



Modernes Wohnen  
aus Tradition

**GESCHÄFTSBERICHT**  
2018

**SCHIFFSZIMMERER  
GENOSSENSCHAFT**







## DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### Vertreterversammlung

(Stand 22.05.2019)

195 von den Mitgliedern  
unmittelbar gewählte 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)

### Aufsichtsrat

(Stand: 22.05.2019)

Vorsitzer

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

stv. Vorsitz

**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

**Carsten Niedermeyer**

(Aufsichtsratsmitglied bis  
26.05.2018)  
Amtszeit: 2017–2020

**Silke Steinig**

Diplom-Ingenieurin  
(Aufsichtsratsmitglied bis  
26.05.2018)  
Amtszeit: 2017–2020

**Dan Stieper** (geb. 1987)

Betriebswirt M.Sc.  
Amtszeit: 2018–2020

**Dierk Vietheer** (geb. 1952)

Polizeibeamter i. R.  
Amtszeit: 2018–2020

**Birgit Wahrenburg-Jähne**

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

**Anita Winkler-Bondartschuk**

(geb. 1956)  
Volljuristin  
Amtszeit: 2019–2022

# DIE SCHIFFSZIMMERER- GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

## Schiffszimmerer in Zahlen – Highlights 2018

**7,12 Euro**

Mit unserer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von monatlich 7,12 Euro liegen wir deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel.



**14.719**

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

  
**102**

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

**78** 

**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.

  
**71**

**Neubauwohnungen** haben wir im vergangenen Jahr fertig gestellt. Diese befinden sich in unserem Quartier Stellingen in der Nähe von Hagenbecks Tierpark. Auf unserem eigenen Grundstück konnten wir insgesamt drei neue Mehrfamilienhäuser errichten.

# Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Legende:

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



AMMERSBEK	219	EILBEK	626	NEUSTADT	723	STELSHOOP	156
ALSTERDORF	203	EIMSBÜTTEL	209	OHLSDORF	845	STELLINGEN	461
BARMBEK-SÜD	344	HAFENCITY	17	POPPENBÜTTEL	67	VOLKSDORF	40
BERGEDORF	208	HORN	27	RAHLSTEDT	207	WILHELMSBURG	100
BERGSTEDT	136	LOHBRÜGGE	434	ST. GEORG	102	WINTERHUDE	381
BILLSTEDT	180	LOKSTEDT	242	ST. PAULI	133	NORDERSTEDT	260
BRAMFELD	163	NEUALLERMÖHE	250	SASEL	198	SCHWARZENBEK	102
DULSBERG	700			SCHNELSEN	397		

Stand: 01.01.2019

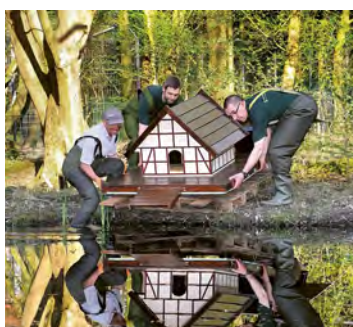
UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2018	2017	2016	2015	2014
MITGLIEDER		14.719	14.698	14.652	14.683	14.660
BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN		8.944	8.873	8.823	8.930	8.890
SONSTIGE OBJEKTE WIE LÄDEN, GARAGEN USW.		4.068	4.058	4.033	4.020	3.967
FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN		71	52	6	40	34
ENERGETISCH MODERNISIERTE WOHNUNGEN		78	120	176	206	174
WOHNUNGEN MIT KÜCHE-/BAD-MODERNISIERUNGEN		193	212	208	244	244
INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG/-SETZUNG	T€	16.374	14.394	15.256	15.549	15.896
INVESTITIONEN IN ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND UMBAU	T€	3.761	4.194	3.945	3.348	4.484
INVESTITIONEN IN NEUBAU UND GRUNDSTÜCKSERWERB	T€	25.145	14.182	19.523	20.993	20.038
FLUKTUATIONSQUOTE	%	7,2	7,5	7,5	8,0	8,3
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (PREISFREIER BESTAND)	€/m <sup>2</sup>	7,12	6,92	6,80	6,69	6,56
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (GESAMTBESTAND)	€/m <sup>2</sup>	6,94	6,77	6,66	6,55	6,39
BETRIEBSKOSTEN MTL.	€/m <sup>2</sup>	1,81	1,91	1,93	1,97	1,99
BILANZSUMME	T€	422.045	399.698	390.609	378.245	359.424
GESCHÄFTSGUTHABEN	T€	45.252	44.928	42.723	40.333	37.151
RÜCKLAGEN	T€	64.780	59.621	54.410	51.308	48.979
UMSATZERLÖSE DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	T€	61.954	61.806	60.952	60.121	59.401
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	5.821	7.858	5.777	3.346	4.096
CASHFLOW NACH DVFA/SG	T€	17.840	19.027	16.399	14.576	13.925
EIGENKAPITALQUOTE	%	26,8	27,1	25,6	24,7	24,8
MITARBEITER	Ø p.a.	102	100	103	103	101
AUSZUBILDENDE	Ø p.a.	4	5	5	6	5
Ø-ALTER WOHNUNGSVERSORGTER MITGLIEDER	Jahre	53,6	53,3	53,1	52,5	52,6



# INHALT



Vorwort des Vorstands **S.2**



Tierisch gut: Ein Zuhause für Familie Ente **S.6**



Unsere „Kranzhaus-Tiger“: Das läuft ja spielend **S.8**



Die Wohnwertmiete – fair und verlässlich **S.10**



Ihr Weg ins Vertreteramt: Gemeinsam wohnen, gemeinsam gestalten! **S.13**



Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz: Wie in einer großen Familie **S.16**

## **Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2018 S.20**

Die Politik S.22

Unsere Mitglieder S.24

Die Vertreterversammlung S.26

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter S.27

Unsere Wohnanlagen S.28

## **Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2018 S.35**

### **Lagebericht 2018 S.39**

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf S.40

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft S.42

Prognose-, Chancen- und Risikobericht S.46

### **Jahresabschluss 2018 S.47**

Bilanz zum 31.12.2018 S.48

Gewinn- und Verlustrechnung 2018 S.50

Anhang des Jahresabschlusses 2018 S.51

Gewinnverwendungsvorschlag S.59

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks S.60

Liste der Vertreter und Ersatzvertreter S.65

Wohnungsbestand am 1. Januar 2019 S.70

# VORWORT DES VORSTANDS



Der Vorstand der Schiffszimmerer-Genossenschaft:  
Ein neues Team mit klaren Vorstellungen.

Gemeinsam erreichen wir mehr, als der Einzelne allein schaffen kann. So sind wir eine Solidargemeinschaft, die wirtschaftlich verantwortlich handelt. Auf diese Weise ermöglichen wir sicheren, attraktiven Wohn- und Lebensraum zu fairen Konditionen.



Deshalb entwickeln wir lebenswerte Quartiere für alle Lebensphasen und es gibt für unsere Mitglieder Dauernutzungs- statt Mietverträge. Deshalb gibt es die Wohnwertmiete. Höchstmögliche Kapitalrenditen stehen nicht in unserem Fokus. Unsere heutigen Mitglieder profitieren von dem, was ihre Vorgänger in mehr als einem Jahrhundert geschaffen haben. Diesen Weg gehen wir verantwortungsbewusst weiter.

#### **Neues Vorstandsteam: Matthias Saß und Thomas Speeth**

Seit dem 1. Februar 2019 arbeiten wir im Vorstand in einer neuen Konstellation zusammen. Wir freuen uns, dass der Aufsichtsrat unserem langjährigen Kollegen Matthias Saß das Vertrauen ausgesprochen hat. Er hat die Nachfolge von Herbert Alfeld angetreten, der Ende März in den Ruhestand gegangen ist. Als neues Vorstandsduo gehen wir die vor uns liegenden Aufgaben und Herausforderungen mit viel Energie an. Dabei setzen wir auf frische Impulse und neue Ansätze. Diese bringt der 35-jährige staatlich geprüfte Immobilienfachwirt und Bilanzbuchhalter genauso mit wie langjährige Erfahrung und umfassende Kenntnisse über unsere Genossenschaft. Seit 15 Jahren ist Matthias Saß bereits für unser Unternehmen tätig. Zunächst als Auszubildender, dann für mehrere Jahre in der betriebswirtschaftlichen Abteilung. Zuletzt verantwortete er als Abteilungsleiter die Fachbereiche Betriebswirtschaft, Mitgliederverwaltung und EDV.

Wir bedanken uns bei Herbert Alfeld für seine 44-jährige Tätigkeit in der Genossenschaft – davon 21 Jahre im Vorstand – und die stets gewinnbringende und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Von Herzen alles Gute für Deinen neuen Lebensabschnitt, lieber Herbert!

### **Attraktiver Wohnraum zu fairen Konditionen**

Mit rund 9.000 Wohnungen in Hamburg und Umgebung spielt unsere Genossenschaft eine tragende Rolle, wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,12 €/m<sup>2</sup> liegen wir deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel, der zuletzt im Herbst 2017 erhoben wurde und damals 8,44 €/m<sup>2</sup> betrug. In den vergangenen Jahren sind die Preise für Immobilien immer weiter gestiegen. Für unser Bestandsmanagement hat dies Vor- und Nachteile: Einerseits sind unsere Grundstücke dadurch viel wertvoller geworden, andererseits müssen wir beim Erwerb neuer Grundstücke ebenfalls die gestiegenen Preise bezahlen. Die Baukosten sind sehr hoch, sodass es schwieriger für uns wird, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Möglich ist dies, wenn wir auf unseren vorhandenen Grundstücken weitere Wohnhäuser errichten. Das haben wir gerade am Spannskamp in Stellingen getan. Eine Alternative zur „Nachverdichtung“ kann die bessere bauliche Ausnutzung durch Abriss und Neubau sein. Deshalb ersetzen wir seit einigen Jahren am Rübenkamp in Ohlsdorf nach und nach alte Nachkriegs- durch moderne Neubauten.

### **Innovative Wohnformen für selbstbestimmtes Wohnen**

In unseren bestehenden Quartieren Rübenkamp und Spannskamp haben wir bis Frühjahr 2019 insgesamt 127 Neubauwohnungen für unsere Mitglieder fertiggestellt. Alle Wohnungen verfügen über barrierearme Grundrisse. Zum ersten Mal in unserer Geschichte bieten wir dort auch neue Wohnformen an: zum Beispiel die erste Vierer-Wohn-Pflege-Gemeinschaft in Hamburg. Unsere neuen Wohnformen sind auch eine Antwort auf die demografische Entwicklung unserer Gesellschaft. Mit der Martha Stiftung haben wir einen starken Partner in Sachen Pflege an unserer Seite. Gemeinsam können wir in Ruhe ausprobieren, ob das Konzept wie vorgesehen von unseren Mitgliedern angenommen wird. Wichtig ist gleichzeitig, dass wir die Familien und Mitglieder von morgen nicht vergessen. Wir sind für alle Altersgruppen da und bieten Sicherheit für Jung und Alt. Wir möchten, dass unsere Mitglieder in jeder Lebensphase bei uns ein passendes Zuhause finden.

### **Kinder sind unsere Zukunft**

Viele unserer Mitgliedervertreter üben ihr Amt bereits seit Jahrzehnten aus. Einige von ihnen haben angekündigt, für die nächsten Wahlen im Jahr 2020 altersbedingt nicht mehr zur Verfügung zu stehen. Es ist uns sehr wichtig, den jüngeren Menschen zu zeigen, wie wertvoll es ist, Mitglied in einer Genossenschaft zu sein. Nur mit nachfolgenden jungen Vertretern und freiwillig Engagierten sind wir dauerhaft stark – auch für die Zeit, in der die Kinder unserer heutigen Mitglieder erwachsen geworden sind und eine eigene Wohnung suchen. Im vergangenen Jahr haben wir daher den Klub der „Kranzhaus-Tiger“ gegründet, mit dem wir bewusst die Kinder unserer Mitglieder an unsere genossenschaftlichen Werte heranführen möchten. Hier lernen die Kinder unsere Genossenschaft in jungen Jahren kennen. Sie erfahren, was es bedeutet, füreinander da zu sein und sich für das gemeinsame Wohl zu engagieren.

### Die Schiffszimmerer-Genossenschaft wird digitaler

Wir stellen uns zukünftig noch effizienter und mitgliederorientierter auf. Hierfür überprüfen wir unsere internen Prozesse und digitalisieren unsere Arbeitsmethoden. Neben zahlreichen Bauprojekten, die wir an verschiedenen Stellen in Hamburg realisieren, ist dies derzeit eine unserer zentralen Aufgaben. Im Laufe des Jahres 2018 haben wir bereits die Grundlage für die Einführung einer „digitalen Wohnungsabnahme“ geschaffen. Zieht ein Mitglied aus seiner Wohnung aus, bearbeiten unsere Mitarbeiter – nach erfolgreichem Abschluss der Testphase – diesen Vorgang vor Ort digital mit einem digitalen Endgerät. Dafür haben wir im vergangenen Jahr alle 9.000 Wohnungsakten digitalisiert.

### Eine wirtschaftliche gesunde SchiffszimmererGenossenschaft

Wir blicken auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2018 zurück. Auch für das laufende Geschäftsjahr sehen wir keine besonderen Risiken für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft. Mit einer Bilanzsumme von rund 420 Millionen Euro sind wir ein bedeutender wirtschaftlicher Teilnehmer am Markt der Hamburger Wohnungswirtschaft. In einer der beliebtesten Städte Deutschlands verfügen wir über einen Bestand an rund 9.000 Wohnungen. Die Nachfrage bleibt nachhaltig gesichert, bedingt durch die guten Lagen und Ausstattungen zu attraktiver Wohnwertmiete in einer langfristig wachsenden Stadt. Wir blicken sehr positiv in die Zukunft.

**Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Sie haben mit ihrer Arbeit im vergangenen Jahr maßgeblich zu der erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen.**

Hamburg, den 10. April 2019



Matthias Saß



Thomas Speeth



TIERISCH GUT

# Ein Zuhause für Familie Ente



In unserer Wohnanlage in Schnelsen haben wir ein neues Gebäude eingeweiht. Mitten im Grünen gelegen, mit Blick auf den See, barrierefrei und für Familien mit Kindern geeignet. Noch nicht einmal Miete müssen die Bewohner zahlen. Zu schön, um wahr zu sein? Nicht für die gefiederten Untermieter in Schnelsen, denn die haben ab jetzt ein Dach über dem Kopf – im ersten Entenhaus unserer Genossenschaft.



Die Initiative für das Entenhaus hat unser langjähriges Mitglied Suse Carlsson ins Leben gerufen. Von ihrem Balkon hat sie einen direkten Blick auf den Teich und beobachtet die Enten mit dem Fernglas. „Am liebsten mag ich, wenn sie angefliegen kommen und elegant auf dem Wasser landen“, schwärmt sie. „Vor allem im Frühjahr gibt es viel zu sehen. Es herrscht ein reger Konkurrenzkampf zwischen den Enterichen um die Entendamen.“

Als sich im vergangenen Jahr immer mehr Katzen auf Entenjagd machten, kam Suse Carlsson die Idee mit einem Entenhaus, das mitten im Wasser steht und vor Räufern geschützt ist. Mit einem Handzettel sammelte die Rentnerin in der Nachbarschaft Spenden – mit großer Resonanz. Die Bewohner waren begeistert von der Idee und der Initiative.

Es sind Projekte wie diese, die das Gemeinschaftsgefühl in einer Wohnanlage stärken und deshalb von unserer Genossenschaft gefördert werden. „Die Mitglieder haben 310 Euro eingesammelt. Eine solch erfolgreiche Initiative haben wir gerne unterstützt und den noch fehlenden Betrag aus unserem Etat für Gemeinschaftspflege aufgestockt“, erklärt Vorstand Thomas Speeth.

