Geschäftsbericht 2013

Modernes Wohnen aus Tradition

Schiffszimmerer Genossenschaft

Impressum

Herausgeber

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

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

Fuhlsbüttler Straße 672, 22337 Hamburg
Telefon 040 / 6 38 00-0
Fax 040 / 6 38 00-2 01
E-Mail info@schiffszimmerer.de
www.schiffszimmerer.de

Redaktion

V.i.S.d.P. Birka Friedrich

Konzept & Gestaltung

Format Design Visual Identities, Hamburg

Druck

DruckZentrum Neumünster, Neumünster

Bilder

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG;
Markus Tollhopf, Hamburg;
nps tchoban voss, Hamburg;
trabitzsch dittrich architekten, Hamburg

Die Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

(Stand: 25.03.2014)

199 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreter

Amtszeit: 2010–2015

Vorstand

Vorsitzer
Herbert Alfeld (* 1955)
Wohnungswirt

Stellv. Vorsitzer
Dirk Göttsche (* 1965)
Betriebswirt

Bernd Grimm (* 1953, † 16.2.2014)
Wohnungswirt

Prokuristen

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

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

Aufsichtsrat

Vorsitzer
Reinhard Stöppler (* 1948)
Volljurist
Mitglied des Ausschusses Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2012–2015

Stellv. Vorsitzer
Dietmar Hamm (* 1964)
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Mitglied des Ausschusses Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2013–2016

Schriftführer
Arne Brügmann (* 1963)
Bankkaufmann
Sprecher des Ausschusses Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2013–2016

Stellv. Schriftführer
Dirk Burmester (* 1961)
Diplom-Ingenieur
Mitglied des Ausschusses Bau und Technik
Mitglied des Ausschusses für Wohnungs-und Mitglieder-angelegenheiten
Amtszeit: 2014–2017

Martina Bosselmann (* 1965)
Fachwirtin in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Sprecherin des Ausschusses Bau und Technik
Mitglied des Ausschusses für Wohnungs- und Mitglieder-angelegenheiten
Amtszeit: 2012–2015

Hilbert Hinz (* 1941)
Diplom-Ingenieur
Mitglied des Ausschusses Betriebswirtschaft
Mitglied des Ausschusses Bau und Technik
Mitglied des Ausschusses für Wohnungs-und Mitglieder-angelegenheiten
Amtszeit: 2013–2016

Mario Rogalski (* 1948)
Radio- und Fernsehtechniker-meister
Mitglied des Ausschusses Bau und Technik
Mitglied des Ausschusses für Wohnungs-und Mitglieder-angelegenheiten
Amtszeit 2014–2017

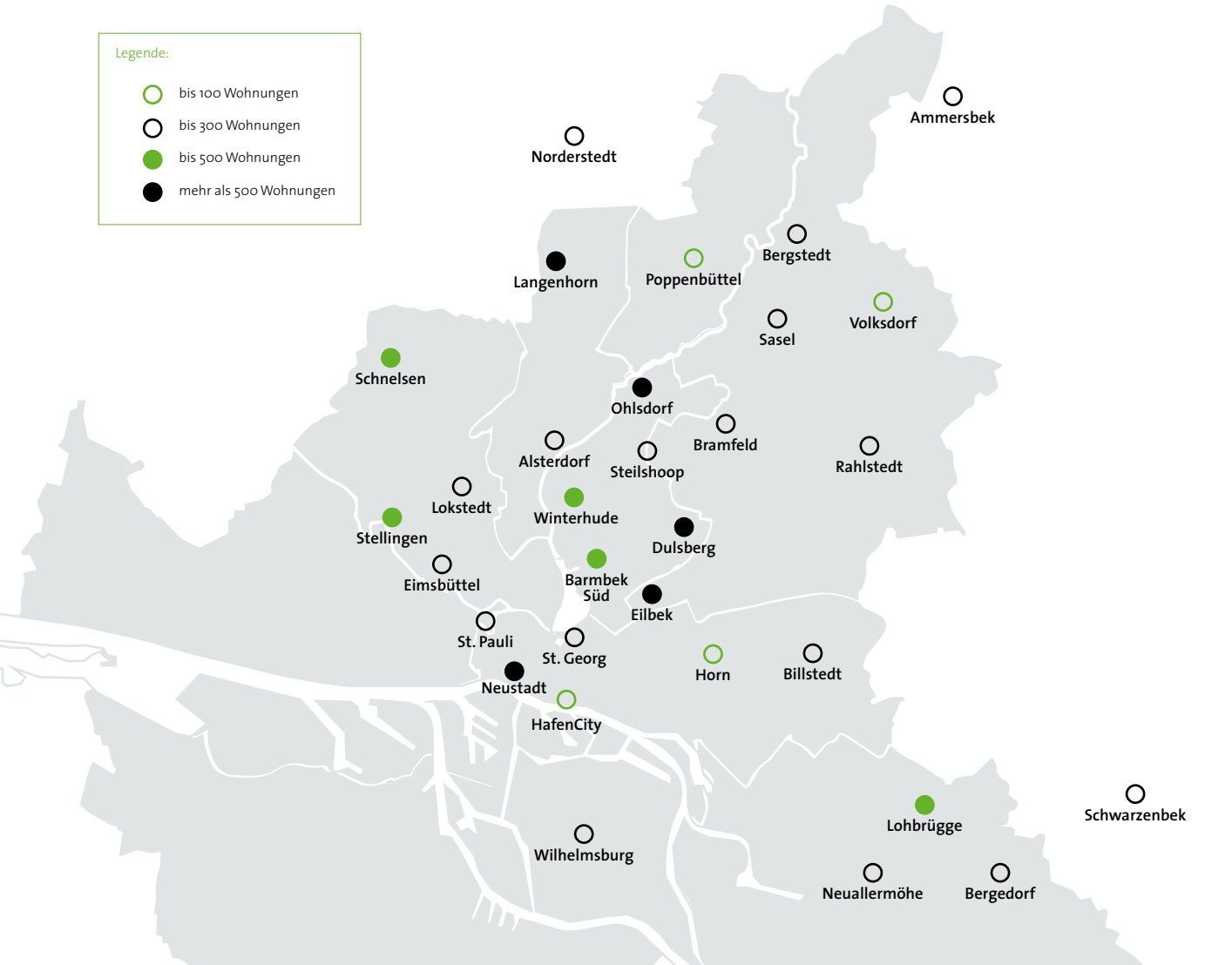
Oliver Thiele-Lorenzen (* 1964)
Geschäftsführer
Mitglied des Ausschusses Bau und Technik
Mitglied des Ausschusses für Wohnungs-und Mitgliederange-legenheiten
Amtszeit: 2014–2017
(seit 22.05.2014)

Dierk Vietheer (* 1952)
Polizeibeamter
Sprecher des Ausschusses für Wohnungs-und Mitglieder-angelegenheiten
Amtszeit: 2012–2015

Heike Wahsner (* 1943)
Kaufm. Angestellte
Mitglied des Ausschusses Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2011 - 2014
(bis 22.05.2014)

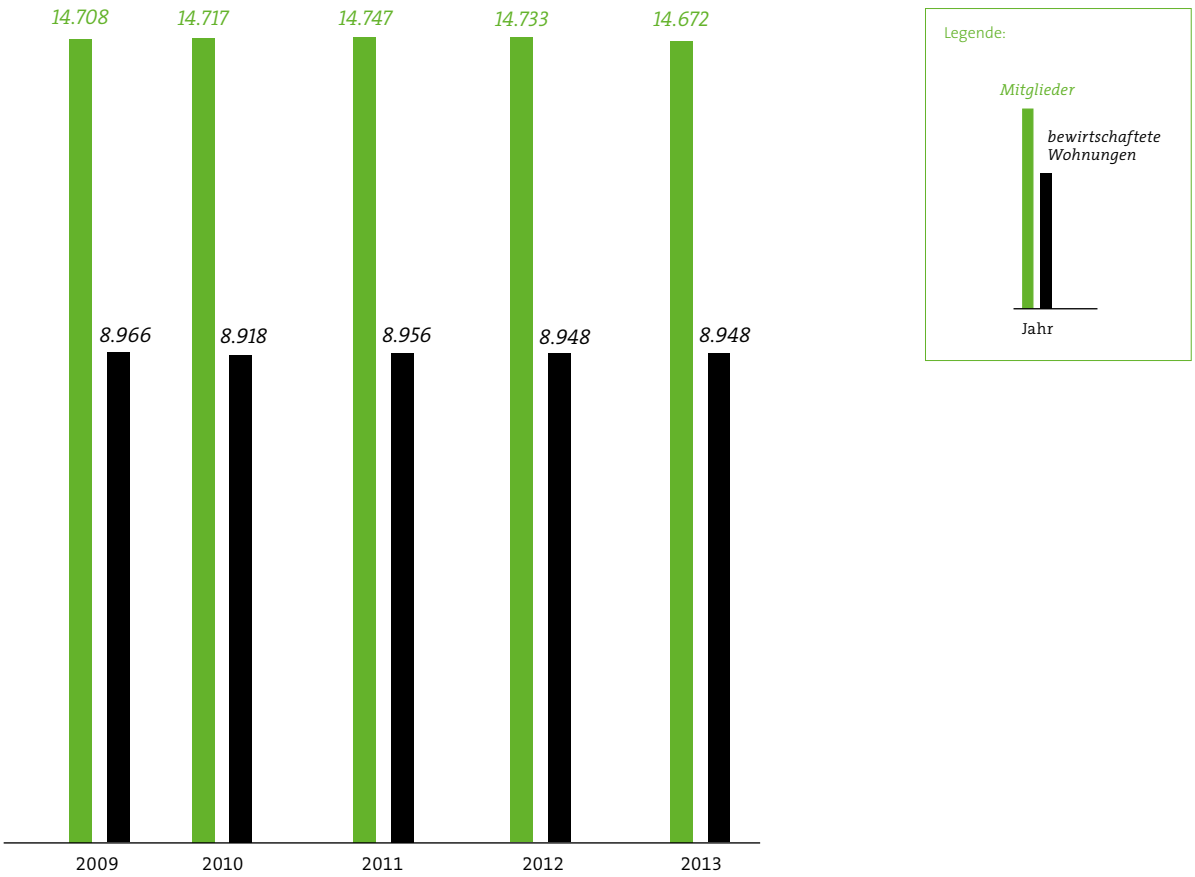
Die Schiffszimmerer-Genossenschaft auf einen Blick

Wohnungsbestand nach Stadtteilen



Ammersbek	219	Eilbek	627	Neustadt	723	Steilshoop	156
Alsterdorf	203	Eimsbüttel	209	Ohlsdorf	960	Stellingen	390
Barmbek-Süd	344	HafenCity	17	Poppenbüttel	67	Volksdorf	40
Bergedorf	208	Horn	27	Rahlstedt	207	Wilhelmsburg	100
Bergstedt	136	Langenhorn	814	St. Georg	102	Winterhude	380
Billstedt	180	Lohbrügge	434	St. Pauli	133	Norderstedt	260
Bramfeld	163	Lokstedt	202	Sasel	198	Schwarzenbek	102
Dulsberg	700	Neuallermöhe	250	Schnelsen	397		

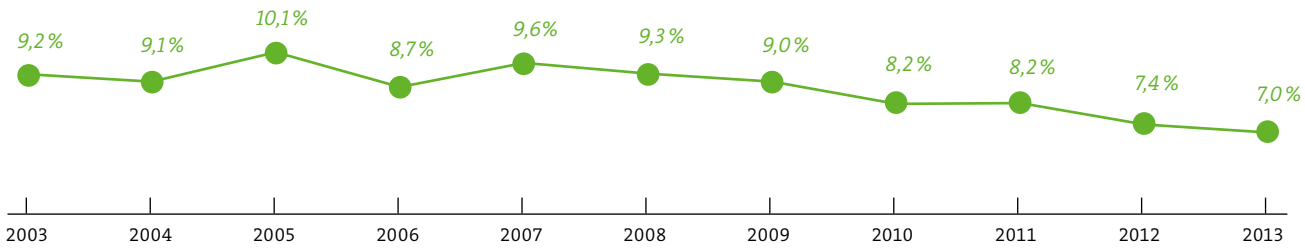
Anzahl der Mitglieder und bewirtschafteten Wohnungen



Kennzahlen

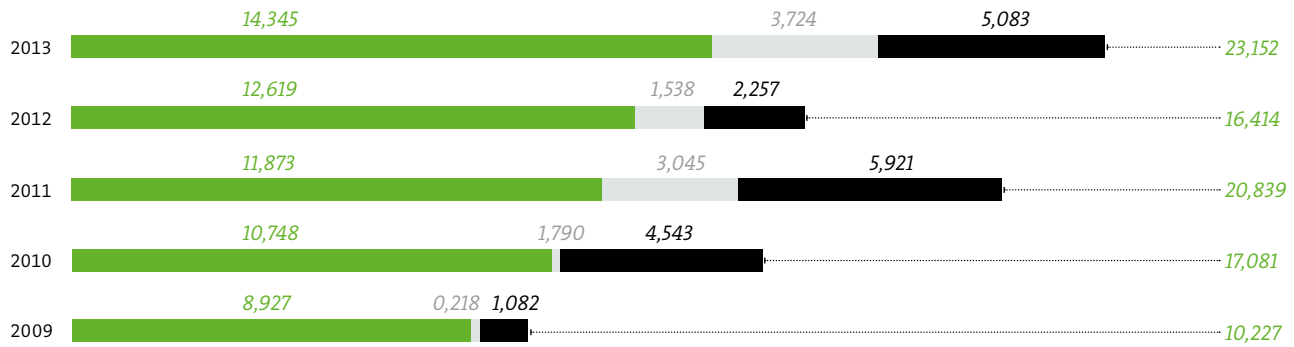
BAULEISTUNGEN	2013	2012	2011	2010	2009
Anzahl fertig gestellter Wohnungen	0	36	42	0	0
Anzahl modernisierter Wohnungen	204	178	186	161	178
					in Tausend Euro
Neubauten/ Erwerb Grundstücke	16.503	2.257	5.921	4.543	1.082
Umbau / Modernisierung	3.724	1.538	3.045	1.790	218
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	59.711	59.357	58.389	57.476	57.721
Fremdkosten für Instandhaltung	14.345	12.619	11.873	10.748	8.927
Rückstellungen	14.727	13.101	13.744	14.466	13.028
Geschäftsguthaben	34.949	29.927	29.056	28.239	27.537
Rücklagen	45.827	40.914	33.999	28.283	23.881
Jahresüberschuss	4.487	7.694	8.360	5.372	5.233
Bilanzsumme	346.836	341.820	337.161	333.643	343.182

Entwicklung der Fluktuationsquote

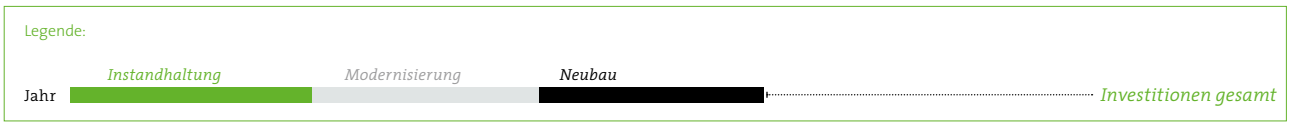


Entwicklung der Eigenkapitalquote

Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau (mio Euro)



Nicht enthalten: Erwerb der Wiederkaufsrechte in 2013 für rund 11,420 Mio. Euro



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorstands **2**

Bericht des Vorstands **5**

Die Genossenschaft und die Wohnungspolitik 6

Themenschwerpunkt Denkmalschutz: Modernes Wohnen im Denkmal *11*

Die Mitglieder und Organe der Genossenschaft 67

Nachruf Vorstandsmitglied Bernd Grimm 70

Die Bautätigkeit der Genossenschaft 74

Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands 77

Expertenstatement „Sicher modernisiert" 78

Themenschwerpunkt Denkmalschutz: Schiffszimmererhandwerk im Maritimen Museum *79*

Die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands 86

Die Beschäftigten der Genossenschaft 87

Wirtschaftliche Lage und Ausblick 88

Bericht des Aufsichtsrats **89**

Lagebericht **93**

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf 94

WIrtschaftliche Lage der Genossenschaft 96

Nachtragsbericht 101

Prognose-, Chancen- und Risikobericht 102

Jahresabschluss **103**

Bilanz zum 31.12.2013 104

Gewinn- und Verlustrechnung 2013 106

Anhang des Jahresabschlusses 2013 107

Gewinnverwendungsvorschlag 115

Kennzahlen und weitere Daten zum Jahresabschluss 2013 ..... **116**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers **118**

Liste der Vertreter und Stellvertreter **120**

Verzeichnis des Wohnungsbestandes **126**

Vorwort des Vorstands

Der Vorstand der Schiffszimmerer-Genossenschaft:
Herbert Alfeld (Vorsitzer, rechts) und Dirk Göttsche (links)

Wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr und sehen uns für die Zukunft gut aufgestellt.

Das gilt auch für unseren Wohnungsbestand und soll so bleiben: Modernes Wohnen aus Tradition ist für uns Anspruch und Maßstab zugleich. So haben wir in 2013 so stark in Instandhaltung und (energetische) Modernisierung investiert wie nie zuvor. Der enorme Zuwachs an Denkmälern in 2013 wird uns in den kommenden Jahren vor weitere große Herausforderungen stellen. Deshalb widmen wir diesem Thema in unserem Geschäftsbericht 2013 einen besonderen Schwerpunkt.

Zugleich setzen wir weiter auf Neubau. Denn ein gut gepflegter Bestand sowie Neubau ergänzen sich gegenseitig.

Die Förderung unserer Mitglieder ist Kernzweck unserer Genossenschaft. Unsere Wohnwertmiete trägt seit Jahren maßgeblich dazu bei. Sie hat sich in ihrer soliden Kalkulation und als Schutz vor der vielfach diskutierten „Mietpreisexplosion“ bewährt.

Jenseits dessen werden wir künftig Förderangebote entwickeln, die den Bedürfnissen unserer Mitglieder an ihr Wohnumfeld konsequent Rechnung tragen. Dazu gehören Aktivitäten zur Stärkung der Nachbar- und Gemeinschaft, zielgruppenorientierte Wohnkonzepte und wohnbegleitende Dienste, die wir in Kooperation mit externen Partnern verwirklichen wollen.

Herbert Alfeld *Dirk Göttsche*

Bericht des Vorstands

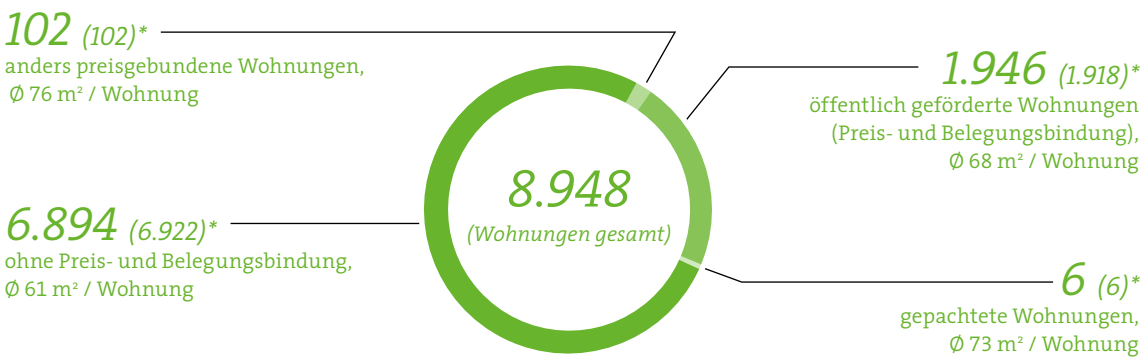
Die Genossenschaft und die Wohnungspolitik

Die Versorgung mit Wohnraum in Hamburg ist grundsätzlich gut und die Hamburger Wohnungspolitik ist, was die Anzahl von Wohnungen betrifft, sehr erfolgreich.

