



Geschäftsbericht 2014

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

T 040 6 38 00-0

F 040 6 38 00-201

info@schiffszimmerer.de

www.schiffszimmerer.de

Redaktion

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

Konzept & Gestaltung

Format Design Visual Identities, Hamburg

Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg

Bilder

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG (S. 17, 20, 22, 23, 46)

Steven Haberland (S. 2, 50)

HafenCity Hamburg GmbH (S. 43)

Markus Tollhopf (Titel, S. 8, 10/11, 12/13, 14/15, 18/19, 25, 28/29, 32/33, 34/35, 40, 41, 44/45)

nps tchoban voss (S. 37, 39)

Michael Rauhe (S. 26/27)

Katja Zimmermann (S. 20/21, 40, 42, 47)

Titelmotiv

Figur und Szenenrelief zum Schiffszimmererhandwerk an unserer denkmalgeschützten Wohnanlage Heinrich-Groß-Hof in Barmbek-Dehnhaide, die seit 2014 aufwendig instandgesetzt wird.

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

210 von den Mitgliedern
unmittelbar gewählte Vertreter
Amtszeit: 2015–2020
(Stand: 07.04.2015)

Vorstand

Vorsitzer
Herbert Alfeld (*1955)
Wohnungswirt

Stellv. Vorsitzter
Dirk Götsche (*1965)
Betriebswirt

Bernd Grimm (*1953, † 16.02.2014)
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. Vorsitzter
Dietmar Hamm (*1964)
Fachwirt in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft
Mitglied des Ausschusses
Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2013–2016

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

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

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

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 Fernseh-
technikermeister
Mitglied des Ausschusses
Bau und Technik
Mitglied des Ausschusses für
Wohnungs- und Mitglieder-
angelegenheiten
Amtszeit: 2014–2017

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

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

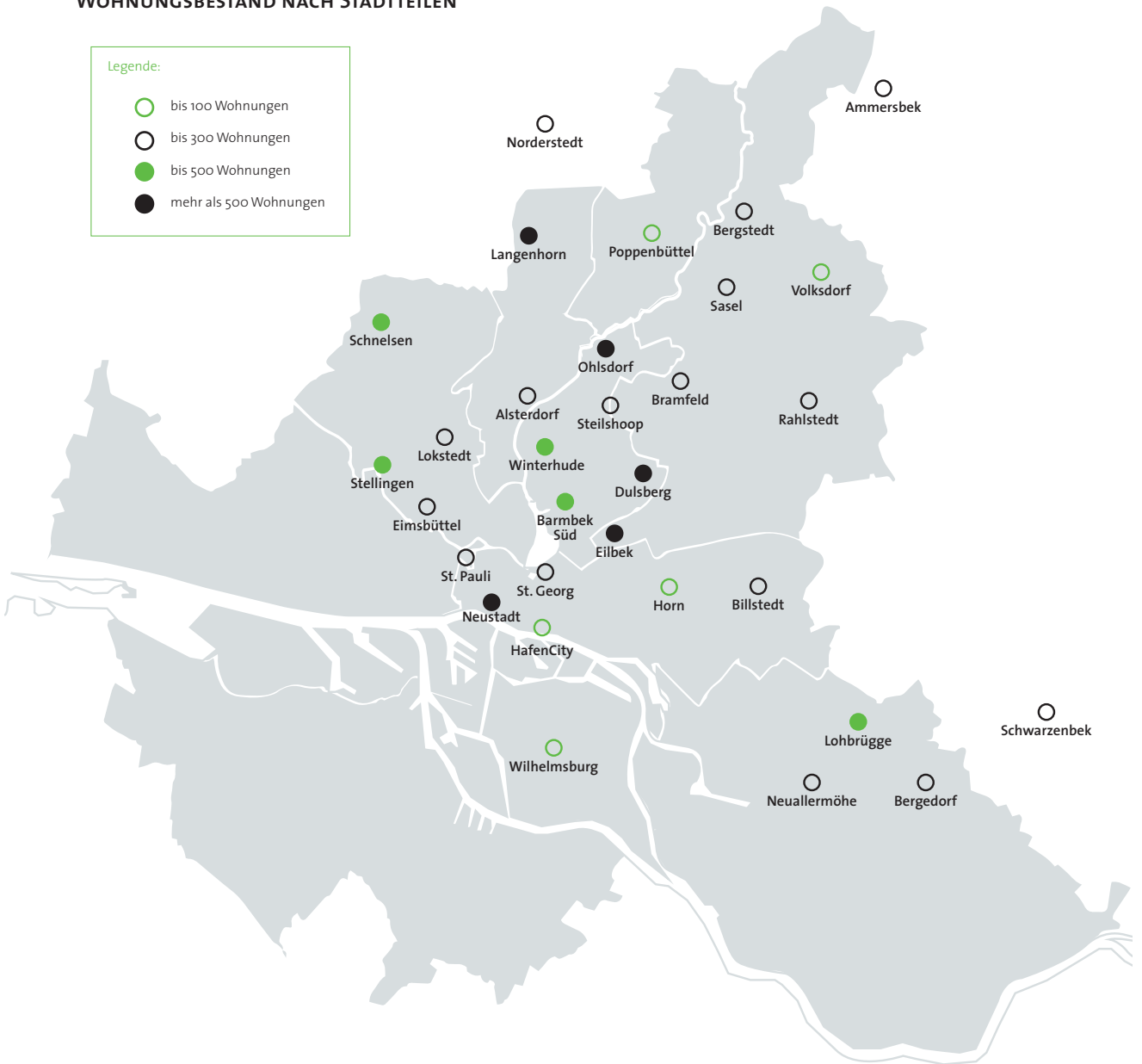
Heike Wahsner (*1943)
Kaufm. Angestellte
Mitglied des Ausschusses
Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2011–2014
(bis 22.05.2014)

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft auf einen Blick

WOHNUNGSBESTAND NACH STADTEILEN

Legende:

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



Ammersbek	219	Eilbek	627	Neustadt	723	Steilshoop	156
Alsterdorf	203	Eimsbüttel	209	Ohlsdorf	903	Stellingen	390
Barmbek-Süd	344	HafenCity	17	Poppenbüttel	65	Volksdorf	40
Bergedorf	208	Horn	27	Rahlstedt	207	Wilhelmsburg	100
Bergstedt	136	Langenhorn	814	St. Georg	102	Winterhude	381
Billstedt	180	Lohbrügge	434	St. Pauli	133	Norderstedt	260
Bramfeld	163	Lokstedt	202	Sasel	198	Schwarzenbek	102
Dulsberg	700	Neuallermöhe	250	Schnelsen	397		

Stand: 01.01.2015

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2014	2013	2012	2011	2010
Mitglieder		14.660	14.672	14.733	14.747	14.717
Bewirtschaftete Wohnungen		8.890	8.948	8.948	8.956	8.918
Sonstige Objekte wie Läden, Garagen usw.		3.967	3.918	3.870	3.975	3.932
Fertig gestellte Neubauwohnungen		34	0	36	42	0
Energetisch modernisierte Wohnungen		174	137	88	124	84
Wohnungen mit Küche-/Bad-Modernisierungen		244	204	178	186	161
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	59.401	59.711	59.357	58.389	57.476
Erlösschmälerungen	T€	536	334	347	281	309
davon Mietminderungen bei Instandhaltungen	T€	117	72	12	19	14
Investitionen in Instandhaltung/-setzung	T€	15.896	14.345	12.619	11.873	10.748
Investitionen in energetische Modernisierung und Umbau	T€	4.484	3.724	1.538	3.045	1.790
Investitionen in Neubau und Grundstückserwerb	T€	20.038	16.503	2.257	5.921	4.543
Bilanzsumme	T€	359.424	346.836	341.820	337.161	333.643
Geschäftsguthaben	T€	37.151	34.949	29.927	29.056	28.239
Rücklagen	T€	48.979	45.827	40.914	33.999	28.283
Rückstellungen	T€	14.913	14.727	13.101	13.744	14.466
Jahresüberschuss	T€	4.096	4.487	7.694	8.360	5.372
Cashflow nach DVFA/SG	T€	13.925	14.598	17.038	17.295	17.083
Eigenkapitalquote	%	24,8	24,2	22,1	20,2	18,1
Fluktuationsquote	%	8,3	7,1	7,4	8,2	8,2
Mitarbeiter	Ø p.a.	98	97	95	98	97
davon in Teilzeit	Ø p.a.	16	15	16	19	20
Auszubildende	Ø p.a.	6	6	7	6	5

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2014	2013	2012	2011	2010
Wohn- und Nutzfläche (inkl. aller Stellplätze)	m ²	605.868	606.852	606.780	606.124	603.054
Investitionen ins Sachanlagevermögen	T€	24.729	20.484	4.034	9.595	6.424
Ø Buchwerte Grundstücke + Gebäude	rd. €/m ²	546	528	517	527	522
Abschreibungen auf alle Gegenstände des Anlagevermögens	T€	9.592	9.298	9.153	9.306	9.845
Sollmieten für Wohnungen	T€	42.850	42.287	41.918	41.160	40.424
Zinsanteil Sollmiete	%	19,2	20,5	21,7	23,1	25,5
Kapitaldienstanteil Sollmieten	%	46,0	48,0	46,6	47,1	49,1
Mietforderungen	T€	239	261	256	254	269
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	89	98	82	72	91
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen	T€	21	23	25	24	40
Ø Verschuldung	rd. €/m ²	395	384	394	398	402
Planmäßige Tilgungen	T€	12.271	11.906	11.352	10.784	10.502
Wohnungskündigungen		735	632	653	731	734
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (Gesamtbestand)	€/m ²	6,39	6,32	6,25	6,16	6,09
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (preisfreier Bestand)	€/m ²	6,56	6,47	6,42	6,31	6,27
Betriebskosten mtl.	€/m ²	1,99	2,04	2,11	1,88	1,90
Instandhaltungskosten mtl.	€/m ²	2,47	2,25	1,99	1,87	1,72
Ø-Alter wohnungsversorgter Mitglieder	Jahre	52,59	52,37	52,10	51,76	51,66



Inhalt

Vorwort des Vorstands	2
Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2014	5
Die Politik	6
Unsere Mitglieder	8
Gewusst? Wir kümmern uns immer eine Idee mehr	10
Gewusst? Mit rund 20.000 Bewohnern managen wir eine Kleinstadt	12
Gewusst? Wir mixen Handwerk mit Hilfsbereitschaft	14
Die Vertreterversammlung	16
Gewusst? Wir sind Feuer und Flamme für eine starke Gemeinschaft	18
Gewusst? Bei uns finden helfende Hände immer Hilfe	22
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	24
Gewusst? Wir wollen, dass unser Nachwuchs sich prima entwickelt	26
Gewusst? Unsere Ausbildung ist besser als gut	28
Unsere Wohnanlagen	30
Instandhaltung Modernisierung	30
Gewusst? Wir stecken alle Energie in gute Energien	32
Neubau Quartiersentwicklung	36
Gewusst? Wir haben einen grünen Daumen und ein Herz für Kinder	44
Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2014	49
Lagebericht 2014	53
Jahresabschluss 2014	61
Bilanz zum 31.12.2014	62
Gewinn- und Verlustrechnung 2014	64
Anhang des Jahresabschlusses 2014	65
Gewinnverwendungsvorschlag	73
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2014	74
Verzeichnis der Vertreter und Stellvertreter	76
Verzeichnis des Wohnungsbestands	81

Vorwort des Vorstands



Der Vorstand der Schiffszimmerer-Genossenschaft:
Vorsitzer **HERBERT ALFELD** (links) und **DIRK GÖTTSCHÉ** (rechts)

Wir freuen uns, dass sich die wirtschaftliche Lage der Schiffszimmerer-Genossenschaft im Geschäftsjahr 2014 positiv verstetigt hat. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber 2013 um fast 13 Mio. Euro auf 359,4 Mio. Euro erhöht. Unsere Rücklagen konnten wir um mehr als 3 Mio. auf 48,9 Mio. Euro steigern. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss von rund 4,1 Mio. Euro erreicht fast Vorjahresniveau. Unser Geschäftsguthaben ist um über 2 Mio. Euro angewachsen und kommt unserer mittlerweile soliden Eigenkapitalquote von knapp 25 Prozent zugute.

Unsere hohen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unserer knapp 9.000 Wohnungen sind gesichert: Fast 26 Millionen Euro haben wir in 2015 als Budget eingeplant, um unserem genossenschaftlichen Anspruch vom modernen Wohnen aus Tradition baulich und technisch weiterhin Genüge zu tun. Die hoch attraktiven Zinskonditionen, die in 2015 nochmals merkbar gesunken sind, bieten uns dafür – in Verbindung mit unserer erneut verbesserten Kapitalstruktur – sehr gute Spielräume. Unser Ziel ist es, künftig 200 Wohneinheiten pro Jahr energetisch zu modernisieren. In 2014 konnten wir das für 228 Wohnungen umsetzen. Wir haben alle unsere Wohnanlagen der 1950er- und 60er-Jahre hinsichtlich ihrer Energieverbräuche und des technisch-baulichen Zustands von Fassaden, Dächern und Fenstern analysiert, sodass wir auch die nächsten Großprojekte bedarfsgerecht definieren werden.

Ein für alle Generationen und jede Lebensphase gerechter Neubau soll unseren Bestand ergänzen.

In 2014 haben wir 34 Wohnungen fertiggestellt; in 2015 werden es voraussichtlich 40 sein. Für die Zukunft haben wir uns eine Zielmarke von jährlich ca. 70 neuen Wohneinheiten gesetzt. Nach bebaubaren Grundstücken suchen wir offensiv und versuchen, Neubaupotenziale sehr frühzeitig zu entdecken und uns von Beginn an dort einzubringen. Ein Beispiel dafür ist z. B. Stellingen mit den Überlegungen des Bezirks zur baulichen Entwicklung rund um den Sportplatzring. Leider sind die Baukosten durch den anhaltenden Bauboom in Hamburg sehr hoch. Das können wir nicht ignorieren oder anderweitig kompensieren, sondern müssen sie auf die Nutzungsgebühren für den Neubau in verantwortungsvoller Weise umlegen. Bei unseren frei finanzierten Wohnungen wird es daher bis auf Weiteres auf einen Preis von über 10 Euro/m² hinauslaufen. In der Regel entsteht in unseren Neubauten stets auch öffentlich geförderter Wohnraum für Inhaber des Paragraf 5-Scheins; beim aktuell in 2015 fertig gestellten Projekt Rimbartweg/Lokstedt sind es 40 % aller Wohnungen.

Die Quartiersentwicklung nimmt seit 2014 einen erkennbaren Stellenwert bei uns ein.

Dahinter steht eine klare Motivation: Alle bei uns wohnenden Mitglieder und ihre Angehörigen bzw. Partner sollen bei uns für möglichst jede Lebensphase ein attraktives, lebensgerechtes Wohnumfeld finden. Der demografische Wandel fordert uns hier insbesondere in puncto altersgerechtes Wohnen. Für uns ergeben sich daraus zwei konkrete Handlungsbedarfe und Ziele: Wir möchten ihnen möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben mit Versorgungssicherheit in der eigenen Wohnung ermöglichen. Denn das wünschen sich fast alle. Und wenn wir bei der Quartiersentwicklung über eine gute Versorgung von Menschen mit Hilfe- und Unterstützungsbedarfen sprechen, dann haben wir dabei nicht nur Senioren, sondern auch die Familien im Fokus. Zum Zweiten wollen wir eine lebendige Nachbarschaft und eine starke Gemeinschaft vor Ort. Denn diese kann wiederum ganz viel in genossenschaftlicher Selbsthilfe zur Versorgungssicherheit im Quartier beitragen.

