

# Schiffszimmerer in 3D



Geschäftsbericht 2012

**SCHIFFSZIMMERER**  
**GENOSSENSCHAFT**



# 2012 Geschäfts- und Lagebericht

## **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 eingetragen am 26. November 1875  
Fuhlsbüttler Straße 672, 22337 Hamburg



SCHIFFSZIMMERER  
GENOSSENSCHAFT



# Schiffszimmerer

in 3D



## Die Schiffszimmerer in 3D

Bäume und Blumen sind zum Greifen nah; das Fahrrad steht da, als könnte man direkt aufspringen und losradeln; die Bank lädt zum Verweilen ein und die Menschen sind so lebendig, als schüttelten sie einem gleich die Hand. Ja, in diesem Jahr sind die Schiffszimmerer auch auf dem Papier ganz real. Zumindest scheint es so, wenn man diese und nachfolgende Seiten durch die beigegefügte Pappbrille betrachtet. Sie macht die Bilder räumlich.

Doch nicht allein die rote und blaue Brillenfolie versetzt uns mitten in unsere Wohnanlagen. Die Bilder wurden speziell für diesen 3D-Eindruck produziert. Es handelt sich dabei um stereoskopische Fotografien, auch Anaglyphen-Bilder genannt. Aná bedeutet

im Griechischen aufeinander, glýphō heißt darstellen. So wird das Prinzip schon klarer. Ein Bild besteht aus zwei Halbbildern, die in unserem Fall jeweils in Rot und Cyan (Cyan ist eine Mischung aus Blau und Grün) eingefärbt und im Augenabstand übereinander gelegt wurden. Denn jedes Auge nimmt beim Betrachten eines Objektes einen anderen Blickwinkel ein.

Mit der Anaglyphen-Brille werden die Töne wieder gefiltert, sodass vor unseren Augen die beiden übereinander gelagerten Bilder erscheinen. Schließlich fügt unser Gehirn diesen beiden flachen, zweidimensionalen Bildern eine räumliche Komponente hinzu. Probieren Sie es aus und erleben Sie die Schiffszimmerer in 3D!

# Inhaltsverzeichnis

<b>Die Schiffszimmerer-Genossenschaft auf einen Blick</b> .....	4
<b>Die Organe der Genossenschaft</b> .....	5
<b>Bericht des Vorstandes</b> .....	8
Die Genossenschaft und die Wohnungspolitik .....	8
Die Mitglieder und Organe der Genossenschaft .....	11
Die Bautätigkeit der Genossenschaft.....	12
Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes .....	15
Die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes .....	18
Die Beschäftigten der Genossenschaft .....	19
Wirtschaftliche Lage und Ausblick.....	20
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	24
<b>Lagebericht</b> .....	27
<b>Jahresabschluss</b> .....	50
Bilanz zum 31.12.2012 .....	52
Gewinn- und Verlustrechnung 2012 .....	54
Anhang des Jahresabschlusses 2012 .....	55
<b>Gewinnverwendungsvorschlag</b> .....	62
<b>Kennzahlen und weitere Daten zum Jahresabschluss 2012</b> .....	63
<b>Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2012</b> .....	66
<b>Liste der Vertreter und Stellvertreter</b> .....	68
<b>Verzeichnis des Wohnungsbestandes</b> .....	72



*Rot, Blau, Gelb und Grün*

*Deutlich kann man die Farben erkennen.  
Setzen Sie die Brille auf und kneifen Sie  
einmal das rechte, einmal das linke Au-  
ge zu: Die Farben verändern sich. Das  
macht sich die 3D-Fotografie zunutze.*

# auf einen Blick

## Die Schiffszimmerer-Genossenschaft

### Der Wohnungsbestand



### Die Zahlen

	2012	2011	2010	2009	2008
Zahl der Mitglieder	14.733	14.747	14.717	14.708	14.801
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	8.948	8.956	8.918	8.966	9.015
<b>Bauleistungen</b>					
Wohnungen:					
Fertig gestellte Wohnungen	36	42	0	0	17
Modernisierung	178	186	161	178	234
<b>in Tausend €</b>					
Neubauten	2.257	5.921	4.543	1.082	1.855
Umbau / Modernisierung	1.538	3.045	1.790	218	5.142
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	59.357	58.389	57.476	57.721	55.974
Fremdkosten für Instandhaltung	12.619	11.873	10.748	8.927	10.704
Rückstellungen	13.101	13.744	14.466	13.028	11.091
Geschäftsguthaben	29.927	29.056	28.239	27.537	27.235
Rücklagen	40.914	33.999	28.283	23.881	21.351
Jahresüberschuss	7.694	8.360	5.372	5.233	2.577
Bilanzsumme	341.820	337.161	333.643	343.182	349.543

# Die Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

203 von den Mitgliedern  
unmittelbar gewählte Vertreter  
(Stand: 21.03.2013)

Amtszeit 2010 - 2015

## Aufsichtsrat

Vorsitzer  
**Reinhard Stöppler** (geb. 1948) 2012 - 2015  
Volljurist  
Mitglied des Ausschusses Betriebswirtschaft

Stellv. Vorsitzter  
**Dietmar Hamm** (geb. 1964) 2013 - 2016  
Fachwirt in der Grundstücks- und  
Wohnungswirtschaft  
Mitglied des Ausschusses Betriebswirtschaft

Schriftführer  
**Arne Brüggmann** (geb. 1963) 2013 - 2016  
Bankkaufmann  
Sprecher des Ausschusses Betriebswirtschaft

Stellv. Schriftführer  
**Dirk Burmester** (geb. 1961) 2011 - 2014  
Diplom-Ingenieur  
Mitglied des Ausschusses Bau und Technik,  
Mitglied des Ausschusses für Wohnungs-  
und Mitgliederangelegenheiten

**Martina Bosselmann** (geb. 1965) 2012 - 2015  
Fachwirtin Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Sprecherin des Ausschusses Bau und Technik

## Vorstand

Vorsitzer  
**Bernd Grimm** (geb. 1953)  
Wohnungswirt

Stellv. Vorsitzter  
**Herbert Alfeld** (geb. 1955)  
Wohnungswirt

## Prokuristen

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

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

**Hilbert Hinz** (geb. 1941) 2013 - 2016  
Diplom-Ingenieur  
Mitglied des Ausschusses Betriebswirtschaft,  
Mitglied des Ausschusses Bau und Technik,  
Mitglied des Ausschusses für Wohnungs-  
und Mitgliederangelegenheiten

**Mario Rogalski** (geb. 1948) 2011 - 2014  
Radio- und Fernstechnikermeister  
Mitglied des Ausschusses Bau und Technik,  
Mitglied des Ausschusses für Wohnungs-  
und Mitgliederangelegenheiten

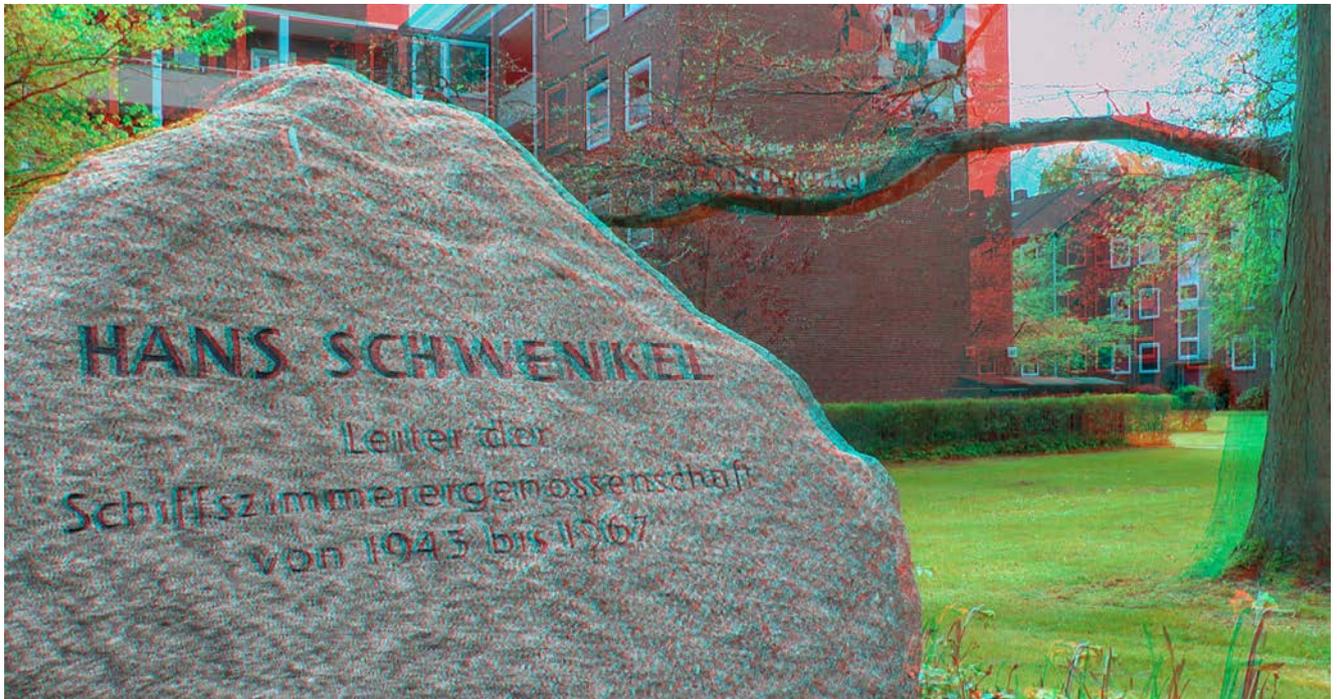
**Dierk Vietheer** (geb. 1952) 2012 - 2015  
Polizeibeamter  
Sprecher des Ausschusses für Wohnungs-  
und Mitgliederangelegenheiten

**Heike Wahsner** (geb. 1943) 2011 - 2014  
Kaufm. Angestellte  
Mitglied des Ausschusses Betriebswirtschaft

Stand: 30.05.2013

# Schiffszimmerer

in 3D 



## *Hans-Schwenkel-Wohnanlage Theodor-Fahr-Straße in Langenhorn, VE 31/37*

Zusammen zählen sie zu den größten Wohnanlagen der Schiffszimmerer-Genossenschaft. Insgesamt 512 Wohnungen und ein Ladengeschäft sowie zwei Tiefgaragen mit 84 Stellplätzen befinden sich hier. Auf dem Gelände der bereits in den sechziger Jahren erbauten und ursprünglich öffentlich geförderten Wohnanlage mit 477 Wohnungen wurde im Jahre 2003 ein Garagenhof abgerissen und durch einen Neubau in Niedrigenergiebauweise mit 34 frei finanzierten Wohnungen sowie einem Ladengeschäft ersetzt.

Das gesamte Quartier zeichnet sich nicht nur durch eine interessante Mischung der Baukörper aus, die zum einen Teil nur zweigeschossig und zum anderen Teil bis zu viergeschossig sind, sondern auch durch die großzügig bepflanzten Grünflächen. Seit dem Jahr 2007 führt die Genossenschaft ein Bad- und Küchenmodernisierungsprogramm durch. Für Gemeinschaftsveranstaltungen können die Bewohner einen Gemeinschaftsraum nutzen, den die Genossenschaft innerhalb des Waschhauses zur Verfügung gestellt hat.



## *Die Genossenschaft und die Wohnungspolitik*

Das am 20. September 2011 zwischen dem Senat der Freien und Hansestadt Hamburg und der Immobilienwirtschaft geschlossene Bündnis für das Wohnen in Hamburg beginnt langsam zu greifen. Die von den sieben Bezirken gemeldeten Baugenehmigungen sind im Jahr 2012 mit über 8.000 so hoch wie seit zehn Jahren nicht mehr. Entscheidend für den Erfolg des Bündnisses wird jedoch sein, wie viele und welche Art von Wohnungen tatsächlich neu gebaut werden. Zwar wird in Hamburg wieder vermehrt gebaut, aber vorwiegend im Segment der Eigentumsmaßnahmen und des hochpreisigen Wohnungsbaus.

Der Nachfragedruck, insbesondere bei den bezahlbaren kleineren Wohnungen für Einzelpersonen und den größeren familien-gerechten Wohnungen, hält jedoch unvermindert an. Auch wenn hiervon nicht alle Stadtteile gleichermaßen betroffen sind, so haben es doch zunehmend Menschen, die neu nach Hamburg ziehen oder sich im eigenen Quartier verändern wollen, schwer, eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden.

In der Öffentlichkeit führen da Berichte und Aktionen über horrenden Mietsteigerungen, Wuchermieten und Wohnungsnot zu einer verzerrten Wahrnehmung der Realität. Unsere im Gesamtbestand erhobenen Nutzungsgebühren liegen mit durchschnittlich 6,25 Euro deutlich unter dem Mittelwert aller Hamburger Vergleichsmieten von aktuell 7,15 Euro. Rund 700 Mal im Jahr wechselt bei uns eine Wohnung ihren Besitzer, ohne dass hierfür Inserate geschaltet, Immobilienportale genutzt oder Makler beauftragt werden. Unsere moderaten Nutzungsgebühren tauchen deshalb in keiner Mietpreissammlung auf, die in der Regel auf einer

Auswertung der Immobilienanzeigen und Immobilienportale beruhen. Hierauf wollen wir in geeigneter Weise verstärkt aufmerksam machen und zu einer Versachlichung der Diskussionen beitragen.

Zur Sicherstellung bezahlbarer Mieten sowohl im Neubaubereich als auch bei Modernisierungen und Ausstattungsverbesserungen wird jedoch auch zukünftig eine Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel unverzichtbar sein. Mit einem Fördervolumen von über 165 Millionen Euro steht Hamburg im bundesweiten Vergleich relativ gut dar. Die öffentlichen Baudarlehen müssen aber an die reale Entwicklung der Baukosten angepasst werden, die sich in den letzten Jahren insbesondere durch gestiegene energetische Anforderungen, aber auch marktbedingt stärker als die reine Inflationsrate erhöht haben. Ob die geplante Umwandlung der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) in eine Investitionsbank hier neue Impulse setzen kann, bleibt abzuwarten. Wichtig ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass das Wohnungsbauzweckvermögen gegen Zweckentfremdung geschützt wird. Eine zweite notleidende Institution im Bankenbereich kann sich Hamburg nicht leisten.

Im Bereich des Klimaschutzes stellt Hamburgs Regierung mit dem Masterplan Klimaschutz die Weichen für die Zukunft. Dabei ist aber zu bedenken, dass der Anteil der durch Wärme- und Stromversorgung verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen in deutschen Wohngebäuden lediglich 23 Prozent beträgt (17 Prozent Wärme und 6 Prozent Strom) und davon wiederum weniger als die Hälfte im klassischen Geschosswohnungsbau emittiert wird. Die Erwartungen an die Wohnungswirtschaft dürfen deshalb

in diesem Bereich nicht überspannt werden. Umweltschutz und Energieeinsparungen dürfen nicht zum Selbstzweck werden, sondern müssen auch langfristig bezahlbar bleiben.

Mit der strategischen Beteiligung Hamburgs an den Verteilnetzen für Strom, Gas und Fernwärme wurde eine wichtige Voraussetzung für eine sichere, preiswerte und klimafreundliche Energieversorgung geschaffen. Die im Rahmen der Hamburger Energiewende vorgesehene Verdichtung der Fernwärme- und Nahwärmeversorgungsnetze bei gleichzeitiger Stärkung der dezentralen Kraft-Wärme-Kopplung wird von uns ausdrücklich begrüßt. Vor diesem Hintergrund und angesichts der vertraglichen Rahmenbedingungen halten wir deshalb eine Beteiligung Hamburgs an den Netzgesellschaften von 25,1 Prozent für sinnvoll und ausreichend. Ein größeres finanzielles Engagement in diesem Bereich muss zwangsläufig zu mehr Einsparungen in anderen Bereichen führen. Ob dies unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen sinnvoll ist, erscheint mehr als zweifelhaft.

Die EU-Pläne zur Privatisierung der Wasserversorgung werden von uns ebenfalls kritisch beurteilt. Gerade vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit früheren Privatisierungen im Gas- und Strom-Bereich sollten hier keine Veränderungen vorgenommen werden. Wasser ist keine Handelsware und deshalb sollte die Wasserver- und Abwasserentsorgung auch zukünftig in staatlicher Regie erfolgen.

Wir bekennen uns zu unserer sozialen Verpflichtung gegenüber unseren Mitgliedern und Wohnungsnutzern. Das über Jahrzehnte gewachsene, sozial geprägte Mietrecht hat sich bewährt und für einen fairen Interessenausgleich zwischen Vermietern

und Mietern gesorgt. Die mit der Mietrechtsnovelle verbundenen Änderungen stellen einen ausgewogenen Kompromiss dar, der das rechtliche Gleichgewicht nicht zu Lasten unserer Wohnungsnutzer verändert. Vor diesem Hintergrund lehnen wir eine geplante Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes, eine Begrenzung von Neuvertragsmieten und die Änderungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes, mit denen keine zusätzliche Wohnung gebaut, aber viel unnütze Bürokratie geschaffen wird, ab. Viele dieser erwogenen Änderungen wären sogar kontraproduktiv und würden sowohl Wohnungsneubau als auch Modernisierungen verhindern.

Voraussetzung für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist ein ausreichendes Angebot günstiger und bebaubarer Grundstücke. Als größter Grundeigentümer der Stadt kommt dem städtischen Immobilienmanagement dabei eine zentrale Bedeutung zu. Mit der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität, die das frühere Höchstpreisverfahren abgelöst hat, wurde ein erster Schritt in die richtige Richtung getan. Nachdem wir uns an zwei Ausschreibungen im vergangenen Jahr beteiligt hatten, sind für uns aber auch die Schwächen des neuen Verfahrens klar erkennbar. Wie bei den Vergabegrundsätzen an Baugemeinschaften plädieren wir deshalb auch bei den anderen Vergabeverfahren für eine vorherige Festschreibung des Grundstückspreises, damit nicht quasi durch die Hintertür doch wieder die höchsten Gebote zum Tragen kommen.