Die Initiative des Senates der Freien und Hansestadt Hamburg durch das „Bündnis für das Wohnen“ hat zu einer umfangreichen Bautätigkeit geführt. Darin wurde zum Ziel erklärt, jährlich 6.000 neue Wohnungen zu errichten. Die Fertigstellungszahlen hinken diesem Ziel zwar noch hinterher, die Baugenehmigungszahlen liegen aber voll auf Kurs. So haben die Hamburger Bezirke in 2013 den Neubau von insgesamt 10.328 Wohnungen genehmigt – so viele wie seit Jahrzehnten nicht. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen wird sich in 2013 auf die Marke von 5.000 zubewegt haben; in 2014 und darüber hinaus sollten dann die anvisierten 6.000 Neubauwohnungen im Jahr auch realisiert werden.

Bei der öffentlichen Förderung von Wohnungen läuft vieles richtig, so auch der Bau von 2.000 öffentlich geförderten Wohnungen in Hamburg. Zu beachten bleiben aber die ständig steigenden Kosten – sei es durch Preissteigerungen aufgrund der hohen Nachfrage, durch die aufwendigen Konzeptauflagen bei den städtischen Grundstücken oder durch die steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, Lärmschutz und Lüftungsanlagen. Rein wirtschaftlich betrachtet wird so der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen immer unattraktiver und hilft damit den Kleinverdienern wenig. Zumindest

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 31.12.2013

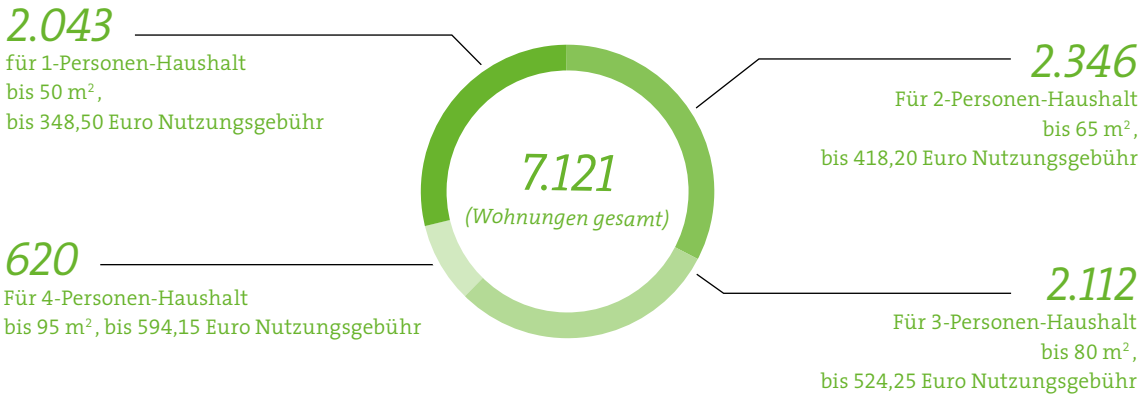


* Vorjahreszahlen stehen in Klammern

können wir durch unseren langjährigen Kooperationsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg die Versorgungssituation der vordringlich Wohnungssuchenden etwas entspannen und diese flexibel über unseren gesamten Bestand unterbringen, d.h. nicht ausschließlich in speziell für die öffentliche Förderung vorbehaltenen Wohnungen. So gelingt zudem erfolgreich eine gesunde Durchmischung unserer Wohnanlagen mit Menschen aller sozialen Schichten, die ein Quartier erst lebendig macht.

Wenn es um die Versorgung der breiten Schichten der Hamburger Bevölkerung geht, so ist noch nicht viel erreicht. Für diese Wohnungssuchenden ist der Markt sehr eng und teuer. In Hamburg wird laut dem Mietenspiegel 2013 im Durchschnitt eine monatliche Netto-Kaltmiete in Höhe von 7,56 Euro / m² bezahlt. Unsere genossenschaftliche Nutzungsgebühr liegt im Vergleich bei 6,32 Euro / m². Wir und alle im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen beteiligen uns unverändert aktiv am „Bündnis für das Wohnen“ in Hamburg. Allerdings gibt es dabei für uns einen sehr großen Engpassfaktor und das ist die Beschaffung geeigneter, baureifer Grundstücke. Vielfach muss erst noch Baurecht geschaffen werden; oft stellt aber die Vergabe städtischer Flächen im Konzeptverfahren eine zu hohe Hürde dar. Denn die städtische Grundstücksvergabe ist für uns erkennbar nicht – wie in früheren Jahrzehnten – von den Interessen der Stadt an

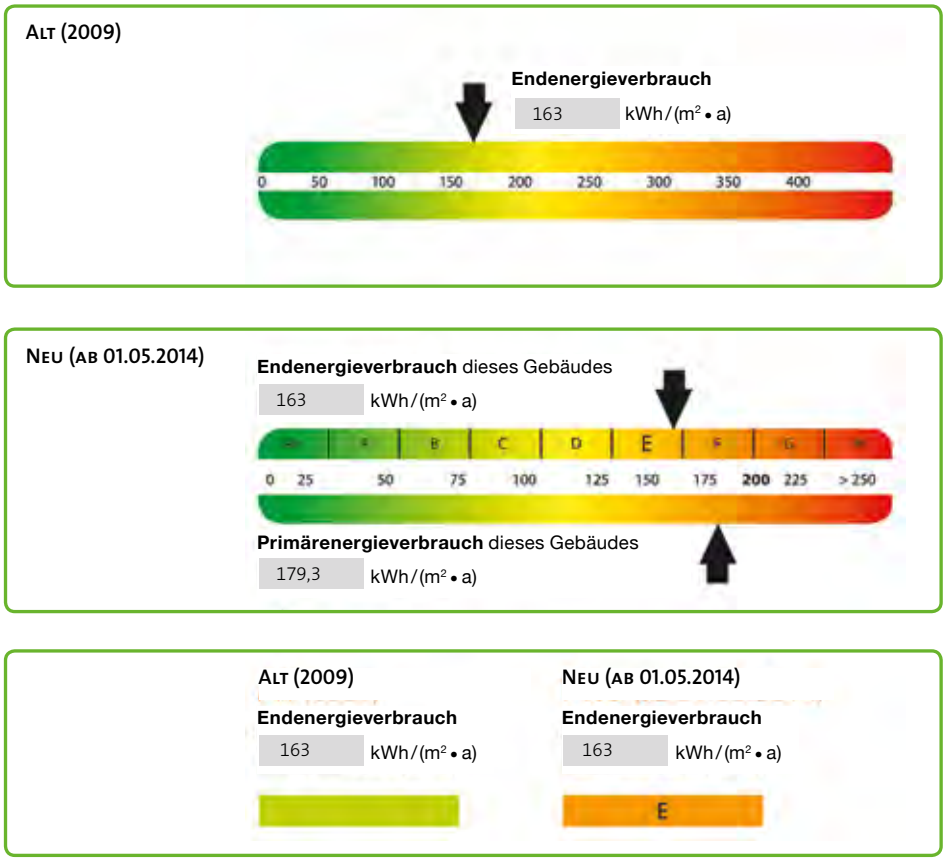
Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 31.12.2013



sinnvoller ganzheitlicher Quartiersentwicklung und an Nachhaltigkeit geprägt. In der Konzeptvergabe wird hingegen nur das einzelne Grundstück berücksichtigt, aber keine Quartiersentwicklung verfolgt – soweit die zur Anwendung kommenden Kriterien überhaupt nachvollzogen werden können. Dies hat zu einer einseitigen Bevorzugung von Eigentumsobjekten und hochpreisigen Wohnungen geführt. Die städtischen Preisvorstellungen lassen den Bau bezahlbarer Wohnungen nicht zu. Die Stadt betätigt sich hier als Preistreiber statt preisdämpfend zu wirken. Das wiederkehrende Argument auf EU-Recht bewerten wir als eine Ausrede. Die Versuche, durch erhöhte Auflagen bei der Grundstücksvergabe spezielle Angebote für Genossenschaften zu schaffen, führen nur zu weiteren Kosten, die letztlich der Bürger bezahlen muss. Stattdessen eine bewährte Partnerschaft mit Bestandhaltern zu pflegen, wäre für unser Dafürhalten deutlich zielführender.

Auch einige Ansätze der Bundesregierung wie die Mietpreisbremse oder das so genannte Bestellerprinzip bei der Maklercourtage, die die Situation für die Wohnungssuchenden verbessern sollen, erachten wir für nicht effektiv. Denn durch den hohen Nachfragedruck in Städten wie Hamburg wird in Zukunft mancher Vermieter seinen potenziellen Mieter nach einer Zahlung der Maklercourtage „unter dem Ladentisch“ fragen und die gesetzliche Regelung so auf den Wohnungssuchenden abwälzen. Das Ergebnis: eine Schwarzmarkt-Situation und weitere Verknappung. Die Mietpreisbremse wirkt vor allem als Preisbremse bei teuren Wohnungen und somit als Förderung der Gutverdienenden. Betrachtet man diese Maßnahme zusammen mit der verschärften Energieeinsparverordnung, so entsteht der Eindruck, dass die Bundesregierung an Neubau bewusst nicht interessiert ist. Statt mehr Wohnungen zu schaffen, konserviert sie den Mangel daran. Der Bund sollte sich vielmehr verstärkt in die Wohnungsversorgung einbringen – und sei es durch mehr Städtebauförderung.

Die erwähnte Energieeinsparverordnung bringt in 2014 erneut eine Verschärfung der einzuhaltenden Werte. Dabei wurde jedoch nicht berechnet, ob der energetische Mehraufwand, der für eine jetzt erforderliche 16 Zentimeter Wärmedämmung anfällt (im Vergleich zur bislang notwendigen in Höhe von 10 Zentimetern), über die faktische Nutzungszeit des Gebäudes überhaupt wieder eingespart wird. Genauso wenig wird geprüft, ob die errechneten Werte mit dem Nutzerverhalten vereinbar sind: So macht ein dauergekipptes Fenster beim Passivhaus im Winter keinen Sinn. Dies ist nur eines für eine Vielzahl nennbarer Beispiele. Doch in der Verordnung zählen nur rechnerische Werte statt die Entwicklung eines ganzheitlichen Konzepts. Beispielhaft für eine andere Arbeit des Gesetzgebers, die aus unserer Sicht am Ziel vollständig vorbeigeht, sei zudem erwähnt, dass die Vorschriften für das Erscheinungsbild der Energiepässe zum 1. Mai 2014 deutlich verschärft wurden. Die alten Energiepässe sind zwar alle korrekt, aber die Ergebnisse waren aus Sicht des Gesetzgebers offenbar nicht bedrohlich genug dargestellt. Seit 2009 haben Mieter bzw. unsere Wohnungsnutzer das Recht, sich diese Energiepässe für ihre Wohnung vorlegen zulassen. Gleichwohl wollte das seit 2009 bei uns genau ein Mitglied sehen.



Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 verlangt eine Änderung des Bandtachos im Energieausweis (Beispielgrafik nach EnEV 2009 und 2014).

Im Weiteren müssen wir erneut für die Kirchensteuer tätig werden. Denn ab dem 1.01.2015 gilt bei Dividendenzahlungen von Wohnungsunternehmen (Kapitalgesellschaften wie Genossenschaften) die gesetzliche Verpflichtung zum Kirchensteuerabzug. Um diesen Schritt vornehmen zu können, müssen wir Mitte 2014 für alle Mitglieder der Genossenschaft beim Bundeszentralamt für Steuern auf elektronischem Weg die Kirchenzugehörigkeit abfragen.

Bei dieser gesetzlichen Vorschrift versagt nicht nur der Datenschutz in seiner inneren Logik, sondern es wird der Wohnungswirtschaft ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand aufgebürdet, welcher mit Blick auf die darüber zu erzielende Kirchensteuer ohne angemessenen Ertrag bleiben wird.

In Hamburg hingegen ist der Wegfall der Stellplatzpflicht zu begrüßen. Nun müssen keine Tiefgaragen mehr gebaut werden, die später leer stehen. Keinesfalls heißt dies aber, dass wir nun keine Stellplätze mehr errichten werden. Diese werden wir – gezielt nach Bedarf und Möglichkeiten – auch in Zukunft bauen. Dabei sei noch erwähnt, dass auch hier höhere Anforderungen durch die Elektromobilität auf uns zukommen.

Zunehmende Herausforderungen ergeben sich für uns auch durch den Denkmalschutz. Dass statistisch betrachtet nur 1,8 Prozent aller Wohnungen in Hamburg betroffen sind, greift bei uns nicht. Vielmehr wurden per Gesetz im Mai 2013 nochmals 900 unserer Wohnungen ungeprüft als Denkmäler eingestuft. So verzeichnen wir nunmehr 1.637 denkmalgeschützte Wohnungen, was 18 Prozent unseres Bestands entspricht. Dass wir so viele denkmalgeschützte Wohnungen haben, zeigt unseren verantwortlichen Umgang mit unserem Eigentum. Wir haben keine kostensparenden Umgestaltungen alter Gebäude zu Lasten der Ästhetik im Quartier vorgenommen, sondern hatten immer das Gesamtbild unserer Wohnanlagen vor Augen. Vor der Lösung solcher Probleme, wie man bei einem Erhalt des Alten den Anforderungen an Energieeinsparung, an Lärmschutz, an geänderte Lebensgewohnheiten, an eine alternde Gesellschaft oder Bewohnern mit körperlichen Einschränkungen gerecht werden soll – und dabei noch bezahlbaren Wohnraum anbieten kann –, stehen wir aber leider allein.

Für die Umwelt: Zwei 100-prozentige Elektroautos ergänzen seit 2013 unseren genossenschaftlichen Fuhrpark.

Themenschwerpunkt Denkmalschutz

Modernes Wohnen im Denkmal

Modernes Wohnen im Denkmal

Im Mai 2013 trat das neue Denkmalgesetz für Hamburg in Kraft. Die bisherige Unterscheidung zwischen eingetragenen und bislang „nur“ erkannten Denkmälern entfiel. Letztere wurden durch das neue Denkmalrecht nunmehr ebenso geschützt – mit allen Rechten und Pflichten für den Eigentümer. Für die Schiffszimmerer-Genossenschaft wurde diese gesetzliche Änderung zum zentralen Ereignis des Geschäftsjahres 2013.

Denn in diesem Zuge wuchs die Zahl unserer denkmalgeschützten Wohnungen von heute auf morgen um 900 auf 1.637 an. Fast ein Fünftel unseres gesamten Wohnungsbestands steht damit unter Denkmalschutz. Dies birgt große Herausforderungen für die Zukunft.

Bei einer Unterschutzstellung geht es nicht um Schönheit. Sondern ausschließlich um die geschichtliche, künstlerische, wissenschaftliche oder stadtbildprägende Bedeutung der Objekte. Eine Stadt als Heimat, als Zuhause wird vor allem durch bleibende Gebäude geprägt. Sie sind gleichermaßen Zeugnis vergangener Zeit wie lebendiger Teil unserer heutigen Kultur.

Besonders charakteristische Gebäude sollen so für alle Zeiten bewahrt werden – dabei dennoch stets zeitgemäß nutzbar sein. Wie kann das zusammen gehen?

Für fast alle geplanten baulichen Veränderungen an und in einer denkmalgeschützten Wohnanlage zugunsten einer modernen Wohnqualität sind denkmalrechtliche Genehmigungen nötig. In jedem Falle bei Dachdeckungen, Umbau von Dachgeschossen, Fensteraustausch, Fassadensanierungen, Aufbringung von Wärmedämmungen, statischen Eingriffen sowie auch der Änderung von Raumgrundrissen oder -ausstattungen. Das Gesetz stellt zwar klar, dass bei Entscheidungen die berechtigten Interessen des Wohnungsbaus, der energetischen Sanierung, des Einsatzes erneuerbarer Energien und die Belange von Menschen mit Behinderung im Sinne der Barrierefreiheit zu berücksichtigen sind. Aber jedes Denkmal wird als Einzelfall betrachtet und so beginnt bei jeder geplanten Baumaßnahme das Ringen um eine kompromissfähige Lösung von neuem.

Denkmalschutz bedeutet investives Engagement für die Genossenschaft.

Steuerabschreibungen sollen dies kostenseitig stützen. Als Wohnungsbaugenossenschaft können wir diese jedoch nicht nutzen. Zuschüsse für denkmalbedingten Mehraufwand werden nur in geringem Umfang gewährt. Durch die veränderte Art der Abstimmung über Baumaßnahmen erhöht sich der Aufwand und die Planungs- und Betreuungszeit verlängert sich um ein Vielfaches. Allein die Frist für die Entscheidung über einen Antrag kann – mit Verlängerung durch die Behörde – bis zu fünf Monate betragen.

Die wichtigste zu lösende Aufgabe im Rahmen der Denkmalpflege ist die der verträglichen energetischen Gebäudesanierung.

Wärmeverbundsysteme als Außendämmung kommen meist nicht infrage. Denn schließlich ist Backstein DAS jahrhundertealte Baumaterial Hamburgs und der Metropolregion. Die Fassaden im Norden sind typisch rot-weiß und sollen es weitgehend bleiben. Daher sind unter den Hamburger Denkmälern vor allem Backsteinbestände. Aber welche Alternativen in der energetischen Sanierung bzw. Modernisierung gibt es?

Von außen bleibt nur eine aufwändige Sanierung des Fugennetzes. Diese trägt aber bereits wesentlich dazu bei, das Außenmauerwerk trockenzulegen und eindringende Feuchtigkeit und damit Wärmebrücken zu verhindern. Eine Innendämmung ist aus bauphysikalischen Gründen problematisch. Selbst wenn man nur partiell an thermisch besonders wichtigen Bauteilen im Innern dämmt (z.B. Gebäudeecken, Nischen über Heizkörpern, Fensterstürze), bleibt ein hohes Risiko. Denn entsteht eine Undichtigkeit – und dafür reicht ein einziges Bohrloch durch den Wohnungsnutzer –, zieht Feuchtigkeit von innen in die Wärmedämmung. Die Folge: Schimmel und Moder. Insofern braucht die Lösung des Problems eine Vernetzung mit weiteren energiesparenden Maßnahmen wie der so genannte hydraulische Abgleich der Heizungsanlage und den Einsatz effizienter, möglichst regenerativer Heiz- und Wärmegewinnungstechnik.

Solche und andere denkmalgerechte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen führen wir bei unseren betroffenen Wohnanlagen bereits durch. Mit viel Einsatz unserer Mitarbeiter, mit viel Geduld und Toleranz unserer dortigen Mitglieder und Wohnungsnutzer – und mit sichtbarem Erfolg.

Einige unserer interessanten Denkmäler stellen wir nachfolgend vor. Erfahren Sie zudem aus erster Hand, wie es sich in diesen Denkmälern unserer Genossenschaft lebt, wie man dort wohnt und arbeitet!

Dulsberg
Wohnanlage Dulsberg | VE 18

Hohensteiner Straße 1–13, 2–14
Memeler Straße 1– 7, 2–16
Alter Teichweg 136, 140
Weichselmünder Straße 1–11, 2–12
Zoppoter Straße 1–11, 2–8
Olivaer Straße 1– 9, 2–12
Dulsberg-Nord 13
Elsässer Straße 8,10

Viele unserer Denkmäler sind ein so genanntes Ensemble oder Teil eines solchen. Ein Ensemble ist eine Gruppe von verschiedenen und sich zum Teil untereinander erheblich unterscheidenden Gebäuden, die aber in ihrer Gesamtheit für die städtebauliche Qualität von besonderer Bedeutung sind. Unsere Wohnanlage im Dulsberg – mit 540 Wohnungen unsere größte denkmalgeschützte Anlage – ist dafür beispielhaft. Das Ensemble besteht aus den Gebäuden, Frei- und Straßenflächen, dem Kleinpflaster, der "Denkmalecke" mit Skulptur, zwei Reliefs und Inschrift sowie den Bänken. Der Entwurf stammt von den Architekten Wilkendorf & Wilkening, maßgeblich beeinflusst von Fritz Schumacher. Die Anlage entstand in den Jahren 1921 / 23 während der Amtszeit des berühmtem Hamburger Baudirektors und Architekten. Mit der Dulsberg-Siedlung schuf Schumacher ein Leitmodell für menschenwürdiges Bauen, an dem sich der gesamte Wohnungsbau in den nächsten Jahrzehnten orientierte. Deshalb wurde sie nach ihrer Zerstörung im 2. Weltkrieg wieder aufgebaut – mit einem Problem: Weite Teile der Keller wurden damals mit Bauschutt zugeschüttet und sind seitdem nicht zugänglich. Ein Abtragen würde für die Genossenschaft enorme Kosten bedeuten.