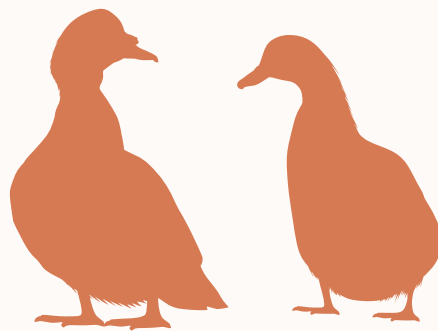
Das neue Heim für die Enten ist 75 cm hoch und 170 cm lang. Bei der Einweihung wurde das Häuschen wie beim Stapellauf eines Schiffes über zwei bereitgelegte Holzplanken ins Wasser bugsiert –





eine heikle Angelegenheit, die die Gäste und allen voran Suse Carlsson aufgeregt beobachteten. Geschäft! Das Entenhaus schwimmt auf dem Wasser und ist sicher mit Edelstahlketten im Boden verankert.

Suse Carlsson ist mit dem Ergebnis ihrer Initiative mehr als zufrieden: „Das passt richtig gut dorthin. Als hätte es schon immer da gestanden.“ Ganz nach der genossenschaftlichen Idee – „Was einer nicht schafft, das schaffen viele“ – haben die Mitglieder unserer Genossenschaft in Schnelsen gemeinsam für die Enten ein neues Zuhause geschaffen. Und vielleicht ziehen die tierischen Bewohner dort schon bald ihren flauschigen Nachwuchs groß ...



### Die Stockente

Die Stockente (*Anas platyrhynchos*) ist eine Vogelart aus der Familie der Entenvögel. Die Weibchen brüten einmal im Jahr ein Gelege von 7 bis 16 Eiern 25 bis 28 Tage lang aus, wobei sie ab März täglich jeweils ein Ei legen.



UNSERE „KRANZHAUS-TIGER“

# Das läuft ja spielend





Im vergangenen Jahr haben wir den Club der „Kranzhaus-Tiger“ gegründet. Eintreten können Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder, wenn sie unter 18 Jahren sind. Wir führen sie als Kinderanwärter auf eine mögliche spätere Mitgliedschaft.

Viele unserer Mitgliedervertreter üben ihr Amt bereits seit Jahrzehnten aus. Altersbedingt werden sie für die nächsten Wahlen im Jahr 2020 nicht mehr zur Verfügung stehen. Es ist also sehr wichtig für uns, den jüngeren Menschen zu zeigen, wie wertvoll es ist, Mitglied in einer Genossenschaft zu sein. Nur mit nachfolgenden jungen Vertretern und freiwillig Engagierten sind wir dauerhaft stark, auch für die Zeit, in der die Kinder unserer heutigen Mitglieder erwachsen sind und eine eigene Wohnung suchen.

In unserem Club der „Kranzhaus-Tiger“ lernen die Kinder unsere Genossenschaft früh kennen. Sie lernen, was es bedeutet, füreinander da zu sein und sich für das gemeinsame Wohl zu engagieren.

Unsere Koordinatorin der „Kranzhaus-Tiger“ ist Annette Müller. Sie ist bereits seit sieben Jahren als kaufmännische Angestellte bei uns beschäftigt. Zusätzlich zu ihrer Tätigkeit in der haustechnischen Abteilung hat sie die Koordination

des Kinderclubs übernommen. Annette Müller organisiert verschiedene Veranstaltungen rund um das Thema Genossenschaft, zu denen sie Kinder und Jugendliche ihrem Alter entsprechend einlädt. In ihrer Freizeit ist sie Jugendtrainerin sowie Jugendwartin in der Handballsparte des SC Alstertal-Langenhorn.

Sprechen Sie Annette Müller an, wenn Sie Fragen haben und werfen Sie hin und wieder einen Blick auf unsere Website. Dort finden Sie aktuelle Informationen rund um die „Kranzhaus-Tiger“.



**Annette Müller**  
Koordinatorin „Kranzhaus-Tiger“

**Sprechzeiten:** Di & Do von 9 – 12 Uhr  
**Tel.:** 040 63800 - 285  
**E-Mail:** [kranzhaus-tiger@schiffszimmerer.de](mailto:kranzhaus-tiger@schiffszimmerer.de)



**SCHIFFSZIMMERER**  
**KRANZHAUS-TIGER**



## INTERVIEW

# Die Wohnwertmiete – fair und verlässlich

Dieses Wohnhaus in St. Georgs Kirchhof mit öffentlich geförderten Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten haben wir im Jahr 1986 erbaut.

Wohnen gehört zu den entscheidenden sozialen und materiellen Grundlagen der menschlichen Existenz. Eine Wohnung bietet Geborgenheit und Sicherheit. Eine Wohnung gibt Raum für individuelle Entfaltung. Die Voraussetzung: Man kann die Wohnung dauerhaft nutzen. Dies ermöglichen wir als Genossenschaft durch einen Dauernutzungsvertrag und unsere Wohnwertmiete. Unser Vorstand Matthias Saß und Corinna Simon aus der Abteilung Wohnungswirtschaft erklären im folgenden Interview die Vorteile unseres Preissystems.



Im Hamburger Stadtteil Sasel entstehen 47 Wohnungen, zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften und ein Gemeinschaftsraum.



**Herr Saß, kommen wir zunächst zur Begriffsklärung: Was genau ist mit dem Begriff „Wohnwertmiete“ gemeint?**

**Matthias Saß:** Den Begriff „Wohnwertmiete“ und die dazugehörenden Regelungen haben wir in unserer Genossenschaft vor ca. 25 Jahren eingeführt. Er macht deutlich, dass wir unsere Wohnanlagen daran messen, wie hoch der dort vorhandene „Wohnwert“ ist. Den Wohnwert definieren wir anhand von sechs festgelegten Kriterien. Diese sind: 1. Ausstattung der Wohnung, 2. Grundriss, 3. Gebäudesubstanz und -art, 4. Lage, 5. Verkehrsanbindung und 6. sonstige Merkmale, wie z.B. das Vorhandensein von Garagen, Waschküchen, Fahrradhäusern etc. Je besser eine Wohnanlage anhand dieser Punkte beurteilt wird, desto höher fällt die jeweils gültige Wohnwertstufe aus.

**Wieso richtet sich unsere Genossenschaft nicht nach dem qualifizierten Mietenspiegel?**

**Corinna Simon:** Der Mietenspiegel sieht lediglich eine Unterteilung anhand der Wohnungsgröße, der Ausstattung (mit Bad und / oder Sammelheizung), des Baualters sowie der Wohnlage vor. Das halten wir für unzureichend. Außerdem werden nur Mieten berücksichtigt, die in den vergangenen vier Jahren neu vereinbart wurden. Hierzu zählen alle Mietveränderungen durch Mieterhöhungen von Bestandsmieten und durch die Neuvermietung von Wohnraum. Bei einer Neuvermietung richtet sich der Preis nach der Nachfrage nach Wohnraum. Diese ist in Hamburg hoch, was wiederum die Preise ansteigen lässt.

**Welche Vorteile haben unsere Mitglieder durch die Wohnwertmiete?**

**MS:** Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,12 €/m<sup>2</sup> liegen wir deutlich niedriger als der aktuelle Hamburger Mietenspiegel von 8,44 €/m<sup>2</sup>. Als Genossenschaft ist es unser Auftrag, unsere Mitglieder zu fördern und mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen. Dies leisten wir zuallererst bei der Berechnung der Grundnutzungsgebühren. Wir kalkulieren nicht gewinnmaximierend, wie es auf dem freien



**„Als Genossenschaft ist es unser Auftrag, unsere Mitglieder mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.“**

**Matthias Saß, Vorstand**

Wohnungsmarkt üblich ist. Auch wir müssen jedoch die für die Erhaltung, Bewirtschaftung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes sowie den Neubau von Wohnanlagen notwendigen Überschüsse erwirtschaften und Preissteigerungen an unsere Mitglieder weiterreichen. Die Preise lassen wir uns dennoch nicht vom Markt diktieren, auf dem Wohnraum in vielen Teilen unserer Stadt derzeit rar und entsprechend hochpreisig ist.

**Welche Kriterien wenden Sie bei der Erhöhung der Wohnwertmiete an?**

**CS:** Die Wohnwertmiete erhöht sich nur im Rahmen der allgemeinen Kostensteigerungen für unsere Genossenschaft. Die gesamten Aufwendungen unserer Genossenschaft werden auf alle Wohnungen und somit auf alle bei uns wohnenden Mitglieder umgelegt. Der Unterschied liegt darin, dass für hochwertige Wohnungen entsprechend der Bewertungskriterien mehr bezahlt werden muss als für nicht so hochwertige Wohnungen.



**MS:** Einmal jährlich überprüfen wir sämtliche Aufwendungen und passen die Wohnwertmiete an, sofern dies nötig ist. Verteilt auf alle knapp 9.000 Wohnungen fällt die Erhöhung gering aus. Seitdem es die Wohnwertmiete gibt, haben wir diese um jährlich durchschnittlich 1,2 Prozent erhöht. In 2016 und 2017 haben wir keine Anpassung durchgeführt. In 2018 kamen wir nicht darum herum und mussten die Nutzungsgebühren um 3 Prozent erhöhen.

**Gibt es Mitglieder, die nicht an der genossenschaftlichen Wohnwertmiete teilnehmen möchten?**

**CS:** Ja, auch die gibt es. Bei Fragen oder Widersprüchen klären wir zuerst ausführlich über das Wohnwertmietensystem und dessen Vorteile auf. Wenn ein Mitglied die Wohnwertmiete danach immer noch ablehnt, bemessen wir die Grundnutzungsgebühr anhand des qualifizierten Hamburger Mietenspiegels. Dem Mitglied muss bewusst sein, dass eine Entscheidung gegen unser genossenschaftliches Wohnwertmietensystem bedeutet, dass hinterher keine Rückkehr mehr möglich ist. Dies kann dazu führen, dass die zu einem späteren Zeitpunkt zu zahlende Grundnutzungsgebühr deutlich über unserer Wohnwertmiete liegt.



„Die gesamten Aufwendungen unserer Genossenschaft werden auf alle bei uns wohnenden Mitglieder umgelegt.“

**Corinna Simon, Abteilung Wohnungswirtschaft**

**Wie halten Sie es mit Erhöhungen der Grundnutzungsgebühr nach Modernisierungen?**

**MS:** Unser Fokus liegt auf der Substanzerhaltung und der behutsamen Erneuerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Selbst nach umfangreichen Modernisierungs- und Wärmedämmmaßnahmen erhöhen wir die Wohnwertmiete nicht im gesetzlich erlaubten Rahmen von acht Prozent der für die Wohnungen aufgewendeten Modernisierungsmaßnahmen. Wir setzen die Wohnanlage in der Regel lediglich um eine Wohnwertstufe von 34 Cent/m<sup>2</sup> und Monat herauf, bei gleichzeitigem Verzicht auf das gesetzliche zustehende Recht zur Mietminderung.

**Matthias Saß**

Der 35-jährige staatlich geprüfte Immobilienfachwirt und Bilanzbuchhalter ist seit Februar 2019 Vorstand der Schiffszimmerer-Genossenschaft. Zuvor verantwortete er als Abteilungsleiter die Fachbereiche Betriebswirtschaft, Mitgliederverwaltung und EDV.

**Corinna Simon**

ist im Jahr 1991 geboren und hat ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau im Juli 2014 bei der Schiffszimmerer-Genossenschaft abgeschlossen sowie im Jahr 2016 ihr Bachelor-Studium „Real Estate“. In der Abteilung Wohnungswirtschaft ist sie für die Kalkulation unserer Wohnwertmiete, für Versicherungsfälle und die Pflege unserer Grundstücksakten verantwortlich.



# Vertreter wahl 2020

IHR WEG INS VERTRETERAMT

## Gemeinsam wohnen, gemeinsam gestalten!

Die Vertreterversammlung ist das wichtigste Organ unserer Genossenschaft. Hier schlägt unser Herz. Möchten Sie die Zukunft unserer Genossenschaft mitgestalten? Als Mitgliedervertreter bilden Sie unser Fundament. Setzen Sie sich für die Interessen Ihrer Nachbarn ein. Für eine starke Gemeinschaft. Lassen Sie unser Herz auch künftig kräftig schlagen. Kandidieren Sie für die Vertreterwahl 2020! →

# Vertreter – ein Amt für Sie?

## Ihre Rechte, Ihre Pflichten.

Als Vertreter haben Sie eine wichtige Aufgabe: die Teilnahme an der jährlichen ordentlichen Vertreterversammlung. Darin liegt zugleich Ihr größtes Recht. Hier wirken Sie direkt und demokratisch auf die Führung unserer Genossenschaft ein.

Die Vertreterversammlung hat umfassende Rechte und jeder Vertreter hat darin eine Stimme, die nicht übertragbar ist. Als Vertreter können Sie dort jährlich unter anderem über den Jahresabschluss, die Gewinnverwendung und die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand entscheiden. Auch Satzungsänderungen kann nur die Vertreterversammlung beschließen. Als Vertreter wählen Sie zudem den Aufsichtsrat.

Mehr Engagement für die Nachbarschaft – ob Sommerfest, Flohmarkt oder Filmabend – ist immer willkommen, aber kein Muss.

\*Für die bessere Lesbarkeit verwenden wir hier die männliche Form. Selbstverständlich schließen wir darin aber alle Geschlechter ein.

## Wir unterstützen Sie.

Damit Sie Ihr Amt bestmöglich ausüben können, bekommen Sie Informationen zu wichtigen Vorhaben der Genossenschaft. Sie haben den direkten Draht zu Vorstand und Aufsichtsrat. Bei der Gestaltung Ihrer Wohnanlage binden wir Sie ein.

- Per Brief, E-Mail oder Telefon holen wir Sie zuerst ins Boot.
- Bei jährlichen Stadtteilzusammenkünften informieren wir Sie über aktuelle Themen rund um unsere Genossenschaft.
- Bei Rundfahrten und Spaziergängen durch unsere Wohnanlagen erfahren Sie alles Wissenswerte über unsere Quartiere, Neubauprojekte und Modernisierung.
- In verschiedenen Workshops bringen Sie Ihre Ideen zu ausgewählten Themen ein und können so aktiv mitgestalten.
- In unserer Veranstaltungsreihe „Informieren | Fortbilden | Austauschen“ bieten wir Ihnen eine bunte Mischung an praxisnahen Themen, Experten-Tipps und die Möglichkeit zum Austausch.
- Wir beraten und unterstützen Sie gerne bei Veranstaltungen für Ihre Nachbarn.



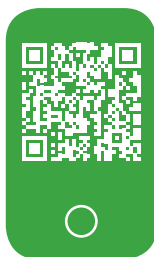
## Vertreterwahl 2020: Ihre Chance.

Gemäß unserer Satzung wählen wir alle fünf Jahre unsere Vertreter und Ersatzvertreter. 2020 ist es wieder so weit. Kandidieren Sie und gestalten Sie die Zukunft unserer Genossenschaft!

Unsere Mitglieder wählen in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Briefwahl Ihre Vertreter in das „Parlament“ der Vertreterversammlung.

Die mögliche Anzahl pro Wahlbezirk ist durch die Satzung festgelegt. Auf 50 Mitglieder im Wahlbezirk kommen je ein Vertreter und ein Ersatzvertreter.

Ein Ersatzvertreter ist nicht stimmberechtigt. Aber seine Mitwirkung im Wahlbezirk und seine Teilnahme an allen Angeboten sind immer willkommen.



Jetzt auch online kandidieren auf  
[www.schiffszimmerer.de/ueber-uns/  
vertreterwahl2020](http://www.schiffszimmerer.de/ueber-uns/vertreterwahl2020)

## Auf geht's zu Ihrer Kandidatur!

Ab sofort können Sie sich für die Vertreterwahlen 2020 aufstellen lassen. Dazu brauchen wir von Ihnen nur Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse und Ihren Beruf.

Voraussetzungen für Ihre Kandidatur: Sie müssen Mitglied sein, volljährig und geschäftsfähig.

Haben Sie Fragen zur Vertreterwahl, Ihrer Kandidatur oder zum Vertreteramt? Dann wenden Sie sich gerne an:

**Corinna Simon und Viola L'Hommedieu**

Telefon: **040 / 63 80 0-253 bzw. -167**

E-Mail: **vertreterwahl@schiffszimmerer.de**

Später können Sie auch den Wahlausschuss in Ihrem Wahlbezirk ansprechen. Alle Kandidaturen, die dem Wahlvorstand zugehen, werden an die Wahlausschüsse der Wahlbezirke weitergeleitet.