Eine vorausschauende Quartiers- und Stadtteilentwicklung sind immobilienwirtschaftliche Daueraufgaben. Gerade im Zusammenhang mit der Innenentwicklung und dem anhaltenden Druck auf besonders nachgefragte Stadtteile kommt der bedarfsgerechten Entwicklung von Quartieren in al-

len Bereichen der Stadt eine große Bedeutung zu. Als wachsende Metropole braucht Hamburg den Wohnungsbau sowohl für von außerhalb hinzuziehende Haushalte als auch für die bereits in Hamburg lebenden Bürgerinnen und Bürger. Die konkrete Umsetzung dieses allgemein gültigen gesellschaftlichen Grundkonsenses begegnet vor Ort jedoch häufig Widerständen und Ablehnung der betroffenen Bevölkerung bzw. interessierter Kreise. Wir werden deshalb auf allen Ebenen, in Bürgerforen und anderen Informations- bzw. Diskussionsformaten für eine Grundakzeptanz für städtebauliche Vorhaben in der Stadt werben müssen, damit Planungsprozesse sicherer und Bürgerbegehren auf ein Minimum reduziert werden können.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes zum 1. Mai 2013 werden Tausende von Gebäuden und Ensembles per Gesetz (ipsa-lege-Prinzip) unter Denkmalschutz gestellt, ohne dass es zuvor zu einem förmlichen Verwaltungsverfahren gekommen ist, an dessen Ende bisher die Eintragung in die Denkmalliste stand. Für uns bedeutet dies, dass mit einem Schlag weitere 434 Wohnungen den Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen und wir dann über einen denkmalgeschützten Bestand von 1.637 Wohneinheiten verfügen. Da wir im Gegensatz zu privaten Immobilieneigentümern als Genossenschaft aus der Denkmalwürdigkeit keine steuerrechtlichen Vorteile generieren können, werden wir zukünftig mit deutlich höheren Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in diesem Bereich rechnen müssen. Notwendigen Wohnungsneubau und notwendige Wohnraumanpassungen, insbesondere der in der Nachkriegszeit entstandenen und hinsichtlich der verwendeten Baumaterialien oftmals problembehafteten Wohnungsbestän-

de, darf der Denkmalschutz jedoch nicht verhindern. Im Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben wir uns u. a. zum sorgfältigen Umgang mit unserer Baukultur und zum Erhalt stadtbildprägender Backsteinbauten bekannt. Im „Gegenzug“ erwarten wir von der Stadt aber einen Umgang mit Denkmalschutz und Denkmalpflege, der angemessene Modernisierungen, Umbauten und Weiterentwicklungen auch zukünftig ermöglicht.

Als klassischer Bestandshalter sind unsere Investitionsentscheidungen im Neubaubereich und im Bestand von Langfristigkeit und Nachhaltigkeit geprägt. Mit unseren vielfältigen Projekten und Aktivitäten entfalten wir positive Wirkungen und tragen zur sozialen Stabilisierung vieler Stadtteile und Quartiere bei. Der damit verbundene Aufwand und die darüber erbrachten Leistungen stellen – neben einer moderaten Nutzungsgebührenpolitik – eine Sozialrendite dar, die jedoch in keiner Bilanz auftaucht. Wir werden dies im Rahmen unserer Gespräche mit Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit verstärkt thematisieren müssen, damit dies eine angemessene Berücksichtigung findet.



*Aktive Mitglieder  
Amateuropuppenspieler aus Bergedorf  
unterhält unseren Mitgliedernachwuchs.*

### *Die Mitglieder und Organe der Genossenschaft*

Am 31. Mai 2012 fasste unsere Vertreterversammlung die erforderlichen Beschlüsse. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt und die zur Wahl stehenden Mitglieder des Aufsichtsrates, Frau Martina Bosselmann, Herr Reinhard Stöppler und Herr Dierk Vietheer, wurden wiedergewählt.

Auch im Jahr 2012 konnten wir unseren Vertreterinnen und Vertretern bei mehreren Rundfahrten durch die Wohnanlagen sowie weiteren Informationsveranstaltungen eine Vielzahl von Informationen zum Wohnungsbestand und den genossenschaftlichen Zielen vermitteln.

Darüber hinaus haben wir uns in mehreren Workshops mit den Vertretern zu dem Thema der Intensivierung unserer genossenschaftlichen Gemeinschaftspflege ausgetauscht. Angesichts der demografischen Veränderungen und einer zunehmenden Vereinsamung des Einzelnen halten wir gerade diesen Bereich identitätsstiftend für eine Genossenschaft und werden ihn weiterentwickeln.

## *Die Bautätigkeit der Genossenschaft*

Im Rahmen unserer langfristigen Umgestaltungspläne für unsere Wohnanlage am Rübenkamp in Hamburg-Ohlsdorf konnten wir Anfang des Jahres 2012 einen zweiten Bauabschnitt mit insgesamt 30 Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben. Für den dritten Bauabschnitt haben wir die Baugenehmigung erhalten. Gegenwärtig sind die alten Gebäude entfernt und das Grundstück für die Neubebauung hergerichtet worden.

Für eine geplante Ergänzung unserer Lokstedter Wohnanlage am Rimbeweg mit 40 Wohnungen wurde uns zwischenzeitlich ebenfalls die Baugenehmigung erteilt. Da wir hier als einer der letzten Bauherren im Quartier neuen Wohnraum erstellen, wurde die Parkplatzsituation während und nach der Bauphase hier plötzlich zum beherrschenden Thema. Um den Parkdruck im öffentlichen Raum zu entschärfen, haben wir uns deshalb kurzfristig entschlossen, während der Bauphase provisorische Ersatzstellplätze herzurichten und die Kapazitäten in der späteren Tiefgarage so weit zu erhöhen, dass nach der Fertigstellung der neuen Gebäude die gleiche Anzahl an Stellplätzen wie vor der Baumaßnahme zur Verfügung steht.

Für unsere Matthias-Streng-Siedlung in Poppenbüttel zeichnet sich nach über einem Jahrzehnt gegenwärtig eine Kompromisslösung ab. Nach einer Intervention der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat der zuständige Bezirk seine Arbeiten am Bebauungsplanentwurf wieder aufgenommen. Wir hoffen, dass nun zügig neues Planrecht geschaffen wird, damit die Genossenschaft und die dort wohnenden Mitglieder wissen, wie sich die Siedlung langfristig entwickeln wird und beruhigt in die Zukunft schauen können.

In einem vom Bezirk Eimsbüttel initiierten Bebauungsplan-Verfahren, das unsere Siedlung am Spannskamp in Stellingen betrifft, sind wir gegenwärtig dabei, die aufgetretenen Wogen zu glätten. Der Bezirk möchte hier ein neues Planrecht schaffen, welches den Bau von zusätzlichen Wohnungen ermöglichen soll. Da wir unsere Wohnanlage in den vergangenen Jahren energetisch umfänglich modernisiert haben, werden wir jedoch in absehbarer Zeit keine Veränderungen an den bestehenden Gebäuden vornehmen. Die Wirkung eines neuen Bebauungsplanes ist hier langfristig zu sehen, wenn die Gebäude in mehreren Jahrzehnten ihr technisches Ende erlangt haben, vom Markt genommen und durch Neubauten ersetzt werden.

Etwas anders sieht die Situation bei einer Freifläche im östlichen Bereich aus, wo wir mit dem neuen Planrecht auf eigenem Grundstück ca. 70 barrierearme sowie familiengerechte Wohnungen errichten könnten. Nachdem wir in mehreren öffentlichen Runden das Für und Wider einer möglichen Bebauung diskutiert und die dort wohnenden Mitglieder um ihre Meinung gebeten hatten, sind die zuständigen Gremien der Genossenschaft zu dem Ergebnis gelangt, dass im Interesse aller Mitglieder eine behutsame Ergänzung der Siedlung an dieser Stelle sinnvoll ist.

Wir wissen um den potentiellen Interessenkonflikt, den jede Nachverdichtungsmaßnahme beinhaltet. Auf der einen Seite steht der Wunsch unserer auf der Warteliste stehenden Mitglieder schnellstmöglich mit Wohnraum versorgt zu werden und auf der anderen Seite der Wunsch unserer bereits im Quartier wohnenden Mitglieder nach möglichst wenig Veränderungen. Hier im

Einzelfall einen gerechten Ausgleich zu finden, wird auch zukünftig nicht immer einfach sein. Im Gespräch mit unseren Mitgliedern gilt es, das Für und Wider der einzelnen Argumente genau abzuwägen, bevor wir zu einer Entscheidung gelangen, die dem Einzelnen womöglich nicht gefällt.

Wenig glücklich sind wir in diesem Zusammenhang über die zu beobachtende Tendenz, unterschiedliche Auffassungen nicht mehr innerhalb der Genossenschaft, sondern über die Medien auszutragen. Wer diesen Weg beschreitet, muss sich im Klaren sein, dass er damit sich, seinem Anliegen und der Wahrnehmung der Genossenschaft

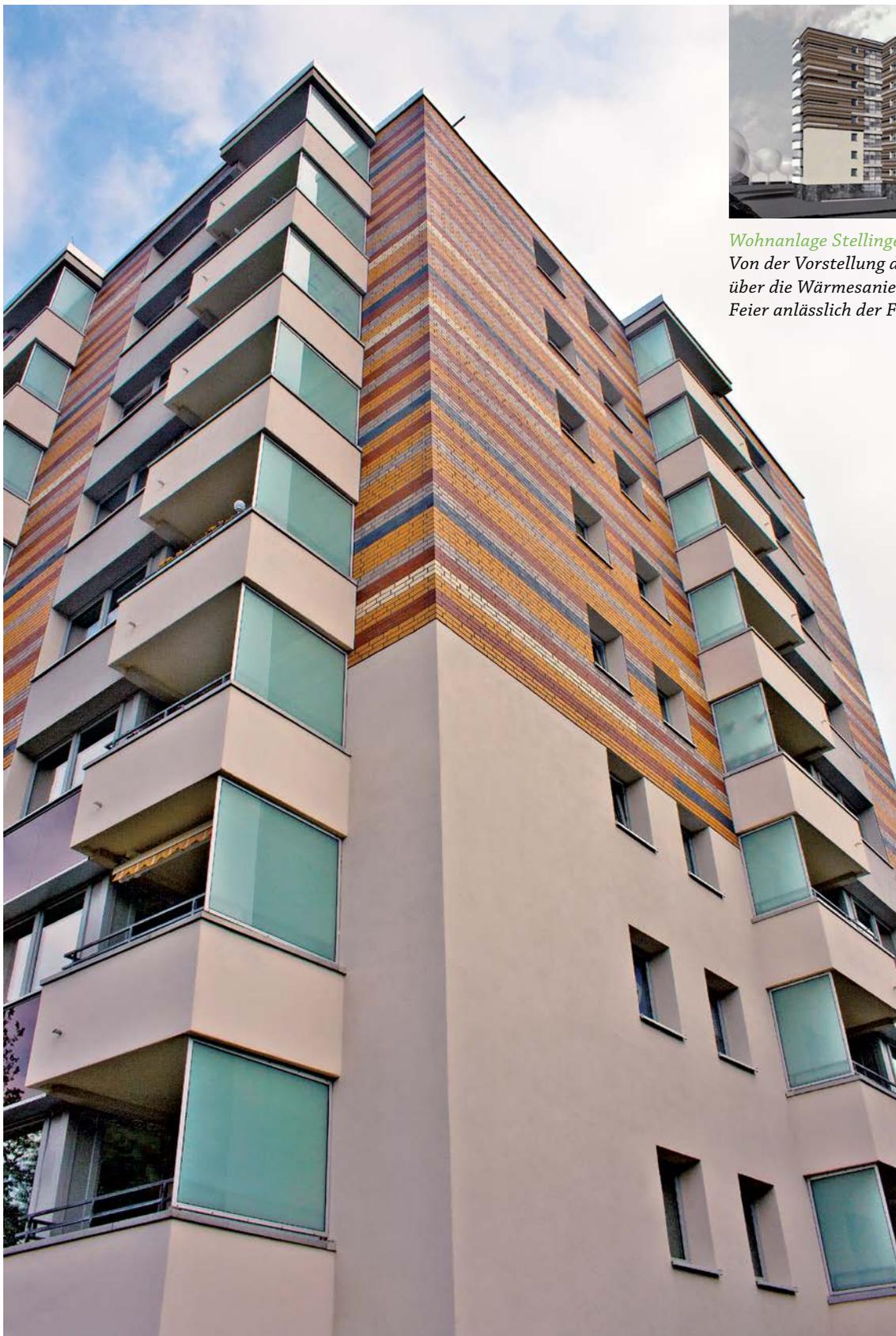
in der Öffentlichkeit keinen guten Dienst erweist. Dennoch nehmen wir auch diese Herausforderung positiv an und werden mit noch mehr Aufklärung, Informationen und weiteren Maßnahmen die Solidarität innerhalb der Genossenschaft fördern und den genossenschaftlichen Gedanken - als Gegenentwurf zu einem „normalen“ Vermieter - deutlich hervorheben. Im Hinblick auf die zukünftigen Anforderungen an die Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit wird die Genossenschaft diesen Bereich deshalb neu strukturieren und zur Mitte des Jahres personell verstärken.



*Sechs Doppelhaushälften konnten im Berichtsjahr an die Mitglieder übergeben werden.*

# Bericht

des Vorstandes



*Wohnanlage Stellingen II (VE 45)  
Von der Vorstellung der Entwürfe  
über die Wärmesaniierung bis zur  
Feier anlässlich der Fertigstellung*

## Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes

Die Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes hat auch im vergangenen Jahr einen hohen Stellenwert eingenommen. Mit über € 12,6 Mio. wurden wiederum erhebliche Mittel in die Instandhaltung des Wohnungsbestandes investiert. Für Wärmedämmmaßnahmen entstanden Kosten in Höhe von weiteren € 1,5 Mio.

Die energetischen Modernisierungen von insgesamt 88 Wohnungen in unserer Wohnanlage an der Tierparkallee in Stellingen und bei einem Einzelgebäude unserer Lohbrügger Wohnanlage am Harnackring konnten planmäßig abgeschlossen werden. Als nächstes werden wir uns in mehreren

Bauabschnitten unseren noch nicht energetisch modernisierten Wohnanlagen in Eilbek und den weiteren Lohbrügger Beständen zuwenden.

Im Küchen- und Badbereich wurden in verschiedenen Einzelmaßnahmen, bei einem Wohnungswechsel oder im Zuge der Durchführung energetischer Maßnahmen, insgesamt 162 Wohnungen modernisiert. Mit der Aufnahme weiterer Wohnanlagen in dieses Modernisierungsprogramm und einem Modellversuch zur strangweisen Wohnungsmodernisierung in unserer Lohbrügger Wohnanlage wollen wir unsere Anstrengungen in diesem Bereich weiter intensivieren.



# Schiffszimmerer

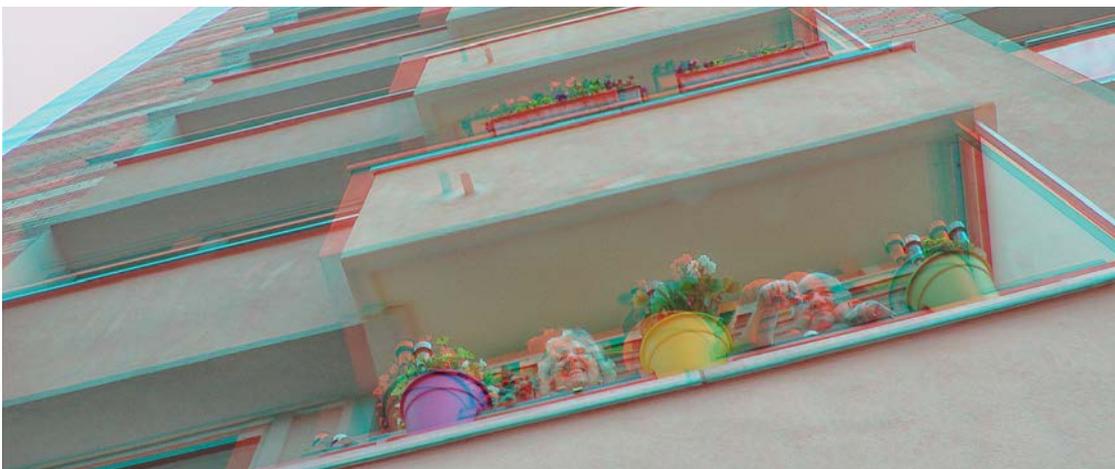
in 3D 

## *Wohnanlage Stellingen II, VE 45*

Die insgesamt 52 seniorengerechten Wohnungen wurden in den Jahren 1969 bis 1970 erbaut und verteilen sich auf acht 1-Zimmerwohnungen mit rund 39 m<sup>2</sup> und 44 2-Zimmerwohnungen mit rund 51 - 60 m<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr wurde eine umfassende Modernisierung durchgeführt. Hierzu gehörten unter anderem die Fassaden- und Kellerdeckendämmung sowie die Erneuerung der Fenster und Fensterbänke ebenso wie die zusätzliche Wärmedämmung des Daches und der Einbau einer neuen Haus-

ingangstür inklusive Klingeltableau und der Briefkastenanlage. Ehemals öffentlich gefördert, sind nun alle Wohnungen seit dem Jahre 2010 frei von Belegungsbindungen.

Bestandteil der Wohnanlage ist auch ein Gemeinschaftsraum, der von den Bewohnern gern für Gemeinschaftsveranstaltungen jeglicher Art genutzt wird. Aber auch die gemütliche Sitzecke im Gartenbereich ist Anlauf- und Treffpunkt für manchen spontanen oder geplanten Grillnachmittag.





# Bericht des Vorstandes

## *Die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes*

Im Jahr 2012 haben 653 Mitglieder (Vorjahr: 731) ihren Wohnraum bei der Genossenschaft gekündigt. Ertragsausfälle sind auch in diesem Jahr nur dort angefallen, wo Abriss oder Modernisierungsmaßnahmen geplant sind.