3

GENOSSENSCHAFT
Donadelli

Arbeiten fürs Denkmal: Verwalter Roberto Donadelli

Verwalter Roberto Donadelli ist seit sieben Jahren bei der Schiffszimmerer-Genossenschaft und seitdem für die Wohnanlage Dulsberg im Einsatz. Und er würde nicht tauschen wollen.

„Die Menschen hier sind bodenständig und reden Klartext. Weil sich die Wärme in den Wohnungen nicht richtig hält, war die Sache für die Bewohner klar: Eine Fassadendämmung wurde gewünscht. Dass der Denkmalschutz sowas nicht erlaubt und es schwierig ist, für die Wohnanlage gangbare Alternativen zu finden, erklären wir dann. Um denkmalgerecht instand zu halten, braucht es Zeit und Geduld. Sei es die Suche nach dem „richtigen" Stein, als man damals das Mauerwerk saniert hat, oder die Suche nach den „richtigen" Außenleuchten. Aber wer suchet, der findet! Und das schöne historische Außenbild unserer Wohnanlage kommt so richtig gut zur Geltung."

Neustadt
Wohnanlage Wincklerstraße | VE 6

Martin-Luther-Straße 14, 16, 16a, 18, 18a

Wincklerstraße 5, 7, 11, 13, 15, 17

Thielickestieg

Die Wiege der Schiffszimmerer-Genossenschaft liegt in der Neustadt, am Hafen. Daher war der nahe Bau von Wohnungen für im Hafen beschäftigte Mitglieder von Anfang an Ziel der Schiffszimmerer-Genossenschaft. 1913 konnte sie am Fuß des „Michels“ ein großes Grundstück zwischen Martin-Luther-Straße und Wincklerstraße erwerben. Unter Federführung des Architekten Ernst Vicenz, der auch das Kontorhaus an der Deichstraße 38 baute, entstanden dort 1914 über 100 Wohnungen – miteinander über den Hof verbunden durch den Thielickestieg. Neben den schönen Fassaden des Ensembles begeistert diese Gasse Fußgänger mit ihren vielen hübschen maritimen Schmuckelementen. Das besondere Flair wird vor allem abends spürbar. Die nach historischen Vorbildern gefertigten Schmucklampen setzen die Altbauten ins richtige Licht. Seit 2013 werden die Balkone nicht nur zur Freude der Bewohner denkmalgerecht erneuert.

Allgem. Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft

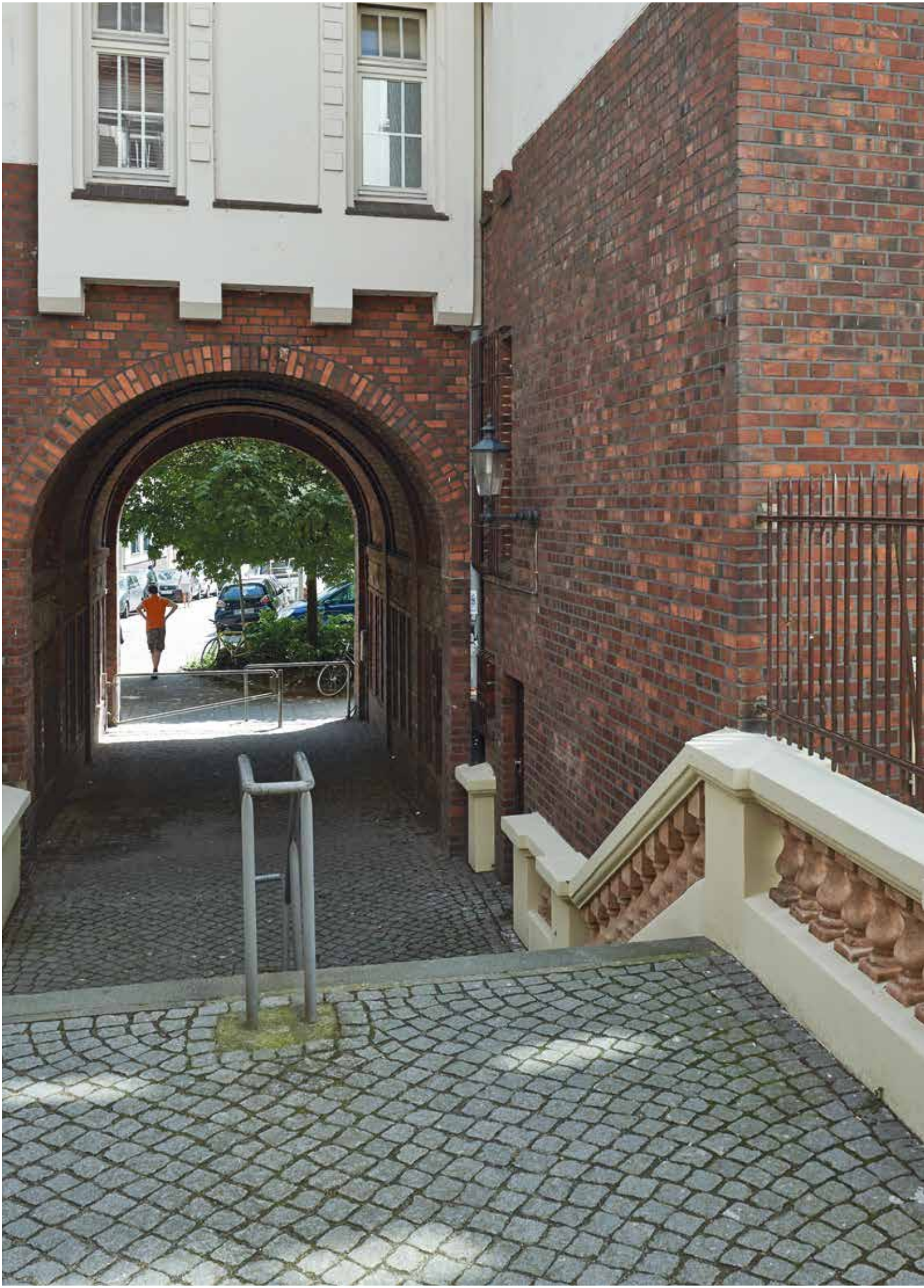
Leben im Denkmal: Bewohnerin Dorothea Pleschka

Dorothea Pleschka ist mit der Neustadt verwachsen. Nach Ende des 2. Weltkriegs zog sie 1947 in die Martin-Luther-Straße. Als die Kinder flügge wurden, suchten ihr verstorbener Mann und sie eine kleinere Wohnung. Aber bitte um die Ecke! Bei der Schiffszimmerer-Genossenschaft wurden sie fündig: Von der Wincklerstraße aus genießt die reiselustige 90-Jährige schon 34 Jahre den direkten Blick auf Hamburgs Wahrzeichen, den Michel.

„Dass ich in einem Denkmal wohne, merke ich normalerweise nicht. Meine Wohnung wurde in den 80er Jahren modernisiert. Mit allen positiven Seiten für den Komfort. Seitdem aber mein Balkon so wunderschön historisch saniert wurde, spürt man den besonderen Charme des alten Hauses wieder jeden Tag.“

Allgem. Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft
7

Allgem. Deutsche Se



St. Georg
Wohnanlage St. Georg IV | VE 66

Lange Reihe 65b + 67

Wenn man über Szeneviertel in Hamburg spricht, kommt man an St. Georg nicht vorbei. Die Wandlung des ehemals von Drogen und Kriminalität geprägten Quartiers ist enorm. Seit Ende der 1990er Jahre hat es sich zu einem Magnet für eine zahlungskräftige Klientel entwickelt. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft trägt dazu bei, dass Wohnen und Gewerbe rund um die „Hauptstraße“ St. Georgs – die Lange Reihe – nicht unbezahlbar wird. So auch im zweitältesten Haus unseres gesamten Bestands, im Wohngeschäftshaus in der Langen Reihe 67, das 1878 gebaut wurde. Als Teil eines Ensembles mit den Nachbarhäusern Nr. 69 und 71 (dort wurde Volksschauspieler Hans Albers geboren) steht es schon lange unter Denkmalschutz. Die prägnanten weißen Schmuckfiguren und glasierten Steine an der Straßenseite der Fassade, die aufwändig gearbeitete Holzeingangstür als auch das historische Holztreppenhaus mit Kronleuchter im Inneren machen das Haus zum beliebten Fotoobjekt für die vielen Touristen.

RESTAURANTE VASCO DA GAMA

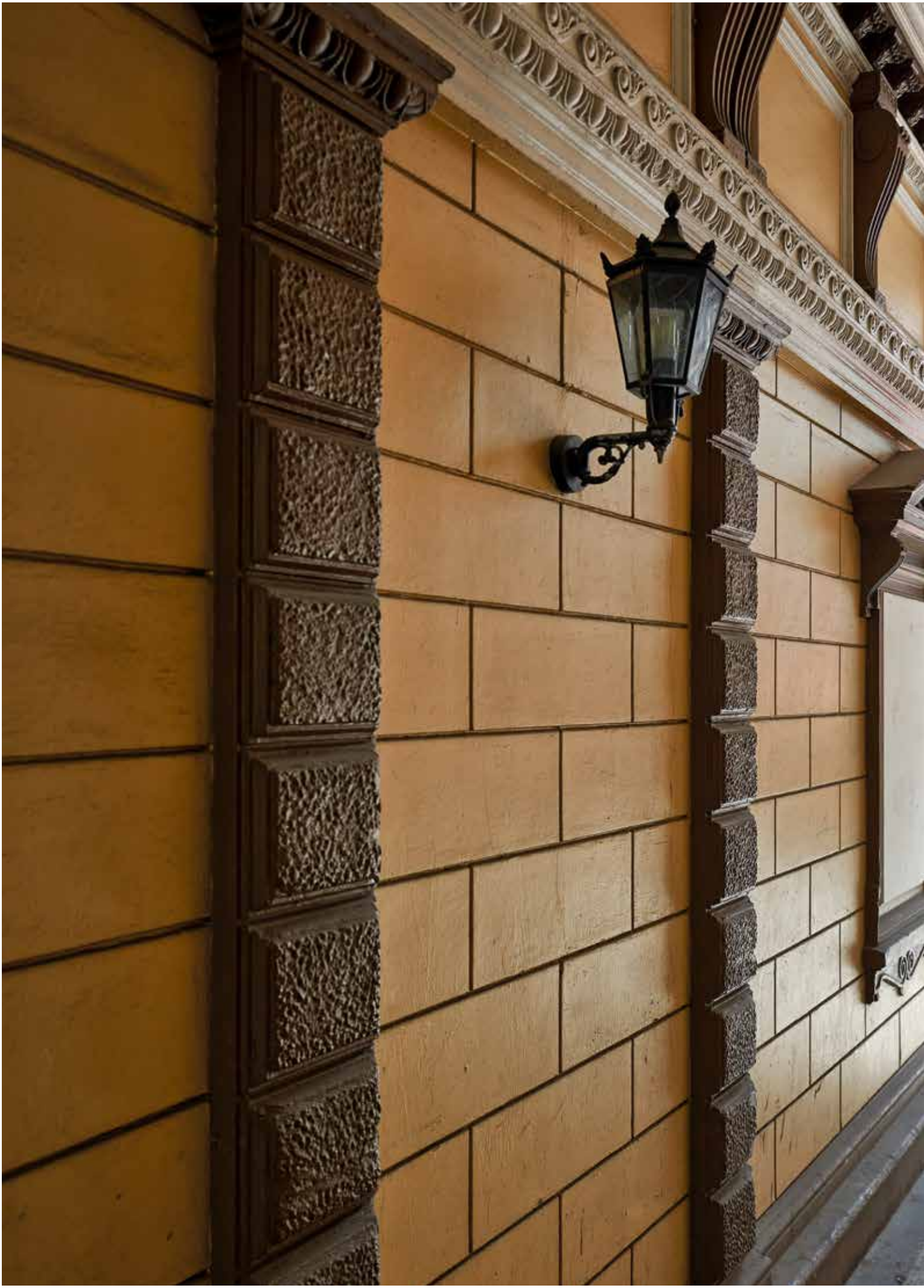
RESTAURANTE
VASCO
DA GAMA
Portugiesische und
spanische Küche

Gastronomie im Denkmal: Das Vasco da Gama

Seit 1998 gibt es das Vasco da Gama in der Langen Reihe 67. Es ist DER Treffpunkt für Liebhaber der portugiesisch-mediterranen Küche. Zuerst hat Julio Nacimento dort gekocht. Als sein Chef sich zur Ruhe setzen wollte, übernahm er das Restaurant. Und er ist froh, dass er sein Gewerbe in einem Denkmal der Schiffszimmerer-Genossenschaft betreibt.

„Die Gewerbemieten an der Langen Reihe steigen enorm – nicht jedoch bei den Schiffszimmerern. Aber das Angebot von Restaurants, Bistros, Cafés und Bars ist deutlich gewachsen. Für uns ist das einerseits ein Gewinn, denn die Lange Reihe lockt so immer mehr Besucher an. Zum anderen bedeutet es Verlust. Durch die Konkurrenz ist es bei uns schon ruhiger geworden. Das wunderschöne denkmalgeschützte Gebäude, in dem wir unsere Gäste bewirten, ist da schon ein Hingucker und Magnet. Viele Leute, die einfach nur vorbeikommen, fragen uns nach der historischen Architektur – und essen dann auch gerne darin!“

67



Bergstedt
Wohnanlage Bergstedt II | VE 77

Bergstedter Chaussee 133–139

Wer es ruhiger und grüner mag, der zieht hoch in den Nordosten Hamburgs. Kurz vor der Grenze zu Schleswig-Holstein liegt unsere noch junge Wohnanlage Bergstedt II. Obwohl sie erst 2001 / 02 gebaut wurde, ist sie bereits Teil eines Denkmals. Denn geschützt wurde hier gleich der gesamten Ortskern Bergstedt gemäß seiner Grenzen im Bebauungsplan Bergstedt 13. Das Ensemble umfasst damit alle bebauten und unbebauten Flurstücke und Flurstücksteile sowie alle Baulichkeiten, das Straßennetz, die Denkmäler und die historischen Grabmäler auf dem Kirchhof sowie die Linde auf dem Woold.

Unsere Wohnanlage an der Bergstedter Chaussee ist bestens aufgestellt für die energetischen Herausforderungen unserer Zeit: Sie wurde in Niedrigenergiebauweise gefertigt und besitzt u.a. eine Regenwassernutzungsanlage sowie eine Solaranlage für Warmwasserbereitung.

Engagiert im Denkmal: Vertreterin Hannelore Ehrlich

Dass Hannelore Ehrlich mit ihrem Mann in die Bergstedter Chaussee ziehen „musste“, war einem Unfall geschuldet – der dann aber zu einer neuen glücklichen Wohnsituation führte. Damals wohnte das Ehepaar noch in einem der alten Einfamilienhäuser unserer Matthias-Strenge-Siedlung. Mit steiler Treppe und großem Gartengrundstück. Als sie nach einer neuen Bleibe auf einer Ebene, guter Infrastruktur in nächster Nähe und Balkon suchten, bot sich unser Neubau in Bergstedt als ideale Lösung an.

„Von Anbeginn haben wir erlebt, wie sehr die Bergstedter ihren historischen Dorfkern lieben – zu Recht. Leider war ihnen der Neubau ein Dorn im Auge. Mit der Unterschutzstellung unserer Wohnanlage als Teil des gesamten Denkmal-Ensembles können nun alle beruhigt sein, dass sich am jetzigen Quartiersbild nichts mehr ändert. Als Vertreterin kann ich nachempfinden, wenn Menschen sich für oder gegen etwas engagieren. Ich selbst setze mich für die Belange unserer Genossenschaft und Mitglieder auch vor Ort ein. Wir konnten so erreichen, dass das wirklich tolle kulturelle Leben im angrenzenden Siemer’schen Hof uns dennoch nachts ruhig schlafen lässt.“

133

Eimsbüttel
Wohnanlage Moorkamp | VE 11

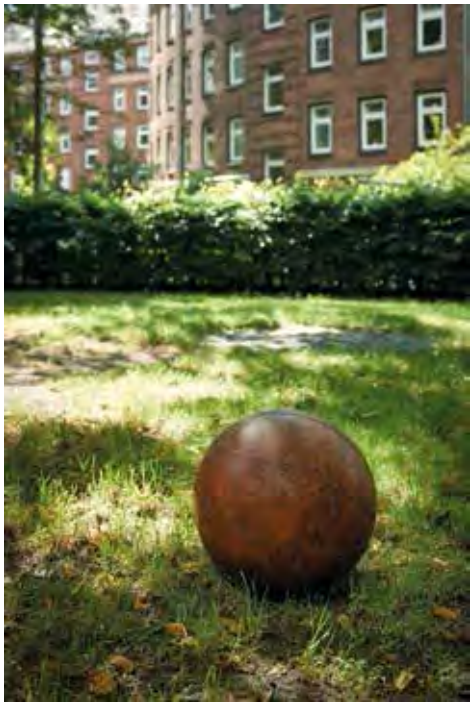
Moorkamp 10–28

Im heute so beliebten Eimsbüttel baute der Architekt Ernst Vicenz (gemeinsam mit George Grimm) in den Jahren 1924 / 25 auch für die Schiffszimmerer-Genossenschaft. Die entstandene Wohnanlage im Moorkamp wird von Experten hinsichtlich ihres architektonischen Wertes in einem Atemzug mit dem Chilehaus genannt. Deshalb wurde das im Krieg zum Teil zerstörte und in 1953 wieder aufgebaute Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Von der Hochbahn aus ist der Schriftzug der Schiffszimmerer-Genossenschaft in goldenen Lettern am Gebäude noch zu erhaschen, bevor der Zug unterirdisch in die Haltestelle Schlump abtaucht.
In 2014 sollen dort – dem historischen Kontext entsprechend und wenn das Denkmalschutzamt zustimmt – die Fenster erneuert und dann durch originalgetreue Sprossenfenster ersetzt werden.

ALLGEM. DEUTSCHE
SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT
EG

Leben im Denkmal: Bewohnerfamilie Dippel

Die Dippels sind eine der wenigen jungen Familien im Moorkamp. Obwohl Eimsbüttel sich mittlerweile zu einem kinderreichen Stadtteil gemausert hat. Aber unter vier Zimmern und 100 Quadratmetern möchten viele Paare mit zwei oder mehr Kindern heutzutage nicht mehr wohnen. Die Grundrisse von Wohnungen oder die Anordnung von Räumen zu verändern, ist durch den Denkmalschutz nahezu unmöglich.



„Wir sind rundum zufrieden mit unserer 3-Zimmer-Wohnung von „nur“ 75 Quadratmetern: sehr hell und eine geräumige Wohnküche. Die ist wie unser viertes Zimmer! Wenn erst die neuen denkmalgerechten Sprossenfenster drin sind, wird der Ausblick noch schöner. Unsere zwei Töchter sind drei Jahre auseinander. Dass sie sich ein Zimmer teilen, ist für uns selbstverständlich. Wir genießen hier die Großstadt mit allen Vorzügen – ohne auf dem freien Markt horrende Mieten zahlen zu müssen.“

Winterhude
Wohnanlage Otto-Stolten-Hof | VE 13

Großheidestraße 35–47

Novalisweg 24, 24a–h

Hanssensweg 22–28

Stammannstraße 17–23

Spricht man über beliebte Quartiere der Innenstadt, so gehört auch die Jarrestadt im Stadtteil Winterhude dazu. Dort liegt unser Otto-Stolten-Hof. Die Jarrestadt war neben der Dulsberg-Siedlung eines der größten Modellprojekte Fritz Schuhmachers. Charakteristisch ist eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung vor allem unter einheitlicher Verwendung von dunklem Klinker. Unsere Wohnanlage erstreckt sich über ein großes rechteckiges Grundstück zwischen Großheidestraße, Hanssensweg, Novalisweg und Stammannstraße. Dieser für die Zeit typische Siedlungsbau entstand in den Jahren 1928 / 29 nach einem Entwurf von Friedrich Ostermeyer. Der deutsche Architekt und Stadtplaner war einer der maßgeblichen Vertreter der Klinkerarchitektur im Wohnungsbau. Bis auf wenige Gebäudeteile wurde die Wohnanlage 1943 völlig zerstört und in den Jahren 1948 / 49 wieder aufgebaut. Dabei wurde die Fassade originalgetreu wiederhergestellt.