Weitere Informationen zur Vertreterwahl finden Sie auf [www.schiffszimmerer.de/ueber-uns/vertreterwahl2020](http://www.schiffszimmerer.de/ueber-uns/vertreterwahl2020) und in unserem Mitglieder magazin „bei uns“.

WOHNGEMEINSCHAFT FÜR  
MENSCHEN MIT DEMENZ

# Wie in einer großen Familie

In den Quartieren Spanskamp und Rübenkamp bietet unsere Genossenschaft erstmals Wohn-Pflege-Gemeinschaften für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung an. Unser Kooperationspartner ist die Martha Stiftung.



In unseren Neubauten im Spanskamp und Rübekamp führen wir zum ersten Mal neue Wohnformen ein: z. B. eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Senioren.



Neun pflegebedürftige Menschen, die aufgrund von demenzbedingten Fähigkeitsstörungen auf Dauer in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkt und damit hilfebedürftig sind, finden dort ein neues Zuhause – gut und sicher versorgt. Die Diagnose einer dementiellen Erkrankung ist Voraussetzung für einen Anspruch auf einen Platz. Die Bewohner der Demenz-WG wohnen auf einer Gesamtfläche von 340 m<sup>2</sup> und führen einen gemeinsamen Haushalt. Jedes WG-Mitglied bewohnt ein eigenes Zimmer mit eigenen Möbeln. Küche und Wohnzimmer nutzen die Mieter gemeinsam. Der Grundriss sieht neun barrierefreie Einzelwohneinheiten (17-22 m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad (4-6 m<sup>2</sup>) vor sowie einen Gemeinschaftsraum (rund 70 m<sup>2</sup>). Daran schließt eine Außenterrasse von knapp 30 m<sup>2</sup> an, die entsprechend sicher gestaltet ist.

Die Bewohner sind hier in guten Händen. Professionelles Pflegepersonal kümmert sich um sie. Rund um die Uhr werden die Bewohner von einem ambulanten Pflegedienst betreut, den die Angehörigen selbst auswählen. Unser Kooperationspartner Marta Stiftung hat mit dem „Bärenhof“ in Langenhorn viele Jahre Erfahrung mit einer WG für demenzkranke Menschen. „Das Konzept der Demenz-WG bietet die Chance, dass Demenzkranke länger selbstbestimmt leben. Angehörige werden entlastet, können zugleich aber Einfluss ausüben und Verantwortung übernehmen“, erklärt Wolfgang Janzen, Geschäftsführer Ambulante Pflege St. Markus in der Martha Stiftung.

Die Angehörigen spielen in der Organisation des Alltags eine wichtige Rolle. Sie können sich im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten einbringen und sich engagieren. Die Gruppe der Angehörigen schließt vorab eine gemeinsame Vereinbarung, um verbindliche Absprachen des zukünftigen Miteinanders festzulegen. Wenn beispielsweise jemand neu in die Wohngemeinschaft einziehen möchte, geschieht dies nach dem „Probewohnen“ und unter Einverständnis aller Beteiligten.

Die Bewohnerinnen und Bewohner werden im Hinblick auf ihre Bedarfe unterstützt und gefördert. Sie werden durch ihren Alltag begleitet, damit ein strukturierter Tagesablauf ihnen Orientierung bietet. Sie erledigen nach Möglichkeit alltägliche Dinge im Haushalt wie Waschen und Nähen, sie gehen einkaufen und kochen und essen gemeinsam. Auch Freizeitaktivitäten wie Gedächtnistraining oder Gymnastik kommen nicht zu kurz. „Die strukturierte Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner bzw. der Angehörigen kann die Lebensqualität wesentlich beeinflussen“, sagt Wolfgang Janzen. In einer familienähnlichen Struktur führen sie trotz ihrer Beeinträchtigung durch die demenzielle Erkrankung weiterhin einen relativ „normalen“ Alltag, den sie selbst mitgestalten können.



Die Bewohner werden durch ihren Alltag begleitet.





Gemeinsam statt einsam: In der Wohn-Pflege-Gemeinschaft gestalten die Bewohner ihren Alltag nach ihren persönlichen Vorlieben. Sie können sich auch in ihr eigenes Zimmer zurückziehen.

Für Wolfgang Janzen von der Martha Stiftung ist die Demenz-WG eine wertvolle Alternative, um betroffene Angehörige vor einer Unterbringung in einem Heim zu bewahren und sie dennoch dem Krankheitsbild entsprechend sicher versorgt zu wissen. Die Erfahrungen der Martha Stiftung mit solchen Wohngemeinschaften sind durchweg positiv. Die meisten Angehörigen, die Betroffene in einer Wohngemeinschaft untergebracht haben, können sich laut Wolfgang Janzen mittlerweile keinen besseren Weg vorstellen. „Die Bewohner verbleiben in einer gewohnten, häuslichen Umgebung. Sie nehmen weiterhin an alltäglichen Abläufen teil, halten den Kontakt zum Umfeld und vereinsamen nicht. Sie leben in der Demenz-WG mit vertrauten Menschen um sich herum – wie in einer großen Familie.“





# BERICHT DES DES VORSTANDS

über das Geschäftsjahr 2018



## Die Politik

**Hamburg gehört zu den größten Wachstumsregionen in Deutschland. Seit Anfang der 1990er-Jahre nimmt die Bevölkerung stetig zu. Die Hansestadt wächst – insbesondere durch den Zuzug junger Menschen auf der Suche nach Ausbildungs- und Arbeitsplätzen.**

Aktuell leben 1,8 Millionen Menschen in der Hansestadt. Es wird erwartet, dass es bis 2030 bis zu 2 Millionen sein werden. Jährlich wächst Hamburg um 30.000 neue Hamburgerinnen und Hamburger – also um die Größe einer mittleren Stadt. Mit einem Durchschnittsalter von 42,1 Jahren ist Hamburg das Bundesland mit den jüngsten Einwohnerinnen und Einwohnern in Deutschland.

Trotz nachhaltigem Zuzug jüngerer Menschen und steigender Geburtenzahlen nimmt auch der Anteil der älteren Hamburgerinnen und Hamburger zu: 2035 werden in Hamburg voraussichtlich 425.000 Menschen über 65 Jahre alt sein – das entspricht einem Zuwachs von 90.000. 120.000 von ihnen sind dann sogar über 80 Jahre alt. Der demografische Wandel hat begonnen, denn die Lebenserwartung der Menschen steigt.

Deshalb unterstützt der Hamburger Senat lebenslanges und generationenübergreifendes Wohnen im eigenen Quartier mit einem Förderprogramm, das die Lebensqualität in Hamburg für alle Generationen verbessern soll. Die Stadt investiert in Barrierefreiheit, fördert Pflegeeinrichtungen und baut alternative Wohnformen für Senioren aus. Bei der Umsetzung dieses Konzepts spielt die Zusammenarbeit mit Wohnungsbau- und Pflegeunternehmen eine wesentliche Rolle. Bis zu 1,2 Millionen Euro stellt der Senat jährlich zur Verfügung, damit in dem Förderprogramm „**Wohnen bleiben im Quartier**“ Wohnprojekte für Pflegebedürftige realisiert werden können. Lebenslang und generationenübergreifend sollen Menschen mit passgenauer Unterstützung auch im hohen Alter oder mit Behinderung selbstständig und selbstbestimmt in ihrer gewohnten Umgebung leben können. Gute

Begegnungs- und Teilhabemöglichkeiten runden das Konzept ab.

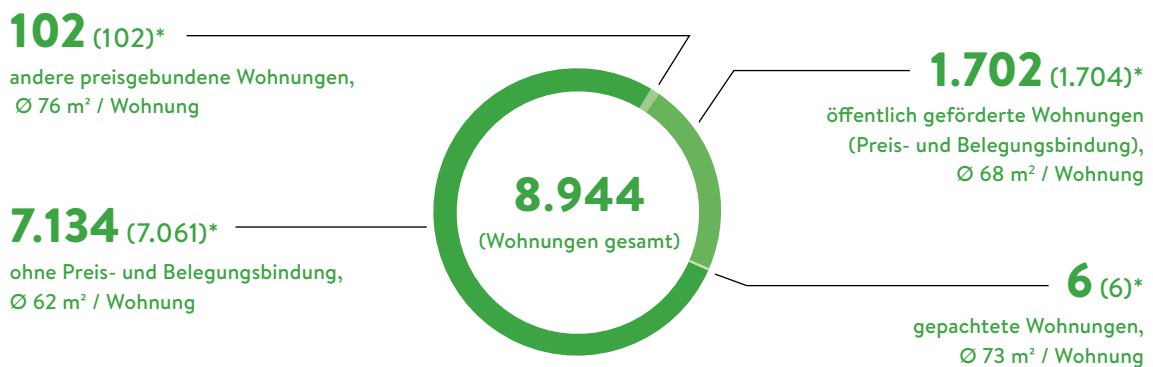
Mit dem „**Bündnis für das Wohnen in Hamburg**“ hat Hamburg bereits 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe in der Förderung des Wohnungsneubaus gesetzt: Die Vereinbarung zwischen dem Senat und den Verbänden der Wohnungswirtschaft sowie SAGA Unternehmensgruppe unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozial verträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauaktivitäten konnten so deutlich erhöht werden. Das Kernziel des Bündnisses ist es, 10.000 neue Wohneinheiten jährlich zu sichern. Davon sind mindestens 30 Prozent geförderter Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung.

Im vergangenen Jahr 2018 wurden 2.466 Mietwohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) hat zudem Förderungen für die Errichtung von 3.001 sozial gebundenen Neubauwohnungen bewilligt. Der größte Teil davon (2.546 Wohnungen) ist öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einer Anfangsmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Hinzu kommen 455 Wohnungen im 2. Förderweg für Haushalte mit mittlerem Einkommen und einer Anfangsmiete von 8,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Damit sind die Zielzahlen für den sozialen Wohnungsbau das siebte Jahr in Folge erreicht.

Für den Neubau sollen auch in den Jahren 2019 und 2020 Förderungen von über 3.000 Wohnungen ermöglicht werden. Die Mindestbindungszeiten werden in der Neubauförderung von bisher 15 auf jetzt 20 Jahre verlängert. Dazu werden die Förderkonditionen wesentlich verbessert.

Seit 2011 hat Hamburg über 20.000 öffentlich geförderte Wohnungen im Neubau bewilligt.

## Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2019



\* Vorjahreszahlen in Klammern

## Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 01.01.2019



\* Vorjahreszahlen in Klammern

## Unsere Mitglieder

**Unser Auftrag ist es, unsere Mitglieder mit attraktivem Wohnraum zu einem angemessenen Preis zu fördern. Als Genossenschaft sind wir eine Solidargemeinschaft, die wirtschaftlich verantwortungsbewusst handelt und das genossenschaftliche Prinzip der Selbsthilfe fördert und umsetzt. Die Teilhabe und die Mitgestaltung unserer Mitglieder und Vertreter haben für uns einen hohen Stellenwert.**

Die Kinder unserer Mitglieder im Alter unter 18 Jahren sollen schon in jungen Jahren erfahren, dass das Wohnen in unserer Genossenschaft etwas Besonderes ist. Auf Wunsch nehmen wir sie in eine Anwärterliste auf. Alle Kinder und Jugendlichen auf dieser Anwärterliste sind unsere „**Kranzhaus-Tiger**“. Wir planen Veranstaltungen, Ausflüge und Ferienfreizeiten für sie und halten sie über neue Projekte unserer Genossenschaft auf dem Laufenden. Sind sie eines Tages erwachsen, haben sie gute Aussicht auf die Versorgung mit einer Wohnung, vorausgesetzt, sie sind flexibel und nicht an einen Stadtteil gebunden. Natürlich erhoffen wir uns auch, sie im Erwachsenenalter als Engagierte für unsere Genossenschaft zu gewinnen. Nur so kann der genossenschaftliche Gedanke auch in Zukunft bestehen.

Mitten im Zentrum unserer Hamburger Wohnanlagen befindet sich unser Quartier Rübenkamp. Dieses wird seit 13 Jahren von Grund auf erneuert. Alte Nachkriegsgebäude werden durch moderne, barrierearme Neubauten ersetzt. Für den fünften Bauabschnitt fand im Juni 2018 das Richtfest statt. Die Leitung des Bezirksamts Hamburg-Nord bezeichnete das Quartier als ein Muster-Bauprojekt in Hamburg. Erstmals in unserer langen Geschichte haben wir dort für unsere Mitglieder neue Wohnformen geschaffen: zum Beispiel eine Wohngemeinschaft für Menschen mit demenzieller Erkrankung, die im März 2019 bezogen wurde.

Auch am Spannskamp in Stellingen haben wir ein Richtfest gefeiert. Im Rahmen der Nachverdichtung unseres Quartiers haben wir drei Mehrfamilienhäuser gebaut. Und noch viel mehr als das: Unser Schiffszimmerer-Konzept „**Mehr Quartier**“ ist mit der Fertigstellung der Neubauten am Spannskamp zum ersten Mal komplett umgesetzt worden. Wir betreiben am Spannskamp gemeinsam mit der Martha Stiftung eine Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen, eine Mehr-Generationen-Wohngemeinschaft für körperlich eingeschränkte Menschen sowie eine Pflegewohnung auf Zeit. Ein neuer Gemeinschaftsraum für alle Mitglieder und eine persönlich anwesende Quartiersentwicklerin vervollständigen unseren inklusiven Ansatz von „**Mehr Quartier**“.

Stolz nahmen die Mitglieder die Ehrenurkunde entgegen, die unser Vorstand Thomas Speeth anlässlich des **50-jährigen Bestehens der Wohnanlage Schnelsen** an diejenigen überreichte, die 1968 in die damaligen Neubauten eingezogen waren und dort noch heute wohnen. Livemusik, zahlreiche Attraktionen für Kinder und Erwachsene und Bilderbuchwetter sorgten für eine unbeschwerter Feier.

Noch im alten Jahr konnten wir bei Bratwürstchen, heißer Suppe und warmen Getränken unseren neuen **Kinderspielplatz in der Rahlstedter Wohnanlage Nydamer Weg** einweihen. Vorstand Thomas Speeth und der SPD-Abgeordnete Ole Thorben Buschhüter durchtrennten symbolisch das rot-weiße Flatterband am Eingang und eröffneten den Spielplatz. Fast drei Jahre hatten sich die Kinder unserer Mitglieder gedulden müssen. Doch das Warten hat sich gelohnt: Der neu aufgebaute Kinderspielplatz hat ein tolles Klettergerüst, einen kleinen Fußballplatz, eine Nestschaukel und einen Seilzirkus bekommen.

Auch eine Balancierkombination, eine stabile Tischtennisplatte, ein Sandkasten, mehrere Sitzbänke, ein Kletterturm mit Rutsche und kleine Spielhäuser wurden aufgebaut.

mit einem Betrag von 120.000 Euro aus dem Integrationsfonds unterstützt. An der Auswahl der Spielgeräte haben wir unsere Mitglieder und ihre Kinder im Jahr 2017 in drei Workshops beteiligt.

Der alte Spielplatz war Ende 2015 nach intensiver Nutzung durch Bewohner der benachbarten Erstaufnahmeeinrichtung beschädigt worden und musste aus Sicherheitsgründen von uns abgebaut werden. Die Stadt Hamburg hat den Wiederaufbau

<b>MITGLIEDERENTWICKLUNG 2018</b>		
	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand am 01.01.2018	14.698	294.908
Zugänge 2018		
a) durch Aufnahme	283	4.733
b) durch Übertragung	133	2.197
c) durch weitere Anteile	0	2.601
	416	9.531
Abgänge 2018		
a) durch Kündigung	137	2.023
b) durch Übertragung (davon verstorben 17)	135	2.197
c) durch Ausschluss	1	14
d) durch Tod im Geschäftsjahr	93	1.526
e) durch Tod in früheren Jahren	29	409
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	1.221
	395	7.390
Veränderungen	21	2.141
<b>Stand am 01.01.2019</b>	<b>14.719</b>	<b>297.049</b>

<b>GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2018</b>		
	€	€
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2018		44.196.314,71
Abgang früherer Jahre	61.350,00	
Abgang durch Übertragung	327.936,35	
Abgang per 31.12.2018	717.306,08	-1.106.592,43
Zugang 2018		1.444.988,85
<b>Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2019</b>		<b>44.534.711,13</b>



## Die Vertreterversammlung

Am 26. Mai 2018 fand unsere ordentliche Vertreterversammlung statt. Im Hotel Grand Elysée berichteten Aufsichtsrat und Vorstand von einem wirtschaftlich sehr erfolgreichen Geschäftsjahr. Der Jahresüberschuss betrug 2017 rund 7,9 Mio. Euro. Die Vertreterinnen und Vertreter stimmten einer Dividendenausschüttung in Höhe von 4 Prozent zu.

Die Teilnehmer unserer **Stadtteilzusammenkünfte** erwartete im vergangenen Jahr anstelle des seit langen Jahren gepflegten Fragen- und Antworten-Formats ein Themenpark, in dem sie sich ganz nach ihrem persönlichen Interesse über unterschiedliche Projekte unserer Genossenschaft informieren konnten. Wir berichteten ausführlich über unsere Neubauten am Rübenkamp und am Spannskamp, gaben Informationen zu den Kinder-Anwartschaften („Kranzhaus-Tiger“), beantworteten Fragen zu unseren neuen Wohnformen und berieten sie, was in einem technischen

Notfall zu tun ist. Das neue Format fand Anklang und wird zukünftig fortgeführt.

In Form eines Rundgangs durch unsere Wohnanlagen in **St. Georg** fand die jährliche **Vertreter-Informationsfahrt** statt. In diesem bunten Stadtteil Hamburgs mit zahlreichen stilvollen Altbauten, Bars, Boutiquen und Cafés gibt es vieles zu sehen und zu entdecken. Zu Fuß machte dies allen Teilnehmenden viel Spaß.

Auch im Jahr 2018 boten wir unseren Vertreterinnen und Vertretern wieder ein umfangreiches **Fortbildungsangebot** 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.

## Der Aufsichtsrat

**Sechs neu zu besetzende Aufsichtsratsämter** standen im vergangenen Jahr im Fokus der Vertreterversammlung. Aufgrund der Vielzahl an Bewerbern für die freien Positionen dauerten die Wahlen mehrere Stunden. Zu den langjährigen Mitgliedern Arne Brüggemann, Dirk Burmester,

Hilbert Hinz und Dierk Vietheer kamen Beate Böttcher, Eberhard Brandt, Dan Stieper, Oliver Thiele-Lorenzen und Anita Winkler-Bondartschuk dazu. Auf der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde **Arne Brüggemann zum Vorsitz** des Gremiums gewählt.

## Der Vorstand

Gemeinsam mit den Mitarbeitenden und dem Aufsichtsrat feierte Vorstandsmitglied **Thomas Speeth** im Oktober seine **25-jährige Dienstzugehörigkeit**. Der Architekt und Immobilienfachwirt (EBZ) ist seit April 2017 im Vorstand unserer Genossenschaft, nachdem er zuvor Prokurist und Leiter der technischen Abteilung war.

Kurz vor Weihnachten 2018 bestellte der Aufsichtsrat **Matthias Saß in den Vorstand**, als Nachfolger von Herbert Alfeld, der im März 2019

in den Ruhestand trat. Matthias Saß nahm seine Tätigkeit als Vorstand am 1. Februar 2019 auf. Als staatlicher geprüfter Immobilienfachwirt und Bilanzbuchhalter ist er bereits seit mehr als 15 Jahren in unserer Genossenschaft tätig, zuletzt als Abteilungsleiter der Fachbereiche Betriebswirtschaft, Mitgliederverwaltung und EDV. „Wir freuen uns, dass wir mit Matthias Saß einen ausgewiesenen Experten der Wohnungswirtschaft aus unserem eigenen Haus in den Vorstand berufen konnten.“

## Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Seit 1966 bietet die Schiffszimmerer-Genossenschaft die berufliche Ausbildung in unterschiedlichen Berufen an. Seitdem haben insgesamt 126 junge Leute bei uns ihren ersten Schritt in ihr Berufsleben gemacht. Und sehr viele davon sind bei uns geblieben: Mehr als ein Fünftel unserer derzeitigen festangestellten Belegschaft hat bei uns gelernt. Im Jahr 2018 belief sich die durchschnittliche Zugehörigkeitsdauer aller Mitarbeitenden auf 17,88 Jahre, woran unsere ehemaligen Auszubildenden einen maßgeblichen Anteil haben. Unsere lange Tradition als Ausbildungsbetrieb setzen wir stetig fort. Auch 2018 begannen wieder zwei angehende Immobilienkaufleute ihren beruflichen Weg bei uns.

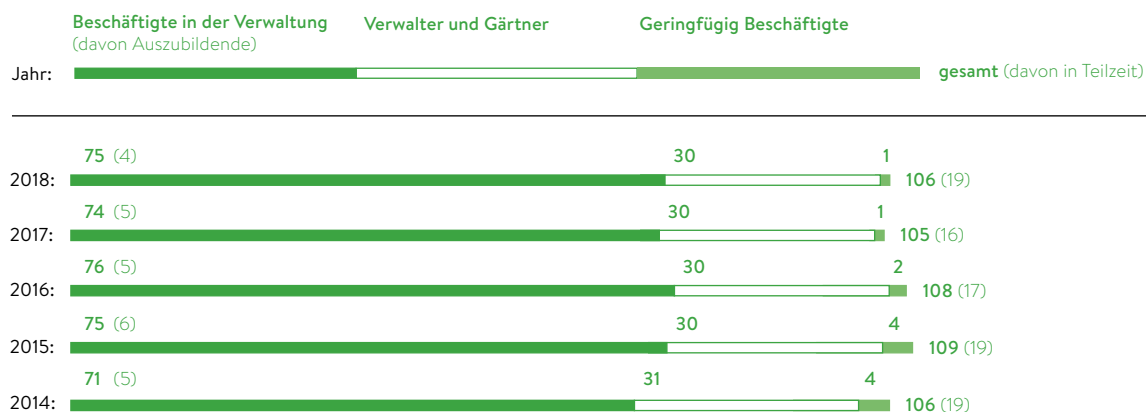
Besonders stolz sind wir auf die stattliche Zahl an ehemaligen Auszubildenden, die ihre Ausbildung bei uns nicht nur abgeschlossen, sondern darüber hinaus für ihren Abschluss eine besondere Auszeichnung erhalten haben. Im vergangenen Jahr wurde unsere ehemalige Auszubildende Annika Kleineidam für den bundesweit besten Abschluss als Immobilienkauffrau von unserem Bundespräsidenten Frank-Walter Steinmeier persönlich geehrt. Vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat sie ein Stipendium für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate an einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerich-

teten Hochschule erhalten. Annika Kleineidam ist nicht unsere einzige ehemalige Auszubildende, die ein solch fantastisches Ergebnis erzielt hat. Insgesamt haben seit dem Jahr 2006 fünf weitere von ihnen einen sehr guten Abschluss gemacht. Unter ihnen auch Matthias Saß, der heute im Vorstand unserer Genossenschaft tätig ist.

Gerade in der heutigen Zeit des Fachkräftemangels ist es eine große Freude für ein Unternehmen, begabte junge Menschen für die Ausbildung im eigenen Haus zu gewinnen. Damit wir auch in Zukunft ein attraktiver Arbeitgeber für nachkommende Generationen bleiben, werden wir unsere internen Arbeitsabläufe auf den Prüfstand stellen und ggf. modernisieren. In einem Haus der Genossenschaft, dessen Bau wir im siebten Bauabschnitt derzeit am Rübenkamp planen, wollen wir in einigen Jahren modernste Arbeitsbedingungen bieten.

Mit ihren Fähigkeiten und Fertigkeiten sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Grundlage für den Erfolg unseres Unternehmens. In jährlichen Mitarbeiter-Entwicklungs-Gesprächen geben sie und ihre Führungskräfte sich gegenseitig Feedback, um die Zusammenarbeit weiter zu verbessern und festzulegen, wie sie sich weiterentwickeln können. Es stehen vielfältige Möglichkeiten zur Weiterbildung für die gesamte Belegschaft zur Verfügung.

## Entwicklung der Mitarbeiterzahlen



# Unsere Wohnanlagen

## Instandhaltung | Modernisierung

Modernes Wohnen aus Tradition – das ist für uns Versprechen und Anspruch zugleich. Daher haben wir für die Instandhaltung/-setzung im Jahr 2018 insgesamt 16,4 Mio. Euro (Vorjahr: 14,4 Mio. Euro) investiert. Für die energetische Modernisierung durch Wärmedämmung wurden 2018 zusätzliche 3,8 Mio. Euro ausgegeben

(Vorjahr: 4,2 Mio. Euro). Unter anderem hat die Genossenschaft 2018 mit einem Aufwand von über 4,3 Mio. Euro in 193 Wohnungen Küchen und/oder Bäder modernisiert sowie im Rahmen des sogenannten Zuzahlungsprogramms, an dem die Mitglieder anteilig die Kosten mittragen, die Wohnungsausstattung verbessert.



Diese Ansicht zeigt das Ergebnis des ersten Bauabschnitts unserer energetischen Modernisierung der Hans-Schwenkel-Wohnanlage.



## Großinstandsetzung unter Denkmalschutz

### Dulsberg

Mit derselben Herausforderung - wie vor einigen Jahren im Eimsbüttler Moorkamp - wieder eine denkmalgerechte Optik herzustellen, begannen

wir im Herbst 2016 in der Wohnanlage **Dulsberg** mit der Erneuerung der Holzfenster. Die in drei Bauabschnitten erfolgte Maßnahme für 540 Wohnungen wurde Ende 2018 abgeschlossen.

## Energetische Modernisierung

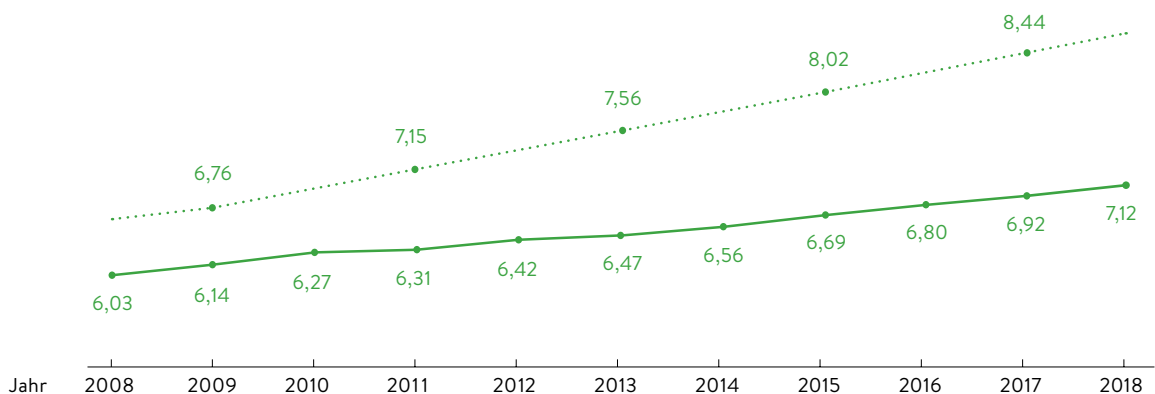
### Langenhorn

In der **Hans-Schwenkel-Wohnanlage** haben wir im Jahr 2018 den ersten Bauabschnitt der energetischen Modernisierung vollständig abgeschlossen und sind mit den Arbeiten am zweiten

Bauabschnitt weit fortgeschritten. 2019 erfolgen die Restarbeiten sowie die Ausführung von Bauabschnitt 3. Insgesamt sind fünf Bauabschnitte geplant (477 Wohnungen).

## Unsere „Wohnwertmiete“ und der Hamburger Mietenspiegel im Vergleich

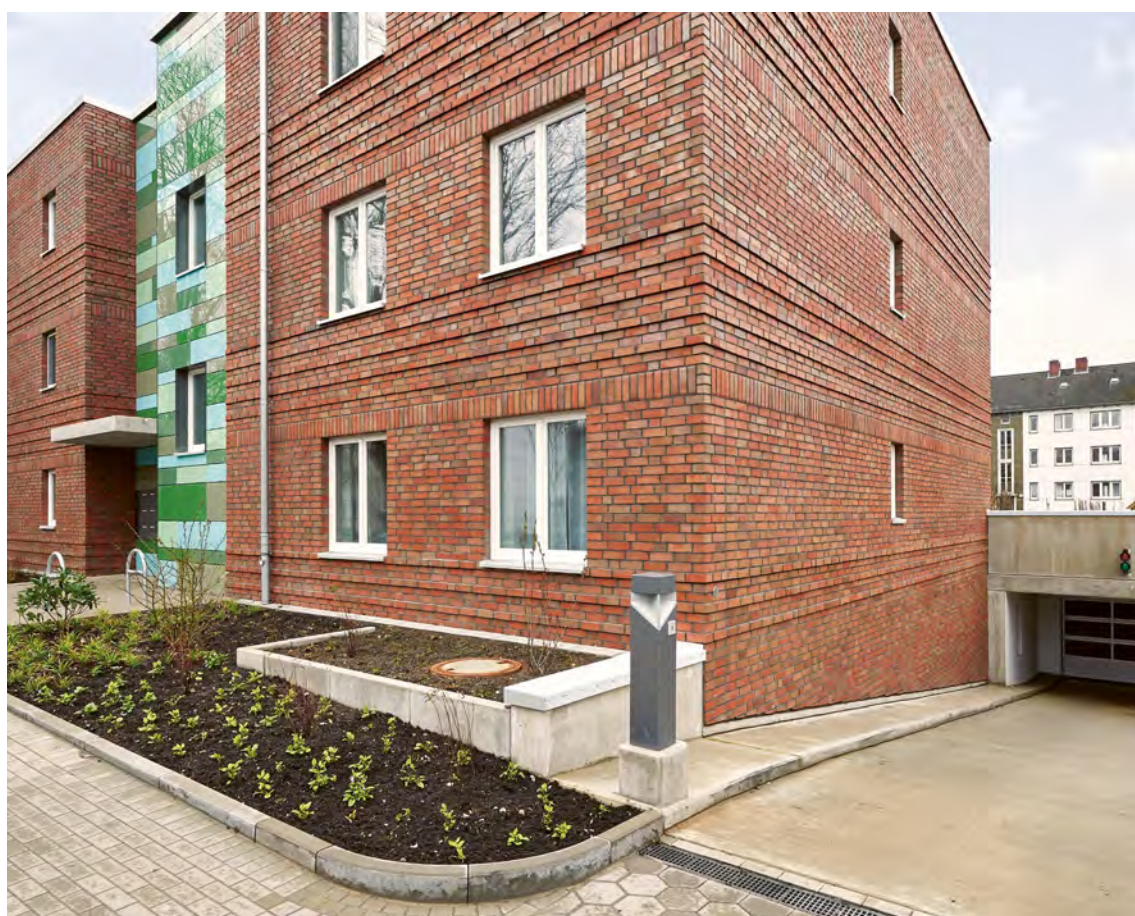
- ..... Hamburger Mietenspiegel in Euro / m<sup>2</sup> (ø); der Hamburger Mietenspiegel wird nur alle zwei Jahre erhoben.
- „Wohnwertmiete“ (Grundnutzungsgebühr) preisfreier Wohnungen in Euro / m<sup>2</sup> (ø)



## Neubau | Quartiersentwicklung

Alle bei uns wohnenden Mitglieder und ihre Angehörigen sollen in möglichst jeder Lebensphase ein attraktives Wohnumfeld für ein selbstbestimmtes Leben vorfinden. Im Rahmen von Neubau und Grundstückserwerb haben wir im Jahr 2018 rund 25,1 Mio. Euro investiert (Vorjahr: rund 14,2 Mio. Euro).

Die wesentlichen Bausteine unserer ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind Barrierearmut und -freiheit, ambulante Versorgungsdienste, Infrastruktur im öffentlichen Raum und freiwilliges Engagement. Dieses charakteristische Schiffszimmerer-Konzept mit dem Namen „**Mehr Quartier**“ sorgt am Markt für Sichtbarkeit.



Unsere Mitglieder sind gerade in die fertigen Neubauten des fünften Bauabschnitts im Quartier Rübenkamp eingezogen. Dazu gehört auch ein großzügiger und heller Gemeinschaftsraum.

**MEHRQUARTIER**  
Ein Konzept der Schiffszimmerer-Genossenschaft





### Ohlsdorf | Quartier Rübenkamp

Die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung unseres Quartiers am Rübenkamp auf einer Gesamtfläche von über 45.000 m<sup>2</sup> wird uns voraussichtlich noch bis 2028 beschäftigen. Dort entfernen wir nach und nach die nicht mehr zeitgemäßen Altbauten aus den 1950er-Jahren.

Im Juni 2018 feierten wir das Richtfest für den **5. Bauabschnitt**. Anfang dieses Jahres wurden die 60 neuen Wohnungen fertiggestellt, außerdem zwei Tiefgaragen mit 39 Parkplätzen, ein Nachbarschaftstreff, eine Pflegewohnung auf Zeit und eine Wohngemeinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung.

In 10 dieser Wohnungen wurde im Zuge unserer Mitwirkung am Projekt AGQua (Aktive und Gesunde Quartiere) eine weiterreichende Elektroninstallation als Basis für zukunftsfähige Assistenzsysteme eingebaut.

Die Abrissarbeiten für den sechsten Bauabschnitt starteten im Frühjahr 2019.

Seit August 2014 begleiten wir unsere Neubautätigkeit mit einer Quartiersentwicklung, mittlerweile unter eigener Federführung. Wie im Quartier Spannskamp ist die Martha Stiftung auch im Rübenkamp unser verlässlicher Partner in Sachen „neue Wohnformen“.





### Stellingen | Spannskamp

Zwischen unseren Bestandsgebäuden sind seit 2017 drei moderne und barrierearme Neubauten am Spannskamp entstanden. Auf einer Gesamtfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> haben wir 68 Wohnungen, zwei Tiefgaragen mit 38 Parkplätzen, einen Quartierstreff, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung, eine Mehr-Generationen-Wohngemeinschaft für körperlich eingeschränkte Menschen und eine Pflegewohnung auf Zeit gebaut. Im Dezember 2018 erfolgten die Schlüsselübergaben an die neuen Wohnungsnutzer und die Martha Stiftung. Die Stiftung ist Vermieter und gleichzeitig Anbieter pflegerischer und hauswirtschaftlicher Dienstleistungen unserer neuen Wohnformen.

Die in einer ersten Etage auf rund 165 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche entstandene ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft bietet vier Einzelapartements (17 - 25 m<sup>2</sup>). Diese verfügen jeweils über eine kleine Küchenzeile, ein eigenes Bad und eine Loggia. Zusätzlich gibt es eine Gemeinschaftsfläche mit einer barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Küche (inkl. Flurbereich zusammen rund 70 m<sup>2</sup>). Wir schaffen damit neuen Wohnraum für Menschen mit Unterstützungsbedarf.

Die ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen ist im Erdgeschoss desselben Neubauhauses auf einer Gesamtwohnfläche von 340 m<sup>2</sup> eingezogen. Dieser Grundriss beinhaltet neun barrierefreie Einzelwohneinheiten (17-22 m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad (4-6 m<sup>2</sup>) sowie einen Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche (rund 70 m<sup>2</sup>). Daran schließt sich auch eine Außenterrasse von knapp 30 m<sup>2</sup> an.



### Sasel | Petunienweg

Seit 2016 sind wir Eigentümer einer früheren Vorbehaltsfläche für den S-Bahn-Ausbau im Petunienweg. Im Nordteil des Grundstücks bauen wir drei Häuser mit 47 Wohnungen, zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften und einem Gemeinschaftsraum. Außerdem entsteht eine Tiefgarage mit 51 Stellplätzen. Anfang 2018 haben wir die Baugenehmigung erhalten und das Grundstück für die Bauarbeiten vorbereitet, indem wir Bäume gefällt und Garagen abgebrochen haben. Nach der Vergabe der Bauleistungen ist der Baubeginn für Sommer 2019 geplant. Wenn die Witterungsverhältnisse mitspielen, können wir die Gebäude bis Sommer 2020 fertigstellen.

### Poppenbüttel | Matthias-Streng-Siedlung

Im Jahr 2017 konnte ein weiterer Altbau entfernt werden. Das frei gewordene Grundstück im Windröschenweg 2 + 2a soll im Rahmen des Bebauungsplans Poppenbüttel 40 mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden, das sich am Rande der Siedlung harmonisch in die Umgebung einfügt. Anfang 2019 haben wir die Baugenehmigung erhalten.





### HafenCity | Baakenhafen

Im Baakenhafen werden wir 75 genossenschafts-eigene barrierefreie Wohnungen bauen (1,5-4 Zimmer) und einen Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse. 18 Wohnungen sind in öffentlicher Förderung geplant (2. Förderweg). 23 Wohnungen sollen preisreduziert angeboten werden. 34 Wohnungen sind frei finanziert vorgesehen.

Die Baugenehmigung liegt vor. Der Grundstückskauf ist am 20. April 2018 erfolgt. Die Grundsteinlegung fand gemeinsam mit unserem Partner Hamburg Leuchtfeuer, der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen und im Beisein der Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeld sowie des Bezirksamtsleiters Hamburg Mitte, Falko Drossmann, am 29. März 2019 statt.

### Pergolenviertel | Barmbek-Nord

Das Pergolenviertel ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte innerhalb Hamburgs. Dort werden in den nächsten Jahren 1.400 Wohnungen entstehen, die zu einem großen Teil familiengerecht, barrierefrei und rollstuhlgerecht sind. Die Gebäude werden 3- bis 8-geschossig, mit großen, durchlässigen und grünen Innenhöfen.

Auf dem Baufeld 3a im nördlichen Teil kooperieren wir mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG und der Kaifu-Nordland eG. Durch uns werden 30 Wohnungen im 1. und 2. Förderweg entstehen. Die Baugenehmigung liegt vor. Wir beginnen 2019 mit den Bauarbeiten. Fertigstellung ist voraussichtlich im Sommer 2020.



# BERICHT DES AUF SICHTSRATS

über das Geschäftsjahr 2018

## Das Geschäftsjahr 2018 war für die Schiffszimmerer-Genossenschaft ein im gleichen Maße ereignisreiches und erfolgreiches Jahr.

Der Satzungsausschuss hat in guter und konstruktiver Arbeit eine Anpassung der Satzung vorbereitet, die im Februar dieses Jahres von der Vertreterversammlung beschlossen wurde.

Aus wirtschaftlicher Perspektive ist die um rund 22 Mio. € auf 422 Mio. € erhöhte Bilanzsumme hervorzuheben. Das Eigenkapital hat um mehr als 4 Mio. € auf inzwischen rund 113 Mio. € zugenommen; dabei haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder geringfügig erhöht.

Der Aufsichtsrat hat den im Jahr 2019 anstehenden Eintritt von Herbert Alfeld in den Ruhestand vorbereitet und mit Matthias Saß einen bestens geeigneten Nachfolger gefunden.

Im Aufsichtsrat gab es weitreichende personelle Veränderungen.

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

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 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 ferner in eigenen Sitzungen sowie auf Grundlage von Erkenntnissen seines Betriebswirtschafts-Ausschusses, seines Bau- und Technik-Ausschusses sowie des Ausschusses für Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten über die aktuelle Lage des Unternehmens und über die laufende Geschäftsführung unterrichtet.

Anschließend an die Konstituierung des Aufsichtsrats nach der letztjährigen Vertreterversammlung hat der Aufsichtsrat beschlossen,

- den Ausschuss Betriebswirtschaft in Prüfungsausschuss umzubenennen und die Prüfungsaufgaben des Ausschusses Bau und Technik mit zu übernehmen,
- den Ausschuss Bau und Technik aufzulösen,
- einen neuen Ausschuss Kommunikation zu bilden,
- den Ausschuss für Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten unverändert fortzuführen.

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

Unverändert ist dabei, über Satzung und Gesetz hinaus, die gemeinsam mit dem Vorstand erarbeitete Zukunftsplanung. Diese legt die Leitlinien der Arbeit zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft fest und wird im Jahr 2019 turnusgemäß überarbeitet.

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

## 2. Wechsel im Vorstand:

Herbert Alfeld hatte den Aufsichtsrat nach vorheriger Absprache darüber unterrichtet, dass er Ende März 2019 in den Ruhestand treten wird. Herbert Alfeld war 44 Jahre für die Genossenschaft tätig, davon 21 Jahre im Vorstand. Ende März 2019, im Rahmen einer gleichzeitig stimmungsvollen und unterhaltsamen Veranstaltung mit Mitarbeitern und Ehemaligen, haben wir Herbert Alfeld gebührend in den Ruhestand verabschiedet. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herbert Alfeld für die langjährige und gleichzeitig erfolgreiche Leitung der Genossenschaft und wünscht ihm alles Gute!

Als Nachfolger konnte der Aufsichtsrat Matthias Saß gewinnen. Matthias Saß ist ein ausgewiesener Experte der Wohnungswirtschaft, der die Genossenschaft von Grund auf kennt und über fundierte kaufmännische Erfahrung verfügt. Mit seinen Kompetenzen und Erfahrungen wird er eine sehr gute Ergänzung zu unserem Vorstand Thomas Speeth sein.

## 3. Weitreichende Veränderungen im Aufsichtsrat:

Von der Vertreterversammlung wurden fünf neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Die neuen Mitglieder sind  
Beate Böttcher,  
Anita Winkler-Bondartschuk,  
Eberhard Brandt,  
Dan Stieper und  
Oliver Thiele-Lorenzen.

Mit den bisherigen Mitgliedern Dierk Vietheer, der von der Vertreterversammlung wiedergewählt wurde, sowie Arne Brüggmann, Dirk Burmester und Hilbert Hinz ist der gesamte Aufsichtsrat in neuer Zusammensetzung zügig arbeitsfähig geworden und hat eine überarbeitete Geschäftsordnung beschlossen. Eine wesentliche Hauptaufgabe, die Suche nach einem geeigneten Nachfolger für Herbert Alfeld, konnte noch im Jahr 2018 erfolgreich abgeschlossen werden. Ein reibungsloser Übergang im Vorstand wurde damit gewährleistet. Neben den regelmäßigen Aufgaben und Tätigkeiten waren Mitglieder des Aufsichtsrats im Satzungsausschuss bei der Vorbereitung der Satzungsänderung tätig. Der Aufsichtsrat arbeitet innerhalb des Gremiums erfolgreich und vertrauensvoll zusammen. Das Gleiche gilt in der 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:

Aus wirtschaftlicher Perspektive ist die um rund 22 Mio. € auf 422 Mio. € erhöhte Bilanzsumme hervorzuheben. Das Eigenkapital hat um mehr als 4 Mio. € auf inzwischen rund 113 Mio. € zugenommen und beträgt damit 26,8 %; dabei haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder geringfügig erhöht. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und Rückstellungen gedeckt. Der Zins- und Kapitaldienstanteil an den Sollmieten ist durch die weiterhin günstige Zinssituation ein weiteres Mal auf inzwischen 32,4 % gesunken. Die Genossenschaft ist damit weiterhin gut für das von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene umfangreiche Bauprogramm, das aus Modernisierungen und Neuinvestitionen besteht, gerüstet.

#### 6. Quartiers- und Freiwilligenmanagement:

Das Quartiers- und Freiwilligenmanagement hat einen Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen dargestellt. Die Einbindung der verschiedenen Partner wird hierbei einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen. Eine weitere Förderung und Begleitung des freiwilligen Engagements unserer Mitglieder vor Ort muss weiter erfolgen, wenn ein erfolgreiches und engagiertes Quartiersmanagement fortbestehen soll.

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

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2018 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

#### 8. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2018 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Dank des Aufsichtsrats gilt allen Vertreterinnen und Vertretern für die im vergangenen Jahr mit großem Einsatz geleistete Arbeit. Hervorgehoben werden soll hierbei die erfolgreiche Arbeit des Satzungsausschusses. Der Aufsichtsrat hofft auf ihr anhaltendes Engagement, insbesondere mit Hinblick auf die im Jahr 2020 anstehenden Vertreterwahlen.

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

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

Hamburg, den 8. April 2019

# LAGEBERICHT 2018

# 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 8.938 eigene Wohnungen mit 568.711 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 114 Gewerbeobjekte mit 12.903 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 3.921 Stellplätze – davon 2.605 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 gelegen sind.

Ende 2018 haben wir unseren Neubau im Spanskamp an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Der 5. Bauabschnitt in Ohlsdorf wird den Bewohnerinnen und Bewohnern in Kürze übergeben. Die energetische Modernisierung in Norderstedt ist abgeschlossen und die in Langenhorn wird im nunmehr 3. Bauabschnitt fortgesetzt.

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 2018 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 6,94 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 6,77 Euro im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsg Gebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 7,12 Euro je Quadratmeter (im Vergleich: Hamburger Mietenspiegel mit 8,44 Euro je Quadratmeter).

Nachdem wir unsere genossenschaftliche Wohnwertmiete seit drei Jahren stabil gehalten haben, mussten wir diese im Jahr 2018 aufgrund von Kostensteigerungen generell um rd. 3 % erhöhen. Die Anpassungen erfolgen zu festen Terminen. Wir halten diese Maßnahme für notwendig, unseren Mitgliedern gegenüber aber auch für moderat und verträglich.

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 7,2 % im Jahr 2018 (Vorjahr: 7,5 %) auf einem der niedrigsten Werte in den vergangenen Jahren.



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

	PLAN 2018	IST 2018	IST 2017
	T€	T€	T€
Sollmieten (ohne Betriebskosten)	48.700	49.100	48.293
Instandhaltung (ohne Eigenleistungen)	16.200	16.374	14.394
Zinsaufwand (inkl. für Rückstellungen)	7.400	7.342	7.754
Jahresüberschuss	5.300	5.821	7.858

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 28,13 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: 24,94 Euro je Quadratmeter). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 3,8 Mio. Euro (Vorjahr: 4,2 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert. Außerdem werden auch durch unser eigenes Personal regelmäßig Instandhaltungsleistungen erbracht.

Der Jahresüberschuss 2018 fällt annähernd so aus, wie im November 2017 vorsichtig geplant. Einen wichtigen Einfluss hatten hierbei wiederum die sehr niedrigen Darlehenszinsen. Im Vergleich zum Vorjahr fallen insbesondere die Instandhaltungsaufwendungen – im geplanten Rahmen – höher aus.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da der Wohnungsbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft durch die differenzierten Lagen, 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 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	399.225,6	94,6	380.261,1	95,1	18.964,5
Umlaufvermögen	22.819,8	5,4	19.437,2	4,9	3.382,6
Bilanzsumme	422.045,4	100,0	399.698,3	100,0	22.347,1

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	112.982,5	26,8	108.518,0	27,1	4.464,5
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	17.827,7	4,2	15.972,6	4,0	1.855,1
Verbindlichkeiten	268.840,8	63,7	255.247,5	63,9	13.593,3
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	22.394,4	5,3	19.960,2	5,0	2.434,2
Bilanzsumme	422.045,4	100,0	399.698,3	100,0	22.347,1

Das Anlagevermögen beträgt 94,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 4,5 Mio. Euro zu. Davon entfallen 5,8 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,6 Mio. Euro und 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro) auf den Nettozugang bei den Geschäfts-

guthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,6 % gestiegener Bilanzsumme stichtagsbezogen 26,8 % (Vorjahr: 27,1 %).

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 z. B. 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 im Geschäftsjahr 2,4 % gegenüber 2,9 % im Vorjahr. Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug

im Geschäftsjahr 13,5 % (Vorjahr 14,7 %) und der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete 32,4 % (Vorjahr 33,5 %).

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und zeitlicher 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 20.07.2018 bis zum 19.07.2019.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die wir unter Anwendung des DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard Nr. 21) erstellt haben.



<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	T€	T€
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresüberschuss	+ 5.820,7	+ 7.858,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 10.173,4	+ 10.095,9
Veränderung langfristiger Rückstellungen	+ 1.855,1	+ 1.041,2
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	- 9,5	+ 31,8
<b>CASHFLOW NACH DVFA/SG 1)</b>	<b>+ 17.839,7</b>	<b>+ 19.027,3</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	+ 175,8	- 396,9
Veränderung sonstiger Aktiva	- 2.205,3	- 16,9
Veränderung sonstiger Passiva	+ 1.843,5	+ 1.513,2
Beteiligungserträge u. Ä.	- 122,2	- 120,0
Zinsaufwendungen für Darlehen u. Ä.	+ 6.754,4	+ 7.152,7
Zuzahlungen für Modernisierungen	- 91,1	- 93,3
Ertragsteueraufwand	+ 525,5	+ 38,3
Ertragsteuerzahlungen	+ 11,7	- 254,9
<b>CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>+ 24.732,0</b>	<b>+ 26.849,5</b>
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 89,1	+ 3,7
Ausgaben für		
Modernisierung / Neubau vor Abzug von Zuschüssen	- 25.057,3	- 18.544,6
Grunderwerb	- 5.246,2	- 42,8
Ausstattungsgegenstände u. Ä.	- 311,8	- 206,9
Beteiligungserträge u. Ä.	+ 122,2	+ 120,0
<b>CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>- 30.404,0</b>	<b>- 18.670,6</b>
<b>III. FINANZIERUNGSBEREICH</b>		
Fremdmittel		
Valutierung von Darlehen für Modernisierung/Neubau	+ 23.000,0	+ 10.000,0
Rückzahlung von Darlehen/Umschuldungen	- 61,4	- 2.291,2
planmäßige Tilgung von Darlehen	- 9.345,3	- 9.164,4
Zinsaufwendungen für Darlehen u. Ä.	- 6.754,4	- 7.152,7
Veränderung der Geschäftsguthaben	+ 323,6	+ 2.205,1
Auszahlung von Dividende 2017/2016	- 1.679,8	- 1.575,8
Zuschüsse für Modernisierung und Neubau	+ 1.397,8	+ 211,2
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 91,1	+ 93,3
<b>CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>+ 6.971,6</b>	<b>- 7.674,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+ 1.299,6</b>	<b>+ 504,4</b>
<b>IV. FINANZMITTELFONDS</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 1.299,6	+ 504,4
Finanzmittelfonds am 31.12.2017 / 31.12.2016	+ 6.504,0	+ 5.999,6
<b>FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2018 / 31.12.2017</b>	<b>+ 7.803,6</b>	<b>+ 6.504,0</b>

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 der Abschreibungen. Unter Berücksichtigung von Zinsen und Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit 8.632,3 Tsd. Euro im Jahr 2018 gegenüber 10.532,4 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 Wohn-

anlage in Ohlsdorf und der Nachverdichtung unserer Wohnanlage im Spannskamp insbesondere die Bauvorhaben im Petunienweg, im Baakenhafen, im Pergolenviertel sowie in Poppenbüttel. Des Weiteren führen wir die planmäßigen energetischen Modernisierungen weiter fort, in Langenhorn und demnächst auch in Steilshoop. Die Finanzierung ist durch eingebrachte Grundstücke, Fremdmittel und Eigengeld gesichert.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung wurde vom Vorstand aufgrund der besonderen, niedrigen Zinssituation beschlossen, den Neuerwerb von weiteren freiwilligen Geschäftsanteilen vom 01.01.2018 an für zunächst drei Jahre auf sechs Anteile je Mitglied zu beschränken.

## 2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018	2017	Veränderung
	T €	T €	T €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	6.880,2	8.535,8	- 1.655,6
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung	- 211,9	-466,8	254,9
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	32,1	71,5	- 39,4
Finanzergebnis	- 503,1	-436,5	- 66,6
Neutrales Ergebnis	148,9	192,7	- 43,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 525,5	- 38,3	- 487,2
Jahresüberschuss	5.820,7	7.858,4	- 2.037,7

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Beim **Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung** sind einerseits gestiegene Mieterträge und gesunkene Zinsaufwendungen zu verzeichnen und andererseits deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung** ist geprägt durch Abbruchkosten, die im Vorjahr höher ausfielen.

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 der 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, mit 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.

Besondere Risiken mit Einfluss auf die künftige Entwicklung der Genossenschaft sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Die bereits umgesetzten und in den kommenden Jahren vorgesehenen Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und Erneuerung des Wohnungsbestandes werden die Position der 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. Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren bleibt daher herausfordernd.

Wir rechnen für das Jahr 2019 mit Sollmieten von 50,3 Mio. Euro und Zinsaufwendungen (inkl. für Rückstellungen) von 7,2 Mio. Euro und planen die Instandhaltungsaufwendungen mit 16,2 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,6 Mio. Euro.

Die Sollmieten werden im Jahr 2019 insbesondere auch aufgrund der Erstvermietung von Neubauten steigen. Mit nennenswerten Leerständen

und umfangreichen 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.

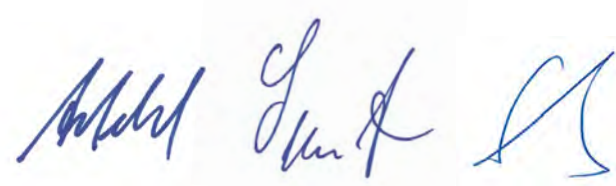
Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 20. November 2018 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2019 bis 2023, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird.

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

Hamburg, den 8. März 2019

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-  
Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld

Speeth

Saß



# JAHRESABSCHLUSS 2018

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		93.703,67	133.003,04
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	372.742.733,30		363.195.295,66
2. Grundstücke ohne Bauten	1.252.057,61		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	72.845,59		103.676,79
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	704.564,59		759.310,18
5. Anlagen im Bau	20.734.520,81		13.080.593,52
6. Bauvorbereitungskosten	3.335.224,83		2.938.731,73
7. Geleistete Anzahlungen	239.400,00	399.081.346,73	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
2. Andere Finanzanlagen		52,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>399.225.622,40</b>	<b>380.261.130,92</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		11.931.934,77	10.923.740,45
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	284.446,56		203.417,31
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.395,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.620.286,62	2.912.128,18	1.606.425,11
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.803.624,80	6.503.992,99
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		172.053,57	199.630,77
<b>Bilanzsumme</b>		<b>422.045.363,72</b>	<b>399.698.337,55</b>

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	534.173,53		513.300,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	44.534.711,13		44.196.314,71
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 645,04 €)	183.132,55	45.252.017,21	218.850,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 590.000,00 € (Vorjahr: 790.000,00 €)	10.081.000,00		9.491.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.300.000,00 € (Vorjahr: 3.100.000,00 €)	30.800.000,00		28.500.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.288.595,36 € (Vorjahr: 1.321.531,43 €)	23.918.721,05	64.799.721,05	21.630.125,69
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	5.820.713,63		7.858.378,83
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	2.890.000,00	2.930.713,63	3.890.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>112.982.451,89</b>		108.517.969,23
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	17.827.699,00		15.972.558,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.968.299,00	20.795.998,00	2.792.476,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	235.434.295,74		220.563.197,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.626.283,83		34.690.623,81
3. Erhaltene Anzahlungen	14.263.898,25		12.994.109,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	728.083,94		380.681,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.534.075,89		3.498.967,15
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 436.836,99 € (Vorjahr: 0,00 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 20.676,61 € (Vorjahr: 7.511,27 €)	516.319,01	288.102.956,66	118.134,66
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		163.957,17	169.621,26
<b>Bilanzsumme</b>	<b>422.045.363,72</b>		399.698.337,55



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.954.398,67		61.806.065,64
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	118.315,12	62.072.713,79	34.070,13
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.008.194,32	240.946,21
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		287.106,82	255.847,13
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.089.442,31	1.014.388,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	27.031.841,26		24.732.178,63
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	27.031.841,26	3.872,87
Rohergebnis		37.425.615,98	38.615.266,07
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.767.754,12		5.548.880,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 2.025.627,79 € (Vorjahr: 1.319.143,73 €)	3.114.359,82	8.882.113,94	2.373.761,02
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.173.362,11	10.095.938,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.904.634,48	3.307.561,32
9. Erträge aus Beteiligungen		121.853,90	119.597,61
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		35.667,20	51.345,27
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 587.178,00 € (Vorjahr: 601.739,00 €)		7.341.625,20	7.754.347,33
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		525.538,58	38.339,67
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.755.862,77	9.667.379,88
14. Sonstige Steuern		1.935.149,14	1.809.001,05
15. Jahresüberschuss		5.820.713,63	7.858.378,83
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.890.000,00	3.890.000,00
17. Bilanzgewinn		2.930.713,63	3.968.378,83

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2018

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-Verlust-Rechnung 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 3 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 2018 betrifft dies unsere Modernisierung in Langenhorn. Bei den Außenanlagen wird eine einheitliche Nutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Technische Anlagen und Maschinen werden über 5 bis 10 Jahre und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung über 3 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 5 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 4.964 Tsd. Euro. Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,450 %) mit insgesamt 1.602 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 3,25 % zum 30.11.2018 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 2.751 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 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird für Altersteilzeit-Vereinbarungen und für Mitarbeiter-Jubiläen 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	01.01.2018	ZUGANG	UMBUCHUNGEN	ABGANG	31.12.2018
	€	€	€	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	710.235,37	62.792,84		-827,42	772.200,79
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	618.551.334,64	12.364.456,51	6.987.913,15	-160.439,57	637.743.264,73
Grundstücke ohne Bauten	0,00	1.252.057,61			1.252.057,61
Technische Anlagen und Maschinen	843.491,49	12.183,07		-19.066,83	836.607,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.124.954,41	236.821,89		-243.069,32	2.118.706,98
Anlagen im Bau	1.308.0593,52	12.897.391,21	-5.243.463,92		20.734.520,81
Bauvorbereitungskosten	2.938.731,73	2.152.323,96	-1.744.449,23	-11.381,63	3.335.224,83
Geleistete Anzahlungen	0,00	239.400,00			239.400,00
	637.539.105,79	29.154.634,25	0,00	-433.957,35	666.259.782,69
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Beteiligungen	50.520,00				50.520,00
Andere Finanzanlagen	0,00	52,00			52,00
	50.520,00	52,00	0,00	0,00	50.572,00
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	638.299.861,16	29.217.479,09	0,00	-434.784,77	667.082.555,48

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 31.12.2017. Unser Anteil beträgt 20 % gleich 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 351.688,59 Euro am 31.12.2017. Im Jahr 2017 entstand ein Jahresüberschuss von 8.227,09 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 14 Tsd. Euro.

Unter der **Position Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 590 Tsd. Euro enthalten.

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

## | Abschreibungen

KUMULIERT 01.01.2018	IM GESCHÄFTSJAHR	AUF ABGANG	KUMULIERT 31.12.2018	BUCHWERT 31.12.2017	BUCHWERT 31.12.2018
€	€	€	€	€	€
577.232,33	102.092,21	-827,42	678.497,12	133.003,04	93.703,67
255.356.038,98	9.727.759,37	-83.266,92	265.000.531,43	363.195.295,66	372.742.733,30
0,00			0,00	0,00	1.252.057,61
739.814,70	43.014,27	-19.066,83	763.762,14	103.676,79	72.845,59
1.365.644,23	289.114,63	-240.616,47	1.414.142,39	759.310,18	704.564,59
0,00			0,00	13.080.593,52	20.734.520,81
0,00	11.381,63	-11.381,63	0,00	2.938.731,73	3.335.224,83
0,00			0,00	0,00	239.400,00
257.461.497,91	10.071.269,90	-354.331,85	267.178.435,96	380.077.607,88	399.081.346,73
0,00			0,00	50.520,00	50.520,00
0,00			0,00	0,00	52,00
0,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00	50.572,00
258.038.730,24	10.173.362,11	-355.159,27	267.856.933,08	380.261.130,92	399.225.622,40

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

	T€
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	1.476
Mitarbeiter-Jubiläen	461
Altersteilzeit-Vereinbarungen	457
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	574

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

<b>VERBINDLICHKEITEN</b>					
	<b>INSGESAMT</b>	<b>RESTLAUFZEIT UNTER 1 JAHR</b>	<b>RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE</b>	<b>RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE</b>	<b>GESICHERT</b>
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>235.434.295,74</b> (220.563.197,01)	<b>9.687.839,86</b> (7.968.272,99)	<b>41.157.699,73</b> (33.361.701,21)	<b>184.588.756,15</b> (179.233.222,81)	<b>235.434.295,74</b> <sup>1)</sup> (220.563.197,01) <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>33.626.283,83</b> (34.690.623,81)	<b>1.078.095,42</b> (1.064.340,06)	<b>8.730.392,38</b> (4.553.026,31)	<b>23.817.796,03</b> (29.073.257,44)	<b>32.582.600,48</b> <sup>1)</sup> (33.623.435,12) <sup>1)</sup>
Erhaltene Anzahlungen	<b>14.263.898,25</b> (12.994.109,06)	<b>14.263.898,25</b> (12.994.109,06)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>728.083,94</b> (380.681,37)	<b>728.083,94</b> (380.681,37)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>3.534.075,89</b> (3.498.967,15)	<b>3.534.075,89</b> (3.498.967,15)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>516.319,01</b> (118.134,66)	<b>516.319,01</b> (118.134,66)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>0,00</b> (0,00)
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>288.102.956,66</b> (272.245.713,06)	<b>29.808.312,37</b> (26.024.505,29)	<b>49.888.092,11</b> (37.914.727,52)	<b>208.406.552,18</b> (208.306.480,25)	<b>268.016.896,22</b> (254.186.632,13)

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 3,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro) abgerechnete Heizkosten und 8,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,2 Mio. Euro) abgerechnete andere Betriebskosten. Des Weiteren enthalten die Unfertigen Leistungen rund 0,7 Mio. Euro, die noch abzurechnende Heizkosten der Periode 01.07.2017 bis 30.06.2018 betreffen.

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

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen mit 252,3 Tsd. Euro den Veranlagungszeitraum 2017.

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

## D Sonstige Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und -Verlust-Rechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich – mit Ausnahme von Satzungsänderungen – nicht ereignet.

2. Es bestehen nicht in der Bilanz auszuweisende oder zu vermerkende finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen u. Ä. von rd. 20 Mio. Euro. Den Verpflichtungen stehen fest zugesagte Fremd-

mittel bzw. Eigenmittel gegenüber.

Darüber hinaus besteht eine Bauverpflichtung für insgesamt ca. 80 Wohnungen aus einem Grundstückskaufvertrag.

Außerdem bestehen u. a. Leasingverträge für mehrere Kraftfahrzeuge.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich (Vorjahreswerte in Klammern) beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE		TEILZEITBESCHÄFTIGTE	
Kaufmännische Mitarbeiter	42	(43)	16	(13)
Technische Mitarbeiter	12	(12)	1	(1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	29	(29)	1	(1)
Sonstige nebenamtlich tätige Mitarbeiter	-	(-)	1	(1)
	<b>83</b>	<b>(84)</b>	<b>19</b>	<b>(16)</b>

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

#### 4. Mitgliederbewegung 2018

ANFANG	ZUGANG	ABGANG	ENDE
14.698	416	395	14.719

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	338.396,42
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	12.600,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	8.831.400,00

#### 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 (Vorsitzer)  
Thomas Speeth  
Matthias Saß (ab 01.02.2019)

#### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Arne Brüggemann (Vorsitzer)  
Oliver Thiele-Lorenzen (ab 26.05.2018; stellv. Vorsitzler)  
Dirk Burmester  
Hilbert Hinz  
Dierk Vietheer  
Beate Böttcher (ab 26.05.2018)  
Eberhard Brandt (ab 26.05.2018)  
Dan Stieper (ab 26.05.2018)  
Anita Winkler-Bondartschuk (ab 26.05.2018)  
Carsten Niedermeyer (bis 26.05.2018)  
Silke Steinig (bis 26.05.2018)

## Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2018	€	5.820.713,63
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	590.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	2.300.000,00
<b>BILANZGEWINN 2018</b>	€	<b>2.930.713,63</b>

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.765.398,53
Einstellung in Andere Ergebnissrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	1.165.315,10

Hamburg, den 8. März 2019

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld



Speeth



Saß

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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 von §§ 316 ff. HGB

## Grundsätzliche Feststellungen

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

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 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind 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.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand war im Prüfungszeitraum satzungsgemäß besetzt.