Für die Zukunft erwarten wir eine weiterhin konstante und gute Nachfrage nach unseren Wohnungen. Unser am Wohnwert einer Wohnung orientiertes Mietensystem erwirtschaftet die für eine gute Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erforderlichen Finanzmittel. Dies ist notwendig, weil wir nicht nur die laufende Instandhaltung, die Modernisierung und den Neubau auf hohem Niveau fortführen, sondern gern auch bestehende städtische Erbbau- und Wiederkaufsrechte ablösen möchten. In Verhandlungen mit der Stadt konnte hier ein für beide Seiten akzeptables Verhandlungsergebnis für unsere 13 betroffenen Wohnanlagen mit insgesamt 1.334 Wohn- und Gewerbeeinheiten gefunden werden. Für unsere Mitglieder in den Wohnanlagen:

bedeutet dies, dass die Grundstücke in das Eigentum der Genossenschaft übergehen und zukünftig keine Befürchtung mehr besteht, dass die Stadt von ihrem Wiederkaufsrecht Gebrauch macht oder bestehende Erbbaurechte nicht mehr verlängert. Dies ist ein großer Gewinn für unsere Mitglieder, aber auch für die Genossenschaft, die nun wieder langfristig planen und Investitionsentscheidungen treffen kann. Noch steht das erzielte Ergebnis unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien der Stadt. Wir sind aber zuversichtlich, dass man sich auch dort dem gefundenen Kompromiss anschließen und dem Erwerb seitens der Genossenschaft zustimmen wird.

VE 1	Hermannstal
VE 12	Heinrich-Groß-Hof
VE 13	Otto-Stolten-Hof
VE 14	Kranzhaus
VE 31/37	Hans-Schwenkel-Wohnanlage
VE 40	Gewerbehof St. Georg
VE 53	Gerstäckerstraße
VE 55	St. Georg I
VE 58	St. Georg V
VE 59	St. Georg II
VE 64	Paul-Roosen-Straße
VE 67	Hein-Hoyer-Straße
VE 71	Allermöhe I

## Die Beschäftigten der Genossenschaft

Eine hohe Qualität bei der Beratung und Betreuung, aber auch die soziale Kompetenz, mit der wir unsere Mitglieder und Interessenten begleiten, sind entscheidende Faktoren für das positive Miteinander in unserer Genossenschaft.

Darüber hinaus sorgt die Genossenschaft durch ihr umfassendes Aus- und Fortbildungsprogramm für den qualifizierten Nachwuchs von morgen und ein jederzeit auf dem aktuellen Stand befindliches Wissen ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mit derzeit 6 Ausbildungsverhältnissen zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zur Berufsausbildung und zur Sicherstellung des eigenen qualifizierten Nachwuchsbedarfes. Die Genossenschaft bildet darüber hinaus seit dem August 2012 einen weiteren Auszubildenden zum Fachinformatiker (Fachrichtung Systemintegration) aus.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Einsatz und Engagement zum positiven Gesamtergebnis beigetragen und auch im vergangenen Geschäftsjahr wieder dafür gesorgt haben, dass sich unsere Mitglieder gut betreut fühlen.

Unser Dank gilt darüber hinaus dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

### *Mitarbeiter aktiv*

*Zahlreiche Mitarbeiter/-innen beteiligten sich beim HSH Nordbank Run für einen guten Zweck.*



# Bericht des Vorstandes

## Wirtschaftliche Lage und Ausblick

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hat sich auch im abgelaufenen Jahr weiter positiv entwickelt. Besondere Risiken, welche die Aufgaben und Arbeitsbereiche der Genossenschaft beeinträchtigen könnten, werden von uns gegenwärtig nicht gesehen.

Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt steigt stetig. Mit durchschnittlich 40 Anfragen pro Arbeitstag bekommen auch wir den Druck, der sich in den vergangenen Jahren aufgebaut hat, deutlich zu spüren. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird und die Nachfrage nach unseren Wohnungen ungebrochen bleibt.

Die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen an den Kapitalmärkten ermöglichen uns, wie bei den Erbbau- und Wiederkaufsrechten, zusätzliche Handlungsop-

tionen, welche weit in die Zukunft unserer Genossenschaft hineinreichen.

Dies alles trägt dazu bei, dass wir unseren Mitgliedern auch langfristig eine sichere und qualitativ hochwertige Wohnraumversorgung zu angemessenen Nutzungsgewöhnen anbieten können.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft werden wir auch zukünftig sichere und sehr attraktive Arbeitsplätze anbieten können. Mit unseren Ausbildungsleistungen, Fortbildungsmöglichkeiten und weiteren Personalentwicklungsmaßnahmen gewährleisten wir eine optimale Betreuung unserer Mitglieder und Interessenten und stellen den Fachkräftebedarf auch für die Zukunft sicher.

Insgesamt blicken wir daher zuversichtlich und optimistisch in die Zukunft.



### Neubau Rübenkamp (3. Bauabschnitt)

Von der Planung über die Nutzung der leerstehenden Gebäude für Feuerwehrzwecke bis hin zum Abriss



# Schiffszimmerer

in 3D 



### *Wohnanlage Dietrich-Bonhoeffer-Straße in Norderstedt, VE 43*



Diese Wohnanlage bietet eine interessante Mischung aus 116 öffentlich geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, 36 frei finanzierten Reihenhäusern sowie eine Tiefgarage mit 91 Stellplätzen. Bereits im Jahre 1999 wurden alle Wohnungen nach den Richtlinien des Niedrigenergiehauses erstellt. Ein in die Wohnanlage integriertes und von den Stadtwerken Norderstedt betriebenes Blockheizkraftwerk versorgt die Wohnungsnutzer mit komfortabler Fernwärme.

Nachdem die Carports der Reihenhäuser zum zweiten Mal Ziel von Brandstiftung wurden und die Flammen beide Male auf die Gebäude übergriffen, beschloss die Genossenschaft in Abstimmung mit den Wohnungsnutzern aus Sicherheitsgründen die Demontage der Carports. Alternativ wurden Fertiggaragen aufgestellt, die materialbedingt schwerer entzündbar sind und so die Brandstiftung im Ansatz verhindern und ein Übergreifen der Flammen auf die Gebäude erschweren sollen.



# Bericht des Aufsichtsrates 2012

Der Aufsichtsrat hat die gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Im Geschäftsjahr 2012 hat sich daher der Aufsichtsrat vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und besondere Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert. Ferner hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsabläufe und Geschäftsvorfälle geprüft. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Leitlinie für den Aufsichtsrat war über Satzung und Gesetz hinaus die gemeinsam mit dem Vorstand erarbeitete mittelfristige Zukunftsplanung, die die Grundzüge der künftigen Arbeit zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft festlegt.

Die Schwerpunkte und Ziele der danach auf Dauer angelegten wirtschaftlichen Tätigkeit der Genossenschaft basieren auf sozialen und demokratischen Prinzipien und sind unverändert:

- die bestmögliche Versorgung der Mitglieder mit Wohnungen,
- die Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft und
- die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens.

In Ansehung dieser Zielsetzung sollen nach der Zukunftsplanung von Vorstand und Aufsichtsrat Neu- und Ersatzbauten

in angemessenem Rahmen erfolgen und mit hohem technischen Anspruch unter Berücksichtigung des Umweltschutzes vornehmlich bestehende Strukturen sinnvoll ergänzen oder ersetzen. Daher unterstützt der Aufsichtsrat die Neubauvorhaben in den Wohnanlagen am Rübenkamp, am Spannskamp und am Rimbartweg. Um zukünftig eine frühe Information und Einbindung der von Bau- oder Veränderungsmaßnahmen in einer Wohnanlage besonders betroffenen Mitglieder sicherzustellen, wird zukünftig in der Genossenschaft organisatorisch eine entsprechende Kommunikationszuständigkeit eingerichtet.

Der Aufsichtsrat unterstützt die Anstrengungen zur Ablösung der Wiederkaufsrechte bzw. für den Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke. Er sieht mit Befriedigung, dass sich eine Lösung für die davon betroffenen rd. 1.300 Wohnungen konkretisiert, die wirtschaftlich tragbar ist und die Genossenschaft in ihren Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich des Wohnungsbestandes oder ihrer Mitglieder nicht spürbar einschränkt. Damit kann frühzeitig der Verbleib dieser Grundstücke und Wohnungen in der Genossenschaft gewährleistet und Planungssicherheit geschaffen werden.

Die Ausschüsse „Betriebswirtschaft“, „Bau und Technik“ und „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ sind zur Vorbereitung und Unterstützung der Tätigkeiten des Aufsichtsrates tätig gewesen. So haben sich die Ausschüsse „Betriebswirtschaft“ und „Bau und Technik“ über wesentliche Geschäftsvorfälle informiert, Sachverhalte von besonderer Bedeutung geprüft und Beschlüsse des Aufsichtsrates vorbereitet. Der Ausschuss „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ hat sich zusammen mit den Vertreterinnen und Vertretern in planmäßigen Begehungen der Wohnanla-

gen über deren Zustand und Wohnsituation informiert.

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr kann der Aufsichtsrat feststellen:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2012 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2012 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2012 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2012 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Vertreterinnen und Vertretern für die im vergangenen Jahr mit großem Einsatz geleistete Arbeit und wünscht ihnen weiterhin für ihre Tätigkeit viel Freude und Erfolg.

Der Aufsichtsrat dankt auch dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die mit viel Engagement geleistete Arbeit und das damit erzielte positive Geschäftsergebnis.

Hamburg, 16. April 2013

Der Aufsichtsrat

Reinhard Stöppler  
Martina Bosselmann  
Arne Brüggemann  
Dirk Burmester  
Dietmar Hamm  
Hilbert Hinz  
Mario Rogalski  
Dierk Vietheer  
Heike Wahsner



*Auch an unseren jährlich stattfindenden Stadtteilzusammenkünften nimmt der Aufsichtsrat teil.*



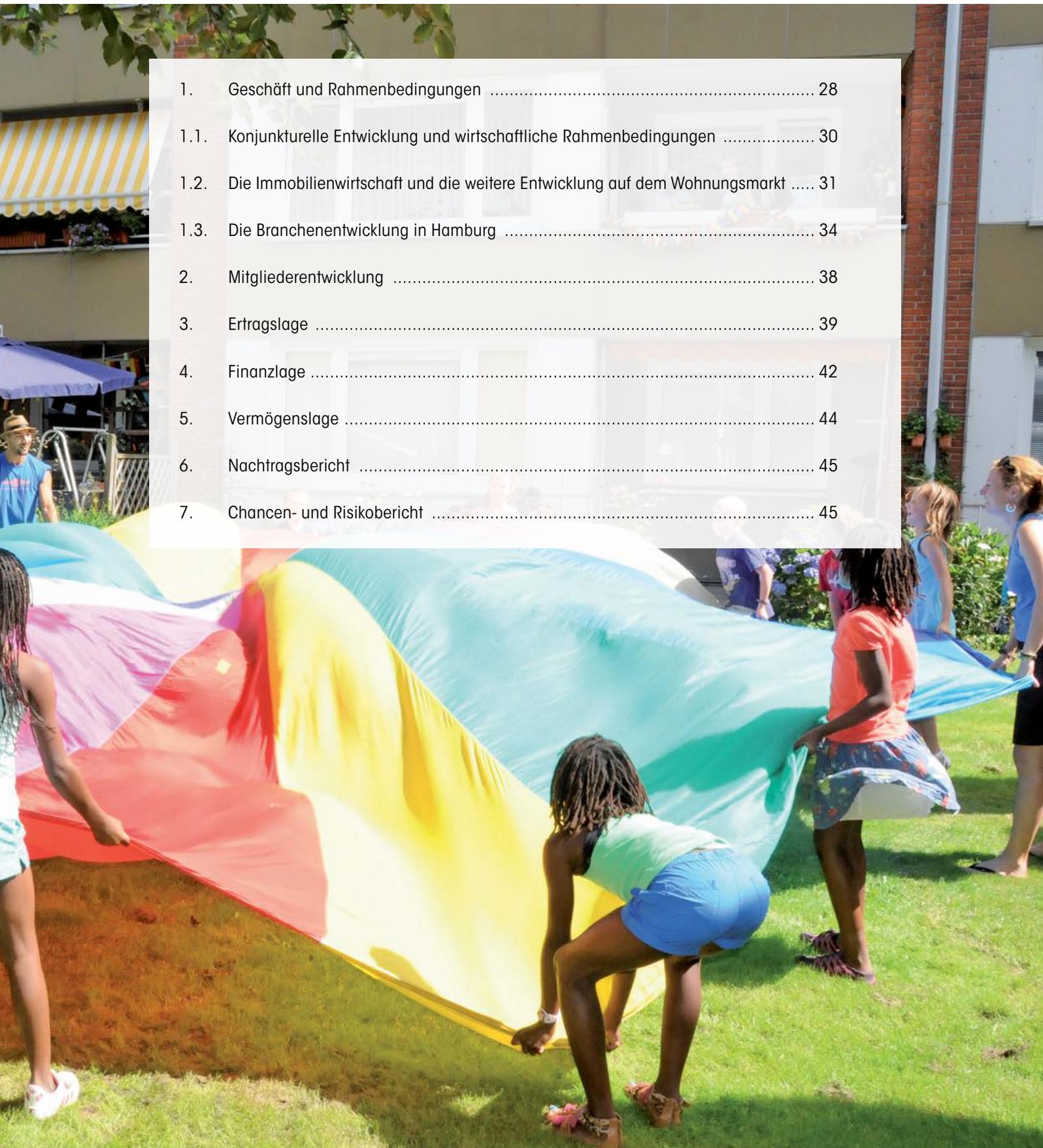
*Jubiläum Rimbartweg*  
Im Berichtsjahr feierte unsere Wohnanlage  
Lokstedt (VE 33) 50-jähriges Jubiläum.



# Lagebericht

## Inhaltsverzeichnis

1.	Geschäft und Rahmenbedingungen .....	28
1.1.	Konjunkturelle Entwicklung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen .....	30
1.2.	Die Immobilienwirtschaft und die weitere Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt .....	31
1.3.	Die Branchenentwicklung in Hamburg .....	34
2.	Mitgliederentwicklung .....	38
3.	Ertragslage .....	39
4.	Finanzlage .....	42
5.	Vermögenslage .....	44
6.	Nachtragsbericht .....	45
7.	Chancen- und Risikobericht .....	45



# Lagebericht

## Schiffszimmerer-Genossenschaft

### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, mit Sitz in Hamburg bewirtschaftete am 31.12.2012 (Vorjahreszahlen in Klammern) in den Verwaltungsbezirken Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf sowie in den Hamburger Umlandgemeinden Norderstedt, Ammersbek und Schwarzenbek:

8.948 (8.956) Wohnungen mit 561.452,89 m<sup>2</sup> (560.320,24 m<sup>2</sup>) Wohnfläche,

107 (100) Geschäfte und Gewerbeobjekte mit 12.040,57 m<sup>2</sup> (12.063,18 m<sup>2</sup>) Nutzfläche,

2.459 (2.490) Garagen und Tiefgaragenstellplätze sowie 1.267 (1.348) sonstige Stellplätze.

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft unterliegt überwiegend keinen Preis- und Belegungsbindungen und gliedert sich zum Ende des Geschäftsjahres wie folgt:

Anzahl		in %		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Ø m <sup>2</sup> / Wohnung
1.918	(1.877)	22	öffentlich geförderte Wohnungen (Preis- und Belegungsbindung)	131.275	(129.063)	68
102	(102)	1	andere preisgebundene Wohnungen	7.752	(7.752)	76
6.922	(6.971)	77	Wohnungen ohne Preis- und Belegungsbindung	421.986	(423.065)	61
6	(6)	--	gepachtete Wohnungen	440	(440)	73
8.948	(8.956)	100		561.453	(560.320)	63

Die Genossenschaft verwaltet darüber hinaus im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft die Räume einer Sparkassenfiliale und führt Hauswartaufgaben sowie die Pflege der Außenanlagen für sechs andere Wohnungsunternehmen durch.

Insgesamt konnte im Geschäftsjahr 2012 ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 7.694,3 (2011: T€ 8.360,4) erwirtschaftet werden.

Vor dem Hintergrund einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung der Metropolregion Hamburg, mit einem vom Statistikamt Nord auf der Basis der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Ham-

burg prognostizierten weiteren Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 und angesichts der eigenen Investitionen in die Zukunftsfähigkeit des Bestandes, wird die weitere Entwicklung der Genossenschaft als günstig beurteilt.

Von den durchschnittlich bei der Genossenschaft im Geschäftsjahr beschäftigten 95 (98) Arbeitnehmern sind 14 (14) im technischen Bereich und weitere 31 (32) als Hausverwalter bzw. Gärtner in den Wohnanlagen vor Ort tätig. Die übrigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die Kunden- und Mitgliederbetreuung sowie die Abwicklung der kaufmännischen Geschäftsvorfälle im Einsatz.

Im kaufmännischen Bereich bietet die Genossenschaft darüber hinaus jährlich zwei Ausbildungsplätze zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann an. Ein weiterer Ausbildungsplatz zum/zur Fachinformatiker/in (Fachrichtung Systemintegration) wurde zum 01.08.2012 geschaffen. Die Genossenschaft unterstützt ferner die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit individuell abgestimmten Programmen bei beruflich veranlassten Fortbildungsmaßnahmen, um so den benötigten Fach- und Führungskräftebedarf vorausschauend abdecken zu können.

Für die Beschäftigten der Genossenschaft gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie eine ergänzende Betriebsvereinbarung zur Altersversorgung. Für die vor dem 1. Januar 2003 in das Unternehmen eingetretenen Mitarbeiter in Form einer Direktzusage und für die Beschäftigten, deren Arbeitsverhältnis nach diesem Zeitpunkt begründet wurde, durch Beitritt der Genossenschaft zum Versorgungswerk der Wohnungswirtschaft e.V.

Bei der Genossenschaft besteht darüber hinaus ein Betriebsrat mit der gesetzlich vorgesehenen Anzahl von sieben Betriebsratsmitgliedern.

### *1.1. Konjunkturelle Entwicklung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen*

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 Prozent, 2011 um 3,0 Prozent).

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 Prozent. Die Jahresteuerrate wurde dabei durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung bei den Energiekosten geprägt.

#### ***Prognosen der wirtschaftlichen Entwicklung***

Das Bruttoinlandsprodukt wächst trotz der Krise im Euroraum weiter. Doch die gebremste Dynamik hält nicht lange an: Bereits in diesem Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt mit zunehmendem Tempo um insgesamt 0,9 Prozent steigen; in 2014 ist sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2 Prozent möglich. Dies prognostizierte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu Jahresbeginn 2013. Ähnlich positiv bewertet das ifo-Institut die Konjunkturaussichten. Im Verlauf des Jahres 2013 wird der Aufschwung wieder einsetzen. Alles in allem rechnet das ifo-Institut für das Jahr 2013 mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozent. Skeptischer sieht das IfW Kiel die Aussichten der deutschen Wirtschaft. Das Institut prognostiziert lediglich einen schwachen Anstieg des Bruttoinlandspro-

duktes um 0,3 Prozent (gegenüber 1,1 Prozent in der Herbstprognose 2012). Für 2014 erwartet das Institut eine Expansion um 1,5 Prozent. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Zuwachsrate für das Jahr 2013 von 0,8 Prozent aus. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 0,4 Prozent aus.

#### ***Die Lage auf dem Arbeitsmarkt***

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 Prozent gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

## **1.2. Die Immobilienwirtschaft und die weitere Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt**

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf über 422 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 19,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit hat sie eine größere Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2012 wurde in Deutschland der Bau von 178.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,2 Prozent oder 10.400 Wohnungen mehr als in den ersten 9 Monaten des Jahres 2011. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungen im Wohnungsbau fort.

Die Landesbausparkasse (LBS) erwartet bis zum Jahresende 2012 rund 240.000 Baugenehmigungen. Für 2013 prognostiziert das Institut einen weiteren Anstieg um mindestens 4 Prozent auf 250.000 Baugenehmigungen. Auch bei den Baufertigstellungen rechnet die LBS mit einem Ergebnis oberhalb der Marke von 200.000.

### **Die Entwicklung der Baulandpreise**

Die durchschnittlichen Kaufwerte für baureifes Land in Deutschland sind im Jahr 2011 im Vergleich zu 2010 leicht gefallen. Während im Bundesdurchschnitt ein Quadratmeter baureifes Land 2010 noch 130 Euro kostete, musste man 2011 dafür 128,19 Euro aufwenden.

### **Mietenentwicklung**

Aus Nachfragersicht werden die steigenden Wohnungsbauzahlen kurzfristig zu keiner Veränderung der tatsächlichen oder subjektiv empfundenen Situation auf dem Wohnungsmarkt führen. Medial wird dieses Thema mit Schlagzeilen wie „Wird das Wohnen in Hamburg unbezahlbar?“ oder „Mietenexplosion droht“ befeuert. Die Politik reagiert mit Gesetzesvorstößen zur Begrenzung des Mietenanstiegs, zur Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes und des Wohnraumschutzgesetzes. Eine zur Versachlichung der Diskussion vom Immobilienverband Deutschland (IVD Nord) in Auftrag gegebene Studie kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass es in Hamburg trotz erhöhter Nachfrage nach Wohnraum und einigen Preisausreißern in besonders nachgefragten Innenstadtquartieren insgesamt noch einen gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt gibt. Dies wird vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) bestätigt. Dessen Mitgliedsunternehmen bewirtschaften rund 40 Prozent des Hamburger Mietwohnungsbestandes zu Durchschnittsmieten, die noch deutlich unter dem aktuellen Mietenspiegeldurchschnitt von 7,15 Euro je Quadratmeter Wohnfläche liegen. Rund 20.000 Mal jährlich wechselt bei ihnen eine Wohnung den Besitzer, ohne dass hierfür Inserate geschaltet, Immobilienportale genutzt oder Makler beauftragt werden. Ihre in der Regel moderaten Mietpreise tauchen deshalb in keiner der Mietpreissammlungen auf, da diese durch Auswertung der Immobilienanzeigen und -portale zustande kommen.

# Schiffszimmerer

## Projekte

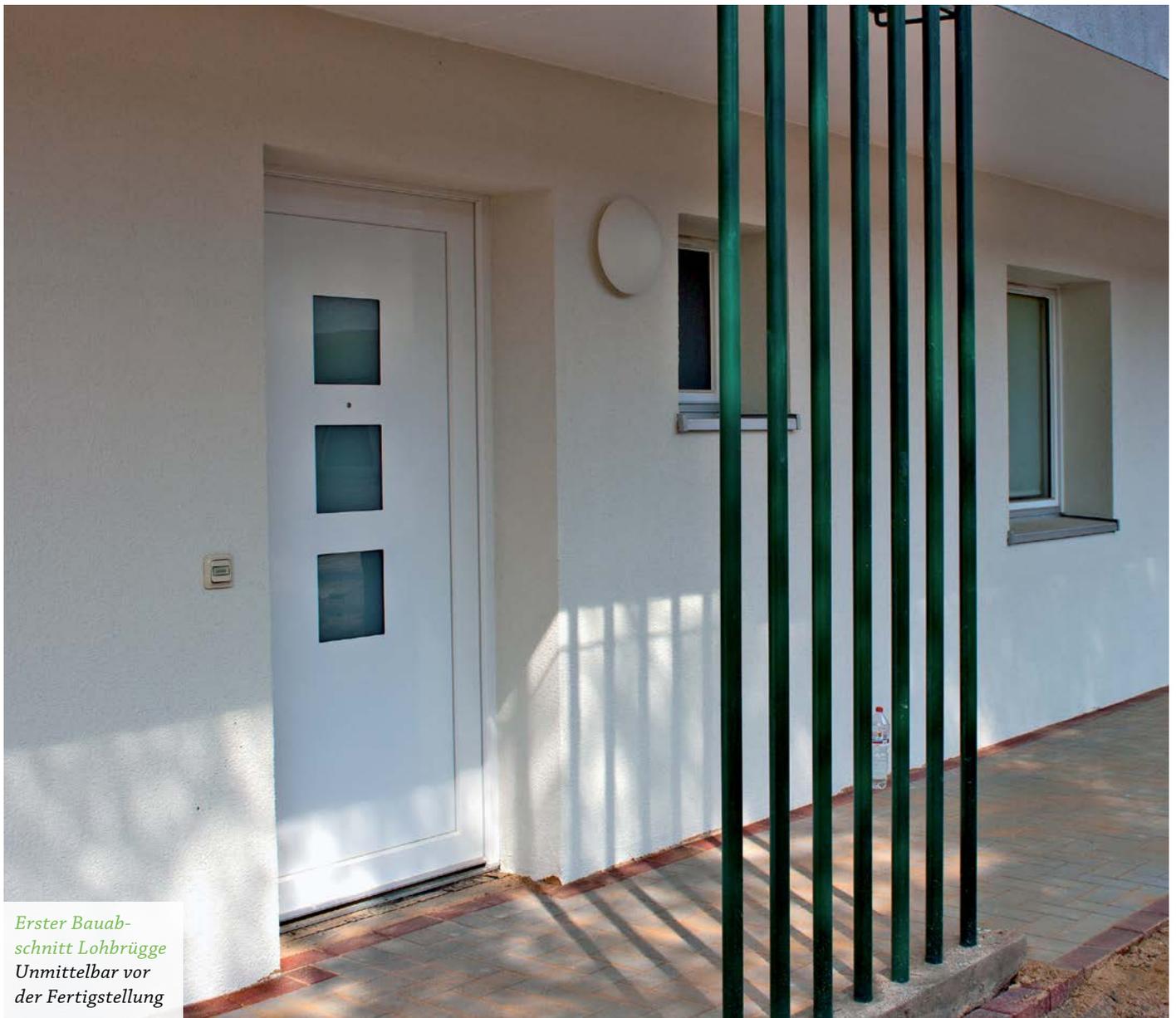


*Bereits in Planung  
Umfangreiche Wärmesaniierung  
in der Wohnanlage Eilbek*



*Auch in Lohbrügge erfolgt  
eine umfangreiche Wär-  
mesaniierung in mehreren  
Bauabschnitten.*





*Erster Bauabschnitt Lohbrücke  
Unmittelbar vor  
der Fertigstellung*



### 1.3. Die Branchenentwicklung in Hamburg

Hamburg zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten in Deutschland. Als wachsende Metropole zieht die Stadt viele Menschen an, die hier wohnen und arbeiten wollen. So ist die Einwohnerzahl Hamburgs in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 7.900 Personen jährlich auf zwischenzeitlich rund 1,8 Millionen Menschen gestiegen. Die für die Wohnungsnachfrage wichtigere Zahl der Haushalte hat sich ebenfalls deutlich auf ca. 990.000 erhöht. Besonders hierzu beigetragen haben die Ein-Personen-Haushalte, deren Anteil in den letzten zehn Jahren von 48 Prozent auf 53,6 Prozent zugenommen hat. Mittlerweile sind fast 80 Prozent der Privathaushalte in Hamburg Ein- und Zwei-Personen-Haushalte.

Um der mit diesem Bevölkerungswachstum verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen, hat der Senat mit der Immobilienwirtschaft das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen und den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich als Ziel vereinbart. Das Bündnis hat Fahrt aufgenommen: Mit 8.731 Baugenehmigungen wurde im vergangenen Jahr ein Wert wie zuletzt vor zehn Jahren erreicht. Auch die Zahl der fertiggestellten Wohnungen dürfte mit ca. 4.500 Wohnungen das erste Mal seit 2006 wieder über der Marke von 4.000 Wohnungen liegen und den höchsten Stand seit 2001 erreicht haben.

Zur Verbesserung des Angebots bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen hatte der Senat sich eine Förderung von jährlich 2.000 Mietwohnungen zum Ziel gesetzt. Mit insgesamt 2.120 geförderten Mietwohnungsneubauten mit Mietpreis- und Belegungsbindungen hat er dieses Ziel in 2012 zum zweiten Mal in Folge übertroffen. Einschließlich der Eigenheimförderung und der Modernisie-

rungsförderung von 6.561 Mietwohnungen wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt rund 146,6 Millionen Euro bewilligt.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist preisbereinigt im ersten Halbjahr 2012 um 1,2 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr 2011 betrug das Wirtschaftswachstum noch 1,9 Prozent. Damit entwickelte sich die Hamburger Wirtschaft schwächer als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte 2012 dürfte sich der Abschwächungstrend fortgesetzt haben. Insgesamt ist aber auch für 2012 mit einem moderaten Wachstum von knapp einem Prozent zu rechnen.

Trotz der anziehenden Wohnungsbautätigkeit gab es im Juni 2012 fünf Prozent weniger Betriebe im Hamburger Bauhauptgewerbe als im Juni 2011. Die Zahl der im Bauhauptgewerbe tätigen Personen sank etwas weniger stark um zwei Prozent auf 9.136. Im Ausbaugewerbe ist die Zahl der Beschäftigten in den ersten drei Quartalen des Jahres 2012 dagegen um vier Prozent auf rund 7.200 gestiegen. Vor allem im Bereich der Bauinstallation war dieses auch mit einem deutlichen Umsatzplus von sieben Prozent verbunden.



**SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT**

Home Wir über uns Mitgliederservice Interessenten **Wohnanlagen** Service Kontakt

**Unsere Wohnanlage in Neustadt**

**VE 03: Wohnanlage Venusberg**

**VE 06: Wohnanlage Wincklerstraße**

**VE 08: Wohnanlage Ditmar-Koel-Straße**

**VE 10: Wohnanlage Martin-Luther-Straße**

**VE 16: Wohnanlage Memelhaus**

**VE 23: Wohn...**

*Neuer Webauftritt  
Modern und anwendergerecht prä-  
sentieren sich die Schiffszimmerer  
jetzt im Internet.*

# Schiffszimmerer

in 3D 



## *Wohnanlage Marmorweg in Sasel, VE 62*

Auch hier entstanden auf dem Gelände eines ehemaligen Garagenhofes im Jahre 2006 in vier architektonisch sehr modern gestalteten Baukörpern 40 hochwertig ausgestattete Wohnungen in Niedrigenergiebauweise und 56 Parkboxen in einer Sammelgarage im beliebten Hamburger Stadtteil Sasel. Zu den weiteren umweltschonenden Faktoren der Wohnanlage zählen eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, eine Solaranlage für die Warmwasserbereiter sowie eine Regenwassernutzungsanlage. Alle Wohnungen verfügen beispielsweise über Parkettfußböden, Einbauküchen mit hochwertigem Dekor, Balkone mit Holzgrätingbelag und Wandtresore. Fußböden, Einbauküchen und Fliesen im Bad- und Küchenbereich konnten vor dem Erstbezug von den künftigen Wohnungsnutzern innerhalb einer Auswahl selbst bestimmt werden. Die in einer verkehrsberuhigten Zone gelegene Wohnanlage ist für Familien mit Kindern geeignet. Schulen und Kindergarten liegen in unmittelbarer Nähe. Der nahe gelegene Alsterlauf lädt zum Spaziergehen, Wandern und Radfahren ein.





# Lagebericht

## Schiffszimmerer-Genossenschaft

### 2. Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2012 ist die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen und stellt sich in der Jahresentwicklung wie folgt dar:

#### Mitgliederentwicklung 2012

	<i>Mitglieder</i>	<i>Anteile</i>
<b>Stand am 01.01.2012</b>	14.747	194.100
<b>Zugänge 2012</b>		
a) durch Aufnahme	333	5.376
b) durch Übertragung	41	841
c) durch weitere Anteile	—	5.944
	374	12.161
<b>Abgänge 2012</b>		
a) durch Kündigung	224	3.089
b) durch Übertragung (davon verstorben 32)	52	841
c) durch Ausschluss	11	145
d) durch Tod im Geschäftsjahr	87	1.023
e) durch Tod in früheren Jahren	14	155
f) durch Kündigung einzelner Anteile	—	1.065
	388	6.318
Veränderungen	-14	5.843
<b>Stand am 01.01.2013</b>	<u>14.733</u>	<u>199.943</u>
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2012		29.056.013,18 €
Abgang früherer Jahre	23.250,00 €	
Abgang durch Übertragung	126.097,53 €	
Abgang per 31.12.2012	794.048,50 €	- 943.396,03 €
Zugang 2012	—	1.814.658,00 €
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2013		<u>29.927.275,15 €</u>

Um ein langfristig ausgewogenes Verhältnis zwischen der Anzahl der Mitglieder zu den zur Verfügung stehenden Wohnungen zu erhalten, werden seit dem Jahr 2002 neue Mitgliedschaften bei der Genossenschaft lediglich in Verbindung mit der Anmietung einer Wohnung begründet.

Eine dadurch langfristig angestrebte Senkung der Mitgliederzahlen wird sich nach den bisherigen Erfahrungen auf die Eigenkapitalentwicklung der Genossenschaft

allenfalls geringfügig auswirken. Die mit der zukünftigen Mitgliederentwicklung eventuell korrespondierende Verminderung der Haftungssumme wird dabei aus heutiger Sicht zu keiner Schwächung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Genossenschaft führen.

### 3. Ertragslage

Die Ertragslage ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet.

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<i>2012</i> T€	<i>2011</i> T€	<i>Veränderung</i> T€
Hausbewirtschaftung laufendes Ergebnis	<b>+ 8.207,2</b>	+ 8.419,2	- 212,0
Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	<b>- 56,0</b>	- 71,1	+ 15,1
Betreuungstätigkeit	<b>+ 4,4</b>	+ 4,5	- 0,1
Finanzergebnis	<b>- 617,5</b>	- 568,5	- 49,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	<b>+ 320,8</b>	+ 675,7	- 354,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<b>- 164,6</b>	- 99,4	- 65,2
<b>Jahresergebnis</b>	<b>+ 7.694,3</b>	+ 8.360,4	- 666,1

Die im Geschäftsjahr 2012 frei gewordenen 662 Wohnungen (2011: 731) konnten bis auf wenige Einzelfälle zeitgerecht neu vermietet werden. Die Fluktuationsrate lag bei 7,4 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahr (8,2 Prozent) um 0,8 Prozentpunkte gesunken. Berücksichtigt sind hierbei sämtliche Wohnungswechsel bei der Genossenschaft.

Die Vermietungssituation des Wohnungsbestandes der Genossenschaft ist unverändert gut. Leerstände von Wohnungen ergaben sich, wie in den Vorjahren, im Wesentlichen durch die planmäßig durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Für eine zeitgerechte Neu- bzw. Anschlussvermietung des Wohnungsbestandes bestehen unverändert lange Wartelisten von vorgezeichneten Mitgliedern und Interessenten. Der Wohnungsbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft ist darüber hinaus nach

Lage, Ausstattung und Preisniveau so sehr differenziert, dass das Risiko eines strukturellen Leerstandes als gering anzusehen ist.

Die genossenschaftliche Wohnwertmiete hat im Geschäftsjahr zu einer weiteren Verbesserung der Einnahmensituation beigetragen. Die im Jahr 2012 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich € 6,25 je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber € 6,16 im Vorjahr.

Ein jährlich durchgeführter Mietenvergleich für die Stadtteile, in denen die Genossenschaft mit ihrem Wohnungsbestand vertreten ist, zeigte auch im Jahr 2012, dass die genossenschaftliche Wohnwertmiete gut und mit zum Teil deutlichen Kostenvorteilen auf dem preisfreien Hamburger Wohnungsmarkt positioniert ist.