Seit 2013 werden dort u.a. die Fassaden durch eine umfängliche Mauerwerks- und Fugensanierung instandgesetzt. Auch die Loggien werden in diesem Zuge erneuert. Anlässlich dessen wurde eine Bauhistorikerin hinzugezogen, die die Rezeptur der alten Fugenmischung analysiert hat. Nun wird die neue Fugenmischung „auf alt“ mit teilweise modernen Baustoffen nachproduziert und das historische Bild des Hofs bleibt gewahrt.

24 D

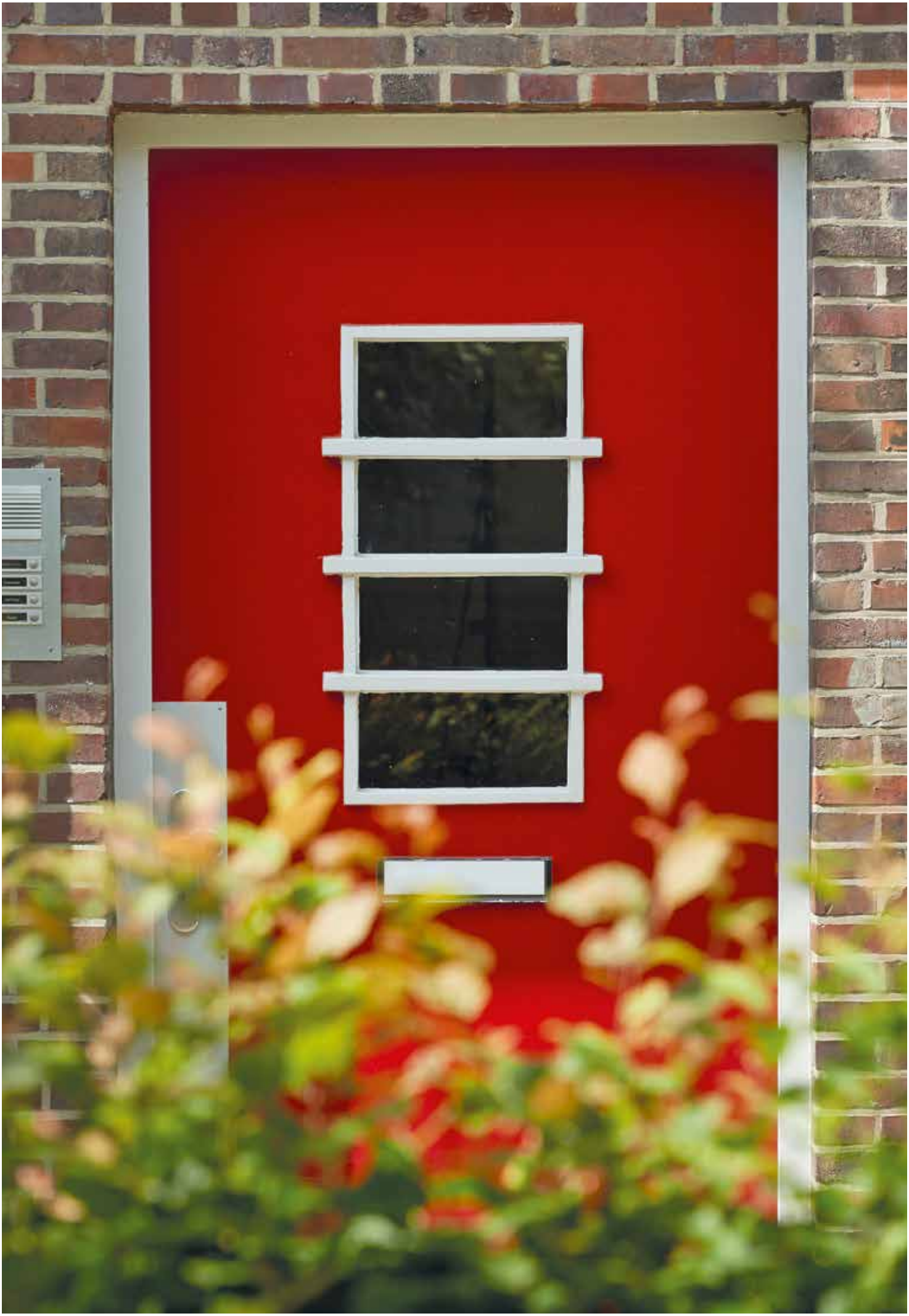
24 B

Träume

Kunst im Denkmal:
Das „Träumereich“ von Brigitte Werner und Joachim Lange

Der Otto-Stolten-Hof hat seine eigene Hofgalerie – dank Brigitte Werner und Joachim Lange. Wo früher Fische vom Großmarkt durch die Luken in den Keller rutschten, um im Erdgeschoss roh, gebraten oder eingelegt verkauft zu werden, hat nun die Kunst eine Heimat gefunden. Von Illustration über Malerei und Design bis Schriftstellerei: Das Paar hat sich dort ein eigenes Reich für Träume geschaffen. Mit einer Voranmeldung entführen die beiden jeden Neugierigen gerne dorthin.

„Wir bannen die Schönheit, die Opulenz und den Charme von Blumen, Pflanzen und Tieren fantasievoll auf Papier. Und setzen ihnen auf diese Weise eine Art Denkmal. Bekannt geworden sind wir mit unserer Teddyserie. Seit Jahren betreiben wir im Otto-Stolten-Hof in der Stammannstraße 23 einen kleinen Laden. Dort gibt es allerlei Kunstvolles, das an vergangene Kindertage erinnert. Ob Spielzeug, Bücher oder Dekoration. Im Keller darunter konnten wir die Galerie schaffen. Auch, wenn die Wohnanlage ein Denkmal ist, so muss es doch lebendig bleiben. Wohnen ist das eine, Gewerbe, Kunst und Kultur sind das andere!“



DENKMALGESCHÜTZTER WOHNUNGSBESTAND DER SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT (2013)

Dulsberg | Wohnanlage:	**Baujahr:**
„Dulsberg“ [VE 18]	1922 u. 1949–1951

St. Pauli | Wohnanlagen:	**Baujahr:**
„Clemens-Schultz-Straße“ [VE 57]	1898
„Wohlwillstraße“ [VE 2]	1874

Neustadt | Wohnanlagen:	**Baujahr:**
„Dietmar-Koel-Straße 16 / 18“ [VE 81]	1900
„Dietmar-Koel-Straße“ [VE 8]	1903, Wiederaufbau (teilw.) 1956 / 57
„Memelhaus“ [VE 16]	1935 / 36
„Wincklerstraße“ [VE 6]	1913 / 14, Wiederaufbau (teilw.) 1950 / 51
„Venusberg“ [VE 3]	1900, 1956 / 57, 1966 / 67, Wiederaufbau (teilw.) 1958 / 59

St. Georg | Wohnanlage:	**Baujahr:**
„St. Georg IV“ [VE 66]	1878

Winterhude | Wohnanlagen:	**Baujahr:**
„Kranzhaus“ [VE 14]	1929 / 30, Wiederaufbau (teilw.) 1948 / 49
„Otto-Stolten-Hof“ [VE 13]	1928 / 29, Wiederaufbau (teilw.) 1948 / 49
„Semperstraße“ [VE 38]	1950

Bergstedt | Wohnanlage:	**Baujahr:**
„Bergstedt II“ [VE 77]	2001 / 02

Barmbek | Wohnanlage:	**Baujahr:**
„Heinrich-Grosz-Hof“ [VE 12]	1927, Wiederaufbau (teilw.) 1949 / 50

Eimsbüttel | Wohnanlage:	**Baujahr:**
„Moorkamp“ [VE 11]	1924 / 25

Die Mitglieder und Organe der Genossenschaft

Am 29. Mai 2013 fasste unsere Vertreterversammlung die erforderlichen Beschlüsse. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung erteilt. Turnusgemäß schieden Arne Brügmann, Dietmar Hamm und Hilbert Hinz als Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus und wurden anschließend wiedergewählt.

Zudem informierte der Aufsichtsrat auf der Vertreterversammlung über seine Entscheidung, ein weiteres Vorstandsmitglied bestellen zu wollen, um das absehbare Ausscheiden von Bernd Grimm aus Altersgründen frühzeitig vorzubereiten. Im Oktober teilte der Aufsichtsrat seinen Beschluss mit, Dirk Göttsche in den Vorstand der Genossenschaft zu berufen. Der 48-jährige staatlich geprüfte Betriebswirt der Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit konnte seine Tätigkeit früher als zuerst avisiert, nämlich bereits am 1. Dezember 2013 aufnehmen. In vollem Einvernehmen mit dem Vorstand wurden zu diesem Termin Herbert Alfeld als Vorsitzer, Dirk Göttsche als sein Stellvertreter und Bernd Grimm als Vorstandsmitglied bestellt. Überraschend verstarb Bernd Grimm nach einer schweren Erkrankung am 16. Februar 2014. Die Führung der Genossenschaft wird seitdem sowie künftig durch den zweiköpfigen Vorstand aus Herbert Alfeld und Dirk Göttsche wahrgenommen.

Unseren Vertreterinnen und Vertretern konnten wir auch im Jahr 2013 bei Rundfahrten in die Wohnanlagen, auf weiteren Veranstaltungen und im persönlichen Dialog wichtige Informationen zum Wohnungsbestand und den genossenschaftlichen Zielen vermitteln. Aus den im Vorjahr durchgeführten Workshops zur genossenschaftlichen Gemeinschaftspflege sind viele Ideen entstanden, die in 2014 und den Folgejahren Schritt für Schritt umgesetzt werden. Zur Stärkung des Austauschs und der Vernetzung innerhalb des Vertreterkreises wird seit Jahresbeginn ein zugangsgeschütztes Onlineforum angeboten.

Eine wesentliche Aufgabe wird es sein, unsere Genossenschaft als Solidargemeinschaft zu bewahren, die unsere Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung weiterhin akzeptiert und lebt. Ein solches Denken und Handeln aller Mitglieder werden wir im engen Dialog verstärkt fördern. Dazu wird eine künftig intensivierte Gemeinschaftspflege in Verbindung mit der Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit einen wesentlichen Teil leisten.

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2013

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2013	**14.733**	**199.943**
Zugänge durch Aufnahme	316	5.008
Zugänge durch Übertragung	24	593
Zugänge durch weitere Anteile		34.608
Zugänge gesamt in 2013	340	40.209
Abgänge durch Kündigung	228	2.917
Abgänge durch Übertragung (davon verstorben 16)	38	593
Abgänge durch Ausschluss	5	53
Abgänge durch Tod im Geschäftsjahr	107	1.519
Abgänge durch Tod in früheren Jahren	23	295
Abgänge durch Kündigung einzelner Anteile		1.269
Abgänge gesamt in 2013	401	6.646
Veränderungen gesamt in 2013	61	33.563
Stand am 01.01.2014	**14.672**	**233.506**

GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2013

	Euro
Stand des Geschäftsguthaben am 01.01.2013	**29.927.275,15**
Abgang früherer Jahre	44.250,00
Abgang durch Übertragung	88.912,40
Abgang per 31.12.2013	863.253,23
Abgang gesamt in 2013	996.415,63
Zugang gesamt in 2013	6.018.245,04
Stand des Geschäftsguthaben am 01.01.2014	**34.949.104,56**

Aktive Nachbarschaften und ein konstruktiver Dialog miteinander machen unsere Genossenschaft zu einer starken Gemeinschaft.

Bernd Grimm, geboren am 20. Februar 1953, begann seine berufliche Laufbahn im Jahr 1970 als Auszubildender zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in der Schiffszimmerer-Genossenschaft und stieg über verschiedene Stationen innerhalb der Genossenschaft kontinuierlich auf. 1997 wurde der gebürtige Hamburger in den Vorstand und 2007 zum Vorsitzer des Vorstandes berufen. Im Dezember 2013 wurde er aufgrund seiner Erkrankung von seinem langjährigen Vorstandskollegen Herbert Alfeld als Vorsitzer abgelöst. Bernd Grimm erwarb sich auch im weiteren Umfeld der Wohnungswirtschaft ein hohes Renommee. So war er in vielen verschiedenen Gremien tätig, u.a. als Mitglied im Vorstand des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, als Vorsitzender des Rechtsausschusses im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen sowie als Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen).

Nachruf
Vorstandsmitglied Bernd Grimm
(20.2.1953 bis 16.2.2014)

Der 1. April 1970 war für die Schiffszimmerer-Genossenschaft ein guter Tag: Denn an diesem Mittwoch begann Bernd Grimm seine Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Der Starttermin ist nahezu symbolhaft für Bernds großartigen Humor, der uns anschließend fast 44 Jahre wohltuend begleitet hat. Dass die Wahl von Beruf und Arbeitgeber für ihn aber ganz und gar kein Scherz war sondern vielmehr Berufung, zeigte sich schnell. Er wollte keine Häuser bauen, er wollte mit und für Menschen ein gemeinschaftliches Leben gestalten.

Aber fast wäre es gar nicht dazu gekommen. Denn der Termin für sein Bewerbungsgespräch grenzte direkt an einen anderen Termin, der für Bernd als Teenager damals deutlich wichtiger war: ein Fußballspiel, bei dem er sich verantwortungsbewusst in den Dienst seiner Mannschaft stellen wollte. Um beides doch noch unter einen Hut zu bekommen, nahm er sein Vorstellungsgespräch gleich in Turnschuhen wahr. Dieses hielt Uwe Fönschau, den damaligen Ausbildungsleiter unserer Genossenschaft nicht davon ab, ihn einzustellen. Und diese Entscheidung war klug und weise, denn schon damals war klar: Bernd hatte Ziele, die er mit Leidenschaft verfolgte, ohne das Menschliche dabei auf der Strecke zu lassen. Vom kleinen Lehrling bis hin zum Vorstandsvorsitzer der Genossenschaft führte ihn sein beruflicher Weg – eine Laufbahn wie im Bilderbuch.

Auf seinem beruflichen Weg hat er viele Meilensteine gesetzt. Meilensteine für seine Kollegen, für die er rund acht Jahre im Betriebsrat und als Betriebsratsvorsitzender aktiv war. Meilensteine für unsere Genossenschaft, zu denen für mich insbesondere die so wichtige Stärkung des Eigengeldes gehört, die aufgrund seines unermüdlichen Einsatzes gelang. Meilensteine für unsere Branche, für die er sich lange Zeit unter anderem als Mitglied im Vorstand des Arbeitskreises der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften oder als Vorsitzender des Rechtsausschusses im Verband der norddeutschen Wohnungsunternehmen eingesetzt hat. Sein Engagement als Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates der DESWOS – der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen – war für ihn eine besondere Herzensangelegenheit: So war es nicht verwunderlich, dass er zu seinem 40-jährigen Dienstjubiläum auf Geschenke verzichtete und stattdessen um Spenden für die DESWOS bat. Viele Weggenossen unterstützten diesen Wunsch und so konnte er – für ihn so bezeichnend – sein eigenes Arbeitsjubiläum zum Wohle anderer Menschen nutzen und ein Gemeinschaftszentrum in Indien finanzieren.

Eine Karriere im Sinne von Macht, Geld oder Ansehen war nicht Bernds Interesse. Denn er war nicht nur sportbegeistert, sondern auch ein echter Sportsmann und Team-Player. Ihm ging es nicht ums Siegen, sondern immer um die Sache. Besser gesagt: Sein Anliegen galt stets den Menschen um ihn herum. Und so hat er sich ganz und gar in den Dienst unserer genossenschaftlichen Gemeinschaft gestellt. Dafür ging sein Einsatz weit über die Grenzen eines Arbeitnehmers hinaus. Die Schiffszimmerer waren wie ein drittes Kind für ihn. Ein „Kind“, welches ihm stets am Herzen lag und auch von seiner Familie mitgetragen wurde. Dank seiner lieben Frau Annegret, die Bernd auch in Kreise der Wohnungswirtschaft kennen und lieben lernte, war dafür viel Verständnis da. Bernd war durch und durch ein Familienmensch und noch im Erwachsenenalter waren seine Kinder gerne mit ihm und seiner Frau in ihrer Freizeit und in Urlauben unterwegs.

Wie kaum jemand verstand Bernd es, sein Wissen und Können mit Verständnis, Einfühlungsvermögen, Wärme und Mitgefühl für seine Mitmenschen zu verbinden. Ob bei Projekten wie „Stadterneuerung in kleinen Schritten“ in St. Pauli oder in der alltäglichen Arbeit mit den Mitarbeitern, Vertretern und Mitgliedern unserer Genossenschaft – und das seit Jahrzehnten: Bernd wurde nie müde, Ideen einzubringen und Vorschläge zur Umsetzung zu suchen und zu finden. Erfolge, bei denen die Ideen aus seiner Feder stammten, hat er stets als Mannschaftsleistung betrachtet. Nicht zuletzt waren sein gewinnender Humor und sein positives Denken der Grund, warum jeder, der ihn traf, ihn sehr schnell sehr mochte.

Mit dieser so zugewandten optimistischen Haltung trat Bernd jederzeit dem Ernst des (Berufs-)Lebens entschlossen entgegen. Er hatte vor keinem „Gegner“ Angst, denn er wusste, mit guten Argumenten und einem festen Willen schafft man oft mehr, als man es sich vorstellen kann.

Leider traf er zuletzt auf einen Gegner, der es ihm unmenschlich schwer gemacht hat und der stärker war als er: Der Krebs. Dem hat Bernd sich auf seine unnachahmliche Art gestellt und ihm unermüdlich getrotzt. Die Krankheit hat Bernd zwar besiegt, aber sie hat ihn niemals „klein gekriegt“. Auch zu dieser Zeit war er immer auf dem Laufenden und hat viele Gespräche mit den Mitarbeitern, mit uns Vorstandskollegen und den Mitgliedern des Aufsichtsrates geführt. Er hat gelobt, konstruktiv kritisiert, am Telefon und per E-Mail aktiv weiterhin mitgewirkt ...

Im Dezember 2013 übergab Bernd Grimm das Amt des Vorstandsvorsitzers an mich – mit dem Glauben und der Hoffnung, die er stets auch auf andere ausgestrahlt hat, dass dies nur eine Momentaufnahme ist und er in absehbarer Zeit in unser Vorstandsteam zurückkehren würde. Leider wurde dieser Wunsch ihm wie uns nicht erfüllt. Am Sonntag, den 16. Februar 2014 – nur vier Tage vor seinem 61. Geburtstag – ist er für immer eingeschlafen.

Wir werden Dich, lieber Bernd, nie vergessen. Du, der Du nicht zur Arbeit in die Genossenschaft gegangen bist, sondern der Genossenschaft gelebt und ihr Dein Leben gewidmet hast. Du, der Du für uns nicht nur ein hoch geschätzter Kollege warst, sondern auch ein lieber enger Freund.

Dafür danken wir Dir von Herzen.

Mach es gut, wo immer Du bist – Du fehlst mir und uns allen sehr.

Herbert Alfeld

Die Bautätigkeit der Genossenschaft

Seit 2010 ist die behutsame Umgestaltung des Quartiers zwischen Rübenkamp und Fuhlsbüttler Straße mit einer Gesamtgröße von über 45.000 Quadratmetern unser größtes Neubauprojekt. Der dritte Bauabschnitt mit insgesamt 34 frei finanzierten barrierearmen Wohnungen im Buekweg 11 bis 15 wird spätestens im August 2014 fertiggestellt werden. Am 30. Oktober 2013 feierte man dort Richtfest. Es entstehen mit rund 2.500 Quadratmetern Wohnfläche 14 Zwei-, 3 Zweieinhalb-, 14 Drei- und 3 Vierzimmerwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 26 Pkw-Stellplätzen und 2 überdachte Pkw-Stellplätze im Freien. Zudem sind auch diese Wohnhäuser der Wohnanlage so genannte KfW-Effizienzhäuser 70, die sich durch einen sehr niedrigen Primärenergiebedarf auszeichnen: Sie unterschreiten den Energiebedarf, der nach Energieeinsparverordnung (Stand 2009) für einen Neubau vorgegeben ist, um 30 Prozent.