Diese Art der Quartiersentwicklung werden wir mit unseren Neubau- und Modernisierungsaktivitäten verknüpfen, um unserem Auftrag der Mitgliederförderung auch in Zukunft gerecht zu werden. Nach intensiven Abwägungen haben wir daher folgende drei Pilotquartiere gewählt: Ohlsdorf, wo wir große Teile des Quartiers am Rübenkamp baulich erneuern und umgestalten. Die Langenhorner Hans-Schwenkel-Wohnanlage und die anliegende Theodor-Fahr-Straße, wo wir mit über 500 Wohnungen unseren zweitgrößten, eng zusammenhängenden Bestand nach Ohlsdorf haben. Und Stellingen, wo das Durchschnittsalter der Bewohner mit fast 60 unser Handeln fordert und die jetzt anstehende weitere Planung der Ergänzungsneubauten dafür eine wichtige Chance ist.

Für 2015 sehen wir keine besonderen Risiken, die die weitere erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Daher blicken wir uneingeschränkt positiv in die Zukunft. Daran hat die unverändert hohe Marktnachfrage nach qualitativ guten wie bezahlbaren Wohnungen in der Metropolregion Hamburg zweifellos einen maßgeblichen Anteil.

Der Vorstand dankt 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 vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Herbert Alfeld



Dirk Göttsche

***Bericht des Vorstands
über das Geschäftsjahr 2014***

Die Politik

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit den Zielmarken, jährlich 6.000 neue und davon 2.000 öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen, greift: In 2013 wurden insgesamt 6.407 Wohnungen fertiggestellt (2012: knapp 3.800). Davon sind 1.324 öffentlich gefördert. Für 2014 darf man nach Aussagen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt noch Steigerungen erwarten. Dies mag eine erste leichte Entspannung für die Gesamtsituation bringen. Die Nachfrage nach unserem genossenschaftlichen Wohnraum bleibt dennoch nachhaltig gesichert, bedingt durch die guten Lagen und Ausstattungen zu attraktiver Wohnwertmiete bei einer zugleich langfristig wachsenden Stadt Hamburg.

Politik allein schafft nicht die Lösung. Die, die es angeht, sollten mitgestalten.

Damit öffentlich geförderter Wohnungsbau für uns wirtschaftlich machbar bleibt, wünschen wir uns von der Stadt Hamburg zweierlei: Zum einen sollten die im Zuge des „Baubooms“ enorm gestiegenen Baukosten in den öffentlichen Fördervolumina ab sofort vollständig erfasst werden, um ihnen realistisch Rechnung zu tragen. Zum anderen sollten die Angebote der Hamburgischen Investitions- und Förderbank auch bei gesunkenen Zinskonditionen am Kapitalmarkt konkurrenzfähig bleiben.

Wir sind überzeugt, dass die im März 2015 vom Bund gesetzlich beschlossene Mietpreisbremse keine Verbesserung für Wohnungssuchende in begehrten Städten wie Hamburg mit sich bringt. Denn es ist anzunehmen, dass Wohnungseigentümer auf dem freien Markt, die von der Mietpreisbremse wirtschaftlich beschränkt werden, künftig ihre Investitionen für den

Neubau von Wohnungen als auch für Instandhaltung und Modernisierung ihrer Bestände einschränken werden. Mit Spannung ist zu erwarten, ob Hamburg dies stadtübergreifend oder sinnvoll für bestimmte Stadtteile umsetzt.

Das neue „Bündnis für Quartiere“ des Hamburger Senats begrüßen wir – auch, wenn es momentan noch auf die Stadtteile im Osten der Stadt ausgerichtet ist. Dass der Dialog zwischen allen wichtigen Kompetenzträgern aus Verwaltung und Politik, Wohnungsunternehmen, lokaler Wirtschaft und Bürgern unverzichtbar ist, wurde hier erkannt. Denn die Politik kann die Probleme in der Entwicklung unserer städtischen Quartiere nicht allein oder nur durch strikte Vorgaben sachgerecht lösen. Zum Wohl der Quartiere wünschen wir uns für die städtische Grundstücksvergabe bei Neubauprojekten genau so eine kooperative Herangehensweise.

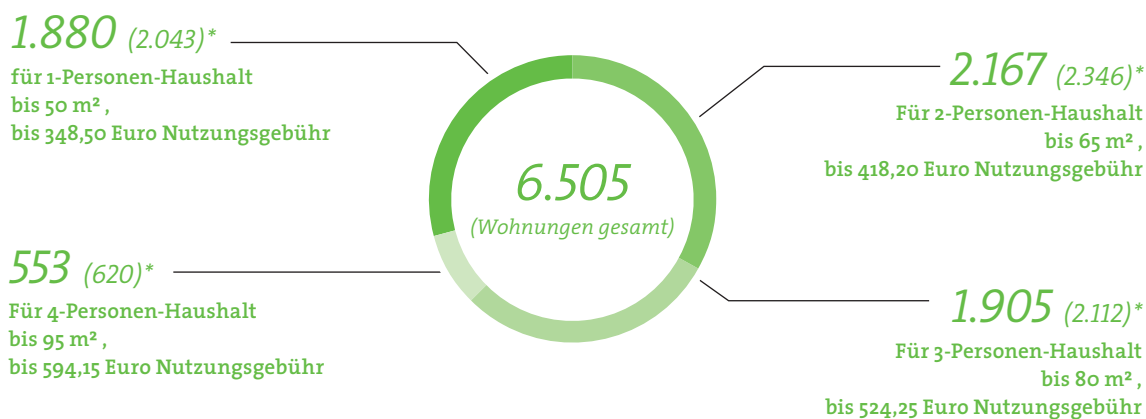
Durch besondere bundes- und europapolitische Entscheidungen sahen wir uns in 2014 erneut mit hohem, zusätzlichem Verwaltungsaufwand konfrontiert: Zum einen durch die Vorgabe zum Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen von Wohnungsunternehmen ab 1.1.2015, zum anderen durch das SEPA-Lastschriftverfahren, welches größere Anforderungen an die Abwicklung stellt als das alte deutsche Lastschriftverfahren. Darüber hinaus sorgen Maßgaben durch die Bundes- und Europapolitik dafür, dass die Baukosten weiterhin extrem ansteigen, ohne dass angemessene Effekte erzielt würden. Dies gilt insbesondere für den Klimaschutz, den man – z. B. mit der Energieeinsparverordnung oder dem Passivhaus-Standard ab dem Jahr 2020 – scheinbar ausschließlich über bzw. beim Neubau lösen will. Das Problem aber ist der erheblich umfänglichere Wohnungsbestand. Dort ansetzende Energie- und CO₂-Einsparmaßnahmen wären deutlich effektiver.

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 31.12.2014



*Vorjahreszahlen in Klammern

Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 31.12.2014



*Vorjahreszahlen in Klammern

Unsere Mitglieder

Um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen, ist die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten für ein langfristig selbstbestimmtes Wohnen im Quartier mit Versorgungssicherheit eine unserer zentralen Aufgaben. Denn unsere Mitglieder sind im Durchschnitt 50+. Dafür unabdingbar sind der Aufbau und die Führung von Strukturen aus Profis – dazu gehören Behörden, soziale Träger und Dienstleister – und freiwillig engagierten Mitgliedern und Bürgern.

Zudem gilt es, die solidarische Gemeinschaft der Selbsthilfe und das verantwortungsvolle Mit- und Füreinander in der Nachbarschaft wiederzubeleben und zu stärken. Für all das wurde im August 2014 eine neue Abteilung für Quartiersentwicklung, Sozialmanagement und Gemeinschaftspflege eingerichtet, die durch eine neue erfahrene Leitung sowie mit zwei Mitarbeitern schlagkräftig aufgestellt ist.



Auch die künftig umfanglichere Beteiligung unserer Mitglieder ist uns ein großes Anliegen.

Vom Grundsatz her regelt unsere Satzung die Zuständigkeiten in unserer Genossenschaft. Aber eine stärkere Beteiligung von Vertretern bzw. Mitgliedern bei Veränderungen birgt viel Positives für die Belebung unseres Genossenschaftsgeists und die Akzeptanz von Entscheidungen. Darüber hinaus wollen wir besonderen Betroffenen vor Ort künftig besser gerecht werden genauso wie von den Erfahrungsträgern, den Bewohnern, lernen, welche Angebote für ein lebenswertes Wohnumfeld sinnvoll sind.

*Wenn viele mitmachen,
machen wir alle vieles richtig.*

Für die Themen Quartiersentwicklung und Förderung des freiwilligen Engagements ist seit August 2014

SABINE BRAHMS verantwortlich. Die ehemalige Pflegedienstleiterin war zuvor bei der Evangelischen Stiftung Alsterdorf für „Q8“ und das Projekt „LeNA – Lebendige Nachbarschaft“ als Projektleiterin tätig.

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2014	Mitglieder		Anteile	
Stand am 01.01.2014	14.672		233.506	
Zugänge 2014				
a) durch Aufnahme	335		5.267	
b) durch Übertragung	29		711	
c) durch weitere Anteile	0	364	15.146	21.124
Abgänge 2014				
a) durch Kündigung	195		2.750	
b) durch Übertragung (davon verstorben 20)	41		711	
c) durch Ausschluss	9		143	
d) durch Tod im Geschäftsjahr	120		1.596	
e) durch Tod in früheren Jahren	11		92	
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	376	1.218	6.510
Veränderungen	-12		14.614	
Stand am 01.01.2015	14.660		248.120	

GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2014

	€	€
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2014		34.949.104,56
Abgang früherer Jahre	13.800,00	
Abgang durch Übertragung	106.598,70	
Abgang per 31.12.2014	854.795,11	-975.193,81
Zugang 2014		3.177.033,98
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2015		37.150.944,73



Gewusst?

*Wir kümmern uns
immer eine Idee mehr.
Damit aus Wohnen
Wohlfühlen wird.*

Und wenn das funktioniert, dann haben wir unsere Sache gut gemacht. Wie bei den Adolphi.

Die dreiköpfige Familie ist schon viele Jahre Mitglied bei uns. Und wohnt schon viele Jahre im Lokstedter Rimbartweg. Bislang in unseren Häusern aus den 1960er-Jahren – und seit April 2015 in unserem generationengerechten Neubau nur ein paar hundert Meter weiter. Ein Glücksfall!

Denn die Adolphi wollten nicht nur gerne mehr Platz und Komfort. Sondern dachten schon heute an morgen, an einen frühzeitigen Umzug in eine barrierearme Wohnung in einem barrierearmen Gebäude. Wo sie hoffentlich bis ins hohe Alter selbstbestimmt leben können. Idealerweise im geliebten Quartier.

Das hat geklappt – und wir freuen uns mit ihnen!

Gewusst?

Mit rund 20.000 Bewohnern managen wir eine Kleinstadt. Auch Kleinigkeiten sind uns dabei nicht zu klein.

Hilfsbereit vor Ort in vielen Lebenslagen:
Das sind **HOLGER BERGMANN** – unser dienstältester Verwalter – und seine gestandenen Verwalter-Kollegen.


Wie jeder in seinem 13-köpfigen Dienstleistungsteam hat der stellvertretende Abteilungsleiter **NORMAN MOTL** ein offenes Ohr für alles.

Für fast jeden Aspekt rund ums unbeschwerte Wohnen finden unsere Mitglieder bei uns einen Kümmerer. So vielfältig wie unsere Bewohner sind dabei auch unsere Services.

Das Waschbecken ist kaputt, weil die Parfümflasche hineingefallen ist? Wickeln wir mit der Versicherung unserer Mitglieder direkt ab und gehen dafür in Vorleistung.

Das Standard-WC hängt im Alter einfach zu niedrig? Wenn es technisch geht, tauschen wir es für unsere Mitglieder gegen ein höheres aus.

Die Heizkostenabrechnung? Machen wir selbst. Das ist für unsere Mitglieder nicht nur günstiger. Weil wir alle Werte kennen, können wir Fragen kompetent beantworten.



Hilfe zur Selbsthilfe – das leisten

MANUELA RUDOLPH und unsere Mannschaft der Quartiersentwicklung und des Sozialmanagements.

BARBARA SOLJE und ihre zwei charmanten

Mitstreiterinnen sorgen im Beratungszentrum unserer Geschäftsstelle dafür, dass sich auch jedes Nicht-Mitglied herzlich willkommen und bei der Wohnungssuche gut betreut fühlt.

Ein Auszug steht an und die Wohnungsabnahme bevor? Wir kommen schon vorher für eine Renovierungsberatung vorbei und vermitteln bei Bedarf verlässliche Handwerker mit fairen Konditionen.

Die ausgezahlte Dividende überschreitet den Freistellungsauftrag? Darauf achten wir und benachrichtigen unsere Mitglieder proaktiv.

Sie sehen: Uns fällt vieles ein, wo und wie wir helfen können. Und manchmal, wie so häufig, machen vermeintliche Kleinigkeiten den feinen Unterschied.



Gewusst?

*Wir mixen Handwerk mit Hilfsbereitschaft.
Nach diesem Rezept betreuen wir unsere
Mitglieder direkt vor ihrer Tür.*

In all unseren rund 90 Wohnanlagen gibt es sie: Unsere handwerklichen Allroundtalente, unsere Hausverwalter. Sie sind ausgebildete Elektriker, Gas- und Wasserinstallateure und

Heizungsmonteur. Sie kümmern sich aber nicht nur um den sicheren und störungsfreien Betrieb unserer technischen Gebäudeanlagen, sondern auch um unsere Mitglieder.



Keiner unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist näher dran an den kleinen und großen Sorgen der Menschen, die bei uns wohnen. Sie sind täglich vor Ort und damit nicht nur erste Ansprechpartner. Sie packen an, wenn sie

gebraucht werden – egal, ob es um einen tropfenden Wasserhahn, eine ausgefallene Heizung oder ein verstopftes WC geht. Oder auch einmal um eine schwere Einkaufstasche, die viele Treppen hoch getragen werden muss.

Die Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist das zentrale Organ unserer Genossenschaft – hier schlägt das Herz unserer Gemeinschaft.

Unter Teilnahme von 127 VertreterInnen und 23 StellvertreterInnen blickte sie am 22. Mai 2014 auf ein erfolgreich abgeschlossenes Geschäftsjahr 2013 zurück und fasste die erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Das Miteinander wird groß geschrieben.

Auch im Austausch untereinander.

Die aktuelle Amtszeit der VertreterInnen und StellvertreterInnen endet im April 2015. Die Vertreterwahl 2015 begann am 6. Januar 2015 mit der Wahlbekanntgabe durch den Wahlvorstand und wurde in der zweiten Jahreshälfte 2014 durch eine Kampagne zur Kandidatenmobilisierung eingeleitet. Hierzu wurde ein symbolträchtiges Logo in Form eines Herzens – für die Vertreterversammlung als zentrales Organ unserer Genossenschaft – entwickelt.