# Lagebericht

## Schiffzimmerer-Genossenschaft

Trotz der an den Kapitalmärkten immer noch niedrigen Zinsen wird eine Kostendeckung bei den Neubauwohnungen zunächst nicht zu erreichen sein. Über den gesamten Bewirtschaftungszyklus gesehen, werden aber auch die heutigen Neubauten ein zumindest ausgeglichenes Ergebnis erzielen und realisierte Überschüsse dann wiederum für die Finanzierung im Neubau, aber auch für die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Mit einem Kostenaufwand von € 2,0 Mio. (Vorjahr: € 2,3 Mio.) wurden in 89 Wohnungen (Vorjahr: 116 Wohnungen) die Küchen und Bäder erneuert. 73 Wohnungen (Vorjahr: 51 Wohnungen) erhielten für T€ 707 (Vorjahr: T€ 366) neue Küchen oder Bäder und weitere 148 Wohnungen (Vorjahr: 171 Wohnungen) wurden im Rahmen des genossenschaftlichen „Zuzahlungsprogramms“, bei dem sich die Wohnungsnutzer anteilig an den entstehenden Kosten beteiligen, für T€ 263 (Vorjahr: T€ 245) in der Wohnungsausstattung verbessert.

Die erforderlichen Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden ebenfalls auf hohem Niveau fortgeführt. Die Ausgaben hierfür betragen insgesamt € 12,6 Mio. (Vorjahr € 11,9 Mio.).

Die satzungsgemäß höchstmögliche Dividende von 4 Prozent kann für das Jahr 2012 beschlossen werden und auch die künftigen Jahresabschlüsse werden eine Dividendenzahlung in dieser Höhe zulassen.

Nachhaltig ertragsmindernde Risiken sind gegenwärtig nicht erkennbar.



*Vertreterseminar  
Ausfahrt zum Kennen-  
lernen des Wohnungs-  
bestandes im nördli-  
chen Teil Hamburgs*



### 4. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht gegeben sind. Finanzderivate, wie z.B. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

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, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) betrug im Geschäftsjahr 4,07 % gegenüber 4,32 % im Vorjahr.

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

Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden für sechs Darlehen mit einer Restschuld von rund € 25,2 Mio. Zinsvereinbarungen im Voraus abgeschlossen.

Der Cashflow wird im Wesentlichen bestimmt aus dem Jahresüberschuss sowie der Differenz aus den Abschreibungen und Tilgungen.

## Kapitalflussrechnung

2012  
T€

2011  
T€

	2012 T€	2011 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	+ 7.694,3	+8.360,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 9.153,2	+9.305,7
Veränderung langfristiger Rückstellungen	+ 190,3	-370,8
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1)</sup></b>	<b>+ 17.037,8</b>	<b>+17.295,3</b>
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	+ 13,8	+36,3
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 833,7	-351,1
Zunahme sonstiger Aktiva	- 831,9	-395,6
Zunahme sonstiger Passiva	+ 121,9	+188,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 15.507,9</b>	<b>+16.773,2</b>
Planmäßige Tilgung	- 11.351,9	-10.784,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>+ 4.156,0</b>	<b>+5.989,2</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0,0	+96,7
Ausgaben für Modernisierung und Neubau abzüglich Zuschüsse (einschließlich Bauvorbereitung)	- 3.810,2	-9.225,9
Ausstattungsgegenstände	- 226,7	-479,2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 4.036,9</b>	<b>-9.608,4</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Fremdmittel		
Valutierung von Baufinanzierungsmitteln	+ 8.848,8	+5.210,2
Refinanzierung von Darlehensrückzahlungen	+ 3.500,0	+11.000,0
Rückzahlung von Kapitalmarkt- und öffentlichen Mitteln (einschließlich Umschließung)	- 3.141,1	-6.766,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	+ 759,0	+750,6
Auszahlung von Dividende 2011/2010	- 1.127,9	-1.100,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+ 8.838,8</b>	<b>+9.093,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+ 8.957,9</b>	<b>+5.474,5</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 8.957,9	+5.474,5
Finanzmittelfonds am 31.12.2011 / 31.12.2010	+ 4.075,0	-1.399,5
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.2012 / 31.12.2011</b>	<b>+ 13.032,9</b>	<b>+4.075,0</b>

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

# Lagebericht

## Schiffszimmerer-Genossenschaft

Die Finanzlage ist gesichert und die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig. Die Zahlungsfähigkeit wird auch zukünftig gegeben sein.

Bei zwei Kreditinstituten besteht zusätzlich jeweils ein Dispositionskreditrahmen in ausreichender Höhe.

Das Neubau-Programm der Genossenschaft umfasst gegenwärtig schwerpunktmäßig den Bau von 34 Wohnungen in der Wohnanlage Rübenkamp in Hamburg-Ohlsdorf sowie den Bau von 40 Wohnungen in der Wohnanlage Lokstedt. Hierfür sind Kosten in Höhe von € 13,2 Mio. veranschlagt.

Weitere Neubauten sind derzeit lediglich in der Planungsphase. Dies betrifft den älteren Teil der Wohnanlage am Rübenkamp und die Matthias-Streng-Siedlung in Poppenbüttel, wo in den kommenden Jahren der nicht mehr zeitgemäße Altbestand vom Markt genommen und durch Neubauten ersetzt werden soll. Für die Wohnanlage Spannskamp in Stellingen werden darüber hinaus gegenwärtig erste Konzeptideen für eine ergänzende Bebauung mit barrierearmen Wohnungen mit den örtlichen Vertretern sowie weiteren interessierten Mitgliedern entwickelt.

Die Finanzierung der Neubauten ist durch eingebrachte Grundstücke und Fremdmittel gesichert.

### 5. Vermögenslage

Die finanziellen Bewegungen des Geschäftsjahres wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft aus:

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	<b>316.213,8</b>	<b>92,5</b>	321.343,9	95,3	-5.130,1
Umlaufvermögen	<b>25.606,5</b>	<b>7,5</b>	15.816,6	4,7	9.789,9
Bilanzsumme	<b>341.820,3</b>	<b>100,0</b>	337.160,5	100,0	4.659,8
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	<b>75.559,7</b>	<b>22,1</b>	68.234,3	20,2	7.325,4
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	<b>11.315,1</b>	<b>3,3</b>	11.124,7	3,3	190,4
Verbindlichkeiten	<b>238.817,0</b>	<b>69,9</b>	240.961,2	71,5	-2.144,2
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	<b>16.128,5</b>	<b>4,7</b>	16.840,3	5,0	-711,8
Bilanzsumme	<b>341.820,3</b>	<b>100,0</b>	337.160,5	100,0	4.659,8

Die Vermögensstruktur ist durch das Anlagevermögen bestimmt, welches vollständig langfristig finanziert ist.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital hat sich erhöht und die Eigenkapitalquote stieg auf 22,1% (Vorjahr: 20,2%).

## 6. Nachtragsbericht

Im Februar 2013 wurde eine grundsätzliche Einigung zwischen der Genossenschaft und der Freien und Hansestadt Hamburg zum Erwerb aller bestehenden Erbbau- und Wiederkaufsrechte getroffen. Bei 3 Wohnanlagen (mit insgesamt 449 Wohnungen) sollen die Wiederkaufsrechte und bei 11 Wohnanlagen (mit insgesamt 853 Wohnungen) die Erbbaurechte durch Zahlung abgelöst werden. Die Aufwendungen für die Wiederkaufsrechte betragen in 2013 rund Mio.€ 11,3. Für die Erbbaurechte wird angestrebt in 2013 eine Zahlung von rund Mio.€ 8,2, in 2014 von rund Mio.€ 10,2 und in 2015 von rund Mio.€ 6,8 zu leisten. Der Abschluss der verpflichtenden Verträge steht gegenwärtig noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der hierfür zuständigen Gremien der Freien und Hansestadt Hamburg.

Durch die gestaffelten Zahlungen werden die Grundstücke endgültig in das Eigentum der Genossenschaft überführt und den betroffenen Wohnanlagen langfristige Planungs- und Investitionsperspektiven eröffnet. Die Finanzierung der Erwerbsvorgänge wird durch Eigen- und Fremdmittel erfolgen und angesichts der derzeit niedrigen Finanzierungskosten zu keinen Einschränkungen in den anderen Aufgabenbereichen der Genossenschaft führen.

## 7. 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 vorliegenden Untersuchungen und Daten zur künftigen wirtschaftlichen, demografischen und soziologischen Entwicklung der Metropolregion Hamburg lassen erwarten, dass der Immobilienbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft auch in den kommenden Jahren aufgrund seines technischen Zustands, seiner Lage und dem Mietenniveau umfassend nachgefragt sein wird.

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 das genossenschaftliche System der am Wohnwert orientierten Mieten wird auch in den kommenden Jahren eine Ertragssicherheit gewährleistet sein. Dabei ist zu beachten, dass Investitionen in den Bestand, wie z.B. Maßnahmen zur Wärmedämmung, derzeit keine angemessene Berücksichtigung im Hamburger Mietenspiegel finden.

Eine generelle Überprüfung und Einstufung der Wohnanlagen in das genossenschaftliche Wohnwertmietensystem erfolgt im zweijährigen Rhythmus, um sowohl auf Veränderungen im Bestand wie auch auf

# Lagebericht

## Schiffszimmerer-Genossenschaft

den einzelnen Wohnungsteilmärkten zielgerichtet reagieren zu können. Die nächste turnusmäßige Überprüfung wird zum 01.01.2014 erfolgen.

Die Preise für Lieferungen und Leistungen können durch höhere Lohnkosten sowie Rohstoff- und Materialpreise in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Im Hinblick auf die zukünftige Finanzierbarkeit von geplanten Maßnahmen im Neubau- und Modernisierungsbereich ist deshalb eine Nachhaltigkeitsprüfung der jeweiligen Investitionsentscheidung notwendig. Dies trifft in besonderem Maße für die nachträglichen Maßnahmen im Wärmedämmbereich zu, die angesichts der gestiegenen Kosten im Verhältnis zur eingesparten Heizenergie beurteilt werden müssen. Da in diesem Bereich jedoch auch weitere Parameter, wie der Zustand der jeweiligen Fassade oder die Vermietungssituation, eine Rolle spielen, lässt sich eine Entscheidung jeweils nur am einzelnen Objekt vornehmen. Unterstützend

für die Entscheidungsfindung werden bei der Genossenschaft das von der Europäischen Union geförderte und in Deutschland vom Fraunhofer-Institut für Bauphysik federführend begleitete EDV-Programm „Epiqr“ sowie weitere EDV-Programme genutzt.

Als im wohnungswirtschaftlichen Bereich vorhandene Risiken werden eine allgemeine negative wirtschaftliche Entwicklung mit dauerhaften Wachstumsraten unterhalb des Inflationsniveaus, hohe Arbeitslosenzahlen sowie eine negative Entwicklung bei den Löhnen und Transfer-Einkommen angesehen, die nicht ohne Einfluss auf das Mietenniveau bleiben könnten. Gleiches gilt für die langfristige Entwicklung auf den Kapitalmärkten, die ausgehend von dem derzeit immer noch sehr niedrigen Zinsniveau zu höheren Fremdkapitalkosten führen könnten.

Sich aus der Altersstruktur des Wohnungsbestandes und der Wohnungsnutzer ergebende Risiken versucht die Genossenschaft



durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch eine zeitgemäße technische Ausstattung der Wohnungen auch bei Mieterwechsel und im Übrigen durch Modernisierungen und Neubauaktivitäten entgegenzuwirken.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird auch in den kommenden Jahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung der Fremdmittel Raum für weitere Investitionen eröffnen. Eine Stärkung der Eigenkapitalquote wird weiterhin angestrebt und u.a. durch die Entwicklung der Bilanzsumme beeinflusst werden.

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 25. Mai 2010 abgestimmten mittelfristigen (fünfjährigen) Zukunftsplanung für die Jahre 2011 bis 2015, die in regelmä-

ßigen 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 weiterentwickeln kann.

Hamburg, 1. März 2013

Allgemeine Deutsche  
Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches  
Wohnungsunternehmen

Der Vorstand

Grimm

Alfeld

#### *Vertreterworkshop*

*Vertreter diskutieren mit Mitarbeitern und Vorstand über Maßnahmen zur Verbesserung der Gemeinschaftspflege.*



# Schiffszimmerer

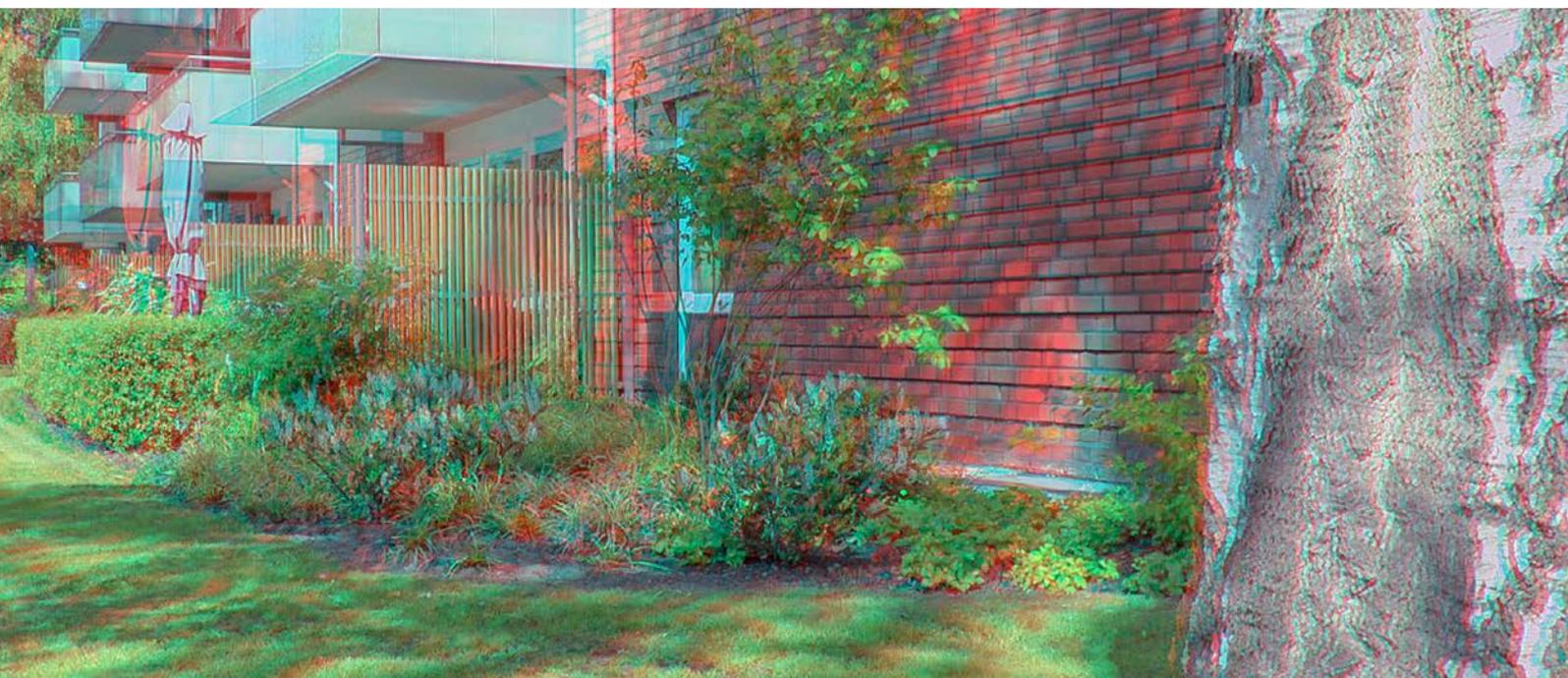
in 3D 



## *Wohnanlage Buekweg II in Ohlsdorf, VE 87*

Den größten zusammenhängenden Wohnungsbestand bewirtschaftet die Genossenschaft am Rübenkamp in Ohlsdorf. Allerdings entspricht das in den fünfziger und sechziger Jahren erstellte Quartier nicht mehr den heutigen Ansprüchen an adäquaten Wohnraum. Bereits im Jahre 2009 begann daher die Genossenschaft in verschiedenen Bauabschnitten zunächst Teile des Altbestandes abzureißen, um dann barrierefreie KfW 55 Effizienzhäuser neu zu bauen. Die Wohnanlage Buekweg II stellt den 2. Bauabschnitt dar. Hier entstanden bis zum Frühjahr 2012 direkt neben dem 1. Bauabschnitt 30 frei finanzierte Wohnungen und 22 Stellplätze in der Sammelgarage. Neben hochwertig ausgestatteten Küchen und Bädern verfügen die Wohnungen über Aufzüge sowie eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Anfang des Jahres 2013 wurde bereits mit den Abrissarbeiten und darauf folgend mit dem Bau des 3. Bauabschnittes begonnen. Insgesamt wird die Umgestaltung des Quartiers voraussichtlich bis zum Jahr 2025 andauern.







*Ob Frühschoppen, Kinder- oder Sommerfest:  
Angebote für eine aktive Nachbarschaft wurden zahlreich besucht.*



# Jahresabschluss 2012

Bilanz zum 31.12.2012 .....	52
Gewinn- und Verlustrechnung .....	54
Anhang des Jahresabschlusses 2012 .....	55



# Bilanz

zum 31. Dezember 2012

## Aktivseite

	€	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			66.494,99		106.574,93
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	313.767.167,69				319.500.365,64
2. Technische Anlagen und Maschinen	290.862,27				338.886,29
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	665.549,33				644.393,27
4. Anlagen im Bau	428.672,30				79.389,34
5. Bauvorbereitungskosten	944.551,33		316.096.802,92		623.813,83
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen			50.520,00		50.520,00
Anlagevermögen insgesamt			316.213.817,91		321.343.943,30
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Andere Vorräte</b>					
1. Unfertige Leistungen			10.956.493,92		10.176.934,18
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	256.400,53				253.683,01
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00				765,88
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.644,84				15.795,75
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.221.180,32		1.500.225,69		1.087.736,88
<b>III. Flüssige Mittel</b>					
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			13.032.904,78		4.074.958,61
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten			116.859,62		206.735,47
<b>Bilanzsumme</b>			341.820.301,92		337.160.553,08

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2012

### Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	635.134,97		735.765,96
2. der verbleibenden Mitglieder	29.927.275,15		29.056.013,18
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	158.913,53	30.721.323,65	170.507,11
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.427,40 € (Vorjahr: 8.879,20 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 770.000,- € (Vorjahr: 837.000,- €)	6.921.000,00		6.151.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.000.000,- € (Vorjahr: 3.250.000,- €)	18.500.000,00		15.500.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 3.145.467,84 € (Vorjahr: 1.628.341,56 €)	15.493.119,16	40.914.119,16	12.347.651,32
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	7.694.291,59		8.360.403,42
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.770.000,00	3.924.291,59	4.087.000,00
Eigenkapital insgesamt		75.559.734,40	68.234.340,99
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.315.045,00		11.124.680,00
2. Steuerrückstellungen	26.127,00		4.020,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		349.894,99
4. Sonstige Rückstellungen	1.759.580,04	13.100.752,04	2.265.499,60
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	204.463.473,13		211.802.263,29
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.353.499,66		29.158.922,03
3. Erhaltene Anzahlungen	12.460.246,64		12.304.492,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	332.768,85		316.528,02
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	406,20		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.294.484,65		1.285.461,53
7. Sonstige Verbindlichkeiten	85.665,50	252.990.544,63	94.728,85
davon aus Steuern: 5.382,98 € (Vorjahr: 10.815,75 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 13.405,85 € (Vorjahr: 26.811,70 €)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		169.270,85	219.721,69
<b>Bilanzsumme</b>		<b>341.820.301,92</b>	<b>337.160.553,08</b>

# GüV

## Gewinn- und Verlustrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	59.356.728,05		58.388.758,57
b) aus Betreuungstätigkeit	2.574,99		2.574,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.240,54	59.401.543,58	44.664,34
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		779.559,74	-261.959,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		117.454,31	157.914,14
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.574.209,78	2.224.545,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.668.062,68		22.314.294,18
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.485,47	24.678.548,15	14.146,24
Rohergebnis		37.194.219,26	38.228.057,94
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.453.055,29		4.466.206,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 506.243,89 € (Vorjahr: 253.879,08 €)	1.376.177,32	5.829.232,61	1.120.119,86
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.153.191,97	9.305.664,04
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.127.739,94	2.140.240,71
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Auf-/Abzinsung: 3.933,87 € (Vorjahr: 0,00 €)		94.225,73	28.710,72
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Auf-/ Abzinsung: 576.345,35 € (Vorjahr: 576.276,21 €)		10.576.699,49	11.038.357,83
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		9.601.580,98	10.186.179,88
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		164.646,38	99.416,96
12. Sonstige Steuern		1.742.643,01	1.726.359,50
13. Jahresüberschuss		7.694.291,59	8.360.403,42
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.770.000,00	4.087.000,00
15. Bilanzgewinn		3.924.291,59	4.273.403,42

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO), beachtet.

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

### **1. 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.

Die Zugänge der Herstellungskosten eigener Bauten enthalten anteilige Verwaltungskosten, die anhand eines Betriebsabrechnungsbogens ermittelt wurden.

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 Bauvorhaben wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls neu festgelegt.

Bei den Außenanlagen wird eine einheitliche Nutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als € 150,00 und bis zu € 1.000,00 betragen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser wird über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Beim Umlaufvermögen wurden die **Unfertigen Leistungen** zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgte mit dem aktuellen Steuersatz für die Körperschaftsteuer von 15 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt 15,825 %) sowie einem Gewerbesteuersatz von 16,45 %.

Aktive latente Steuern werden nicht bilanziert.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der erweiterten Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wurde die Projected-Unit-Credit-Methode (PUCM) gewählt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltsstei-

# Anhang

## des Jahresabschlusses zum 31.12.2012

gerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,05 % zum 30.11.2012 zugrunde gelegt.

Die im Jahresabschluss zum 31.12.2009 gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig verbraucht.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetra-

ges. 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. Dies gilt auch für Rückstellungen für Jubiläen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aus der Vermietung von Wohnraum werden bei einem Objekt vorübergehend Unterschüsse entstehen. Insgesamt wird jedoch künftig mit mindestens ausgeglichenen Ergebnissen gerechnet.



*Wohnanlage Norderstedt II  
Nach zweimaliger Brandstiftung  
wurden feueranfällige Carports  
durch Garagen ersetzt.*

## 2. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge d. Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	634.592,15	3.046,40	66.334,69		504.808,87	66.494,99	106.574,93	43.126,34
	634.592,15	3.046,40	66.334,69		504.808,87	66.494,99	106.574,93	43.126,34
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	524.137.846,98	2.993.761,29	179.658,38	88.741,22	213.273.523,42	313.767.167,69	319.500.365,64	8.805.617,99
Technische Anlagen und Maschinen	814.296,69	15.278,16	16.561,88		522.150,70	290.862,27	338.886,29	63.302,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.777.911,42	223.666,63	107.642,01		1.228.386,71	665.549,33	644.393,27	198.739,05
Anlagen im Bau	79.389,34	428.672,30		-79.389,34		428.672,30	79.389,34	
Bauvorbereitungskosten	623.813,83	372.495,79	42.406,41	-9.351,88		944.551,33	623.813,83	42.406,41
	527.433.258,26	4.033.874,17	346.268,68	0,00	215.024.060,83	316.096.802,92	321.186.848,37	9.110.065,63
<b>Finanzanlagen</b>								
Beteiligungen	50.520,00					50.520,00	50.520,00	
	50.520,00					50.520,00	50.520,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>528.118.370,41</b>	<b>4.036.920,57</b>	<b>412.603,37</b>	<b>0,00</b>	<b>215.528.869,70</b>	<b>316.213.817,91</b>	<b>321.343.943,30</b>	<b>9.153.191,97</b>



# Anhang

## des Jahresabschlusses zum 31.12.2012

Die Zugänge bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** betreffen Neubauten und nachträgliche Herstellungskosten.

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 zum 31.12.2011 € 250.000,-. Unser Anteil beträgt 20 % gleich € 50.000,-. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2011 € 298.531,30. Im Jahr 2011 entstand ein Jahresüberschuss von € 6.810,88.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** in Höhe von € 256.400,53 (Vorjahr: € 253.683,01) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 14.313,03 (Vorjahr: € 17.906,82).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind zwei Forderungen in Höhe von € 1.100,- bzw. € 700,- mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Des Weiteren bestehen Forderungen aus Aufwendungszuschüssen für energiesparendes Bauen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 646.547,53.

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

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel:

Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

(Die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherheit
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....</b>	(211.802.263,29) 204.463.473,13	(11.949.145,39) 12.551.451,85	(51.572.702,14) 49.878.849,12	(148.280.415,76) 142.033.172,16	(211.802.263,29) 204.463.473,13	(GPR) GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....</b>	(29.158.922,03) 34.353.499,66	(731.566,24) 874.239,40	(2.913.633,30) 3.472.934,04	(25.513.722,49) 30.006.326,22	(27.701.497,11) 33.012.224,07	(GPR) GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen.....</b>	(12.304.492,09) 12.460.246,64	(12.304.492,09) 12.460.246,64	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung.....</b>	(316.528,02) 332.768,85	(316.528,02) 332.768,85	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit.....</b>	(0,00) 406,20	(0,00) 406,20	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..</b>	(1.285.461,53) 1.294.484,65	(1.285.461,53) 1.294.484,65	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten.....</b>	(94.728,85) 85.665,50	(81.323,00) 85.665,50	(13.405,85) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
<b>Gesamtbetrag.....</b>	(254.962.395,81) 252.990.544,63	(26.668.516,27) 27.599.263,09	(54.499.741,29) 53.351.783,16	(173.794.138,25) 172.039.498,38	(239.503.760,40) 237.475.697,20	

GPR = Grundpfandrechte

# Anhang

## des Jahresabschlusses zum 31.12.2012

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen Mio.€ 13,6 abgerechnete Nebenkosten.

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

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus der Entnahme und der Auflösung der **Rückstellung für Bauinstandhaltung** in Höhe von rd. T€ 350 (Vorjahr: rd. T€ 658) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von rd. T€ 53 (Vorjahr: rd. T€ 36) enthalten. Zudem sind Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von rd. T€ 177 entstanden.

### 4. Sonstige Angaben

1. Die zu aktiven latenten Steuern führenden Differenzen beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ sowie den sonstigen Vermögensgegenständen von insgesamt rd. T€ 6.175.

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825% einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,45%) mit insgesamt T€ 1.993 ermittelt, die nicht aktiviert wurden.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen von rd. T€ 387.

Es besteht Einigkeit zwischen der Genossenschaft und der Freien und Hansestadt Hamburg, bei drei Wohnanlagen (mit insgesamt 449 Wohnungen) die Wiederkaufs-

rechte und bei elf Wohnanlagen (mit insgesamt 853 Wohnungen) die Erbbaurechte durch Zahlung abzulösen. Die Aufwendungen für die Wiederkaufsrechte betragen in 2013 rd. Mio.€ 11,3. Für die Erbbaurechte wird angestrebt in 2013 eine Zahlung von rd. Mio.€ 8,2, in 2014 von rd. Mio.€ 10,2 und in 2015 von rd. Mio.€ 6,8 zu leisten. Durch diese gestaffelten Zahlungen werden die Grundstücke endgültig in das Eigentum der Genossenschaft überführt.

Es bestehen Leasingverträge für verschiedene Kraftfahrzeuge (in der Regel für drei Jahre). Für 2013 ist ein Aufwand von rd. T€ 82 zu erwarten. Darüber hinaus bestehen einige Leasingverträge (Laufzeiten fünf bis acht Jahre) für Büromaschinen. Hier ist für das Jahr 2013 mit einem Aufwand von rd. T€ 3 zu rechnen.

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	36	(35)	11	(13)
Technische Mitarbeiter	12	(12)	2	(2)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	31	(32)	-	(-)
Sonstige nebenamtlich tätige Mitarbeiter	-	(-)	3	(4)
	79	(79)	16	(19)

Außerdem wurden durchschnittlich 7 Auszubildende (Vorjahr: 6) beschäftigt.

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang	2012	14.747
Zugang	2012	374
Abgang	2012	388
Ende	2012	14.733

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	871.261,97
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	€	8.400,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	8.839.800,00

# Anhang

## des Jahresabschlusses zum 31.12.2012

4. Name und Anschrift des zuständigen  
Prüfungsverbandes:

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

Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

5. Mitglieder des Vorstandes

Bernd Grimm (Vorsitzer)  
Herbert Alfeld (stellvertretender Vorsitzter)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Reinhard Stöppler (Vorsitzer)  
Dietmar Hamm (stellvertretender Vorsitzter)  
Martina Bosselmann  
Arne Brüggemann  
Dirk Burmester  
Hilbert Hinz  
Mario Rogalski  
Dierk Vietheer  
Heike Wahsner

### Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2012 vor:

Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	€ 2.762.981,06
4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 29.032.763,18 =	€ 1.161.310,53
Bilanzgewinn	<u>€ 3.924.291,59</u>

Hamburg, den 1. März 2013

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Grimm



Alfeld

# Kennzahlen und weitere Daten zum Jahresabschluss 2012

		2012	2011	2010	2009	2008
Wohn- und Nutzfläche (einschl. Garagen und Tiefgaragenstellplätze)	m <sup>2</sup>	606.780	606.124	603.054	605.006	606.179
Investitionen in das Sachanlagevermögen	T€	4.034	9.595	6.424	1.476	7.470
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd. €/m <sup>2</sup>	517	527	522	533	546
<u>Grundstücke mit Wohnbauten</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
Durchschnittliche Verschuldung	rd. €/m <sup>2</sup>	394	398	402	432	452
Objektfinanzierungsmittel AV + Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)						
Wohn- und Nutzfläche						
Mietforderungen	T€	256	254	269	306	303
Abschreibung auf Mietforderungen	T€	82	72	91	83	74
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen	T€	25	24	40	20	16
Eigenkapitalquote	%	22,1	20,2	18,1	16,1	14,5
<u>Eigenkapital am 31.12.</u>						
Bilanzsumme am 31.12.						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	17.038	17.295	17.083	15.225	14.039
Sollmieten für Wohnungen	T€	41.918	41.160	40.424	39.800	39.239
Erlösschmälerungen	T€	347	281	309	469	600
davon Mietminderungen bei Modernisierungen	T€	12	19	14	35	143
Fluktuationsquote	%	7,4	8,2	8,2	9,0	9,3
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u>						
Anzahl der Wohneinheiten						
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	6,25	6,16	6,09	5,97	5,88
<u>Jahressollmiete Wohnungen / 12</u>						
Wohnfläche						
Monatliche Betriebskosten je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	2,11	1,88	1,90	1,94	1,94
<u>(Betriebskosten + Heizkosten) / 12</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
Monatliche Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	1,99	1,87	1,72	1,46	1,67
<u>Instandhaltungskosten / 12</u>						
Wohn- und Nutzfläche						
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T€	9.153	9.306	9.845	9.760	10.435
Planmäßige Tilgungen	T€	11.352	10.784	10.502	10.146	8.515
Anteil der Zinsen an Sollmiete	%	21,7	23,1	25,5	27,8	29,8
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u>						
Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung						
Anteil der Kapitaldienste an Sollmiete	%	46,6	47,1	49,1	50,8	49,5
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u>						
Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung						
Durchschnittsalter der wohnungsversorgten Mitglieder	Jahre	52,10	51,76	51,66	51,30	51,20

# Schiffszimmerer

in 3D 

## *Am Kaiserkai 27 in der HafenCity, VE 68*

In Kooperation mit dem Altonaer Spar- und Bauverein eG, dem Bauverein der Elbgemeinden eG, der Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark eG und der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG entstand im Jahr 2007 ein zusammenhängender Wohnblock, in welchem jedes Unternehmen seinen eigenen Baukörper erstellte. Dies wird insbesondere durch die unterschiedlichen Fassaden deutlich. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft erstellte hier 17 frei finanzierte Wohnungen in Niedrigenergiebauweise und zwei Ladengeschäfte sowie 25 Stellplätze in der Tiefgarage. Die Wohnungen verfügen über Aufzüge, eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine Solaranlage für Warmwasserbereiter. Die Anlage liegt direkt im Herzen der neu entstehenden HafenCity. Die kleinen Cafés am angrenzenden Vasco-da-Gama-Platz laden im Sommer zum ge-

mütlichen Verweilen ein. Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die neu entstandene U4 gegeben. Wegen der direkten Lage am Hamburger Hafen hat die Wohnanlage einen besonderen Charme.





# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2012

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**Allgemeine Deutsche  
Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches  
Wohnungsunternehmen, Hamburg,**

für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buch-

führung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 05.04.2013

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg -Mecklenburg-Vorpommern -  
Schleswig-Holstein

stellv. Direktor für  
den Prüfungsdienst

gez. Seligmann  
Wirtschaftsprüfer

stellv. Direktor für  
den Prüfungsdienst

gez. Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

# Liste der Vertreter und Stellvertreter

*Wohnanlage HafenCity (VE 68)*



# Liste

## der Vertreter und Stellvertreter

### 1 NEUSTADT

#### Vertreter

Weiß, Hans-Peter	12677
Rotenberg, Gabriele	20778
Saalberg, Ines	22563
Lachnit, Christel	25786
Muszynski, Hans-Joachim	13275
Nicholson, Birgit	14718
Deterding, Manfred	19250
Hering, Olaf	33558
Krömer, Wolfgang	29250
Aydemir, Özkan	34874
Stein, Andreas	35000
Kamionka, Timo	29555
Knuth, Timo	33901
Tonak, Hüseyin	28140
Przybilka, Jens	40192

#### Stellvertreter

Jahn, Baldur	32713
Sterr, Christian	34838

### 2 ST. PAULI

#### Vertreter

John, Jürgen	24455
Nolden, Gregor	38488

### 3 ST. GEORG

#### Vertreter

Engelhard, Wolfgang	20016
Schelter, Eberhard	26817

#### Stellvertreter

Betzüche, Andreas	36039
Mechkat, Armin	35995

### 4 WILHELMSBURG

#### Vertreter

Hannemann, Dirk	33805
-----------------	-------

### 5 EIMSBÜTTEL I

#### Vertreter

Tretau, Bärbel	25444
Smith, Michaela	24370

#### Stellvertreter

Kashef-Mahrow, Jutta	24249
----------------------	-------

### 6 EIMSBÜTTEL II

#### Vertreter

Findik, John	30326
--------------	-------

### 7 LOKSTEDT

#### Vertreter

Schadwell, Thomas	37593
Hoffmann, Christina	34554
Löffler, Meike	40822
Ziemann, Heike	42083

#### Stellvertreter

Dallmeyer, Carolin	36702
Blieninger, Reiner	41041
Ewerwahn, Jan	37867
Mondjo, Michaela	30825

### 8 STELLINGEN

#### Vertreter

Pagenkopf, Barbara	17889
Auler, Niels	17026
Auler, Ingrid	10399
Hochsprung, Matthias	22848
Kruse, Arnold	11598
Lindow, Thomas	41005
Braun, Martin	24360
Rathjen, Marion	40446
Gerlach, Ruth	41230
Möller, Karin	39780
Kind, Axel	16044
Woesler, Helga	27345
Oltze, Bernd	34944

### 9 SCHNELSEN

#### Vertreter

Bittner, Dorothea	38694
Knappe, Horst	12669
Stöppler, Birte	31279
Müller, Andreas	24640
Wörle, Ursula	13109
Jahn, Gerhard	41728
Erdland, Werner	24677

### 10 LANGENHORN I

#### Vertreter

Kusch, Uwe	11136
Ahrens, Bernd	22115
Schwarz, Jens	23937
Haugwitz, Antje	23538
Wiechmann, Harry	30487

### 11 LANGENHORN II

#### Vertreter

Nielsen, Heide	35406
Seifert, Karin	11739
Guhlke, Christa	28202
Krause, Jens-Peter	12807
Langemann, Werner	9909
Scheefeld, Peter	12299
Jahns, Klaus	7896
Nahler, Heinz	9977
Reichenstein-Schnell, Susanne	36454
Brott, Jürgen	19046

#### Stellvertreter

Basedow, Oliver-Frank	26079
Akdag, Abdullah	41390
Baasch, Herbert-Otto	26846

### 12 GARSTEDT

#### Vertreter

Spahn, Christl	17642
Johanning, Esther	40540

### 13 HARKSHEIDE

#### Vertreter

Kühn, Peter	35687
Wetzel, Michael	40747
Labs, Birgit	34886

### 14 AMMERSBEK

#### Vertreter

Kopplow, Dirk	27385
Göbel, Ilse	9705
Lütjens, Wolfgang	41845
Leiteritz, Marion	36836

#### Stellvertreter

Reinstadler, Marco	26502
Rostock, Andreas	33143
Krieger, Horst	36755

### 15 BERGSTEDT

#### Vertreter

Breutigam, Frank	26260
Nix, Antje	24134

#### Stellvertreter

Schult, Claus-Dieter	39372
Winkler-Bondartschuk, Anita	22592

# Liste

## der Vertreter und Stellvertreter

### 16 VOLKSDORF

#### Vertreter

Ehrlich, Hannelore 19777

#### Stellvertreter

Ehlers, Kerstin 41954

### 17 SASEL

#### Vertreter

Ploog, Renate 14263

Thomen, Helga 35625

Marquardt, Dirk 39585

Greßner, Ehrich 18017

#### Stellvertreter

Narozny, Dirk 40853

Seide, Michael 40279

Stolzenburg, Claus 41326

### 18 POPPENBÜTTEL

#### Vertreter

Egemann, Michael 35925

#### Stellvertreter

Thiele-Lorenzen, Oliver 38202

### 19 RAHLSTEDT I

#### Vertreter

Bangrazi, Tanja 35076

Warnemünde, Andrea 33299

#### Stellvertreter

Mastoridis, Christina 31877

### 20 RAHLSTEDT II

#### Vertreter

Ludwigsen, Nicole 36820

### 21 BRAMFELD

#### Vertreter

Wendt, Detlef 16552

Schierstedt, Ellen 14960

Wendland, Edith 25458

#### Stellvertreter

Berger, Harald 16710

Berger, Marc 32895

Grov, Oeyvind 16764

### 22 STEILSHOOP

#### Vertreter

Montag, Frank 32109

### 23 OHLSDORF

#### Vertreter

Lorenz, Hannelore 34561

Seidemann, Helmut 14744

Spanuth, Michael 12324

Gerke, Elli 29262

Gronau, Ilse 11375

Steenbock, Gisela 28474

Mondry, Willi 7430

Nows, Doris 18601

Penk, Erika 35553

Theilengerdes, Anja Susan 24599

Backfisch, Vera Maria 30835

Tautenhahn, Jürgen 30745

Lembke, Ingrid 15457

Weiß, Ursula 34841

Timm-Münster, Gerda 9795

Ertel, Paul 24960

Stahr, Olaf 33787

Wolf, Gisela 39385

#### Stellvertreter

Schuda, Kerstin 41872

Reichel, Norbert 35516

Maiwald, Till 41920

Borowski, Kay 38057

Hagenau, Günter 20440

Franz, Michael 22587

Hellwig, Wolf-Dieter 25824

Habicht, Friedrich 29508

### 24 ALSTERDORF

#### Vertreter

Friedrich, Eiko 22249

Friedrich, Michaela 31759

Jacobs, Ilona 27244

Rühmann, Torsten 20018

#### Stellvertreter

Cordova, Alexandra 42021

Schneider, Christian 19005

Maciejewski, Jürgen 37660

Hansen, Carsten 41726

### 25 WINTERHUDE

#### Vertreter

Schnee, Ulrich 25684

Sparr, Jobst-Michael 35651

Hornung, Edith 34301

von der Heide, Frauke 15671

Froschauer, Hans-Peter 17210

Hares-Siegl, Alexandra 34349

Drauschke, Peter 16677

Glaß, Dagmar 23682

#### Stellvertreter

Tesch, Michael 35798

Pröhl, Stefan 35515

### 26 BARMBEK I

#### Vertreter

Harms, Gäry 26385

Plautz, Wolfgang 25940

#### Stellvertreter

Fink, Gerhard 42342

### 27 BARMBEK II

#### Vertreter

Schoof, Heike 32745

#### Stellvertreter

Uhlig, Angelika 40577

### 28 BARMBEK III

#### Vertreter

- -

### 29 DULSBURG I

#### Vertreter

Haas, Rolf 29682

Klinger, Herbert 18408

Cordes, Angelika 40664

Hanusch, Marion 25551

Lampe, Manfred 21905

Hahn, Ralf 32761

Buschdorf, Klaus 29324

Grotum, Britta 27036

Yildirim, Mehmet 22520

Hohmann, Gerhard 24718

#### Stellvertreter

Szentpéteri, Klaus-Peter 36555

# Liste der Vertreter und Stellvertreter

## 30 DULSBERG II

### Vertreter

Harms, Klaus-Dieter	29453
Birer, Mustafa	18525
Pietzke, Mathias	40686

### Stellvertreter

Laudon, Florian	41035
-----------------	-------

## 31 EILBEK I

### Vertreter

Bräuner, Heino	12596
Schmidt, Edeltraut	35548
Heß, Gerhard	37728
Wulff, Uwe	31372
Niedermeyer, Carsten	39199

### Stellvertreter

Marklein, Friederike	38612
Lutzkat, Margareth	40613

## 32 EILBEK II

### Vertreter

Kling, Helga	9234
Riege, Werner	16707
Nabel, Wolfgang	15509
Lühns, Hans Werner	7947
Schröder, Carsten	28777
Strenge, Werner	13066
Ebhardt, Rainer	40248

### Stellvertreter

Müller, Werner	38580
----------------	-------

## 33 MÜMMELMANNSBERG

### Vertreter

Rekos, Klaus	18797
Blankenhagen, Rüdiger	18783
Gallinger, Lothar	23973
Hintze, Jürgen	18773

### Stellvertreter

Hartrumpf, Karl-Heinz	27510
Sahin, Musa	33976

## 34 LOHRÜGGE

### Vertreter

Grage, Werner	9890
Mahler, Monika	27837
Rogalski-Beeck, Karin	12408
Kohlmorgen, Silke	30867
Peters, Ellen	11706
Behn, Lucie	12013
Behnk, Jürgen	10002

### Stellvertreter

Fischer, Ernst	11643
Wittig, Heide	26438
Leptin, Irmtraud	31284
Czellnik, Günther	26956

## 35 BERGEDORF

### Vertreter

Bolzmann, Hans-Joachim	37215
------------------------	-------

### Stellvertreter

Jelinsky, Rolf	41167
----------------	-------

## 36 NETTELNBURG

### Vertreter

Rehse, Gudrun	35949
Stern, Helmut	11094
Wagner, Hartmut	29491

## 37 ALLERMÖHE I

### Vertreter

Gelitz, Monika	26120
----------------	-------

### Stellvertreter

Eggers, Dietmar	26180
-----------------	-------

## 38 ALLERMÖHE II

### Vertreter

Gorning, Reiner	31128
Spiegel, Andrea	30998

## 39 ALLERMÖHE III

### Vertreter

Lieckfeld, Christine	23952
----------------------	-------

### Stellvertreter

Apel, Hans-Jochen	38026
-------------------	-------

## 40 SCHWARZENBEK

### Vertreter

Wiese, Reinhard	11422
Neumann, Rudolf	26000

### Stellvertreter

Oldehaver, Klaus	41880
------------------	-------

## 99 AUSWÄRTIGE MITGLIEDER

### Vertreter

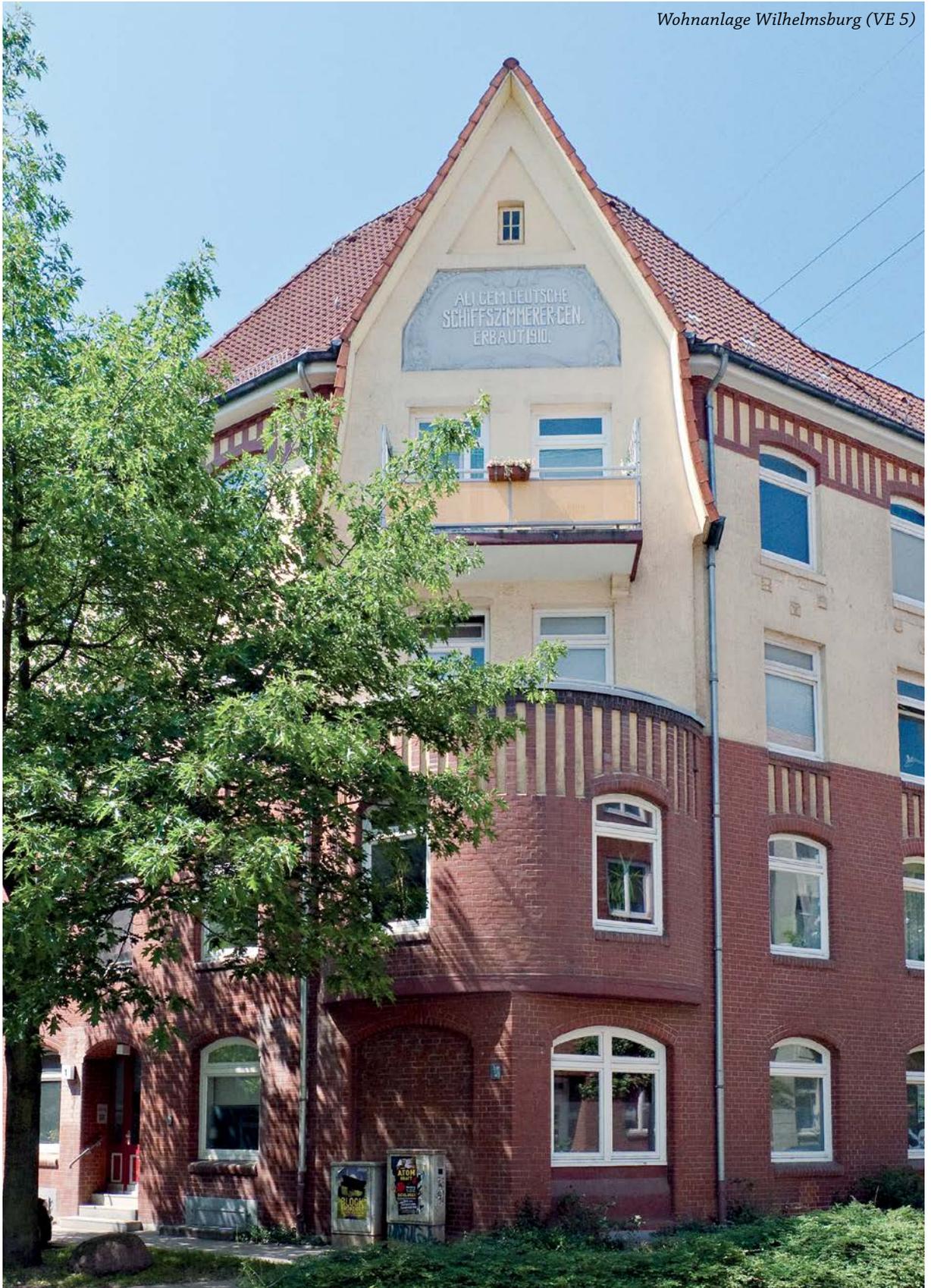
Zimmer, Jan	20749
Prahl, Thomas	29440
Rumpf, Ingrid	14851
Lichten, Ernst-Rüdiger	34751
Ruoff, Dr. Manuel	34216
Maaß, Jutta	15375
Brand, Rudolf	38058
Bartsch, Elke	9524
Studemund, Thomas	20898
Tann, Peter	20081
Jung, Roland	18439
Schubert, Yvonne	35932
Pütz, Stephan	29569
Wöbke, Ole	21494
Müller, Heinz	4833
Habla, Bärbel	19414
Kase-Henke, Gabriela	26967
Stremmlau, Lothar	23639
Müller, Erika	35265
Vondey, Franz-Josef	21427
Techel, Peter	23152
Bäge, Lars	36821
Römer, Rena	27718
Vondey, Monika	21428
Sowa, Gerhard	25739
Zauner, Michael	23927
Baranowski, Werner	40468
Hagener, Jens	20885
Siggelkow, Bodo	22113
Gebhardt, Holte	34215
Münstedt, Holger	15270
Cordes, Karl-Heinz	9999
Drube, Stefan	32268
Klopp, Christoph	38618
Kluckert, Stefan	36060
Martens, Dieter	25759
Jonatzki, Otto	8480
Lübke, Peter	34484
Henning, Jürgen	26547
Hoops, Manfred	17039
Theuring, Gerhard	18480
Steinfatt, Rolf	11660
Kunstmann, Ulfried	17962

In diesem Geschäftsbericht wurden aus Datenschutzgründen auf Adressdaten verzichtet und nur die Namen und Mitgliedsnummern aufgeführt.

Stand: 21.03.2013

# Verzeichnis des Wohnungsbestandes

Wohnanlage Wilhelmsburg (VE 5)



# Der Wohnungsbestand am 1. Januar 2013

## DIE WOHNWERTSTUFEN

Stufe	€	7	6,78	14	9,00	21	11,19
1	4,89	8	7,10	15	9,30	22	11,51
2	5,21	9	7,41	16	9,62	23	11,82
3	5,52	10	7,73	17	9,93	24	12,14
4	5,84	11	8,04	18	10,25	25	12,45
5	6,15	12	8,36	19	10,56		
6	6,47	13	8,67	20	10,88		

VE = Verwaltungseinheit  
Bezeichnung und Belegenheit  
der Wohnanlagen

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil)	Anzahl der Wohnng.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Ablauf der Öffentlichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	an- wendbar		
<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	-	-	9	nein	ja, 31.12.2030	
Bilser Straße 26, 26a+b, 28, 30a-e														
Bilser Straße 32, 32a+b Carl-Cohn-Straße 51-57	134	-	2	39	3	-	58	16	15	1	9	ja	-	
<b>22081 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)</b>														
<b>VE 4 Dehnhaide</b> Dehnhaide 5-25 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	97	34	-	46	-	-	17	-	-	-	7 5	ja	-	
<b>VE 12 Heinrich-Groß-Hof</b> Kraepelinweg 25-33 Pinelsweg 9+11 Reyesweg 24-32 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	127	10	-	84	22	-	11	-	-	-	5 3	ja	-	
<b>22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)</b>														
<b>VE 9 Bachstraße</b> Bachstraße 59-69b mit Küchenmodernisierung (63a+b, 67-69b) ohne Küchenmodernisierung (63a+b, 67-69b) ohne Bad- und Küchenmodernisierung (59-61b, 63, 65)	116	7	1	64	12	3	29	-	-	-	6 5 4 3	ja	-	
<b>VE 91 Bachstraße 71</b> Bachstraße 71	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	14	ja	-	
<b>21031 HAMBURG (BERGEDORF)</b>														
<b>VE 44 Bergedorf-West</b> Friedrich-Frank-Bogen 82-88 Fockenweide 1-33 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	208	16	-	24	-	-	132	20	16	-	6 5	ja	-	
<b>22395 HAMBURG (BERGSTEDT)</b>														
<b>VE 48 Bergstedt I</b> Beerbuschring 1-23, 2-18	100	-	10	18	-	-	52	10	10	-	9	ja	-	
<b>VE 77 Bergstedt II</b> Bergstedter Chaussee 133-139	36	-	-	4	8	-	24	-	-	-	9	ja	-	

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Ablauf der Öffentlichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
<b>22115 HAMBURG (BILLSTEDT)</b>													
<b>VE 49 Mümmelmannsberg I</b> Max-Pechstein-Straße 1–5 Edvard-Munch-Straße 2–6 Mümmelmannsberg 61+63	64	-	-	-	32	8	18	-	6	-	6	nein	zurzeit nicht, 31.12.2023
<b>VE 56 Mümmelmannsberg 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 Bengelsdorfstraße 18–22 Bengelsdorfstieg 2–8	56	-	-	-	28	-	-	28	-	-	5	ja	-
	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 Alter Teichweg 136/140 Weichselmünder Straße 2-12 Weichselmünder Straße 1-11 Hohensteiner Straße 1–13, 2–14 Memeler Straße 2–16 Zoppoter Straße 1–11, 2–8 Olivaer Straße 1–9, 2–12 Memeler Straße 1–7 ohne Modernisierung	29	-	3	10	1	2	-	11	2	-	5	ja	-
	2	1	-	-	-	-	1	-	-	-	6	nein	ja, 31.12.2016
	48	-	7	13	3	-	25	-	-	-	6	nein	ja, 31.12.2019
	48	-	3	15	4	-	20	-	6	-	6	nein	ja, 31.12.2020
	165	10	20	67	8	-	42	3	15	-	6	nein	ja, 31.12.2022
	248	28	23	141	18	-	25	4	8	1	5 3	ja	-
<b>VE 21 Eulenkamp</b> Eulenkamp 47a–55b mit Küchenmodernisierung ohne Bad- und Küchenmodernisierung Tiroler Straße 32– 40 Eulenkamp 27–33 Nordschleswiger Straße 73–77 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	64	-	-	20	20	-	20	-	4	-	6 5 4	ja	-
	96	-	1	24	27	-	44	-	-	-	3 2	ja	-
<b>22089 HAMBURG (EILBEK)</b>													
<b>VE 47 Eilbeker Weg</b> 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 ohne Bad- und Küchenmodernisierung Eilbeker Weg 192–196 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	120	-	-	72	16	-	32	-	-	-	6 4	ja	-
	24	-	-	-	8	-	16	-	-	-	5 3	ja	-
<b>VE 126 Eilbek II</b> Auenstraße 2a+b, 4–10 Eilbeker Weg 61b–d, 63b+c, 65b, 67b, 69b ohne Bad- und Küchenmodernisierung Eilbeker Weg 61a, 63a, 65a, 67a, 69a ohne Bad- und Küchenmodernisierung	112	-	-	47	53	-	12	-	-	-	6 4	ja	-
	39	-	-	13	14	-	9	3	-	-	5 3	ja	-
<b>VE 127 Eilbek III</b> Eilbektal 2b–d, 4b-d, 6b–d, 8b-d, 10b–d, Maxstraße 39–43 ohne Bad- und Küchenmodernisierung Eilbektal 2a, 4a, 6a, 8a, 10a, Maxstraße 45 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	160	17	1	96	-	-	45	1	-	-	6 4	ja	-
	48	-	-	24	24	-	-	-	-	-	5 3	ja	-

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer								Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Ablauf der Öffentlichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe		anwendbar
<b>22089 HAMBURG (EILBEK)</b> <b>VE 128 Eilbek IV</b> Kleiststraße 1–7, Eilbektal 80–82 Rückerlstraße 48a–c, 50–56 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	107	-	-	69	20	12	6	-	-	-	7 5	ja	-
<b>20255 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b> <b>VE 22 Sillemstraße</b> Schwenckestraße 14+16 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	16	-	-	-	16	-	-	-	-	-	8 6	ja	-
<b>20257 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b> <b>VE 22 Sillemstraße</b> Sillemstraße 2a–10b ohne Bad- und Küchenmodernisierung	78	6	-	42	12	-	18	-	-	-	8 6	ja	-
<b>20357 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b> <b>VE 11 Moorkamp</b> Moorkamp 10–28 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	115	2	-	80	-	-	25	-	8	-	6 4	ja	-
<b>20457 HAMBURG (HAFENCITY)</b> <b>VE 68 Hafencity</b> Am Kaiserkai 27	17	-	-	11	-	-	5	-	1	-	25	ja	-
<b>22119 HAMBURG (HORN)</b> <b>VE 1 Hermannstal</b> Hermannstal 5+5a	27	3	-	24	-	-	-	-	-	-	8	nein	ja, 31.12.2018
<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 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	293	41	1	232	4	-	12	2	1	-	7 5	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 Konjetznystraße 1–13 mit Küchenmodernisierung ohne Bad- und Küchenmodernisierung	477	41	6	170	1	-	194	64	-	1	8 7 6	ja	-
<b>VE 37 Theodor-Fahr-Straße</b> Theodor-Fahr-Straße 1a–7	35	-	-	2	-	-	16	-	17	-	9	nein	ja
<b>21031 HAMBURG (LOHBRÜGGE)</b> <b>VE 36 Lohbrügge</b> Harnackring 30–88, 33–71 Schärstraße 2a–4b Häußlerstraße 3a–5b ohne Bad- und Küchenmodernisierung	346	52	-	59	-	12	190	33	-	-	7 6	ja	-
<b>VE 76 Bergedorf</b> Wilhelm-Bergner-Straße 15–25	88	-	-	25	3	-	59	-	1	-	9	ja	-
<b>22529 HAMBURG (LOKSTEDT)</b> <b>VE 33 Lokstedt</b> Rimbertweg 2–14c, 7–15d ohne Bad- und Küchenmodernisierung	202	24	-	67	-	9	94	-	8	-	7 6	ja	-

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Ablauf der Öffentlichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
<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	53	-	4	11	10	-	22	2	4	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028
Walter-Rothenburg-Weg 1–5	53	-	4	11	10	-	22	2	4	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028
Otto-Grot-Straße 80+82	26	-	-	5	3	-	18	-	-	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028
Walter-Rothenburg-Weg 7	26	-	-	5	3	-	18	-	-	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028
<b>20355 HAMBURG (NEUSTADT)</b>													
<b>VE 16 Memelhaus</b>													
Breiter Gang 1–13	64	-	12	50	2	-	-	-	-	-	5	ja	-
Rademachergang 14 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	64	-	12	50	2	-	-	-	-	-	3	ja	-
<b>20459 HAMBURG (NEUSTADT)</b>													
<b>VE 3 Venusberg</b>													
Venusberg 10a–36	252	-	-	115	55	2	64	-	16	-	8	ja	-
Jacobstraße 17–23	252	-	-	115	55	2	64	-	16	-	7	ja	-
Böhmkenstraße 5–17 mit Küchenmodernisierung ohne Bad- und Küchenmodernisierung	252	-	-	115	55	2	64	-	16	-	6	ja	-
<b>VE 6 Wincklerstraße</b>													
Martin-Luther-Straße 14–18a	65	9	14	24	1	-	9	8	-	-	6	ja	-
Wincklerstraße 5+7	45	6	4	11	12	-	12	-	-	-	5	ja	-
Wincklerstraße 11-17 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	45	6	4	11	12	-	12	-	-	-	3	ja	-
<b>VE 8 Ditmar-Koel-Straße</b>													
Ditmar-Koel-Straße 32, 34 ohne Küchenmodernisierung	23	2	-	-	1	-	20	-	-	-	7	ja	-
Ditmar-Koel-Straße 19 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	10	1	-	1	-	-	-	-	-	8	6	ja	-
<b>VE 10 Martin-Luther-Straße</b>													
Martin-Luther-Straße 33–35	4	-	-	2	-	-	-	1	-	1	9	nein	ja, 31.12.2016
Schaarsteinweg 22	4	-	-	2	-	-	-	1	-	1	9	nein	ja, 31.12.2016
Martin-Luther-Straße 29–33	46	-	-	32	9	-	5	-	-	-	5	ja	-
Schaarsteinweg 22 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	46	-	-	32	9	-	5	-	-	-	3	ja	-
<b>VE 23 Markusstraße</b>													
Neuer Steinweg 2a–d ohne Bad- und Küchenmodernisierung	52	1	-	50	-	-	1	-	-	-	5	ja	-
<b>VE 53 Gerstückerstraße</b>													
Zeughausstraße 1+3	144	-	-	45	58	5	22	14	-	-	8	nein	ja, 31.12.2020
Zeughausmarkt 27–31	144	-	-	45	58	5	22	14	-	-	8	nein	ja, 31.12.2020
Rothesoodstraße 2–8	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	10	ja	-
Zeughausmarkt 28	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	10	ja	-
<b>VE 81 Ditmar-Koel-Straße 16/18</b>													
Ditmar-Koel-Straße 16+18	17	-	-	13	-	-	4	-	-	-	5	nein	ja, 31.12.2016
<b>22337 HAMBURG (OHLSDORF)</b>													
<b>VE 7 Rübenkamp II</b>													
Carpserweg 22–26, 21–25	126	-	-	42	54	6	24	-	-	-	7	ja	-
Ballerstaedweg 4a–c	126	-	-	42	54	6	24	-	-	-	6	ja	-
Böckelweg 23a-c, 24, 26, 32–38, 29–33 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	126	-	-	42	54	6	24	-	-	-	6	ja	-
Rübenkamp 264–272	65	1	-	31	18	6	9	-	-	-	5	ja	-
Ballerstaedweg 2a–c	65	1	-	31	18	6	9	-	-	-	4	ja	-
Fuhlsbüttler Straße 557, 559, 591 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	65	1	-	31	18	6	9	-	-	-	4	ja	-

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein
		1	1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
<b>22337 HAMBURG (OHLSDORF)</b>													
<b>VE 20 Rübenkamp I</b> Rübenkamp 240–258 Carpserweg 1–15, 2–16 Zwanckweg 1–13, 2–20 Böckelweg 1–19, 2–22 Zusammengelegte modernisierte Wohnungen Wohnungen ohne Bad	497	57	27	154	173	1	27	55	2	1	4	ja	-
Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545	25	-	-	25	-	-	-	-	-	-	5	ja	-
Rübenkamp 246	27	19	3	5	-	-	-	-	-	-	2	ja	-
<b>VE 30 Ohlsdorf</b> Fuhlsbüttler Straße 679–681 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	24	-	-	6	14	-	4	-	-	-	3	ja	-
<b>VE 32 Ilankoppel</b> Ilankoppel 1–9 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	28	-	-	9	-	-	19	-	-	-	7	ja	-
<b>VE 39 Wolkausweg</b> Fuhlsbüttler Straße 623–629 mit Küchenmodernisierung ohne Bad- und Küchenmodernisierung	60	-	16	22	16	-	6	-	-	-	7	ja	-
<b>VE 61 Böckelweg</b> Fuhlsbüttler Straße 559–563 Böckelweg 28	21	-	-	8	3	2	7	1	-	-	9	ja	-
<b>VE 85 Fuhlsbüttler Straße</b> Fuhlsbüttler Straße 541	17	-	1	14	-	-	2	-	-	-	10	ja	-
<b>VE 86 Buekweg I</b> Rübenkamp 260+262 Carpserweg 19	40	-	-	19	6	-	5	9	1	-	13	nein	ja, 30.04.2026
<b>VE 87 Buekweg II</b> Buekweg 5-9	30	-	-	9	-	-	12	4	5	-	13	ja	-
<b>22391 HAMBURG (POPPENBÜTTEL)</b>													
<b>VE 15 Matthias-Streng-Siedlung</b> Heublink 12–14a Strengesweg 16+18, 27+29 Windröschenweg 1a-c, 5-9, 10-12a	21	-	-	-	-	-	-	3	18	-	16	ja	-
Heublink 2-10 Strengesweg 1–25, 2–14, 20+22, 28–34 Windröschenweg 1+3, 2–8	40	-	-	-	5	-	30	3	2	-	10	ja	-
<b>VE 69 Goldröschenweg</b> Windröschenweg 14, 14a+b	6	-	-	2	-	-	2	2	-	-	14	ja	-
<b>22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)</b>													
<b>VE 74 Rahlstedt I</b> Nydamer Weg 32a–40b	123	-	12	23	28	12	47	-	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	-	1	6	-	1	-	7	nein	ja
<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	-	-	7	nein	ja, 31.12.2015
<b>VE 58 St. Georg V</b> Koppel 80	12	-	-	2	-	-	10	-	-	-	7	nein	ja
<b>VE 59 St. Georg II</b> Kirchenweg 2	12	1	-	5	-	-	6	-	-	-	7	nein	ja, 31.12.2016
<b>VE 60 St. Georg III</b> Rostocker Straße 16 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	5	ja	-

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwerfmiete		§ 5-Schein	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar		
<b>20099 HAMBURG (ST. GEORG)</b>														
<b>VE 66 St. Georg IV</b> Lange Reihe 65b+67	19	-	-	3	-	-	6	-	5	5	7	ja	-	
<b>20359 HAMBURG (ST. PAULI)</b>														
<b>VE 2 Wohlwillstraße</b> Wohlwillstraße 15	26	17	3	1	-	-	5	-	-	-	7	nein	ja	
Wohlwillstraße 13+17	20	-	1	-	10	-	9	-	-	-	4	ja	-	
<b>VE 57 Clemens-Schultz-Straße</b> Clemens-Schultz-Straße 72	12	-	-	3	1	5	-	3	-	-	4	nein	ja, 31.12.2015	
<b>VE 63 Hein-Hoyer-Straße 71</b> Hein-Hoyer-Straße 71	24	-	-	12	-	-	6	-	6	-	5	nein	ja, 31.12.2020	
Paulinenplatz 4														
<b>VE 64 Paul-Roosen-Straße</b> Wohlwillstraße 1	29	-	10	14	-	-	5	-	-	-	5	nein	ja, 31.12.2016	
<b>VE 67 Hein-Hoyer-Straße 67</b> Hein-Hoyer-Straße 67	12	1	-	-	-	-	11	-	-	-	5	nein	ja, 31.12.2020	
<b>22767 HAMBURG (ST. PAULI)</b>														
<b>VE 65 Bleicherstraße</b> Bleicherstraße 16	10	1	2	3	-	-	3	-	1	-	3	nein	ja, 31.12.2015	
<b>22395 HAMBURG (SASEL)</b>														
<b>VE 34 Alsterredder</b> Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22	99	3	-	3	-	-	70	23	-	-	9 8	ja	-	
ohne Bad- und Küchenmodernisierung														
Saselbergring 15+17	48	16	-	16	-	-	16	-	-	-	8 7	ja	-	
ohne Bad- und Küchenmodernisierung														
<b>VE 42 Heegbarg</b> Heegbarg 89c	11	5	-	6	-	-	-	-	-	-	9 8	ja	-	
ohne Bad- und Küchenmodernisierung														
<b>VE 62 Marmorweg</b> Marmorweg 2a-d	40	-	-	9	-	-	15	-	16	-	14	ja	-	
<b>22457 HAMBURG (SCHNELSEN)</b>														
<b>VE 24 Schnelsen I</b> Schiffszimmererweg 2a-8f	21	-	-	-	21	-	-	-	-	-	10 8	ja	-	
ohne Bad- und Küchenmodernisierung														
Schiffszimmererweg 3a-9e	171	-	-	73	85	-	12	-	1	-	5 3	ja	-	
Riekbornweg 9a-19b														
ohne Bad- und Küchenmodernisierung														
<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	51	1	6	21	6	-	12	3	2	-	9	nein	ja	
Von-Herslo-Weg 24-28														
<b>VE 41 Schnelsen III</b> Von-Herslo-Weg 12-22, 15-19, 23	80	-	-	-	-	12	52	12	4	-	7 5	ja	-	
ohne Bad- und Küchenmodernisierung														
Von-Herslo-Weg 21	54	9	9	36	-	-	-	-	-	-	6 4	ja	-	
ohne Bad- und Küchenmodernisierung														
<b>22309 HAMBURG (STEILSHOOP)</b>														
<b>VE 29 Borcherting</b> Borcherting 21+23, 67-73	48	-	-	8	28	4	4	-	4	-	5	nein	zurzeit nicht, 31.12.2015	
<b>VE 50 Steilshoop</b> Gropiusring 14	54	8	-	10	8	-	10	-	18	-	5	ja	-	
Schreyerring 7														
Gropiusring 16	54	8	-	10	-	-	28	-	8	-	5	nein	zurzeit nicht, 31.12.2034	
Schreyerring 9														
<b>22527 HAMBURG (STELLINGEN)</b>														
<b>VE 35 Stellingen I</b> Spannskamp 21a-41b, 30+32	338	32	-	103	12	-	141	50	-	-	8 7	ja	-	
ohne Bad- und Küchenmodernisierung														

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer								Wohnwertmiete		§ 5-Schein		
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe		anwendbar	
<b>22527 HAMBURG (STELLINGEN)</b>														
<b>VE 45 Stellingen II</b> Tierparkallee 32+34 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	52	8	-	44	-	-	-	-	-	-	8 7	ja	-	
<b>22359 HAMBURG (VOLKSDORF)</b>														
<b>VE 70 Volksdorf</b> Meiendorfer Weg 128a+b Farmseener Landstraße 76, 76a-c	40	-	-	5	5	3	14	4	9	-	9	ja	-	
<b>21107 HAMBURG (WILHELMSBURG)</b>														
<b>VE 5 Wilhelmsburg</b> Fährstraße 92-106 Heinrich-Groß-Straße 1+3, 2+4	100	-	21	69	-	-	10	-	-	-	4	ja	-	
<b>22303 HAMBURG (WINTERHUDE)</b>														
<b>VE 13 Otto-Stolten-Hof</b> Stammannstraße 17-23 Hanssensweg 22-28 Großheidestraße 45 Novalisweg 24+24h Großheidestraße 35-43, 47 Novalisweg 24a-g ohne Modernisierung	69 118	3 5	- 4	56 44	1 -	- -	3 55	5 4	1 6	- -	7 7 5	ja nein	- ja, 31.12.2015	
<b>VE 14 Kranzhaus</b> Großheidestraße 20-30 Stammannstraße 20-24 Martin-Haller-Ring 19-22 Meerweinstraße 9-13 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	146	-	3	77	11	-	55	-	-	-	7 5	ja	-	
<b>VE 38 Semperstraße</b> Semperstraße 88+90 Großheidestraße 49 Hanssensweg 19 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	47	3	2	15	16	-	9	1	1	-	7 5	ja	-	
<b>22846 NORDERSTEDT (GARSTEDT)</b>														
<b>VE 46 Norderstedt I</b> Platanenweg 4-28 Rüsternweg 1-7	102	-	-	12	-	-	84	-	6	-	7	ja	-	
<b>VE 800 Sellmann</b> Platanenweg 2	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	7	ja	-	
<b>22844 NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)</b>														
<b>VE 43 Norderstedt II</b> Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-71 Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2-30	36 116	- -	- -	- 32	- 1	- 8	- 57	- 17	32 -	4 1	12 9	ja 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>8.948</b>	<b>515</b>	<b>280</b>	<b>3.273</b>	<b>1.133</b>	<b>198</b>	<b>2.692</b>	<b>497</b>	<b>336</b>	<b>24</b>				

## *Impressum*

### **Herausgeber**

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen  
Fuhlsbüttler Straße 672  
22337 Hamburg  
www.schiffszimmerer.de  
Telefon 040/6 38 00-0  
Telefax 040/6 38 00-2 01  
E-Mail info@schiffszimmerer.de

### **Redaktion**

V.i.S.d.P. Herbert Alfeld, Bernd Grimm

### **Konzept & Gestaltung**

kahlköpfe | Agentur mit Wachstumsaussicht, Norderstedt

### **Druck**

DruckZentrum Neumünster, Neumünster  
Dieser Geschäftsbericht wurde auf FSC-zertifiziertem Papier gedruckt.

### **Bilder**

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
henningerarchitekt Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren, Hamburg  
nps tchoban voss, Hamburg  
neumann + partner architekten und ingenieure, Hamburg  
planAS Planungsgruppe für Architektur + Städtebau, Hamburg

Dieser Geschäftsbericht wird allen Mitgliedern und Betriebsangehörigen der Genossenschaft, interessierten Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Finanzierungsinstituten, Behörden, Verbänden, Delegierten zum Gesamtverbandstag, Abgeordneten, den gesetzlich vorgeschriebenen Stellen sowie der Tages- und Fachpresse gestellt.