Eine umweltfreundliche Bauweise ist für die Schiffszimmerer-Genossenschaft selbstverständlich. So auch im Lokstedter Rimbertweg 1

Auch der 3. Bauabschnitt in unserem großen Ohlsdorfer Neubau-Quartier am Rübenkamp verlief planmäßig.

bis 5, wo seit August 2013 zwei Mehrfamilienhäuser mit ca. 3.000 m² Wohnfläche entstehen. Ähnlich wie im Buekweg setzt man auch hier auf Fernwärme und bei der Warmwassererzeugung auf die Unterstützung durch Solarthermie. Für die Wärmerückgewinnung wird eine zentrale Lüftungsanlage eingebaut. Ebenso handelt es sich um KfW-Effizienzhäuser 70. Voraussichtlich im April 2015 sollen die 16 öffentlich geförderten und 24 frei finanzierten Wohnungen (insgesamt also 40 Wohneinheiten) fertig sein, die zwischen zwei und fünf Zimmer sowie zwischen 45 und 100 Quadratmeter Wohnfläche bieten werden. Wie in allen Neubauten der Schiffszimmerer ist hier ein Wohnen für alle Generationen möglich: Aufzuganlagen gewährleisten, dass Wohnungen, Kellergeschoss und Tiefgarage barrierefrei erreichbar sind. Ebenso gibt es teilweise barrierefreie Bäder. Den Nachfragen nach möglichst viel Parkraum begegnen wir mit einer Tiefgarage, die 80 Stellplätze bieten und um weitere 17 im Außenbereich ergänzt wird. Der Tiefgaragenbau mit einem Doppelparksystem war nach einem geotechnischen Gutachten im Oktober leider nicht mehr möglich, da es eine hoch kritische Boden- und Grundwassersituation nachwies.

Für die Stellinger Wohnanlage im Spannskamp wurden erste Ideen für die behutsame ergänzende Bebauung der Freifläche im östlichen Bereich mit den zuständigen Vertretern und dort wohnenden, interessierten Mitgliedern weiterentwickelt. Das Konzept beinhaltet nunmehr drei Wohnhäuser mit circa 80 Wohneinheiten – barrierearm und zum Teil öffentlich gefördert. Wie auch bei mehreren Sitzungen mit unseren Vertretern sowie Teilnehmern des „Aktionskreises Spannskamp“ besprochen, haben wir im Juni

In Lokstedter Rimbertweg entstehen seit Sommer 2013 40 neue Wohnungen.

2013 Unterlagen für ein so genanntes Vorbescheidsverfahren beim zuständigen Bezirksamt Hamburg-Eimsbüttel eingereicht. Nach einer gewissen Prüfzeit der Unterlagen wurden im Oktober 2013 nachgeforderte Vorbescheidsunterlagen eingereicht. Daraus ergab sich bisher, dass der bestehende Baukörper aufgrund von Abstandsflächen zum öffentlichen Straßenraum weniger breit ausfallen wird. Somit befindet sich das Projekt seit Juni 2013 nach wie vor im Prüfverfahren gemäß Hamburgischer Bauordnung und dem Baugesetzbuch.

Für unsere Matthias-Strenge-Siedlung in Poppenbüttel hatte die öffentliche Plan-Diskussion zum Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) „Poppenbüttel 40“ in 2012 eine grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung ergeben. In den vergangenen Monaten wurden nun Anregungen und Bedenken zum B-Plan untersucht. Ob sich hieraus an der einen oder anderen Stelle geringfügige Änderungen ergeben, bleibt noch abzuwarten. Wir gehen davon aus, dass eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Feststellung des B-Planes noch im Jahr 2014 erfolgen werden, so dass alle Beteiligten nach über einem Jahrzehnt der Ungewissheit verlässliche Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Siedlung erhalten.

In Sasel am Petunienweg – auf der ehemaligen S-Bahn-Verlängerungstrasse – erwägt die Stadt, uns diese Grundstücke, welche direkt an unsere Liegenschaften Alsterredder und Marmorweg grenzen, zur Bebauung anzubieten. Im Juni 2013 führten wir eine Vermessung durch und entwickelten eine erste Ideenskizze für eine Wohnanlage mit insgesamt rd. 100 Wohnungen verschiedener Größe. Auf dieser Basis haben wir der Stadt unser Kaufinteresse bekundet. Mit dem Ziel einer Bauvoranfrage führen wir die Planung dieses Neubauvorhabens weiter fort.

Dass Nachverdichtungsmaßnahmen Interessenkonflikte aufwerfen, wird sich nie ganz verhindern lassen. Den Wunsch unserer auf der Warteliste stehenden Mitglieder nach (häufig gerne barrierearmen) Wohnraum und den Wunsch unserer im Quartier wohnenden Mitglieder, das gewohnte Wohn- und Lebensumfeld unverändert zu erhalten, werden wir nach wie vor in jedem Einzelfall und in intensiven Gesprächen mit unseren Mitgliedern genau abwägen. Als Genossenschaft suchen wir den fairen Weg für die Gemeinschaft und dabei muss uns auch künftig das Wohl der Gemeinschaft aus der Perspektive aller Mitglieder leiten.

Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands

Die Sicherung einer nachhaltigen Wohnqualität hatte für uns auch in 2013 einen sehr hohen Stellenwert:

Zum einen haben wir deshalb die energetische Modernisierung unseres Gebäudebestandes intensiv vorangetrieben. In 2013 wurden in Eilbek – am Eilbeker Weg – im ersten von zwei Bauabschnitten 48 Wohnungen gedämmt, mit neuen Fenstern sowie in diesem Zuge auch mit neuen Balkonen ausgestattet. In Lohbrügge konnte der 2. Bauabschnitt mit 90 Wohnungen in 2013 weitestgehend fertiggestellt werden.

Mit einem Kostenaufwand von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro) wurden in 2013 Küchen und Bäder in 116 Wohnungen (Vorjahr: 89 Wohnungen) erneuert. 88 Wohnungen (Vorjahr: 73 Wohnungen) erhielten für Tsd. Euro 779 (Vorjahr: Tsd. Euro 707) neue Küchen oder Bäder. Weitere 143 Wohnungen (Vorjahr: 148 Wohnungen) wurden im Rahmen des genossenschaftlichen „Zuzahlungsprogramms“, bei dem die Wohnungsnutzer anteilig die entstehenden Kosten mittragen, für Tsd. Euro 164 (Vorjahr: Tsd. Euro 263) in der Wohnungsausstattung verbessert.

Damit haben wir unsere Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung in 2013 auf 14,3 Millionen Euro gesteigert (Vorjahr: 12,6 Mio. Euro). Für energetische Modernisierung, im Besonderen für Wärmedammmaßnahmen, wurden zusätzlich 3,7 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro).

Die energetische Sanierung in Lohbrügge und Eilbek schreitet voran.

Expertenstatement

Thomas Speeth,
Prokurist Technischer Bereich

Sicher modernisiert: Wärmedämmung mit Polystyrol

„Die Wärmedämmung von Fassaden mit Polystyrol (kurz EPS) geriet in 2013 vermehrt in mediale Kritik. Dem auch als Styropor bekannten Dämmstoff wird eine besondere Brandgefahr unterstellt. Ein Thema, das die Urängste der Menschen weckt und somit einen faktenorientierten Umgang braucht, um eine Gefährlichkeit richtig einzuschätzen. Dass EPS aus stark brennbarem Erdöl besteht, ist ein solcher Fakt. Wird aber die Fassadendämmung ordnungsgemäß unter Beachtung aller Brandschutzbestimmungen ausgeführt und kein Raum für mögliche Brandherde direkt an der Fassade ermöglicht, ist eine Brandgefahr beherrschbar. Dies ist genauso Fakt – belegt von einer Reihe wissenschaftlicher Untersuchungen. Dämmschichten von 20 bis 30 Zentimetern können laut dem Deutschen Feuerwehrverband im Fall des Falles die Ausbreitung von Bränden beschleunigen – wir bleiben bei unseren energetischen Sanierungen klar darunter. Zusätzlich verbauen wir bei Wärmedämmarbeiten einen so genannten Brandriegel ab dem zweiten Geschoss. Dieser besteht aus einem 30 Zentimeter breiten Streifen Mineralwolle, die nicht brennbar ist. Dennoch ist diese zum heutigen Zeitpunkt für uns kein alternativer Dämmstoff zu EPS. Denn Mineralwolle dämmt schlechter, kostet um 20 bis 25 Prozent mehr und ist aufwändiger zu verarbeiten – insbesondere an Fassaden, die verklinkert werden sollen. Und das ist bei uns häufiger der Fall bzw. fast die Regel. Die Sicherheit unserer Bewohner ist oberstes Gut. Wir können diese Sicherheit gewährleisten, auch wenn wir EPS als Dämmstoff nutzen – weil wir diesen eben sach- und fachgerecht verwenden und keinen Raum für Brandherde direkt an Fassaden lassen.“

Themenschwerpunkt Denkmalschutz

Schiffszimmererhandwerk im Maritimen Museum

Denkmalschutz mal anders:

Maritimes Museum zeigt Historisches rund ums Schiffszimmererhandwerk

Seit 139 Jahren baut oder kauft die Schiffszimmerer-Genossenschaft aus Hamburg in der Metropolregion Häuser, setzt diese instand und modernisiert sie. Mit dem Denkmalschutz wächst die Aufgabe, alte Bauqualität zu bewahren und damit auch Zeugnisse herausragender historischer Handwerkskunst zu erhalten. Ein besonderer Sinn fürs Handwerk – der liegt den Schiffszimmerern quasi in den Genen. Wie auch die Gründer der Schiffszimmerer-Genossenschaft im Jahr 1875 waren sie in früheren Zeiten die eigentlichen Schiffbauer.

Schiffszimmerleute packten beim Neubau und bei der Reparatur von See- und Flussschiffen mit an. Auf der Werft führten sie die Holzarbeiten aus. Ob Decksaufbauten, Schiffstreppen, Steuerräder, Lukendeckel, Rettungsboote oder Ankervorrichtungen – alles, was am Schiff aus Holz bestand, stellten sie nach Zeichnungen und Plänen her. Mitunter gingen sie auch mit auf Fahrt, um unterwegs die Schiffsausrüstung instand zu halten.

Und wo lässt sich in Hamburg mehr über das Schiffszimmerer-Handwerk erfahren, wenn nicht im Internationalen Maritimen Museum Hamburg?

Das Maritime Museum betreibt Denkmalschutz auf eine andere Art: Auf neun Ausstellungsdecks werden 3000 Jahre Schifffahrtsgeschichte mit wertvollen Exponaten, Schiffsmodellen und Gemälden gezeigt. Darunter auch vieles zum Thema Schiffbau.

Hans J. Apel, engagiertes Mitglied in der Schiffszimmerer-Genossenschaft und im Freundeskreis des Maritimen Museum, lud deshalb vier kleine Schiffszimmerer ein zu erkunden, was die Handwerkskunst der Gründer unserer Genossenschaft ausgemacht hat.

Begleiten Sie uns bei diesem Ausflug in unsere maritime Vergangenheit:

Herzlich Willkommen im Maritimen Museum Hamburg!

Schauen, staunen, Gänsehaut!

Wer unter dem Großmodell der „Wappen von Hamburg III“ und vor dem überdimensionalen Wandbildnis „Schwere See im Atlantik“ steht, der spürt die Faszination für die Seefahrt am eigenen Leib und erliegt schnell dem besonderen Charme der alten Holzschiffe.

Klopf auf Holz!

Mit dem Forstwachstum seit dem Ende der Eiszeit ist der wertvolle Rohstoff Holz unverzichtbar für die Entwicklung der Seefahrt. Bis Eisen und Stahl während des 19. Jahrhunderts Holz als wichtigstes Schiffbaumaterial ablösten, blieben Harthölzer wie Eiche, Ulme oder Teak oder Weichhölzer wie Pinie, Zeder und Zypresse je nach Bautradition bevorzugte Holzsorten im Schiffbau. Der Holzverbrauch war enorm. Für ein Fahrzeug von etwa 1.500 Tonnen Größe wurden bis zu 2.000 Eichenstämme gefällt. Deshalb gewann der Holzimport sehr rasch für alle Werftplätze an Bedeutung. Während des 17. und 18. Jahrhunderts verschwanden in Westfalen, Skandinavien und den baltischen Staaten ganze Wälder, um zu Schiffen für die großen Seemächte verarbeitet zu werden.

Zwar erließ Königin Elizabeth I. von England bereits 1570 ein Einschlagverbot, um so für einen kontrollierten Anbau von Schiffbauholz zu sorgen. Aber Methoden der Holzverarbeitung, die den nur langsam nachwachsenden Rohstoff schonten, setzten sich erst spät durch. Dann wurden Bäume während ihrer Wachstumsphase auch für die weitere Verwendung etwa als Krummholz gebogen.

An die Werkzeuge, fertig, los!

Biegen, Hämmern, Nieten, Schneiden, Zapfen, Bohren, Nageln, Schrauben, Bolzenschlagen, Raspeln, Feilen, Schaben, Hobeln, Sägen, Stemmen, Schlitzen, Zinken und Kalfatern... Solange Holz der wichtigste Werkstoff im Schiffbau blieb, waren auf der Werft die typischen Fertigkeiten des Zimmermanns gefragt und so auch seine typischen Handwerkszeuge zu finden. Im Grunde unterschieden diese sich kaum von jenen Gerätschaften, wie sie etwa beim Hausbau verwendet wurden. Der Schiffszimmerer musste allerdings wegen der Symmetrie der gebogenen Rumpfform weit mehr auf Genauigkeit achten. Auch die Wasserdichtigkeit des Schiffsrumpfes erforderte Spezialwerkzeug. Kalfatern bedeutet im Übrigen das Abdichten der Nähte zwischen hölzernen Schiffsplanken.

Die wichtigsten Werkzeuge im Holzschiffbau waren Beile, Äxte, Sägen und Bohrer. Diese veränderten ihre Form im Zuge des technischen Fortschritts, je nach Härte des Holzes oder beim Wechsel einer Schiffbautradition zur anderen. So verlor die antike, kufenförmige Breitaxt schnell ihre Bedeutung, als die Spalttechnik durch die Sägetechnik verdrängt wurde. Eine gesägte Planke erfordert weniger Nachbearbeitung als Spaltholz. Die Sägemühle wiederum, eine Erfindung des späten Mittelalters, erleichterte in Nordeuropa den Übergang vom Klinker- zum Kraweelbau.

Bei der Klinkerbauweise werden Holzplanken dachziegelartig übereinander gelegt. Die Klinkerbauweise hat Vorteile im Hinblick auf die Dichtigkeit des Schiffskörpers und dessen hydrodynamische Eigenschaften. Bei der Kraweelbauweise hingegen werden Holzplanken Kante auf Kante aneinander gefügt und ergeben eine glatte Außenhaut. Der Kraweelbau einer Rumpfschale ist seit der Antike bekannt.

Hartholz wie Eiche konnte nun genauso effektiv wie mediterranes Weichholz beim Rumpfbau verwendet werden. Das Handwerkszeug für Schiffbauer für die Fertigung von Eisen- und Stahlrümpfen wiederum unterschied sich grundlegend vom Holzschiffbau. Jetzt eroberten Niethämmer, später Schweißgeräte, Plasmabrenner und computergesteuerte Laserschweißanlagen die Werften.

Und mit den Schiffszimmerleuten verschwand ein ganzer Berufszweig.

Wir kommen wieder!

Denn bis man die 3.000 Jahre Seefahrtsgeschichte und moderne Meeresforschung für sich vollständig entdeckt hat, braucht es mindestens einen zweiten Besuch des Maritimen Museums. Zudem locken spannende Führungen, wechselnde Sonderausstellungen, der Familiensonntag mit speziellen Aktionen für Kinder, Jazz-Matineen und nicht zuletzt ein neuer Schiffssimulator. Hier übernimmt man selbst das Ruder und steuert ein mehrere hundert Meter langes Großcontainerschiff. Allein der auch denkmalgeschützte Kaispeicher B, in dem das Maritime Museum in der HafenCity seine Heimat gefunden hat, ist immer einen Abstecher wert.

Internationales Maritimes Museum Hamburg

Internationales Maritimes Museum Hamburg
Koreastraße 1, 20457 Hamburg

Öffnungszeiten: Dienstag bis Sonntag 10 bis 18 Uhr
Mehr Informationen: www.internationales-maritimes-museum.de

Ohne Prof. Peter Tamm und die in 2002 gegründete Peter Tamm Sen. Stiftung gäbe es das Internationale Maritime Museum Hamburg nicht. Über Jahrzehnte hat der 85-Jährige die umfassende Sammlung zur internationalen Schifffahrts- und Marinegeschichte zusammengetragen. Mit Hilfe der Stiftung konnte sein Anliegen, Geschichte für die nachfolgenden Generationen erfahrbar zu machen und zu erhalten und diese für die Seefahrt zu begeistern, umgesetzt werden.

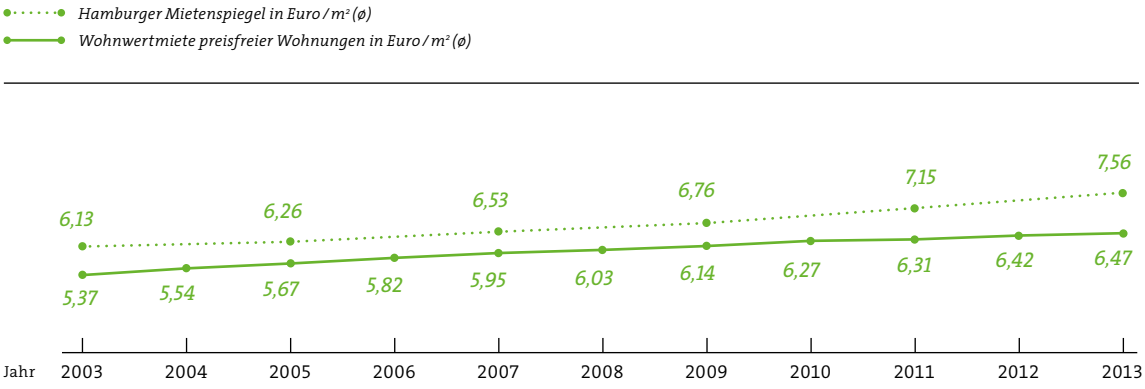
Die Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands

Im Jahr 2013 haben 632 Mitglieder (Vorjahr: 653) ihren Wohnraum gekündigt. Ertragsausfälle kamen erneut nur anlässlich von Abriss oder Modernisierungsmaßnahmen zustande.

Gemäß des Hamburger Mietenspiegels 2013 ist die durchschnittliche Netto-Kaltmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand in zwei Jahren um fast sechs Prozent auf 7,56 Euro/m² gestiegen. Unser System der Wohnwertmiete hat sich hingegen bewährt, um für unsere Mitglieder günstigen Wohnraum zu ermöglichen. Damit es dennoch die für eine gute Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes notwendigen Finanzmittel erzielt, gilt ab dem 1. Januar 2014 für einzelne Wohnanlagen eine höhere Wohnwertmiete (ausschließlich bei Neuvermietung). Denn im Verlauf der vergangenen Jahre haben sich die Kosten merkbar erhöht und der manchen Wohnanlagen beizumessende Wohnwert hat sich verändert. Deshalb waren einige Wohnanlagen im Vergleich zu anderen mittlerweile zu niedrig bewertet.

Nach intensiven Verhandlungen gelang im Mai 2013 die erfolgreiche Ablösung der Wiederkaufsrechte für die betroffenen Wohnungen von der Freien und Hansestadt Hamburg für knapp 11,4 Millionen Euro. Im Februar 2014 hat die Hamburgische Bürgerschaft zudem beschlossen, dass der Kauf der Erbbaurechte (853 Wohnungen) erfolgen kann. Der Rückkaufwert beläuft sich auf 25,4 Millionen Euro.