Seit Jahresbeginn 2014 bietet das zugängliche und in die Schiffszimmerer-Website integrierte Onlineforum für alle (Stell-)VertreterInnen eine Plattform für Dialog und Vernetzung untereinander. Die jährlichen Stadtteilzusammenkünfte, Themen-Abende zur Wohnwertmiete und Quartiersentwicklung und eine Tagestour als Dank an alle unsere so aktiven (Stell-)VertreterInnen und ihre PartnerInnen boten erneut eine Reihe von Anlässen für den gemeinsamen Austausch.

Bei den turnusgemäßen Wahlen des Aufsichtsrats durch die Vertreterversammlung ergab sich ein Wechsel: Oliver Thiele-Lorenzen, bislang Stellvertreter im Wahlbezirk Poppenbüttel, folgt auf Heike Wahsner, die nach mehr als 20 Jahren Mitarbeit im genossenschaftlichen Kontrollorgan nicht mehr kandidierte. Mario Rogalski und Dirk Burmester wurden erneut in den Aufsichtsrat gewählt.



Für die neue Amtszeit 2015–2020 wurden 210 Vertreter und 68 Stellvertreter gewählt.



Auf der Vertreterversammlung 2014 dankte Aufsichtsratsvorsitzer **REINHARD STÖPPLER** (rechts) **HEIKE WAHNSER** (links) im Namen der gesamten Genossenschaft.





Gewusst?

*Wir sind Feuer und Flamme
für eine starke Gemeinschaft –
und dieser Funke springt über.*

Dafür sorgen unsere sehr aktiven Vertreterinnen und Vertreter und eine wachsende Zahl von Mitgliedern, die sich freiwillig für „ihre“ Genossenschaft engagieren. Lebendige Nachbarschaft, Solidarität und Selbsthilfe sind kein Mythos, sondern werden von vielen im Miteinander gelebt.

Ein Beweis dafür sind die rund 150 Veranstaltungen im Jahr in unseren Wohnanlagen – allein organisiert durch Vertreterinnen und Vertreter und Mitglieder.

Seit Jahren stellen diese mit kleinem Budget, aber einer großen Portion Kreativität und Eigeninitiative einiges auf die Beine: Osterfeuer, Sommer-, Oktober- und Weinfest, Flohmarkt, Matjes- und Grünkohlessen, Gymnastik, Kinderbasteln, Laternenumzüge, Adventsbäckerei, Weihnachtsmärchen, Landpartien ins Blaue, Skatabende, Fahrradwerkstätten, Bücherstuben ... und noch vieles mehr.

Und dass die Schiffszimmerer auch in schlechteren Zeiten füreinander da sind, dafür gibt es ebenfalls genügend Beispiele: Man kauft für Nachbarn ein, die nicht mehr so gut zu Fuß sind. Man übernimmt die Treppenhausreinigung. Man betreut die Nachbarskinder in Notfällen. Man holt Expertenhilfe in Sachen Pflege und kümmert sich um Bürokratisches, wenn ein Nachbar es allein nicht mehr kann und niemanden hat, der das für ihn tut.

Ob in Winterhude, im Rahlstedter Jonni-Schacht-Weg, in der Wohnanlage Dulsberg, in Stellingen, in Ohlsdorf oder anderswo in unserer Genossenschaft: Ein gutes Miteinander und Füreinander gibt es nahezu überall.





Wie hier in unseren Eilbeker Wohnanlagen II und III machen unsere Vertreterinnen und Vertreter sowie viele Mitglieder für wenig Geld wunderbare Aktivitäten für die Nachbarschaft möglich.

Gewusst?

*Bei uns finden helfende Hände
immer Hilfe. Das macht freiwilliges
Engagement leichter.*

SCHIFFZIMMERER
GENOSSENSCHAFT

A. Ravens



In unserer Verwaltung unterstützen wir gemeinschaftliche Aktivitäten, wo und wie wir können.

Möglicherweise muss die geplante Veranstaltung von Behörden genehmigt werden? Darum kümmern wir uns.

Für die Wohnanlage werden Einladungen benötigt? Die fertigt unsere Hausdruckerei kostenlos. Vorher braucht es vielleicht noch kreative Ideen für eine schicke Grafik und einen knackigen Text. Auf Anfrage helfen unsere Mitarbeiter dabei.

Gemütliche Sitzplätze werden benötigt? Wir statten die Wohnanlage mit Festpavillons und Festzeltgarnituren aus. Auch das Ambiente soll stimmen und so gibt es von uns diverses Dekorationsmaterial – vom Luftballon bis zur Kinderwindmühle.

Und bei besonderen Wohnanlagenjubiläen sind wir mit unserem „Treffpunkt Wohn-Mobil“ inklusive eingebauter Zapfanlage und Mannschaft vor Ort.



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Damit wir auch künftig auf gut ausgebildete Fachkräfte in unseren Reihen zählen können, hat die berufliche Ausbildung bei uns einen hohen Stellenwert. Für herausragende Leistungen erhielten wir von der Handelskammer Hamburg in 2014 eine besondere Anerkennung und wurden als „Ausgezeichneter Ausbildungsbetrieb“ geehrt.

Motiviert für alles, was kommt:

unsere Schiffszimmerer-Mannschaft.

Wie schon in den Vorjahren starteten auch in 2014 wieder zwei junge angehende Immobilienkaufleute ihren beruflichen Weg bei uns.

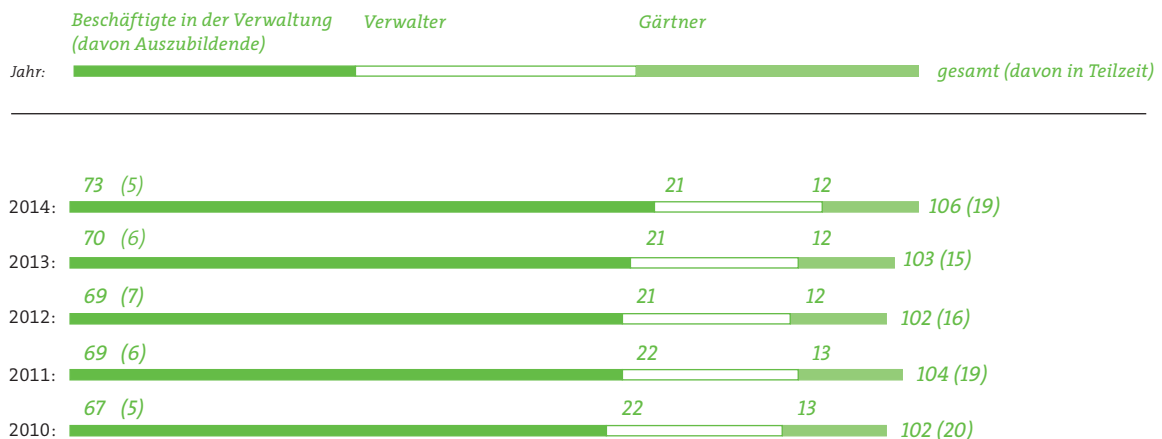
Mit unserer kompetenten Mannschaft sehen wir uns für die Herausforderungen der Zukunft gut aufgestellt. Ihre Weiterbildung liegt uns am Herzen: So können von jedem unserer Beschäftigten jährlich generell zwei Qualifizierungs-

angebote wahrgenommen werden, die gezielt zur ihrer beruflichen Entwicklung beitragen.

Zudem ist die Bereitschaft hoch, sich für unsere Genossenschaft jenseits des Büroalltags einzusetzen – zum Beispiel bei den Fest-Einsätzen unseres Treffpunktes WohnMobil am Wochenende. Viele unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind selbst Schiffszimmerer-Mitglieder.

Nicht zuletzt bieten wir in der Regel jährlich fünf bis sechs Schüler-Praktikanten bei einer sehr guten Betreuung vielfältige Einblicke in alle Unternehmensbereiche.

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen





Vorstandsvorsitzer **HERBERT ALFELD** (links) und Prokurist und Ausbildungsleiter **HOLGER MÜLLER** (rechts) mit der Auszeichnung der Handelskammer Hamburg in 2014 für herausragende Leistungen in der dualen Berufsausbildung.

Gewusst?

Wir wollen, dass unser Nachwuchs sich prima entwickelt. Und eine der Besten unter den Besten kommt von uns.

Dass wir hervorragend ausbilden, findet nicht nur die Handelskammer Hamburg. Dass unsere Auszubildenden besser als gut sind, davon konnte sich auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. überzeugen: Corinna Simon, die ihre Lehrzeit als Immobilienkauffrau bei uns im Sommer 2014 abschloss, glänzte dabei als eine der Besten in ganz Deutschland. Für diese Spitzenleistung wurde die 23-Jährige mit einem von drei Stipendien für das berufsbegleitende Bachelorstudium „Real Estate“ ausgezeichnet.





Gewusst?

*Unsere Ausbildung ist besser als gut.
Die praktische Vielfalt macht's!*





Das finden auch unser Azubis. Viele angehende Immobilienkaufleute lernen die Bandbreite des Berufs nur in der Theorie kennen. Wir vermitteln in unserem Betrieb nicht nur Praxis-Know-how zu allen Berufsschulthemen, sondern sogar noch darüber hinaus.

Bei uns arbeitet jeder Auszubildende in jeder Abteilung aktiv und eigenständig mit – von der Vermietung und Technik über die Betriebswirtschaft und Buchhaltung bis zum Sozialmanagement, der Quartiersentwicklung und Öffentlichkeitsarbeit. Und für den nötigen Perspektivenwechsel in einen ganz anderen Markt mit völlig anderen Herausforderungen sorgen wir auch: Der jährliche zweiwöchige Austausch mit der Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald ist geliebte Tradition.

Um den Nachwuchs zu finden, der wirklich zu uns passt... dabei verlassen wir uns nicht auf Zeugnisse und den ersten Eindruck aus einem Vorstellungsgespräch. Damit wir unter allen Bewerbern die Richtigen entdecken, gibt es bei uns einen schriftlichen Einstellungstest: In rund zwei Stunden wird vieles abgefragt, was gute Schüler heute von Wirtschaft und Politik wissen und in Mathe und Deutsch können sollten. Auch das logische Denken und sprachliche Ausdrucksvermögen stellen wir auf die Probe. Gerade Letzteres ist elementar, um beruflich in einer großen Wohnungsbaugenossenschaft, wie wir es sind, erfolgreich zu sein.

Unsere Wohnanlagen

Instandhaltung | Modernisierung

Modernes Wohnen aus Tradition – das ist für uns Versprechen und Anspruch zugleich. Daher haben wir in die Instandhaltung/-setzung in 2014 erneut und nochmals mehr als in den Vorjahren investiert – insgesamt 15,9 Mio. Euro (Vorjahr: 14,3 Mio. Euro). Für die energetische Modernisierung durch Wärmedämmung wurden in 2014 zusätzliche 4,5 Mio. aufgewendet (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro).

Darüber hinaus hat die Genossenschaft in 2014 mit einem Kostenaufwand von über 2,4 Mio. Euro in 244 Wohnungen Küchen und/oder Bäder modernisiert sowie im Rahmen des sogenannten Zuzahlungsprogramms, an dem die Mitglieder anteilig die Kosten mittragen, die Wohnungsausstattung verbessert (Vorjahr: 3,6 Mio. Euro; 348 Wohnungen).

Wir investieren Millionen, damit sich Tausende bei uns wohlfühlen.

Großinstandsetzung unter Denkmalschutz

Winterhude

Im Otto-Stolten-Hof wurden die seit 2012 laufenden Arbeiten mit dem 6. Bauabschnitt fortgesetzt. Für die Zukunft verbleiben noch Arbeiten an den Fassadenbauten straßenseitig (Hanssensweg 28/Stammannstraße 23) sowie an der Waschküche und allgemein zugänglichen (Keller-)Räumen.

Beide Instandsetzungsprojekte beinhalten jeweils eine aufwendige Sanierung des Fugennetzes und Fassadenmauerwerks sowie eine Erneuerung der Loggien bzw. Balkone.

Barmbek

Im Heinrich-Groß-Hof wurde im Sommer 2014 der 1. Bauabschnitt (40 der insgesamt 127 Wohnungen) begonnen. Alle Wohnungen erhalten zudem neue Fenster aus Holz in denkmalgerechter Optik und mit besonderem Schallschutz. Bis zur geplanten Fertigstellung im September 2016 folgen zwei weitere Bauabschnitte.

Energetische Modernisierung

Eilbek

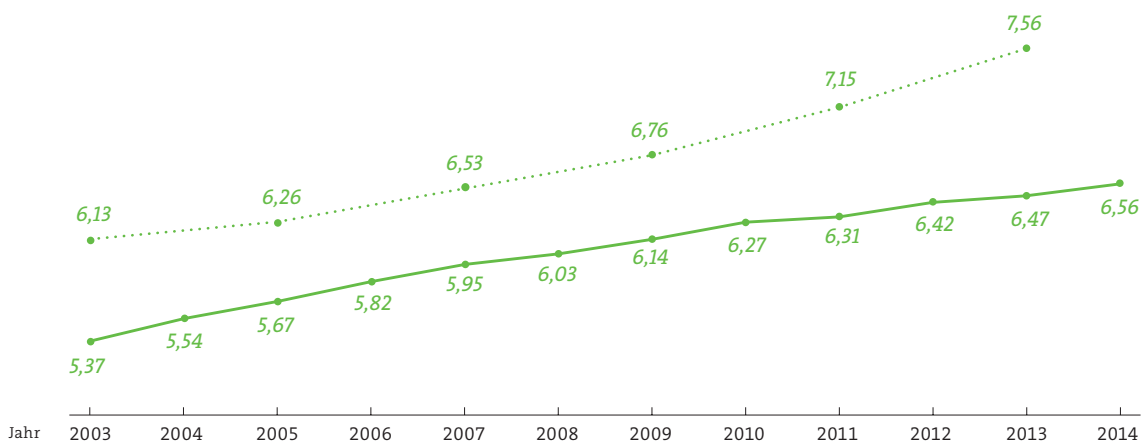
Die seit Juli 2013 laufende Wärmedämmung der Wohnanlage Eilbek II konnte planmäßig abgeschlossen werden (insgesamt 151 Wohnungen, in 2014: 104 Wohnungen). Die entsprechenden Arbeiten an der benachbarten Anlage Eilbek III sollen ab März 2015 aufgenommen werden; zwei Bauabschnitte mit 104 Wohnungen sind geplant (insgesamt 208 Wohnungen, Dauer ca. zwei Jahre). Neben der Fassadendämmung werden in Eilbek u. a. die (Keller-)Fenster ausgetauscht sowie die Balkone und Windfangelemente erneuert. Insgesamt investiert die Genossenschaft hier rund 9,2 Mio. Euro zugunsten der Verbesserung des Wohnklimas und der Energieeinsparung

Lohbrügge

Im Osten unserer Stadt wird seit 2012 die Wohnanlage Harnackring energetisch modernisiert (insgesamt 346 Wohnungen). Auch hier werden dabei die Fenster ausgetauscht. In 2014 wurde der 3. Bauabschnitt planmäßig fertiggestellt (70 Wohnungen; Restarbeiten an den Außenanlagen folgen zu Beginn 2015). Der folgende 4. Bauabschnitt ist ab März/April 2015 ange-setzt (voraussichtliches Projektende mit einem letzten 5. Bauabschnitt in 2016/2017). Insgesamt investieren die Schiffszimmerer unter Förderung durch die IFB dort 12 Mio. Euro, davon rund 9,2 Mio. Euro gezielt für die Energieeinsparung.

Unsere „Wohnwertmiete“ und Hamburger Mietenspiegel im Vergleich

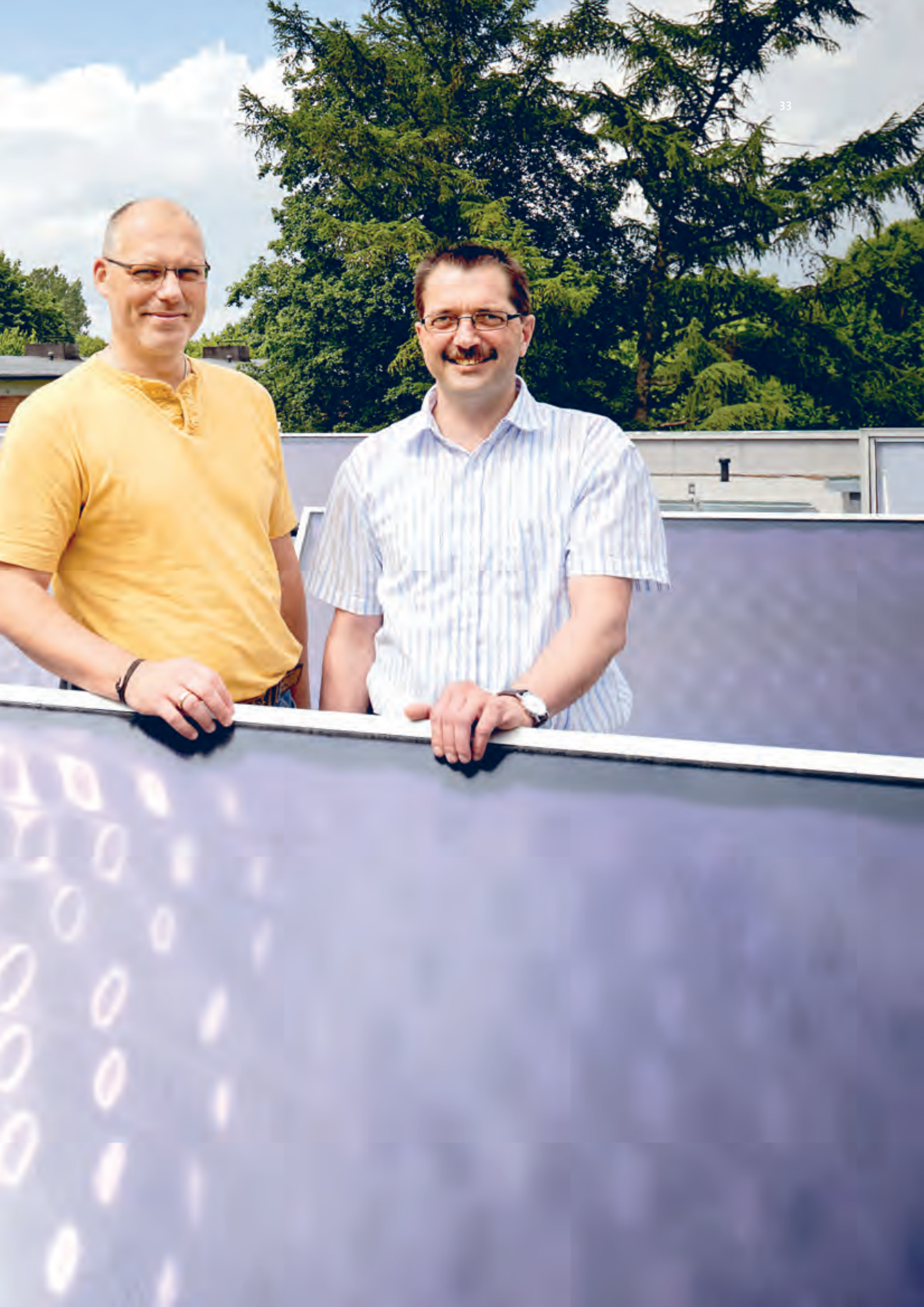
●●●●● Hamburger Mietenspiegel in Euro / m² (Ø); Der Hamburger Mietenspiegel wird nur alle zwei Jahre erhoben.
●●●●● „Wohnwertmiete“ (Grundnutzungsgebühr) preisfreier Wohnungen in Euro / m² (Ø)



Gewusst?*Wir stecken alle Energie in gute Energien –
Klima und Kosten zuliebe.*

Lange vor einer Energieeinsparverordnung haben wir schon auf erneuerbare Energien gesetzt. Glänzende Beispiele: Unsere Solaranlagen auf den Dächern unserer Ohlsdorfer Wohnanlagen. Diese erwärmen vor allem das Brauchwasser fürs Haus.

Aber die beste Technik ist nur so gut wie die Menschen dahinter: Deshalb arbeiten bei uns zwei ausgebildete Energieberater. Kai Sander (links) und Andreas Majeri (rechts) kümmern sich um die Optimierung der Energieverbräuche in unseren Wohnanlagen. Vor allem bei Neubau prüfen sie den Einsatz effizienter und umweltfreundlicher Energietechnologien. Und sie bringen ihre Expertise ein, wenn es um Energie- und Dämmkonzepte für unsere Bestandsbauten geht.



Denn häufig hilft wenig viel – so auch beim Energiemanagement unseres gesamten Wohnungsbestands. Große Einsparpotenziale erreichen wir durch geringinvestive Maßnahmen.

Dazu gehört der hydraulische Abgleich (innerhalb einer Heizungsanlage wird jeder Heizkörper auf einen bestimmten Durchfluss des warmen Wassers eingestellt, sodass sich die Wärme im Haus optimal verteilt) ebenso wie der schrittweise Ersatz von alten Heizungsumwälzpumpen durch Hocheffizienzwärmepumpen. Bereits seit 25 Jahren wird eine Vielzahl unserer Heizungsanlagen zudem witterungsbedingt geregelt. Je nach Außentemperatur stellt sich die Technik automatisch ein. Auch hier sorgt der Faktor Mensch für den Mehrwert: Denn unsere Verwalter prüfen monatlich persönlich – und nicht virtuell über das Internet – in den Heizzentralen die Einstellungen, können so direkt mögliche Systemfehler und Defekte beheben.

Hochinvestiv hingegen ist unsere energetische Gebäudemodernisierung. Für unsere Bewohner bedeutet sie ein vielfaches Plus an Behaglichkeit – bei nur einer Wohnwertstufe mehr: Wir legen nur 32 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat auf die Grundnutzungsgebühr unserer Mitglieder um, die sich an unserer Wohnwertmiete beteiligen.

ANDREAS MAJERI mit einer der neuen Hocheffizienzpumpen.





Verwalter **MARKO FISCHER** kontrolliert regelmäßig unsere große Heizungsanlage in der Langenhorner Hans-Schwenkel-Wohnanlage

Neubau | Quartiersentwicklung

Alle bei uns wohnenden Mitglieder und ihre Angehörigen bzw. Partner sollen bei uns für möglichst jede Lebensphase ein lebensgerechtes, attraktives Wohnumfeld finden. Im Rahmen von Neubau haben wir in 2014 dafür fast 20 Mio. Euro investiert.

Die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten für ein langfristig selbstbestimmtes Wohnen im Quartier mit Versorgungssicherheit wird daher eine unserer zentralen Aufgaben. Gerade beim Neubau wollen wir dies künftig verstärkt umsetzen. Denn im Bestand der 1950er- und 1960er-Jahre stoßen wir dabei an baulich-technische Grenzen.

Dabei helfen uns Kooperationen mit Organisationen, die in unserer Stadt das Zusammenleben und die Selbsthilfe unter den Menschen gezielt und gemeinnützig fördern – wie zum Beispiel die Evangelische Stiftung Alsterdorf.

Ohlsdorf | Quartier Rübenkamp

Behutsam, generationen- und lebensgerecht. So lautet unser Motto für die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung unseres Quartiers am Rübenkamp auf einer Gesamtfläche von über 45.000 m². Dieses Großprojekt wird uns noch bis voraussichtlich 2025 beschäftigen. Der Bedarf dafür zeichnete sich vor einigen Jahren deutlich ab: Die Altbauten aus den 1950er-Jahren hatten aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz und -konstruktion mittlerweile bedeutende Mängel. Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen waren nicht mehr zeitgemäß. Die jährliche Fluktuationsquote zum Zeitpunkt der Entscheidung lag bei negativ herausragenden 20 Prozent – die Wiedervermietung war sehr schwierig, die Leerstandsquote hoch. Um frühzeitig einem sozialen Gefälle innerhalb des

kleinen Quartiers entgegenzuwirken, entschieden sich die Schiffszimmerer, zu handeln.

*Auf uns kann man bauen,
wenn wir Neues bauen.*

Im Juli 2014 wurde nun schon der 3. Bauabschnitt mit dem Neubau Buekweg 11–15 fertiggestellt (34 frei finanzierte Wohnungen, eine Tiefgarage; Grundnutzungsgebühr kalt: 9,65 Euro/m² mtl.).

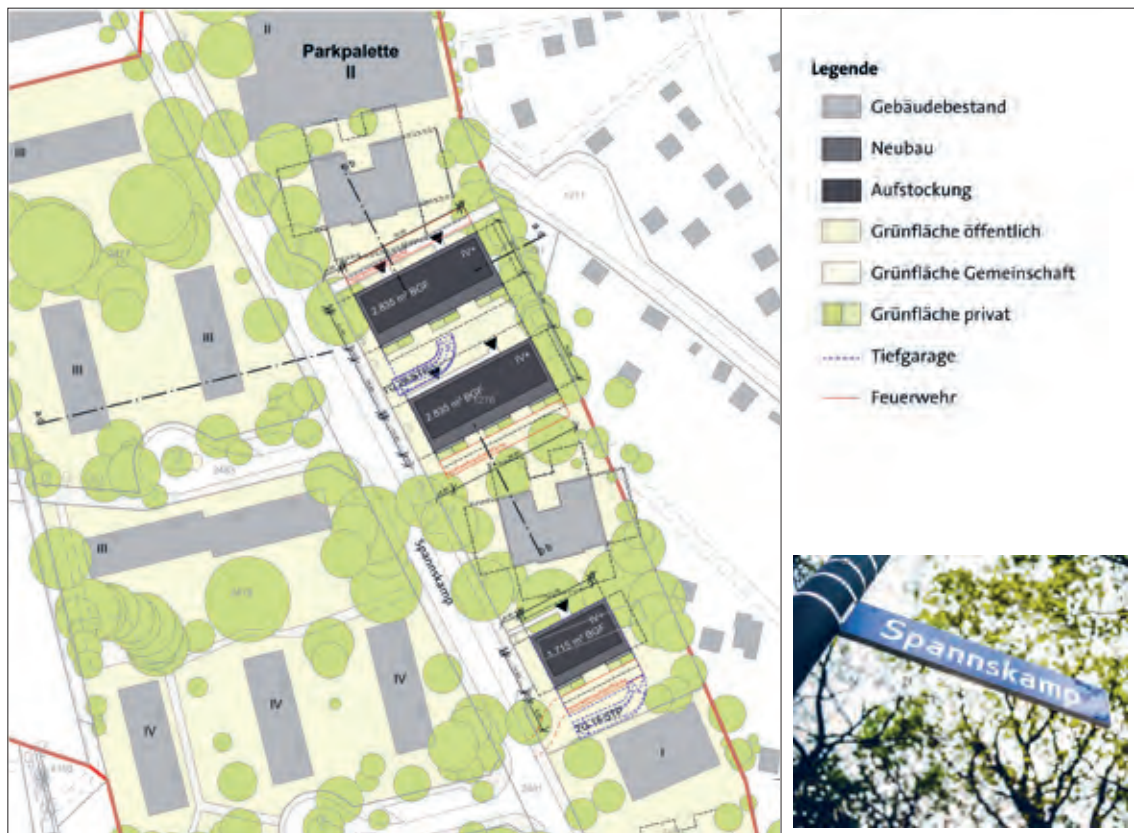
Für den 4. Bauabschnitt wurde im Februar 2015 mit dem Abriss der Häuser im Böckelweg 5–15 und Zwanckweg 6–16 begonnen. In 2015/2016 sollen dort 52 neue Wohneinheiten in drei Häusern und zwei Tiefgaragen entstehen. Der Bauantrag wurde dafür Ende 2014 eingereicht. Die gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte höhere Fluktuationsquote 2014 hängt maßgeblich mit der Vielzahl von Auszügen aus dem dortigen Altbestand zusammen. Viele der dortigen Verträge waren bereits entsprechend befristet vereinbart.

Seit August 2014 setzen die Schiffszimmerer dort zudem auf eine begleitende Quartiersentwicklung nach dem Vorbild des bewährten Modells „Q8“. Gemeinsam mit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf wird diese umgesetzt. Das Ziel: Das Viertel unter Einbezug der dort lebenden Menschen zukunftssicher, aktiv und lebenswert zu gestalten



OBEN: Visualisierungen des nächsten Neubaus im Böckelweg 5–15 und Zwanckweg 6–16 (4. Bauabschnitt)
UNTEN: Der in 2014 fertiggestellte Neubau im Buekweg 11–15 (3. Bauabschnitt)





Stellungen | Spannskamp

Im Oktober 2014 erteilte das Bezirksamt Eimsbüttel einen Bauvorbescheid für drei Neubaugebäude (vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) und zwei Tiefgaragen. Damit wird ein Angebot im Quartier entstehen, das den Bewohnern der dortigen Bestandsbauten ermöglichen soll, im Alter – oder wann immer Bedarf nach Barrierefreiheit oder besonderer Hilfe und Unterstützung auftritt – so lange wie möglich selbstbestimmt und integriert in nächster Nachbarschaft wohnen zu bleiben. Bei einem Durchschnittsalter von fast 60 Jahren im Spannskamp liegt der Bedarf nach altersgerechtem Wohnraum (vor allem bei körperlicher Eingeschränktheit) auf der Hand. Diesen können wir in Bestandsbauten aus den 1960er-Jahren aufgrund baulich-technischer Grenzen nicht schaffen. Zugleich ist der hohe Altersdurchschnitt im Spannskamp ein wichtiges Signal dafür, jüngere Familien nicht aus dem Fokus zu verlieren.

Die bedarfsorientierte Ausgestaltung der Neubauten – vom Wohnungsmix bis zu den Außenanlagen – erfolgt im Jahr 2015 unter Beteiligung der dort wohnenden Mitglieder. Diese beinhaltet u. a. das Kennenlernen gelungener und generell nachahmenswerter Wohnprojekte für Senioren bzw. für besonders Pflege- und Hilfebedürftige, eine Bewohnerbefragung sowie Arbeitsgruppen zur Freiraumgestaltung. Grob geschätzt, wird ein möglicher Baubeginn im Spannskamp im Herbst 2016 sein.



Poppenbüttel | Matthias-Streng-Siedlung

Das Bebauungsplanverfahren „Poppenbüttel 40“ stockte durch die langjährige Kontroverse um das Siedlungsbild. Seit Spätsommer 2014 gibt es einen Kompromiss: Unter Federführung von Politik und Verwaltung erarbeiteten die Genossenschaftsleitung, die lokalen Mitgliedervertreter und die Bürgerinitiative gemeinsam baugestalterische Vorgaben für den Bebauungs-Plan (B-Plan). Zuvor war bereits der zuletzt angedachte städtebauliche Erhaltungsbereich verworfen worden. Damit konnte Ende 2014 die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs durch den Bezirk Wandsbek erfolgen. Ende Januar 2015 wurde der B-Plan dann ohne Einwände und Änderungen festgestellt.

Für die künftige Baugestaltung in der Streng-Siedlung setzt der B-Plan folgende wesentliche Anforderungskriterien, u. a. die Dachart (Satteldächer) und Dachneigung (53 Grad), die Dachdeckung mit rötlichen Dachpfannen und

die Fensterart (hochstehend und mit Teilung) sowie die Verwendung von rot-braunem Ziegelmauerwerk für alle Außenwände. Zudem ist festgelegt, dass die Dächer der Hauptgebäude beiderseits mit einer Flachdachgaube zu versehen sind. Der B-Plan regelt auch, in welchem Umfang und in welcher Form in der Siedlung nachverdichtet werden darf: So ist eine hintere Grundstücksbebauung in Teilen der Siedlung zulässig. Im Frühjahr 2015 soll auf dem Grundstück Windröschenweg 6 + 8 ein freigewordener Altbau entfernt werden. Dort werden dann zwei Doppelhäuser im neuen Stil entstehen. Die architektonische Planung für dieses neue bzw. die künftigen neuen Doppelhäuser in der Streng-Siedlung wurde begonnen.



Lokstedt | Rimbeweg 1-3, 5a-c

Nachdem im August 2013 mit den Neubauarbeiten begonnen wurde, konnte im August 2014 Richtfest für die hier entstehenden 40 neuen Wohnungen gefeiert werden (2 bis 5 Zimmer zwischen 45 bis ca. 100 m²). 16 davon sind öffentlich gefördert. Die Grundnutzungsgebühr (netto kalt) für die 24 freifinanzierten Wohnungen beträgt 10,95 Euro/m². Die große Tiefgarage bietet 79 Stellplätze und hat maßgeblichen Anteil an den hohen Baukosten für das gesamte Projekt. Ende März 2015 konnte der öffentlich geförderte Teil im Rimbeweg 1-3 bezogen werden. Im April 2015 werden die Bewohner für den frei finanzierten Hausteil mit den Nummern 5a-c nachfolgen. In konsequenter Fortführung des Namens „Lokstedt“ der Bestandswohnanlage heißt die ergänzende Neubauanlage nun „Lokstedt II“.







Sasel | Petunienweg

Auf dem Grundstück der ehemaligen S-Bahntrasse Petunienweg, das direkt an unsere Grundstücke mit den Bestandsbauten im Saselberggring und Marmorweg grenzt, möchten wir bauen und es dafür erwerben. In 2014 fokussierte sich die Bebauungsüberlegung auf den nördlichen Teil. Dafür liegt dem Bezirksamt unsere Bauvoranfrage zu rund 60 generationengerechten Wohnungen vor, verteilt auf drei Mehrfamilienhäuser mit je vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage.

Die bis Sommer 2014 an uns zurückgespielten Überlegungen aus dem Anwohnerkreis und Bezirksamt hatten wir zwischenzeitlich jedoch zum Anlass genommen, eine reduzierte Alternative mit drei Vollgeschossen auf ihre Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Die Berechnung ergab: Auch diese kleinere Neubau-Variante ist für die Genossenschaft umsetzbar. Mittlerweile soll das vom Bezirksamt angekündigte Ver-

kehrgutachten im 2. Quartal 2015 erstellt werden. Erkenntnisse daraus werden in die weitere Prüfung des Neubauvorhabens einfließen. Auf dem südlichen Grundstücksteil der S-Bahntrasse bringt die Stadt Hamburg in zwei Gebäuden für die nächsten, voraussichtlich fünf Jahre minderjährige unbegleitete Flüchtlinge unter.



Hafencity | Baakenhafen

Die Bewerbung des Konsortiums aus Schiffszimmerer-Genossenschaft, der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen und Hamburg Leuchtfeuer für das Baufeld 95 im Baakenhafen wurde von der Hafencity GmbH positiv beschieden. Darauf können wir ca. 68 genossenschaftseigene Wohnungen schaffen. Diese planen wir im Mix aus Freifinanzierung und öffentlich geförderten Wohnungen sowie zum Teil auch als vollständig barrierefrei.

Hamburg Leuchtfeuer ist in unserer Stadt bekannt für seine Hospizeinrichtungen. Im Baakenhafen wird die gemeinnützige Organisation als unser Nachbar eine betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft für chronisch kranke junge Menschen und ihre Angehörigen errichten. Dieses Prinzip der Inklusion war ein zentrales Element der erfolgreichen partnerschaftlichen Bewerbung. Im Weiteren wird auch „autofreies Wohnen“ ein prägendes

Element des gemeinsamen Neubauvorhabens dort sein. Denn die Hafencity GmbH setzt im Baakenhafen sehr bewusst auf die Etablierung eines Modellquartiers für nachhaltige Mobilität. Hamburger Wohnen bringt nicht zuletzt die Baugemeinschaft „Kammerkombinat“ als Mieter mit. Mit ihrem besonderen inhaltlichen Profil will diese Gruppe mit der Ausrichtung vielfältiger Kulturveranstaltungen im gesamten Quartier originelle Impulse setzen.

Ende November 2014 unterzeichnete unser Konsortium die Anhandgabe des Grundstücks, welches uns damit vorerst nur exklusiv zur weiteren Beplanung überlassen wird. U. a. ist hierbei ein Architekturwettbewerb gefordert. Dieser wurde im 1. Quartal 2015 von uns vorbereitet und wird voraussichtlich im Sommer 2015 starten. Der Grundstückskauf selbst wird erst gegen Ende der Anhandgabeperiode verhandelt.



Gewusst?

Wir haben einen grünen Daumen und ein Herz für Kinder. Und das leben wir in unseren Außenanlagen so richtig aus.

Eine schöne Wohnung ist das eine... aber gerade in einer Großstadt machen gut gepflegte und ausgestattete Außenanlagen den Unterschied.

Und da blüht unseren Bewohnern einiges! Dafür sorgt unser eigener Regiebetrieb aus 12 festangestellten Gärtnern – geleitet vom Gärtnermeister Matthias Harms –, die mit einem

grünen Daumen und viel Liebe zum Detail zwei Drittel unserer Außenanlagen betreuen. Tatkräftige Unterstützung kommt von ausgewählten Fremdfirmen und renommierten Landschaftsarchitekten und Freiraumplanern. Auch bei Neubauten sorgt diese Mannschaft immer wieder erfolgreich dafür, dass braune Brachflächen schnell verschwinden.



Kinder, Kinder ... Unser Mitglied ist im Schnitt zwar 52 Jahre alt, aber auch viele junge Familien leben bei uns. Und das soll so bleiben!

Deshalb gibt es bei uns auch deutlich mehr Kinderspielplätze als Wohnanlagen: nämlich 30 mehr und damit ganze 120 Stück! Und weil in fast jedem Erwachsenen noch ein Kind steckt, wollen wird künftig mehr generationsgerechte

Bewegungsangebote im Freien schaffen. Eine Boule-Bahn z. B. macht auch Senioren Spaß.



In Eimsbüttel sorgten in 2014 erneut fleißige Bewohner gemeinsam mit Gartenregiebetriebsleiter **MATTHIAS HARMS** und Gärtner **TILMAN WINKLER** dafür, dass es bunt blüht.



Dass unsere Außenanlagen so gut angenommen werden, hat einen weiteren Grund: Viele unserer großen und kleinen Mitglieder gestalten diese aktiv mit – von der Bepflanzung bis zu den Spielgeräten.

Und wenn Sie selbst mit pflegen und pflanzen möchten, dann unterstützen wir Sie dabei. Auch hier gibt es vielfältige Beispiele für ein freiwilliges Engagement unserer Mitglieder. Damit es hierfür künftig immer weniger Hürden gibt, werden wir im Zuge der barrierefreieren Gestaltung unserer Quartiere mehr Hochbeete anlegen. So klappt ein „Mit-Gärtnern“ auch aus dem Rollstuhl heraus.

In Wilhelmsburg pflegen Bewohner eine auf Wunsch eingerichtete Kräuterschnecke im Hof.



In Poppenbüttel, Langenhorn und Dulsberg gibt es freiwillig zusätzliche Reinigungsaktionen der Außenanlagen.

*Bericht des Aufsichtsrats
über das Geschäftsjahr 2014*



Der Aufsichtsrat der Schiffszimmerer-Genossenschaft:

DIETMAR HAMM, DIERK VIETHEER, HILBERT HINZ, DIRK BURMESTER, ARNE BRÜGMANN, MARTINA BOSSELMANN, OLIVER THIELE-LORENZEN, MARIO ROGALSKI UND VORSITZER REINHARD STÖPPLER (v. l. n. r.)

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

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich daher der Aufsichtsrat vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und besondere Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert. Ferner hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsabläufe und Geschäftsvorfälle geprüft. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Leitlinie für den Aufsichtsrat war über Satzung und Gesetz hinaus die gemeinsam mit dem Vorstand im Jahr 2014 überarbeitete 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.

Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand darin, sich der Förderung des genossenschaftlichen Wohnens verstärkt zu widmen und dieses mit den Schwerpunkten Sozialmanagement und Gemeinschaftspflege weiter auszubauen. Dies bedeutet u. a. die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten für langfristig selbstbestimmtes Wohnen sowie die umfassende Beratung und Betreuung unserer Mitglieder in allen sozialen Belangen. Hierzu gehören insbesondere eine generationsgerechte Infrastruktur, bedarfsgerechte Wohnungsangebote sowie die Zusammenarbeit mit ambulanten sozialen Diensten und strukturierten ehrenamtlichen Engagements. Die hierfür erforderlichen organisatorischen Voraussetzungen sind bereits geschaffen worden und werden erforderlichenfalls ausgebaut werden müssen.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft und als Angebote für wohnungssuchende Mitglieder werden weiterhin Neu- und Ersatzbauten in angemessenem Rahmen erstellt, die mit hohem technischen Anspruch unter Berücksichtigung des Umweltschutzes vornehmlich bestehende Strukturen sinnvoll ergänzen oder ersetzen sollen.

Zum Wohl unserer Genossenschaftsmitglieder werden damit Kernbereiche der Genossenschaftsidee und auch unserer Genossenschaft nach wie vor gepflegt, aber auch neu belebt bzw. gestärkt. Letztlich wird sich unsere Genossenschaft auch auf diese Weise weiterhin deutlich von kommerziellen Wohnungsunternehmen abgrenzen können.

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 2014 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2014 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2014 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2014 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 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 13. April 2015

Der Aufsichtsrat

Reinhard Stöppler

Martina Bosselmann

Arne Brüggemann

Dirk Burmester

Dietmar Hamm

Hilbert Hinz

Mario Rogalski

Oliver Thiele-Lorenzen

Dierk Vietheer

Lagebericht 2014

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	54
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.....	56
2.1. Vermögenslage	56
2.2. Finanzlage.....	57
2.3. Ertragslage.....	59
3. Nachtragsbericht.....	60
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	60

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 8.884 eigene Wohnungen mit 559.790,27 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440,06 m² Wohnfläche, 110 Gewerbeobjekte mit 12.096,94 m² Nutzfläche und 3.820 Stellplätze – davon 2.476 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 2014 ist die Genossenschaft einen Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg über den Erwerb von 11 Grundstücken, die mit Erbbaurechten belegt sind, eingegangen. In 2014 zahlte die Genossenschaft zuerst einmal für 8 Grundstücke rd. 8,5 Mio. Euro. Darüber hinaus leistete die Genossenschaft Anzahlungen in Höhe von rd. 1,1 Mio. Euro für in den nächsten zwei Jahren noch zu erwerbende Erbbaurechte. In 2016 ist der vollständige Erwerb der Erbbaurechte abgeschlossen.

Anfang 2015 werden wir planmäßig 40 Wohnungen in Lokstedt fertigstellen und haben mit dem Abriss des Altbestandes für weitere 52 Wohnungen in Ohlsdorf begonnen (IV. Bauabschnitt).

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 2014 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 6,39 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 6,32 Euro im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsg Gebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 6,56 Euro je Quadratmeter (im Vergleich: Hamburger Mietspiegel 2013 mit 7,56 Euro je Quadratmeter).

Nach intensiven Abwägungen erfolgte zum 1. Januar 2015 erstmals seit fünf Jahren wieder eine Erhöhung unserer genossenschaftlichen Wohnwertmiete um durchschnittlich 3,5 Prozent. Ursächlich dafür sind die erheblichen und dauerhaften Kostensteigerungen, insbesondere bei der Wohnungsinstandhaltung. Öffentlich geförderte Wohnungen sind nicht betroffen; dort findet die Wohnwertmiete generell keine Anwendung. Für unsere Nutzer frei finanzierter Wohnungen wird die Erhöhung zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten in 2015 gültig.

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 2014 liegt bei 8,3 Prozent (Vorjahr 7,1 Prozent).

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

	Plan 2014	Ist 2014	Ist 2013
	T€	T€	T€
Sollmieten	45.588	45.390	44.806
Instandhaltungsaufwendungen	16.270	15.896	14.345
Zinsaufwendungen	10.100	9.642	10.009
Jahresüberschuss	3.823	4.096	4.487

Zwei Großmaßnahmen im Instandhaltungsbe-
reich wurden in 2014 nicht planmäßig beendet
und somit wurde der Instandhaltungsplan
nicht vollständig erreicht. Die Instandhaltungs-
aufwendungen betragen durchschnittlich
27,77 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 25,60 Euro
je Quadratmeter).

Zusätzlich wurden 4,5 Mio. Euro (Vorjahr 3,7 Mio.
Euro) für aktivierungspflichtige Modernisierun-
gen aufgewendet.

Beim Plan für die Zinsaufwendungen wurde von
einem vollständigen Erwerb der Erbbaurechte
im Jahr 2014 ausgegangen. Darüber hinaus
konnten Darlehensabschlüsse im Jahr 2014 zu
günstigeren Konditionen als erwartet erfolgen.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	342.455,1	95,3	327.319,4	94,4	15.135,7
Umlaufvermögen	16.968,7	4,7	19.516,9	5,6	-2.548,2
Bilanzsumme	359.423,8	100,0	346.836,3	100,0	12.587,5

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	89.070,9	24,8	83.976,7	24,2	5.094,2
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	12.365,1	3,4	12.128,0	3,5	237,1
Verbindlichkeiten	238.730,7	66,4	232.535,7	67,1	6.195,0
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	19.257,1	5,4	18.195,9	5,2	1.061,2
Bilanzsumme	359.423,8	100,0	346.836,3	100,0	12.587,5

Das Anlagevermögen beträgt 95,3 Prozent der Bilanzsumme. Es ist im Wesentlichen durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 5,1 Mio. Euro zu. Davon entfallen 4,1 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,2 Mio. Euro und 2,2 Mio. Euro auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,6 Prozent gestiegener Bilanzsumme 24,8 Prozent (Vorjahr 24,2 Prozent).

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

2.2. Finanzlage

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

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 3,65 Prozent gegenüber 3,96 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.

Der Cashflow wird im Wesentlichen bestimmt aus dem Jahresüberschuss sowie den Abschreibungen.

Die Deutsche Bundesbank hat uns auf Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 erneut die „Notenbankfähigkeit“ attestiert.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2014	2013
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 4.096,1	+ 4.487,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 9.591,7	+ 9.298,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	+ 237,1	+ 813,0
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+ 13.924,9	+ 14.598,5
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	- 1,2	+ 51,7
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	- 51,1	+ 813,6
Zunahme sonstiger Aktiva	- 377,5	- 31,1
Zunahme sonstiger Passiva	+ 1.112,4	+ 1.253,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 14.607,5	+ 16.686,2
Planmäßige Tilgung	- 12.270,8	- 11.906,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	+ 2.336,7	+ 4.779,3
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 2,6	+ 28,8
Ausgaben für		
Modernisierung und Neubau abzüglich Zuschüsse (einschließlich Bauvorbereitung)	- 14.907,2	- 8.835,6
Erwerb Erbbaurechte	- 9.632,0	- 11.420,0
Ausstattungsgegenstände	- 189,6	- 228,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 24.726,2	- 20.455,4
III. Finanzierungsbereich		
Fremdmittel		
Valutierung von Darlehen	+ 10.758,6	+ 6.000,0
Refinanzierung von Darlehensrückzahlungen	+ 7.707,0	+ 5.300,0
Rückzahlung von Kapitalmarkt- und öffentlichen Mitteln (einschl. Umschließung)	+ 0,0	- 5.674,3
Veränderung der Geschäftsguthaben	+ 2.193,4	+ 5.091,0
Auszahlung von Dividende 2013/2012	- 1.195,3	- 1.161,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+ 19.463,7	+ 9.555,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 2.925,8	- 6.120,7
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 2.925,8	- 6.120,7
Finanzmittelfonds am 31.12.2013 / 31.12.2012	+ 6.912,2	+ 13.032,9
Finanzmittelbestand am 31.12.2014 / 31.12.2013	+ 3.986,4	+ 6.912,2

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. Darüber hinaus werden Anfang 2015 40 Wohnungen in Lokstedt bezugsfertig werden. Für die

Neubautätigkeit in Lokstedt und den Bau des vierten Bauabschnitts in Ohlsdorf sind 21,5 Mio. Euro veranschlagt.

Des Weiteren führen wir die planmäßigen Wärmedämmmaßnahmen in Lohbrügge und Eilbek weiter fort. Für die Modernisierungsarbeiten planen wir mit Kosten von 12,0 Mio. Euro.

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

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis der laufenden Hausbewirtschaftung	4.286,7	5.937,6	-1.650,9
Außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	0,0	0,0
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	-260,3	-468,2	207,9
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	4,5	4,5	0,0
Finanzergebnis	-510,1	-509,8	-0,3
Neutrales Ergebnis	685,0	120,2	564,8
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-1,7	-495,8	494,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-108,0	-101,2	-6,8
Jahresüberschuss	4.096,1	4.487,3	-391,2

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. 1,7 Mio. Euro. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung im Anlage-**

vermögen ist geprägt durch die Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit. In der Position **Neutrales Ergebnis** sind größtenteils die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. In 2013 wurde das **Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb** durch die erstmaligen Aufwendungen für Altersteilzeit beeinflusst. In 2014 befand sich das Ergebnis wieder auf normalem Niveau.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten

sind, haben sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes nicht ergeben.

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 2015 mit Sollmieten von 45,9 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 9,7 Mio. Euro und planen die Kosten für Instandhaltung mit 15,8 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 3,5 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.

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 6. Mai 2014 abgestimmten mittelfristigen (fünfjährigen) Zukunftsplanung für die Jahre 2014 bis 2019, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird.

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

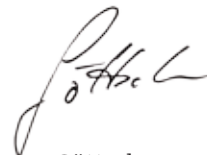
Hamburg, den 6. März 2015

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-
Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld



Göttsche

Jahresabschluss 2014

Bilanz zum 31.12.2014.....	62
Gewinn- und Verlustrechnung 2014.....	64
Anhang des Jahresabschlusses 2014	65
Gewinnverwendungsvorschlag	73

Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.318,37	28.161,07
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	330.931.187,13		320.615.561,24
2. Technische Anlagen und Maschinen	210.650,84		248.554,05
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	592.175,94		643.990,09
4. Anlagen im Bau	8.535.969,50		5.275.903,14
5. Bauvorbereitungskosten	1.002.018,38		456.688,35
6. Geleistete Anzahlungen	1.114.303,49	342.386.305,28	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
Anlagevermögen insgesamt		342.455.143,65	327.319.377,94
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		10.946.503,84	10.980.218,20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	239.390,00		261.488,62
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	288,25		140,01
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.666,15		28.438,72
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.590.139,07	1.856.483,47	1.225.900,87
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.986.411,35	6.912.199,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		179.216,62	108.524,66
Bilanzsumme		359.423.758,93	346.836.288,10

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	673.127,11		673.093,56
2. der verbleibenden Mitglieder	37.150.944,73		34.949.104,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.250,00 € (Vorjahr: 3.600,00 €)	181.668,00	38.005.739,84	190.159,67
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 410.000,00 € (Vorjahr: 450.000,00 €)	7.781.000,00		7.371.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.600.000,00 € (Vorjahr: 1.700.000,00 €)	21.800.000,00		20.200.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.141.953,24 € (Vorjahr: 2.762.981,06 €)	19.398.053,46	48.979.053,46	18.256.100,22
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.096.105,26		4.487.274,25
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.010.000,00	2.086.105,26	2.150.000,00
Eigenkapital insgesamt	89.070.898,56		83.976.732,26
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	12.365.125,00		12.128.049,00
2. Steuerrückstellungen	33.783,00		30.902,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.514.525,00	14.913.433,00	2.568.507,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.442.655,40		194.230.481,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.992.032,76		38.961.945,56
3. Erhaltene Anzahlungen	12.817.496,87		12.678.487,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	355.602,69		318.333,32
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	131,68		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.485.764,03		1.678.177,71
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 8.832,52 € (Vorjahr: 9.934,83 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 39,28 € (Vorjahr: 26,59 €)	131.744,10	255.225.427,53	87.348,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten	213.999,84		177.323,72
Bilanzsumme	359.423.758,93		346.836.288,10

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2014	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	59.400.955,13		59.711.213,62
b) aus Betreuungstätigkeit	2.610,45		2.574,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.057,75	59.447.623,33	44.859,84
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-33.714,36	23.724,28
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		147.078,18	143.426,40
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.511.709,42	1.083.674,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.774.214,24		25.542.914,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.874,63	26.786.088,87	13.246,10
Rohergebnis		34.286.607,70	35.453.313,53
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.939.773,30		4.784.720,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 782.560,43 € (Vorjahr: 933.994,67 €)	1.732.540,00	6.672.313,30	1.843.921,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.591.724,24	9.298.180,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.543.409,11	3.318.894,86
9. Erträge aus Beteiligungen		95.687,11	92.857,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.064,04	59.965,95
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 602.584,43 € (Vorjahr: 603.308,43 €)		9.641.590,13	10.008.655,05
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.982.322,07	6.351.764,11
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		108.025,61	101.248,58
14. Sonstige Steuern		1.778.191,20	1.763.241,28
15. Jahresüberschuss		4.096.105,26	4.487.274,25
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.010.000,00	2.150.000,00
17. Bilanzgewinn		2.086.105,26	2.337.274,25

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2014

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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.

A. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **Immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung (in der Regel liegt eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde).

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer.

Die Zugänge der Herstellungskosten eigener Bauten enthalten anteilige Architekten- und 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 Euro und bis zu 1.000,00 Euro betragen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser wird über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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. 6.532 Tsd. Euro.

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,45 %) mit insgesamt rd. 2.108 Tsd. Euro 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 Projekt-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 4,58 % zum 30.11.2014 zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. 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	1.050
Mitarbeiterjubiläen	440
Altersteilzeit	430
Hausbewirtschaftung / Verwaltung / Sonstiges	540

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Abweichend zu den Vorjahren wird für Jahresabschlüsse nach dem 31.12.2013 von dem Wahlrecht der Aktivierung von Zinsen für Fremdkapital in den Herstellungskosten kein Gebrauch gemacht. Die Begründung liegt in der beständig

hohen Ertragskraft unseres Unternehmens sowie in den gestiegenen und weiter ansteigenden Baukosten. Die Ausübung des Wahlrechts hat Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage. Die nicht aktivierten Zinsen für Fremdkapital belaufen sich auf rd. 48 Tsd. Euro (Vorjahr: 0 Tsd. Euro).

B. Erläuterungen zur Bilanz

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2014	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge d. Geschäftsjahres	Abgänge d. Geschäftsjahres
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	525.042,29	25.334,27	
	525.042,29	25.334,27	
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	542.606.123,46	15.913.758,80	1.073.609,97
Technische Anlagen und Maschinen	820.303,49	16.258,65	3.857,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.956.978,89	164.279,36	111.329,27
Anlagen im Bau	5.275.903,14	6.938.361,70	
Bauvorbereitungskosten	456.688,35	556.525,63	
geleistete Anzahlungen		1.114.303,49	
	551.115.997,33	24.703.487,63	1.188.796,71
Finanzanlagen			
Beteiligungen	50.520,00		
	50.520,00		
Anlagevermögen insgesamt	551.691.559,62	24.728.821,90	1.188.796,71

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert aus Neubauten, nachträglichen Herstellungskosten und dem Erwerb von Erbbaurechten.

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 31.12.2013 250.000,00 Euro. Unser Anteil beträgt 20 % gleich 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug am 31.12.2013 317.400,54 Euro. Im Jahr 2013 entstand ein Jahresüberschuss von 9.034,62 Euro.

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

Bei den **Forderungen aus Vermietung** in Höhe von 239.390,00 Euro (Vorjahr: 261.488,62 Euro) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 27.970,56 Euro (Vorjahr: 17.521,57 Euro).

Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen d. Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
	532.058,19	18.318,37	28.161,07	35.176,97
	532.058,19	18.318,37	28.161,07	35.176,97
3.689.490,94	230.204.576,10	330.931.187,13	320.615.561,24	9.287.623,85
	622.053,83	210.650,84	248.554,05	54.161,86
	1.417.753,04	592.175,94	643.990,09	214.761,56
-3.678.295,34		8.535.969,50	5.275.903,14	
-11.195,60		1.002.018,38	456.688,35	
		1.114.303,49		
0,00	232.244.382,97	342.386.305,28	327.240.696,87	9.556.547,27
		50.520,00	50.520,00	
		50.520,00	50.520,00	
0,00	232.776.441,16	342.455.143,65	327.319.377,94	9.591.724,24

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen in Höhe von 15.980,00 Euro 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 825.041,09 Euro.

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
	2014	2014	2014	2014	2014
	(2013)	(2013)	(2013)	(2013)	(2013)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	201.442.655,40 (194.230.481,06)	13.677.744,37 (13.260.965,69)	42.356.460,19 (44.626.981,66)	145.408.450,84 (136.342.533,71)	201.442.655,40 (188.230.481,06) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	37.992.032,76 (38.961.945,56)	1.126.727,90 (1.146.830,94)	4.187.079,16 (4.028.778,70)	32.678.225,70 (33.786.335,92)	36.844.096,66 (37.741.223,44) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	12.817.496,87 (12.678.487,48)	12.817.496,87 (12.678.487,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	355.602,69 (318.333,32)	355.602,69 (318.333,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	131,68 (0,00)	131,68 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.485.764,03 (1.678.177,71)	2.485.764,03 (1.678.177,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	131.744,10 (87.348,99)	131.744,10 (87.348,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	255.225.427,53 (247.954.774,12)	30.595.211,64 (29.170.144,13)	46.543.539,35 (48.655.760,36)	178.086.676,54 (170.128.869,63)	238.286.752,06 (225.971.704,50)

1) Art der Sicherheit: Grundschulden (GS)

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen 13,4 Mio. Euro 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. 229 Tsd. Euro (Vorjahr: rd. 65 Tsd. Euro) enthalten sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von rd. 454 Tsd. Euro (Vorjahr: 49 Tsd. Euro) entstanden.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen von rd. 2.900 Tsd. Euro. Es liegen bereits seit 2013 abgeschlossene Darlehensverträge für öffentliche Mittel in Höhe von 3,4 Mio. Euro vor. Davon sind rd. 1,0 Mio. Euro noch nicht geflossen.

In 2014 ist die Genossenschaft einen Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg über den Erwerb von elf Grundstücken, die mit Erbbaurechten belegt sind, eingegangen. In 2014 zahlte die Genossenschaft zuerst einmal für acht Grundstücke rd. 8,5 Mio. Euro. Darüber hinaus

leistete die Genossenschaft Anzahlungen in Höhe von rd. 1,1 Mio. Euro für in den nächsten zwei Jahren noch zu erwerbende Erbbaurechte. In 2015 ist für den Erwerb von zwei Erbbaurechten eine weitere Teilzahlung von rd. 10,5 Mio. Euro und in 2016 ist eine letzte Zahlung für den Erwerb von einem Erbbaurecht von rd. 7,2 Mio. Euro fällig. Die Finanzierung der Erbbaurechte ist mit rd. 75 Prozent durch Fremdmittel geplant.

Es bestehen Leasingverträge für verschiedene Kraftfahrzeuge (in der Regel für drei Jahre). Für 2015 ist ein Aufwand von rd. 110 Tsd. Euro zu erwarten.

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2014	2013	2014	2013
Kaufmännische Mitarbeiter	38	38	14	11
Technische Mitarbeiter	13	13	1	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	31	31	-	-
Sonstige nebenamtlich tätige Mitarbeiter	-	-	4	3
	82	82	19	15

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende (Vorjahr: 6) beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung 2014

Anfang	Zugang	Abgang	Ende
14.672	364	376	14.660

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	2.201.840,17
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	€	7.200,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	8.796.000,00

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 (stellvertretender Vorsitzer)

Bernd Grimm (bis 16.02.2014)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Reinhard Stöppler (Vorsitzer)

Dietmar Hamm (stellvertretender Vorsitzer)

Martina Bosselmann

Arne Brüggemann

Dirk Burmester

Hilbert Hinz

Mario Rogalski

Oliver Thiele-Lorenzen (ab 22.05.2014)

Dierk Vietheer

Heike Wahsner (bis 22.05.2014)

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2014 vor:

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	€	688.693,08
4% Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 34.935.304,56 =	€	1.397.412,18
Bilanzgewinn	€	2.086.105,26

Hamburg, den 6. März 2015

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld



Göttsche

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2014

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 01.01.2014 bis 31.12.2014 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 Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 10.04.2015

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 2015

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 01.06.2015

1 - NEUSTADT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Weiß	Hans-Peter	12677
Rotenberg	Gabriele	20778
Saalberg	Ines	22563
Muszynski	Hans-Joachim	25786
Klein	Karin	13275
Nicholson	Birgit	14718
Stein	Andreas	19250
Atapek-Yagan	Belma	33558
Beutel	Bettina	29250
Aydemir	Özkan	34874
Lachnit	Christl	35000
Burkart	Dagmar	29555
Manos	Simonetta	33901
Schelter	Eberhard	28140
Sterr	Christian	34838
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hartmann	Detlef-Felix	40345

2 - ST. PAULI

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

3 - ST. GEORG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Engelhard	Wolfgang	20016
Stüve	Martin	29430
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Grauert	Nicki	36433
Seidel	Dieter	20250

4 - WILHELMSBURG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hannemann	Dirk	33805
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Theophil	Arne	43940

5 - EIMSBÜTTEL I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Tackmann	Boris	22834
Dippel	Daniela	44363
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Navarro	Angelika	21658

6 - EIMSBÜTTEL II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Findik	John	30326

7 - LOKSTEDT

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

8 - STELLINGEN

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Pagenkopf	Barbara	17889
Baumann	Elsbeth	41575
Steinig	Silke	42466
Hochsprung	Matthias	22848
Magath	Victoria	43468
Rathjen	Wilfried	44110
Lindow	Thomas	41005
Gerlach	Ruth	41230
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Moritz	Miriam	41250
Ohle	Henning	30612
Berger	Carsten	32896
Kind	Kirsten	44374
Borst	Gunther	10799
Ewald	Jan-Philipp	44117
Avellis	Andreas	19266

9 - SCHNELSEN

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Bittner	Dorothea	38694
Stöppler	Birte	31279
Friedrich	Frank	44322
Siebold	Norbert	18689
Wörle	Ursula	13109
Knappe	Horst	12669
Wendt	Sören	35282
Erdland	Werner	24677
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ahrens	Olaf	39297

10 - LANGENHORN I

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

11 - LANGENHORN II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Nielsen	Heide	35406
Langermann	Werner	9909
Krause	Jens-Peter	12807
Nahler	Heinz	9977
Reichenstein-Schnell	Susanne	36454
Wiechmann	Petra	15581
Erichsen	Melanie	41316
Brott	Jürgen	19046
Basedow	Oliver-Frank	26079
Horn	Sebastian	40590

12 - GARSTEDT

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

13 - HARKSHEIDE

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

14 - AMMERSBEK

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Leiteritz	Marion	36836
Kopplow	Dirk	27385
Gerke	Roswitha	44372
Rostock	Andreas	33143
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Lütjens	Wolfgang	41845
Pump	Reiner	44341
Deyke	Monika	43480
Lüthi	Sabine	37586

15 - BERGSTEDT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Breutigam	Frank	26260
Schult	Claus-Dieter	39372
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Winkler-Bondartschuk	Anita	22592
Schmidt	Jörg	35876

16 - VOLKSDORF

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

17 - SASEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ploog	Renate	14263
Breutigam	Kim	30455
Thomen	Helga	35625
Marquardt	Dirk	39585
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Egemann	Mailin	37038
Greßner	Ehrich	18017

18 - POPPENBÜTTEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Egemann	Michael	35925

19 - RAHLSTEDT I

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

20 - RAHLSTEDT II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ludwigsen	Nicole	36820

21 - BRAMFELD

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Wendt	Detlef	16552
Berger	Marc	32895
Berger	Harald	16710
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schierstedt	Ellen	14960
Tritscher	Karin	27980
Grov	Oeyvind	16764

22 - STEILSHOOP

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ludwig	Herta Marie	27541

23 - OHLSDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schuda	Kerstin	41872
Spanuth	Michael	12324
Gerke	Elli	29262
Gronau	Ilse	11375
Maiwald	Till	41920
Steenbock	Gisela	28474
Nows	Doris	18601
Penk	Erika	35553
Lembke	Ingrid	15457
Hagenau	Günter	20440
Lohmann	Michael	42426
Seidemann	Helmut	14744
Timm-Münster	Gerda	9795
Jeschke	Dietmar	21619
Borowski	Kay	38057
Stoschus	Gerald	19556
Müller-Starkulla	Andreas	24640
Stahr	Olaf	33787
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Starkulla	Jörg	44348

24 - ALSTERDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Jacobs	Ilona	27244
Friedrich	Michaela	31759
Friedrich	Eiko	22249
Cordova	Alexandra	42021
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rühmann	Torsten	20018
Maciejewski	Jürgen	37660
Neuburg	Elfriede	14395
Hansen	Carsten	41726

25 - WINTERHUDE

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schnee	Ulrich	25684
Campbell-Chavez-Feil	Ana	44175
Froschauer	Hans-Peter	17210
Traub	Birgit	40559
Pröhl	Stefan	35515
Gül	Maike	28969
Höfler	Sabine	16785
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hildebrandt	Jonas	35607
Meusel-Tirre	Gabriele	20135
Drauschke	Peter	16677
Tesch	Michael	35798
Schulz	Ronald	27141

26 - BARMBEK I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Plautz	Wolfgang	25940
Lindow	Kathleen	39397
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Harms	Gäry	26385

27 - BARMBEK II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Jagusch	Rolf	20910
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schoof	Heike	32745

28 - BARMBEK III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Brandt	Pia	44266
Meyer	Stefan	35598
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rath	Martin	35185
Prahle	Tim	31031

29 - DULSBERG I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Haas	Rolf	29682
Cordes	Angelika	40664
Klinger	Herbert	18408
Schwarz	Thomas	19940
Hanusch	Marion	25551
Behrens	Sibylle	32012
Buschdorf	Klaus	29324
Petrovic	Milica	34267
Bruns	Hans-Jürgen	43793
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Knaack	Frank	26751
Arik	Vedat	39758
Wahlers	Carsten	43942
Szentpéteri	Klaus-Peter	36555

30 - DULSBERG II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Pietzke	Mathias	40686
Harms	Klaus-Dieter	29453
Birer	Mustafa	18525
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Borgwardt	Werner	26786
Masurat	Nino	43931

31 - EILBEK I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Niedermeyer	Carsten	39199
Daniel	Andreas	20959
Bräuner	Heino	12596
Uray	Marianne	44221
Linke	Ulrich	35635
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Mahr	Florian	30263
Lutzkat	Margareth	40613

32 - EILBEK II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Riege	Werner	16707
Zach	Charlotte	14666
Nabel	Wolfgang	15509
Schröder	Carsten	28777
Walda	Lydia	38632
Niemann	Hans-Joachim	17064
Drechsler	Dorian	43966
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Adler	Leon	42207

33 - MÜMMELMANNENBERG

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

34 - LOHBRÜGGE

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rogalski-Beeck	Karin	12408
Kohlmorgen	Silke	30867
Mahler	Monika	27837
Behnk	Jürgen	10002
Peters	Ellen	11706
Fischer	Ernst	11643
Horenburg	Hannelore	40810
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Leptin	Irmtraud	31284
Wittig	Heide	26438
Czellnik	Günther	26956
Miller	Natalie	36805
Conta	Johannes	43917
Zarzecka	Kystyna	29694

35 - BERGEDORF

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

36 - NETTELNBURG

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

37 - ALLERMÖHE I

–	–	–
---	---	---

38 - ALLERMÖHE II

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

39 - ALLERMÖHE III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Lieckfeld	Christine	23952
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Apel	Hans-Jochen	38026

40 - SCHWARZENBEK

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

99 - AUSWÄRTIGE MITGLIEDER

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Cordes	Ute	17609
Haberland	Marco	33529
Prahle	Thomas	29440
Maaß	Jutta	15375
Lühring	Dr. Norbert	30647
Rumpf	Ingrid	14851
Pütz	Stephan	29569
Ruoff	Dr. Manuel	34216
Lichten	Ernst-Rüdiger	34751
Hering	Olaf	33558
Hagener	Nico	31452
Bartsch	Elke	9524
Zimmer	Jan	20749
Jung	Roland	18439
Schubert	Yvonne	35932
Studemund	Thomas	20898
Pöhls	Margret	43977
Hagener	Jens	20885

Stremlau	Lothar	23639
Böge	Lars	36821
Schwanck	Christopher	32032
Habla	Bärbel	19414
Zauner	Michael	23927
Römer	Rena	27718
Vondey	Monika	21428
Jacobs	Heinz-Günther	42333
Grimm	Werner	20590
Vondey	Franz-Josef	21427
Gebhardt	Holte	34215
Techel	Peter	23152
Siggelkow	Bodo	22113
Münstedt	Holger	15270
Baranowski	Werner	40468
Lorenz	Ullrich	21918
Müller	Erika	35265
Brand	Rudolf	38058
Cordes	Karl-Heinz	9999
Klopp	Christoph	38618
Brümmer	Ulrich	28050
Kluckert	Stefan	36060
Martens	Dieter	25759
Lübke	Peter	34484
Fascher-Wetzel	Catharina	22149
Theuring	Gerhard	18480
Drube	Stephan	32268
Hoops	Manfred	17039
Kunstmann	Ulfried	17962

Wohnungsbestand am 1. Januar 2015 (Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwert- stufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwert- stufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwert- stufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwert- stufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,07	8	7,35	15	9,64	22	11,93
2	5,39	9	7,68	16	9,97	23	12,25
3	5,72	10	8,01	17	10,29	24	12,58
4	6,05	11	8,33	18	10,62	25	12,91
5	6,37	12	8,66	19	10,95	26	13,23
6	6,70	13	8,99	20	11,27	27	13,56
7	7,03	14	9,31	21	11,60	28	13,89

Wohnanlagen PLZ, ORT (STADTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
22949 AMMERSBEK														
VE 78 AMMERSBEK I Langenkoppel 1–19	146	-	-	50	-	-	82	-	14	-	9	ja	-	
VE 79 AMMERSBEK II Georg-Sasse-Straße 19–25	38	-	-	14	-	-	24	-	-	-	9	nein	ja	
VE 82 AMMERSBEK III Langenkoppel 20–23	35	-	-	1	-	-	14	-	20	-	9	ja	-	
22297 HAMBURG (ALSTERDORF)														
VE 19 BILSER STRASSE Bilsler Straße 20, 20a+b, 22, 24a–e	69	-	-	32	18	-	16	3	-	-	10	nein	ja, 31.12.2030	
Bilsler Straße 26, 26a+b, 28, 30a–e, 32, 32a+b, Carl-Cohn-Straße 51–57	134	-	2	39	3	-	58	16	15	1	10	ja	-	
22081 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)														
VE 4 DEHNHAIDE Dehnhaiide 5–25	97	34	-	46	-	-	17	-	-	-	7	ja	-	
VE 12 HEINRICH-GROSS-HOF Kraepelinweg 25–33, Pinelsweg 9+11, Reyesweg 24–32	127	10	-	84	22	-	11	-	-	-	6	ja	-	
22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)														
VE 9 BACHSTRASSE Bachstraße 59–69b	116	7	1	64	12	3	29	-	-	-	7	ja	-	
VE 91 BACHSTRASSE 71 Bachstraße 71	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	14	ja	-	
21033 HAMBURG (BERGEDORF)														
VE 44 BERGEDORF-WEST Friedrich-Frank-Bogen 82–88, Fockenweide 1–33	208	16	-	24	-	-	132	20	16	-	6	ja	-	
22395 HAMBURG (BERGSTEDT)														
VE 48 BERGSTEDT I Beerbuschring 1–23, 2–18	100	-	10	18	-	-	52	10	10	-	9	ja	-	
VE 77 BERGSTEDT II Bergstedter Chaussee 133–139	36	-	-	4	8	-	24	-	-	-	9	ja	-	

Wohnanlagen PLZ, ORT (STADTTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Wohn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer								Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am		
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe		anwendbar	
22115 HAMBURG (BILLSTEDT)														
VE 49 MÜMMELMANNENBERG I Max-Pechstein-Straße 1–5, Edvard-Munch-Straße 2–6, Mümmelmannsberg 61+63	64	-	-	-	32	8	18	-	6	-	6	nein	zurzeit nicht, 30.09.2023	
VE 56 MÜMMELMANNENBERG II Rahewinkel 12–26, Heideblöck 1–11	116	1	-	4	32	23	20	32	4	-	6	nein	zurzeit nicht, 31.12.2020	
22179 HAMBURG (BRAMFELD)														
VE 52 BARMWISCH Bengelsdorfstraße 24–30	56	-	-	-	28	-	-	28	-	-	5	ja	-	
Bengelsdorfstraße 18–22, Bengelsdorfstieg 2–8	107	-	16	9	16	16	34	16	-	-	5	nein	ja, 31.12.2027	
22049 HAMBURG (DULSBERG)														
VE 18 DULSBERG Hohensteiner Straße 1–13, 2–14, Memeler Straße 2–16	165	10	20	67	8	-	42	3	15	-	6	nein	ja, 31.12.2022	
Weichselmünder Straße 1–11	48	-	3	15	4	-	20	-	6	-	6	nein	ja, 31.12.2020	
Weichselmünder Straße 2–12	48	-	7	13	3	-	25	-	-	-	6	nein	ja, 31.12.2019	
Alter Teichweg 136/140	2	1	-	-	-	-	1	-	-	-	6	nein	-	
Olivaer Straße 1–9, 2–12, Zoppoter Straße 1–11, 2–8, Memeler Straße 1–7	248	28	23	141	18	-	25	4	8	1	5	ja	-	
Elsässer Straße 8+10, Dulsberg-Nord 13	29	-	3	10	1	2	-	11	2	-	5	ja	-	
VE 21 EULENKAMP Eulenkamp 47a–55b	64	-	-	20	20	-	20	-	4	-	6	ja	-	
Tiroler Straße 32–40, Eulenkamp 27–33, Nordschleswiger Straße 73–77	96	-	1	24	27	-	44	-	-	-	5	ja	-	
22089 HAMBURG (EILBEK)														
VE 47 EILBEKER WEG Rückertstraße 37, Eilbeker Weg 198, 200	17	-	-	2	2	-	7	3	3	-	9	nein	ja	
VE 125 EILBEK I Schlegelweg 9a–d, 11a–d, Rückertstraße 29–35, Eilbeker Weg 192–196	144	-	-	72	24	-	48	-	-	-	8	ja	-	
VE 126 EILBEK II Auenstraße 2a + b, 4–10, Eilbeker Weg 61a–d, 63a+b, 65a+b, 67a+b, 69a+b	151	-	-	60	67	-	21	3	-	-	8	ja	-	
VE 127 EILBEK III Eilbektal 2b–d, 4b–d, 6b–d, 8b–d, 10b–d, Maxstraße 39–43	160	17	1	96	-	-	45	1	-	-	7	ja	-	
Eilbektal 2a, 4a, 6a, 8a, 10a, Maxstraße 45	48	-	-	24	24	-	-	-	-	-	6	ja	-	
VE 128 EILBEK IV Kleiststraße 1–7, Eilbektal 80–82, Rückertstraße 48a–c, 50–56	107	-	-	69	20	12	6	-	-	-	8	ja	-	
20255 HAMBURG (EIMSBÜTTTEL)														
VE 22 SILLEMSTRASSE Schwenckestraße 14+16	16	-	-	-	16	-	-	-	-	-	8	ja	-	

Wohnanlagen PLZ, ORT (STADTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Wohn. Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar	
20257 HAMBURG (EIMSBÜTTEL) VE 22 SILLEMSTRASSE Sillestraße 2a–10b	78	6	-	42	12	-	18	-	-	-	8	ja	-
20357 HAMBURG (EIMSBÜTTEL) VE 11 MOORKAMP Moorkamp 10–28	115	2	-	80	-	-	25	-	8	-	7	ja	-
20457 HAMBURG (HAFENCITY) VE 68 HAFENCITY Am Kaiserkai 27	17	-	-	11	-	-	5	-	1	-	28	ja	-
22119 HAMBURG (HORN) VE 1 HERMANNSTAL Hermannstal 5+5a	27	3	-	24	-	-	-	-	-	-	8	nein	ja, 31.12.2018
22415 HAMBURG (LANGENHORN) VE 17 LANGENHORN Wörenstieg 33a–35, 42, Eberhofweg 93a–c, Wördenmoorweg 40–68, Eberhofstieg 2a–20, 1a–5c	293	41	1	232	4	-	12	2	1	-	7	ja	-
VE 26 REIHENHÄUSER EBERHOFSTIEG Eberhofstieg 7–23	9	-	-	-	-	-	-	9	-	-	12	nein	ja, 31.12.2020
22419 HAMBURG (LANGENHORN) VE 31 HANS-SCHWENKEL-WOHNANLAGE Parowstraße 1–5, 4–18, Theodor-Fahr-Straße 9–75, 10–52, Konjetznyastraße 1–13	477	41	6	170	1	-	194	64	-	1	8	ja	-
VE 37 THEODOR-FAHR-STRASSE Theodor-Fahr-Straße 1a–7	35	-	-	2	-	-	16	-	17	-	9	nein	ja
21031 HAMBURG (LOHBRÜGGE) VE 36 LOHBRÜGGE Harnackring 30–88, 33–71, Schärstraße 2a–4b, Häußlerstraße 3a–5b	346	52	-	59	-	12	190	33	-	-	8	ja	-
noch nicht energetisch modernisiert	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-
VE 76 BERGEDORF Wilhelm-Bergner-Straße 15–25	88	-	-	25	3	-	59	-	1	-	9	ja	-
22529 HAMBURG (LOKSTEDT) VE 33 LOKSTEDT I Rimbartweg 2–14c, 7–15d	202	24	-	67	-	9	94	-	8	-	7	ja	-
21035 HAMBURG (NEUALLERMÖHE) VE 71 ALLERMÖHE I Del-Banco-Kehre 1–5, 16+18, Ebner-Eschenbach-Weg 28–32	68	-	7	17	14	12	14	4	-	-	9	nein	ja, 31.12.2019
VE 72 ALLERMÖHE II Fanny-Lewald-Ring 39–53b	103	5	-	31	-	-	61	2	3	1	9	nein	ja

Wohnanlagen PLZ, ORT (STADTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
21035 HAMBURG (NEUALLERMÖHE)														
VE 73 ALLERMÖHE III														
Otto-Grot-Straße 74–78, Walter-Rothenburg-Weg 1–5	53	-	4	11	10	-	22	2	4	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028	
Otto-Grot-Straße 80+82, Walter-Rothenburg-Weg 7	26	-	-	5	3	-	18	-	-	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028	
20355 HAMBURG (NEUSTADT)														
VE 16 MEMELHAUS														
Breiter Gang 1–13, Rademachergang 14	64	-	12	50	2	-	-	-	-	-	7	ja	-	
20459 HAMBURG (NEUSTADT)														
VE 3 VENUSBERG														
Venusberg 10a–36, Jacobstraße 17–23, Böhmenstraße 5–17	252	-	-	115	55	2	64	-	16	-	8	ja	-	
VE 6 WINCKLERSTRASSE														
Martin-Luther-Straße 14–18a, Wincklerstraße 5+7	65	9	14	24	1	-	9	8	-	-	7	ja	-	
Wincklerstraße 11+17	45	6	4	11	12	-	12	-	-	-	6	ja	-	
VE 8 DITMAR-KOEL-STRASSE														
Ditmar-Koel-Straße 19, 32, 34	33	3	-	1	1	-	20	-	-	8	7	ja	-	
VE 10 MARTIN-LUTHER-STRASSE														
Martin-Luther-Straße 33–35, Schaarsteinweg 22	4	-	-	2	-	-	-	1	-	1	7	nein	ja, 31.12.2016	
Martin-Luther-Straße 29–33, Schaarsteinweg 22	46	-	-	32	9	-	5	-	-	-	6	ja	-	
VE 23 MARKUSSTRASSE														
Neuer Steinweg 2a–d	52	1	-	50	-	-	1	-	-	-	6	ja	-	
VE 53 GERSTÄCKERSTRASSE														
Zeughausmarkt 28	1			1							10	ja	-	
Zeughausstraße 1+3, Zeughausmarkt 27–31, Rothensoodstraße 2–8	144	-	-	45	58	5	22	14	-	-	8	nein	ja, 31.12.2020	
20459 HAMBURG (NEUSTADT)														
VE 81 DITMAR-KOEL-STRASSE 16/18														
Ditmar-Koel-Straße 16+18	17	-	-	13	-	-	4	-	-	-	7	nein	ja, 31.12.2016	
22337 HAMBURG (OHLSDORF)														
VE 7 RÜBENKAMP II														
Fuhlsbüttler Straße 591	4	1	-	-	-	-	3	-	-	-	8	ja	-	
Carpserweg 22–26, 21–25, Ballerstaedtweg 4a–c, Böckelweg 23a–c, 24, 26, Böckelweg 32–38, 29–33	126	-	-	42	54	6	24	-	-	-	7	ja	-	
Rübenkamp 264–272, Ballerstaedtweg 2a–c, Fuhlsbüttler Straße 557+559	61	-	-	31	18	6	6	-	-	-	5	ja	-	
VE 20 RÜBENKAMP I														
Rübenkamp 240–244a	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	7	ja	-	
Rübenkamp 246–258, Carpserweg 1–15, 2–16, Zwanckweg 1–13, 2+4, Böckelweg 1+3, 2–22, Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545	454	57	30	162	134	-	25	44	2	-	6	ja	-	
Wohnungen ohne Bad											5		-	
VE 30 OHLSDORF														
Fuhlsbüttler Straße 679–681	24	-	-	6	14	-	4	-	-	-	5	ja	-	

Wohnanlagen PLZ, ORT (STADTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer								Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe		anwendbar
22337 HAMBURG (OHLSDORF)													
VE 32 ILANKOPPEL Ilankoppel 1–9	28	-	-	9	-	-	19	-	-	-	7	ja	-
VE 39 WOLKAUSWEG Fuhlsbüttler Straße 623–629	60	-	16	22	16	-	6	-	-	-	7	ja	-
VE 61 BÖCKELWEG Fuhlsbüttler Straße 559–563, Böckelweg 28	21	-	-	8	3	2	7	1	-	-	9	ja	-
VE 85 FUHLBÜTTLER STRASSE Fuhlsbüttler Straße 541	17	-	1	14	-	-	2	-	-	-	10	ja	-
VE 86 BUEKWEG I Rübenkamp 260–262, Carpserweg 19	40	-	-	19	6	-	5	9	1	-	13	nein	ja, 30.04.2026
VE 87 BUEKWEG II Buekweg 5–9	30	-	-	9	-	-	12	4	5	-	13	ja	-
VE 88 BUEKWEG III Buekweg 11–15	34	-	-	14	3	-	14	-	3	-	15	ja	-
22391 HAMBURG (POPPENBÜTTEL)													
VE 15 MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG Heublink 12–14a, Strenge Weg 16+18, 24+26, 27+29, Windröschenweg 1a–c, 5–9, 10–12a	21	-	-	-	-	-	-	3	18	-	16	ja	-
Heublink 2–10, Strenge Weg 1–25, 2–14, 20+22, 28–34, Windröschenweg 1+3, 2–4	38	-	-	-	5	-	28	3	2	-	10	ja	-
VE 69 GOLDRÖSCHENWEG Windröschenweg 14, 14 a+b	6	-	-	2	-	-	2	2	-	-	14	ja	-
22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)													
VE 74 RAHLSTEDT I Nydamer Weg 32a–40b	123	-	12	23	28	12	47	-	1	-	9	ja	ja
22149 HAMBURG (RAHLSTEDT)													
VE 80 RAHLSTEDT II Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a–h	84	-	6	17	21	12	26	2	-	-	9	ja	-
20099 HAMBURG (ST. GEORG)													
VE 40 GEWERBEHOF ST. GEORG Lange Reihe 41, Koppel 34	24	-	3	13	-	1	6	-	1	-	7	nein	ja
VE 54 ST. GEORG VI St. Georgs Kirchhof 3	13	-	-	13	-	-	-	-	-	-	7	nein	ja, 31.12.2020
VE 55 ST. GEORG I Rostocker Straße 13	12	-	1	5	-	-	1	5	-	-	8	nein	ja, 31.12.2015
VE 58 ST. GEORG V Koppel 80	12	-	-	2	-	-	10	-	-	-	8	nein	ja
VE 59 ST. GEORG II Kirchenweg 2	12	1	-	5	-	-	6	-	-	-	8	nein	ja, 31.12.2016
VE 60 ST. GEORG III Rostocker Straße 16	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	7	ja	-
VE 66 ST. GEORG IV Lange Reihe 65b+67	19	-	-	3	-	-	6	-	5	5	8	ja	-

Wohnanlagen PLZ, ORT (STADTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Wohn. Einheiten	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer								Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am		
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe		anwendbar	
20359 HAMBURG (ST. PAULI)														
VE 2 WOHLWILLSTRASSE														
Wohlwillstraße 15	26	17	3	1	-	-	5	-	-	-	7	nein	ja	
Wohlwillstraße 13+17	20	-	1	-	10	-	9	-	-	-	5	ja	-	
20359 HAMBURG (ST. PAULI)														
VE 57 CLEMENS-SCHULTZ-STRASSE														
Clemens-Schultz-Straße 72	12	-	-	3	1	5	-	3	-	-	4	nein	ja, 31.12.2015	
VE 63 HEIN-HOYER-STRASSE 71														
Hein-Hoyer-Straße 71, Paulinenplatz 4	24	-	-	12	-	-	6	-	6	-	6	nein	ja, 31.12.2020	
VE 64 PAUL-ROOSEN-STRASSE														
Wohlwillstraße 1	29	-	10	14	-	-	5	-	-	-	6	nein	ja, 31.12.2016	
VE 67 HEIN-HOYER-STRASSE 67														
Hein-Hoyer-Straße 67	12	1	-	-	-	-	11	-	-	-	6	nein	ja, 31.12.2020	
22767 HAMBURG (ST. PAULI)														
VE 65 BLEICHERSTRASSE														
Bleicherstraße 16	10	1	2	3	-	-	3	-	1	-	5	nein	ja, 31.12.2015	
22395 HAMBURG (SASEL)														
VE 34 ALSTERREDDER														
Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22	99	3	-	3	-	-	70	23	-	-	9	ja	-	
Saselbergring 15+17	48	16	-	16	-	-	16	-	-	-	8	ja	-	
VE 42 HEEGBARG														
Heegbarg 89c	11	5	-	6	-	-	-	-	-	-	9	ja	-	
VE 62 MARMORWEG														
Marmorweg 2a-d	40	-	-	9	-	-	15	-	16	-	14	ja	-	
22457 HAMBURG (SCHNELSEN)														
VE 24 SCHNELSEN I														
Schiffszimmererweg 2a-8f	21	-	-	-	21	-	-	-	-	-	10	ja	-	
Schiffszimmererweg 3a-9e, Riekbornweg 9a-19b	171	-	-	73	85	-	12	-	1	-	5	ja	-	
VE 27 SCHNELSEN II														
Schiffszimmererweg 1a+b	20	-	-	8	-	-	6	2	4	-	9	nein	ja	
VE 28 SCHNELSEN IV														
Kriegerdankweg 33, Von-Herslo-Weg 24-28	51	1	6	21	6	-	12	3	2	-	9	ja	ja	
22457 HAMBURG (SCHNELSEN)														
VE 41 SCHNELSEN III														
Von-Herslo-Weg 12-22, 15-19, 23	80	-	-	-	-	12	52	12	4	-	7	ja	-	
Von-Herslo-Weg 21	54	9	9	36	-	-	-	-	-	-	6	ja	-	
22309 HAMBURG (STEILSHOOP)														
VE 29 BORCHERTRING														
Borchertring 21+23, 67-73	48	-	-	8	28	4	4	-	4	-	6	nein	zurzeit nicht, 31.12.2015	
VE 50 STEILSHOOP														
Gropiusring 14, Schreyerring 7	54	8	-	10	8	-	10	-	18	-	5	ja	-	
Gropiusring 16, Schreyerring 9	54	8	-	10	-	-	28	-	8	-	5	nein	zurzeit nicht, 30.06.2034	

Wohnanlagen PLZ, ORT (STADTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
22527 HAMBURG (STELLINGEN)														
VE 35 STELLINGEN I Spannskamp 21a-41b, 30+32	338	32	-	103	12	-	141	50	-	-	8	ja	-	
VE 45 STELLINGEN II Tierparkallee 32+34	52	8	-	44	-	-	-	-	-	-	8	ja	-	
22359 HAMBURG (VOLKSDORF)														
VE 70 VOLKSDORF Meiendorfer Weg 128a+b, Farmseener Landstraße 76, 76a-c	40	-	-	5	5	3	14	4	9	-	10	ja	-	
21107 HAMBURG (WILHELMSBURG)														
VE 5 WILHELMSBURG Fährstraße 92-106, Heinrich-Groß-Straße 1+3, 2+4	100	-	21	69	-	-	10	-	-	-	6	ja	-	
22303 HAMBURG (WINTERHUDE)														
VE 13 OTTO-STOLTEN-HOF Stammannstraße 17-23, Hanssensweg 22-28, Großheidestraße 45, Novalisweg 24+24h	69	3	-	56	1	-	3	5	1	-	8	ja	-	
Großheidestraße 35-43, 47, Novalisweg 24a-g	118	5	4	44	-	-	55	4	6	-	8	nein	ja, 31.12.2015	
22303 HAMBURG (WINTERHUDE)														
VE 14 KRANZHAUS Großheidestraße 20-30, Stammannstraße 20-24, Martin-Haller-Ring 19-22, Meerweinstraße 9-13	146	-	3	77	11	-	55	-	-	-	8	ja	-	
VE 38 SEMPERSTRASSE Semperstraße 88+90, Großheidestraße 49, Hanssensweg 19	48	3	2	15	16	-	10	1	1	-	8	ja	-	
22846 NORDERSTEDT (GARSTEDT)														
VE 46 NORDERSTEDT I Platanenweg 4-28, Rüsterweg 1-7	102	-	-	12	-	-	84	-	6	-	7	ja	-	
VE 800 SELLMANN Platanenweg 2	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	7	ja	-	
22844 NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)														
VE 43 NORDERSTEDT II Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-71	36	-	-	-	-	-	-	-	32	4	12	ja	-	
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2-30	116	-	-	32	1	8	57	17	-	1	9	nein	ja	
21493 SCHWARZENBEK														
VE 51 SCHWARZENBEK Pirschgang 1a-13, 2a-c	102	-	15	30	-	12	45	-	-	-	4	ja	-	
											9	nein	ja	
Gesamt	8.890	496	280	3.268	1.099	197	2.703	487	337	23				



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN

HAMBURG

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT

