



Modernes Wohnen
aus Tradition

GESCHÄFTSBERICHT
2019

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT



JETZT
ONLINE
VERFÜGBAR

Modernes Wohnen
aus Tradition

GESCHÄFTSBERICHT
2019

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT



Unser Geschäftsbericht

Ab jetzt für Sie online verfügbar unter
www.schiffszimmerer.de



DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

(Stand 03.03.2020)

190 von den Mitgliedern
unmittelbar gewählte
Vertreterinnen und Vertreter
Amtszeit: 2015–2020

Vorstand

Vorsitzer

Herbert Alfeld (geb. 1955)
(bis 31.03.2019)

Wohnungswirt

Thomas Speeth (geb. 1965)
Diplom-Ingenieur (Architekt)
Immobilienkaufmann (EBZ)

Matthias Saß (geb. 1983)
(ab 01.02.2019)
geprüfter Bilanzbuchhalter (IHK)
Immobilienfachwirt (IHK)

Prokurist

Holger Müller (geb. 1958)
Fachwirt in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft

Aufsichtsrat

(Stand: 03.03.2020)

Vorsitzer

Arne Brüggmann (geb. 1963)
Bankkaufmann
Amtszeit: 2019–2022

stv. Vorsitzter

Oliver Thiele-Lorenzen
(geb. 1964)
Geschäftsführer
Amtszeit: 2018–2021

Beate Böttcher (geb. 1954)
Rechtspflegerin
Amtszeit: 2018–2021

Eberhard Brandt (geb. 1947)
Diplom-Ingenieur
Amtszeit: 2018–2021

Dirk Burmester (geb. 1961)
Diplom-Ingenieur
Amtszeit: 2017–2020

Hilbert Hinz (geb. 1941)
Diplom-Ingenieur
Amtszeit: 2016–2019

(Aufsichtsratsmitglied bis 22.05.2019)

Dan Stieper (geb. 1987)
Betriebswirt M.Sc.
Amtszeit: 2018–2020

Dierk Vietheer (geb. 1952)
Polizeibeamter i. R.
Amtszeit: 2018–2020

Anita Winkler-Bondartschuk
(geb. 1956)
Volljuristin
Amtszeit: 2019–2022

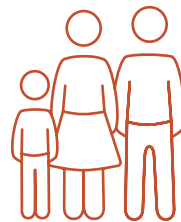
Birgit Wahrenburg-Jähne
(geb. 1966)
Diplom-Volkswirtin
Amtszeit: 2019–2022

DIE SCHIFFSZIMMERER- GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Schiffszimmerer in Zahlen –
Highlights 2019



Wohnungen haben wir im vergangenen Jahr energetisch modernisiert. Über diese Sanierungsmaßnahme machen wir einen großen Teil unseres alten Wohnungsbestandes wieder fit für die nächsten 30 Jahre.



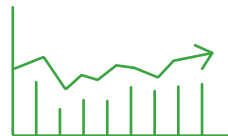
14.737

Mitglieder zählte unsere Genossenschaft Ende des vergangenen Jahres. Jedes Jahr nehmen wir ca. 300 neue Mitglieder auf. Dies geschieht ausschließlich im Zuge einer Wohnungsanmietung.

101



Mitarbeiter arbeiten in unserer Genossenschaft. Neben Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle sind unsere Hausverwalter und Gärtner vor Ort in unseren Wohnanlagen beschäftigt.



7,21 Euro

Mit unserer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 7,21 Euro pro m² liegen wir deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel.



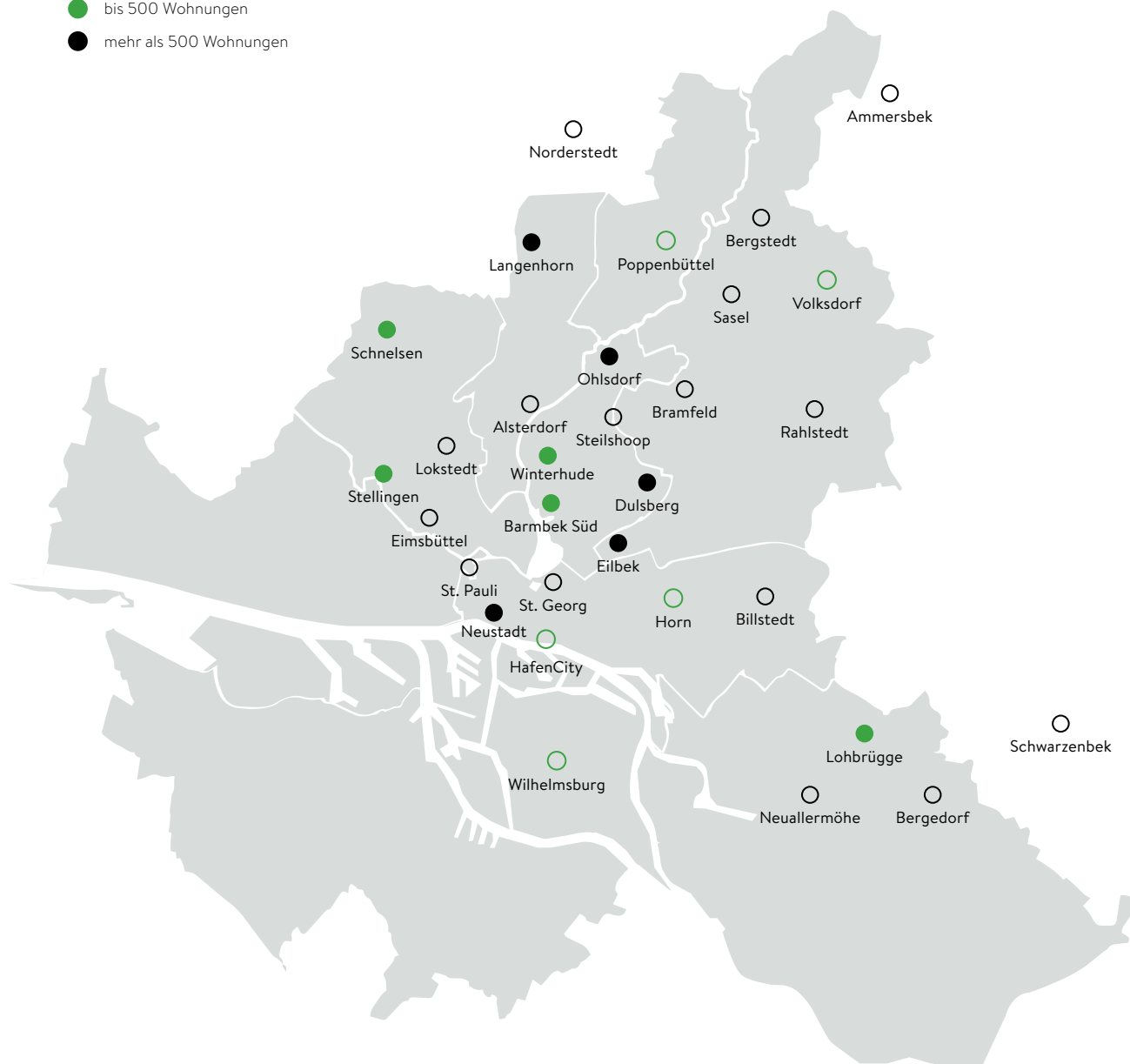
61

Neubauwohnungen haben wir im vergangenen Jahr fertiggestellt. Diese befinden sich in unserem Quartier Rübenkamp im Hamburger Stadtteil Ohlsdorf. Dort erneuern wir seit mittlerweile 13 Jahren Abschnitt für Abschnitt unseren Wohnungsbestand.

Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Legende:

- bis 100 Wohnungen
- bis 300 Wohnungen
- bis 500 Wohnungen
- mehr als 500 Wohnungen



AMMERSBEK	219	EILBEK	624	NEUSTADT	723	STELLSHOOP	156
ALSTERDORF	203	EIMSBÜTTEL	209	OHLSDORF	814	STELLINGEN	461
BARMBEK-SÜD	344	HAFENCITY	17	POPPENBÜTTEL	67	VOLKSDORF	40
BERGEDORF	208	HORN	27	RAHLSTEDT	207	WILHELMSBURG	100
BERGSTEDT	136	LANGENHORN	814	ST. GEORG	102	WINTERHUDE	381
BILLSTEDT	180	LOHBRÜGGE	434	ST. PAULI	133	NORDERSTEDT	260
BRAMFELD	163	LOKSTEDT	242	SASEL	198	SCHWARZENBEK	102
DULSBERG	700	NEUALLERMÖHE	250	SCHNELSEN	397		

Stand: 01.01.2020

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2019	2018	2017	2016	2015
MITGLIEDER		14.737	14.719	14.698	14.652	14.683
BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN		8.911	8.944	8.873	8.823	8.930
SONSTIGE OBJEKTE WIE LÄDEN, GARAGEN USW.		4.100	4.068	4.058	4.033	4.020
FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN		61	71	52	6	40
ENERGETISCH MODERNISIERTE WOHNUNGEN		40	78	120	176	206
WOHNUNGEN MIT KÜCHE-/BAD-MODERNISIERUNGEN		239	193	212	208	244
INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG/-SETZUNG	T €	16.342	16.374	14.394	15.256	15.549
INVESTITIONEN IN ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND UMBAU	T €	2.420	3.761	4.194	3.945	3.348
INVESTITIONEN IN NEUBAU UND GRUNDSTÜCKSERWERB	T €	24.239	25.145	14.182	19.523	20.993
FLUKTUATIONSQUOTE	%	7,8	7,2	7,5	7,5	8,0
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (PREISFREIER BESTAND)	€/m ²	7,21	7,12	6,92	6,80	6,69
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (GESAMTBESTAND)	€/m ²	7,04	6,94	6,77	6,66	6,55
BETRIEBSKOSTEN MTL.	€/m ²	2,07	1,81	1,91	1,93	1,97
BILANZSUMME	T €	432.767	422.045	399.698	390.609	378.245
GESCHÄFTSGUTHABEN	T €	45.582	45.252	44.928	42.723	40.333
RÜCKLAGEN	T €	68.844	64.780	59.621	54.410	51.308
UMSATZERLÖSE DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	T €	65.275	61.954	61.806	60.952	60.121
JAHRESÜBERSCHUSS	T €	5.772	5.821	7.858	5.777	3.346
CASHFLOW NACH DVFA/SG	T €	18.290	17.840	19.027	16.399	14.576
EIGENKAPITALQUOTE	%	27,1	26,8	27,1	25,6	24,7
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER	Ø p.a.	101	100	100	103	103
AUSZUBILDENDE	Ø p.a.	5	4	5	5	6
Ø-ALTER WOHNUNGSVERSORGTER MITGLIEDER	Jahre	53,7	53,6	53,3	53,1	52,5

INHALT



Nachhaltigkeit und Umweltschutz: Gutes Klima für unsere Mitglieder

4



Vertreterwahl 2020: So haben Sie gewählt

12



Nachbarschaftliche Initiativen: In Ihrer Nähe tut sich was

14

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019 17

Wohnen in Hamburg 18

Unsere Mitglieder 20

Unsere Vertreterinnen und Vertreter 22

Unser Vorstand und Aufsichtsrat 22

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 22

Unsere Wohnanlagen 24



Vorwort des Vorstands

2



Unsere Neubauprojekte: Hamburg, unsere Perlen!

8

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2019 31

Lagebericht 2019 35

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf 36

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 38

Prognose-, Chancen- und Risikobericht 42

Jahresabschluss 2019 45

Bilanz zum 31. Dezember 2019 46

Gewinn- und Verlustrechnung 2019 48

Anhang des Jahresabschlusses 2019 49

Gewinnverwendungsvorschlag 57

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 58

Vertreterverzeichnis 2020–2025 63

Wohnungsbestand am 1. Januar 2020 68

VORWORT DES VORSTANDS



Thomas Speeth und Matthias Saß

Dieser Geschäftsbericht war fast fertig, als das Coronavirus uns im März erreichte. Wir schlossen unsere Geschäftsstelle, ließen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die aus Risikogebieten zurückkehrten sowie diejenigen, die keine Betreuung mehr für ihre Kinder hatten, zu Hause. Wir stellten einen Notfallplan auf, falls die Gesundheitsbehörde unseren Betrieb unter Quarantäne stellen würde. Wir hatten Glück: Bis heute sind alle gesund und auch wirtschaftlich hat uns Corona verschont. Inzwischen haben wir den Weg zurück in einen weitgehend normalen Berufsalltag gefunden – selbstverständlich unter Anwendung der Hygiene- und Abstandsvorschriften.

Bisher hat die Pandemie nur zu einer leicht erhöhten Ausfallquote bei unseren gewerblichen Mieten geführt. Außerdem verzeichnen wir eine leichte Verzögerung bei der Fertigstellung eines Teils unserer Bauvorhaben. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin sehr hoch, Leerstände erwarten wir nicht. Zum aktuellen Zeitpunkt können wir sagen, dass wir mit einem blauen Auge durch diese Krise kommen.

Dieser Geschäftsbericht behandelt das Geschäftsjahr 2019. Corona spielte letztes Jahr für unsere Genossenschaft noch keine Rolle. Deshalb finden Sie nur im Risikobericht auf Seite 42 einen Textabsatz zum Thema. Ansonsten informieren wir Sie auf den kommenden Seiten über unser Kerngeschäft: Das Bauen und die Vermietung unseres Immobilienbestands.

Unseren aktuellen Bestand von fast 9.000 Wohnungen modernisieren und erneuern wir stetig. Derzeit bauen wir 245 Wohnungen, weitere 40 befinden sich im Bauantragsverfahren.

Unser Bautempo wird sich in den nächsten Jahren jedoch verlangsamen. Die hohen Baukosten erschweren es uns, ausgewogene Nutzungsgewehre anzusetzen. Außerdem sollen öffentliche Grundstücke in Hamburg künftig überwiegend im Erbbaurecht vergeben werden. Als Genossenschaft möchten wir Grundstücke jedoch kaufen.

Gleichwohl haben die vielen Bauprojekte in Hamburg zu einer Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts geführt. Der Hamburger Mietenspiegel 2019 hat gezeigt, dass die Mieten im Vergleich zum Jahr 2017 nur noch halb so stark angestiegen sind, um 2,6 % und somit niedriger sind als die allgemeine Preissteigerung. Im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen wurden seit dem Jahr 2011 mehr als 55.000 Wohnungen in Hamburg gebaut.

Es bleibt unser Grundsatz, zuallererst unsere wirtschaftliche Grundlage zu sichern und unsere Mitglieder bestmöglich mit Wohnungen zu versorgen. Auf der technischen Seite möchten wir die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohngebäude auf dem heutigen hohen Stand halten. Die energetische Modernisierung spielt weiterhin eine große Rolle für uns, besonders im Zusammenhang mit der Erreichung der Klimaziele.

Unsere Wohngemeinschaften für körperlich und geistig eingeschränkte Menschen in Stellingen und in Ohlsdorf wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt und bezogen. Zwei weitere Wohngemeinschaften entstehen derzeit in Sasel. Soziale Kooperationspartner wie die Martha Stiftung oder das Sozialkontor unterstützen uns dabei, in den nächsten Jahren in diesem Bereich Erfahrungen zu sammeln. Entscheidend ist für uns, dass unsere Mitglieder diese Konzepte annehmen, weil wir einen stattlichen Teil unserer genossenschaftlichen Mittel und somit die Gelder unserer Mitglieder dafür einsetzen.

Wir bedanken uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Sie haben im vergangenen Jahr wieder maßgeblich dazu beigetragen, dass sich unsere Mitglieder bei uns wohlfühlen und unsere Genossenschaft sich weiterhin gut entwickelt.

Hamburg, im Mai 2020

Thomas Speeth

Matthias Saß



NACHHALTIGKEIT UND UMWELTSCHUTZ

Gutes Klima für unsere Mitglieder

Unsere Wohnanlage „Rückertstraße“
in Hamburg-Eilbek wurde im Jahr 2007
energetisch modernisiert.

-50%

Einsparung von CO₂ in den
Wohnanlagen von 1998 bis 2014

Die Beispiele unserer drei Wohnanlagen „Otto-Stolten-Hof“, „Kranzhaus“ und „Rückertstraße“ zeigen, dass wir dort den CO₂-Ausstoß in den vergangenen 22 Jahren um durchschnittlich 50 % reduziert haben.

Es gibt zwei wesentliche Stellschrauben, an denen wir zugunsten von Klima und Umweltschutz drehen können: Wir können unsere Heizungs- und Warmwasseranlagen optimieren und unsere Wohnanlagen energetisch modernisieren.

Unser „Otto-Stolten-Hof“ und das „Kranzhaus“ wurden beide im Jahr 1949 erbaut. Sie stehen unter Denkmalschutz, was eine energetische Modernisierung der Fassaden erschwert. Unsere Wohnanlage „Rückertstraße“ aus dem Baujahr 1955 haben wir im Jahr 2007 energetisch modernisiert.

RÜCKERTSTRASSE

- Baujahr 1955
- 107 Wohnungen
- ca. 55 m² beheizte Wohnfläche pro Wohnung
- Anlagentechnik 2002
- Wärmedämmung 2007
- Wärme Hamburg GmbH
- Zentralheizung und Warmwasserversorgung

CO₂ EINSPARUNG

-96t CO₂

Reduzierung von 136 Tonnen auf 40 Tonnen
zwischen 1997-2014

1997-1998: 24 kg CO₂ pro m² Wohnfläche
2013-2014: 7 kg CO₂ pro m² Wohnfläche

Der Otto-Stolten-Hof in Winterhude steht unter Denkmalschutz.



Die jährlichen Auswertungen des Energieverbrauchs dieser drei Wohnanlagen haben dazu geführt, dass wir die Thermostate in den Wohnungen und die Regulierventile an den Hauptanlagen regelmäßig prüfen und nachjustieren. Den Energieverbrauch haben wir dadurch reduziert. Neue elektronische Heizungspumpen leisten einen weiteren Beitrag.

Seit 1998 haben wir durch diese im Verhältnis kleinen Maßnahmen unseren CO₂-Ausstoß um durchschnittlich 50 % gesenkt. Mit einem Ausstoß von ca. 24 kg CO₂ pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche liegt unsere Genossenschaft deutlich unter den Richtwerten, die der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) mit 36 kg CO₂ pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche vorgibt.

OTTO-STOLTEN-HOF

- Baujahr 1949
- 188 Wohnungen
- ca. 64 m² beheizte Wohnfläche pro Wohnung
- Anlagentechnik Baujahr 2007
- Wärme Hamburg GmbH
- Zentralheizung und Warmwasserversorgung

CO₂ EINSPARUNG

-169t CO₂

Reduzierung von 338 Tonnen auf 169 Tonnen zwischen 1997-2014

1997-1998: 28 kg CO₂ pro m² Wohnfläche
2013-2014: 14 kg CO₂ pro m² Wohnfläche



Fassaden von unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäuden energetisch zu modernisieren, ist nicht ganz einfach.

KRANZHAUS

- Baujahr 1949
- 146 Wohnungen
- ca. 62 m² beheizte Wohnfläche pro Wohnung
- Anlagentechnik Baujahr 2007
- Wärme Hamburg GmbH
- Zentralheizung und Warmwasserversorgung

CO₂ EINSPARUNG

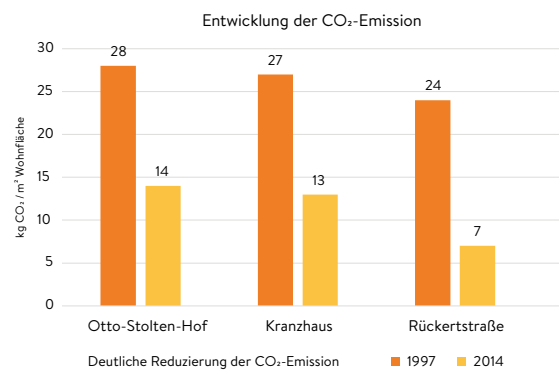
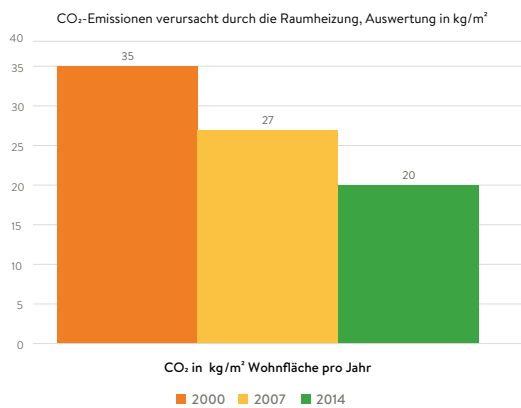
-127t CO₂

Reduzierung von 245 Tonnen auf 118 Tonnen zwischen 1997–2014

1997–1998: 27 kg CO₂ pro m² Wohnfläche
2013–2014: 13 kg CO₂ pro m² Wohnfläche



Energetische Modernisierungen vermindern CO₂-Emissionen



UNSERE NEUBAUPROJEKTE

Hamburg, unsere Perlen!



Dieses Treppenhaus befindet sich in einem unserer Wohngebäude auf der Langen Reihe in Hamburg-St. Georg. Das Haus wurde im Jahr 1878 erbaut. Seit dem Jahr 1978 befindet es sich im Eigentum der Schiffszimmerer-Genossenschaft.

Vor wenigen Wochen haben wir die denkmalgeschützte Sanierung des Jugendstil-Treppenhauses abgeschlossen. Für den Jugendstil typische Elemente sind zum Beispiel Linienführungen, die an pflanzliche und geometrische Formen angelehnt sind. Auch eine Tendenz zum Ornamentalen ist erkennbar. Damit sind sich wiederholende, abstrakte Muster gemeint.

2020 wird für unsere Genossenschaft ein besonderes Jahr. Ab Herbst stellen wir unseren Mitgliedern 162 Neubauwohnungen zur Verfügung. Unser Überblick zeigt Ihnen, wo und was wir bauen.

DIE SCHIFFSZIMMERER IN DER HAFENCITY

Im Baakenhafen bauen wir gemeinsam mit der Baugenossenschaft „Hamburger Wohnen“ und „Hamburg Leuchtfeuer“ auf dem Baufeld 95. Dort entstehen zurzeit 75 barrierearme Wohnungen zwischen zwei und vier Zimmern sowie ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse. 18 Wohnungen sind öffentlich gefördert (2. Förderweg). 23 Wohnungen werden preisreduziert angeboten. 34 Wohnungen sind frei finanziert. „Hamburg Leuchtfeuer“ ist in unserer Stadt bekannt für seine Hospizeinrichtungen. Im Baakenhafen wird die gemeinnützige Organisation als unser Nachbar eine betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft für chronisch kranke junge Menschen und ihre Angehörigen errichten sowie eine offene psychosoziale Beratungsstelle, vor allem für HIV-Positive und an Aids Erkrankte. Dieses Prinzip der Inklusion war ein zentrales Element unserer erfolgreichen Bewerbung bei der HafenCity Hamburg GmbH. „Hamburger Wohnen“ bringt das „Kammerkombinat“ als Mieter mit. Diese Gruppe wird im gesamten Quartier vielfältige Kulturveranstaltungen ausrichten.





DIE SCHIFFSZIMMERER IN SASSEL

Vor drei Jahren konnten wir im Petunienweg in Sasel eine frühere Vorbehaltsfläche für den S-Bahn-Ausbau kaufen. Dort bauen wir drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 47 Wohnungen, zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften und einem Gemeinschaftsraum. 43 Wohnungen sind öffentlich gefördert und ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich. Unsere Wohnungen liegen in der Nähe des Alstertal-Einkaufszentrums und des S-Bahnhofs Poppenbüttel. Einkaufszentren und S-Bahn sind fußläufig und mit dem Bus zu erreichen.

DIE SCHIFFSZIMMERER IM PERGOLENVIERTEL

Auf einer 27 Hektar großen Fläche, die zwischen den S-Bahn-Stationen „Rübenkamp“ und „Alte Wöhr“ liegt, entsteht das „Pergolenviertel“. Auf acht Hektar dieser Fläche werden zurzeit 1.400 Wohnungen gebaut, von denen 60 % öffentlich gefördert sind. Ähnlich wie in der Winterhuder Jarrestadt werden die Gebäude mit großen durchlässigen und grünen Innenhöfen gebaut. Die übrigen sieben Hektar des Pergolenviertels werden Parkflächen, Spiel- und Bolzplätze sein.

In Kooperation mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG und der Kaifu-Nordland eG bauen wir 30 Wohnungen im 1. und 2. Förderweg. Ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich.

info

WUSSTEN SIE SCHON?

Die Wohngebäude der Schiffszimmerer-Genossenschaft finden Sie sogar im Miniatur Wunderland in der Hamburger Speicherstadt. Schauen Sie genau und Sie können uns an insgesamt vier verschiedenen Stellen finden.

DIE SCHIFFSZIMMERER IN POPPENBÜTTEL

Im Poppenbüttler Alstertal baute unsere Genossenschaft Mitte der 1930er-Jahre eine Siedlung aus 54 Einzel- und Doppelhäusern. Zu jedem Haus gehörten 1.000 m² Garten, die für die Selbstversorgung der dort lebenden Familien gedacht waren. Auch heute ist Poppenbüttel ein grüner Hamburger Stadtteil, in dem es sich beschaulich lebt. Seit der Verabschiedung des neuen Bebauungsplans im Jahr 2015 haben wir schrittweise damit begonnen, die Mattias-Streng-Siedlung weiterzuentwickeln und an die heutigen Bedürfnisse unserer Mitglieder anzupassen. Derzeit ersetzen wir eine der Altbauten durch ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen.

DIE SCHIFFSZIMMERER IN OHLSDORF

In unserem Schiffszimmerer-Quartier in Ohlsdorf wohnen rund 2.000 Menschen in ca. 750 unserer Wohnungen. Das Quartier bildet das Herz unserer Wohnanlagen, weil es das größte ist und genau in der Mitte unserer Wohnanlagen liegt. Seit zwölf Jahren gestalten wir dieses Quartier neu. Im Rhythmus von ca. zwei Jahren trennen wir uns von einem Abschnitt an Altbauten aus den 1950er-Jahren und bauen an derselben Stelle moderne Neubauwohnungen. Diese sind sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert. Der sechste Bauabschnitt wird Anfang 2021 bezugsfertig für unsere Mitglieder sein.



Sogar im Miniatur Wunderland in der Hamburger Speicherstadt sind die Schiffszimmerer vertreten.



Vertreter
wahl 2020

So haben Sie gewählt ...

Die Vertreterinnen und Vertreter für die
Wahlperiode 2020–2025 sind gewählt.
Wir informieren Sie hier über interessante
Zahlen und Fakten der Wahl:

295

Insgesamt haben 295 Mitglieder
ihr neues Amt aufgenommen.
215 davon sind Vertreterinnen und
Vertreter, 80 sind Ersatzvertreter-
innen und Ersatzvertreter.



65,17 %

Mit 65,17 % war die Wahlbeteiligung
in unserem Wahlbezirk Poppenbüttel
am höchsten.

108

Sie haben 108 Vertreterinnen und Vertreter wiedergewählt. 107 Personen – also fast die Hälfte – sind ganz neu im Amt. Auch bei den Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern gibt es viele neue Gesichter: 75 der 80 Personen sind frisch dabei.



Die Wahlbeteiligung 2020 lag bei 26,65 %. Damit haben insgesamt 3.928 von 14.737 wahlberechtigten Mitgliedern ihre Stimme abgegeben. 2015 lag die Wahlbeteiligung mit 27,77 % etwas höher.



Der Altersdurchschnitt unserer Vertreterinnen und Vertreter sowie der Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter liegt insgesamt bei 56,3 Jahren. Das jüngste Mitglied aus unserem Vertreterkreis ist 21 Jahre alt, das älteste 85 Jahre.

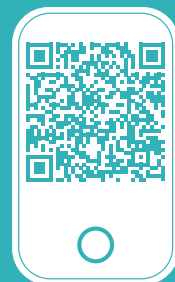
Von den gewählten Vertreterinnen und Vertretern sowie den Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern sind insgesamt 43 % Frauen und 57 % Männer.



SCHIFFSZIMMERER NEWSLETTER



Bleiben Sie immer auf dem Laufenden. Jetzt zum E-Mail-Newsletter anmelden!



In Ihrer Nähe tut sich was



STRÄKELN FÜR EINE WÄRMERE GESELLSCHAFT

Den nachbarschaftlichen und gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken – das möchte Schiffszimmerer-Mitglied Stefanie Winkler. Seit zwei Jahren betreut sie den von ihr gegründeten Schnelsener Standort der „Wooligans“. Sie treffen sich im Gemeinschaftsraum unserer Schnelsener Wohnanlage und häkeln und stricken für Menschen in Not und ohne Obdach. Stefanie Winkler und ihre Mitstrickerinnen bewirken mit ihrer Initiative zweierlei: Einerseits tun sie durch die regelmäßigen Treffen etwas gegen Einsamkeit in unserer Gesellschaft. Andererseits lenken sie den Fokus auf diejenigen unter uns, die in äußerster Not leben und dadurch gesellschaftlich isoliert sind.

Sie stricken und häkeln für Menschen in Not: Sarah McHardy, Meike Bernhard und Schiffszimmerer-Mitglied Stefanie Winkler (v. l. n. r.).

Mittlerweile gibt es die „Wooligans – gemeinsam sträkeln für eine warme Gesellschaft“ auch in Hamburg-Bergedorf und Hamburg-Neugraben sowie in Stuttgart, Bochum und Münster. Weitere Infos unter wooligans.net





Tobias Lachmann aus dem Otto-Stolten-Hof in Winterhude hat gemeinsam mit seinen Nachbarn die renovierungsbedürftigen Gartenbänke wieder schön gemacht. Das Ergebnis lässt sich sehen.

EIN FRISCHER ANSTRICH ZUM JUBILÄUM

Einen rundum schönen Otto-Stolten-Hof wollten die Nachbarn zur 90-Jahr-Feier präsentieren. Kurzerhand beschlossen sie, die in die Jahre gekommenen Gartenbänke in einer gemeinsamen Aktion wieder flottzumachen. Unsere Genossenschaft übernahm die Materialkosten, die Nachbarn machten die Arbeit. Bis auf das Holz schliffen sie die Sitzbänke ab, grundierten und lackierten sie. Sie reparierten und verschweißten Metallteile, ersetzten Schrauben und Bolzen.

Die gemeinsame Aktion hat den Nachbarn im Otto-Stolten-Hof so viel Spaß bereitet, dass sie mit dem Handwerk weitermachen möchten. Sie planen, eine gemeinsame Werkstatt einzurichten, in der Nachbarn für Nachbarn nach Herzenslust reparieren und werken können. Wir finden: Das ist klasse!

Renate Bolick-Müller und ihr Mann haben sich diesen Trompetenbaum gewünscht.

EIN TROMPETENBAUM FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT

Nicht nur an sich, sondern an die Zukunft denken – dies lag der Ehefrau eines Schiffszimmerer-Mitglieds, Renate Bolick-Müller, am Herzen. Ihr Geburtstags-Wunschzettel war nicht besonders lang, dafür aber außergewöhnlich: ein Trompetenbaum für ihre Wohnanlage sollte es sein.

Zur Feier ihres 80. Geburtstags brachten Familie und Freunde keine Pralinen und Blumen mit. Stattdessen stellte Renate Bolick-Müller ein Sparschwein für den Baum auf. „Unsere Wohnanlage ist wunderschön grün. Aber ein Trompetenbaum mit großen herzförmigen Blättern hebt sich von anderen Bäumen ab und spendet Schatten in heißen Sommern. Die weißen Blüten des Trompetenbaums werden die Nachbarschaft erfreuen“, so Renate Bolick-Müller.

Der Leiter unseres Regiebetriebs Gartenpflege, Matthias Harms, war begeistert und hat den Trompetenbaum für Renate Bolick-Müller eingepflanzt. Mittlerweile hat er in unserer Lohbrügger Wohnanlage bereits Wurzeln geschlagen – zur Freude aller Bewohnerinnen und Bewohner.



BERICHT DES VORSTANDS

über das Geschäftsjahr 2019

Wohnen in Hamburg

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Nach einer Vorausberechnung mit moderater Zuwanderung aus dem Ausland wächst die Bevölkerungszahl auf 1,988 Mio. im Jahr 2040 an. Die Ursachen sind eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Fortzüge. Einen Rückgang der Bevölkerung könnte es erst nach 2040 geben.

Der Anteil an Hamburgerinnen und Hamburgern, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 %, der Anteil zwischen 18 und 29-jährigen 16 %. Stark wachsen wird die Zahl der über 80-Jährigen um mehr als ein Drittel im Vergleich zu heute. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt.

Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Der Anteil von Bürgern aus dem Ausland betrug Ende 2018 gut 16 %.

In rund 17,8 % der Hamburger Haushalte leben Kinder unter 18 Jahren. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist seit 2009 von 51,6 % auf 54,5 % gestiegen.

Die steigende Nachfrage an Wohnraum

Ende 2018 gab es in Hamburg 956.476 Wohnungen. Der Anteil der Sozialwohnungen betrug mit 75.716 Wohnungen 7,9 % in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen.

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 insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnun-

gen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Anzahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln.

Das „Bündnis für das Wohnen“ wird in Kooperation mit Senat, Behörden, Bezirken, Wohnungswirtschaft und Verbänden erfolgreich umgesetzt. Seit 2016 werden anstatt bis dahin jährlich 6.000 Baugenehmigungen, jährlich 10.000 Baugenehmigungen vereinbart. Seit 2013 wurden dadurch jährlich mehr als 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Seit 2017 werden jährlich 3.000 Wohnungen statt bisher 2.000 Wohnungen öffentlich gefördert. In keinem anderen Bundesland werden im Verhältnis zur Einwohnerzahl mehr Sozialwohnungen gebaut als in Hamburg.

Die Förderung von Sozialwohnungen

Im vergangenen Jahr hat die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) Förderungen für den Bau von 3.551 sozial gebundenen Neubauwohnungen bewilligt. Im selben Zeitraum wurden 3.717 sozial gebundene Neubauwohnungen fertiggestellt. Auch für 2020 stellt der Senat ein solch umfangreiches Programm zur Verfügung. Die im letzten Jahr verlängerte Mindestbindungszeit von 15 auf 20 Jahre ist gut angenommen worden.

Der Anstieg der Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand

Die Mieten betragen 2019 im frei finanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 %.

CO₂-Emissionen

Trotz eines Anstiegs der Wohnfläche um ca. 17 % sind die CO₂-Emissionen Hamburgs im Gebäudebereich zurückgegangen. Zum einen ging wegen besserer Dämmung von Dächern und Fassaden und neuer Fenster der Heizenergieverbrauch zurück. Zum anderen gab es einen massiven Umstieg von Öl- auf Gasheizungen.

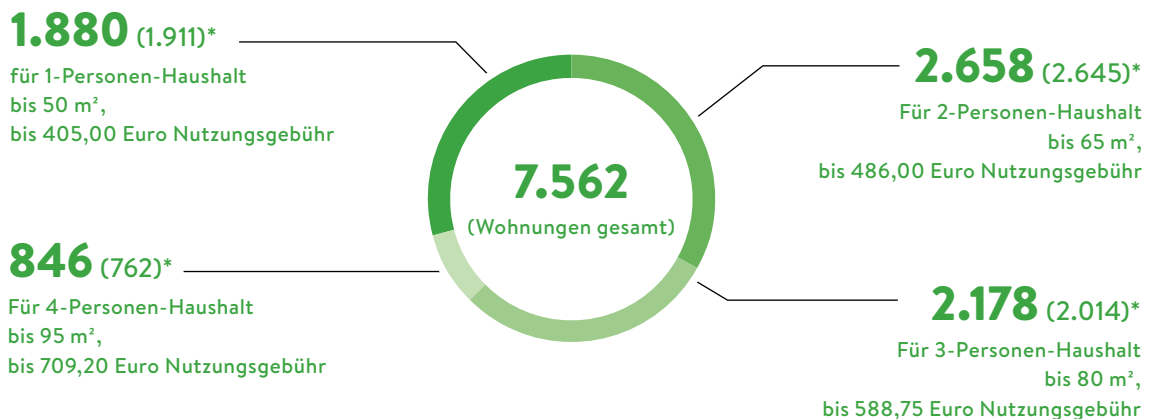
Die gesamten Hamburger Emissionen sind seit 2016 leicht zurückgegangen (von 16.743 Tsd. t auf 16.398 Tsd. t). Dahinter stehen in erster Linie Veränderungen beim CO₂-Gehalt des Stroms. Längerfristig sind die Emissionen rückläufig. Seit 1990 sind sie um 20,8 % gesunken.

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2020



* Vorjahreszahlen in Klammern

Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 01.01.2020



* Vorjahreszahlen in Klammern

Unsere Mitglieder

Als Genossenschaft unterscheiden wir uns von anderen Wohnungsvermietern. Unsere Wohnungsnutzer sind Mitglieder unserer Genossenschaft und dadurch Miteigentümer unseres genossenschaftlichen Bestands. Indem sie ihre Vertreterinnen und Vertreter wählen, die wiederum den Aufsichtsrat wählen, der den Vorstand für das operative Geschäft bestellt, nehmen sie direkt Einfluss auf die Gestaltung unseres Unternehmens.

Wir stellen unseren Mitgliedern nicht nur modernen und gepflegten Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Auch das genossenschaftliche Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe und die Teilhabe unserer Mitglieder sowie unseres gesamten Vertreterkörpers sind uns wichtig.

Wohnformen für Mitglieder mit Unterstützungsbedarf

Im vergangenen Jahr gab es wieder eine Vielzahl an Aktivitäten, die wir für und mit unseren Mitgliedern unternommen haben. Gleich zu Beginn des Jahres haben wir unsere ersten innovativen Wohnformen für Mitglieder mit Unterstützungsbedarf eröffnet: zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung, eine Mehrgenerationen-Wohngemeinschaft und zwei Pflegewohnungen auf Zeit. In unseren Neubauten am Spannskamp (Stellingen) und Rübenkamp (Ohlsdorf) bieten wir unseren Mitgliedern damit gemeinsam mit unserem Kooperationspartner Martha Stiftung ein Zuhause. Zwei weitere Wohngemeinschaften entstehen derzeit in unserem Neubau im Saseler Petunienweg. Diese betreiben wir in Kooperation mit dem Sozialkontor. Wir hoffen, dass diese Wohnformen in Zukunft noch stärker in unserem Mitgliederkreis nachgefragt werden.

Ferienreise für die Jüngsten

Auch unsere Jüngsten liegen uns sehr am Herzen. Nach dem großen Erfolg im Jahr 2018 haben wir die Kinder unserer Mitglieder auch im Jahr 2019 wieder zu einer einwöchigen Sommerfreizeit eingeladen. Sie erlebten spannende Abenteuer auf dem Bioland-Gut Wulksfelde. Die gesamte Freizeit stand im Zeichen der Natur: Die Kinder kletterten auf Bäume und schliefen in Zelten unter dem Sternenhimmel.

Willkommensfeste für neue Mitglieder

Im vergangenen Jahr haben die Schiffszimmerer-Lotsen, unterstützt von Vorstand, Aufsichtsrat sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, erstmals unsere neuen Mitglieder bei Willkommensfesten begrüßt. Genossenschaft – was bedeutet das eigentlich? Bei gemütlichem Beisammensein haben wir ihnen die Chancen der Mitgliedschaft und unsere Grundsätze nähergebracht. 40 Neu-Mitglieder aus zwölf unterschiedlichen Stadtteilen und im Alter von 24 bis 83 Jahren waren angereist.

Jubiläums-Feiern für unsere Wohnanlagen

Einen rundum schönen Otto-Stolten-Hof wollten unsere Mitglieder zur 90-Jahr-Feier im vergangenen August präsentieren. Kurzerhand haben sie in einer gemeinsamen Aktion die in die Jahre gekommenen Gartenbänke wieder flott gemacht. Unsere Genossenschaft übernahm die Materialkosten, die Nachbarinnen und Nachbarn machten die Arbeit.

Und noch ein Jubiläum: Die Mitglieder in Bergedorf-West haben im Sommer das 50-jährige Jubiläum unserer Wohnanlage gefeiert. Bei Kaffee, Kuchen, Grill-Würstchen und Live-Musik verbrachten sie einen fröhlichen Nachmittag.

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2019	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2019	14.719	297.049
Zugänge 2019		
a) durch Aufnahme	325	5.314
b) durch Übertragung	89	1.538
c) durch weitere Anteile	0	2.243
	414	9.095
Abgänge 2019		
a) durch Kündigung	147	2.237
b) durch Übertragung (davon verstorben 17)	94	1.538
c) durch Ausschluss	2	28
d) durch Tod im Geschäftsjahr	119	1.518
e) durch Tod in früheren Jahren	34	592
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	943
	396	6.856
Veränderungen	18	2.239
Stand am 01.01.2020	14.737	299.288

GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2019	€	€
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2019		44.534.711,13
Abgang früherer Jahre	88.733,62	
Abgang durch Übertragung	230.543,36	
Abgang per 31.12.2019	708.772,08	-1.028.049,06
Zugang 2019		1.366.868,27
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2020		44.873.530,34

Unsere Vertreterinnen und Vertreter

Am 22. Mai 2019 fand unsere ordentliche Vertreterversammlung statt. Im Hotel Grand Elysée berichteten Aufsichtsrat und Vorstand über das wirtschaftlich sehr erfolgreiche Geschäftsjahr. Der Jahresüberschuss betrug 2018 rund 5,8 Mio. Euro. Die Vertreterinnen und Vertreter stimmten einer Dividendenausschüttung in Höhe von 4 % zu.

Die Stadtteilzusammenkunft fand im Jahr 2019 im Barmbeker „Museum der Arbeit“ statt. Themen waren unsere Neubauprojekte, unsere Maßnahmen zum Klimaschutz, die fortschreitende Digitalisierung der Genossenschaft und die Vertreterwahl 2020.

Die neue Vertreterversammlung

Nachdem wir ordentlich die Werbetrommel für die Vertreterwahl 2020 gerührt hatten und zum ersten Mal in unserer Geschichte einen digitalen Newsletter nutzten, kandidierten rund 300 Mitglieder. Etwa die Hälfte von ihnen ließ sich zum ersten Mal aufstellen. Inzwischen sind die Wahlen beendet und die neue Vertreterversammlung für die nächsten fünf Jahre steht fest. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit!

Ausflüge und Fortbildungsangebote

Im Mittelpunkt der Vertreterrundfahrt standen unsere Wohnanlagen, in denen der inklusive Ansatz von „MehrQuartier“ umgesetzt wurde. Vom gerade fertiggestellten fünften Bauabschnitt im Rübenkamp ging es nach Stellingen in den Spanskamp und zur Wohnanlage für Senioren in der Tierparkallee. Abschließend wurde das Neubauvorhaben Baakenhafen in der HafenCity besichtigt.

Im Oktober 2019 luden wir unsere Vertreterinnen und Vertreter zu einem gemeinsamen Tagesausflug in die Lüneburger Heide ein – als Dankeschön für ihr Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft in der fünfjährigen

Amtszeit, die in diesem Frühjahr zu Ende ging.

Auch im Jahr 2019 boten wir wieder ein umfangreiches Fortbildungsprogramm an. Erste-Hilfe-Kurse, gemeinsame Kochabende, Kommunikationstrainings und Konfliktmanagement-Schulungen standen ebenso auf der Agenda wie Informationsfahrten zum Thema neue Wohnformen, Excel-Schulungen und vieles mehr.

Unser Vorstand und unser Aufsichtsrat

Ende März 2019 verließ unser Vorstandsvorsitzer Herbert Alfeld nach 44 Jahren Betriebszugehörigkeit – davon 21 Jahre im Vorstand – unsere Genossenschaft. Als Nachfolger bestellte der Aufsichtsrat zum 1. Februar 2019 Matthias Saß. Er ist seit dem Jahr 2003 bei uns tätig und leitete zuletzt die wohnungswirtschaftliche Abteilung.

Zusammen mit Thomas Speeth meisterte er erfolgreich die erste Vertreterversammlung.

Drei neu zu besetzende Aufsichtsratsämter standen im Fokus. Anita Winkler-Bondartschuk und Arne Brüggmann wurden wiedergewählt. Neu im Gremium ist die diplomierte Volkswirtin Birgit Wahrenburg-Jähnke. Auf der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde Arne Brüggmann als Vorsitzender des Gremiums bestätigt.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Wir freuen uns darüber, dass wir am Arbeitsmarkt als sehr guter Arbeitgeber wahrgenommen werden. Trotz des Fachkräftemangels gewinnen wir weiterhin talentierte Menschen,

die mit ihren Fähigkeiten zu unserem wirtschaftlichen Erfolg beitragen.

Damit das auch in den kommenden Jahren so bleibt, haben wir im vergangenen Jahr damit begonnen, unsere internen Arbeitsabläufe zu überprüfen und anzupassen. Wir haben unsere Abteilungen neu strukturiert und zwei neue Mitarbeiter eingestellt, die uns bei der Personalentwicklung und der Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse unterstützen.

Bau eines modernen Geschäftsgebäudes

Im Jahr 2023 werden wir unseren derzeitigen Standort in der Fuhlsbüttler Straße verlassen und mit unserer Geschäftsstelle gute 800 Meter weiter südlich an den Rübenkamp umziehen. Im Herzen unseres größten Wohnquartiers entsteht unser neues Bürogebäude. Schräg gegenüber der S-Bahn-Station werden wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern moderne Arbeitsbedingungen bieten. Ein weiteres Plus: Die Wahrnehmung unserer Marke „Schiffszimmerer-Genossenschaft“ in der Öffentlichkeit werden wir durch die direkte Lage an einem Verkehrsknotenpunkt Hamburgs weiter stärken. Für unsere Mitglieder gibt es in unserem neuen Bürogebäude einen großen Gemeinschaftsraum.

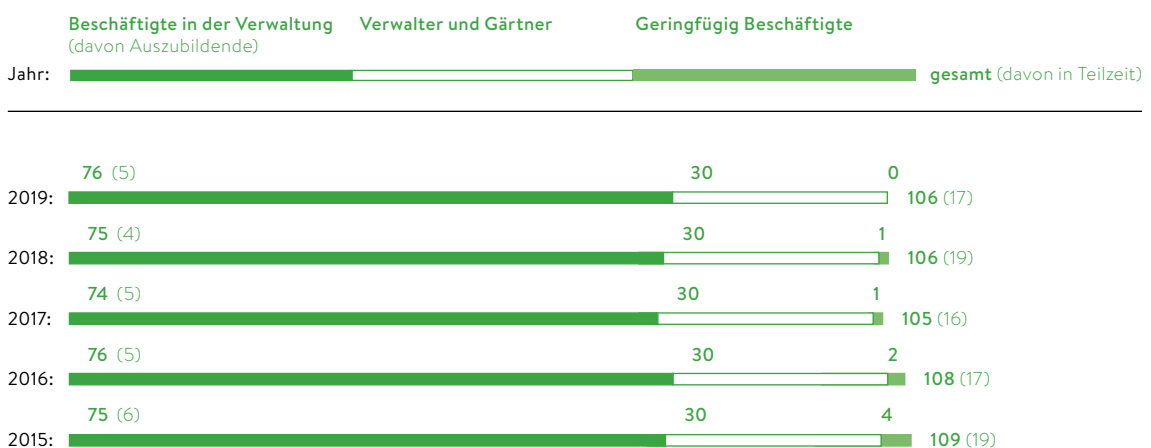
Aus- und Weiterbildung in unserer Genossenschaft

Seit mehr als einem halben Jahrhundert bilden wir einen großen Teil unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst aus. Inzwischen haben 128 junge Leute bei uns ihren ersten Schritt in ihr Berufsleben gemacht. Viele von ihnen sind bei uns geblieben. Im Jahr 2019 belief sich die durchschnittliche Zugehörigkeitsdauer aller Mitarbeitenden auf 18 Jahre. Unsere lange Tradition als Ausbildungsbetrieb setzen wir stetig fort. Auch 2019 begannen wieder zwei angehende Immobilienkaufleute ihren beruflichen Weg bei uns. Im vergangenen Jahr feierten wir wieder mehrere 25-jährige und 40-jährige Dienstjubiläen.

Im Rahmen unserer Maßnahmen zur Personalentwicklung bieten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern jährliche Personalgespräche an. Sie und ihre Führungskräfte geben sich gegenseitig Feedback, um die Zusammenarbeit weiter zu verbessern.

Darüber hinaus bestehen für unsere gesamte Belegschaft vielfältige Möglichkeiten zur Weiterbildung.

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen ø



Unsere Wohnanlagen

Instandhaltung | Modernisierung

Wir investieren jedes Jahr ungefähr 20 Mio. Euro in die Pflege und Modernisierung unseres Wohnungsbestands.

Für die Instandhaltung/-setzung im Jahr 2019 haben wir insgesamt 16,3 Mio. Euro (Vorjahr: 16,4 Mio. Euro) investiert. Für die energetische

Modernisierung durch Wärmedämmung wurden 2019 zusätzliche 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro). Im vergangenen Jahr haben wir in vielen Wohnanlagen im Zuge eines Mieterwechsels eine vollständige Wohnungsmodernisierung durchgeführt und dabei jeweils das Bad und die Küche von Grund auf erneuert.



Im Jahr 2020 wird der vierte Bauabschnitt der energetischen Modernisierung der Hans-Schwenkel-Wohnanlage fertig.

Großinstandsetzung unter Denkmalschutz

Barmbek-Süd | St. Georg

In unseren unter Denkmalschutz stehenden Wohnanlagen Heinrich-Groß-Hof in Barmbek-Süd und auf der Langen Reihe in St. Georg haben wir die Treppenhäuser mit ihren historischen Elementen wiederhergestellt.



Energetische Modernisierung

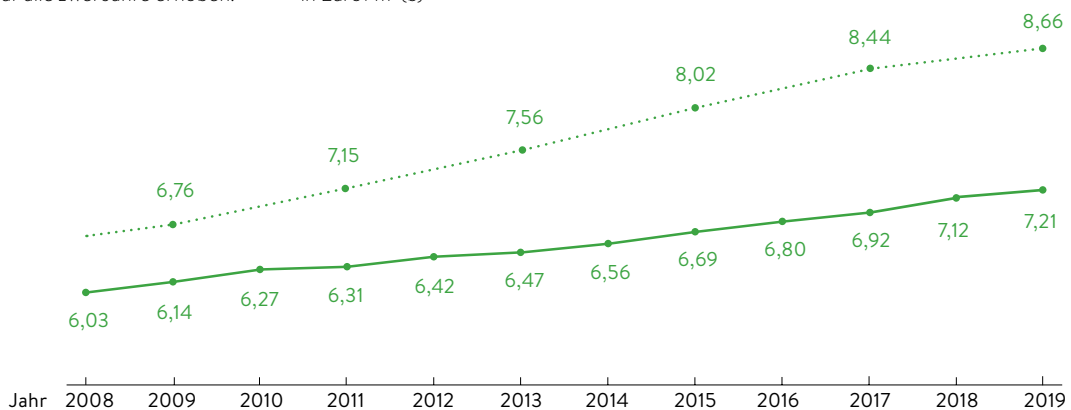
Langenhorn

Unsere Wohnanlagen in Langenhorn repräsentieren 5 % unseres Wohnungsbestands. In der Hans-Schwenkel-Wohnanlage haben wir im Jahr 2019 den dritten Bauabschnitt der energetischen Modernisierung vollständig abgeschlossen und sind mit den Arbeiten am vierten Bauabschnitt weit fortgeschritten.

Unsere „Wohnwertmiete“ und der Hamburger Mietenspiegel im Vergleich

.....
Hamburger Mietenspiegel
in Euro / m² (ø); der Ham-
burger Mietenspiegel wird
nur alle zwei Jahre erhoben.

—●—
„Wohnwertmiete“
(Grundnutzungsgebühr)
preisfreier Wohnungen
in Euro / m² (ø)



Neubau-Projekte

Unsere Mitglieder sind mehr als nur Mieter. Jedes Mitglied erwirbt mit seinem Eintritt in die Genossenschaft Anteile. Der Dauernutzungsvertrag sichert das Wohnrecht auf Lebenszeit. Aus diesem Grund ist es uns wichtig, dass alle bei uns wohnenden Mitglieder und ihre Angehörigen in möglichst jeder Lebensphase ein passendes Wohnumfeld vorfinden. Im Rahmen von Neubau und Grundstückserwerb haben wir im Jahr 2019 rund 25 Mio. Euro investiert (Vorjahr: rund 24,4 Mio. Euro).

Ohlsdorf | Quartier Rübenkamp

Unser Schiffszimmerer-Quartier in Ohlsdorf befindet sich genau in der Mitte unserer Wohnanlagen in Hamburg. Seit zwölf Jahren gestalten wir dieses Quartier neu. Im Rhythmus von etwa zwei Jahren trennen wir uns von einem Abschnitt an Altbauten aus den 1950er-Jahren und bauen an derselben Stelle moderne Neubauwohnungen. Diese sind sowohl öffentlich gefördert als auch frei finanziert. Im vergangenen Jahr haben wir den fünften Bauabschnitt fertiggestellt, mit 60 neuen Wohnungen, zwei Tiefgaragen mit 39 Parkplätzen, einem Nachbarschaftstreff, einer Pflegewohnung auf Zeit und einer Wohngemeinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung. Derzeit arbeiten wir an Bauabschnitt sechs. Eine Besonderheit dieses Abschnitts sind die fünf Maisonette-Wohnungen, die mit einem eigenen Hauseingang den Charakter kleiner Stadthäuser haben werden.





Sasel | Petunienweg

Vor drei Jahren konnten wir im Petunienweg in Sasel in direkter Nachbarschaft zu unseren bestehenden Wohnanlagen vor Ort eine frühere Vorbehaltsfläche für den S-Bahn-Ausbau kaufen. Dort bauen wir drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 47 Wohnungen, zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften und einem Gemeinschaftsraum. 43 Wohnungen sind öffentlich gefördert und ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich. Es gibt eine Tiefgarage mit 51 Parkplätzen. Ab dem Herbst 2020 sind die Häuser fertig zum Einzug.

Im südlichen Teil des Grundstücks bauen wir in einem zweiten Bauabschnitt weitere 38 frei finanzierte Wohnungen. Den Bauantrag haben wir im ersten Quartal dieses Jahres eingereicht.





Poppenbüttel | Matthias-Streng-Siedlung

Im Poppenbüttler Alstertal baute unsere Genossenschaft Mitte der 1930er-Jahre eine Siedlung aus 54 Einzel- und Doppelhäusern. Zu jedem Haus gehörten 1.000 m² Garten für die Selbstversorgung der dort lebenden Familien.

Seit einigen Jahren haben wir begonnen, die Matthias-Streng-Siedlung an die heutigen Bedürfnisse der Menschen in einer wachsenden Stadt Hamburg anzupassen. Eines der Doppelhäuser ersetzen wir zurzeit durch ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten.

HafenCity | Baakenhafen

Im Baakenhafen bauen wir gemeinsam mit der Baugenossenschaft „Hamburger Wohnen“ und der sozialen Einrichtung „Hamburg Leuchfeuer“ auf dem Baufeld 95. Dort entstehen bis zum Herbst 2020 insgesamt 75 barrierearme Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern sowie ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse. 18 Wohnungen sind öffentlich gefördert (2. Förderweg). 23 Wohnungen werden preisreduziert angeboten. 34 Wohnungen sind frei finanziert. Am Nikolaustag 2019 feierten wir das Richtfest.





Barmbek-Nord | Pergolenviertel

Auf einer 27 Hektar großen Fläche, die zwischen den S-Bahn-Stationen Rübenkamp und Alte Wöhr liegt, entsteht das Pergolenviertel. Dort werden insgesamt 1.400 Wohnungen gebaut, von denen 60 % öffentlich gefördert sind. Ähnlich wie in der Winterhuder Jarrestadt werden die Gebäude mit großen durchlässigen und grünen Innenhöfen gebaut. In Kooperation mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft und der Kaifu-Nordland bauen wir als Schiffszimmerer-Genossenschaft 30 Wohnungen im 1. und 2. Förderweg, die diesen Herbst bezugsfertig für unsere Mitglieder werden.

BERICHT DES AUF SICHTSRATS

über das Geschäftsjahr 2019

Das Geschäftsjahr 2019 war für die Schiffszimmerer-Genossenschaft wieder erfolgreich

Eine außerordentliche Vertreterversammlung hat im Februar 2019 eine Anpassung der Satzung beschlossen. Die Bilanzsumme hat sich um rund 10 Mio. Euro auf 433 Mio. Euro erhöht. Mit rund 117 Mio. Euro Eigenkapital stellt sich die Eigenkapitalquote auf 27,1 %. Vorstand Herbert Alfeld ist in den wohlverdienten Ruhestand eingetreten – seither bilden Matthias Saß und Thomas Speeth das Vorstandsteam. Im Aufsichtsrat gab es eine personelle Veränderung.

1. Gemäß der Satzung hat der Aufsichtsrat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten, zu überwachen.

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2019 seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Gemäß § 26 der Satzung wurde der Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig schriftlich und mündlich über

- die Geschäftspolitik und
- weitere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Geschäftsführung, hierbei insbesondere über die Wirtschafts- und Personalplanung sowie
- den Gang der Geschäfte und
- das Bauprogramm berichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich ferner in eigenen Sitzungen sowie auf Grundlage von Erkenntnissen seines Prüfungsausschusses, seines Ausschusses für Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten sowie des Ausschusses für Kommunikation über die aktuelle Lage des Unternehmens und über die laufende Geschäftsführung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Zukunftsplanung der Schiffszimmerer-Genossenschaft legt die Leitlinien der Arbeit zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft fest und wurde im Jahr 2019 turnusgemäß überarbeitet. Die Zukunftsplanung, die über Satzung und Gesetz hinaus Orientierung für längerfristige Planungen und Entwicklungen gibt, wird gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat erarbeitet und planmäßig alle fünf Jahre überarbeitet bzw. fortgeschrieben.

Zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stand der Aufsichtsratsvorsitzer mit dem Vorstand in laufendem Kontakt.

2. Wechsel im Vorstand

Herbert Alfeld ist im März 2019 in den Ruhestand getreten. Er war 44 Jahre für die Genossenschaft tätig, davon 21 Jahre im Vorstand. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herbert Alfeld für die langjährige und gleichzeitig erfolgreiche Leitung der Genossenschaft und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Die Nachfolge von Herbert Alfeld hat Matthias Saß übernommen. Er ist ein ausgewiesener Experte der Wohnungswirtschaft, der die Genossenschaft von Grund auf kennt und über fundierte kaufmännische Erfahrung verfügt.

Aufgrund der frühzeitig geregelten Nachfolge konnten, in einer ausreichend bemessenen Phase, alle Aufgaben und Vorgänge intensiv besprochen und übergeben werden. Der Vorstand

aus Thomas Speeth und Matthias Saß zeigt sich dem Aufsichtsrat nach einem reibungslosen Übergang als eingespieltes und handlungsfähiges Team.

3. Veränderung im Aufsichtsrat

Von der Vertreterversammlung wurde Hilbert Hinz nicht wiedergewählt. Mit Hilbert Hinz ist ein langjähriges, erfahrenes Mitglied aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Aufsichtsrat dankt Hilbert Hinz für seine über viele Jahre unermüdliche Arbeit in dem Gremium.

Neu in das Gremium gewählt wurde Birgit Wahrenburg-Jähnke.

Anita Winkler-Bondardschuk und Arne Brüggemann wurden von der Vertreterversammlung wiedergewählt.

Neben den regelmäßigen Aufgaben und Tätigkeiten waren Mitglieder des Aufsichtsrates im Satzungsausschuss bei der Vorbereitung der Satzungsänderung tätig.

Der Aufsichtsrat arbeitet unverändert erfolgreich und vertrauensvoll zusammen. Das Gleiche gilt für die Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

4. Die Schwerpunkte und Ziele der auf Dauer angelegten wirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft basieren auf sozialen und demokratischen Prinzipien.

Unsere Prinzipien

- der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft,
 - einer bestmöglichen Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnungen und
 - die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens
- bestehen unverändert fort und werden von Vorstand und Aufsichtsrat im Einvernehmen verfolgt.

5. Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen

Die Bilanzsumme hat sich um über 10 Mio. Euro auf rund 433 Mio. Euro erhöht, was auf die Investitionen in das Anlagevermögen zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital hat wiederum um mehr als 4 Mio. Euro auf inzwischen rund 117 Mio. Euro zugenommen und beträgt damit 27,1 %.

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag nahezu vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und Rückstellungen gedeckt.

Der Zins- und Tilgungsanteil an den Kaltmieten liegt bei 33,2 % und ist insbesondere geprägt durch die unverändert günstige Zinssituation.

Der Jahresüberschuss von rund 5,8 Mio. Euro weist im Vergleich zum Vorjahr nur geringe Veränderungen auf.

Für das von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Bauprogramm, das aus Modernisierungen und Neuinvestitionen besteht, ist die Genossenschaft vor dem Hintergrund der genannten Rahmendaten gut gerüstet.

6. Quartiers- und Freiwilligenmanagement

Das Quartiers- und Freiwilligenmanagement hat einen Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen dargestellt. Eine Förderung und Begleitung des freiwilligen Engagements unserer Mitglieder vor Ort erfolgt weiterhin erfolgreich.

7. Als Ergebnis seiner Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr stellt der Aufsichtsrat fest:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2019 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

8. Feststellung des Jahresabschlusses 2019

Durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Artikel 2 § 3 Absatz 3) hat der Aufsichtsrat im Mai 2020 den Jahresabschluss 2019 in der vorgelegten Form im Umlaufverfahren festgestellt. Die fristgerechte Feststellung des Jahresabschlusses war wichtig, damit die Auseinandersetzungsguthaben wie gesetzlich vorgesehen bis zum 30. Juni ausgezahlt werden können.

9. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2019 anzunehmen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Dank des Aufsichtsrates gebührt allen Vertreterinnen und Vertretern für die in den vergangenen Jahren mit großem Einsatz geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat dankt ebenfalls dem Sitzungsausschuss für seine durch die außerordentliche Vertreterversammlung bestätigte Arbeit.

Die außerordentliche Vertreterversammlung im Februar 2019 sowie die ordentliche Vertreterversammlung, die beide konstruktiv und zielgerichtet abgelaufen sind, haben einen erfolgreichen Schlusspunkt an das Ende der Amtszeit gesetzt.

Turnusgemäß wurde Anfang 2020 eine neue Vertreterversammlung von den Mitgliedern gewählt.

Der Aufsichtsrat sieht einer unverändert guten Zusammenarbeit mit der neu gewählten Vertreterversammlung hoffnungsvoll entgegen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die mit viel Engagement geleistete Arbeit und dem damit erzielten guten Geschäftsergebnis.

Allen Mitgliedern und deren Angehörigen, die sich für die Genossenschaft engagiert haben, gilt ebenfalls der Dank des Aufsichtsrates.

Hamburg, im Mai 2020

LAGEBERICHT 2019

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard Nr. 20).

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 8.905 eigene Wohnungen mit 568.275 m² Wohnfläche, sechs Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440 m² Wohnfläche, 116 Gewerbeobjekte mit 13.036 m² Nutzfläche und 3.952 Stellplätze – davon 2.639 in Garagen. Der Bestand verteilt sich über die Verwaltungsbezirke Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf sowie auf die Hamburger Umlandgemeinden Norderstedt, Ammersbek und Schwarzenbek, welche allesamt in Schleswig-Holstein liegen.

Im Frühjahr 2019 haben wir im Quartier am Rübenkamp den Neubau Buekweg V mit 61 Wohnungen und zwei Gewerbeobjekten an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Mit der Fertigstellung von vier weiteren Wohnanlagen rechnen wir im Zeitraum Herbst/Winter 2020. Des Weiteren wurde mit dem Bau des 6. Abschnittes im Quartier am Rübenkamp begonnen. Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sind für das Jahr 2020 in Steilshoop und in Langenhorn (4. Bauabschnitt) vorgesehen.

Unsere Wohnungen werden – bis auf wenige Ausnahmen – ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Die Wohnwertmiete hat im Geschäftsjahr zu einer weiteren Verbesserung der Einnahmensituation beigetragen. Die im Jahr 2019 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 7,04 Euro je m² Wohnfläche gegenüber 6,94 Euro im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsg Gebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 7,21 Euro je m² (Vergleichsmiete Hamburger Mietenspiegel zum 1. April 2019: 8,66 Euro je m²).

Nachdem wir unsere genossenschaftliche Wohnwertmiete im Jahr 2019 stabil gehalten haben, werden wir sie im Jahr 2020 aufgrund von Kostensteigerungen, insbesondere im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten, generell um rund 2,2 % erhöhen. Die Anpassungen erfolgen zu festen Terminen. Zur Umsetzung der umfangreichen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen halten wir diese Maßnahme für notwendig und unseren Mitgliedern gegenüber für moderat.

Nennenswerte Leerstände ergaben sich, wie in den Vorjahren, im Wesentlichen nur durch planmäßig durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch den langfristig geplanten Abbruch von Wohnraum in unserer Wohnanlage in Ohlsdorf. Unsere Fluktuationsquote befindet sich mit 7,8 % im Jahr 2019 (Vorjahr: 7,2 %) weiterhin auf niedrigem Niveau.

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

	PLAN 2019	IST 2019	IST 2018
	T€	T€	T€
Sollmieten (ohne Betriebskosten)	50.300	50.600	49.100
Instandhaltung (ohne Eigenleistungen)	16.200	16.342	16.374
Zinsaufwand (inkl. für Rückstellungen)	7.200	7.323	7.342
Jahresüberschuss	5.600	5.772	5.821

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 28,09 Euro je m² (Vorjahr: 28,13 Euro je m²). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 2,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert. Außerdem werden auch durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig Instandhaltungsleistungen erbracht.

Der Jahresüberschuss 2019 fällt annähernd so aus wie im November 2018 vorsichtig geplant. Einen wichtigen Einfluss haben hierbei die gestiegenen Sollmieten aus Neubaumaßnahmen, denen höhere Abschreibungen gegenüberstehen. Instandhaltungs- und Zinsaufwendungen blieben dagegen auf Vorjahresniveau.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung un-

seres Wohnungsunternehmens positiv, da der Wohnungsbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft durch die differenzierten Lagen, die Ausstattung und das Preisniveau sowie die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg – bedingt durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs in der Metropolregion – langfristig attraktiv bleiben wird. Zudem haben wir den Wohnungsbestand erweitert und die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen	415.439,9	96,0	399.225,6	94,6	16.214,3
Umlaufvermögen	17.327,2	4,0	22.819,8	5,4	-5.492,6
Bilanzsumme	432.767,1	100,0	422.045,4	100,0	10.721,7

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	117.319,6	27,1	112.982,5	26,8	4.337,1
Fremdkapital langfristig					0,0
Rückstellungen	19.658,0	4,5	17.827,7	4,2	1.830,3
Verbindlichkeiten	275.091,3	63,6	268.840,8	63,7	6.250,5
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	20.698,2	4,8	22.394,4	5,3	-1.696,2
Bilanzsumme	432.767,1	100,0	422.045,4	100,0	10.721,7

Das Anlagevermögen beträgt 96,0 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital nahm um 4,3 Mio. Euro zu. Davon entfallen 5,7 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,7 Mio. Euro sowie dem Nettozugang bei den Geschäftsguthaben von 0,3 Mio. Euro

(Vorjahr: 0,3 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,5 % gestiegener Bilanzsumme stichtagsbezogen 27,1 % (Vorjahr: 26,8 %).

Die Vermögenslage ist geordnet; die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2.2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht gegeben sind. Finanzderivate, wie zum Beispiel Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen, wohl aber Forward-Darlehen, um günstige Konditionen für die Zukunft zu sichern.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Genossenschaft sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen kann.

Darüber hinaus gilt es, die Erträge so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird.

Es stehen ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie für Neuinvestitionen zur Verfügung.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) betrug wie im Vorjahr im Geschäftsjahr 2,4 %. Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 13,2 % (Vorjahr 13,5 %) und der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete 33,8 % (Vorjahr 32,4 %).

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der zeitlichen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Unsere gute Kapitalstruktur und die nach wie vor günstigen finanziellen Rahmenbedingungen ermöglichen langfristige Finanzierungen zu attraktiven Konditionen. Die im Rahmen unseres Beleihungsmanagements gewonnenen Informationen unterstützen dies nachhaltig.

Die Deutsche Bundesbank attestiert uns die „Notenbankfähigkeit“ regelmäßig, zuletzt mit Schreiben vom 16.07.2019 bis zum 16.07.2020.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die wir in Anlehnung an den DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard Nr. 21) erstellt haben.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019	2018
	T€	T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss	+ 5.772,3	+ 5.820,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 10.686,7	+ 10.173,4
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+ 1.830,3	+ 1.855,1
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0,6	- 9,5
CASHFLOW NACH DVFA / SG ¹⁾	+ 18.289,9	+ 17.839,7
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	+ 618,1	- 2.205,3
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	- 2.278,7	+ 1.843,5
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	+ 109,1	+ 175,8
Zinsaufwendungen	+ 6.742,9	+ 6.754,4
Beteiligungserträge u. Ä.	- 123,5	- 122,2
Zuzahlungen für Modernisierungen	- 96,0	- 91,1
Ertragssteueraufwand/-ertrag	+ 747,5	+ 525,5
Ertragsteuerzahlungen	- 901,2	+ 11,7
CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	+ 23.108,1	+ 24.732,0
II. INVESTITIONSBEREICH		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+ 0,9	+ 89,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 26.710,9	- 30.615,3
Beteiligungserträge u. Ä.	+ 123,5	+ 122,2
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 26.586,5	- 30.404,0
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Veränderungen Geschäftsguthaben	+ 330,3	+ 323,6
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	+ 18.368,1	+ 23.000,0
planmäßige Tilgungen	- 10.493,9	- 9.345,3
außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	- 1.624,0	- 61,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	+ 1.159,1	+ 1.397,8
Gezahlte Zinsen	- 6.742,9	- 6.754,4
Auszahlungen für Dividenden 2018/2017	- 1.765,4	- 1.679,8
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 96,0	+ 91,1
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	- 672,7	+ 6.971,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 4.151,1	+ 1.299,6
IV. FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 4.151,1	+ 1.299,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 7.803,6	+ 6.504,0
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	+ 3.652,5	+ 7.803,6

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

Der Cashflow wird im Wesentlichen bestimmt durch den Jahresüberschuss zuzüglich den Abschreibungen. Unter Berücksichtigung von Zinsen und Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit 5.925,3 Tsd. Euro im Jahr 2019 gegenüber 8.632,3 Tsd. Euro im Vorjahr.

Die Finanzlage ist gesichert und die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig. Die Zahlungsfähigkeit wird auch zukünftig gegeben sein. Bei unseren Kreditinstituten bestehen Dispositionskreditrahmen in ausreichender Höhe.

Das Neubau-Programm umfasst neben dem sukzessiven Abbruch und Neubau unserer Wohnanlage in Ohlsdorf insbesondere die Bauvorhaben im Petunienweg, im Baakenhafen, im Pergolenviertel sowie in Poppenbüttel. Des Weiteren führen wir die planmäßigen energetischen Modernisierungen weiterhin fort. Die Finanzierung ist durch eingebrachte Grundstücke, Fremdmittel und Eigengeld gesichert.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung wurde vom Vorstand aufgrund der Zinssituation beschlossen, den Neuerwerb von weiteren freiwilligen Geschäftsanteilen nunmehr bis zum 31. Dezember 2023 auf maximal sechs Anteile je Mitglied zu beschränken.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019	2018	Veränderung
	T €	T €	T €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	8.166,5	6.880,2	1.286,3
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung	-1.301,6	-211,9	-1.089,7
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	47,5	32,1	15,4
Finanzergebnis	-434,0	-503,1	69,1
Neutrales Ergebnis	41,5	148,9	-107,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-747,6	-525,5	-222,1
Jahresüberschuss	5.772,3	5.820,7	-48,4

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Beim **Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung** stehen gestiegenen Mieterträgen erhöhte Abschreibungen sowie Zinsaufwendungen und Instandhaltungsaufwendungen auf Vorjahresniveau gegenüber. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung** ist geprägt durch wesentlich

höhere Abbruchkosten als im Vorjahr. Das **Finanzergebnis** wird maßgeblich bestimmt durch Beteiligungserträge sowie durch Zinseffekte im Zusammenhang mit Rückstellungen und Forderungen. Im **Neutralen Ergebnis** sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** werden durch den partiell steuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft bestimmt.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem unserer Genossenschaft basiert vorrangig auf dem Controlling und einer regelmäßigen internen Berichterstattung. Außerdem werden weitere externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen und protokolliert. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Die bereits umgesetzten und in den kommenden Jahren vorgesehenen Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und Erneuerung des Wohnungsbestandes werden die Position unserer Genossenschaft auf dem Hamburger Wohnungsmarkt weiter festigen und zu einem dauerhaften Vermietungserfolg beitragen.

Durch die immer noch niedrige Zinssituation drängen Investoren weiter ungebremst auf den Immobilienmarkt. Die Kosten für Grundstücke, für Baumaterialien und Bauleistungen steigen aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen weiter. Es bleibt daher herausfordernd, Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren.

Wir rechnen für das Jahr 2020 mit Sollmieten von 51,4 Mio. Euro, Zinsaufwendungen (inkl. für Rückstellungen) von 7,0 Mio. Euro und planen die Instandhaltungsaufwendungen mit 17,2 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 6,3 Mio. Euro.

Die Sollmieten werden im Jahr 2020 insbesondere aufgrund der Erstvermietung von Neubauten steigen. Mit nennenswerten Leerständen und umfänglichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage und der zu erwartenden Entwicklungen nicht zu rechnen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen sind 2,4 Mio. Euro budgetiert, die im Rahmen von energetischen Modernisierungen anteilig anfallen und nicht aktiviert werden.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird somit auch in den kommenden Jahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung der Fremdmittel Raum für weitere Investitionen eröffnet.

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung unserer Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 26. November 2019 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2020 bis 2024, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird.

Insgesamt ist durch diese Maßnahmen und eine auf die kontinuierliche Verbesserung sowohl des Wohnungsbestandes als auch der Dienstleistungsqualität ausgerichtete Geschäftspolitik sichergestellt, dass sich unsere Genossenschaft auch in den kommenden Jahren gut auf dem Hamburger Wohnungsmarkt positionieren und positiv weiterentwickeln kann.

Hamburg, den 6. März 2020

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

JAHRESABSCHLUSS 2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		35.793,83	93.703,67
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	380.620.104,19		372.742.733,30
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		1.252.057,61
3. Technische Anlagen und Maschinen	52.446,80		72.845,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	668.953,86		704.564,59
5. Anlagen im Bau	32.826.490,26		20.734.520,81
6. Bauvorbereitungskosten	946.140,26		3.335.224,83
7. Geleistete Anzahlungen	239.400,00	415.353.535,37	239.400,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
2. Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		415.439.901,20	399.225.622,40
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		11.683.104,44	11.931.934,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	298.477,78		284.446,56
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.328,00		7.395,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.510.438,81	1.838.244,59	2.620.286,62
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.652.549,22	7.803.624,80
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		153.314,41	172.053,57
Bilanzsumme		432.767.113,86	422.045.363,72

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	567.322,08		534.173,53
2. der verbleibenden Mitglieder	44.873.530,34		44.534.711,13
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.175,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	141.450,00	45.582.302,42	183.132,55
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 579.000,00 € (Vorjahr: 590.000,00 €)	10.660.000,00		10.081.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.300.000,00 € (Vorjahr: 2.300.000,00 €)	33.100.000,00		30.800.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.165.315,10 € (Vorjahr: 2.288.595,36 €)	25.084.036,15	68.844.036,15	23.918.721,05
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.772.253,95		5.820.713,63
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.879.000,00	2.893.253,95	2.890.000,00
Eigenkapital insgesamt	117.319.592,52		112.982.451,89
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.658.017,00		17.827.699,00
2. Steuerrückstellungen	83.856,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.704.600,96	23.446.473,96	2.968.299,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.649.111,13		235.434.295,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.472.824,81		33.626.283,83
3. Erhaltene Anzahlungen	13.022.882,50		14.263.898,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	344.335,81		728.083,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.025.204,14		3.534.075,89
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 193.024,16 € (Vorjahr: 436.836,99 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 19.630,68 € (Vorjahr: 20.676,61 €)	333.131,67	291.847.490,06	516.319,01
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		153.557,32	163.957,17
Bilanzsumme	432.767.113,86		422.045.363,72

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	65.274.763,07		61.954.398,67
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.583,93	65.423.347,00	118.315,12
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		248.830,33	1.008.194,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		132.583,37	287.106,82
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.111.531,49	1.089.442,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.441.958,30		27.031.841,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	943,27	27.442.901,57	0,00
Rohergebnis		38.975.729,96	37.425.615,98
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.690.980,65		5.767.754,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 2.095.327,99 € (Vorjahr: 2.025.627,79 €)	3.240.168,59	8.931.149,24	3.114.359,82
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.686.794,18	10.173.362,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.735.724,04	2.904.634,48
9. Erträge aus Beteiligungen		123.230,54	121.853,90
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.559,66	35.667,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 549.127,00 € (Vorjahr: 587.178,00 €)		7.323.162,15	7.341.625,20
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		747.549,89	525.538,58
13. Ergebnis nach Steuern		7.697.140,66	7.755.862,77
14. Sonstige Steuern		1.924.886,71	1.935.149,14
15. Jahresüberschuss		5.772.253,95	5.820.713,63
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.879.000,00	2.890.000,00
17. Bilanzgewinn		2.893.253,95	2.930.713,63

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen hat ihren Sitz in Hamburg und ist unter der Nummer GnR 6 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Dieser Jahresabschluss 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) in der aktuellen Fassung beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

A Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **Immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung. In der Regel liegt eine Nutzungsdauer von drei Jahren zugrunde.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind dazu gewährte Zuschüsse abgesetzt.

Die Zugänge der Herstellungskosten eigener Bauten enthalten anteilige Architekten- und Verwaltungskosten, die anhand eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt wurden. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei den Wohnbauten mit einem Anschaffungs- oder Herstellungsjahr vor 2002 wird in der Regel eine Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Wohnbauten mit einem Herstellungsjahr ab 2002 werden mit einer Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Bei modernisierten Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls neu festgelegt; im Jahr 2019 betrifft dies unsere Modernisierung in Langenhorn. Bei den Außenanlagen wird eine einheitliche Nutzungsdauer von zehn Jahren angenommen.

Technische Anlagen und Maschinen werden über fünf bis zehn Jahre, und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung über drei bis 14 Jahre abgeschrieben. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 250,00 Euro und bis zu 1.000,00 Euro betragen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser wird über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Umlaufvermögen** ist unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz. Durch die Bewertungsunterschiede ergeben sich Differenzen bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ von insgesamt 5.083 Tsd. Euro. Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,450 %) mit insgesamt 1.641 Tsd. Euro ermittelt, die unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert wurden.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der erweiterten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wurde unverändert die Projekted-Unit-Credit-Methode (PUCM) für aktive Anwärter gewählt und im Übrigen die Barwertmethode.

Dabei wurden zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir unverändert mit 2,0 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,75 % zum 30.11.2019 zugrunde gelegt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Der ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB beläuft sich auf 2.580 Tsd. Euro.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird für Altersteilzeit-Vereinbarungen und für Mitarbeiterjubiläen unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B Erläuterungen zur Bilanz

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
ANLAGEVERMÖGEN	01.01.2019	ZUGANG	UMBUCHUNGEN	ABGANG	31.12.2019
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	772.200,79	10.609,54	0,00	2.506,25	780.304,08
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	637.743.264,73	4.994.368,21	13.214.043,52	1.923.503,83	654.028.172,63
Grundstücke ohne Bauten	1.252.057,61	0,00	-1.252.057,61	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	836.607,73	7.311,69	0,00	11.381,75	832.537,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.118.706,98	225.393,87	0,00	165.500,18	2.178.600,67
Anlagen im Bau	20.734.520,81	21.018.813,99	-8.926.844,54	0,00	32.826.490,26
Bauvorbereitungskosten	3.335.224,83	646.056,80	-3.035.141,37	0,00	946.140,26
Geleistete Anzahlungen	239.400,00	0,00	0,00	0,00	239.400,00
	666.259.782,69	26.891.944,56	0,00	2.100.385,76	691.051.341,49
FINANZANLAGEN					
Beteiligungen	50.520,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	50.572,00	0,00	0,00	0,00	50.572,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	667.082.555,48	26.902.554,10	0,00	2.102.892,01	691.882.217,57

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert aus Neubau- und Modernisierungstätigkeit.

Der Ausweis unter den **Beteiligungen** betrifft im Wesentlichen die Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH (GBS) mit Sitz in Hamburg. Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 250.000,00 Euro zum 31.12.2018. Unser Anteil beträgt 20 % gleich 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 361.492,20 Euro am 31.12.2018. Im Jahr 2018 entstand ein Jahresüberschuss von 9.803,61 Euro.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** betreffen noch abzurechnende Heiz- und andere Betriebskosten.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 41 Tsd. Euro.

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 504 Tsd. Euro enthalten.

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

| Abschreibungen

	KUMULIERT 01.01.2019	IM GESCHÄFTSJAHR	AUF ABGANG	KUMULIERT 31.12.2019	BUCHWERT 31.12.2019	BUCHWERT 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
	678.497,12	68.519,38	2.506,25	744.510,25	35.793,83	93.703,67
	265.000.531,43	10.331.040,84	1.923.503,83	273.408.068,44	380.620.104,19	372.742.733,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.252.057,61
	763.762,14	27.710,48	11.381,75	780.090,87	52.446,80	72.845,59
	1.414.142,39	259.523,48	164.019,06	1.509.646,81	668.953,86	704.564,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	32.826.490,26	20.734.520,81
	0,00	0,00	0,00	0,00	946.140,26	3.335.224,83
	0,00	0,00	0,00	0,00	239.400,00	239.400,00
	267.178.435,96	10.618.274,80	2.098.904,64	275.697.806,12	415.353.535,37	399.081.346,73
	0,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00	50.520,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	50.572,00	50.572,00
	267.856.933,08	10.686.794,18	2.101.410,89	276.442.316,37	415.439.901,20	399.225.622,40

In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

	T€
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	2.097
Mitarbeiterjubiläen	451
Altersteilzeit-Vereinbarungen	573
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	584

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte ergeben sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

VERBINDLICHKEITEN					
	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT UNTER 1 JAHR	RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	GESICHERT
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	238.649.111,13 (235.434.295,74)	9.816.266,75 (9.687.839,86)	42.368.507,04 (41.157.699,73)	186.464.337,34 (184.588.756,15)	238.649.111,13 ¹⁾ (235.434.295,74) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.472.824,81 (33.626.283,83)	2.096.454,80 (1.078.095,42)	5.152.536,71 (8.730.392,38)	29.223.833,30 (23.817.796,03)	35.452.876,32 ¹⁾ (32.582.600,48) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	13.022.882,50 (14.263.898,25)	13.022.882,50 (14.263.898,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	344.335,81 (728.083,94)	344.335,81 (728.083,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.025.204,14 (3.534.075,89)	3.025.204,14 (3.534.075,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	333.131,67 (516.319,01)	333.131,67 (516.319,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG	291.847.490,06 (288.102.956,66)	28.638.275,67 (29.808.312,37)	47.521.043,75 (49.888.092,11)	215.688.170,64 (208.406.552,18)	274.101.987,45 (268.016.896,22)

1) Art der Sicherheit: GS = Grundschulden (überwiegend in Form von Buchgrundschulden)

C Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen auch 5,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro) abgerechnete Heizkosten und 8,7 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro) abgerechnete andere Betriebskosten.

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen mit 284,4 Tsd. Euro frühere Jahre.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten.

D Sonstige Angaben

- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.
- Es bestehen nicht in der Bilanz auszuweisende oder zu vermerkende finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen u. Ä. von rund 39 Mio. Euro. Den Verpflichtungen stehen fest zugesagte Fremdmittel bzw. Eigenmittel gegenüber. Außerdem bestehen u. a. Leasingverträge für mehrere Kraftfahrzeuge.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich (Vorjahreswerte in Klammern) beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE		TEILZEITBESCHÄFTIGTE	
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	43	(42)	15	(16)
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	12	(12)	1	(1)
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	29	(29)	1	(1)
Sonstige nebenamtlich tätige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	-	(-)	-	(1)
	84	(83)	17	(19)

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende (Vorjahr: 4) beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung 2019

ANFANG	ZUGANG	ABGANG	ENDE
14.719	414	396	14.737
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um		€	338.819,21
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um		€	10.800,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		€	8.842.200,00

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

Herbert Alfeld (bis 31.03.2019)
Matthias Saß (ab 01.02.2019)
Thomas Speeth

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Arne Brüggemann (Vorsitzer)
Oliver Thiele-Lorenzen (stellv. Vorsitzer)
Beate Böttcher
Eberhard Brandt
Dirk Burmester
Hilbert Hinz (bis 22.05.2019)
Dan Stieper
Dierk Vietheer
Birgit Wahrenburg-Jähne (ab 22.05.2019)
Anita Winkler-Bondartschuk

Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2019	€	5.772.253,95
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	579.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	2.300.000,00
BILANZGEWINN 2019	€	2.893.253,95

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.777.839,10
Einstellung in Andere Ergebnissrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	865.414,85
GEWINNVORTRAG	€	250.000,00

Hamburg, den 6. März 2020

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind unter Berücksichtigung der am 31.12.2019 noch nicht vollständig valuierten Fremdmittel für Neubau- und Modernisierungstätigkeit geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich unter Berücksichtigung weiterer geplanter Finanzierungsmaßnahmen eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und den Abbruchkosten insbesondere im Rübenkamp zur Neubebauung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deut-

schen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertre-

ter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass

sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungs-

grundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben

von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 09.04.2020

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer

Vertreterverzeichnis 2020–2025

gegliedert nach Wahlbezirken

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 16. Juni 2020

1 – NEUSTADT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Atapek-Yagan	Belma	32193
Saalberg	Ines	22563
Lachnit	Christel	25786
Weiß	Hans-Peter	12677
Friedrichs	Sabine	28253
Grube	Nicole	40031
Burkart	Dagmar	17999
Weiß-Gleitsmann	Petra	36707
Jackson	Sarah	37496
Saalberg	Yannick	30550
Klüver	Lucas	38068
Thomas	Nadine	45772
Sterr	Christian	34838
Wendt	Sören	35282
Wöbke	Ole	21494
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Muszynski	Hans-Joachim	13275
Jurisch	Martin	37578
Hartmann	Detlef Felix	40345
Schelter	Eberhard	26817

2 – ST. PAULI

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
John	Jürgen	24455
Dingerkus	Katja	43645
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
John	Marcus	33649
Schmidt	Thorsten	42439

3 – ST. GEORG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Philippeit	Sabine	28012
Düsterbeck	Stefan	32810
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Maiwald	Till	41920
Kurt	Türkan	24037

4 – WILHELMSBURG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Daiber	Ilona	38862

5 – EIMSBÜTTEL I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Torka	Lucie	31473

6 – EIMSBÜTTEL II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Tobias	Evelyn	41507
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Findik	John	30326

7 – LOKSTEDT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schadwell	Thomas	37593
Hoffmann	Christina	34554
Schadwell	Ute	19344
Yagbasan	Sylvie	33223
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Heissler	Jörn	41088
Tabiou	Napo	40902
Ewerwahn	Jan Christoph	37867

8 – STELLINGEN

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hochsprung	Matthias	22848
Pagenkopf	Barbara	17889
Waller	Renate	12056
Berger	Carsten	32896
Lindow	Thomas	41005
Rathjen	Wilfried	44110
Hastedt	Regina	16056
Götz	Silvia	45790
Evers	Annika	45822
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Kind	Kirsten	44374
Reichelt	Angelika	39203
Dähling	Susanne	29399
Schmitt	Andrea	46014

Köhler	Christina	32901
Avellis	Andreas	19266
Krause	Torsten	45852
Schneider	Marko	34311

9 – SCHNELSEN

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Friedrich	Andrea	21623
Friedrich	Frank	44322
Schmidt	Edith	44959
Wörle	Ursula	13109
Jobmann	Ilona	31104
Burghard	Ute	39902
Quiel	Martina	29330
Müller	Anne	38888
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Höhne-Barnard	Monika	24223
Löhl	Ulrike	45800

10 – LANGENHORN I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Haugwitz	Antje	23538
Burmester	Wolfram	20567
Schwarz	Jens	23937
Koltermann	Wolfgang	21474
Huber	Stephan	43238

11 – LANGENHORN II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Nielsen	Heide	35406
Krause	Jens-Peter	12807
Langermann	Werner	9909
Wiechmann	Petra	15581
Nahler	Heinz	9977
Erichsen	Melanie	41316
Menz	Sylvia	40842
Reichenstein-Schnell	Susanne	36454
Basedow	Oliver-Frank	26079
Werner	Jacqueline	31552

12 – GARSTEDT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Fitzner	Günther	41577
Eggert	Frank	15755
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rahardt	Michael	43969

13 – HARKSHEIDE

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Wetzel	Michael	40747
Rath	Heidemarie	35412
Woelke	Christa	35224

14 – AMMERSBEK

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Leiteritz	Marion	36836
Gerke	Roswitha	44372
Koppow	Dirk	27385
Lüthi	Sabine	37586
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rostock	Andreas	33143
Nagel	Martin	45854
Reinstadler	Marco	26502

15 – BERGSTEDT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Lühmann	Jörg	41844
Lutzkat	Margareth	40613
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Gollub	Joachim	16690

16 – VOLKSDORF

ohne Vertreter

17 – SASEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schley	Angela	15899
Holst	Tobias	45371
Riemann	Corinna	40063
Naujokat-Gravert	Jutta	43643
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Flebbe	Renate	20199

18 – POPPENBÜTTEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Albrecht	Daniela	27487
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ostermann	Stefan	38834

19 – RAHLSTEDT I		
Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Warnemünde	Andrea	33299
20 – RAHLSTEDT II		
Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ludwigsen	Nicole	36820
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
König	Kerstin	41709
21 – BRAMFELD		
Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Berger	Harald	16710
Berger	Marc	32895
Wendt	Detlef	16552
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schierstedt	Ellen	14960
Wilck	Rosemarie	20710
22 – STEILSHOOP		
Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Goldfuß	Bernd	45556
Nickel	Regina	44903
23 – OHLSDORF		
Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Stroß	Hans-Georg	45105
Sinne	Stephan	32812
Jeschke	Dietmar	21619
Gatza	Stefanie	36050
Beger	Brigitte	44673
Bauer	Angelika	45133
Hahn	Ralf	32761
Steenbock	Gisela	28474
Stoschus	Susanne	32840
König	Karen	27657
Schumacher	Sabine	22493
Yilmaz	Oguz	34134
Nows	Doris	18601
Müller-Starkulla	Andreas	24640
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Stoschus	Gerald	19556
Völkner	Ulrike	41180
Diers	Alexander	45982
Schwarz	Gerhard	27346
Meersmann	Sonja	34941

Polkow	Maik	42484
Neumann	Sebastian	43524
Stahr	Olaf	33787
Dorfs	Friedel	34235
Olfert	Gabriele	16468
Bossen	Michael	46159
24 – ALSTERDORF		
Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Friedrich	Eiko	22249
Jacobs	Ilona	27244
Friedrich	Michaela	31759
Rühmann	Torsten	20018
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hildebrandt	Jonas	35607
Sparr	Jobst	35651
Riegel	Susanne	40109
de Santana	Saskia	29252
25 – WINTERHUDE		
Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schnee	Ulrich	25684
Campbell Chavez-Feil	Ana	44175
Froschauer	Hans-Peter	17210
Siegl	Jan	45206
Meusel	Gabriele	20135
Traub	Birgit	40559
Reutin	Kirsten	28755
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
von der Heide	Jonathan	29828
Höfler	Sabine	16785
Hoops	Hans-Joachim	19339
Huhs	Kai	38031
Burmester	Alica	38096
Jäger	Michael	33324
Gogoll	Tobias	39942
26 – BARMBEK I		
Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Harms	Gäry	26385
Starke	Michael	43335

27 – BARMBEK II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schoof	Heike	32745
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Uhlig	Angelika	40577

28 – BARMBEK III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Csoti	Tammy Marie	45246
Hildebrandt	Maik	42230

29 – DULSBERG I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schwarz	Thomas	19940
Klinger	Herbert	18408
Blix	Verena	27259
Böhmelt	Margrit	16796
Wahlers	Carsten	43942
Cordes	Angelika	40664
Hanusch	Marion	25551
Belbe	Maren	45162
Knaack	Frank	26751
Arik	Vedat	39758
Anders	Jan	24999
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ahl	Christian	43182
Schellhorn	Martin	45421
Jagow	Stefanie	45815
Keßler	Horst-Werner	27777
Christiansen	Michael	41607
Schmidtke	Thorsten	44808
Richter	Maximilian	44814

30 – DULSBERG II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Harms	Klaus-Dieter	29453
Pietzke	Mathias	40686
Heins	Silke	33952
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Graw	Jannes	37357
Birer	Mustafa	18525
Salkić	Samra	45976

31 – EILBEK I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Baumgarten	Michael	40013
Görres	Kristina	42993
Bräuner	Heino	12596
Kruscha	Ina	31165
Gelhaar	Gisela	38960
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Linke	Ulrich	35635
Ruf	Annika	30777
von Beuningen	Sören	43341
Bindernagel	Jürgen	21238

32 – EILBEK II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hannemann	Rieke Lotta	39300
Dr. Berger	Klaus	21485
Zach	Charlotte	14666
Gedanke	Felix Christoph	37163
Walda	Lydia	38632
Kamionka	Patrick	29554
Mecklenburg	Dirk	42571
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Zimmer	Harald Sven	41275
Maciejewski	Jürgen	37660

33 – MÜMMELMANNENBERG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Müller	Heinz-Joachim	18776
Lemm	Walter	23691
Sahin	Musa	33976

34 – LOHBRÜGGE

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Mahler	Monika	27837
Rogalski-Beeck	Karin	12408
Schnirpel	Steffen	45895
Lehmann	Katharina	31761
Plogsties	Marvin	46141
Zarzecka	Krystyna	29694

35 – BERGEDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Steinheimer	Bernd	38841

36 - NETTELNBURG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rehse	Gudrun	35949
Stern	Helmut	11094
Wagner	Hartmut	29491
Kühnel	Ingo	38887
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Meincke	Daniel	45643
Syrocki	Peter	36603

37 - ALLERMÖHE I

ohne Vertreter

38 - ALLERMÖHE II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Spiegel-Schüttlöffel	Andrea	30998
Gorning	Reiner	31128

39 - ALLERMÖHE III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Liekfeld	Christine	23952
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Redlin	Marion	34030

40 - SCHWARZENBEK

ohne Vertreter

99 - AUSWÄRTIGE MITGLIEDER

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schöne	Barbara	17614
Eberhardt	Björn	44729
Bartsch	Elke	9524
Haberland	Marco	33529
Pöhls	Margret	43977
Hamm	Dietmar	27214
Rumpf	Ingrid	14851
Waelzer	Susanne	33355
Ludwig	Herta	27541
Pütz	Stephan	29569
Schubert	Yvonne	35932
Demuth	Matthias	28128
Maaß	Jutta	15375
Roemmelt-Hagener	Birgit	26251
Lichten	Ernst-Rüdiger	34751
Janetzko	Ole	45131
Habla	Bärbel	19414

Studemund	Thomas	20898
Schack	Corinna	45663
Hering	Olaf	33558
Biechteler	Nadine	37789
Ruoff	Manuel	34216
Brümmer, Dr.	Ulrich	28050
Kuzniarek	Svenja	43720
Niemann	Norbert	17105
Vondey	Monika	21428
Stremlau	Lothar	23639
Jung	Roland	18439
Prahle	Thomas	29440
Hinz	Volker	25301
Böge	Lars	36821
Hagener	Jens	20885
Stein	Andreas	35000
Grimm	Werner	20590
Baranowski	Werner	40468
Klopp	Christoph	38618
Herrmann	Rainer	20581
Petersen	Marco	38712
Siggelkow	Bodo	22113
Techel	Peter	23152
Redmann	Bernd	15770
Brand	Rudolf	38058
Durek	Andreas	28752
Lübke	Peter	34484
Hagener	Nico	31452
Gerding	Guillermo	23875
Gey	Mathias	32706
Kluckert	Stefan	36060
Pfeiffer	Norbert	18746
Dieffenbacher	Oliver	42751
Theuring	Gerhard	18480
Dalke	Waldemar	41323
Kamionka	Timo	29555
Vondey	Franz-Josef	21427
Jacobs	Heinz-Günther	42333
Hoops	Manfred	17039
Köhler	Bernd	25649
Drube	Stephan	32268
Wandke	Carsten	27693
Köppen	Martin	35960

Wohnungsbestand am 1. Januar 2020

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,33	8	7,74	15	10,15	22	12,56
2	5,68	9	8,08	16	10,50	23	12,90
3	6,02	10	8,43	17	10,83	24	13,25
4	6,37	11	8,77	18	11,18	25	13,59
5	6,70	12	9,12	19	11,53	26	13,93
6	7,05	13	9,46	20	11,87	27	14,28
7	7,40	14	9,80	21	12,21	28	14,62

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffentlichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
22949 AMMERSBEK														
VE 78 AMMERSBEK I														
Langenkoppel 1-19	146	-	-	50	-	-	82	-	14	-	9	ja	-	
VE 79 AMMERSBEK II														
Georg-Sasse-Straße 19-25	38	-	-	14	-	-	24	-	-	-	9	nein	ja	
VE 82 AMMERSBEK III														
Langenkoppel 20-23	35	-	-	1	-	-	14	-	20	-	9	ja	-	
22297 HAMBURG (ALSTERDORF)														
VE 19 BILSER STRASSE														
Bilser Straße 20, 20a+b, 22, 24a-e	69	-	-	32	18	-	16	3	-	-	10	nein	ja, 31.12.2030	
Bilser Straße 26, 26a+b, 28, 30a-e, 32, 32a+b, Carl-Cohn-Straße 51-57	134	-	2	39	3	-	58	16	15	1	10	ja	-	
22081 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)														
VE 4 DEHNHAIDE														
Dehnhaid 5-25	78	27	-	36	-	-	15	-	-	-	7	ja	-	
Dehnhaid 5-19, 25	19	8	-	10	-	-	1	-	-	-	7	nein	ja	
VE 12 HEINRICH-GROSS-HOF														
Kraepelinweg 25-33, Pinelweg 9+11, Reyesweg 24-32	127	9	-	90	17	-	11	-	-	-	6	ja	-	
22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)														
VE 9 BACHSTRASSE														
Bachstraße 59-69b	116	7	1	64	12	3	29	-	-	-	7	ja	-	
VE 91 BACHSTRASSE 71														
Bachstraße 71	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	14	ja	-	
21033 HAMBURG (BERGEDORF)														
VE 44 BERGEDORF-WEST														
Friedrich-Frank-Bogen 82-88, Fockenweide 1-33	208	16	-	24	2	-	130	20	16	-	6	ja	-	

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
22395 HAMBURG (BERGSTEDT)														
VE 48 BERGSTEDT I														
Beerbuschring 1-23, 2-18	100	-	11	17	-	-	52	10	10	-	9	ja	-	
VE 77 BERGSTEDT II														
Bergstedter Chaussee 133-139	36	-	-	4	8	-	24	-	-	-	9	ja	-	
22115 HAMBURG (BILLSTEDT)														
VE 49 MÜMMELMANNENBERG I														
Max-Pechstein-Straße 1-5, Edvard-Munch-Straße 2-6, Mümmelmannen 61+63	64	-	-	-	32	8	18	-	6	-	6	nein	zurzeit nicht, 30.09.2023	
VE 56 MÜMMELMANNENBERG II														
Rahewinkel 12-26, Heideblöck 1-11	116	1	-	4	32	23	20	32	4	-	6	nein	zurzeit nicht, 31.12.2020	
22179 HAMBURG (BRAMFELD)														
VE 52 BARMWISCH														
Bengelsdorfstraße 24-30	56	-	-	-	28	-	-	28	-	-	5	ja	-	
Bengelsdorfstraße 18-22, Bengelsdorfstieg 2-8	107	-	16	9	16	16	34	16	-	-	5	nein	ja, 31.12.2027	
22049 HAMBURG (DULSBERG)														
VE 18 DULSBERG														
Elsässer Straße 8+10, Dulsberg-Nord 13	29	-	6	8	1	2	-	10	1	1	5	ja	-	
Zoppoter Straße 1-11, 2-8, Olivaer Straße 1-9, 2-12, Memeler Straße 1-7	248	28	20	143	18	-	25	5	9	-	5	ja	-	
Alter Teichweg 136+140	2	1	-	-	-	-	1	-	-	-	6	ja	-	
Weichselmünder Straße 2-12	48	-	7	13	3	-	25	-	-	-	6	ja	-	
Weichselmünder Straße 1-11	48	-	3	15	4	-	20	-	6	-	6	nein	ja, 31.12.2020	
Hohensteiner Straße 1-13, 2-14, Memeler Straße 2-16	165	10	20	67	8	-	42	3	15	-	6	nein	ja, 31.12.2022	
VE 21 EULENKAMP														
Eulenkamp 47a-55b	64	-	-	20	20	-	20	-	4	-	6	ja	-	
Tiroler Straße 32-40, Eulenkamp 27-33, Nordschleswiger Straße 73-77	96	-	1	27	26	-	42	-	-	-	5	ja	-	
22089 HAMBURG (EILBEK)														
VE 47 EILBEKER WEG														
Rückertstraße 37, Eilbeker Weg 198, 200	17	-	-	2	2	-	7	3	3	-	9	nein	ja	
VE 125 EILBEK I														
Schlegelweg 9a-d, 11a-d, Rückertstraße 29-35, Eilbeker Weg 192-196	128	-	-	62	22	-	44	-	-	-	8	ja	-	
Schlegelweg 9a, b, d, 11a + b, Rückertstraße 29, 33 + 35, Eilbeker Weg 192-196	16	-	-	10	2	-	4	-	-	-	8	nein	ja	
VE 126 EILBEK II														
Auenstraße 2a + b, 4-10, Eilbeker Weg 61a-d, 63a-c, 65a+b, 67a+b, 69a+b	149	-	-	59	65	-	21	3	-	1	8	ja	-	

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar	
22089 HAMBURG (EILBEK)													
VE 127 EILBEK III													
Eilbektal 2a-d, 4a-d, 6a-d, 8a-d, 10a-d, Maxstraße 39-45	207	17	–	119	23	–	46	1	–	1	8	ja	–
VE 128 EILBEK IV													
Kleiststraße 1-7, Eilbektal 80-82, Rückertstraße 48a-c, 50-56	93	–	–	60	18	10	5	–	–	–	8	ja	–
Kleiststraße 7, Eilbektal 80-82, Rückertstraße 48b, 50, 54+56	14	–	–	9	2	2	1	–	–	–	8	nein	ja
20255 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)													
VE 22 SILLEMSTRASSE													
Schwenckestraße 14+16	14	–	–	–	14	–	–	–	–	–	8	ja	–
Schwenckestraße 14	2	–	–	–	2	–	–	–	–	–	8	nein	ja
20257 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)													
VE 22 SILLEMSTRASSE													
Sillemstraße 2a-10b	72	6	–	36	12	–	18	–	–	–	8	ja	–
Sillemstraße 8a-10b	6	–	–	6	–	–	–	–	–	–	8	nein	ja
20357 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)													
VE 11 MOORKAMP													
Moorkamp 10-28	115	2	–	80	–	–	25	–	8	–	7	ja	–
20457 HAMBURG (HAFENCITY)													
VE 68 HAFENCITY													
Am Kaiserkai 27	17	–	–	11	–	–	5	–	1	–	28	ja	–
22119 HAMBURG (HORN)													
VE 1 HERMANNSTAL													
Hermannstal 5+5a	27	3	–	24	–	–	–	–	–	–	7	ja	–
22415 HAMBURG (LANGENHORN)													
VE 17 LANGENHORN													
Wörenstieg 33a-35, 42, Eberhofweg 93a-c, Wördenmoorweg 40-68, Eberhofstieg 2a-20, 1a-5c	293	40	2	232	4	–	12	2	1	–	7	ja	–
VE 26 REIHENHÄUSER EBERHOFSTIEG													
Eberhofstieg 7-23	9	–	–	–	–	–	–	9	–	–	12	nein	ja, 31.12.2020
22419 HAMBURG (LANGENHORN)													
VE 31 HANS-SCHWENKEL-WOHNANLAGE													
Parowstraße 1-5, 4-18, Theodor-Fahr-Straße 9-75, 10-52, Annie-Kienast-Straße 1-13	477	41	6	170	1	–	194	64	–	1	8	ja	–
VE 37 THEODOR-FAHR-STRASSE													
Theodor-Fahr-Straße 1b-7	34	–	–	2	–	–	15	–	17	–	9	nein	ja
Theodor-Fahr-Straße 1a	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	9	ja	–

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
21031 HAMBURG (LOHBRÜGGE)														
VE 36 LOHBRÜGGE														
Harnackring 30-88, 33-71, Schärstraße 2a-4b, Häußlerstraße 3a-5b	346	52	–	59	–	12	189	34	–	–	8	ja	–	
VE 76 BERGEDORF														
Wilhelm-Bergner-Straße 15-25	88	–	–	25	2	–	60	–	1	–	9	ja	–	
22529 HAMBURG (LOKSTEDT)														
VE 33 LOKSTEDT I														
Rimbartweg 2-14c, 7-15d	202	24	–	67	–	9	94	–	8	–	7	ja	–	
VE 83 LOKSTEDT II														
Rimbartweg 1+3	16	–	–	4	–	–	5	–	4	3	19	nein	ja	
Rimbartweg 5a-c	24	–	–	2	2	–	8	9	3	–	19	ja	–	
21035 HAMBURG (NEUALLERMÖHE)														
VE 71 ALLERMÖHE I														
Del-Banco-Kehre 1-5, 16+18, Ebner-Eschenbach-Weg 28-32	68	–	7	17	14	12	14	4	–	–	9	ja	–	
VE 72 ALLERMÖHE II														
Fanny-Lewald-Ring 39-53b	103	5	–	31	–	–	61	2	3	1	9	nein	ja	
VE 73 ALLERMÖHE III														
Otto-Grot-Straße 74-78, Walter-Rothenburg-Weg 1-5	53	–	4	11	11	–	21	2	4	–	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028	
Otto-Grot-Straße 80+82, Walter-Rothenburg-Weg 7	26	–	–	5	2	–	19	–	–	–	9	nein	–	
20355 HAMBURG (NEUSTADT)														
VE 16 MEMELHAUS														
Breiter Gang 1-13, Rademachergang 14	64	–	12	50	2	–	–	–	–	–	7	ja	–	
20459 HAMBURG (NEUSTADT)														
VE 3 VENUSBERG														
Venusberg 10a-36, Jacobstraße 17-23, Böhmenstraße 5-17	252	–	–	115	55	2	64	1	15	–	8	ja	–	
VE 6 WINCKLERSTRASSE														
Martin-Luther-Straße 14-18a, Wincklerstraße 5+7	65	9	14	24	1	–	9	8	–	–	7	ja	–	
Wincklerstraße 11-17	45	11	2	8	12	–	12	–	–	–	6	ja	–	
VE 8 DITMAR-KOEL-STRASSE														
Ditmar-Koel-Straße 19, 32, 34	33	3	–	1	1	–	20	–	–	8	7	ja	–	
VE 10 MARTIN-LUTHER-STRASSE														
Martin-Luther-Straße 33-35, Schaarsteinweg 22	4	–	–	2	–	–	–	1	–	1	7	ja	–	
Martin-Luther-Straße 29-33, Schaarsteinweg 22	46	–	–	32	9	–	5	–	–	–	6	ja	–	
VE 23 MARKUSSTRASSE														
Neuer Steinweg 2a-d	52	1	–	50	–	–	1	–	–	–	6	ja	–	
VE 53 GERSTÄCKERSTRASSE														
Zeughausstraße 1+3, Zeughausmarkt 27-31, Rothsoodstraße 2-8,	144	–	–	45	58	5	22	14	–	–	8	nein	ja, 31.12.2020	
Zeughausmarkt 28	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	10	ja	–	

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
20459 HAMBURG (NEUSTADT)														
VE 81	DITMAR-KOEL-STRASSE 16+18													
	Ditmar-Koel-Straße 16+18	17	–	–	13	–	–	4	–	–	–	7	ja	–
22337 HAMBURG (OHLSDORF)														
VE 7	RÜBENKAMP II													
	Fuhlsbüttler Straße 591	4	1	–	–	–	–	3	–	–	–	8	ja	–
	Carpserweg 22–26, 21–25, Ballerstaedtweg 2a-c, 4a-c, Böckelweg 23a-c, 24+26, 32–38, 29–33, Fuhlsbüttler Straße 557+559, Rübenkamp 264–272	187	–	–	73	72	12	30	–	–	–	7	ja	–
VE 20	RÜBENKAMP I													
	Rübenkamp 240, 242a-244a	4	–	–	4	–	–	–	–	–	–	7	ja	–
	Rübenkamp 242, 246, Carpserweg 1+3, 2+4, Zwanckweg 1+3, 2+4, Böckelweg 1, 3, 2–22, Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545	252	31	20	113	72	–	15	–	–	1	6	ja	–
	Wohnungen ohne Bad											5		–
VE 30	OHLSDORF													
	Fuhlsbüttler Straße 679–681	24	–	–	6	14	–	4	–	–	–	5	ja	–
VE 32	ILANDKOPPEL													
	Ilandkoppel 1–9	28	–	–	9	–	–	19	–	–	–	7	ja	–
VE 39	WOLKAUSWEG													
	Fuhlsbüttler Straße 623–629	60	–	16	22	16	–	6	–	–	–	7	ja	–
VE 61	BÖCKELWEG													
	Fuhlsbüttler Straße 559–563, Böckelweg 28	21	–	–	8	3	2	7	1	–	–	9	ja	–
VE 85	FUHLSBÜTTLER STRASSE													
	Fuhlsbüttler Straße 541	17	–	1	14	–	–	2	–	–	–	10	ja	–
VE 86	BUEKWEG I													
	Rübenkamp 260–262, Carpserweg 19	40	–	–	19	6	–	5	9	1	–	13	nein	ja, 30.04.2026
VE 87	BUEKWEG II													
	Buekweg 5–9	30	–	–	9	–	–	12	4	5	–	13	ja	–
VE 88	BUEKWEG III													
	Buekweg 11–15	34	–	–	14	3	–	14	–	3	–	15	ja	–
VE 89	BUEKWEG IV													
	Böckelweg 7, Buekweg 10, 10a–e Zwanckweg 8, 10	52	–	–	17	12	–	9	3	6	5	17	ja	–
VE 90	BUEKWEG V													
	Carpserweg 6, Zwanckweg 5	24	–	6	9	3	–	6	–	–	–	18	ja	–
	Carpserweg 8, 10, Zwanckweg 11, Buekweg 8	35	–	1	4	18	–	12	–	–	–	18	nein	ja, 31.12.2034
	Zwanckweg 11 (Sonderwohnformen)	2	–	1	–	–	–	–	–	–	1	–	–	ja, 31.12.2049

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
22391 HAMBURG (POPPENBÜTTEL)														
VE 15 MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG														
Strengesweg 11+13, Windröschenweg 6, 6a, 8, 8a	6	–	–	–	–	–	–	–	–	6	–	20	ja	–
Heublink 12–14a, Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29, Windröschenweg 1a–c, 5–9, 10–12a	21	–	–	–	–	–	–	–	3	18	–	16	ja	–
Heublink 2–10, Strengesweg 1–9, 15–25, 2–14, 20+22, 28–34, Windröschenweg 1+3, 2b–4	34	–	–	–	5	–	24	–	5	–	–	10	ja	–
VE 69 GOLDRÖSCHENWEG														
Windröschenweg 14, 14 a+b	6	–	–	2	–	–	2	2	–	–	–	14	ja	–
22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)														
VE 74 RAHLSTEDT I														
Nydamer Weg 32a–40b	123	–	12	23	29	12	46	–	1	–	–	9	nein	ja
22149 HAMBURG (RAHLSTEDT)														
VE 80 RAHLSTEDT II														
Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a–h	84	–	6	17	21	12	26	2	–	–	–	9	ja	–
20099 HAMBURG (ST. GEORG)														
VE 40 GEWERBEHOF ST. GEORG														
Lange Reihe 41, Koppel 34	24	–	3	13	–	–	7	–	1	–	–	7	nein	ja, 31.12.2035
VE 54 ST. GEORG VI														
St. Georgs Kirchhof 3	13	–	–	13	–	–	–	–	–	–	–	7	nein	ja, 31.12.2020
VE 55 ST. GEORG I														
Rostocker Straße 13	12	–	1	5	–	–	1	5	–	–	–	8	ja	–
VE 58 ST. GEORG V														
Koppel 80	12	–	–	2	–	–	10	–	–	–	–	8	nein	ja, 31.12.2035
VE 59 ST. GEORG II														
Kirchenweg 2	12	1	–	5	–	–	6	–	–	–	–	8	ja	–
VE 60 ST. GEORG III														
Rostocker Straße 16	10	–	–	–	–	10	–	–	–	–	–	7	ja	–
VE 66 ST. GEORG IV														
Lange Reihe 65b+67	19	–	–	3	–	–	6	–	5	5	–	8	ja	–
20359 HAMBURG (ST. PAULI)														
VE 2 WOHLWILLSTRASSE														
Wohlwillstraße 15	26	17	3	1	–	–	5	–	–	–	–	7	nein	ja
Wohlwillstraße 13+17	20	–	1	–	10	–	9	–	–	–	–	5	ja	–
VE 57 CLEMENS-SCHULTZ-STRASSE														
Clemens-Schultz-Straße 72	12	–	–	3	1	5	–	3	–	–	–	6	ja	–
VE 63 HEIN-HOYER-STRASSE 71														
Hein-Hoyer-Straße 71, Paulinenplatz 4	24	–	–	12	–	–	6	–	6	–	–	6	nein	ja, 31.12.2020
VE 64 PAUL-ROOSEN-STRASSE														
Wohlwillstraße 1	29	–	10	14	–	–	5	–	–	–	–	7	ja	–
VE 67 HEIN-HOYER-STRASSE 67														
Hein-Hoyer-Straße 67	12	1	–	–	–	–	11	–	–	–	–	6	nein	ja, 31.12.2020

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
22767 HAMBURG (ST. PAULI)														
VE 65 BLEICHERSTRASSE														
Bleicherstraße 16	10	1	2	3	–	–	3	–	1	–	6	ja	–	
22395 HAMBURG (SASEL)														
VE 34 ALSTERREDDER														
Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22	99	3	–	3	–	–	70	23	–	–	9	ja	–	
Saselbergring 15+17	48	16	–	16	–	–	16	–	–	–	8	ja	–	
VE 42 HEEGBARG														
Heegbarg 89c	11	5	–	6	–	–	–	–	–	–	9	ja	–	
VE 62 MARMORWEG														
Marmorweg 2a-d	40	–	–	9	–	–	15	–	16	–	14	ja	–	
22457 HAMBURG (SCHNELSEN)														
VE 24 SCHNELSEN I														
Schiffszimmererweg 2a-8f	21	–	–	–	21	–	–	–	–	–	10	ja	–	
Schiffszimmererweg 3a-9e, Riekbornweg 9a-19b	171	–	–	73	85	–	12	–	1	–	5	ja	–	
VE 27 SCHNELSEN II														
Schiffszimmererweg 1a+b	20	–	–	8	–	–	6	2	4	–	9	nein	ja	
VE 28 SCHNELSEN IV														
Kriegerdankweg 33, Von-Herslo-Weg 24-28	51	1	6	21	6	–	12	3	2	–	9	nein	ja	
VE 41 SCHNELSEN III														
Von-Herslo-Weg 12-22, 15-23	134	9	9	36	–	12	52	12	4	–	7	ja	–	
22309 HAMBURG (STEILSHOOP)														
VE 29 BORCHERTRING														
Borcherring 21+23, 67-73	48	–	–	8	28	4	4	–	4	–	6	ja	–	
VE 50 STEILSHOOP														
Gropiusring 14, Schreyerring 7	54	8	–	10	8	–	10	–	18	–	5	ja	–	
Gropiusring 16, Schreyerring 9	54	8	–	10	–	–	28	–	8	–	5	nein	zurzeit nicht, 30.06.2034	
22527 HAMBURG (STELLINGEN)														
VE 35 STELLINGEN I														
Spannskamp 21a-41b, 30+32	330	32	–	103	10	–	136	49	–	–	8	ja	–	
Spannskamp 23a-d, 25a	8	–	–	–	2	–	5	1	–	–	8	nein	ja	
VE 45 STELLINGEN II														
Tierparkallee 32+34	52	8	–	44	–	–	–	–	–	–	8	ja	–	
VE 93 SPANNSKAMP														
Spannskamp 28a, 30a, 30b	46	–	–	16	3	–	13	9	5	–	19	ja	ja, 31.12.2034	
Spannskamp 30c, 30d	22	2	–	13	–	–	5	–	2	–	19	nein	ja	
Spannskamp 30c (Sonderwohnformen)	3	–	1	–	–	–	–	–	1	1	–	–	ja, 31.12.2049	
22359 HAMBURG (VOLKSDORF)														
VE 70 VOLKSDORF														
Meiendorfer Weg 128a+b, Farmsener Landstraße 76, 78a-c	40	–	–	5	5	–	14	4	12	–	10	nein	–	

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar	
21107 HAMBURG (WILHELMSBURG)													
VE 5 WILHELMSBURG													
Fährstraße 92-106, Heinrich-Groß-Straße 1+3, 2+4	100	–	21	69	–	–	10	–	–	–	6	ja	–
22303 HAMBURG (WINTERHUDE)													
VE 13 OTTO-STOLTEN-HOF													
Stammannstraße 17-23, Hanssensweg 22-28, Großheidestraße 35-47, Novalisweg 24-24h	187	9	3	100	1	–	58	9	7	–	8	ja	–
VE 14 KRANZHAUS													
Großheidestraße 20-30, Stammannstraße 20-24, Martin-Haller-Ring 19-22, Meerweinstraße 9-13	146	–	3	77	9	–	57	–	–	–	8	ja	–
VE 38 SEMPERSTRASSE													
Semperstraße 88+90, Großheidestraße 49, Hanssensweg 19	48	3	2	15	18	–	8	1	1	–	8	ja	–
22846 NORDERSTEDT (GARSTEDT)													
VE 46 NORDERSTEDT I													
Platanenweg 4-28, Rüsternweg 1-7	102	–	–	11	1	–	84	–	6	–	8	ja	–
VE 800 SELLMANN													
Platanenweg 2	6	–	–	–	–	–	6	–	–	–	8	ja	–
22844 NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)													
VE 43 NORDERSTEDT II													
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-71	36	–	–	–	–	–	1	–	31	4	12	ja	–
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2-30	116	–	–	32	1	9	56	17	–	1	9	nein	ja
21493 SCHWARZENBEK													
VE 51 SCHWARZENBEK													
Pirschgang 1a-13, 2a-c	102	–	15	30	–	12	45	–	–	–	4	ja	–
Gesamt	8.911	477	277	3.287	1.067	194	2.743	462	368	36			

IMPRESSUM

Herausgeber

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Gegründet am 18. November 1875 im alten Kranzhaus auf dem Brook Nr. 69 in Hamburg
In das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen am 26. November 1875 unter Nr. 6

Fuhlsbüttler Straße 672, 22337 Hamburg
T 040 63800-0
F 040 63800-201
info@schiffszimmerer.de
www.schiffszimmerer.de

Redaktion

V.i.S.d.P. Julia Eble

Konzept & Gestaltung

Format Design Visual Identities, Hamburg

Lektorat

Hamburger Lektorat, Hamburg

Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg

Bilder

Moll/Schoepgens Fotodesign (Titel), Ouh_Desire (U2), Robert Schlossnickel (1, 2, 15), Markus Tollhopf (1, 4, 6, 7, 8, 24, 25, 27), Fotolia (7), Stella Mercedes Schwarzer (9), Pixelbaustelle (10), Miniatur Wunderland (11), Gettyimages (1, 12, 13, 14, 15), Mockupworld (13), Kristina Wedekind (1, 14, 15), Fotofrizz B. Kuhn (26), Kay Schröder (28), Falcon Crest (29), Nicolas Vogelsänger (29), E2A Architekten (30), Brina Blum (U4)

Titelmotiv

Unser Titelbild soll veranschaulichen, dass Sie unseren Geschäftsbericht in diesem Jahr zum ersten Mal ganz bequem auf ihrem Tablet lesen können. Wir drucken nur noch wenige Exemplare und sparen auf diesem Weg viel Papier und hohe Kosten ein.