Unsere Wohnwertmiete und Hamburger Mietenspiegel im Vergleich



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.

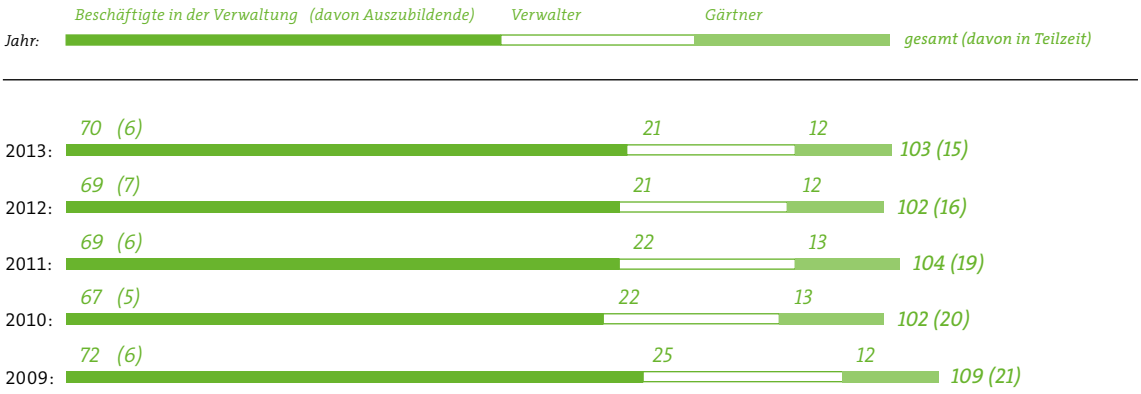
Darüber hinaus sorgt die Genossenschaft durch ein umfassendes Aus- und Fortbildungsprogramm für den qualifizierten Nachwuchs von Morgen und ein jederzeit auf dem aktuellen Stand befindliches Wissen ihrer im Jahr 2013 durchschnittlich beschäftigten 97 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Mit ihren derzeit fünf Auszubildenden 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 auch im vergangenen Jahr wieder vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen



Wirtschaftliche Lage und Ausblick

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hat sich auch in diesem abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals positiv entwickelt. Besondere Risiken, welche die Aufgaben und Arbeitsbereiche der Genossenschaft beeinträchtigen könnten, sehen wir gegenwärtig nicht.

Die Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt nach bezahlbaren Wohnungen wird künftig unverändert stark bleiben und einen nachhaltigen Vermietungserfolg gewährleisten. Denn das im Vergleich zum Beispiel zu Berlin und München relativ organische Bevölkerungswachstum Hamburgs wird sich bis 2030 fortsetzen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW), wonach die Metropolregion Hamburg bis dahin um knapp zehn Prozent auf 3,04 Millionen Einwohner wachsen wird.

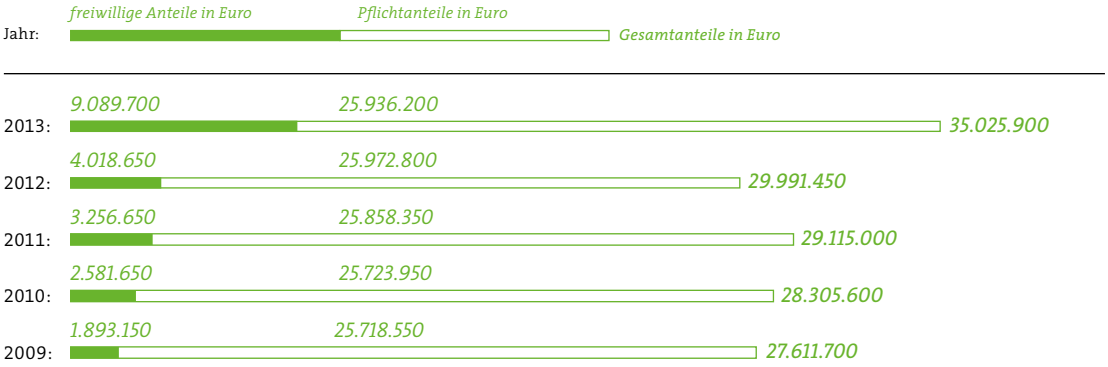
Seit Anfang 2013 kann jedes Mitglied statt 50 bis zu 100 Geschäftsanteile erwerben. Die Resonanz darauf hat unsere Erwartungen deutlich übertroffen und ist ein klarer Vertrauensbeweis unserer Mitglieder gegenüber der Genossenschaft. So hat sich diese besondere strategische Maßnahme auch sehr positiv auf unsere Eigenkapitalquote ausgewirkt, die wir auf 24,2 Prozent steigern konnten (Vorjahr: 22,1 Prozent). Insgesamt konnten wir in 2013 einen Zugang im Geschäftsguthaben in Höhe von 5,1 Millionen Euro verzeichnen.

Die anhaltend günstigen Finanzierungkonditionen an den Kapitalmärkten ermöglichen uns – wie bei den Erbbau- und Wiederkaufsrechten – zusätzliche Handlungsoptionen, welche weit in die Zukunft unserer Genossenschaft reichen.

Für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind wir ein attraktiver Arbeitgeber und können unsere Auszubildenden weiterhin für die Berufswelt von morgen qualifizieren.

Unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen blicken wir positiv in die Zukunft.

Aufteilung des Geschäftsguthabens



Bericht des Aufsichtsrats

Reinhard Stöppler,
Vorsitzer des Aufsichtsrats

Der Tod von Herrn Bernd Grimm hat im Aufsichtsrat Trauer und Betroffenheit ausgelöst. Bernd Grimm hat viele Jahre als Vorstandsvorsitzer die Geschicke der Genossenschaft geleitet und sich immer mit ganzem Herzen für die genossenschaftliche Idee engagiert und die genossenschaftlichen Prinzipien von Gemeinschaft und Solidarität in vorbildlicher Weise gelebt. Bernd Grimm hat sich sehr große Verdienste um die Genossenschaft erworben und wir werden ihm immer ein ehrendes Andenken bewahren.

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

Im Geschäftsjahr 2013 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 haben 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.

Unter Berücksichtigung der zum Jahresbeginn 2013 bestehenden krankheitsbedingten Situation im Vorstand und um mittel- und langfristig die Leitung der Genossenschaft sicherstellen zu können, hat der Aufsichtsrat beschlossen, ein weiteres Vorstandsmitglied zu bestellen. Mit Dirk Göttsche hat der Aufsichtsrat einen Fachmann der Wohnungswirtschaft gewinnen können, der über umfängliche Erfahrungen im genossenschaftlichen, im kommunalen und im Bauträger-Segment verfügt und der nach dem Tod von Bernd Grimm gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzer Herbert Alfeld die Genossenschaft leiten wird.

Mit Befriedigung kann der Aufsichtsrat feststellen, dass die Wiederkaufsrechte der Stadt abgelöst sind und der Erwerb der Erbbaurechtsgrundstücke nach der abschließenden Befassung durch die politischen Gremien in Kürze erfolgen kann. Damit ist dann der Verbleib von 1.300 Wohnungen im Bestand der Genossenschaft gesichert und Planungssicherheit geschaffen. Hervorzuheben ist, dass durch den Erwerb bzw. die Ablösung die Genossenschaft in ihren Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich des Wohnungsbestandes oder ihrer Mitglieder nicht spürbar eingeschränkt wird.

Des weiteren kann der Aufsichtsrat feststellen, dass die Neubauvorhaben in den Anlagen Rübenkamp, Spannskamp und Rimbertweg planmäßig vorangehen und damit – entsprechend der Zukunftsplanung von Vorstand und Aufsichtsrat – die bestehenden Strukturen mit hohem technischen Anspruch und unter Berücksichtigung des Umweltschutzes sinnvoll ergänzt oder ersetzt 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 Wohnanlagen über

deren Zustand und Wohnsituation informiert.

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

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2013 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2013 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2013 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 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, wiederum positive Geschäftsergebnis.

Hamburg, den 8. April 2014

Der Aufsichtsrat

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

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf **94**

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft **96**

2.1. Vermögenslage 96

2.2. Finanzlage 97

2.3. Ertragslage 100

3. Nachtragsbericht **101**

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht **102**

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 8.942 eigene Wohnungen mit 561.067,89 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440,06 m² Wohnfläche, 109 Gewerbeobjekte mit 12.147,42 m² Nutzfläche und 3.772 Stellplätze – davon 2.451 in Garagen. Der Bestand verteilt sich über die Verwaltungsbezirke Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf sowie auf die Hamburger Umlandgemeinden Norderstedt, Ammersbek und Schwarzenbek. Die Genossenschaft verwaltet darüber hinaus im Rahmen einer Eigentümergemeinschaft die Räume einer Sparkassenfiliale und führt Hauswartaufgaben sowie die Pflege der Außenanlagen für 6 andere Wohnungsunternehmen durch.

In 2013 hat die Genossenschaft die Wiederkaufsrechte für 3 Wohnanlagen mit insgesamt 449 Wohnungen von der Freien und Hansestadt Hamburg für 11,4 Mio. Euro erworben. Der Verbleib der Wohnungen in unserem Bestand wurde damit langfristig gesichert.

In 2014 werden wir planmäßig 34 Wohnungen in Ohlsdorf fertigstellen und mit dem Neubau von 40 Wohnungen in Lokstedt weiter fortfahren.

Unsere Wohnungen werden – bis auf wenige Kautionsmieter in Ohlsdorf – ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Die Wohnwertmiete hat im Geschäftsjahr zu einer weiteren Verbesserung der Einnahmensituation beigetragen. Die im Jahr 2013 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 6,32 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 6,25 Euro im Vorjahr.

Leerstände ergaben sich, wie in den Vorjahren, im Wesentlichen nur durch planmäßig durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch den langfristig geplanten Abbruch von Wohnraum in unserer Wohnanlage in Ohlsdorf. Unsere Fluktuationsquote liegt bei 7,1 Prozent, ist mit 0,3 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr gesunken und entspricht dem allgemeinen Niveau in der Region Hamburg.

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

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
	T€	T€	T€
Sollmieten	44.846	**44.806**	44.394
Instandhaltungsaufwendungen	13.200	**14.345**	12.619
Zinsaufwendungen	9.799	**10.009**	10.577
Jahresüberschuss	7.409	**4.487**	7.694

Abweichungen zu den Planwerten ergeben sich in 2013 im Wesentlichen aus zusätzlichen Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von rund 1,2 Mio. Euro. Die Differenz des Jahresüberschusses von Plan- und Istwerten lässt sich durch zusätzliche Personalkosten und der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen erläutern. Zudem sind unter der GuV-Position der Sonstige betriebliche Aufwendungen zusätzliche, nicht im Wirtschaftsplan enthaltene Aufwendungen entstanden, unter anderem für die Rückstellung für Altersteilzeit und den Brandschaden in unserer Wohnanlage VE 65.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 25,60 Euro/m² (Vorjahr 22,50 Euro/m²). Zusätzlich wurden 3,7 Mio. Euro (Vorjahr 1,5 Mio. Euro) für aktvierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand rückläufig.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Anlagevermögen	327.319,4	94,4	316.213,8	92,5	11.105,6
Umlaufvermögen	19.516,9	5,6	25.606,5	7,5	–6.089,6
Bilanzsumme	346.836,3	100,0	341.820,3	100,0	5.016,0

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Eigenkapital	83.976,7	24,2	75.559,7	22,1	8.417,0
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	12.128,0	3,5	11.315,1	3,3	812,9
Verbindlichkeiten	232.535,7	67,1	238.817,0	69,9	–6.281,3
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	18.195,9	5,2	16.128,5	4,7	2.067,4
Bilanzsumme	346.836,3	100,0	341.820,3	100,0	5.016,0

Das Anlagevermögen beträgt 94,4 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 8,4 Mio. Euro zu. Davon entfallen 4,5 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 5,1 Mio. Euro auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Dabei ist zu erwähnen, dass die Höchstzahl der zu zeichnenden Geschäftsanteile in 2013, durch einen Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand, von 50 auf 100 Anteile angehoben wurde. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,5 Prozent gestiegener Bilanzsumme 24,2 Prozent (Vorjahr 22,1 Prozent).

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

2.2. 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 Prozent 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 3,96 Prozent gegenüber 4,07 Prozent 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 Finanzierungskonditionen wurden für 3 Darlehen mit einer Restschuld von rd. 10,0 Mio. Euro Zinsvereinbarungen im Voraus abgeschlossen.

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

Die Deutsche Bundesbank hat uns auf Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 erneut die „Notenbankfähigkeit“ attestiert.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2013	2012
	T €	T €
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 4.487,3	+ 7.694,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 9.298,2	+ 9.153,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	+ 813,0	+ 190,3
Cashflow nach DVFA/SG [1)]	+ 14.598,5	+ 17.037,8
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	+ 51,7	+ 13,8
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	+ 813,6	– 833,7
Zunahme sonstiger Aktiva	– 31,1	– 831,9
Zunahme sonstiger Passiva	+ 1.253,5	+ 121,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 16.686,2	+ 15.507,9
Planmäßige Tilgung	– 11.906,9	– 11.351,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	+ 4.779,3	+ 4.156,0
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 28,8	+ 0,0
Ausgaben für		
Modernisierung und Neubau abzüglich Zuschüsse (einschließlich Bauvorbereitung)	– 8.835,6	– 3.810,2
Erwerb Wiederkaufsrechte	– 11.420,0	+ 0,0
Ausstattungsgegenstände	– 228,6	– 226,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 20.455,4	– 4.036,9
III. Finanzierungsbereich		
Fremdmittel		
Valutierung von Darlehen	+ 6.000,0	+ 8.848,8
Refinanzierung von Darlehensrückzahlungen	+ 5.300,0	+ 3.500,0
Rückzahlung von Kapitalmarkt- und öffentlichen Mitteln (einschl. Umschließung)	– 5.674,3	– 3.141,1
Veränderung der Geschäftsguthaben	+ 5.091,0	+ 759,0
Auszahlung von Dividende 2012/2011	– 1.161,3	– 1.127,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+ 9.555,4	+ 8.838,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	– 6.120,7	+ 8.957,9
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	– 6.120,7	+ 8.957,9
Finanzmittelfonds am 31.12.2012 / 31.12.2011	+ 13.032,9	+ 4.075,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2013 / 31.12.2012	+ 6.912,2	+ 13.032,9

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

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 sukzessiven Abbruch und Neubau unserer Wohnanlage Rübenkamp in Hamburg-Ohlsdorf. 34 Wohnungen werden dort zum 01. August 2014 bezugsfertig sein. Ein weiteres Neubauvorhaben betrifft 40 Wohnungen in der Wohnanlage Lokstedt, die sich zurzeit im Bau befinden. Für die Neubautätigkeit sind Kosten in Höhe von 16,7 Mio. Euro veranschlagt.

Des Weiteren führen wir die planmäßigen Wärmedämmmaßnahmen in Lohbrügge und Eilbek weiter fort. Für die Modernisierungsarbeiten planen wir mit Kosten von 7,6 Mio. Euro.

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

2.3. Ertragslage

Die Ertragslage wurde in 2013 um das **Neutrale Ergebnis** ergänzt. Der im Vergleich zum Vorjahr veränderte Ausweis der Erträge aus Beteiligungen wurde in die Darstellung der Ertragslage integriert und die Vorjahreszahlen dementsprechend angepasst. Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr somit wie folgt zusammen:

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis der laufenden Hausbewirtschaftung	5.937,6	7.857,3	–1.919,7
außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	–468,2	–56,0	–412,2
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	4,5	4,4	0,1
Finanzergebnis	–509,8	–527,2	17,4
Neutrales Ergebnis	120,2	538,1	–417,9
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	–495,8	42,3	–538,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	–101,2	–164,6	63,4
Jahresüberschuss	4.487,3	7.694,3	–3.207,0

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die negative Abweichung bei dem **Ergebnis der laufenden Hausbewirtschaftung** resultiert aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2,0 Mio. Euro. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen** ist geprägt durch die Abbruchkosten einiger Bauten unserer Wohnanlage in Ohlsdorf. Die erstmalig zum 31.12.2013 entstandenen Aufwendungen für die Altersteilzeit beeinflussen das **Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb** stark. In der Position **Neutrales Ergebnis** sind größtenteils die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

3. Nachtragsbericht

Im Februar 2014 hat die Hamburger Bürgerschaft beschlossen, die Erbbaurechte zu den bereits vereinbarten Konditionen an die Genossenschaft zu verkaufen. Der Erwerb ist für das Jahr 2014 fest eingeplant und mit Kosten von rd. 25,4 Mio. Euro veranschlagt. Es handelt sich um 11 Wohnanlagen mit 853 Wohnungen.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

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

Wir rechnen für 2014 mit Sollmieten von 45,6 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 10,1 Mio. Euro und planen die Kosten für Instandhaltung mit 16,3 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 3,8 Mio. Euro. Mit nennenswerten Leerständen und umfänglichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage und der zu erwartenden Entwicklungen nicht zu rechnen.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird somit auch in den kommenden Jahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung der Fremdmittel Raum für weitere Investitionen eröffnet. Eine Stärkung der Eigenkapitalquote wird durch den Erwerb der Erbbaurechte jedoch vorerst nicht erreicht werden können.

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 regelmäßigen Abständen evaluiert wird. Turnusmäßig treffen sich Aufsichtsrat und Vorstand im Frühjahr 2014, um eine Überarbeitung der Zukunftsplanung für 2015 bis 2019 vorzunehmen.

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

Hamburg, den 5. März 2014

Allgemeine Deutsche
Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand

Alfeld Göttsche

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2013 104
Gewinn- und Verlustrechnung 2013 106
Anhang des Jahresabschlusses 2013 107
Gewinnverwendungsvorschlag 115

Bilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVSEITE		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		28.161,07	66.494,99
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	320.615.561,24		313.767.167,69
2. Technische Anlagen und Maschinen	248.554,05		290.862,27
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	643.990,09		665.549,33
4. Anlagen im Bau	5.275.903,14		428.672,30
5. Bauvorbereitungskosten	456.688,35	327.240.696,87	944.551,33
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
Anlagevermögen insgesamt		327.319.377,94	316.213.817,91
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		10.980.218,20	10.956.493,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	261.488,62		256.400,53
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	140,01		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.438,72		22.644,84
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.225.900,87	1.515.968,22	1.221.180,32
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.912.199,08	13.032.904,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		108.524,66	116.859,62
Bilanzsumme		346.836.288,10	341.820.301,92

PASSIVSEITE		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	673.093,56		635.134,97
2. der verbleibenden Mitglieder	34.949.104,56		29.927.275,15
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.600,00 € (Vorjahr: 4.427,40 €)	190.159,67	35.812.357,79	158.913,53
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 450.000,- € (Vorjahr: 770.000,- €)	7.371.000,00		6.921.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.700.000,– € (Vorjahr: 3.000.000,– €)	20.200.000,00		18.500.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.762.981,06 € (Vorjahr: 3.145.467,84 €)	18.256.100,22	45.827.100,22	15.493.119,16
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.487.274,25		7.694.291,59
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.150.000,00	2.337.274,25	3.770.000,00
Eigenkapital insgesamt		83.976.732,26	75.559.734,40
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.128.049,00		11.315.045,00
2. Steuerrückstellungen	30.902,00		26.127,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.568.507,00	14.727.458,00	1.759.580,04
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.230.481,06		204.463.473,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.961.945,56		34.353.499,66
3. Erhaltene Anzahlungen	12.678.487,48		12.460.246,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.333,32		332.768,85
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		406,20
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.678.177,71		1.294.484,65
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 9.934,83 € (Vorjahr: 5.382,98 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 26,59 € (Vorjahr: 13.405,85 €)	87.348,99	247.954.774,12	85.665,50
D. Rechnungsabgrenzungsposten		177.323,72	169.270,85
Bilanzsumme		346.836.288,10	341.820.301,92

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2013		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	59.711.213,62		59.356.728,05
b) aus Betreuungstätigkeit	2.574,99		2.574,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.859,84	59.758.648,45	42.240,54
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		23.724,28	779.559,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		143.426,40	117.454,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.083.674,76	1.483.862,43
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.542.914,26		24.668.062,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.246,10	25.556.160,36	10.485,47
Rohergebnis		35.453.313,53	37.103.871,91
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.784.720,76		4.453.055,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 933.994,67 € (Vorjahr: 506.243,89 €)	1.843.921,95	6.628.642,71	1.376.177,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.298.180,09	9.153.191,97
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.318.894,86	2.127.739,94
9. Erträge aus Beteiligungen		92.857,34	90.347,35
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung: 0,00 € (Vorjahr: 3.933,87 €)		59.965,95	94.225,73
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 603.308,43 € (Vorjahr: 576.345,35 €)		10.008.655,05	10.576.699,49
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.351.764,11	9.601.580,98
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		101.248,58	164.646,38
13. Sonstige Steuern		1.763.241,28	1.742.643,01
14. Jahresüberschuss		4.487.274,25	7.694.291,59
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.150.000,00	3.770.000,00
16. Bilanzgewinn		2.337.274,25	3.924.291,59

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2013

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 Wohnbauten 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 und die weiteren Posten zu Nennwerten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz. Durch die Bewertungsunterschiede ergeben sich Differenzen bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten" sowie den sonstigen Vermögensgegenständen von insgesamt rd. T € 6.875.