Anfang 2018 war der Aufsichtsrat nach § 28 Abs. 3 Satzung in vier Sitzungen nicht beschlussfähig, da nicht alle verbleibenden Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen teilgenommen haben. Mit der Wahl und Neubesetzung des Aufsichtsrats bei der Vertreterversammlung in 2018 war der Aufsichtsrat in den folgenden Sitzungen beschlussfähig.

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

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 (Anlage 1 und 2) der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, unter dem Datum vom 09.04.2019 den



folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

### „Bestätigungsvermerk des 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 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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 31.12.2018 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 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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 deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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 dem Unternehmen 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 Vertreter 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 über die 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 Rechnungslegungsgrundsatzes 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 des Unternehmens.

• 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 09.04.2019

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

Prüfungsdienst

gez. Klein  
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas  
Wirtschaftsprüfer“

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, den 09.04.2019

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

Prüfungsdienst

gez. Klein  
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas  
Wirtschaftsprüfer“



# Liste der Vertreter und Ersatzvertreter 2018

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 01.03.2019

## 1 - NEUSTADT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Weiß	Hans-Peter	12677
Rotenberg	Gabriele	20778
Saalberg	Ines	22563
Muszynski	Hans-Joachim	13275
Klein	Karin	40708
Nicholson	Birgit	14718
Atapek-Yagan	Belma	32193
Beutel	Bettina	30251
Aydemir	Özkan	34874
Lachnit	Christl	25786
Burkart	Dagmar	17999
Schelter	Eberhard	26817
Sterr	Christian	34838
Hartmann	Detlef-Felix	40345

## 2 - ST. PAULI

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
John	Jürgen	24455
Nolden	Gregor	38488
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hoffmann	Marcus	40785

## 3 - ST. GEORG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Stüve	Martin	29430
Grauert	Nicki	36433
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Seidel	Dieter	20250

## 4 - WILHELMSBURG

ohne Vertreter

## 5 - EIMSBÜTTEL I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Tackmann	Boris	22834
Navarro	Angelika	21658

## 6 - EIMSBÜTTEL II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Findik	John	30326

## 7 - LOKSTEDT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schadwell	Thomas	37593
Hoffmann	Christina	34554
Löffler	Meike	40822
Schadwell	Ute	19344
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Jürgens	Katrin	18374
Ziemann	Heike	42083
Mondjo	Michaela	30825
Ewerwahn	Jan	37867

## 8 - STELLINGEN

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Pagenkopf	Barbara	17889
Hochsprung	Matthias	22848
Sarrazin	Victoria	43468
Rathjen	Wilfried	44110
Lindow	Thomas	41005
Gerlach	Ruth	41230
Ohle	Henning	30612
Berger	Carsten	32896
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Kind	Kirsten	44374
Ewald	Jan-Philipp	44117
Avellis	Andreas	19266

### 9 - SCHNELSEN

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Bittner	Dorothea	38694
Stöppler	Birte	31279
Friedrich	Frank	44322
Siebold	Norbert	18689
Wörle	Ursula	13109
Erdland	Werner	24677
Ahrens	Olaf	39297

### 10 - LANGENHORN I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Kusch	Uwe	11136
Ahrens	Bernd	22115
Haugwitz	Antje	23538
Schwarz	Jens	23937
Koltermann	Wolfgang	21474
Saß	Brigitte	41740

### 11 - LANGENHORN II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Nielsen	Heide	35406
Langermann	Werner	9909
Krause	Jens-Peter	12807
Nahler	Heinz	9977
Reichenstein-Schnell	Susanne	36454
Wiechmann	Petra	15581
Erichsen	Melanie	41316
Brott	Jürgen	19046
Basedow	Oliver-Frank	26079

### 12 - GARSTEDT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Suhr	Torsten	44069
Fitzner	Günther	41577

### 13 - HARKSHEIDE

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Kühn	Peter	35687
Rath	Heidemarie	35412
Wetzel	Michael	40747

### 14 - AMMERSBEK

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Leiteritz	Marion	36836
Kopplow	Dirk	27385
Gerke	Roswitha	44372
Rostock	Andreas	33143
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Deyke	Monika	43480
Lüthi	Sabine	37586

### 15 - BERGSTEDT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Breutigam	Frank	26260
Schult	Claus-Dieter	39372
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schmidt	Jörg	35876

### 16 - VOLKSDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ehrlich	Hannelore	19777
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Deschka	Petra	38822

### 17 - SASEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ploog	Renate	14263
Rönne	Kim	30455
Thomen	Helga	35625
Marquardt	Dirk	39585
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Greßner	Ehrich	18017

### 18 - POPPENBÜTTEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Egemann	Michael	35925

### 19 - RAHLSTEDT I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Warnemünde	Andrea	33299
Bangrazi	Tanja	35076
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Mastoridis	Christina	31877

### 20 - RAHLSTEDT II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
------------	--	----------------

Ludwigsen	Nicole	36820
-----------	--------	-------

### 21 - BRAMFELD

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Wendt	Detlef	16552
Berger	Marc	32895
Berger	Harald	16710

<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Schierstedt	Ellen	14960
Tritscher	Karin	27980

### 22 - STEILSHOOP

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Ludwig	Herta Marie	27541

### 23 - OHLSDORF

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Schuda	Kerstin	41872
Spanuth	Michael	12324
Gronau	Ilse	11375
Steenbock	Gisela	28474
Nows	Doris	18601
Penk	Erika	35553
Lembke	Ingrid	15457
Hagenau	Günter	20440
Lohmann	Michael	42426
Timm-Münster	Gerda	9795
Jeschke	Dietmar	21619
Borowski	Kay	38057
Stoschus	Gerald	19556
Müller-Starkulla	Andreas	24640
Stahr	Olaf	33787
Starkulla	Jörg	44348

### 24 - ALSTERDORF

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Jacobs	Ilona	27244

Friedrich	Michaela	31759
-----------	----------	-------

Friedrich	Eiko	22249
Rühmann	Torsten	20018

<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Neuburg	Elfriede	14395

### 25 - WINTERHUDE

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Schnee	Ulrich	25684
Campbell-Chavez-Feil	Ana	44175
Froschauer	Hans-Peter	17210
Traub	Birgit	40559
Gül	Maike	28969
Höfler	Sabine	16785
Meusel	Gabriele	20135

<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Drauschke	Peter	16677
Tesch	Michael	35798
Schulz	Ronald	27141

### 26 - BARMBEK I

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Lindow	Kathleen	39397
Harms	Gäry	26385

### 27 - BARMBEK II

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Schoof	Heike	32745

### 28 - BARMBEK III

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Rath	Martin	35185

### 29 - DULSBERG I

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Cordes	Angelika	40664
Klinger	Herbert	18408
Schwarz	Thomas	19940
Hanusch	Marion	25551
Behrens	Sibylle	32012

Buschdorf	Klaus	29324
Petrovic	Milica	34267
Bruns	Hans-Jürgen	43793
Knaack	Frank	26751
Arik	Vedat	39758
<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Wahlers	Carsten	43942

### 30 - DULSBERG II

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Pietzke	Mathias	40686
Harms	Klaus-Dieter	29453
Birer	Mustafa	18525
<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Borgwardt	Werner	26786

### 31 - EILBEK I

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Daniel	Andreas	20959
Bräuner	Heino	12596
Uray	Marianne	44221
Linke	Ulrich	35635

### 32 - EILBEK II

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Zach	Charlotte	14666
Nabel	Wolfgang	15509
Walda	Lydia	38632
Niemann	Hans-Joachim	17064
Adler	Leon	42207

### 33 - MÜMMELMANNENBERG

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Rekos	Klaus	18797
Blankenhagen	Rüdiger	18783
Gallinger	Lothar	23973
Hintze	Jürgen	18773
<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Sahin	Musa	33976

Hartrumpf	Karl-Heinz	27510
-----------	------------	-------

### 34 - LOHBRÜGGE

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Rogalski-Beeck	Karin	12408
Kohlmorgen	Silke	30867
Mahler	Monika	27837
Behnk	Jürgen	10002
Peters	Ellen	11706
Fischer	Ernst	11643
Horenburg	Hannelore	40810
<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Leptin	Irmtraud	31284
Czellnik	Günther	26956
Zarzecka	Krystyna	29694

### 35 - BERGEDORF

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Bolzmann	Hans-Joachim	37215
<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Jelinsky	Rolf	41167

### 36 - NETTELNBURG

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Stern	Helmut	11094
Rehse	Gudrun	35949
Wagner	Hartmut	29491

### 37 - ALLERMÖHE I

-	-	-
---	---	---

### 38 - ALLERMÖHE II

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Spiegel	Andrea	30998
Gorning	Reiner	31128

### 39 - ALLERMÖHE III

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Liekfeld	Christine	23952
<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Apel	Hans-Jochen	38026

### 40 - SCHWARZENBEK

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Wiese	Reinhard	11422
Oldehaver	Klaus	41880
<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Neumann	Rudolf	26000



---

**41 - BUEKWEG IV**

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Gatza	Stefanie	36050
<b>Ersatzvertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Stroß	Hans-Georg	45105

---

**99 - AUSWÄRTIGE MITGLIEDER**

<b>Vertreter:</b>		<b>Mitglieds-Nr.:</b>
Cordes	Ute	17609
Haberland	Marco	33529
Prahle	Thomas	29440
Maaß	Jutta	15375
Lühring	Dr. Norbert	30647
Rumpf	Ingrid	14851
Pütz	Stephan	29569
Ruoff	Dr. Manuel	34216
Lichten	Ernst-Rüdiger	34751
Hering	Olaf	33558
Hagener	Nico	31452
Bartsch	Elke	9524
Zimmer	Jan	20749
Jung	Roland	18439
Schubert	Yvonne	35932
Studemund	Thomas	20898
Pöhls	Margret	43977
Hagener	Jens	20885
Stremlau	Lothar	23639
Böge	Lars	36821
Schwanck	Christopher	32032
Habla	Bärbel	19414
Zauner	Michael	23927
Vondey	Monika	21428
Jacobs	Heinz-Günther	42333
Grimm	Werner	20590
Vondey	Franz-Josef	21427
Gebhardt	Holte	34215
Techel	Peter	23152
Siggelkow	Bodo	22113

Münstedt	Holger	15270
Baranowski	Werner	40468
Müller	Erika	35265
Brand	Rudolf	38058
Klopp	Christoph	38618
Brümmer	Ulrich	28050
Kluckert	Stefan	36060
Lübke	Peter	34484
Fascher-Wetzel	Catharina	22149
Theuring	Gerhard	18480
Drube	Stephan	32268
Hoops	Manfred	17039

---

# Wohnungsbestand am 1. Januar 2019

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwertstufe	Euro / m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m <sup>2</sup> Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m <sup>2</sup> Wohnfläche
1	5,22	8	7,57	15	9,93	22	12,29
2	5,56	9	7,91	16	10,27	23	12,62
3	5,89	10	8,25	17	10,60	24	12,96
4	6,23	11	8,58	18	10,94	25	13,30
5	6,56	12	8,92	19	11,28	26	13,63
6	6,90	13	9,26	20	11,61	27	13,97
7	7,24	14	9,59	21	11,95	28	14,31

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			
<b>22949 AMMERSBEK</b>															
<b>VE 78 AMMERSBEK I</b>															
Langenkoppel 1-19	146	–	–	50	–	–	82	–	14	–	9	ja	–		
<b>VE 79 AMMERSBEK II</b>															
Georg-Sasse-Straße 19-25	38	–	–	14	–	–	24	–	–	–	9	nein	ja		
<b>VE 82 AMMERSBEK III</b>															
Langenkoppel 20-23	35	–	–	1	–	–	14	–	20	–	9	ja	–		
<b>22297 HAMBURG (ALSTERDORF)</b>															
<b>VE 19 BILSER STRASSE</b>															
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	–		
<b>22081 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)</b>															
<b>VE 4 DEHNHAIDE</b>															
Dehnhaide 5-25	78	27	–	36	–	–	15	–	–	–	7	ja	–		
Dehnhaide 5-19, 25	19	8	–	10	–	–	1	–	–	–	7	nein	ja		
<b>VE 12 HEINRICH-GROSS-HOF</b>															
Kraepelinweg 25-33, Pinelsweg 9+11, Reyesweg 24-32	127	9	–	90	17	–	11	–	–	–	6	ja	–		
<b>22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)</b>															
<b>VE 9 BACHSTRASSE</b>															
Bachstraße 59-69b	116	7	1	64	12	3	29	–	–	–	7	ja	–		
<b>VE 91 BACHSTRASSE 71</b>															
Bachstraße 71	4	–	–	4	–	–	–	–	–	–	14	ja	–		
<b>21033 HAMBURG (BERGEDORF)</b>															
<b>VE 44 BERGEDORF-WEST</b>															
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		
<b>22395 HAMBURG (BERGSTEDT)</b>														
<b>VE 48 BERGSTEDT I</b>														
Beerbuschring 1-23, 2-18	100	–	11	17	–	–	52	10	10	–	9	ja	–	
<b>VE 77 BERGSTEDT II</b>														
Bergstedter Chaussee 133-139	36	–	–	4	8	–	24	–	–	–	9	ja	–	
<b>22115 HAMBURG (BILLSTEDT)</b>														
<b>VE 49 MÜMMELMANNENBERG I</b>														
Max-Pechstein-Straße 1-5, Edvard-Munch-Straße 2-6, Mümmelmannsberg 61+63	64	–	–	–	32	8	18	–	6	–	6	nein	zurzeit nicht, 30.09.2023	
<b>VE 56 MÜMMELMANNENBERG II</b>														
Rahewinkel 12-26, Heideblöck 1-11	116	1	–	4	32	23	20	32	4	–	6	nein	zurzeit nicht, 31.12.2020	
<b>22179 HAMBURG (BRAMFELD)</b>														
<b>VE 52 BARMWISCH</b>														
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	
<b>22049 HAMBURG (DULSBERG)</b>														
<b>VE 18 DULSBERG</b>														
Elsässer Straße 8+10, Dulsberg-Nord 13	29	–	6	8	1	2	–	10	1	1	5	ja	–	
Alter Teichweg 136/140	2	1	–	–	–	–	1	–	–	–	6	ja	–	
Weichselmünder Straße 1-11	48	–	3	15	4	–	20	–	6	–	6	nein	ja, 31.12.2020	
Weichselmünder Straße 2-12	48	–	7	13	3	–	25	–	–	–	6	nein	ja, 31.12.2019	
Hohensteiner Straße 1-13, 2-14, Memeler Straße 2-16	165	10	20	67	8	–	42	3	15	–	6	nein	ja, 31.12.2022	
Olivaer Straße 1-9, 2-12, Zoppoter Straße 1-11, 2-8, Memeler Straße 1-7	248	28	20	143	18	–	25	5	9	–	5	ja	–	
<b>VE 21 EULENKAMP</b>														
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	–	
<b>22089 HAMBURG (EILBEK)</b>														
<b>VE 47 EILBEKER WEG</b>														
Rückertstraße 37, Eilbeker Weg 198, 200	17	–	–	2	2	–	7	3	3	–	9	nein	ja	
<b>VE 125 EILBEK I</b>														
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	
<b>VE 126 EILBEK II</b>														
Auenstraße 2a + b, 4-10, Eilbeker Weg 61a-d, 63a-c, 65a+b, 67a+b, 69a+b	150	–	–	60	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	
<b>22089 HAMBURG (EILBEK)</b>													
<b>VE 127 EILBEK III</b>													
Eilbektal 2a-d, 4a-d, 6a-d, 8a-d, 10a-d, Maxstraße 39-45	208	17	–	120	24	–	46	1	–	–	8	ja	–
<b>VE 128 EILBEK IV</b>													
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
<b>20255 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>													
<b>VE 22 SILLEMSTRASSE</b>													
Schwenckestraße 14+16	14	–	–	–	14	–	–	–	–	–	8	ja	–
Schwenckestraße 14	2	–	–	–	2	–	–	–	–	–	8	nein	ja
<b>20257 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>													
<b>VE 22 SILLEMSTRASSE</b>													
Sillemstraße 2a-10b	72	6	–	36	12	–	18	–	–	–	8	ja	–
Sillemstraße 8a-10b	6	–	–	6	–	–	–	–	–	–	8	nein	ja
<b>20357 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>													
<b>VE 11 MOORKAMP</b>													
Moorkamp 10-28	115	2	–	80	–	–	25	–	8	–	7	ja	–
<b>20457 HAMBURG (HAFENCITY)</b>													
<b>VE 68 HAFENCITY</b>													
Am Kaiserkai 27	17	–	–	11	–	–	5	–	1	–	28	ja	–
<b>22119 HAMBURG (HORN)</b>													
<b>VE 1 HERMANNSTAL</b>													
Hermannstal 5+5a	27	3	–	24	–	–	–	–	–	–	7	ja	–
<b>22415 HAMBURG (LANGENHORN)</b>													
<b>VE 17 LANGENHORN</b>													
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	–
<b>VE 26 REIHENHÄUSER EBERHOFSTIEG</b>													
Eberhofstieg 7-23	9	–	–	–	–	–	–	9	–	–	12	nein	ja, 31.12.2020
<b>22419 HAMBURG (LANGENHORN)</b>													
<b>VE 31 HANS-SCHWENKEL-WOHNANLAGE</b>													
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	–
<b>VE 37 THEODOR-FAHR-STRASSE</b>													
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	
<b>21031 HAMBURG (LOHBRÜGGE)</b>													
<b>VE 36 LOHBRÜGGE</b>													
Harnackring 30–88, 33–71, Schärstraße 2a–4b, Häußlerstraße 3a–5b	346	52	–	59	–	12	189	34	–	–	8	ja	–
<b>VE 76 BERGEDORF</b>													
Wilhelm-Bergner-Straße 15–25	88	–	–	25	2	–	60	–	1	–	9	ja	–
<b>22529 HAMBURG (LOKSTEDT)</b>													
<b>VE 33 LOKSTEDT I</b>													
Rimbertweg 2–14c, 7–15d	202	24	–	67	–	9	94	–	8	–	7	ja	–
<b>VE 83 LOKSTEDT II</b>													
Rimbertweg 1+3	16	–	–	4	–	–	5	–	4	3	19	nein	ja
Rimbertweg 5a–c	24	–	–	2	2	–	8	9	3	–	19	ja	–
<b>21035 HAMBURG (NEUALLERMÖHE)</b>													
<b>VE 71 ALLERMÖHE I</b>													
Del-Banco-Kehre 1–5, 16+18, Ebner-Eschenbach-Weg 28–32	68	–	7	17	14	12	14	4	–	–	9	nein	ja, 31.12.2019
<b>VE 72 ALLERMÖHE II</b>													
Fanny-Lewald-Ring 39–53b	103	5	–	31	–	–	61	2	3	1	9	nein	ja
<b>VE 73 ALLERMÖHE III</b>													
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	–
<b>20355 HAMBURG (NEUSTADT)</b>													
<b>VE 16 MEMELHAUS</b>													
Breiter Gang 1–13, Rademachergang 14	64	–	12	50	2	–	–	–	–	–	7	ja	–
<b>20459 HAMBURG (NEUSTADT)</b>													
<b>VE 3 VENUSBERG</b>													
Venusberg 10a–36, Jacobstraße 17–23, Böhmkenstraße 5–17	252	–	–	115	55	2	64	1	15	–	8	ja	–
<b>VE 6 WINCKLERSTRASSE</b>													
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	–
<b>VE 8 DITMAR-KOEL-STRASSE</b>													
Ditmar-Koel-Straße 19, 32, 34	33	3	–	1	1	–	20	–	–	8	7	ja	–
<b>VE 10 MARTIN-LUTHER-STRASSE</b>													
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	–
<b>VE 23 MARKUSSTRASSE</b>													
Neuer Steinweg 2a–d	52	1	–	50	–	–	1	–	–	–	6	ja	–
<b>VE 53 GERSTÄCKERSTRASSE</b>													
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		
<b>20459 HAMBURG (NEUSTADT)</b>														
<b>VE 81</b>	<b>DITMAR-KOEL-STRASSE 16/18</b>													
	Ditmar-Koel-Straße 16+18	17	–	–	13	–	–	4	–	–	–	7	ja	–
<b>22337 HAMBURG (OHLSDORF)</b>														
<b>VE 7</b>	<b>RÜBENKAMP II</b>													
	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	–
<b>VE 20</b>	<b>RÜBENKAMP I</b>													
	Rübenkamp 240, 242a-244a	4	–	–	4	–	–	–	–	–	–	7	ja	–
	Rübenkamp 242, 246-258, Carpserweg 1–15, 2+4, Zwanckweg 1+3, 2+4, Böckelweg 1+3, 2–22, Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545	344	43	29	131	73	–	24	43	–	1	6	ja	–
	Wohnungen ohne Bad											5		–
<b>VE 30</b>	<b>OHLSDORF</b>													
	Fuhlsbüttler Straße 679–681	24	–	–	6	14	–	4	–	–	–	5	ja	–
<b>VE 32</b>	<b>ILANDKOPPEL</b>													
	Ilandkoppel 1–9	28	–	–	9	–	–	19	–	–	–	7	ja	–
<b>VE 39</b>	<b>WOLKAUSWEG</b>													
	Fuhlsbüttler Straße 623–629	60	–	16	22	16	–	6	–	–	–	7	ja	–
<b>VE 61</b>	<b>BÖCKELWEG</b>													
	Fuhlsbüttler Straße 559–563, Böckelweg 28	21	–	–	8	3	2	7	1	–	–	9	ja	–
<b>VE 85</b>	<b>FUHLSBÜTTLER STRASSE</b>													
	Fuhlsbüttler Straße 541	17	–	1	14	–	–	2	–	–	–	10	ja	–
<b>VE 86</b>	<b>BUEKWEG I</b>													
	Rübenkamp 260–262, Carpserweg 19	40	–	–	19	6	–	5	9	1	–	13	nein	ja, 30.04.2026
<b>VE 87</b>	<b>BUEKWEG II</b>													
	Buekweg 5–9	30	–	–	9	–	–	12	4	5	–	13	ja	–
<b>VE 88</b>	<b>BUEKWEG III</b>													
	Buekweg 11–15	34	–	–	14	3	–	14	–	3	–	15	ja	–
<b>VE 89</b>	<b>BUEKWEG IV</b>													
	Böckelweg 7, Buekweg 10, 10a-e Zwanckweg 8,10	52	–	–	17	12	–	9	3	6	5	17	ja	–
<b>22391 HAMBURG (POPPENBÜTTEL)</b>														
<b>VE 15</b>	<b>MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG</b>													
	Strenge Weg 11+13, Windröscheweg 6, 6a, 8, 8a	6	–	–	–	–	–	–	–	6	–	20	ja	–
	Heublink 12–14a, Strenge Weg 16+18, 24+26, 27+29, Windröscheweg 1a-c, 5–9, 10–12a	21	–	–	–	–	–	–	3	18	–	16	ja	–
	Heublink 2–10, Strenge Weg 1–9, 15–25, 2–14, 20+22, 28–34, Windröscheweg 1+3, 2b–4	34	–	–	–	5	–	24	–	5	–	10	ja	–
<b>VE 69</b>	<b>GOLDRÖSCHENWEG</b>													
	Windröscheweg 14, 14 a+b	6	–	–	2	–	–	2	2	–	–	14	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	
<b>22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)</b>													
<b>VE 74 RAHLSTEDT I</b>													
Nydamer Weg 32a-40b	123	–	12	23	29	12	46	–	1	–	9	nein	ja
<b>22149 HAMBURG (RAHLSTEDT)</b>													
<b>VE 80 RAHLSTEDT II</b>													
Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a-h	84	–	6	17	21	12	26	2	–	–	9	ja	–
<b>20099 HAMBURG (ST. GEORG)</b>													
<b>VE 40 GEWERBEHOF ST. GEORG</b>													
Lange Reihe 41, Koppel 34	24	–	3	13	–	–	7	–	1	–	7	nein	ja, 31.12.2035
<b>VE 54 ST. GEORG VI</b>													
St. Georgs Kirchhof 3	13	–	–	13	–	–	–	–	–	–	7	nein	ja, 31.12.2020
<b>VE 55 ST. GEORG I</b>													
Rostocker Straße 13	12	–	1	5	–	–	1	5	–	–	8	ja	–
<b>VE 58 ST. GEORG V</b>													
Koppel 80	12	–	–	2	–	–	10	–	–	–	8	nein	ja, 31.12.2035
<b>VE 59 ST. GEORG II</b>													
Kirchenweg 2	12	1	–	5	–	–	6	–	–	–	8	ja	–
<b>VE 60 ST. GEORG III</b>													
Rostocker Straße 16	10	–	–	–	–	10	–	–	–	–	7	ja	–
<b>VE 66 ST. GEORG IV</b>													
Lange Reihe 65b+67	19	–	–	3	–	–	6	–	5	5	8	ja	–
<b>20359 HAMBURG (ST. PAULI)</b>													
<b>VE 2 WOHLWILLSTRASSE</b>													
Wohllwillstraße 15	26	17	3	1	–	–	5	–	–	–	7	nein	ja
Wohllwillstraße 13+17	20	–	1	–	10	–	9	–	–	–	5	ja	–
<b>VE 57 CLEMENS-SCHULTZ-STRASSE</b>													
Clemens-Schultz-Straße 72	12	–	–	3	1	5	–	3	–	–	6	ja	–
<b>VE 63 HEIN-HOYER-STRASSE 71</b>													
Hein-Hoyer-Straße 71, Paulinenplatz 4	24	–	–	12	–	–	6	–	6	–	6	nein	ja, 31.12.2020
<b>VE 64 PAUL-ROOSEN-STRASSE</b>													
Wohllwillstraße 1	29	–	10	14	–	–	5	–	–	–	7	ja	–
<b>VE 67 HEIN-HOYER-STRASSE 67</b>													
Hein-Hoyer-Straße 67	12	1	–	–	–	–	11	–	–	–	6	nein	ja, 31.12.2020
<b>22767 HAMBURG (ST. PAULI)</b>													
<b>VE 65 BLEICHERSTRASSE</b>													
Bleicherstraße 16	10	1	2	3	–	–	3	–	1	–	6	ja	–
<b>22395 HAMBURG (SASEL)</b>													
<b>VE 34 ALSTERREDDER</b>													
Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22	99	3	–	3	–	–	70	23	–	–	9	ja	–
Saselbergring 15+17	48	16	–	16	–	–	16	–	–	–	8	ja	–
<b>VE 42 HEEGBARG</b>													
Heegbarg 89c	11	5	–	6	–	–	–	–	–	–	9	ja	–
<b>VE 62 MARMORWEG</b>													
Marmorweg 2a-d	40	–	–	9	–	–	15	–	16	–	14	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	
<b>22457 HAMBURG (SCHNELSEN)</b>													
<b>VE 24 SCHNELSEN I</b>													
Schiffszimmererweg 2a-8f	21	–	–	–	21	–	–	–	–	–	10	ja	–
Schiffszimmererweg 3a-9e, Riekbornweg 9a-19b	171	–	–	73	85	–	12	–	1	–	5	ja	–
<b>VE 27 SCHNELSEN II</b>													
Schiffszimmererweg 1a+b	20	–	–	8	–	–	6	2	4	–	9	nein	ja
<b>VE 28 SCHNELSEN IV</b>													
Kriegerdankweg 33, Von-Herslo-Weg 24-28	51	1	6	21	6	–	12	3	2	–	9	nein	ja
<b>VE 41 SCHNELSEN III</b>													
Von-Herslo-Weg 12-22, 15-23	134	9	9 <sup>–</sup>	36	–	12	52	12	4	–	7	ja	–
<b>22309 HAMBURG (STELSHOOP)</b>													
<b>VE 29 BORCHERTRING</b>													
Borchertring 21+23, 67-73	48	–	–	8	28	4	4	–	4	–	6	ja	–
<b>VE 50 STEILSHOOP</b>													
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
<b>22527 HAMBURG (STELLINGEN)</b>													
<b>VE 35 STELLINGEN I</b>													
Spannskamp 21a-41b, 30+32	330	32	–	103	10	–	136	49	–	–	8	ja	–
Spannskamp 23a-d, 25a	8	–	–	–	2	–	5	1	–	–	8	nein	ja
<b>VE 45 STELLINGEN II</b>													
Tierparkallee 32+34	52	8	–	44	–	–	–	–	–	–	8	ja	–
<b>VE 93 SPANNSKAMP</b>													
Spannskamp 28a, 30a, 30b	46	–	–	16	3	–	13	9	5	–	19	ja	–
Spannskamp 30c, 30d	22	2	–	13	–	–	5	–	2	–	19	nein	ja
Spannskamp 30c (Sonderwohnformen)	3	–	1	–	–	–	–	–	1	1	–	nein	–
<b>22359 HAMBURG (VOLKSDORF)</b>													
<b>VE 70 VOLKSDORF</b>													
Meiendorfer Weg 128a+b, Farmsener Landstraße 76, 78a-c	40	–	–	5	5	–	14	4	12	–	10	nein	–
<b>21107 HAMBURG (WILHELMSBURG)</b>													
<b>VE 5 WILHELMSBURG</b>													
Fährstraße 92-106, Heinrich-Groß-Straße 1+3, 2+4	100	–	21	69	–	–	10	–	–	–	6	ja	–
<b>22303 HAMBURG (WINTERHUDE)</b>													
<b>VE 13 OTTO-STOLTEN-HOF</b>													
Stammannstraße 17-23, Hanssensweg 22-28, Großheidestraße 35-47, Novalisweg 24-24h	187	9	3	100	1	–	58	9	7	–	8	ja	–
<b>VE 14 KRANZHAUS</b>													
Großheidestraße 20-30, Stammannstraße 20-24, Martin-Haller-Ring 19-22, Meerweinstraße 9-13	146	–	3	77	9	–	57	–	–	–	8	ja	–
<b>VE 38 SEMPERSTRASSE</b>													
Semperstraße 88+90, Großheidestraße 49, Hanssensweg 19	48	3	2	15	18	–	8	1	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		
<b>22846 NORDERSTEDT (GARSTEDT)</b>														
<b>VE 46 NORDERSTEDT I</b>														
Platanenweg 4-28, Rüsterweg 1-7	102	-	-	11	1	-	84	-	6	-	8	ja	-	
<b>VE 800 SELLMANN</b>														
Platanenweg 2	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	8	ja	-	
<b>22844 NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)</b>														
<b>VE 43 NORDERSTEDT II</b>														
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	
<b>21493 SCHWARZENBEK</b>														
<b>VE 51 SCHWARZENBEK</b>														
Pirschgang 1a-13, 2a-c	102	-	15	30	-	12	45	-	-	-	4	ja	-	
<b>Gesamt</b>	<b>8.944</b>	<b>489</b>	<b>278</b>	<b>3.294</b>	<b>1.048</b>	<b>194</b>	<b>2.734</b>	<b>505</b>	<b>368</b>	<b>34</b>				





## 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 6 38 00-0

F 040 6 38 00-201

info@schiffszimmerer.de

www.schiffszimmerer.de

### Redaktion

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

### Konzept & Gestaltung

Format Design Visual Identities, Hamburg

### Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg

### Bilder

Robert Schlossnickel (1,2,9), Kristina Wedekind (1, 6-9, 32), Markus Tollhopf (10, 28, 30-32),  
Format Design (11,12), Martha Stiftung (18-19), Pixelbaustelle (10, 33), bof Architekten (34), plan as (33),  
Cooper Copter (Titel, U4), Fotolia, Rawpixel (1, 16-17)

### Titelmotiv

Unsere Gästewohnung befindet sich im Staffelgeschoss unseres Hochhauses am Venusberg. Von der Dachterrasse blicken die Gäste über den Hamburger Hafen. Zum Stadttinneren gerichtet bieten sich ebenfalls fantastische Aussichten. Die Gäste sehen zum Beispiel das Bismarckdenkmal, die Tanzenden Türme und das Riesenrad des Hamburger Doms.



