als realistisch angesehen wird.

Im Best-Case-Szenario beider Zugangsprognosen entsteht Ende 2024 ein Kapazitätsdefizit von rd. 2.700 Plätzen. Das Best-Case-Szenario berücksichtigt für die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) das Minimum an erwartbaren

Einzügen und das Maximum an erwartbaren Auszügen und für Schutzsuchende aus der Ukraine, die des zugangsschwächsten Quartals der letzten 12 Monate. Dieses Szenario wird nach derzeitigem Stand für beide Gruppen als sehr unwahrscheinlich bewertet.

Im Worst-Case-Szenario entsteht Ende 2024 ein Kapazitätsdefizit von rd. 20.400 Plätzen. Hierbei wird für die öffentlich-rechtliche Unterbringung (örU) das Maximum an erwartbaren Einzügen und Minimum an erwartbaren Auszügen und für Schutzsuchende aus der Ukraine die Werte des zugangsstärksten Quartals der letzten 12 Monate berücksichtigt. Das Worst-Case-Szenario für Schutzsuchende aus der Ukraine ist nach derzeitigem Kenntnisstand unwahrscheinlich, wohingegen die Werte bei Asyl- und Schutzsuchenden im 3. Quartal 2023 bereits über dem Worst Case lagen.

Bei abschließender Betrachtung führt dies zu dem Ergebnis, dass das zu erwartende Zugangsgeschehen zwischen dem Average Case und dem Worst Case liegen wird.

Die bis Ende 2024 zu erwartende Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine und sonstigen Asyl- und Schutzsuchenden wird Hamburg auch im kommenden Jahr und vermutlich darüber hinaus weiterhin vor außerordentliche Herausforderungen stellen. Im laufenden Jahr 2023 ist es mit erheblichen Anstrengungen aller beteiligten Einrichtungen, Organisationen Bezirken und Fachbehörden gelungen, die Unterbringungskapazitäten bis in das 1. Quartal 2024 hinein zu sichern, vorausgesetzt, die Zugänge mit Unterbringungsbedarf, die sich im August, September und Oktober nochmals deutlich erhöht haben, steigen nicht weiter an. Diese gesamtstädtischen Anstrengungen müssen auch im Jahr 2024 fortgesetzt werden.



Struktur der Hamburger Haushalte

In Hamburg gab es im vergangenen Jahr rund 1.060.000 Haushalte. Davon waren fast 580.000 Haushalte oder 54,5 Prozent Einpersonenhaushalte. Drei Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 54,3 Prozent.

Besonders in zentral gelegenen, dicht besiedelten Stadtteilen gab es oftmals anteilig viele Einpersonenhaushalte: Unter anderem in Dulsberg, Barmbek-Nord und -Süd, Neustadt, St. Pauli und Hamm traf dies auf mehr als zwei Drittel aller Haushalte zu. In Lemsahl-Mellingstedt, Duvenstedt und Wohldorf-Ohlstedt lagen die Anteile der Einpersonenhaushalte dagegen bei unter einem Drittel.

Hamburgweit lebten in 18 Prozent der Haushalte Kinder. Die höchsten Anteile gab es in Neuallermöhe (29,8 Prozent), Wohldorf-Ohlstedt (27,1 Prozent) und Lemsahl-Mellingstedt (26,8 Prozent). Demgegenüber gab es in den urbanen Stadtteilen relativ selten Kinderhaushalte: So lag die Quote unter anderem in Dulsberg, Borgfelde und Barmbek-Nord jeweils bei unter 11 Prozent. Rund 25,7 Prozent aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,9 m² in Anspruch. Das sind erstmalig 1,3 Prozent weniger als im Vorjahr (39,4 m²).

Grundstücksmarkt

Die Zahl der im Jahr 2022 erfolgten Transaktionen am Hamburger Grundstücksmarkt – Grundstücke, Wohnungen und Häuser – ging gegenüber dem Vorjahr um 19 Prozent zurück auf 8.900. Der Geldumsatz sank dabei deutlich um 29 Prozent auf 9,6 Milliarden Euro.

Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2022 insgesamt 1,1 Millionen m² Land (2021 1,5 Millionen m²) und 800 Millionen Euro (2021 1,1 Milliarden Euro) umgesetzt.

2022 wurden in Hamburg 11 Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser und 7 Prozent weniger Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen sank um 23 Prozent. Im Segment der Neubauwohnungen ging die Anzahl der Verkäufe um 46 Prozent zurück.

Die Anzahl der verkauften Ein- und Zweifamilienhausbauplätze sank gegenüber dem Vorjahr um 38 Prozent, die Zahl der Bauplätze für Geschosswohnungsbau sank um 33 Prozent.

Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus

- Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 57 Prozent,
- bebauten Grundstücken mit 35 Prozent,
- unbebauten Bauflächen mit 6 Prozent,
- landwirtschaftlichen Flächen mit < 1 Prozent und
- sonstigen unbebauten Flächen mit 1 Prozent der Verkäufe.

Die Preise von Mehrfamilienhäusern betragen im Schnitt rund 4.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das entspricht einer Preissenkung von 4 Prozent in Relation zum Vorjahreswert. Im Mittel wurde das 31,7-fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt.

Bei den Bodenrichtwerten für Mehrfamilienhaus-Bauplätze gab es einen Preisrückgang um 15 Prozent. Im Mittel wurden 2.309 Euro pro Quadratmeter zu errichtender Wohnfläche gezahlt.



Die Bodenrichtwerte für Einfamilienhausbauplätze zum Stichtag 1. Januar 2023 sanken im Vergleich zum 1. Januar 2022 um 10 Prozent. Der Durchschnittspreis der Immobilienart Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2022 lag um rund 1 Prozent niedriger als 2021. Die in 2022 verkauften Objekte kosteten im Mittel rund 935 000 Euro.

Bei Eigentumswohnungen sank der durchschnittliche Gesamtpreis (inklusive Stellplatzkosten) gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent. Eine Neubauwohnung in mittlerer Lage mit Fahrstuhl und Einbauküche kostete rund 8.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen in 259.043 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche blieb im Vergleich zum vergangenen Jahr konstant bei 76,3 m².

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.

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.

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.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2022 mit 78.191 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 22.058 Wohnungen und damit 28,2 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Im Zeitraum von 2011 bis einschließlich 2023 wurden über 28.200 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Entwicklung der Bauwirtschaft

Die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe Hamburgs haben in den ersten neun Monaten 2023 einen Wert von rund 1,9 Mrd. Euro erreicht. Das sind 7,2 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Nach Abzug der Inflation (preisbereinigt) errechnet sich ein Rückgang um 1,6 Prozent. Im Hochbau ging der Wert der Auftragseingänge preisbereinigt um 10,6 Prozent zurück. Im Tiefbau verbesserte sich hingegen die Auftragslage (+14,2 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 Vorjahr um 42,5 Prozent auf gut 400 Mio. Euro, so das Statistikamt Nord.



Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen 2023 mit knapp 1,75 Mrd. Euro um 9 Prozent über dem der ersten 9 Monate des Vorjahres. Preisbereinigt veränderte sich der Umsatz gegenüber dem Vorjahr kaum (+0,2 Prozent). Einen deutlichen Umsatzrückgang gab es mit einem Minus von preisbereinigt 9,1 Prozent im Wohnungsbau.

Fachkräftemangel und Arbeitskosten

Der Fachkräftemangel ist für Hamburger Unternehmen eines der größten Geschäftsrisiken. Eine repräsentative Umfrage der Handelskammer Hamburg ergab, dass 60,2 Prozent der Unternehmen offene Stellen innerhalb von zwei Monaten nicht besetzen können. Besonders prekär ist die Situation im Bau- und Gastgewerbe. Das hat enorme betriebswirtschaftliche Folgen für die Unternehmen. Rund sieben von zehn Unternehmen (72,8 Prozent) rechnen mit steigenden Arbeitskosten, um neue Fachkräfte zu gewinnen oder ihr Personal halten zu können. 68,3 Prozent rechnet mit einer Mehrbelastung der vorhandenen Mitarbeitenden und jeweils gut ein Drittel muss das eigene Angebot an Waren oder Dienstleistungen einschränken (37,9 Prozent) oder auf eine verstärkte Automatisierung oder Digitalisierung von betrieblichen Prozessen setzen (36 Prozent).

Rund vier von zehn Unternehmen fordern in der Befragung Vereinfachungen bzw. Beschleunigungen bei Verwaltungsverfahren (38,9 Prozent), wie z.B. bei Visumbeantragung und Arbeitserlaubnis, sowie Verbesserungen der Sprachkenntnisse der Fachkräfte durch mehr Sprachangebote im In- und Ausland (37,4 Prozent).

Ohne Erfolg suchen Unternehmen am häufigsten Fachkräfte mit einer dualen Berufsausbildung (55,9 Prozent), gefolgt von Fachkräften mit einem (Fach-)Hochschulabschluss (43,0 Prozent) sowie Fachwirte/Meister oder Personen mit anderen Weiterbildungsabschlüssen (36,7 Prozent).

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

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 durchschnittlich 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 12 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

2023 hat Hamburg den Bau von 5.404 neuen Wohnungen genehmigt, das sind 3.795 Wohnungen und 41,2 Prozent weniger als im Vorjahr (9.199 Wohnungen). Das Ziel von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr im Bündnis für das Wohnen wurde damit nur zu 54 Prozent erfüllt. Die Gesamtzahl der seit 2011 erteilten Baugenehmigungen liegt nunmehr bei 132.222.

Baufertigstellungen und Abgänge

Im Jahr 2022 sind in Hamburg 9.234 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Das sind 1.398 Wohnungen bzw. 17,8 Prozent mehr als im Jahr 2021. Insgesamt entstanden dadurch 770.100 m² neue Wohnfläche, 178.181 m² mehr als im Vorjahr (plus 30,1 Prozent). Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 2.562 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 1.346 Wohnungen).

8.672 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 562 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen.

Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (7.406 Wohnungen bzw. 85,4 Prozent) im sog. Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen). Weitere 1.147 Wohnungen (13,2 Prozent) befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Darüber hinaus wurden 103 Wohnungen (1,2 Pro-

zent) in Wohnheimen und 16 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (zum Beispiel Büro- und Betriebsgebäude; 0,2 Prozent) fertig gestellt. Die durchschnittliche Größe der im Neubau geschaffenen Wohnungen stieg auf 81,7 m² (Vorjahr: 74,9 m²).

Zum Stichtag 31.12.2022 befanden sich insgesamt 25.319 Wohnungen in 4.637 Gebäuden im Bauüberhang. Die Baugenehmigungen für 1.185 Wohnungen waren erloschen. Im Neubau waren 10.202 Wohnungen noch nicht begonnen, 8.914 Wohnungen waren bereits begonnen, jedoch noch nicht unter Dach, und 4.586 Wohnungen waren bereits unter Dach.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2023 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2023) durchschnittlich 9,83 Euro/m² (Vorerhebung 9,29 Euro/m²). Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2021 im Schnitt um insgesamt 0,54 Euro/m² (Vorerhebung 0,63 Euro/m²) bzw. 5,8 Prozent (Vorerhebung 7,3 Prozent) gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 0,27 Euro/m² bzw. 2,8 Prozent.

Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2021 bis April 2023 deutlich unter dem Niveau der Vorerhebung. Laut dem Statistikportal „Statista“ lagen die Angebotsmieten im 4. Quartal 2023 für Wohnungen in Hamburg bei etwa 12,09 Euro/m² und Monat.

Die durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungsmiete für frei finanzierte Wohnungen der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich im Jahr 2022 bei 7,75 Euro/m².



Wohnungslosigkeit stark gestiegen

Wie auch deutschlandweit ist in Hamburg im Jahr 2022 die Zahl der Wohnungslosen im Vergleich zum Vorjahr stark angestiegen.

In Hamburg waren 2022 mehr als 32.000 Menschen wohnungslos, im Jahr zuvor waren es knapp 19.000. Die Steigerung ist auch hier auf die aus der Ukraine Geflüchteten zurückzuführen. In Hamburg wurden damit 11 Prozent aller in Deutschland wohnungslosen Personen untergebracht.

Im Ländervergleich zeigt sich, dass Hamburg relativ zu seiner Bevölkerung am meisten wohnungslose Menschen in Unterbringungen beherbergt, nämlich 10,2 pro 1 000 Einwohnern.

Bündnis für das Wohnen

Zentrales Ziel des Bündnis für das Wohnen in Hamburg ist es, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten.

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.

Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen setzt das Bündnis seine Arbeit fort und hält den Bedarf von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen weiterhin für gegeben – wenn auch aktuell durch reale Wohnungsbauprojekte nicht zu decken.

Die Bemühungen von Senat und Wohnungswirtschaft zahlen sich dennoch aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2023 wurden Genehmigungen für 132.222 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2022 rund 94.000 Wohnungen.

Außerdem wurden bis 2023 Förderzusagen für mehr als 35.200 geförderte Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen und über 28.200 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

Wohnungsbauförderung

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) hat im Jahr 2023 Förderungen für den Neubau von 2.380 Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt. Das sind knapp 500 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor.

Den überwiegenden Teil machten Bewilligungen für Wohnungen im 1. Förderweg aus: 2.160 Wohnungen mit einer Anfangsmiete von 7,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im 2. Förderweg konnte die IFB Hamburg 220 Wohnungen für Haushalte mit etwas höheren Einkommen und einer Anfangsmiete von 9,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bewilligen. Hinzu kamen im vergangenen Jahr mit 4.170 geförderten Wohnungsmodernisierungen, vor allem im energetischen Bereich, 593 Wohnungen konnten mit Bindung gefördert werden. Im Wohnungsbestand wurden im Jahr 2023 weitere Mietpreis- und Belegungsbindungen auch im Wohnungsbestand realisiert: durch den Ankauf von Belegungsbindungen und insbesondere durch Bindungsverlängerungen – insgesamt für 1.226 Wohnungen. Mit dem Programm „Bindungsverlängerungen“ konnten im



letzten Jahr Mietpreis- und Belegungsbindungen im 1. Förderweg für weitere 10 Jahre erhalten werden, die ansonsten ausgelaufen wären.

Mit der gesamten Förderung des Jahres 2023 konnte die IFB Hamburg Förderungen für 4.199 Wohnungen mit Bindungswirkung und einem Förderbarwert von 538 Millionen Euro bewilligen. Fertiggestellt wurden im vergangenen Jahr insgesamt 2.155 geförderte Neubauwohnungen – davon 1.523 im 1. Förderweg und 632 im 2. Förderweg. Zusätzlich wurden 1.049 Wohnungen mit geförderten Modernisierungen fertiggestellt, davon 398 mit Bindungswirkung.

Wie bereits in den beiden Vorjahren wird die Förderung um 12 Prozent verbessert, um gestiegene Baukosten zu kompensieren. Zusätzlich werden die Förderdarlehen zugunsten einer Gesamtfiananzierung der Bauvorhaben ausgeweitet – mit festem niedrigen Förderzins über die gesamte Bindungszeit.

Mit einem Förderbarwert von 779 Mio. Euro für das Jahr 2024 kann die IFB Hamburg Förderungen für 3.000 Neubau-Mietwohnungen, ca. 13.000 Modernisierungen und 1.100 Bindungen im Bestand vergeben. Im Vergleich zum Jahr 2023 ist der Förderbarwert, also der Gegenwartswert der Förderungen, die die IFB Hamburg ausreichen kann, damit noch einmal deutlich angestiegen.

Investitionsniveau der VNW Mitgliedsunternehmen in Hamburg

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

Im Jahr 2022 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,26 Milliarden Euro in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen.

Für 2023 wird sogar ein Anstieg der Investitionen um 17,5 Prozent auf rund 1,48 Milliarden Euro prognostiziert. Durch allgemeine Kostensteigerungen und Zinsanstieg wird mit den höheren Investitionen allerdings nicht automatisch auch der Umfang umgesetzter Maßnahmen steigen.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 646,7 Millionen Euro ausgegeben – mehr als die Hälfte aller Investitionen der VNW-Unternehmen. 2023 soll dieser Anteil auf 44 Prozent sinken. Die aktuell schwierigen und schwankenden Rahmenbedingungen können bewirken, dass die tatsächlichen Zahlen stark von der Prognose abweichen.

Geringere Stromerzeugung als im Vorjahr

Im Jahr 2022 sind in Hamburg rund 2,7 Mio. Megawattstunden (MWh) Strom erzeugt worden. Das entspricht einem Rückgang von 5,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Mit 2,0 Mio. MWh und einem Anteil von 74,3 Prozent stammte der weitaus überwiegende Anteil der Stromerzeugung aus fossilen Energieträgern.

Rund 0,6 Mio. MWh Strom wurden aus erneuerbaren Energien erzeugt. Das sind 0,4 Prozent mehr als im Vorjahr und entspricht 22,5 Prozent der gesamten Stromerzeugung. Über 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 gut 13 Prozent an vierter Stelle. Die aus Biogas gewonnene Strommenge lag bei rund 73.000 MWh. Die Stromauspeisung aus Batteriespeichern belief sich auf 214 MWh.

Wasserverbrauch sinkt

Insgesamt ist der Trinkwasserabsatz seit den 1970er Jahren in Hamburg trotz gestiegener Einwohnerzahlen rückläufig. Der tägliche Pro-Kopf-Verbrauch in Hamburg ist in den letzten 40



Jahren um 31 Prozent auf 111 Liter im Jahr 2022 zurückgegangen.

Saisonale Schwankungen sind vorrangig auf den Verbrauch in Privathaushalten zurückzuführen. Die Wasserverbrauchsstudie des städtischen Versorgers Hamburg Wasser zeigt: Insbesondere in Bad und Garten zeichnet sich ein geändertes Verbrauchsverhalten und eine Tendenz zum Wassersparen ab.

Trotz Hitze und anhaltender Trockenheit hat es im gesamten Sommer 2022/2023 keinen Tag gegeben, an dem die von HAMBURG WASSER abgegebene Trinkwassermenge den Wert von 400.000 Kubikmeter überschritten hat.

Ab Januar 2024 kostet der Kubikmeter Wasser einschließlich Umsatzsteuer 2,09 Euro. Dazu kommen je Kubikmeter (1.000 Liter) Abwasser: 2,31 Euro netto/brutto Schmutzwassergebühr. Ein Kubikmeter Trinkwasser kostet in Hamburg inklusive Schmutzwasserentsorgung also 4,40 Euro (Vorjahr 4,17 Euro). Damit kann man 20-mal duschen, 400-mal die Hände waschen oder 5.000 Gläser frisches Trinkwasser genießen.

Die Hamburger Regierungsfractionen von SPD und Grünen wollen eine Hamburger Wasserstrategie auf den Weg bringen, die Maßnahmen zur Instandhaltung und Weiterentwicklung der notwendigen Infrastruktur vorsieht. Außerdem sollen sozial gerechte Wasserpreise, die einem unverhältnismäßigen Verbrauch vorbeugen, sowie die Nutzung bereits bestehender Wassersparpotenziale die Versorgungssicherheit stärken, wie die Grünen-Fraktion mitteilte. Die Hamburgische Bürgerschaft hat den entsprechenden Antrag der Regierungsfractionen angenommen.

CO₂-Emissionen pro Kopf und über alle Sektoren

Die CO₂-Emissionen der Hamburgerinnen und Hamburger pro Kopf und Jahr bezogen auf die Verursacherbilanz haben sich von 1990 bis 2020 von 12,5 Tonnen auf 7,3 Tonnen verringert. Gegenüber 1990 entspricht dies einem Rückgang von 41,8 Prozent.

Im gleichen Zeitraum konnten die CO₂-Emissionen insgesamt um 34,7 Prozent reduziert 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 348 g CO₂/kWh.

Auf Basis der aktuellen Datengrundlage können noch keine definitiven Aussagen über das Erreichen der Klimaziele bis 2030 getroffen werden. Absolut gesehen steht jedoch vor allem der Bereich Gebäude vor großen Herausforderungen. Diese Bewertung ist analog zu den Einschätzungen auf Bundesebene, denn dieser Bereich hatte neben dem Verkehr zuletzt die Bundes-Klimaziele verfehlt.



Rollstuhlgerechte Spielgeräte



Nachhaltige Entwicklung bei Geschlechtergerechtigkeit, Bildung und Ladeinfrastruktur für Elektroautos

Zu den 17 Nachhaltigkeitszielen der EU gehört auch das Erreichen von Geschlechtergerechtigkeit (SDG 5). Ein Indikator für die Geschlechtergerechtigkeit ist der Frauenanteil an den Alleinerziehenden mit Kind(ern) unter 18 Jahren. 2022 lag dieser in Hamburg bei 87,2 Prozent. Das ist mehr als im Bundesdurchschnitt (84,7 Prozent). In den Bundesländern bewegte er sich zwischen 80 Prozent im Saarland und 87,5 Prozent in Bremen.

Ein Indikator für das Nachhaltigkeitsziel einer „inkluisiven, gleichberechtigten und hochwertigen Bildung“ (SDG 4) ist die Ganztagsbetreuungsquote der 3- bis 5-Jährigen. In Hamburg lag diese im Jahr 2021 bei 49,3 Prozent. Das ist mehr als

im bundesweiten Durchschnitt (47,3 Prozent). In den übrigen Bundesländern variierte diese Quote zwischen 35,9 Prozent (Bayern) und 92,2 Prozent (Thüringen).

Zum Aufbau einer belastbaren und nachhaltigen Infrastruktur (SDG 9) 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).



Auch ein Bouleplatz wurde errichtet

Spielplatzflächen am Gottschalkring: RISE-unterstützte Erneuerung der Außenanlagen



| **Neubauaktivitäten der Genossenschaft**

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

Zum 15.11.2023 wurden die 15 Wohnungen in der Bremer Straße 116 übergeben. Es folgten zum 01.12.2023 die 15 Wohnungen in Haus 136 und zum 15.12.2023 erhielten die Mitglieder die 20 Wohnungen im Gottschalkring 2. Daraufhin erfolgt der Abbruch der frei gewordenen Häuser Bremer Straße 118–124 sowie der Bandel-

straße 1 + 2. Die Genossenschaft rechnet mit einem Baubeginn des zweiten Abschnittes – hier werden nunmehr 83 von 95 Wohnungen öffentlich gefördert – zum II. Quartal 2024. Die Bauzeit wird voraussichtlich 24 Monate betragen.

| **Grundstücksverkehr**

Mit Kaufvertrag vom 15.12.2023 wurde die unbewohnte Doppelhaushälfte Heinrich-Heine-Straße



Gottschalkring 2 (20 WE) und Bremer Straße 136 (15 WE)



23 nebst dazugehörigem 399 Quadratmeter großem Grundstück veräußert. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 31.01.2024.

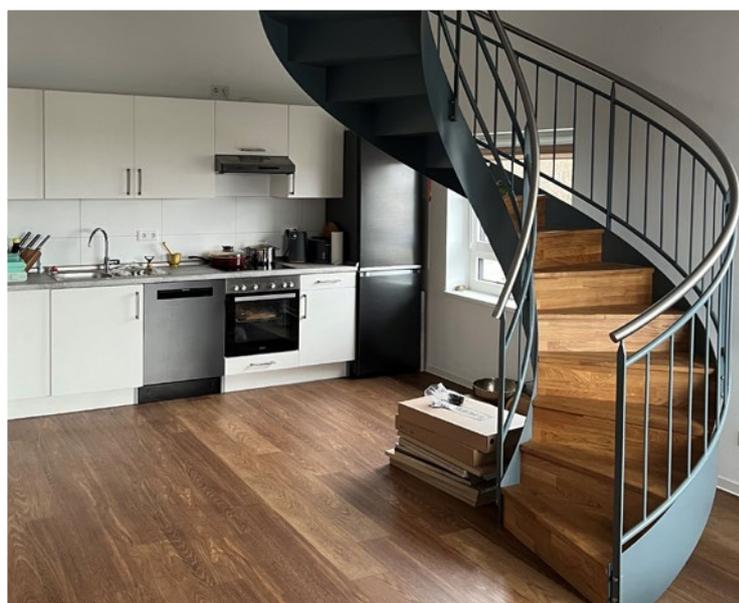
Erwerbsvorgänge fanden im Geschäftsjahr nicht statt.

| 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 (6,9 Prozent) auf 7,2 Prozent leicht angestiegen. Eine direkte Weiter-

vermietung gekündigter Wohnungen war bei 48 Prozent (Vorjahr 60 Prozent) möglich, in den anderen Fällen waren von geringfügigen Nachbesserungen bis hin zur Vollmodernisierung Investitionen in die jeweiligen Wohnungen erforderlich.



Hochwertiger Wohnraum für alle

Bremer Straße 116 – 15 WE



Die **Mietausfallquote** gemessen am Gesamtumsatz beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 2,8 Prozent (Vorjahr 3,2 Prozent). Bereinigt um die zum Abbruch vorgesehenen Objekte liegt die Ausfallquote bei 2,1 Prozent (Vorjahr 2,5 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.

Modernisierung und Instandhaltung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 68 Leerwohnungsmodernisierungen durchgeführt und 8 Einzelanfragen nach Badumbauten erfüllt. Die Nachrüstung der Wohnungen mit der Glasfasertechnik ist bis auf wenige Nachzügler abgeschlossen. Nach der Umstellung erhalten alle Mitglieder weiterhin das TV-Signal kostenfrei zur Verfügung gestellt. Im **Gottschalking** wurden nahezu alle **Außenanlagen** im Rahmen eines RISE-Projekts erweitert, erneuert und modernisiert. In ersten

Eisenbahnbauverein Harburg eG
Rosenbepke 1a • 21079 Hamburg

Wohnbebauung Bremer Straße

Vermietung über: www.ebv-harburg.de

I. Bauabschnitt: Gottschalking 2 • Bremer Straße 116 • 136
50 öffentlich geförderte Wohneinheiten von 2 - 5 Zimmer mit Wohnflächen von 47 - 105 m².

II. Bauabschnitt: Bremer Straße 118-124
95 Wohneinheiten • davon 83 öffentlich gefördert • von 2 - 4 Zimmer mit Wohnflächen von 48 - 90 m².

Weiterhin eine Großraumwohnung von 480 m² für die Wohngruppe "Kaspar Hauser" von insel e.V. und eine Senioren-WG für die Baugemeinschaft "Die Anbandeler".

Architektur • Außenanlagen Planung • Bauleitung
Gerber Architekten GmbH
Barchardstraße 14 • 20995 Hamburg
Fon +49 (0)40 / 36 09 16 60 • www.gerberarchitekten.de

Tragwerk
WETZEL & VON SEHT
Wetzel und von Seth
Friesenweg 56 • 22763 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 38 91 67 0 • www.wetzelvonseht.de

Bauphysik
MÜLLER-BBM
Müller-BBM GmbH
Bramfelder Straße 119 B • 22305 Hamburg
Fon +49 (0) 40 / 69 21 45 0 • www.muellerbbm.de

Technische Gebäudeausrüstung
KREMER + SCHEIB
Kremer + Scheib Ingenieure GmbH
Linde 121a • 42899 Remscheid
Fon +49 (0) 2191 / 95 57 0 • www.kremer-scheib.de

Brandschutz
KFP Ingenieure GmbH
Lüneburger Schanze 9 • 21614 Buxtehude
Fon +49 (0) 4161 / 74 03 0 • www.kfp-ingenieure.de

Vermessung
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Klaus-E. Brodau
Am Lueberg 15 • 22336 Hamburg
Fon +49(0)40 / 50 61 69
www.brodau.de

Kooperationspartner
insele.V.
Drauerstraße 59 • 22767 Hamburg
Fon +49(0)40 / 380 38 360
www.insele-ev.de

Zimmerarbeiten
Schnackenberg Holzbau GmbH
Alte Straße 19 • 21048 Elmhof
Fon +49(0)4286 / 1035
www.schnackenberg-online.de

Dachdeckerarbeiten
Dachdeckerei Wünsche GmbH
Beuherrng 7 • 21077 Hamburg
Fon +49(0)40 / 760 37 31
www.dachdecker-wuensche.de

Halb-Aluminium Fenster
Sehmann Fensterbau GmbH
Lessingstraße 34 • 21620 Neu Wulmstorf
Fon +49(0)40 / 700 164-0
www.sehmann.de

Metalbauarbeiten
Plesten-Riegel-Konstruktion B & D Metallbau GmbH
Popperbütler Bogen 64 • 22999 Hamburg
Fon +49(0)40 / 560 697 90
www.bdm-metallbau.de

Außenanlagen
Zum Felde GmbH
Gärten, Landschafts-, Sportplatzbau
Ladenmattweg 132 • 22339 Hamburg
Fon +49 (0) 40 539 381-0
www.zum-felde.de

Büroplaner
BURBANN + MANDEL + PARTNER GBR
Innenputzarbeiten
Elbe Bauregie GmbH
Gerhard Lühn GmbH & Co. KG
LÜHNBAU

Trockenbauarbeiten
HVP Hansa Verputzgesellschaft GmbH
Maler- und Tapezierarbeiten
Franz G. Wiese GmbH
Tischlerarbeiten-Innenüren
Variant Systembau GmbH

Heizungs- und Sanitärarbeiten
Lengemann & Eggers GmbH & Co. KG
Gesstraße 18 Haus 60 • 22761 Hamburg
Fon +49(0)40 / 89 60 37
www.bmp-ingenieur.de

Einbauarbeiten
Krüger Fußbodenbau GmbH
Werner-von-Siemens-Str. 1 • 21620 Neu Wulmstorf
Fon +49(0)40 / 700 175-9
www.krueger-fussbodenbau.de

Fliesenarbeiten
Dieler Stachach GmbH
Franzoper Straße 63 • 21147 Hamburg
Fon +49(0)40 / 701 80 70
www.stachach-fliesen.de

Bettwischenarbeiten
steintech ottens GmbH
Börn Holtenau 18 • 24791 Elmra
Fon +49(0)4106 / 798 990
www.steintech.de

Elektroarbeiten
Otto Speelzen Elektrotechnik GmbH
Wiesbergweg 3 • 22525 Hamburg
Fon +49 (0) 40 251930-0
www.ottospeelzen.de

Lüftungsarbeiten
SANTEC Service GmbH
Osterbrookweg 57/59 • 22869 Schenefeld
Fon +49 (0) 40 84056795
www.santec-hamburg.de

Freie und Hansestadt Hamburg
WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Dieses Bauvorhaben wird gefördert durch:
IFB HAMBURG | Hamburgische Investitions- und Förderbank
WIR FÖRDERN HAMBURGS ZUKUNFT

Baumärktehof 31 • 20097 Hamburg | Telefon: 040 / 248 46 - 0
ifb.hamburg.de | www.ifb.de

Nun wird auch der zweite Bauabschnitt überwiegend öffentlich gefördert. Ein Dankeschön geht an die IFB.



Tiefgaragen wurden Auflademöglichkeiten für E-Fahrzeuge geschaffen. In der **Brandesstraße** wurden die Außenstellplätze komplett erneuert. Der Austausch von Gasetagenheizkesseln in Form von Brennwert-Thermengeräten wurde in den Häusern **Winsener Str. 53, Am Mühlenfeld 51, 53, 57, 65, 71, 75, 79, 85, 99, Rosentreppe 1, 4, Zimmermannstr. 5, 9, 17, 4, Reeseberg 55, 57, 67, 20, 22, 24, 26, 32, 38, 42** und **Mozartstraße 35** fortgesetzt.

Im Arbeitsplan 2024 sind u. a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

Wegen fehlender Kapazitäten sowohl bei den ausführenden Firmen als auch in den Planungsbüros mussten folgende Arbeiten nach 2024 verschoben werden: Der Anschluss der Wohnungen in der **Herderstraße 7** an die neue Zentralheizung. Die Sanierung der Tiefgarage **Reeseberg 175**. Die Umstellung der Heizungsanlagen in den Häusern **Friedrich-List-Str. 4, Lönsstraße 2** und **Bee-renhöhe 17, 17a, 17b** auf Wärmepumpentechnik, ergänzt um Fotovoltaikanlagen, wo möglich. Weiterhin sollen auch die Objekte in **Fleestedt, Mühlenweg 109 a-d** und **Im alten Dorf 16 + 16 a** auf Wärmepumpentechnik umgerüstet werden.

In rund 60 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 25.05.2023 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 2022 wurde ebenfalls beschlossen. Die jährliche Zustiftung an die EBV-Stiftung findet weiterhin statt. Weiterhin wurde eine umfangreiche Satzungsänderung beschlossen, die am 06.07.2023 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen wurde. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Christiane Boekenhauer und Rosemarie van Delft 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 18.09. und 19.10.2023 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 19.10.2023 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 31.12.2022 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 2022 vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft. Der Lagebericht für 2022 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 zwölf kaufmännische (davon drei in Teilzeit) und drei technische Angestellte, zwei Sozialarbeiterinnen (davon eine in Teilzeit), fünf hauptamtliche Hausmeister sowie zwei Raumpflegerinnen (davon eine in Teilzeit). Daneben wurden bedarfsweise Aushilfskräfte eingesetzt. Ein Ausbildungsplatz für den Beruf Immobilienkauffrau war besetzt, neben dem dualen Studienplatz, der in Zusammenarbeit mit der Hochschule 21 in Buxtehude eingerichtet wurde.

Bedarfsweise nutzen die Mitarbeiter*innen die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten. Und erneut wurden viele Fortbildungsmöglichkeiten in Anspruch genommen, wie z. B. ein Bachelorstudium Immobilienmanagement, dena-zertifizierter Experte für Energieeffizienz oder Erwerb von Drohnenführerscheinen. Die hierfür in Anspruch genommenen Institutionen reichten vom Elb-campus dem Bildungs- und Kompetenzzentrum der Handwerkskammer Hamburg über die IUBH Internationale Hochschule bis zum Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum.

| Mitglieder- und Mieterbetreuung

Da der Genossenschaft die Räumlichkeiten in der Eißendorfer Str. 124 gekündigt wurden, konnte dankenswerterweise in Kooperation mit der Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG und dem Verein Förderung der Gemeinschaft in der Harabau ein gemeinsamer Nachbarschaftstreff in der Beerenhöhe 21 eingerichtet werden. Das Kursangebot und die Nutzungszahlen sind ermutigend und werden hoffentlich das Niveau von der Kniggestraße erreichen. Die Ausfahrten sind inzwischen wieder nahezu vollständig ausgebucht. Beim White Dinner am Außenmühlendamm nimmt der EBV nur noch als Gast und nicht mehr als Gastgeber teil. Die Sued-Kultur-Music-Night wird weiterhin als Hauptsponsor unterstützt.

Und die Blumenverteilaktion im Frühjahr zur Erstbepflanzung von Balkonen und Vorgärten bleibt ebenso gewohnter Bestandteil der Mieterbetreuung wie das Angebot von sieben Gästewohnungen im Bestand der Genossenschaft. Darüber hinaus haben die Mitglieder exklusiven Zugriff auf weitere Gästewohnungen von 43 Unternehmen in 11 Bundesländern.

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 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. vom Baufortschritt in der Bremer Straße zu überzeugen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss einschließlich des Lageberichts 2023 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.

Zum 31.12.2023 endet auf eigenen Wunsch die Vorstandstätigkeit von Alexandra Chrobok. Sie bleibt der Genossenschaft aber als künftige Handlungsbevollmächtigte erhalten. Der Aufsichtsrat bedankt sich ausdrücklich für das langjährige und erfolgreiche Wirken für die Genossenschaft.

Zu neuen Vorstandsmitgliedern wurden Heike Mönning und Christian Sachse bestellt, die ihre Ämter seit Januar 2024 bekleiden und mit Joachim Bode bis zum 30.09.2024 ein Vorstandstrio bilden.

Der Aufsichtsrat bittet die Vertreterversammlung

- den Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat zuzustimmen,
- den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 zu beschließen,
- dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen.

Hamburg, im April 2024
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 31.12.2023 über 3.279 eigene Wohnungen, 27 Gewerbeobjekte, 1.466 Pkw-Stellplätze – davon 1.005 in Garagen – und ein eigengenutztes Büro. Daneben werden noch 203 sonstige Objekte wie Pachtgärten, Fahrradplätze u.a. angeboten. Zum EBV gehören 5.018 Mitglieder sowie eine 59-köpfige Vertreterversammlung. Der Wohnungsbestand hat sich um 50 neu gebaute Einheiten vergrößert; es handelt sich um 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, die alle öffentlich gefördert wurden. Zurzeit werden Vorbereitungen getroffen, um den Neubau von 95 weiteren Wohnungen, davon 83 öffentlich gefördert, beginnen zu können.

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 anhaltend hohen Kosten für Bauleistungen sowie die gestiegenen Energiekosten – einhergehend mit deutlich zu hohen Kapitalkosten – zu diversen Turbulenzen auf dem Immobilienmarkt geführt haben und verschiedenen Investoren vom Markt genommen wurden.

Speziell für Hamburg wird ein nach wie vor hoher und bezahlbarer Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl ist weiterhin steigend, nicht zuletzt auch wegen der hohen Anzahl von Flüchtlingen aus den Kriegsgebieten. 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 die Vorgaben überschritten. Das Nichterreichen des Planansatzes ist auf das Warten der kommunalen Wärmeplanung zurückzuführen. Und die Unterschreitung bei den Zinsaufwendungen beruht u. a. auf nicht erforderliche Zwischenfinanzierungen.

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	23.360	23.253	22.918
Instandhaltungsaufwendungen	8.000	7.757	8.334
Zinsaufwendungen	1.100	929	951
Jahresüberschuss	1.400	1.739	1.329



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 2023 bei 7,01 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Vorjahr 6,95 Euro) und damit deutlich unter dem Mittelwert in Höhe von 9,84 Euro pro Quadratmeter des zurzeit gültigen Hamburger Mietenspiegels vom November 2023. Die Fluktuationsrate ist mit 7,2 Prozent geringfügig angestiegen (Vorjahr 6,8 Prozent). Für Instandhaltungs- und Modernisierungskosten hat die Genossenschaft im abgelaufenen Jahr 33,73 Euro pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 36,76 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. 1,7 Mio. € aus (Vorjahr 1,3 Mio. €), der sich aus den unten abgebildeten Bereichen ergab.

Die Veränderung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung setzt sich zusammen aus erhöhten Umsatzerlösen einschließlich unfertiger Leistungen (+480 T€), Minderausgaben bei der Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (+580 T€) sowie gestiegenen Betriebskosten (-430 T€). In den Sonstigen Erträgen fielen die Versicherungserstattungen (-280 T€) gegenüber dem Vorjahr geringer aus.

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 nicht mehr benötigte Rückstellungen im Berichtsjahr aufgelöst werden konnten. Der negative Ausweis bei den Steuern ist dem Jahresüberschuss geschuldet.

Ertragslage in T€	2023	2022	Veränderung
Hausbewirtschaftung	+2.041,4	+1.625,2	+416,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-168,3	-180,5	+12,2
Neutrales Ergebnis	+96,4	+26,2	+70,2
Ergebnis vor Ertragssteuern	+1.969,5	+1.470,9	+498,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-229,6	-141,3	-88,3
Jahresüberschuss	+ 1.739,9	+ 1.329,6	+ 410,3



| 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 Fremd-

kapital angewiesen. Somit haben die Fremdkapitalkosten erheblichen Einfluss auf den Erfolg dieses Unternehmens. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 1,28 Prozent und lag damit erneut niedriger als im Vorjahr (1,31 Prozent). Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestandes zum Jahresende 2023:

Kapitalflussrechnung

	2023 (T€)	2022 (T€)
Jahresüberschuss	+ 1.739,8	+ 1.329,6
Cashflow nach DVFA/SGI ¹⁾	+ 6.297,9	+ 6.272,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 10.564,3	+ 5.911,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 8.771,3	- 7.908,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 3.646,5	+ 4.149,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 1.853,6	+ 2.151,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	+ 703,3	+ 2.556,8

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 sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzielle Leistungsindikatoren

		2023	2022
Eigenkapitalquote	Prozent	34,62	34,10
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	7,01	6,95
Fluktuationsrate	Prozent	7,17	6,88
Leerstandsquote zum Stichtag	Prozent	2,80	3,20
Zinsquote pro Euro	Prozent	5,13	5,36
Mietenmultiplikator	Faktor	5,92	5,37



| Vermögenslage

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

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen um die Investitionen in Neubauprojekte abzüglich Zuschüsse (+8.070 T€) sowie in Betriebs- und Geschäftsausstattung (+360 T€) geschmälert um die üblichen Abschreibungen auf diese Positionen (-4.530 T€). Das Umlaufvermögen veränderte sich hauptsächlich bei den Sonstigen Vermögensgegenständen (+260 T€), der Erhöhung des Rechnungsabgrenzungspostens (+300 T€), noch nicht abgerechneten Betriebs-

kosten (+250 T€), Forderungen aus Mieten und sonstigen Lieferungen und Leistungen (-190 T€) sowie beim stichtagsbedingten Saldo bei Kreditinstituten (-1.850 T€).

Der Saldo beim langfristigen Fremdkapital setzt sich zusammen aus Darlehensneuaufnahmen (+2.930 T€) saldiert mit den vereinbarten und Sondertilgungen (-5.460 T€). Die Zunahme des kurzfristigen Fremdkapitals beruht auf dem Anstieg der Erhaltenen Anzahlungen (+1.040 T€) sowie der stichtagsbedingten höheren Ausweisung von Rechnungen für Lieferungen und Leistungen (+2.710 T€). Die Steigerung des Eigenkapitals ist auf den Jahresüberschuss und der damit verbundenen Erhöhung der Rücklagen (+1.571 T€) sowie einem Anstieg der Geschäftsguthaben (+125 T€) zurückzuführen.

	31.12.2023		Veränderungen gegenüber 2022
	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	116.505,8	93,82	+ 3.936,6
Finanzanlagen	5,0	0,00	0,0
Umlaufvermögen	7.671,0	6,18	- 1.231,4
Gesamtvermögen	124.181,8	100,00	+ 2.705,2
Fremdkapital			
langfristig	67.121,5	57,35	- 2.545,7
kurzfristig	12.045,1	9,70	+ 3.749,5
Rückstellungen	2.018,0	1,63	- 70,1
Eigenkapital	42.997,2	34,62	1.571,5
Gesamtkapital	124.181,8	100,00	+ 2.705,2



| Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2023 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 0,7 Mio. € erwartet, der Umsatzerlöse von 24,7 Mio. €, Hausbewirtschaftungskosten von 15,1 Mio. €, Zinsaufwendungen von 1,2 Mio. € sowie Abschreibungen von 4,9 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 2023 von 1,4 Mio. € fiel leicht höher aus, weil geplante Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung zurückgestellt wurden, um mögliche Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung berücksichtigen zu können.

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-Neutralität zu erzielen. Derzeit liegen die Durchschnittswerte des EBV bei 24 kg/m²/Wfl./p.a. Um hier deutlich bessere Werte erreichen zu können, beteiligt sich die Genossenschaft an den Planungen für ein großes Harburger Wärmenetz. Daneben werden derzeit Lösungen für weitere Nahwärmenetze untersucht, um die Wohnungen mit Einzelheizungen anschließen zu können.

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 20 Jahren. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Die Zinsentwicklung ist geringfügig schon wieder rückläufig, 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. Auch von einem gewissen Zinsänderungsrisiko kann 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 12,2 Mio. €. Selbst bei einer vollständigen Anpassung auf das heutige Zinsniveau (3,6 Prozent, 10 Jahre fest) würden immer noch über 50 Prozent der Annuitätsleistung zur Tilgung beitragen.

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 2024



Joachim Bode



*Alexandra Chrobok
(bis 12/2023)*



Heike Mönning



Christian Sachse



1. Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		15.292,00	6.441,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	105.528.356,51		
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.152.940,85		
Grundstücke ohne Bauten	416.061,49		
Technische Anlagen und Maschinen	929.211,21		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.021.273,34		
Anlagen im Bau	0,00		
Bauvorbereitungskosten	3.442.652,57	116.490.495,97	112.562.751,05
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt		116.510.839,97	112.574.244,05
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.450.572,51		5.194.452,41
Andere Vorräte	1.594,36	5.452.166,87	92,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	52.324,22		126.195,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.170,98		136.535,98
Sonstige Vermögensgegenstände	642.812,11	707.307,31	377.464,73
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		703.270,20	2.556.887,61
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		808.310,00	510.851,00
Bilanzsumme		124.181.894,35	121.476.724,07



Passivseite	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		373.280,00		396.480,00
der verbleibenden Mitglieder		14.940.160,00		14.715.300,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		81.440,00	15.394.880,00	157.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	16.960,00			(24.540,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		4.708.736,29		4.462.503,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	246.233,09			(185.623,71)
Bauerneuerungsrücklage		9.200.000,00		8.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	800.000,00			(400.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen		13.400.000,00	27.308.736,29	13.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	400.000,00			(450.000,00)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.739.854,29		1.329.614,11
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-1.446.233,09	293.621,20	-1.035.623,71
Eigenkapital insgesamt			42.997.237,49	41.425.713,60
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.709.571,00		1.708.794,00
Steuerrückstellungen		72.000,00		0,00
Sonstige Rückstellungen		236.468,60	2.018.039,60	379.377,91
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		66.565.908,29		69.065.357,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		750.000,00		730.000,00
Erhaltene Anzahlungen		7.071.729,11		6.029.009,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung		74.124,65		75.144,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.454.339,17		1.744.145,51
Sonstige Verbindlichkeiten		185.729,00	79.101.830,22	251.340,26
davon aus Steuern:	24.481,29			(104.326,07)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	7.043,30			(5.658,09)
Rechnungsabgrenzungsposten			64.787,04	67.841,63
Bilanzsumme			124.181.894,35	121.476.724,07

Gewinn- und Verlustrechnung



| 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr			Vorjahr
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		23.253.181,19		22.918.599,14
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		245.354,77	+23.498.535,96	+409.836,48
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			+256.120,10	+102.849,11
Andere aktivierte Eigenleistungen			+67.400,00	+78.000,00
Sonstige betriebliche Erträge			+681.069,71	+829.331,62
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-13.286.270,12	-13.502.123,70
Rohergebnis			11.216.855,65	10.836.492,65
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.701.061,01		-1.632.041,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		448.023,68	-2.149.084,69	-585.329,40
davon für Altersversorgung	104.070,06			(270.356,31)
Abschreibungen				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-4.537.316,21	-4.631.215,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen			-979.236,01	-911.593,87
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			+0,49	+0,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			+2.474,41	+1.127,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-929.897,36	-951.968,94
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-229.628,85	-141.322,71
Ergebnis nach Steuern			2.394.167,43	1.984.148,20
Sonstige Steuern			-654.313,14	-654.534,09
Jahresüberschuss			1.739.854,29	1.329.614,11
Entnahmen aus Rücklagen			0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen			-1.446.233,09	-1.035.623,71
Bilanzgewinn			293.621,20	293.990,40



| 3. Anhang des Jahresabschlusses 31.12.2023

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 31.12.2023 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 um-

fassenden Modernisierungen werden bei der Abschreibung ganzjährig berücksichtigt. Gesonderte Kosten für Außenanlagen werden einheitlich mit 10 Prozent abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Es wurden anteilige Verwaltungsleistungen in Höhe von 67 T€ im Geschäftsjahr aktiviert. Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 20-50 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear zwischen 6,67 Prozent und 33,33 Prozent p.a. entsprechend ihrer tatsächlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerliche Afa-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände bis zu 800 € netto werden aus Gründen der Stetigkeit weiterhin im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet. Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Anhang des Jahresabschlusses



Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Willy.tel – Glasfasernetz) werden innerhalb von neun Jahren abgebaut.

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der "Heubeck-Richttafeln 2018 G" dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde das modifizierte Teilwertverfahren angewandt, unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends von 2,25 Prozent und einem Rententrend von 1,25 Prozent. Es wurde der von der Deutschen Bundesbank

ermittelte Abszinsungssatz für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,78 Prozent (Stichtag Dezember 2022) bzw. 1,82 Prozent (Stichtag Dezember 2023 – 10-Jahres-Durchschnitt) zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

I. Bilanz	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	zum 01.01.	des Geschäftsjahres		(+ / -)	zum 31.12.	zum 01.01.	des Geschäftsjahres	Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	(+ / -)	zum 31.12.2023	am 31.12.2023	am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	224.503,15	18.692,52	3.123,75		240.071,92	218.062,15	9.841,52		3.123,75		224.779,92	15.292,00	6.441,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	203.899.735,37	706.957,27	1.149.270,11	+14.616.916,28	218.074.338,81	108.711.360,52	3.834.621,78				112.545.982,30	105.528.356,51	95.188.374,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.664.134,35				9.664.134,35	4.193.670,37	317.523,13				4.511.193,50	5.152.940,85	5.470.463,98
Grundstücke ohne Bauten	415.881,49	180,00			416.061,49	0,00	0,00				0,00	416.061,49	415.881,49
Technische Anlagen und Maschinen	3.940.295,38				3.940.295,38	2.833.855,87	177.228,30				3.011.084,17	929.211,21	1.106.439,51
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.432.251,32	234.065,42	89.647,36	+132.782,78	2.709.452,16	1.579.724,70	198.101,48		89.647,36		1.688.178,82	1.021.273,34	852.526,62
Anlagen im Bau	7.186.084,31	7.563.614,75		-14.749.699,06							0,00	0,00	7.186.084,31
Bauvorbereitungskosten	2.342.980,29	1.099.672,28	0,00		3.442.652,57	0,00					0,00	3.442.652,57	2.342.980,29
Sachanlagen gesamt	229.881.362,51	9.604.489,72	1.238.917,47	0,00	238.246.934,76	117.318.611,46	4.527.474,69	0,00	89.647,36	0,00	121.756.438,79	116.490.495,97	112.562.751,05
Finanzanlagen													
andere Finanzanlagen	5.052,00			0,00	5.052,00	0,00	0,00				0,00	5.052,00	5.052,00
Anlagevermögen insgesamt	230.110.917,66	9.623.182,24	1.242.041,22	0,00	238.492.058,68	117.536.673,61	4.537.316,21	0,00	92.771,11	0,00	121.981.218,71	116.510.839,97	112.574.244,05

2. Die Zugänge bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** betreffen im Wesentlichen die Kosten der Neugestaltung der Außenanlagen im Gottschalkring (1.094 T€) abzüglich der RISE-Zuschüsse (394 T€). Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich im Wesentlichen aus den Zuschüssen für den Neubau Gottschalkring 2 sowie Bremer Str. 116+136 (1.141 T€).

3. Die Zugänge bei den **Betriebs- und Geschäftsausstattungen** resultieren im Wesentlichen aus dem Ankauf von Büroausstattungen, eines PKWs sowie der Aktivierung neuer Einbauküchen. Der Abgang kommt im Wesentlichen durch Austausch von Be-

triebsausstattungen sowie Umstellung der IT-Umgebung zustande.

4. Die **Bauvorbereitungskosten** umfassen Planungs- und Projektierungsleistungen für die vorgesehene Wohnraumschaffung des zweiten Bauabschnitts an der Bremer Straße. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

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

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

Forderungen aus	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Vermietung	7.039,49	12.905,55
Zuschüssen	10.481,00	14.485,00

7. Aus der **Abzinsung der Pensionsrückstellungen** 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 27 T€. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gem. § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

8. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: 64 T€ für die Erstellung der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen, 20 T€ für CO₂-Erstattungen sowie 55 T€ Rückstellungen für nach anfallende Baukosten.



II. Gewinn-und Verlustrechnung

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

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten 17 T€ aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen sowie 38 T€ für Bereitstellungszinsen.

D. Sonstige Angaben

1. Zum Bilanzstichtag bestanden 34.534 T€ nicht in der Bilanz ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen, davon 32.734 T€ für Neubau und 1.800 T€ für Modernisierungen. Außerdem waren in Höhe von 35.860 T€ Darlehenszusagen bzw. Zuschüsse noch nicht valuiert.

2. Wir verfügen über ein Kautionskonto deren Gesamtsumme sich am Bilanzstichtag auf 172 T€ belief.

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

Vollbeschäftigte/Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	9/5,5
Technische Mitarbeiter	3/0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Raumpflegerin	6/1
geringfügig Beschäftigte	0/5,5

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

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	66.565.908,29	5.269.940,96	19.565.672,95	41.730.294,38	66.565.908,29	GPR *)
ggü. anderen Kreditgebern	750.000,00	0,00	0,00	750.000,00	0,00	
erhaltene Anzahlungen	7.071.729,11	7.071.729,11	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	74.124,65	74.124,65	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen & Leistungen	4.454.339,17	4.454.339,17	0,00	0,00	0,00	
sonstige	185.729,00	185.729,00	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	79.101.830,22	17.055.862,89	19.565.672,95	42.480.294,38	66.565.908,29	

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

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



4. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	4.938
Zugang	244
Abgang	164
Ende 2023	5.018

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um +224.860,00 €.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes

Joachim Bode
Alexandra Chrobok – bis 31.12.2023 –

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

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

8. 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.

9. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 02.04.2024 wurden 246.233,09 € in die gesetzliche Rücklage, 800.000,00 € in die Bauernutzungsrücklage und 400.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklage eingestellt.

10. Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn 2023 wie folgt zu verteilen:

2 Prozent Dividende auf das Geschäftsguthaben von 14.681.060,00€ (Stand 01. Januar 2023)
= 293.621,20 €

Hamburg, den 2. April 2024

Der Vorstand

Joachim Bode, Alexandra Chrobok (bis 12/2023),
Heike Mönning, Christian Sachse



| 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. Die Wilstorfer Leseorte wurden fortgesetzt, der Schulverein der Kerschensteinerstraße wurde unterstützt und in der Klangfabrik erhielt ein junges Mädchen Klavierunterricht. Für die Bücherhallen Hamburg wurden Kennenlernkarten und Übersetzungsgeräte gesponsert. Und der Treffpunkt der Jugend Harburg-Süd e. V. erhielt die Mittel für eine Offline-Reise. Die Stiftung beteiligte sich weiterhin an der Prämierung der jährlichen Nachtwanderung der Hamburger Jugendfeuerwehren zusammen mit den neun anderen Stiftungen der Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften.

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 2024

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 31.12.2023 weist folgenden Stand aus:

Aktiva	€
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	500.000,00
Forderungen aus Zinsen	0,00
Bankguthaben	32.572,01
Kasse	278,15
	532.850,16

Passiva	€
Stiftungsvermögen	500.000,00
Rücklage	32.121,28
Rückstellung für Verwaltungskosten	728,88
Verbindlichkeiten aus Leistungszusagen	0,00
	532.850,16



Wilstorfer Leseorte im Engelbekhof - Andreas Wagner wird angekündigt

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		39			4		5										51	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 (****)	3		76	1		26	1	6			2	2		3				120	f.f.
16	Zimmermannstr. 2-6 Reeseberg 55	3		29			9												41	f.f.
17	Sophienstr. 1-5, 11-15			19			12												31	f.f.
18	Bremer Str. 118-124 Bandelstr. 2	1		7			12		8										28	f.f.
19	Bremer Str. 126-130 Bandelstr. 1	1		7			12		3										23	f.f.
20	Bremer Str. 132-134	3					8												11	f.f.
21	Goeschenstr. 11			14					1										15	f.f.
22	Mehringweg 16, 18						12												12	f.f.
23	Mehringweg 20, 22						12												12	f.f.
24	Kroosweg 24			8															8	f.f.
25	Kroosweg 30a			7			8												15	f.f.
26	Goeschenstr. 1-5			12			16		2										30	f.f.
27	Kroosweg 38 Goeschenstr. 13, 15 Hastedtstr. 22a+b, 22-28	15		87			6												108	f.f.
29	Roggestr. 6, 8, 24	2		15															17	f.f.
30	Weinligstr. 53-57			18															18	f.f.
31	Lohmannsweg 24, 26	1	1	3			4												9	f.f.
32	Lohmannsweg 30	1		5															6	f.f.
33	Max-Halbe-Str. 22			5															5	f.f.
34	Ritterbuschplatz 1-9 Tilemannhöhe 11-19	5		49			6												60	f.f.
35	Ritterbuschplatz 2-6a, b Tilemannhöhe 8a-10b						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. 11a+b			18															18	f.f.
39	Petersdorfstr. 17a-19b			36															36	f.f.
40	Kniggestr. 5-9 Heckengang 39	1		2			20												23	f.f.
41	Friedrich-List-Str. 25, 25a			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	ö.g. / ff.
45	Wasmerstr. 3-7 Brandesstr. 6-8			4			42													46	ff.
46	Metzenberg 11, 13			4			12													16	ff.
47	Petersdorfstr. 20a-c Roseggerstr. 2a-e			48			32													80	ff.
48	Haakestr. 87a-c			3					15											18	ff.
49	Höpenstr. 1a-c (s. auch VE 82)						18													18	ff.
50	Jägerstr. 99a-103b Höpenstr. 3a-5c (s. auch VE 81)						72													72	31.12.2029
51	Radickestr. 2a-6c Reeseberg 180-184 (s. auch VE 83)	44		44			51	1												140	31.12.2029
52	Reeseberg 177a-181c (s. auch VE 84)						54													54	31.12.2029
53	Reeseberg 175	5		4																9	ff.
54	Reeseberg 178, 178a (s. auch VE 154)						7		1											8	ff.
55	Roggestr. 7, 9			2					10											12	ff.
57	Gottschalkring 3, 5, 4-6, 10-12, 16-22 Bandelstr. 3, 5	30		12			88		22											152	ff.
58	Seevetal / Im Alten Dorf 16, 16a			4			1		1											6	ff.
59	Heinrich-Heine-Str. 29, 31	2		4																6	ff.
60	Bremer Str. 75	1		5			3													9	ff.
61	Reeseberg 108, 108a	4		8			6													18	ff.
62	Reeseberg 104a			6			3													9	ff.
63	Roggestr. 7a+b, 14a-c, 16a+b, 26	4		7	10	2	18	2												43	ff.
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	ff.
67	Roseggerstr. 29, 31	3					6		3											12	ff.
68	Schwarzenbergstr. 58	4		3			5	1						1						2	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					1	ff.
79	Reeseberg 175a			4			18													27	31.12.2026
80	Schwarzenbergstr. 53-57			12	6	3	6													22	31.12.2039
81	Jägerstr. 99a-103b Höpenstr. 3a-5c (s. auch VE 50)	24																		24	31.12.2029
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.
91	Max-Halbe-Str. 5+7 (*)						2													2	ff.



davon	
f. f. gesamt	2.584
ö. g. gesamt	<u>695</u>
	3.279

Fortfall der Belegungsbindung ab	
01.01.2024	9
01.01.2026	13
01.01.2027	241
01.01.2030	332
01.01.2036	28
01.01.2040	22
01.12.2053	<u>50</u>
	695

	Anzahl	Wohn-/Nutzfläche (m²)
Wohnungen	3.272	208.855,04
Gäste-WE	7	280,16
Wohnungseinheiten	3.279	209.135,20
Einzelgaragen	306	4.497,10
Stellplätze in Tiefgaragen	699	9.253,27
Gewerbliche Objekte	27	4.271,06
Stellplätze im Freien	423	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	4.975	229.945,95

Stand: 31.12.2023



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 10 d	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 2024

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 116-136, 75
(PLZ 21073) Bandelstraße 1, 2, 3, 5
(PLZ 21073) Gottschalkring 3, 5, 2-22
(PLZ 21077) Beerenhöhe 17, 17a, 17b

Wahlbezirk 6

(PLZ 21075) 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 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 Buschdorf, 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: print-o-tec GmbH

Fotos: alle Eisenbahnbauverein Harburg eG