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,45 %) mit insgesamt T € 2.219 ermittelt, die nicht aktiviert wurden.

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-, Gehalts- und Rentensteigerung, 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 4,89 % zum 30.11.2013 zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Zum Bilanzstichtag wurde erstmalig eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen gebildet. 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 unter anderem auch für die Rückstellungen für Jubiläen und Altersteilzeit.

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

RÜCKSTELLUNG FÜR	
	T€
Leistungsbestand Inst./ Bau	1.100
Mitarbeiterjubiläen	400
Altersteilzeit	360
Hausbewirtschaftung / Verwaltung / Sonstiges	610

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

In diesem Jahr wurden die Erträge aus Beteiligungen erstmalig unter der GuV-Position „Erträge aus Beteiligungen“ ausgewiesen und die Vorjahreszahlen angepasst (vorher Ausweis unter: **Sonstige betriebliche Erträge**).

2. Erläuterungen zur Bilanz

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2013	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge d. Geschäftsjahres	Abgänge d. Geschäftsjahres
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	571.303,86		46.261,57
	571.303,86		46.261,57
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	527.040.691,11	15.295.812,38	315.254,64
Technische Anlagen und Maschinen	813.012,97	15.595,07	8.304,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.893.936,04	228.618,03	165.575,18
Anlagen im Bau	428.672,30	4.883.490,07	
Bauvorbereitungskosten	944.551,33	60.752,40	
	531.120.863,75	20.484.267,95	489.134,37
Finanzanlagen			
Beteiligungen	50.520,00		
	50.520,00		
Anlagevermögen insgesamt	531.742.687,61	20.484.267,95	535.395,94

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 31.12.2012 € 250.000,-. Unser Anteil beträgt 20 % gleich € 50.000,-. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2012 € 308.365,92. Im Jahr 2012 entstand ein Jahresüberschuss von € 9.834,62.

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

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen d. Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
	496.881,22	28.161,07	66.494,99	38.295,22
	496.881,22	28.161,07	66.494,99	38.295,22
584.874,61	221.990.562,22	320.615.561,24	313.767.167,69	8.981.373,75
	571.749,44	248.554,05	290.862,27	57.903,29
	1.312.988,80	643.990,09	665.549,33	220.607,83
–36.259,23		5.275.903,14	428.672,30	
–548.615,38		456.688,35	944.551,33	
0,00	223.875.300,46	327.240.696,87	316.096.802,92	9.259.884,87
		50.520,00	50.520,00	
		50.520,00	50.520,00	
0,00	224.372.181,68	327.319.377,94	316.213.817,91	9.298.180,09

Bei den **Forderungen aus Vermietung** in Höhe von € 261.488,62 (Vorjahr: € 256.400,53) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von € 17.521,57 (Vorjahr: € 14.313,03).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** ist eine Forderung in Höhe von € 7.600,00 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 € 551.217,56.

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

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeiten-Spiegel. 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	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert
	2013 (2012)	2013 (2012)	2013 (2012)	2013 (2012)	2013 (2012)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	194.230.481,06 (204.463.473,13)	13.260.965,69 (12.551.451,85)	44.626.981,66 (49.878.849,12)	136.342.533,71 (142.033.172,16)	188.230.481,06 [1] (204.463.473,13) [1]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.961.945,56 (34.353.499,66)	1.146.830,94 (874.239,40)	4.028.778,70 (3.472.934,04)	33.786.335,92 (30.006.326,22)	37.741.223,44 [1] (33.012.224,07) [1]
Erhaltene Anzahlungen	12.678.487,48 (12.460.246,64)	12.678.487,48 (12.460.246,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.333,32 (332.768,85)	318.333,32 (332.768,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (406,20)	0,00 (406,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.678.177,71 (1.294.484,65)	1.678.177,71 (1.294.484,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	87.348,99 (85.665,50)	87.348,99 (85.665,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	247.954.774,12 (252.990.544,63)	29.170.144,13 (27.599.263,09)	48.655.760,36 (53.351.783,16)	170.128.869,63 (172.039.498,38)	225.971.704,50 (237.475.697,20)

1) Art der Sicherheit: Grundschulden (GS)

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 13,8 Mio. abgerechnete Nebenkosten.

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

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von rd. T € 65 (Vorjahr: rd. T € 53) enthalten sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von rd. T € 49 (Vorjahr: rd. T € 177) entstanden.

4. Sonstige Angaben

1. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen von rd. T € 12.019. Es liegen bereits abgeschlossene Darlehensverträge für öffentliche Mittel in Höhe von € 3,4 Mio. vor.

In 2013 hat die Genossenschaft die Wiederkaufsrechte der Freien und Hansestadt Hamburg für 3 Wohnanlagen (mit insgesamt 449 Wohnungen) erworben. Dafür wurden Ausgaben in Höhe von rd. € 11,4 Mio. geleistet.

Es bestehen Leasingverträge für verschiedene Kraftfahrzeuge (in der Regel für drei Jahre). Für 2014 ist ein Aufwand von rd. T € 105 zu erwarten. Darüber hinaus bestehen einige Leasingverträge (Laufzeiten fünf bis zehn Jahre) für Büromaschinen. Hier ist für das Jahr 2014 mit einem Aufwand von rd. T € 3 zu rechnen.

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2013	2012	2013	2012
Kaufmännische Mitarbeiter	38	36	11	11
Technische Mitarbeiter	13	12	1	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	31	31	–	–
Sonstige nebenamtlich tätige Mitarbeiter	–	–	3	3
	82	79	15	16

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

3. Mitgliederbewegung 2013

Anfang	Zugang	Abgang	Ende
14.733	340	401	14.672

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	5.021.829,41
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	€	36.600,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	8.803.200,00

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungs-unternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern-Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

5. Mitglieder des Vorstandes:

Herbert Alfeld (Vorsitzer)

Dirk Göttsche ab 01.12.2013
(stellvertretender Vorsitzer)

Bernd Grimm bis 16.02.2014

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Reinhard Stöppler (Vorsitzer)

Dietmar Hamm (stellvertretender Vorsitzer)

Martina Bosselmann

Arne Brügmann

Dirk Burmester

Hilbert Hinz

Mario Rogalski

Dierk Vietheer

Heike Wahsner

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2013 vor:

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	€ 1.141.953,24
4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 29.883.025,15 =	€ 1.195.321,01
Bilanzgewinn	€ 2.337.274,25

Hamburg, den 5. März 2014

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand

Alfeld Göttsche

Kennzahlen und weitere Daten zum Jahresabschluss 2013

Wohn- und Nutzfläche (einschl. Garagen und Tiefgaragenstellplätze)	m²	
Investitionen in das Sachanlagevermögen	T €	
Durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude Grundstücke mit Wohnbauten / Wohn- und Nutzfläche	rd. € / m²	
Durchschnittliche Verschuldung Objektfinanzierungsmittel AV + Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt) / Wohn- und Nutzfläche	rd. € / m²	
Mietforderungen	T €	
Abschreibung auf Mietforderungen	T €	
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebenen Mietforderungen	T €	
Eigenkapitalquote Eigenkapital am 31.12. / Bilanzsumme am 31.12.	%	
Cashflow nach DVFA/SG	T €	
Sollmieten für Wohnungen	T €	
Erlösschmälerungen	T €	
davon Mietminderungen bei Modernisierungen	T €	
Fluktuationsquote Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen / Anzahl der Wohneinheiten	%	
Durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete Jahressollmiete Wohnungen / 12 / Wohnfläche	€ / m²	
monatliche Betriebskosten je m² (Betriebskosten + Heizkosten) / 12 / Wohn- und Nutzfläche	€ / m²	
monatliche Instandhaltungskosten je m² Instandhaltungskosten / 12 / Wohn- und Nutzfläche	€ / m²	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	T €	
planmäßige Tilgungen	T €	
Anteil der Zinsen an Sollmiete Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung / Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung	%	
Anteil der Kapitaldienste an Sollmiete Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel / Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung	%	
Durchschnittsalter der wohnungsversorgten Mitglieder	Jahre	

2013	2012	2011	2010	2009
606.852	606.780	606.124	603.054	605.006
20.484	4.034	9.595	6.424	1.476
528	517	527	522	533
384	394	398	402	432
261	256	254	269	306
98	82	72	91	83
23	25	24	40	20
24,2	22,1	20,2	18,1	16,1
14.598	17.038	17.295	17.083	15.225
42.287	41.918	41.160	40.424	39.800
334	347	281	309	469
72	12	19	14	35
7,1	7,4	8,2	8,2	9,0
6,32	6,25	6,16	6,09	5,97
2,04	2,11	1,88	1,90	1,94
2,25	1,99	1,87	1,72	1,46
9.298	9.153	9.306	9.845	9.760
11.906	11.352	10.784	10.502	10.146
20,5	21,7	23,1	25,5	27,8
48,0	46,6	47,1	49,1	50,8
52,37	52,10	51,76	51,66	51,30

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2013

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 01.01.2013 bis 31.12.2013 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 Buchführung, 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 Einwänden 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 11.04.2014

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

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst	Prüfungsdienst
gez. Wendlandt Wirtschaftsprüfer	gez. Klein Wirtschaftsprüfer

Liste der Vertreter und Stellvertreter

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 22.04.2014

1 NEUSTADT

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
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
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Jahn, Baldur	32713
Sterr, Christian	34838

2 ST. PAULI

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
John, Jürgen	24455
Nolden, Gregor	38488

3 ST. GEORG

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Engelhard, Wolfgang	20016
Schelter, Eberhard	26817
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Bettzüche, Andreas	36039
Mechkat, Armin	35995

4 WILHELMSBURG

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Hannemann, Dirk	33805

5 EIMSBÜTTEL I

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Tretau, Bärbel	25444
Smith, Michaela	24370
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Kashef-Mahrow, Jutta	24249

6 EIMSBÜTTEL II

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Findik, John	30326

7 LOKSTEDT

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Schadwell, Thomas	37593
Hoffmann, Christina	34554
Löffler, Meike	40822
Ziemann, Heike	42083
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Dallmeyer, Carolin	36702
Ewerwahn, Jan	37867
Mondjo, Michaela	30825

8 STELLINGEN

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Pagenkopf, Barbara	17889
Auler, Niels	17026
Auler, Ingrid	10399
Hochsprung, Matthias	22848
Kruse, Arnold	11598
Lindow, Thomas	41005
Braun, Martin	24360
Rathjen, Marion	40446
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Gerlach, Ruth	41230
Möller, Karin	39780
Kind, Axel	16044
Woesler, Helga	27345

9 SCHNELSEN

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Bittner, Dorothea	38694
Knappe, Horst	12669
Stöppler, Birte	31279
Müller, Andreas	24640
Wörle, Ursula	13109
Erdland, Werner	24677

10 LANGENHORN I

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Kusch, Uwe	11136
Ahrens, Bernd	22115
Schwarz, Jens	23937
Haugwitz, Antje	23538
Wiechmann, Harry	30487

11 LANGENHORN II

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Nielsen, Heide	35406
Seifert, Karin	11739
Guhlke, Christa	28202
Krause, Jens-Peter	12807
Langermann, Werner	9909
Scheefeld, Peter	12299
Jahns, Klaus	7896
Nahler, Heinz	9977
Reichenstein-Schnell, Susanne	36454
Brott, Jürgen	19046
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Basedow, Oliver-Frank	26079
Baasch, Herbert-Otto	26846

12 GARSTEDT

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Spahn, Christl	17642
Johanning, Esther	40540

13 HARKSHEIDE

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Kühn, Peter	35687
Wetzel, Michael	40747
Labs, Birgit	34886

14 AMMERSBEK

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Kopplow, Dirk	27385
Göbel, Ilse	9705
Lütjens, Wolfgang	41845
Leiteritz, Marion	36836
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Reinstadler, Marco	26502
Rostock, Andreas	33143
Krieger, Horst	36755

15 BERGSTEDT

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Breutigam, Frank	26260
Nix, Antje	24134
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Schult, Claus-Dieter	39372
Winkler-Bondartschuk, Anita	22592

16 VOLKSDORF

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Ehrlich, Hannelore	19777
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Ehlers, Kerstin	41954

17 SASEL

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Ploog, Renate	14263
Thomen, Helga	35625
Marquardt, Dirk	39585
Greßner, Ehrich	18017
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Narozny, Dirk	40853
Seide, Michael	40279
Stolzenburg, Claus	41326

18 POPPENBÜTTEL

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Egemann, Michael	35925
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Thiele-Lorenzen, Oliver	38202

19 RAHLSTEDT I

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Bangrazi, Tanja	35076
Warnemünde, Andrea	33299
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Mastoridis, Christina	31877

20 RAHLSTEDT II

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Ludwigsen, Nicole	36820

21 BRAMFELD

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Wendt, Detlef	16552
Schierstedt, Ellen	14960
Wendland, Edith	25458
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Berger, Harald	16710
Berger, Marc	32895
Grov, Oeyvind	16764

22 STEILSHOOP

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
–	–

23 OHLSDORF

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Lorenz, Hannelore	34561
Seidemann, Helmut	14744
Spanuth, Michael	12324
Gerke, Elli	29262
Gronau, Ilse	11375
Steenbock, Gisela	28474
Nows, Doris	18601
Penk, Erika	35553
Theilengerdes, Anja Susan	24599
Backfisch, Vera Maria	30835
Lembke, Ingrid	15457
Weiß, Ursula	34841
Timm-Münster, Gerda	9795
Stahr, Olaf	33787
Wolf, Gisela	39385
Schuda, Kerstin	41872
Reichel, Norbert	35516
Maiwald, Till	41920
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Borowski, Kay	38057
Hagenau, Günter	20440
Franz, Michael	22587
Habicht, Friedrich	29508

24 ALSTERDORF

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Friedrich, Eiko	22249
Friedrich, Michaela	31759
Jacobs, Ilona	27244
Rühmann, Torsten	20018
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Cordova, Alexandra	42021
Schneider, Christian	19005
Maciejewski, Jürgen	37660
Hansen, Carsten	41726

25 WINTERHUDE

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Schnee, Ulrich	25684
Hornung, Edith	34301
von der Heide, Frauke	15671
Froschauer, Hans-Peter	17210
Hares-Siegl, Alexandra	34349
Glaß, Dagmar	23682
Tesch, Michael	35798
Pröhl, Stefan	35515

26 BARMBEK I

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Harms, Gäry	26385
Plautz, Wolfgang	25940
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Fink, Gerhard	42342

27 BARMBEK II

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Schoof, Heike	32745
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Uhlig, Angelika	40577

28 BARMBEK III

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
–	–

29 DULSBERG I

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
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
Szentpéteri, Klaus-Peter	36555

30 DULSBERG II

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Harms, Klaus-Dieter	29453
Birer, Mustafa	18525
Pietzke, Mathias	40686
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Laudon, Florian	41035

31 EILBEK I

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Bräuner, Heino	12596
Schmidt, Edeltraut	35548
Heß, Gerhard	37728
Wulff, Uwe	31372
Niedermeyer, Carsten	39199
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Marklein, Friederike	38612
Lutzkat, Margareth	40613

32 EILBEK II

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Kling, Helga	9234
Riege, Werner	16707
Nabel, Wolfgang	15509
Lührs, Hans Werner	7947
Schröder, Carsten	28777
Strenge, Werner	13066
Müller, Werner	38580

33 MÜMMELMANNSBERG

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Rekos, Klaus	18797
Blankenhagen, Rüdiger	18783
Gallinger, Lothar	23973
Hintze, Jürgen	18773
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Hartrumpf, Karl-Heinz	27510
Sahin, Musa	33976

34 LOHBRÜGGE

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Grage, Werner	9890
Mahler, Monika	27837
Rogalski-Beeck, Karin	12408
Kohlmorgen, Silke	30867
Peters, Ellen	11706
Behn, Lucie	12013
Behnk, Jürgen	10002
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Fischer, Ernst	11643
Wittig, Heide	26438
Leptin, Irmtraud	31284
Czellnik, Günther	26956

35 BERGEDORF

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Bolzmann, Hans-Joachim	37215
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Jelinsky, Rolf	41167

36 NETTELNBURG

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Rehse, Gudrun	35949
Stern, Helmut	11094
Wagner, Hartmut	29491

37 ALLERMÖHE I

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Gelitz, Monika	26120
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Eggers, Dietmar	26180

38 ALLERMÖHE II

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

39 ALLERMÖHE III

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Liekfeld, Christine	23952
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Apel, Hans-Jochen	38026

40 SCHWARZENBEK

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Wiese, Reinhard	11422
Neumann, Rudolf	26000
Stellvertreter:	**Mitglieds-Nr.:**
Oldehaver, Klaus	41880

99 AUSWÄRTIGE MITGLIEDER

Vertreter:	Mitglieds-Nr.:
Zimmer, Jan	20749
Prahle, 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
Stremlau, Lothar	23639
Müller, Erika	35265
Vondey, Franz-Josef	21427
Techel, Peter	23152
Böge, 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
Kunstmann, Ulfried	17962

Wohnungsbestand am 1. Januar 2014

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
22949	AMMERSBEK	
VE 78	AMMERSBEK I	
	Langenkoppel 1–19	146
VE 79	AMMERSBEK II	
	Georg-Sasse-Straße 19–25	38
VE 82	AMMERSBEK III	
	Langenkoppel 20–23	35
22297	HAMBURG (ALSTERDORF)	
VE 19	BILSER STRASSE	
	Bilser Straße 20, 20a + b, 22, 24a–e	69
	Bilser Straße 26, 26a + b, 28, 30a–e, 32, 32a + b, Carl-Cohn-Straße 51–57	134
22081	HAMBURG (BARMBEK-SÜD)	
VE 4	DEHNHAIDE	
	Dehnhaide 5–25	97
VE 12	HEINRICH-GROSS-HOF	
	Kraepelinweg 25–33, Pinelsweg 9 + 11, Reyesweg 24–32	127
22083	HAMBURG (BARMBEK-SÜD)	
VE 9	BACHSTRASSE	
	Bachstraße 59–69b	116
VE 91	BACHSTRASSE 71	
	Bachstraße 71	4
21033	HAMBURG (BERGEDORF)	
VE 44	BERGEDORF-WEST	
	Friedrich-Frank-Bogen 82–88, Fockenweide 1–33	208

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	–	–	50	–	–	82	–	14	–	9	ja	-
	–	–	14	–	–	24	–	–	–	9	nein	ja
	–	–	1	–	–	14	–	20	–	9	ja	-
	–	–	32	18	–	16	3	–	–	10	nein	ja, 31.12.2030
	–	2	39	3	–	58	16	15	1	10	ja	-
	34	–	46	–	–	17	–	–	–	7	ja	-
	10	–	84	22	–	11	–	–	–	6	ja	-
	7	1	64	12	3	29	–	–	–	7	ja	-
	–	–	4	–	–	–	–	–	–	14	ja	-
	16	–	24	–	–	132	20	16	–	6	ja	-

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
22395	HAMBURG (BERGSTEDT)	
VE 48	BERGSTEDT I	
	Beerbuschring 1–23, 2–18	100
VE 77	BERGSTEDT II	
	Bergstedter Chaussee 133–139	36
22115	HAMBURG (BILLSTEDT)	
VE 49	MÜMMELMANNSBERG I	
	Max-Pechstein-Straße 1–5, Edvard-Munch-Straße 2–6, Mümmelmannsberg 61 + 63	64
VE 56	MÜMMELMANNSBERG II	
	Rahewinkel 12–26 Heideblöck 1–11	116
22179	HAMBURG (BRAMFELD)	
VE 52	BARMWISCH	
	Bengelsdorfstraße 24 –30	56
	Bengelsdorfstraße 18–22, Bengelsdorfstieg 2–8	107
22049	HAMBURG (DULSBERG)	
VE 18	DULSBERG	
	Elsässer Straße 8 + 10, Dulsberg-Nord 13	29
	Alter Teichweg 136 / 140	2
	Weichselmünder Straße 2–12	48
	Weichselmünder Straße 1–11	48
	Hohensteiner Straße 1–13, 2–14, Memeler Straße 2–16	165
	Olivaer Straße 1–9, 2–12, Zoppoter Straße 1–11, 2–8, Memeler Straße 1–7	248

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	–	10	18	–	–	52	10	10	–	9	ja	-
	–	–	4	8	–	24	–	–	–	9	ja	-
	–	–	–	32	8	18	–	6	–	6	nein	zurzeit nicht 30.09.23
	1	–	4	32	23	20	32	4	–	6	nein	zurzeit nicht 31.12.20
	–	–	–	28	–	–	28	–	–	5	ja	-
	–	16	9	16	16	34	16	–	–	5	nein	ja, 31.12.2027
	–	3	10	1	2	–	11	2	–	5	ja	-
	1	–	–	–	–	1	–	–	–	6	nein	ja, 31.12.2016
	–	7	13	3	–	25	–	–	–	6	nein	ja, 31.12.2019
	–	3	15	4	–	20	–	6	–	6	nein	ja, 31.12.2020
	10	20	67	8	–	42	3	15	–	6	nein	ja, 31.12.2022
	28	23	141	18	–	25	4	8	1	5	ja	-

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
VE 21	EULENKAMP	
	Eulenkamp 47a–55b	64
	Tiroler Straße 32–40, Eulenkamp 27–33, Nordschleswiger Straße 73–77	96
22089	HAMBURG (EILBEK)	
VE 47	EILBEKER WEG	
	Rückertstraße 37, Eilbeker Weg 198, 200	17
VE 125	EILBEK I	
	Schlegelsweg 9a–d, 11a–d, Rückertstraße 29–35, Eilbeker Weg 192–196	144
VE 126	EILBEK II	
	Auenstraße 2a + b, 4–10, Eilbeker Weg 61b–d, 63b + c, 65b, 67b, 69b, Eilbeker Weg 61a, 63a, 65a, 67a, 69a	151
	noch nicht energetisch modernisiert	
VE 127	EILBEK III	
	Eilbektal 2b–d, 4b–d, 6b–d, 8b–d, 10b–d Maxstraße 39–43	160
	Eilbektal 2a, 4a, 6a, 8a, 10a Maxstraße 45	48
VE 128	EILBEK IV	
	Kleiststraße 1–7, Eilbektal 80–82, Rückertstraße 48a–c, 50–56	107
20255	HAMBURG (EIMSBÜTTEL)	
VE 22	SILLEMSTRASSE	
	Schwenckestraße 14 + 16	16
20257	HAMBURG (EIMSBÜTTEL)	
VE 22	SILLEMSTRASSE	
	Sillemstraße 2a–10b	78

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	-	-	20	20	-	20	-	4	-	6	ja	-
	-	1	24	27	-	44	-	-	-	5	ja	-
	-	-	2	2	-	7	3	3	-	9	nein	ja
	-	-	72	24	-	48	-	-	-	8	ja	-
	-	-	60	67	-	21	3	-	-	8	ja	-
										7		
					-							
	17	1	96	-	-	45	1	-	-	7	ja	-
	-	-	24	24	-	-	-	-	-	6	ja	-
	-	-	69	20	12	6	-	-	-	8	ja	-
	-	-	-	16	-	-	-	-	-	8	ja	-
	6	-	42	12	-	18	-	-	-	8	ja	-

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
20357	HAMBURG (EIMSBÜTTEL)	
VE 11	MOORKAMP	
	Moorkamp 10–28	115
20457	HAMBURG (HAFENCITY)	
VE 68	HAFENCITY	
	Am Kaiserkai 27	17
22119	HAMBURG (HORN)	
VE 1	HERMANNSTAL	
	Hermannstal 5 + 5a	27
22415	HAMBURG (LANGENHORN)	
VE 17	LANGENHORN	
	Wörenstieg 33a–35, 42, Eberhofweg 93a–c, Wördenmoorweg 40–68, Eberhofstieg 2a–20, 1a–5c	293
VE 26	REIHENHÄUSER EBERHOFSTIEG	
	Eberhofstieg 7–23	9
22419	HAMBURG (LANGENHORN)	
VE 31	HANS-SCHWENKEL-WOHNANLAGE	
	Parowstraße 1–5, 4–18, Theodor-Fahr-Straße 9–75, 10–52, Konjetznystraße 1–13	477
VE 37	THEODOR-FAHR-STRASSE	
	Theodor-Fahr-Straße 1a–7	35

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	2	-	80	-	-	25	-	8	-	7	ja	-
	-	-	11	-	-	5	-	1	-	28	ja	-
	3	-	24	-	-	-	-	-	-	8	nein	ja, 31.12.2018
	41	1	232	4	-	12	2	1	-	7	ja	-
	-	-	-	-	-	-	9	-	-	12	nein	ja, 31.12.2020
	41	6	170	1	-	194	64	-	1	8	ja	-
	-	-	2	-	-	16	-	17	-	9	nein	ja

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
21031	HAMBURG (LOHBRÜGGE)	
VE 36	LOHBRÜGGE	
	Harnackring 30–88, 33–71, Schärstraße 2a–4b, Häußlerstraße 3a–5b	346
	noch nicht energetisch modernisiert	
VE 76	BERGEDORF	
	Wilhelm-Bergner-Straße 15–25	88
22529	HAMBURG (LOKSTEDT)	
VE 33	LOKSTEDT	
	Rimbertweg 2–14c, 7–15d	202
21035	HAMBURG (NEUALLERMÖHE)	
VE 71	ALLERMÖHE I	
	Del-Banco-Kehre 1–5, 16 + 18, Ebner-Eschenbach-Weg 28–32	68
VE 72	ALLERMÖHE II	
	Fanny-Lewald-Ring 39–53b	103
VE 73	ALLERMÖHE III	
	Otto-Grot-Straße 74–78, Walter-Rothenburg-Weg 1–5	53
	Otto-Grot-Straße 80 + 82, Walter-Rothenburg-Weg 7	26
20355	HAMBURG (NEUSTADT)	
VE 16	MEMELHAUS	
	Breiter Gang 1–13, Rademachergang 14	64
20459	HAMBURG (NEUSTADT)	
VE 3	VENUSBERG	
	Venusberg 10a–36, Jacobstraße 17–23, Böhmkenstraße 5–17	252

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	52	-	59	-	12	190	33	-	-	8	ja	-
				-						7		
	-	-	25	3	-	59	-	1	-	9	ja	-
	24	-	67	-	9	94	-	8	-	7	ja	-
	-	7	17	14	12	14	4	-	-	9	nein	ja, 31.12.2019
	5	-	31	-	-	61	2	3	1	9	nein	ja
	-	4	11	10	-	22	2	4	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.28
	-	-	5	3	-	18	-	-	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.28
	-	12	50	2	-	-	-	-	-	7	ja	-
	-	-	115	55	2	64	-	16	-	8	ja	-

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
VE 6	WINCKLERSTRASSE	
	Martin-Luther-Straße 14–18a, Wincklerstraße 5 + 7	65
	Wincklerstraße 11 + 17	45
VE 8	DITMAR-KOEL-STRASSE	
	Ditmar-Koel-Straße 19, 32, 34	33
VE 10	MARTIN-LUTHER-STRASSE	
	Martin-Luther-Straße 33–35, Schaarsteinweg 22	4
	Martin-Luther-Straße 29–33, Schaarsteinweg 22	46
VE 23	MARKUSSTRASSE	
	Neuer Steinweg 2a–d	52
20459	HAMBURG (NEUSTADT)	
VE 53	GERSTÄCKERSTRASSE	
	Zeughausstraße 1 + 3, Zeughausmarkt 27–31, Rothesoodstraße 2–8	144
	Zeughausmarkt 28	1
VE 81	DITMAR-KOEL-STRASSE 16 / 18	
	Ditmar-Koel-Straße 16 + 18	17
22337	HAMBURG (OHLSDORF)	
VE 7	RÜBENKAMP II	
	Carpserweg 22–26, 21–25, Ballerstaedtweg 4a–c, Böckelweg 23a–c, 24, 26, Böckelweg 32–38, 29–33	126
	Rübenkamp 264–272, Ballerstaedtweg 2a–c, Fuhlsbüttler Straße 557, 559, 591	65

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	9	14	24	1	-	9	8	-	-	7	ja	-
	6	4	11	12	-	12	-	-	-	6	ja	-
	3	-	1	1	-	20	-	-	8	7	ja	-
	-	-	2	-	-	-	1	-	1	7	nein	ja, 31.12.2016
	-	-	32	9	-	5	-	-	-	6	ja	-
	1	-	50	-	-	1	-	-	-	6	ja	-
	-	-	45	58	5	22	14	-	-	8	nein	ja, 31.12.2020
	-	-	1	-	-	-	-	-	-	10	ja	-
	-	-	13	-	-	4	-	-	-	7	nein	ja, 31.12.2016
	-	-	42	54	6	24	-	-	-	7	ja	-
	1	-	31	18	6	9	-	-	-	5	ja	-

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
VE 20	RÜBENKAMP I	
	Rübenkamp 240–244a	4
	Rübenkamp 246–258, Carpserweg 1–15, 2–16, Zwanckweg 1–13, 2–16, Böckelweg 1–15, 2–22, Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545	545
	Wohnungen ohne Bad	
VE 30	OHLSDORF	
	Fuhlsbüttler Straße 679–681	24
VE 32	ILANDKOPPEL	
	Ilandkoppel 1–9	28
VE 39	WOLKAUSWEG	
	Fuhlsbüttler Straße 623–629	60
VE 61	BÖCKELWEG	
	Fuhlsbüttler Straße 559–563 Böckelweg 28	21
VE 85	FUHLSBÜTTLER STRASSE	
	Fuhlsbüttler Straße 541	17
VE 86	BUEKWEG I	
	Rübenkamp 260–262 , Carpserweg 19	40
VE 87	BUEKWEG II	
	Buekweg 5–9	30
22391	HAMBURG (POPPENBÜTTEL)	
VE 15	MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG	
	Heublink 12–14a, Strengesweg 16 + 18, 24 + 26, 27 + 29, Windröschenweg 1a–c, 5–9, 10–12a	21
	Heublink 2–10, Strengesweg 1–25, 2–14, 20+22, 28–34, Windröschenweg 1 + 3, 2–8	40
VE 69	GOLDRÖSCHENWEG	
	Windröschenweg 14, 14 a + b	6

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	-	-	4	-	-	-	-	-	-	7	ja	-
	76	30	180	173	1	27	55	2	1	6	ja	-
										5		-
	-	-	6	14	-	4	-	-	-	5	ja	-
	-	-	9	-	-	19	-	-	-	7	ja	-
	-	16	22	16	-	6	-	-	-	7	ja	-
	-	-	8	3	2	7	1	-	-	9	ja	-
	-	1	14	-	-	2	-	-	-	10	ja	-
	-	-	19	6	-	5	9	1	-	13	nein	ja, 30.04.2026
	-	-	9	-	-	12	4	5		13	ja	-
	-	-	-	-	-	-	3	18	-	16	ja	-
	-	-	-	5	-	30	3	2	-	10	ja	-
	-	-	2	-	-	2	2	-	-	14	ja	-

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
22145	HAMBURG (RAHLSTEDT)	
VE 74	RAHLSTEDT I	
	Nydamer Weg 32a–40b	123
22149	HAMBURG (RAHLSTEDT)	
VE 80	RAHLSTEDT II	
	Jonni-Schacht-Weg 1a + b, 3a-h	84
20099	HAMBURG (ST. GEORG)	
VE 40	GEWERBEHOF ST. GEORG	
	Lange Reihe 41, Koppel 34	24
VE 54	ST. GEORG VI	
	St. Georgs Kirchhof 3	13
VE 55	ST. GEORG I	
	Rostocker Straße 13	12
VE 58	ST. GEORG V	
	Koppel 80	12
VE 59	ST. GEORG II	
	Kirchenweg 2	12
VE 60	ST. GEORG III	
	Rostocker Straße 16	10
VE 66	ST. GEORG IV	
	Lange Reihe 65b + 67	19
20359	HAMBURG (ST. PAULI)	
VE 2	WOHLWILLSTRASSE	
	Wohlwillstraße 15	26
	Wohlwillstraße 13 + 17	20
VE 57	CLEMENS-SCHULTZ-STRASSE	
	Clemens-Schultz-Straße 72	12

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	-	12	23	28	12	47	-	1	-	9	ja	ja
	-	6	17	21	12	26	2	-	-	9	ja	-
	-	3	13	-	1	6	-	1	-	7	nein	ja
	-	-	13	-	-	-	-	-	-	7	nein	ja, 31.12.2020
	-	1	5	-	-	1	5	-	-	8	nein	ja, 31.12.2015
	-	-	2	-	-	10	-	-	-	8	nein	ja
	1	-	5	-	-	6	-	-	-	8	nein	ja, 31.12.2016
	-	-	-	-	10	-	-	-	-	7	ja	-
	-	-	3	-	-	6	-	5	5	8	ja	-
	17	3	1	-	-	5	-	-	-	7	nein	ja
	-	1	-	10	-	9	-	-	-	5	ja	-
	-	-	3	1	5	-	3	-	-	4	nein	ja, 31.12.2015

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
VE 63	HEIN-HOYER-STRASSE 71	
	Hein-Hoyer-Straße 71, Paulinenplatz 4	24
VE 64	PAUL-ROOSEN-STRASSE	
	Wohlwillstraße 1	29
VE 67	HEIN-HOYER-STRASSE 67	
	Hein-Hoyer-Straße 67	12
22767	HAMBURG (ST. PAULI)	
VE 65	BLEICHERSTRASSE	
	Bleicherstraße 16	10
22395	HAMBURG (SASEL)	
VE 34	ALSTERREDDER	
	Saselbergring 1–13, 19–25, 14–22	99
	Saselbergring 15 + 17	48
VE 42	HEEGBARG	
	Heegbarg 89c	11
VE 62	MARMORWEG	
	Marmorweg 2a–d	40
22457	HAMBURG (SCHNELSEN)	
VE 24	SCHNELSEN I	
	Schiffszimmererweg 2a–8f	21
	Schiffszimmererweg 3a–9e, Riekbornweg 9a–19b	171
VE 27	SCHNELSEN II	
	Schiffszimmererweg 1a + b	20
VE 28	SCHNELSEN IV	
	Kriegerdankweg 33, Von-Herslo-Weg 24–28	51
VE 41	SCHNELSEN III	
	Von-Herslo-Weg 12–22, 15–19, 23,	80
	Von-Herslo-Weg 21	54

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	-	-	12	-	-	6	-	6	-	6	nein	ja, 31.12.2020
	-	10	14	-	-	5	-	-	-	6	nein	ja, 31.12.2016
	1	-	-	-	-	11	-	-	-	6	nein	ja, 31.12.2020
	1	2	3	-	-	3	-	1	-	5	nein	ja, 31.12.2015
	3	-	3	-	-	70	23	-	-	9	ja	-
	16	-	16	-	-	16	-	-	-	8	ja	-
	5	-	6	-	-	-	-	-	-	9	ja	-
	-	-	9	-	-	15	-	16	-	14	ja	-
	-	-	-	21	-	-	-	-	-	10	ja	-
	-	-	73	85	-	12	-	1	-	5	ja	-
	-	-	8	-	-	6	2	4	-	9	nein	ja
	1	6	21	6	-	12	3	2	-	9	ja	ja
	-	-	-	-	12	52	12	4	-	7	ja	-
	9	9	36	-	-	-	-	-	-	6	ja	-

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
22309	HAMBURG (STEILSHOOP)	
VE 29	BORCHERTRING	
	Borchertring 21 + 23, 67–73	48
VE 50	STEILSHOOP	
	Gropiusring 14, Schreyerring 7	54
	Gropiusring 16, Schreyerring 9	54
22527	HAMBURG (STELLINGEN)	
VE 35	STELLINGEN I	
	Spannskamp 21a–41b, 30 + 32	338
VE 45	STELLINGEN II	
	Tierparkallee 32 + 34	52
22359	HAMBURG (VOLKSDORF)	
VE 70	VOLKSDORF	
	Meiendorfer Weg 128a + b, Farmsener Landstraße 76, 76a–c	40
21107	HAMBURG (WILHELMSBURG)	
VE 5	WILHELMSBURG	
	Fährstraße 92–106, Heinrich-Groß-Straße 1 + 3, 2 + 4	100
22303	HAMBURG (WINTERHUDE)	
VE 13	OTTO-STOLTEN-HOF	
	Stammannstraße 17–23, Hanssensweg 22–28, Großheidestraße 45, Novalisweg 24 + 24h	69
	Großheidestraße 35–43, 47, Novalisweg 24a–g	118

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	-	-	8	28	4	4	-	4	-	6	nein	zurzeit nicht, 31.12.15
	8	-	10	8	-	10	-	18	-	5	ja	-
	8	-	10	-	-	28	-	8	-	5	nein	zurzeit nicht, 30.06.34
	32	-	103	12	-	141	50		-	8	ja	-
	8	-	44	-	-	-	-	-	-	8	ja	-
	-	-	5	5	3	14	4	9	-	10	ja	-
	-	21	69	-	-	10	-	-	-	6	ja	-
	3	-	56	1	-	3	5	1	-	8	ja	-
	5	4	44	-	-	55	4	6	-	8	nein	ja, 31.12.2015

Wohnwert-stufe	Euro / m² Wohnfläche
1	4,89
2	5,21
3	5,52
4	5,84
5	6,15
6	6,47
7	6,78
8	7,10
9	7,41
10	7,73
11	8,04
12	8,36
13	8,67
14	9,00
15	9,30
16	9,62
17	9,93
18	10,25
19	10,56
20	10,88
21	11,19
22	11,51
23	11,82
24	12,14
25	12,45
26	12,77
27	13,08
28	13,40

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Wohnungen
VE 14	KRANZHAUS	
	Großheidestraße 20–30, Stammannstraße 20–24, Martin-Haller-Ring 19–22, Meerweinstraße 9–13	146
VE 38	SEMPERSTRASSE	
	Semperstraße 88 + 90, Großheidestraße 49, Hanssensweg 19	47
22846	NORDERSTEDT (GARSTEDT)	
VE 46	NORDERSTEDT I	
	Platanenweg 4–28, Rüsternweg 1–7	102
VE 800	SELLMANN	
	Platanenweg 2	6
22844	NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)	
VE 43	NORDERSTEDT II	
	Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1–71	36
	Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2–30	116
21493	SCHWARZENBEK	
VE 51	SCHWARZENBEK	
	Pirschgang 1a–13, 2a–c	102
Gesamt		8.948

	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffenlichen Förderung am
	1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe	anwendbar	
	-	3	77	11	-	55	-	-	-	8	ja	-
	3	2	15	16	-	9	1	1	-	8	ja	-
	-	-	12	-	-	84	-	6	-	7	ja	-
	-	-	-	-	-	6	-	-	-	7	ja	-
	-	-	-	-	-	-	-	32	4	12	ja	-
	-	-	32	1	8	57	17	-	1	9	nein	ja
	-	15	30	-	12	45	-	-	-	4	ja	-
	515	280	3.273	1.133	198	2.692	497	336	24			

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN HAMBURG

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT