



Geschäftsbericht 2015

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. 8, 19/20, 33, 36)

ADSG eG, Baugenossenschaft Hamburger Wohnen/Florian Krieger (S. 38/39)

ADSG eG, Baugenossenschaft Hamburger Wohnen/bof (S. 40/41)

GAWS Architekten (S. 36)

Steven Haberland (S. 26, 44)

HafenCity Hamburg GmbH (S. 37)

Gerrit Meier (S. 21)

petersen pörksen partner architekten + stadtplaner (S. 34)

Robert Schlossnickel (S. 17)

Markus Tollhopf (Titel, S. 2, 8/9, 10/11, 14/15, 16, 17, 22/23, 30, 31)

Aareon/Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (S. 25, 26, 27)

Viebrockhaus (S. 35)

Titelmotiv

Die Jungfrau mit Kranz an der heutigen Winterhuder Wohnanlage „Kranzhaus“ in der Jarrestadt erinnert an unser erstes Amtshaus auf dem Brook am Hafen und die damit verbundene Legende.

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

(Stand: 23.02.2016)

207 von den Mitgliedern
unmittelbar gewählte Vertreter
Amtszeit: 2015–2020

Vorstand

Vorsitzer
Herbert Alfeld (*1955)
Wohnungswirt

Stellv. Vorsitzter
Dirk Götttsche (*1965)
Betriebswirt

Prokuristen

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

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

Aufsichtsrat

(Stand: 25.05.2016)

Vorsitzer
Reinhard Stöppler (*1948)
Volljurist
Mitglied des Ausschusses
Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2015–2018

Stellv. Vorsitzter
Dietmar Hamm (*1964)
Fachwirt in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft
Mitglied des Ausschusses
Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2016–2019

Martina Bosselmann (*1965)
Fachwirtin in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft
Sprecherin des Ausschusses
Bau und Technik
Amtszeit: 2015–2018

Arne Brüggmann (*1963)
Bankkaufmann
Sprecher des Ausschusses
Betriebswirtschaft
Amtszeit: 2016–2019

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: 2016–2019

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 i.R.
Sprecher des Ausschusses für
Wohnungs- und Mitglieder-
angelegenheiten
Amtszeit: 2015–2018

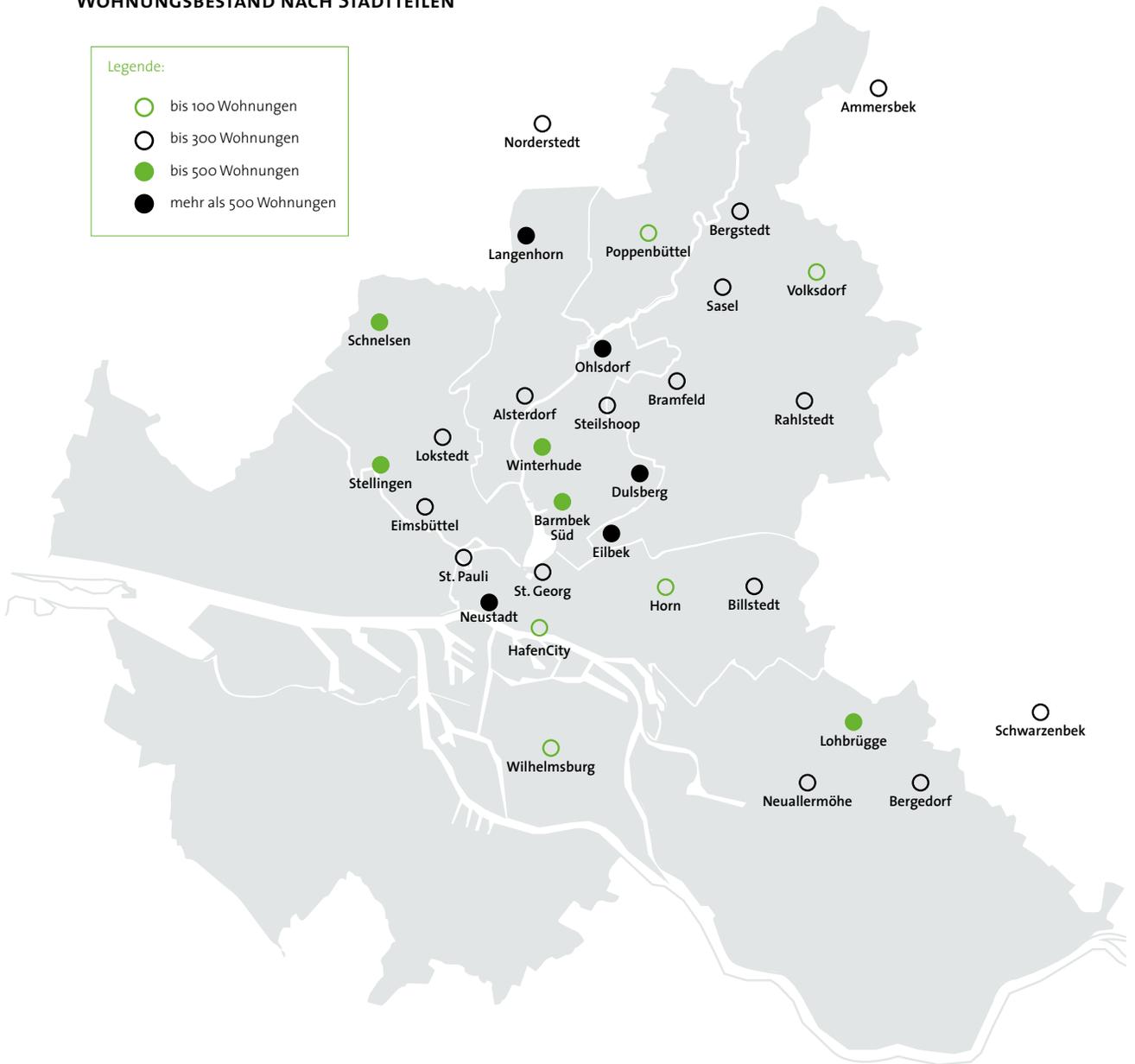
Oliver Thiele-Lorenzen (*1964)
Geschäftsführer
Mitglied des Ausschusses
Betriebswirtschaft
Mitglied des Ausschusses
Bau und Technik
Mitglied des Ausschusses für
Wohnungs- und Mitglieder-
angelegenheiten
Amtszeit: 2014–2017

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	242	Sasel	198	Schwarzenbek	102
Dulsberg	700	Neuallermöhe	250	Schnelsen	397		

Stand: 01.01.2016

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2015	2014	2013	2012	2011
Mitglieder		14.683	14.660	14.672	14.733	14.747
Bewirtschaftete Wohnungen		8.930	8.890	8.948	8.948	8.956
Sonstige Objekte wie Läden, Garagen usw.		4.020	3.967	3.918	3.870	3.975
Fertig gestellte Neubauwohnungen		40	34	0	36	42
Energetisch modernisierte Wohnungen		206	174	137	88	124
Wohnungen mit Küche-/Bad-Modernisierungen		244	244	204	178	186
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T €	60.121	59.401	59.711	59.357	58.389
Erlösschmälerungen	T €	423	536	334	347	281
davon Mietminderungen bei Instandhaltungen	T €	64	117	72	12	19
Investitionen in Instandhaltung/-setzung	T €	15.549	15.896	14.345	12.619	11.873
Investitionen in energetische Modernisierung und Umbau	T €	3.348	4.484	3.724	1.538	3.045
Investitionen in Neubau und Grundstückserwerb	T €	20.993	20.038	16.503	2.257	5.921
Bilanzsumme	T €	378.245	359.424	346.836	341.820	337.161
Geschäftsguthaben	T €	40.333	37.151	34.949	29.927	29.056
Rücklagen	T €	51.308	48.979	45.827	40.914	33.999
Rückstellungen	T €	16.190	14.913	14.727	13.101	13.744
Jahresüberschuss	T €	3.346	4.096	4.487	7.694	8.360
Cashflow nach DVFA/SG	T €	14.576	13.925	14.598	17.038	17.295
Eigenkapitalquote	%	24,7	24,8	24,2	22,1	20,2
Fluktuationsquote	%	8,0	8,3	7,1	7,4	8,2
Mitarbeiter	Ø p.a.	103	101	97	95	98
davon in Teilzeit	Ø p.a.	19	19	15	16	19
Auszubildende	Ø p.a.	6	5	6	7	6

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2015	2014	2013	2012	2011
Wohn- und Nutzfläche (inkl. aller Stellplätze)	m ²	610.158	605.868	606.852	606.780	606.124
Investitionen ins Sachanlagevermögen	T€	24.691	24.729	20.484	4.034	9.595
Ø Buchwerte Grundstücke + Gebäude	rd. €/m ²	574	546	528	517	527
Abschreibungen auf alle Gegenstände des Anlagevermögens	T€	9.818	9.592	9.298	9.153	9.306
Sollmieten für Wohnungen	T€	43.702	42.850	42.287	41.918	41.160
Zinsanteil Sollmiete	%	18,3	19,2	20,5	21,7	23,1
Kapitaldienstanteil Sollmieten	%	43,2	46,0	48,0	46,6	47,1
Mietforderungen	T€	220	239	261	256	254
Abschreibungen auf Mietforderungen	T€	90	89	98	82	72
Eingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen	T€	42	21	23	25	24
Ø Verschuldung	rd. €/m ²	415	395	384	394	398
Planmäßige Tilgungen	T€	11.632	12.271	11.906	11.352	10.784
Wohnungskündigungen		715	735	632	653	731
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (Gesamtbestand)	€/m ²	6,55	6,39	6,32	6,25	6,16
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (preisfreier Bestand)	€/m ²	6,69	6,56	6,47	6,42	6,31
Betriebskosten mtl.	€/m ²	1,97	1,99	2,04	2,11	1,88
Instandhaltungskosten mtl.	€/m ²	2,38	2,47	2,25	1,99	1,87
Ø-Alter wohnungsversorgter Mitglieder	Jahre	52,5	52,6	52,4	52,1	51,8



Inhalt

Vorwort des Vorstands	2
Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2015	5
Die Politik	6
<i>Auf gute Nachbarschaft: Mitglieder engagieren sich für Geflüchtete</i>	8
Unsere Mitglieder	12
<i>Genossenschaftliche Selbstverwaltung: Beteiligung macht's möglich</i>	14
Die Vertreterversammlung	18
<i>Freiwillig engagiert, gut qualifiziert</i>	19
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	24
<i>Ausbildung mit Weitblick: Initiative Lerninsel</i>	25
Unsere Wohnanlagen	28
Instandhaltung Modernisierung	28
<i>Baumaßnahmen und Artenschutz: Im Einklang</i>	30
Neubau Quartiersentwicklung	32
<i>Eine Stadt für alle am Wasser: Mehr Genossenschaft für die HafenCity</i>	38
Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2015	43
Lagebericht 2015	47
Jahresabschluss 2015	55
Bilanz zum 31.12.2015	56
Gewinn- und Verlustrechnung 2015	58
Anhang des Jahresabschlusses 2015	59
Gewinnverwendungsvorschlag	67
Zusammenfassendes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2015	68
Verzeichnis der Vertreter und Stellvertreter	72
Verzeichnis des Wohnungsbestands	77

Vorwort des Vorstands



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

2015 war wieder ein Meilenstein in unserer Geschichte: Am 18. November wurde unsere Genossenschaft 140 Jahre alt. Unsere heutige Größe verdanken wir unseren Mitgliedern, insbesondere denen, die nach dem 2. Weltkrieg beim Wiederaufbau unseres Wohnungsbestands aktiv mithalfen. Und die Gründungsidee von Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung leitet uns nach wie vor.

Fortschritte in der Quartiersentwicklung. Dies wurde in 2015 vor allem spürbar in unserem eingeschlagenen Weg, für unsere Mitglieder und Bewohner ein Wohnumfeld zu entwickeln, das für möglichst jede Lebensphase und jede Generation attraktiv ist. Wo es eine gute, sichere Versorgung, intakte Nachbarschaften und Inklusion gibt – und so für alle Bewohner ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter möglich wird. Nachdem wir Ende 2014 im Pilotquartier Rübenkamp mit einer systematischen Quartiersentwicklung begonnen haben, folgten in 2015 die Quartiere Spannskamp und Langenhorn II. Unsere ersten Schritte beinhalten vor allem eine vielfältige Beteiligung der Bewohner und die offensive Stärkung einer lebendigen Gemeinschaft.

Neubau als wichtiges Element für lebensgerechte Quartiere. Viele unserer Bestandswohnungen sind aus den 1950er- und 1960er-Jahren und nicht barrierearm. Ein Umbau für mehr Barrierefreiheit ist bautechnisch kaum möglich. Auch deshalb spielt Neubau für uns eine große

Rolle. Unseren Anteil von rd. 1 Prozent am Hamburger Wohnungsmarkt wollen wir halten. Ende 2014 hatten wir uns noch eine Zielgröße von rund 70 Wohneinheiten pro Jahr gesetzt. Seitens der Stadt bzw. der Bezirke gibt es aber immer häufiger erhöhte Anforderungen wie etwa Architekturwettbewerbe oder Verkehrsgutachten. Dadurch verlängert sich die Vorbereitung deutlich. Realistisch betrachtet, werden wir also in manchen Jahren mal weniger, mal mehr als 70 Wohneinheiten schaffen. Läuft alles planmäßig, werden es in 2017 wahrscheinlich 52 Wohneinheiten sein – das ist der 4. Bauabschnitt im Quartier Rübenkamp – und 71 Wohneinheiten in 2018 durch die ergänzenden Neubauten im Spannskamp.

Moderate Nutzungsgebühren. 6,69 Euro/m² netto kalt – das war 2015 die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr in unserem frei finanzierten Wohnungsbestand (im Vergleich: Hamburger Mietenspiegel 8,02 Euro/m²). Auch wenn wir zum 01.01.2015 erstmals seit 5 Jahren wieder eine Erhöhung unserer genossenschaftlichen Wohnwertmiete um durchschnittlich 3,5 Prozent durchführen mussten, sehen wir unseren genossenschaftlichen Auftrag in diesem Teilbereich nach wie vor gut umgesetzt. Blickt man gesondert auf unseren Neubau, so sehen wir uns seit Jahren mit enorm steigenden Baukosten konfrontiert, die wir zwangsläufig in der Miete mit berücksichtigen müssen. Dabei achten wir darauf, in unserem Neubauprogramm allen Mitgliedern – ob Klein-, Durchschnitts- oder Gutverdiener – gerecht zu werden.

Freiwilliges Engagement der Mitglieder und Bewohner wächst. Immer mehr (Stell-)Vertreter/-innen übernehmen immer mehr Verantwortung. Satzungsgemäß ist das keine Pflicht. Dafür sagen wir den Aktiven herzlichen Dank und unterstützen sie bestmöglich. Sehr wichtig finden wir es, die Freiwilligen mit hilfreichem Know-how für die Aufgaben zu befähigen, die sie gerne übernehmen wollen. Daher haben wir auch unser Fortbildungsangebot mit vielen neuen Wunschthemen erweitert.

Verantwortung für die Flüchtlingsherausforderung übernehmen. Auch uns betrifft das 2015 dominierende Flüchtlingsthema. Zum Solidarprinzip unserer Genossenschaft gehört auch, in allen Quartieren, in denen wir Wohnanlagen haben, ein guter Nachbar zu sein. Wenn sich unsere genossenschaftlichen Freizeitangebote für Teilnehmer aus benachbarten Flüchtlingseinrichtungen öffnen oder unsere Mitglieder vor Ort Begegnungsangebote schaffen wollen, unterstützen wir dies.

Bei frei werdenden Genossenschaftswohnungen, für die sich keine Mitglieder angemeldet haben, prüfen wir, ob auch eine Vergabe an Flüchtlinge bzw. Migrant/-innen mit Bleiberecht möglich ist. Zum Ersten ist öffentlich geförderter Wohnraum, den auch wir im Bestand haben und bei Neubau gezielt immer wieder vorsehen, mit einer Anzahl von Wohnungen verbunden,

welche an vordringlich Wohnungssuchende vergeben werden. Dazu gehören auch Migranten mit dauerhaftem Bleiberecht. Zum Zweiten regelt ein Kooperationsvertrag zwischen uns und der Stadt, dass wir eine zusätzliche Anzahl von wohnungslosen Haushalten und Dringlichkeitsfällen unterbringen.

Als Wohnungsbaugenossenschaft und Bürger dieser Stadt sehen wir uns in der Verantwortung, Wohnraum für eine bestimmte Anzahl von Migranten mit dauerhaftem Bleiberecht anzubieten und sie in unsere genossenschaftliche Gemeinschaft – und damit letztlich auch in die Gesellschaft – zu integrieren. Die Hälfte aller unserer jährlich frei werdenden Bestandswohnungen wird erfahrungsgemäß nicht von Mitgliedern nachgefragt. So können und wollen wir künftig mehr vordringlich Wohnungssuchende berücksichtigen – darunter dann auch ehemalige Flüchtlinge, die ein Bleiberecht bekommen haben. Auch bei der Planung von Neubauprojekten berücksichtigen wir dies von Beginn an.

Wirtschaftliche Kontinuität und Solidität. Die Bilanzsumme in 2015 hat sich gegenüber 2014 um 18,8 Mio. Euro auf 378,2 Mio. Euro erhöht. Unsere Rücklagen konnten wir um 2,3 Mio. Euro auf 51,3 Mio. Euro steigern. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss von rund 3,3 Mio. Euro entspricht unseren Erwartungen. Unser Geschäftsguthaben ist um 2,3 Mio. Euro angewachsen und kommt unserer Eigenkapitalquote von 24,7 Prozent zugute. Für 2016 haben wir rund 40,5 Mio. Euro als Budget eingeplant, um unseren Anspruch vom modernen Wohnen aus Tradition durch Grunderwerb, Neubau, Instandhaltung und Modernisierung umzusetzen.

Für 2016 sehen wir keine besonderen Risiken, die die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Die Nachfrage nach unserem genossenschaftlichen Wohnraum sehen wir nachhaltig gesichert, bedingt durch die guten Lagen und Ausstattungen zu attraktiver Wohnwertmiete bei einer zugleich langfristig wachsenden Stadt Hamburg. Daher blicken wir uneingeschränkt positiv in die Zukunft.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Betriebsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Herbert Alfeld



Dirk Götsche

***Bericht des Vorstands
über das Geschäftsjahr 2015***

Die Politik

Das Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ war auf einem guten Weg. Das Ziel des Hamburger Senats, jährlich den Bau von mindestens 6.000 Wohnungen zu ermöglichen, wurde voraussichtlich auch in 2015 erreicht. Im Jahr 2015 wurde der Bau von 10.132 Wohnungen genehmigt. Die Zahl der Baugenehmigungen bewegt sich somit weiterhin auf dem hohen Stand der Vorjahre.

Dass die Stadt wieder striktere Auflagen macht – wie etwa aufwendige Verkehrsgutachten oder Architekturwettbewerbe – werten wir als kontraproduktiv. Nicht zuletzt durch die erneute Verschärfung der Energieeffizienz-Vorgaben in der EnEV 2016 wird Neubau so wieder komplexer, langwieriger und wirtschaftlich unattraktiver. Unabhängig davon begrüßen wir es, dass auch unter der neuen Koalition im Senat ein Wohnungsbaukoordinator mit ausgewiesener Expertise tätig ist.

Seit Mitte 2015 hat sich die Lage durch den Zustrom an Flüchtlingen mit Bleiberecht drastisch verändert. Diese Entwicklung beeinflusst auch uns, wenngleich nicht finanziell. Da die Zahl der unversorgten Haushalte in Hamburg bereits Ende 2014 sehr hoch war (7.795 Personen), soll das im „Bündnis für das Wohnen“ festgelegte Ziel von 2.000 jährlich zu bauenden Sozialwohnungen um 300 erhöht werden; eine Förderung wurde vom Senat dafür in Aussicht gestellt. Im Herbst hat der Senat zudem den Bau von 5.600 Unterkünften für Flüchtlinge im Standard von Sozialwohnungen innerhalb eines Jahres beschlossen. Es wird darauf ankommen, dabei auf eine gute Durchmischung mit anderen Bewohnern zu achten, um eine Gettoisierung zu vermeiden. Wir sehen unsere Aufgabe künftig

darin, für alle Anspruchsgruppen mehr öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, wenn wir entsprechende Grundstücke dafür finden.

In nächster Nachbarschaft zu unseren Wohnanlagen Nydamer Weg / Rahlstedt und Beerbuschring / Bergstedt sind große Flüchtlingseinrichtungen entstanden. Den daraus erwachsenden Herausforderungen stellen wir uns. Aber ein gutes Miteinander wird nur gelingen, wenn durch Bund und Stadt mehr Geld investiert und Personal zur Verfügung gestellt wird. Die Beherbergungs-, Betreuungs- und Beschäftigungssituation muss deutlich verbessert werden, andernfalls werden sich gravierende Probleme für die Akzeptanz und Integration ergeben. Hier gilt es, einen nicht aufzuhaltenden Veränderungsprozess gemeinsam aktiv zu gestalten.

Dies gilt für die Stadtentwicklung generell: Nur durch steten Dialog und eine enge, frühzeitige Zusammenarbeit zwischen Stadt und Bezirken, ihren Behörden und der Wohnungswirtschaft können sach- und bedarfsgerechte Lösungen entstehen.

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 31.12.2015



*Vorjahreszahlen in Klammern

Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 31.12.2015



*Vorjahreszahlen in Klammern

Beerbuschring

Auf gute Nachbarschaft: Mitglieder engagieren sich für Geflüchtete

Viele unserer Mitglieder und Bewohner bringen derzeit das, was so typisch Genossenschaft ist, als bürgerschaftliches Engagement ein: Sie zeigen sich solidarisch mit den Geflüchteten, die in Hamburg auf Zeit oder dauerhaft eine neue

Heimat finden. Sie leben das genossenschaftliche Motto des Für- und Miteinanders als gute Nachbarn und bieten ihren neuen Nachbarn Hilfe zur Selbsthilfe, damit diese sich schnell selbstständig im Quartier zurecht finden.



In Sasel kümmern sich viele Mitglieder um benachbarte minderjährige unbegleitete Flüchtlinge – so auch Helga Hinz, hier beim Willkommensfest der Einrichtung im Petunienweg 100 im Sommer 2015.



Rund ein Dutzend unserer Mitglieder und Bewohner aus dem Beerbuschring haben sich mit weiteren Anrainern in der Arbeitsgemeinschaft „Gute Nachbarschaft Rodenbeker Straße“ im Verein Freundeskreis Asyl & Wohnen in Bergstedt zusammengefunden. In der direkt an ihre Wohnanlage angrenzenden Folgeunterbringung für Geflüchtete leben 360 Erwachsene und knapp 130 Kinder unterschiedlicher Ethnien.

„Der Name der AG „Gute Nachbarschaft“ ist Programm“, erklären unsere beiden langjährigen Vertreter Frank Breutigam und Claus-Dieter Schult. „Wir kümmern uns gemeinsam um Nachbarschaftskontakte, sind Anlaufstelle für Beschwerden und Sorgen seitens der Anrainer und für die Geflüchteten. Des Weiteren möchten wir helfen, den Stadtteil weiterzuentwickeln.“

Von Anfang an haben sie den direkten Dialog zu allen Anrainern gesucht, insbesondere zu denen, die der Einrichtung kritisch gegenüberstanden. Mit der AG wollen sie Mittler zwischen allen nunmehr gemeinsam an der Rodenbeker Straße lebenden Nationen sein und Konflikte verhindern bzw. schnell aus der Welt schaffen sowie Begegnungen zu beiderseitigen Erbauung ermöglichen. Also Integration in kleinen Schritten. Der Wunsch des Vereins und der AG: Die Unterkunft soll ein selbstverständlicher Teil von Bergstedt werden, da man davon ausgeht, dass sie mehrere Jahre bleibt.

„In deren Länge liegt auch die Last“, sagt Claus-Dieter Schult. „Eine der größten Herausforderungen für uns wird es sein, 15 Jahre lang alle freiwillig Engagierten im Verein und in der AG motiviert zu halten, am Ball zu bleiben und sich immer wieder um Neu- eingezogene zu bemühen.“

Bislang sind alle in der AG „Gute Nachbarschaft Rodenbeker Straße“ – Schiffszimmerer wie weitere Anwohner – enthusiastisch wie realistisch: Sie haben einen regelmäßigen Nachbarschaftstreff organisiert, wollen erreichen, dass auch die vielen verschiedenen Kulturkreise innerhalb der Einrichtung tolerant miteinander umgehen und suchen die direkten Gespräche mit den Geflüchteten. „Wir führen sie in die deutschen Gepflogenheiten ein. An erster Stelle vermitteln wir, dass jeder in Deutschland das Recht auf freie Persönlichkeitsentfaltung hat. Uns geht es zunächst gar nicht darum, dass sie alles nachvollziehen können – wichtig ist, dass sie unsere Art zu leben akzeptieren“, so Frank Breutigam.

„Was mich am meisten bewegt, sind die häufig dramatischen Einzelschicksale“, erzählt Bettina Müschen aus unserer Wohnanlage Nydamer Weg, in der sie seit Erstbezug lebt.

„Was viele der Geflüchteten erlebt haben, Krieg, Verfolgung... das ist für uns in Deutschland heute unvorstellbar. Im persönlichen Kontakt erfährt man so viel über sie als Mensch und ihre Motivation, ihre Heimat zu verlassen. Mit jedem Gespräch entsteht Nähe, Fremdheit verfliegt. Vielen ist es unangenehm, Spenden anzunehmen. Den meisten ist das Wenige, was sie auf der Flucht dabei hatten, auf dem Weg abhanden gekommen. Sie bedanken sich überschwänglich und wollen später der deutschen Gesellschaft unbedingt etwas zurückgeben“, beschreibt die Rahlstedterin ihre Erfahrungen aus der Kleiderkammer des Vereins „Meiendorf hilft!“. Dort trifft sie vor allem auf die Neuankömmlinge der Zentralen Erstaufnahme im Bargkoppelstieg, die in ihrer direkten Nachbarschaft eingerichtet wurde.

Die Meiendorfer Kleiderkammer hat bisher über 3.500 Flüchtlinge mit der nötigsten Bekleidung versorgt. Auch Kinderspielzeug, Babynahrung, Damenhygiene, Koffer, Fahrräder und Sportsachen konnten übergeben werden – dank der Großzügigkeit vieler Hamburger. Spenden annehmen, Kleidung sortieren und ausgeben ... rund 10 Wochenstunden war Bettina Müschen dafür im Einsatz. „Derzeit ist die Kleiderkammer leider ohne geeignete Räumlichkeit. Wir hoffen, bald eine neue Bleibe hier im Stadtteil zu finden. Denn die „neue“ Bekleidung sorgt ganz wesentlich für ein neues Wohlfühl nach all den Strapazen und hilft beim Ankommen.“



Unsere Mitglieder

Die wohnungswirtschaftliche Förderung unserer Mitglieder ist Zweck unserer Genossenschaft. Das Ziel von guter Lebensqualität ist damit eng verbunden, denn Wohnraum ist Lebensraum. Nicht zuletzt betrifft der demografische Wandel auch uns – unsere bei uns wohnenden Mitglieder sind derweil im Schnitt 53 Jahre alt. Somit setzen wir in der Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeldern verstärkt auf generationengerechte bzw. für alle Lebensphasen geeignete Konzepte. Familien mit Kindern genauso wie Singles, Jung genauso wie Alt sollen Nutznießer sein. Erkrankte und behinderte Mitglieder wollen wir ebenso berücksichtigen. Inklusion ist für uns das Ziel. Barrierearmut bzw. -freiheit, Versorgungssicherheit und die Teilhabe an Gemeinschaft sind wesentliche Voraussetzungen.

All dies setzen wir in der Quartiersentwicklung und dem Freiwilligenmanagement gezielt um und treiben es seit 2015 offensiv in drei Pilot-Quartieren – Rübenkamp (Ohlsdorf), Spannskamp (Stellingen) und Langenhorn II (Hans-Schwenkel-Wohnanlage/ Theodor-Fahr-Straße) – voran. Mitgliedern und Bewohnern bieten sich nicht nur dort vielfältige Beteiligungsangebote wie z. B. Befragungen, Aktionsgruppen und Ideenwerkstätten. Auch bei anderen Anlässen können Bewohner mitwirken und abstimmen – wie etwa bei der Einrichtung von Fahrradhäusern oder Kfz-Außenstellplätzen.

Seit Anfang 2015 gibt es ein neues Angebot für unsere Mitglieder: Diese können ihren Urlaub in den Gästewohnungen anderer Genossenschaften verbringen – in verschiedenen Regionen Deutschlands, komplett möbliert und zu einem

günstigen Preis. Dies wurde durch eine **Kooperation mit der „Gästewohnungsdatenbank“ der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.** möglich.

Im Herbst 2015 fiel die Entscheidung zur **ersten genossenschaftseigenen Gästewohnung im Venusberg 36**. Für uns gehört eine Gästewohnung zu einer zeitgemäßen Mitgliederförderung, die bedarfsgerechte Lösungen über das reine Wohnen hinaus beinhaltet. Viele andere Wohnungsbaugenossenschaften bieten dies ebenfalls.

Als Standort sind vor allem die Stadtviertel sinnvoll, in denen wir die größten Wohnungsbestände haben, wozu die Neustadt gehört. Dann können möglichst viele Mitglieder vor Ort profitieren bzw. deren auswärts lebende Familien, Freunde und Bekannte, die so gut und günstig in nächster Nähe übernachten können. Zugleich soll eine Gästewohnung unseren Wohnungsbestand nicht verringern. Weil ein bislang im Dachgeschoss des Venusberg 36 ansässiges Gewerbe kündigte, ergab sich die Gelegenheit. Ab voraussichtlich August 2016 wird die Gästewohnung dort bezugsfertig sein.

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2015	Mitglieder		Anteile	
Stand am 01.01.2015	14.660		248.120	
Zugänge 2015				
a) durch Aufnahme	383		6.066	
b) durch Übertragung	41		810	
c) durch weitere Anteile	0	424	15.419	22.295
Abgänge 2015				
a) durch Kündigung	208		2.889	
b) durch Übertragung (davon verstorben 32)	54		810	
c) durch Ausschluss	5		52	
d) durch Tod im Geschäftsjahr	108		1.785	
e) durch Tod in früheren Jahren	26		357	
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	401	1.270	7.163
Veränderungen	23		15.132	
Stand am 01.01.2016	14.683		263.252	

GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2015

	€	€
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2015		37.150.944,73
Abgang früherer Jahre	53.550,00	
Abgang durch Übertragung	121.500,00	
Abgang per 31.12.2015	897.798,61	-1.072.848,61
Zugang 2015		3.356.844,78
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2016		39.434.940,90



Wohn- & offene
Pflege- & offene
Gemeinst. Wachen
8 Pers. Wel
Ges. we
sch. we
mit l. ex
Ver
inne
Bestä
ore
90s
100

Parkplatz

Baugesamtheit/Anzahl	1.000
Wohnfläche (m ²)	1.000.000
Anzahl 1,5-Zimmer-Wohnungen (ca. 30 m ²)	10.000
Anzahl 2,5-Zimmer-Wohnungen (ca. 45 m ²)	20.000
Anzahl 3,5-Zimmer-Wohnungen (ca. 60 m ²)	20.000
Anzahl 4,5-Zimmer-Wohnungen (ca. 80 m ²)	4.000
Anzahl Wohnungen gesamt	54.000
Anteil geförderter Wohnungen	ca. 20%
Verfügbare Wohnungen	ca. 10

Genossenschaftliche Selbstverwaltung: Beteiligung macht's möglich

Informieren. Konsultieren. Kooperieren. Beteiligung kennt viele Formen. Für unsere Genossenschaft ist die Beteiligung unserer Mitglieder ein großes Anliegen, können wir doch so einen elementaren Grundsatz unserer Rechtsform – die Selbstverwaltung – für alle Mitglieder erlebbarer machen.

Der Mehrwert: Es kommen gute Entscheidungen zustande, die in der Genossenschaft allgemein und bei besonders betroffenen Mitgliedern Akzeptanz finden. Mitglieder bekommen zudem Einblicke in die Herausforderungen der Arbeit von Vorstand und Verwaltung – und diese wiederum lernen die Wünsche und Be-

dürfnisse der Mitglieder kennen, die von Quartier zu Quartier unterschiedlich sein können. Man entwickelt Verständnis füreinander, es entsteht Vertrauen ineinander.

Gute Beteiligung zeichnet sich dadurch aus, dass sie frühzeitig und kontinuierlich entlang von bestimmten Phasen oder Meilensteinen erfolgt, z. B. beim Neubauprozess. Dass sie transparent ist und nachvollziehbar angelegt. Und nicht zuletzt sollten Erwartungen über Mitgestaltungsspielräume und Entscheidungsprozedere geklärt sein und alle Beteiligten sich konstruktiv einbringen.



Auf vier Planungswerkstätten konnten in 2015 unsere Spannskamper Bewohner und Mitglieder ihre Wünsche, Sorgen und Hinweise zum geplanten Neubau und der Entwicklung ihres Quartiers einbringen.



Auch der Auftakt der Quartiersentwicklung in unserem Wahlbezirk Langenhorn II war von Information und Austausch geprägt (Juli 2015).

Meinungen und Bedürfnisse austauschen, zuhören und besser entscheiden: Konsultation.

Stellung nehmen, Sorgen und Kritik loswerden können – dazu laden wir unsere Mitglieder mit Hilfe unterschiedlicher Instrumente ein.

Unsere genossenschaftliche Selbstverwaltung funktioniert formal über die dafür eingesetzten Organe Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand. Sie werden aus der Mitgliedschaft heraus gewählt bzw. durch Mitglieder besetzt. Diese Organe lenken die Geschicke der Genossenschaft. Damit auch das einzelne Mitglied ohne ein solches Amt daran teilhaben kann, bieten wir viele und immer mehr Möglichkeiten.

Wissen vermitteln, besser verstehen: Information.

Neben unseren vielfältigen Rundschreiben und der Berichterstattung via Mitgliederzeitschrift, Website sowie Geschäftsbericht sind es vor allem unsere themenbezogenen Veranstaltungen zu Vorhaben der energetischen Modernisierung, zu Neubau und Quartiersentwicklung, die für gezielte Information betroffener Mitglieder sorgen. Egal über welchen Kanal oder welche Plattform: Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern die Fakten, Hintergründe und Zusammenhänge zu relevanten Aktivitäten verfügbar und transparent zu machen. Ein ganz besonderes informatives Format sind übrigens auch unsere Wohnprojektetouren: Über eine organisierte Besichtigung verschiedener beispielhafter altersgerechter Wohnformen in Hamburg bieten wir interessierten Mitgliedern die Möglichkeit, sich dazu eine Meinung bilden zu können.

Dafür setzen wir zum einen unsere Nutzer- und Bewohnerbefragungen ein, die wir in größerem Umfang im Zuge von Quartiersentwicklung – so auch in 2015 in den Quartieren Rübenkamp, Spanskamp und Langenhorn II – sowie auch in kleinem Umfang zu ganz konkreten Fragestellungen durchführen, etwa beim geplanten Bau von Fahrradhäusern in einzelnen Wohnanlagen. Zum anderen gehört auch ein Format für den persönlichen Dialog zwischen Vertreterschaft, Vorstand und Verwaltung dazu: nämlich unsere jährlichen Stadtteilzusammenkünfte. Aber auch auf den bereits erwähnten thematischen Info-Veranstaltungen bieten wir stets Zeit und Raum für den Meinungsaustausch. Die Aufgabe von Verwaltung und Vorstand besteht darin, aktiv zuzuhören und alles wichtige Gehörte bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.



Auf den jährlichen Stadtteilzusammenkünfte ist Zeit für ausgiebige Gespräche mit unseren (Stell-)Vertreter/-innen.

Mitsprache und Mitwirkung, gemeinsam gestalten: Kooperation.

Kooperation bedeutet, dass unsere Mitglieder in bestimmten Planungsprozessen in den Möglichkeiten und Grenzen der jeweiligen Verfahrensebene mitreden und mitgestalten können. Daraus resultiert in der Regel eine intensive Zusammenarbeit zwischen beteiligten Mitgliedern und Verwaltung sowie teilweise noch einbezogenen Fachleuten wie Architekten und Partnern wie sozialen Trägern. Ein Erfolgsfaktor hierbei ist, dass die beteiligten Mitglieder von vornherein wissen, welche Fragestellungen im Planungsprozess zur Entscheidung stehen und wann eine Beteiligung endet. In Teilen können wir sogar die beteiligten betroffenen Mitglieder selbst entscheiden lassen, z. B. in Form von Abstimmungen über Standorte von Fahrradhäusern in der Wohnanlage. Kooperative Formate, die wir primär einsetzen, sind Planungswerkstätten zu Neubau, Außenanlagengestaltung und Aspekten der Quartiersentwicklung wie etwa im Quartier Spannskamp im Jahr 2015. Im Quartier Rübenkamp haben sich alternativ Aktionsgruppen selbst organisiert und erarbeiten eigenständig Vorschläge, die sie beizeiten an unsere Verwaltung spielen.



Sabine Brahms, Abteilungsleiterin unseres Quartiers- und Freiwilligenmanagements

„Für unsere Mitgliederbeteiligung gibt es konkrete Leitplanken. Es gilt, auf Wirtschaftlichkeit zu achten, rechtliche und technische Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen, das Gemeinschaftswohl steht im Vordergrund und nicht zuletzt müssen wir bei allem unsere Zukunftsplanung im Blick behalten. Hieran müssen sich Vorstand und Verwaltung bei all ihren Planungen orientieren und somit auch die Mitglieder.“



Immer wenn es möglich und sinnvoll ist – wie auch hier in Rahlstedt zur Umgestaltung der Außenanlage – bieten wir unseren Bewohnern Möglichkeiten zur Mitgestaltung.

Die Vertreterversammlung

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

Unter Teilnahme von 144 (Stell-)Vertreter/-innen blickte sie am 28. Mai 2015 auf ein erfolgreich abgeschlossenes Geschäftsjahr 2014 zurück und fasste die erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Die letzte Amtszeit der (Stell-)Vertreter/-innen endete im April 2015. Die Vertreterwahl 2015 begann am 6. Januar 2015 mit der Wahlbekanntgabe durch den Wahlvorstand. Am 28. März standen für die kommende Amtsperiode (bis 2020) 210 neue Vertreter/-innen und 68 Stellvertreter/-innen fest.

Für die Mehrheit der Gewählten (65 Prozent) ist diese Funktion kein Neuland mehr, sie waren schon in der vergangenen Amtsperiode aktiv und wurde nun wiedergewählt. Bei den Stellvertretern hingegen übernehmen fast zwei Drittel der Gewählten erstmals diese ehrenamtliche Aufgabe. In den ‚bewohnten‘ Wahlbezirken wurde die maximal mögliche Anzahl von Vertretern zu 97 Prozent erreicht. Die Anzahl der Stellvertreter hätte höher ausfallen dürfen. Der Frauenanteil liegt über alle Gewählten hinweg bei 38 Prozent. Die Wahlbeteiligung der Mitglieder lag bei 28 Prozent. Bei der Vertreterwahl 2010 waren es noch 39 Prozent.

In 2015 wurde ein umfangreiches Fortbildungsangebot für (Stell-)Vertreter/-innen und interessierte engagierte Mitglieder ins Leben gerufen. Zusätzlich zu den bewährten Seminaren „Wohnwertmiete“ und „Bilanzen lesen“ wurden Themen wie z. B. Veranstaltungswerbung, Rhetorik, Teamarbeit und technische Hilfen in der Wohnraumanpassung aufgegriffen. Darüber hinaus wurde erstmals ein umfangreiches Vertreterhandbuch bereitgestellt. Zusätzlich boten die jährlichen Stadtteilkonferenzen und Vertreterrundfahrten durch ausgewählte Wohnanlagen weitere Möglichkeiten für den gemeinsamen Austausch.

Bei den turnusgemäßen Wahlen des Aufsichtsrats durch die Vertreterversammlung schieden Reinhard Stöppler, Martina Bosselmann und Dierk Vietheer aus und wurden anschließend wiedergewählt.

Freiwillig engagiert, gut qualifiziert

Immer mehr Menschen engagieren sich freiwillig. In 2014 waren 43,6 Prozent der Wohnbevölkerung ab 14 Jahren freiwillig engagiert, das sind 30,9 Millionen Menschen. Diese Engagementquote hat sich in den vergangenen 15 Jahren um fast 10 Prozent erhöht. Die Bereit-

schaft, sich künftig zu engagieren, ist groß. Heute ist mehr als jede zweite nicht-engagierte Person dazu bereit, so der Deutsche Freiwilligensurvey 2014 des Bundesministeriums für Familie, Senioren und Jugend.



Viele (Stell-)Vertreter/-innen nutzen intensiv unsere vielfältigen Angebote zur Qualifizierung.



Bilanzen lesen +++ Genossenschaftliche Wohnwertmiete

Konstrukt der Genossenschaft +++ Veranstaltungswerbung

Zusammen erfolgreich im Quartier +++ Rhetorik

Technische Hilfen und Wohnraumanpassung

Vorsorgevollmacht, Betreuungs- und Patientenverfügung

Quartiersentwicklung +++ Wohnprojekte kennenlernen

Dies waren in 2015 die Themen unserer Veranstaltungsreihe „Informieren. Fortbilden. Austauschen.“, um alle freiwillig Engagierten gezielt in ihrer Arbeit zu unterstützen.



Für uns als Genossenschaft – eine Organisation der Selbsthilfe und Selbstverwaltung – ist das freiwillige Engagement von Mitgliedern eine existenzielle Säule.

Alle gewählten Vertreter und Stellvertreter üben ihr Amt ehrenamtlich aus. Ohne sie – derzeit sind es über 220 Aktive – würde uns aufgrund unserer Rechtsform das zentrale Organ fehlen. Selbiges gilt für unseren Aufsichtsrat. Freiwilliges Engagement ermöglicht spannende Lernerfahrungen. Sich darauf einzulassen fällt leichter, wenn man entsprechend vorbereitet und ausgebildet ist. „Wer Engagement fordert, muss Kompetenz fördern und Kontext bieten“. Dies fordert die Enquetekommission „Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements“ des Deutschen Bundestages zu Recht. Dafür wollen auch wir in der Genossenschaft sorgen und haben deshalb in 2015 ein umfangreiches Qualifizierungsprogramm neu aufgesetzt.

Informieren. Fortbilden. Austauschen.

Der Titel unserer Veranstaltungsreihe, die sich bislang primär an Vertreter und Stellvertreter wendet, ist Programm. Wer gut zu vielen möglichen Fragen in seiner freiwilligen Tätigkeit informiert ist, ist auch gegenüber den Mitgliedern sprechfähig. Wer gut für bestimmte Aufgaben in seinem Ehrenamt fortgebildet ist, ist handlungsfähig und sieht sich auch für schwierige Anforderun-

Neben des Aspekts der Fortbildung ist für die teilnehmenden (Stell-)Vertreter/-innen der Austausch von Erfahrungen aus ihrer Freiwilligenarbeit und die Vernetzung miteinander wichtig (hier beim ganz neuen Veranstaltungsthema „Fitness vor der Haustür“).

gen gewappnet. Und wer eigene Erfahrungen mit denen von „Kollegen“ austauschen kann, fühlt sich im Rücken gestärkt als auch bereichert und inspiriert.

Das bildet die Vielzahl unserer Veranstaltungsthemen ab. Die Bandbreite reicht von der Grundlagenvermittlung zur Genossenschaft über die Entwicklung persönlicher Fähigkeiten bis zur Fachinformation zu allen Aspekten eines selbstbestimmten Älterwerdens.

In 2015 waren es insgesamt elf Termine – im Gros stets ausgebucht – mit rund 300 interessierten Teilnehmern. 37 Prozent aller gewählten Vertreter konnten wir dabei begrüßen, viele davon mehrfach. 67 Prozent nahmen an bis zu drei Veranstaltungen teil, 24 Prozent an vier bis sechs und 9 Prozent an sieben bis zehn Veranstaltungen. Insgesamt kamen die Teilnehmer aus 27 unserer 41 genossenschaftlichen Wahlbezirke.

Einige Themen waren derart nachgefragt, dass eine Warteliste entstand. Hierfür gab und gibt es weiterhin Folgetermine. Denn den Teilnehmerkreis wollen wir mit 20 Personen bewusst überschaubar halten, um Raum für Diskussion bieten zu können.



Keine abstrakte Theorie, sondern anfassbare Praxis:
Wir setzen bewusst auch auf Veranstaltungsfor-
mate, die Themen selbst erfahrbar machen.

Wer selbst kennengelernt hat, welche vielfältigen Möglichkeiten es gibt, bei zunehmender Immobilität im Alter den Alltag weiterhin selbstbestimmt meistern zu können, kann hierzu mitreden und später auch einmal Nachbarn beraten. Dies war auch der Grund, aus dem sich [v. l. n. r.] Andreas Rostock (Vertreter Ammersbek) und Andreas Avellis (Stellvertreter Stellingen) sowie Dr. Manuel Ruoff und Elke Bartsch (Vertreter Auswärtige Mitglieder) für den geführten Besuch im Beratungszentrum für Technische Hilfen & Wohnraumanpassung entschieden hatten, welches vom Verein „barrierefrei leben“ betrieben wird.

Ähnliches gilt für unsere Wohnprojekte-Rundfahrten: Nur, wer schon einmal Wohnsonderformen wie eine ambulante Wohngemeinschaft für Demenzkranke „live“ erlebt hat, kann sich später sinnvoll beteiligen, wenn die Frage im Raum steht, ob unsere Genossenschaft ein solches Projekt etwa in einem Neubauvorhaben verwirklichen soll. Im Übrigen waren und sind es unsere Angebote zu Themen des selbstbestimmten Älterwerdens, die am meisten nachgefragt werden – denn auch an unserer Genossenschaft geht der demografische Wandel nicht vorbei.

So arbeiten wir weiterhin daran, (Stell-)Vertreter sowie künftig auch vermehrt engagierte Mitglieder in ihrer Nachbarschaftshilfe – für ältere genauso wie für junge Mitbewohner – durch unser Qualifizierungsprogramm zu stärken und diese damit auch anzuerkennen und wertzuschätzen. Wenn es uns gelingt, so schaffen wir damit einen wichtigen Beitrag zum Zusammenhalt und damit zur Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft.





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.

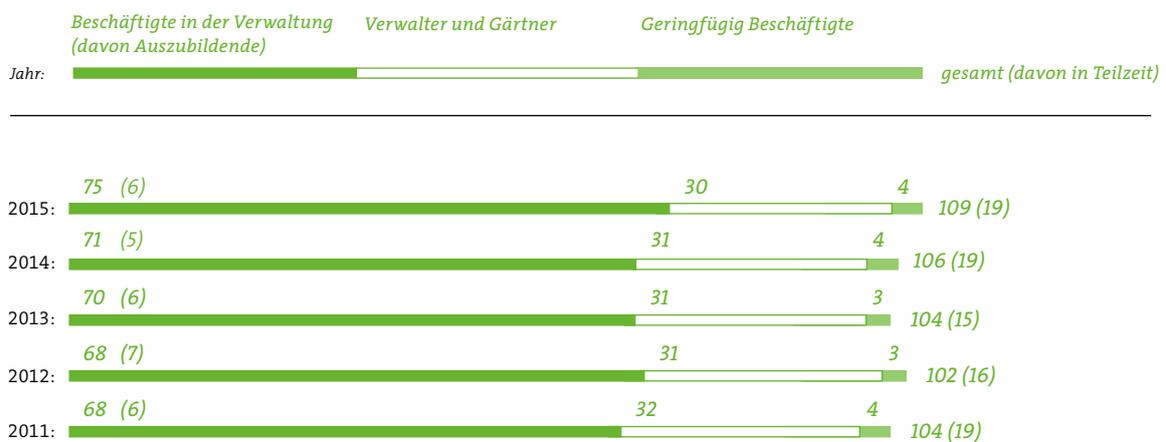
Auf die langjährige Zugehörigkeit unserer Mitarbeiter sind wir stolz. Auch in 2015 konnten wir – wie schon in den Vorjahren – wieder einmal viele Mitarbeiterjubiläen feiern, davon ein Mal 30 Jahre, ein Mal 25 Jahre, drei Mal 20 Jahre und drei Mal 10 Jahre.

Wie schon in den Vorjahren starteten auch in 2015 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 kann und soll jeder unserer Beschäftigten generell Qualifizierungsangebote wahrnehmen, die gezielt zu seiner beruflichen Entwicklung beitragen.

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



Ausbildung mit Weitblick: Initiative Lerninsel

Sommer auf der Nordseeinsel Juist. Der frische Wind und der weite Blick bis zum Horizont machen den Kopf frei. Frei für mehr Wissen rund um die Wohnungswirtschaft. Das ist die Idee hinter der „Initiative Lerninsel“, an der regelmäßig auch Auszubildende unserer Schiffszimmerer-Genossenschaft teilnehmen.



Holger Müller (Prokurist, Referent für Vorstandsangelegenheiten) ist in unserer Genossenschaft für den Bereich der beruflichen Ausbildung verantwortlich.

„Die Initiative Lerninsel soll künftige Leistungsträger in den Wohnungsunternehmen für spannende Aufgabenbereiche sensibilisieren, ihre kreativen und innovativen Potentiale wecken und fördern, sowie über ihr Medienecho die Wohnungswirtschaft als attraktives Berufsfeld vermitteln.“

Ausgewählte Auszubildende der norddeutschen Wohnungswirtschaft – maximal 20 – setzen sich in einem einwöchigen Sommercamp mit zukunftssträchtigen, relevanten Themen der Branche auseinander – innovativ, interdisziplinär, mit modernen Arbeits- und Lehrmethoden und unter qualifizierter Anleitung. In einer Abschlusspräsentation zeigen sie, was sie in der Zeit gelernt haben. Als Vertreter unseres Ausbildungsbetriebs bin ich regelmäßig dabei. Ort ist die Jugendbildungsstätte der Theodor-Wuppermann-Stiftung auf der Insel Juist. Neben Unterricht, Workshops und Projektarbeiten erwarten die Teilnehmer Segelflugstunden, Sport- und Freizeitangebote und die herrliche Kulisse des Wattenmeers.



Die „Lerninsel“ wird von der Aareon Deutschland GmbH gemeinsam mit dem VNW, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und dem vdW, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. getragen.“



Zu den „Alumnis“ der Initiative Lerninsel gehört auch unsere ehemalige Auszubildende Corinna Simon (links), die heute bei uns in der Betriebswirtschaft tätig ist.

Svenja Tomforde war als Auszubildende zur Immobilienkauffrau im Juli 2015 in ihrem 2. Ausbildungsjahr für die Schiffszimmerer auf der „Lerninsel“ dabei.

„Samstagmorgen um 7 Uhr ging es los für mich. Zuerst mit dem ICE nach Bremen, anschließend mit der Regionalbahn nach Norddeich. Und dann stand schon ein Highlight an: Ein zehnmütiger Flug auf die Insel Juist mit einer kleinen Propellermaschine – etwas völlig anderes als mit einem normalen Passagierflugzeug. Auf Juist angekommen, konnten wir kaum unsere Sachen auspacken. Es war bereits Zeit für den ersten Programmpunkt, eine Rundfahrt mit dem Fahrrad über die Insel (denn Autos sind dort bekanntlich nicht erlaubt) mit verschiedenen Spielen zum Kennenlernen und zur Teambildung. An diesem Tag bekamen wir zudem unsere Wochenaufgabe. Die kommenden sechs Tage sollten wir eine Präsentation mit unseren Erlebnissen auf Juist ausarbeiten. Am Ende der Woche kommen unsere Ausbilder und Vorgesetzten und würden sich diese Präsentation dann anschauen. Klares Ziel war es, diese vom Konzept der Lerninsel zu überzeugen, sodass sie auch im Folgejahr wieder Azubis die Möglichkeit zur Teilnahme bieten.“

Am nächsten Tag stand unsere erste Flugstunde auf dem Plan. Es gab drei Fluglehrer und meiner war ein Lufthansa-Pilot – somit habe ich mich sehr sicher gefühlt. Das Starten und Landen der Propellermaschine übernahm immer mein Fluglehrer. Aber in der Luft durfte ich auch mal das Steuer übernehmen und lenken. Man fliegt ca. 1.000 Meter hoch und die Sicht von dort oben ist wunderschön. Die halbe Stunde pro Tag, die wir in der Luft waren, war leider immer zu schnell vorbei.

Nachmittags gab es immer verschiedene Workshops und Projekte. Wir lernten zum Beispiel wie ein Projekt zum Erfolg geführt wird und wie wir uns gekonnt präsentieren. Außerdem hörten wir einen Vortrag über die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft und über städtebauliche Herausforderungen am Beispiel

des Blücherparks in Kiel. Auch einen Vermietungs-Workshop zum Thema Grundrisse haben wir gemacht und dabei Vorgaben erarbeitet, die ein Grundriss erfüllen muss. Anschließend haben wir dann unter Beachtung dieser Vorgaben einen eigenen Grundriss erstellt.

Die Woche ging dann mit der Präsentation vor unseren Ausbildern zu Ende. Da sie extra dafür nach Juist gereist waren, wollten wir uns natürlich besonders viel Mühe geben und haben die Präsentation als Fernsehprogramm in einem Flugzeug aufgebaut. Schon als die Ausbilder den Raum betraten, ertönte die Ansage eines Piloten und Stewardessen standen ebenso bereit.

Die Präsentation verlief sehr gut. Und es wurde sogar die eine oder andere Träne verdrückt, als abschließend ein selbst erstellter Film über die Woche mit Bildern von uns lief. Alles in allem war es wirklich eine tolle Woche, in der ich viel lernen konnte und großartige Menschen kennengelernt habe.“



Svenja Tomforde war als Auszubildende zur Immobilienkauffrau für die Schiffszimmerer auf der „Lerninsel“ in 2015 dabei.

Unsere Wohnanlagen

Instandhaltung | Modernisierung

Modernes Wohnen aus Tradition – das ist für uns Versprechen und Anspruch zugleich. Daher haben wir für die Instandhaltung/-setzung in 2015 insgesamt 15,5 Mio. Euro (Vorjahr: 15,9 Mio. Euro) investiert. Für die energetische Modernisierung durch Wärmedämmung wurden in 2015 zusätzliche 3,3 Mio. aufgewendet (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro). Darüber hinaus hat die Genossenschaft in 2015 mit einem Kostenaufwand von über 4,4 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: 4,2 Mio. Euro; 244 Wohnungen).

Großinstandsetzung unter Denkmalschutz

Winterhude

Im Otto-Stolten-Hof wurden die seit 2012 laufenden Fassadenarbeiten zum Jahresende 2015 weitestgehend abgeschlossen (insgesamt 187 Wohnungen).

Barmbek

Im Heinrich-Groß-Hof setzen wir seit 2014 die Fassaden instand. Auch die Loggien bzw. Balkone werden in diesem Zuge überarbeitet. Zudem erhält die Wohnanlage neue Holzfenster in denkmalgerechter Optik und mit besonderem Schallschutz. Ebenso wird eine Komfortlüftung eingebaut. Bis Ende 2015 wurden 77 der insgesamt 127 Wohnungen fertiggestellt. Im Frühjahr 2016 soll der 3. Bauabschnitt starten (geplantes Projektende September 2016).

Eimsbüttel

Darüber hinaus beschäftigt uns der Austausch der Holzfenster im Eimsbütteler Moorkamp, der seit Ende 2014 läuft. Die Wohnanlage erhält mit der neuen denkmalgerechten Fensteroptik ihr annähernd historisches Gesicht zurück. Bis Ende 2015 wurden 60 Wohneinheiten fertiggestellt. Für 2016 verbleiben zwei letzte Bauabschnitte (Hausnummern 10 – 18; 55 Wohneinheiten).

Energetische Modernisierung

Eilbek

In Eilbek erfolgt seit 2013 die Wärmedämmung mehrerer benachbarter Wohnanlagen. Zusätzlich werden u. a. die (Keller-)Fenster ausgetauscht sowie die Balkone und Windfangelemente er-

neuert. Der 2. Bauabschnitt in der Wohnanlage Eilbek III (Eilbektal / Maxstraße) wurde im Frühjahr 2015 begonnen und soll bis Ende 2016 fertiggestellt werden (104 Wohnungen). Insgesamt investiert die Genossenschaft hier rund 9,2 Mio. Euro zugunsten der Verbesserung der Energieeinsparung und des Raumklimas in den Gebäuden aus den 1950er-Jahren. Unser Projekt wurde seitens der Stadt bereits in 2014 als ein gelungenes Beispiel für gesicherte Backsteinqualität gewürdigt.

Lohbrügge

Im Osten unserer Stadt wird seit 2012 die Wohnanlage Harnackring energetisch modernisiert (insgesamt 346 Wohnungen). Dazu gehört auch ein Fensteraustausch. In 2015 wurde der 4. Bauabschnitt planmäßig fertiggestellt (102

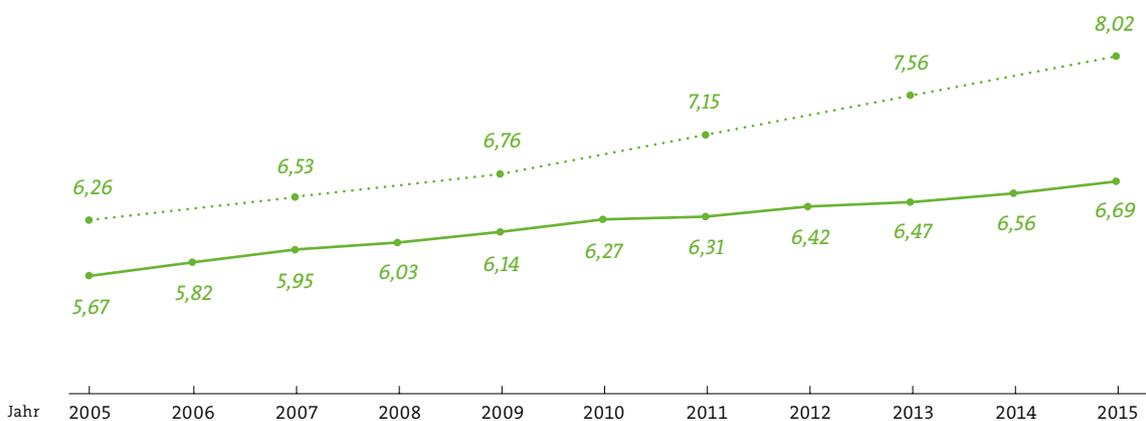
Wohnungen; Restarbeiten an den Außenanlagen folgen zu Beginn 2016). Der folgende 5. und letzte Bauabschnitt mit 48 Wohnungen in der Schär- und Häußlerstraße ist ab März/April 2016 vorgesehen (voraussichtliches Projektende 2016/2017).

Unsere Gebäude prägen das kleine gartenstadtartige Quartier aus typischen und gut erhaltenen Backsteinbauten der 1960er-Jahre maßgeblich, sodass wir die Geschlossenheit des Ensembles erhalten wollten. Deshalb wurde der überwiegende Fassadenteil in der Modernisierung mit Klinkerriemchen aus natürlichem Steinmaterial ausgestattet.

Insgesamt investieren wir 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)



Baumaßnahmen und Artenschutz: Im Einklang

Möglichst ökologisch nachhaltig zu handeln, ist für uns eine Maxime. Ökologisch nachhaltig zu bauen, zu modernisieren und instand zu setzen, bedeutet für uns auch, den Artenschutz von Vögeln und Fledermäusen mit zu berücksichtigen und ihren Lebensraum zu erhalten, den sie aufgrund des Verlusts in der Natur häufig an und in Gebäuden – in Nischen, Spalten oder Hohlräumen – gefunden haben.



Arten- und Klimaschutz sind bei der Gebäudesanierung vereinbar. In Lohbrügge (kleines Foto) haben wir u. a. Fledermauserbergen geschaffen – mit Auszeichnung durch den NABU. Am Heinrich-Groß-Hof (großes Foto) sind Sperlingsunterkünfte entstanden.

Bauherren bzw. Hauseigentümer sind sogar verpflichtet, Lebensstätten von Tieren zu erhalten. Das Bundesnaturschutzgesetz hat wild lebende Vögel und Fledermäuse besonders geschützt. Unser Bereichstechniker Kai Sander und Biologe Haiko Petersen erzählen mehr über dieses spannende Thema.

Wie geht die Schiffszimmerer-Genossenschaft vor?

Kai Sander: Wie bei der energetischen Modernisierung unserer Wohnanlage Lohbrügge und der Fassadeninstandsetzung des Heinrich-Groß-Hofs setzen wir einen Sachverständigen ein, der vor Baubeginn ein Gutachten für das Umweltamt erstellt, ob es Nester oder Fledermausquartiere am Gebäude gibt. Falls ja, planen wir Ersatzmaßnahmen, vor allem vorgefertigte Nistkästen bzw. Herbergen, die sich unauffällig in die Architektur einfügen.

Ergeben sich über Nisthilfen an der Fassade Nachteile für die Energieeffizienz?

Kai Sander: Nein, bautechnische als auch architektonische Anforderungen werden erfüllt. Wir achten darauf, diese im Treppenhaus- und Dachbereich an- bzw. einzubauen, wo es unbeheizte oder gar keine Räume gibt. Vor allem die Traufen- und obersten Giebelbereiche sind geeignet. Gleichzeitig kommt dies den Tieren entgegen. Die Nisthilfen sind schmaler als die übliche Dämmschicht und wir verwenden höherwertiges Dämmmaterial, um den Raum bis zur Hauswand zu befüllen.

Wie stellen Sie fest, ob am Bestandsgebäude zu schützende Tierarten leben?

Haiko Petersen: Durch gezielte Beobachtungen im Rahmen der Baumaßnahmen oder durch direkte Hinweise von Eigentümern und Anwohnern. Schwalben, Haussperlinge und andere Vogelarten sind ganztägig an den Brutplätzen aktiv und leicht zu finden. Mauersegler fliegen



Kai Sander, unser Techniker für den Bereich Ost, und Biologe Haiko Petersen (re.) haben sich in unseren Wohnanlagen Lohbrügge und Heinrich-Groß-Hof um den Artenschutz gekümmert.

diese erst in der Dämmerung an und verlassen sie schon früh morgens. Zu diesen Zeiten kann man ihre Neststandorte feststellen. Fledermäuse fliegen nachts und in der Dämmerung in ihre Quartiere ein oder aus. Deshalb setzen wir dann Fledermausdetektoren ein, mit denen ihre Ultraschallrufe hörbar werden. Ebenso helfen Nachtsichtgeräte. Anhand der Rufe werden die Arten bestimmt, um welche sich der Bauherr bzw. Eigentümer kümmern muss.

Was ist bei der Auswahl von Nistkästen etc. zu beachten?

Haiko Petersen: Die Ökologie der einzelnen Fledermausarten ist entscheidend. Manche Arten bevorzugen Quartiere in Baumhöhlen, andere in Felshöhlen, für die Gebäude einen guten Ersatz bieten. Die Gestaltung, etwa in puncto Öffnung oder Tiefe des Innenraums, ist diesen natürlichen Bedingungen nachgebildet. Für Vögel gibt es Nisthilfen mit artspezifischen Merkmalen. In Lohbrügge sind für die Mauersegler in den Kästen kleine Schalen eingesetzt, sodass die Eier nicht im Kasten herumrollen und sicher sind. Das macht diese Nisthilfe dann nochmals attraktiver.

Neubau | Quartiersentwicklung

Alle bei uns wohnenden Mitglieder und ihre Angehörigen bzw. Partner sollen bei uns für möglichst jede Lebensphase ein lebensgerechtes, attraktives Wohnumfeld finden können. Im Rahmen von Neubau haben wir in 2015 dafür fast 21 Mio. Euro investiert (Vorjahr: rd. 20 Mio. Euro).

Die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten für ein langfristig selbstbestimmtes Wohnen im Quartier mit Versorgungssicherheit wird daher eine unserer zentralen Aufgaben. Die Wohnumfelder unserer Mitglieder sollen auch durch ihre Beteiligung zukunftsfähig, aktiv und lebenswert gestaltet werden. Barrierearmut und -freiheit, ambulante Versorgungsdienste, wohnortnahe Begleitung und freiwilliges Engagement sind für diese Art der ganzheitlichen Quartiersentwicklung die wesentlichen Bausteine.

Dabei helfen uns Kooperationen mit Organisationen und sozialen Trägern, die in unserer Stadt das Zusammenleben und die Selbsthilfe unter den Menschen gezielt und gemeinnützig fördern. Neben unserer in 2014 geschlossenen Partnerschaft mit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf sind in 2015 weitere mit der Martha Stiftung und der Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll dazu gekommen. Quartiersentwicklerinnen haben vor Ort ihre Arbeit aufgenommen.

Ohlsdorf | Quartier Rübenkamp

Die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung unseres Quartiers am Rübenkamp auf einer Gesamtfläche von über 45.000 m² wird uns voraussichtlich noch bis 2028 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 deutliche Mängel. Wohnungsgrundrisse und Ausstattungen waren nicht mehr zeitgemäß. Die jährliche Fluktuationsquote zum Zeitpunkt der Entscheidung, die Alt- durch Neubauten zu ersetzen, lag bei 20 Prozent.

Für den 4. Bauabschnitt wurde im Februar 2015 mit dem Abriss der Häuser im Böckelweg 5 - 15 und Zwanckweg 6 - 16 begonnen. Dort entstehen bis ca. Anfang 2017 52 freifinanzierte Wohnungen, die sich auf drei Gebäudeteile mit drei Vollgeschossen verteilen (alle mit Aufzug). Die Grundrisse bieten Wohnungen mit 2 bis 4,5 Zimmern und Wohnflächen zwischen 52 und 115 m². Alle werden mit Balkon bzw. Terrasse und Einbauküchen ausgestattet. 26 Wohnungen sind barrierefrei. Zudem wird es zwei Tiefgaragen geben. Besonders interessant für Familien werden Maisonette-Wohnungen mit Stadthaus-Flair sein. Der Innenhof zur neuen Wohnanlage erhält u. a. einen Platz mit Bäumen, Sitzplätzen und einer Aktionsfläche. Seit August 2014 setzen wir dort auf eine begleitende Quartiersentwicklung.

Bausteine der Quartiersentwicklung



Phasen der Quartiersentwicklung





Stellungen | Spannskamp

Ende 2014 erteilte das Bezirksamt Eimsbüttel einen Bauvorbescheid für drei Neubaugebäude (vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) und zwei Tiefgaragen. Die bedarfsgerechte Gestaltung des Neubau-Wohnraums und der Außenanlagen wurde in 2015 in eine übergreifende Quartiersentwicklung eingebettet. Eine wesentliche Säule: vielfältige Bewohnerbeteiligung. Darüber entstanden Ideen wie z. B. zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften, eine speziell für Demenzkranke. Zudem soll dem Wunsch nach einem höheren Anteil barrierefreier und öffentlich geförderter Wohnungen entsprochen werden. Auch ein Familienwohnen wird in

den Wohnungsgrundrissen berücksichtigt. Der Bauantrag für nunmehr 71 Wohneinheiten soll im Frühjahr 2016 eingereicht werden.

Als Partner für die Quartiersentwicklung im Spannskamp wurde in 2015 die im benachbarten Eimsbüttel bereits sehr aktive Martha Stiftung gewonnen, welche wiederum das Diakonie-Hilfswerk Hamburg mit in die Kooperation einbrachte.



Poppenbüttel | Matthias-Streng-Siedlung

Der Bebauungsplan „Poppenbüttel 40“ wurde im März 2015 rechtsgültig verabschiedet; er beinhaltet eine Reihe baugestalterischer Vorgaben. So kann die Siedlung nun – durch schrittweisen Ersatz der Altbauten – weiterentwickelt werden. Ebenso wurde festgelegt, dass in Teilen eine hintere Grundstücksbebauung zulässig ist, aber im Strengesweg 7 – 29 und 2 – 36 rückwärtig nicht gebaut werden darf. Die neue Architektur nach altem Vorbild wird zunächst im Strengesweg 11 + 13 mit einem Doppelhausneubau sowie im Windröschenweg 6 + 8 mit zwei Doppelhäusern umgesetzt. Die dort frei gewordenen Altbauten wurden entfernt.

Langenhorn | Langenhorn II

Unser Quartier Langenhorn II umfasst die Hans-Schwenkel-Wohnanlage und Theodor-Fahr-Straße. Es gehört zu den größten in unseren Beständen und das Bewohneralter liegt dort mit etwas über 54 Jahren über dem Mitgliederdurchschnitt. Daher wurde es in 2015 zu einem weiteren Pilot-Quartier, in dem wir

mit der lebensgerechten Weiterentwicklung des Quartiers beginnen. Umbau, Anbau und/oder Neubau werden zugunsten von mehr Barrierearmut bzw. -freiheit geprüft. Die energetische Modernisierung der Häuser aus den 1960er-Jahren ist in diesem Zuge geplant. Im ersten Schritt wird es 2016 zunächst eine Quartiersbefragung geben. Die bautechnische Planung wird darauf aufsetzen.

Als Partner wurde in 2015 die Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll gewonnen, die seit mehr als 40 Jahren ambulante und stationäre Dienstleistungen in der Pflege, in der Betreuung von Kindern und Jugendlichen und für Menschen mit psychischen Erkrankungen erbringt.

Lokstedt | Rimbartweg 1 – 3, 5 a – c

Der Neubau mit 40 barrierearmen Wohnungen und einer Tiefgarage wurde bereits Ende April 2015 fertiggestellt. Die Wohnungsgrundrisse bieten 2 bis 5 Zimmer mit Wohnflächen zwischen 45 und 100 m². 16 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Unser Geschäftsbericht 2014 hat darüber bereits ausführlich berichtet.



Sasel | Petunienweg

Auf der früheren Vorbehaltsfläche für den S-Bahn-Ausbau am Petunienweg, die direkt an unsere Grundstücke mit den Bestandsbauten im Saselbergring und Marmorweg grenzt, möchten wir bauen.

Zum Jahreswechsel 2015/2016 ging das Grundstück nach erfolgtem Erwerb in unser Eigentum über. Der für den Verkauf zuständige Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG Hamburg) verpflichtete uns mit dem Kaufvertrag, für den Nordteil spätestens im Frühjahr 2017 einen Bauantrag einzureichen sowie für die Bebauung des Grundstücks insgesamt 50 Prozent als öffentlich geförderten Wohnraum vorzusehen.

Schon im Frühjahr 2014 hatten wir eine Bauvoranfrage eingereicht, die für den Nordteil rund 60 generationengerechte Wohnungen beinhaltet, verteilt auf drei Mehrfamilienhäuser mit je vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, sowie eine Tiefgarage.

Bezüglich des Bauumfangs ist diese mittlerweile veraltet, da die Bezirksversammlung Wandsbek im September 2014 den Beschluss fasste, dass die drei nördlichen Gebäude der geplanten Bebauung am Petunienweg Höhe Saselbergring maximal mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines nicht als Vollgeschoss ausgeprägten

Staffelgeschosses errichtet werden. Dieser Beschluss ist für uns bislang eine bindende Vorgabe für jede weitere Gestaltungsüberlegung im Nordteil. D. h. wir legen eine niedrigere Gebäudehöhe zugrunde und verringern die Gesamtgeschosse auf drei Vollgeschosse (EG, 1., 2. Etage) zuzüglich eines zurückspringenden Staffelgeschosses (entspricht 3. Etage). Dadurch reduziert sich automatisch die Anzahl geplanter Wohneinheiten für den Nordteil von 60 auf circa 48.

Eine formale Rückmeldung durch den Bezirk zu unserer Bauvoranfrage steht jedoch noch aus. Denn zugleich hatte der Bezirk im September 2014 ein Verkehrsgutachten angekündigt. In 2015 hatte der Bezirk informiert, dieses nicht vor 2016 vorlegen zu können. Nur durch dieses wird letztlich der tatsächliche genehmigungsfähige Bebauungsumfang geklärt werden.

In 2016 werden wir jede Weiterführung der Neubauplanung in eine ganzheitliche Entwicklung unseres genossenschaftlichen Quartiers Sasel mit unseren Mitgliedern und Bewohnern bedarfsgerecht einbetten.

Auf dem südlichen Grundstücksteil bringt die Stadt Hamburg bis Ende 2019 minderjährige unbegleitete Flüchtlinge unter.





Eine Stadt für alle am Wasser: Mehr Genossenschaft für die HafenCity

Unser Projekt im Quartier Baakenhafen gehört mit rund 75 Wohneinheiten aktuell zu unseren größten Neubauvorhaben. Auf dieser Insel im Hafenbecken zwischen Elbe und Versmannkai engagieren sich noch eine Reihe weiterer Wohnungsbaugenossenschaften – sei es der Altonaer Bau- und Sparverein, der Bauverein der Elbgemeinden, die Fluwog-Nordmark eG, die Hansa Baugenossenschaft sowie „last but not least“ unser Projektpartner Hamburger Wohnen eG.

Für die HafenCity bedeutet dies mehr soziale Ausgewogenheit und Vielfalt. Das gewährleisten die bunten genossenschaftlichen Konzepte für Menschen aller Generationen, Lebens- und Einkommenssituationen und die Kooperationen mit verschiedenen sozialen Organisationen wie auch unsere mit Hamburg Leuchtfeuer.



Thomas Speeth, Prokurist für den technischen Bereich in der Schiffszimmerer-Genossenschaft:

"Uns begeistert die gefundene spannungsreiche Architektur. Der verschieden farbige, helle Klinker und das teilweise dunklere Fassaden-

material sorgen für Vielfalt in der Fassadengestaltung. Jedes einzelne Haus bekommt so eine eigene Identität. Die künftigen Bewohner werden darüber schnell einen Bezug zu „ihrem Zuhause“ entwickeln. Und nicht zuletzt ist die westliche Gebäudeecke mit den großen Fensterflächen für das Sportstudio im Erdgeschoss ein prägender Orientierungsanker."



Unter dem Motto „Eine Stadt für alle“ soll im Baakenhafen ein Wohnort des sozialen Miteinanders entstehen, in dem auch assistenzbedürftige Menschen selbstverständlicher Teil einer lebendigen Nachbarschaft sind. Das ist auch der Kern des von uns gemeinsam mit Hamburger Wohnen und Hamburg Leuchtfeuer eingezeichneten Nutzungskonzepts für das Baufeld 95.

Was braucht eine Stadt für alle, die auf einem Grundstück funktionieren soll?

Natürlich Kunst und Kultur, Fitness und Gesundheit. Für Ersteres wird die Baugemeinschaft „Kammerkombinat“ sorgen, die im Gebäudeteil von Hamburger Wohnen miteinziehen wird. In dieser Gruppe aus knapp zwei Dutzend Erwachsenen mit Kindern finden sich viele Kreative bzw. Künstler und Kulturschaffende, die vor Ort Wohnen und Arbeiten verbinden und darüber das kulturelle Leben im Quartier bereichern wollen. Fitness und Gesundheit ist das Metier des Hankook Sportcenters, das im Erdgeschoss zur Baakenallee hin einzieht und vielfältige Sportangebote für Erwachsene und Kinder bereithält. Darüber hinaus versteht sich das inhabergeführte Sportcenter als Ort der nachbarschaftlichen Begegnung in persönlicher Atmosphäre.

Und wenn man von einer Stadt für alle auf einem Grundstück spricht, dann darf eines nicht fehlen: Inklusion. Dafür steht in erster Linie Hamburg Leuchtfeuer. Die gemeinnützige Gesellschaft wird in ihrem Gebäudeteil mit dem Namen „Festland“ Räume für die Begegnung von kranken und gesunden Quartiersbewohnern schaffen. Im Weiteren wird ein Wohn-Pflege-Projekt für junge chronisch und unheilbar erkrankte Menschen und deren Angehörige realisiert. Dort können die Betroffenen in einer eigenen rollstuhlgerechten Wohnung ganz selbstbestimmt leben – gut integriert in die Nachbarschaft. Nicht zuletzt ist auch eine offene psychosoziale Beratungsstelle geplant, vor allem für HIV-Positive und an Aids erkrankte Menschen.

***Bericht des Aufsichtsrats
über das Geschäftsjahr 2015***



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 2015 hat sich daher der Aufsichtsrat vom Vorstand in zweckmäßigen Abständen über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie über wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und besondere Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert. Ferner hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsabläufe und Geschäftsvorfälle geprüft. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Leitlinie für den Aufsichtsrat war über Satzung und Gesetz hinaus die gemeinsam mit dem Vorstand erarbeitete mittelfristige Zukunftsplanung, die die Grundzüge der künftigen Arbeit zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft festlegt.

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

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

In den nächsten Jahren soll es für unsere Genossenschaft weiterhin wesentliche Aufgabe sein, für die Mitglieder Wohnumfelder zu entwickeln und anzubieten, die für möglichst jede Lebensphase und jede Generation attraktiv sind und dabei möglichst allen Bewohnern ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter ermöglichen.

Der Aufsichtsrat unterstützt daher die weitere Ausdehnung der Quartiersentwicklung nunmehr auf die Wohnanlagen Rübenkamp, Spannskamp, Langenhorn und Sasel. Der Aufsichtsrat hält hierbei die Kooperationen mit sozialen Trägern, deren Erfahrung und Wissen um die Hilfe zur Selbsthilfe und um die Einrichtung sozialer Dienste anerkannt sind, für richtig und auch notwendig, damit eine möglichst alle Bedürfnisse umfassende Entwicklung der Quartiere erreicht wird.

Unerlässlich hierbei wird jedoch auch das freiwillige Engagement unserer Mitglieder vor Ort sein. Dies gilt sowohl für die mitwirkende Arbeit bei der Entwicklung der Quartiere, als auch später für die Einrichtung und die Aufrechterhaltung eines lebenswerten Wohnumfeldes. Dieses freiwillige Engagement unserer Mitglieder, das schon eine Gründungsvoraussetzung unserer Genossenschaft war, gilt es auch für die Zukunft aufrecht zu erhalten und verstärkt zu fördern.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft hält der Aufsichtsrat nach wie vor sowohl die Modernisierung als auch die Instandhaltung des Wohnungsbestandes auf zumindest gleichbleibendem Investitionsniveau für erforderlich.

Um Angebote für wohnungssuchende Mitglieder machen zu können und um langfristig die gesetzten Ziele eines selbstbestimmten Lebens bis ins hohe Alter mit einem zunehmend größeren Wohnungsbestand zu erreichen, werden auch weiterhin Neu- und Ersatzbauten in angemessenem Rahmen erstellt werden. Dies soll mit hohem technischen Anspruch unter Berücksichtigung des Umweltschutzes geschehen und vornehmlich bestehende Strukturen sinnvoll ergänzen oder ersetzen.

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 2015 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2015 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2015 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 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 12.04.2016

Der Aufsichtsrat

Reinhard Stöppler

Martina Bosselmann

Arne Brüggemann

Dirk Burmester

Dietmar Hamm

Hilbert Hinz

Mario Rogalski

Oliver Thiele-Lorenzen

Dierk Vietheer

Lagebericht 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	48
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.....	50
2.1. Vermögenslage	50
2.2. Finanzlage.....	51
2.3. Ertragslage.....	53
3. Nachtragsbericht.....	54
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht.....	54

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 8.924 eigene Wohnungen mit 563.132,81 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440,06 m² Wohnfläche, 108 Gewerbeobjekte mit 12.053,30 m² Nutzfläche und 3.876 Stellplätze – davon 2.553 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 einige andere Wohnungsunternehmen durch.

Bereits 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 2016 wird der vollständige Erwerb der Erbbaurechte abgeschlossen.

In 2015 haben wir planmäßig 40 Wohnungen in Lokstedt fertiggestellt und haben mit dem Bau weiterer 52 Wohnungen in Ohlsdorf begonnen (IV. Bauabschnitt).

Auf der früheren Vorbehaltsfläche für den S-Bahn-Ausbau am Petunienweg, die direkt an unsere Grundstücke mit den Bestandsbauten im Saselbergring und Marmorweg grenzt, möchten wir bauen. In 2015 haben wir das Grundstück gekauft.

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 2015 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 6,55 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 6,39 Euro im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsg Gebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 6,69 Euro je Quadratmeter (im Vergleich: Hamburger Mienspiegel mit 8,02 Euro je Quadratmeter).

Nach intensiven Abwägungen erfolgte zum 01. 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 wurde die Erhöhung zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten in 2015 wirksam.

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 2015 liegt bei 8,0 Prozent (Vorjahr 8,3 Prozent).

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

	Plan 2015	Ist 2015	Ist 2014
	T€	T€	T€
Sollmieten	45.921	46.313	45.390
Instandhaltungsaufwendungen	15.788	15.549	15.896
Zinsaufwendungen	9.650	9.186	9.642
Jahresüberschuss	3.546	3.346	4.096

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 27,01 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 27,77 Euro je Quadratmeter). Zusätzlich wurden 3,3 Mio. Euro (Vorjahr 4,5 Mio. Euro) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Mit Ausnahme von Personalaufwendungen betreffend die Pensionsrückstellungen, die wegen des stark abgesunkenen Rechnungszinssatzes deutlich höher ausfallen als geplant, entspricht das Ergebnis 2015 im Wesentlichen unseren Erwartungen.

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 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	357.325,7	94,5	342.455,1	95,3	14.870,6
Umlaufvermögen	20.919,4	5,5	16.968,7	4,7	3.950,7
Bilanzsumme	378.245,1	100,0	359.423,8	100,0	18.821,3

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	93.346,2	24,7	89.070,9	24,8	4.275,3
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	13.779,7	3,6	12.365,1	3,4	1.414,6
Verbindlichkeiten	252.443,2	66,7	238.730,7	66,4	13.712,5
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	18.676,0	5,0	19.257,1	5,4	-581,1
Bilanzsumme	378.245,1	100,0	359.423,8	100,0	18.821,3

Das Anlagevermögen beträgt 94,5 Prozent der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 4,3 Mio. Euro zu. Davon entfallen 3,3 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,4 Mio. Euro und 2,4 Mio. Euro auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,2 Prozent gestiegener Bilanzsumme 24,7 Prozent (Vorjahr 24,8 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 3,30 Prozent gegenüber 3,65 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 31.12.2014 erneut die „Notenbankfähigkeit“ attestiert.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die wir erstmalig unter Anwendung des DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs Standard Nr. 21) erstellt haben. Die Werte für das Vorjahr wurden entsprechend angepasst.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2015	2014 (angepasst)
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 3.345,7	+ 4.096,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 9.817,8	+ 9.591,7
Veränderung langfristiger Rückstellungen	+ 1.414,6	+ 237,1
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	- 1,9	- 1,2
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+ 14.576,2	+ 13.923,7
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	- 119,2	- 66,5
Veränderung sonstiger Aktiva	- 148,9	- 393,1
Veränderung sonstiger Passiva	- 442,8	+ 1.112,4
Beteiligungserträge und Zinserträge für Bankguthaben u. Ä.	- 111,0	- 112,8
Zinsaufwendungen für Darlehen u. Ä.	+ 8.593,7	+ 9.039,0
Zuzahlungen für Modernisierung	- 120,3	- 114,4
Ertragsteueraufwand	+ 80,2	+ 108,0
Ertragsteuerzahlungen	- 113,3	- 77,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 22.194,6	+ 23.419,3
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 5,0	+ 2,6
Ausgaben für		
Modernisierung und Neubau vor Abzug von Zuschüssen	- 10.895,2	- 15.607,0
Erwerb Erbbaurechte	- 10.511,9	- 9.632,0
sonstiger Grunderwerb	- 3.635,5	+ 0,0
Ausstattungsgegenstände	- 350,4	- 189,6
Beteiligungserträge und Zinserträge für Bankguthaben u. Ä.	+ 111,0	+ 112,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 25.277,0	- 25.313,2
III. Finanzierungsbereich		
Fremdmittel		
Valutierung von Darlehen für Modernisierung und Neubau	+ 19.417,6	+ 10.758,6
Refinanzierung von Darlehensrückzahlungen	+ 12.810,0	+ 7.707,0
Rückzahlung von Darlehen	- 6.883,5	+ 0,0
planmäßige Tilgung von Darlehen	- 11.631,6	- 12.270,8
Zinsaufwendungen für Darlehen u. Ä.	- 8.593,7	- 9.039,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	+ 2.327,0	+ 2.193,4
Auszahlung von Dividende 2014/2013	- 1.397,4	- 1.195,3
Zuschüsse für Modernisierung und Neubau	+ 701,5	+ 699,8
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 120,3	+ 114,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	+ 6.870,2	- 1.031,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 3.787,8	- 2.925,8
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 3.787,8	- 2.925,8
Finanzmittelfonds am 31.12.2014 / 31.12.2013	+ 3.986,4	+ 6.912,2
Finanzmittelbestand am 31.12.2015 / 31.12.2014	+ 7.774,2	+ 3.986,4

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

Unter Berücksichtigung von Zinsen und planmäßigen Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit T€ 1.969,3 in 2015.

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. Des Weiteren führen wir die planmäßigen Wärmedämmmaßnahmen in Lohbrügge und Eilbek weiter fort.

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

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	5.485,5	4.286,7	1.198,8
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	-390,4	-260,3	-130,1
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	4,5	4,5	0,0
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-257,8	-1,7	-256,1
Finanzergebnis	-1.630,9	-510,1	-1.120,8
Neutrales Ergebnis	215,0	685,0	-470,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-80,2	-108,0	27,8
Jahresüberschuss	3.345,7	4.096,1	-750,4

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die positive Abweichung bei dem **Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung** resultiert insbesondere aus höheren Mieterträgen. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen** ist geprägt durch Abbruchkosten. Die negative Abweichung im sonstigen Geschäftsbetrieb

resultiert insbesondere aus Kosten für Büroumbau. Das **Finanzergebnis** ist erheblich durch den gesunkenen Rechnungszinssatz für die Pensionsrückstellungen negativ beeinflusst. Der Effekt aus der Zinssatzänderung wird ab 2015 dem Finanzergebnis zugerechnet; der Wert für das Vorjahr wurde nicht angepasst. Im **Neutralen Ergebnis** sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten..

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 2016 mit Sollmieten von 47,1 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 9,2 Mio. Euro und planen die Kosten für Instandhaltung mit 16,1 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 4,3 Mio. Euro. Mit nennenswerten Leerständen und umfanglichen 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 24. November 2015 abgestimmten mittelfristigen (fünfjährigen) Zukunftsplanung für die Jahre 2016 bis 2020, 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.

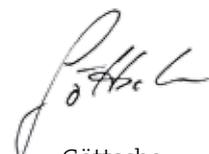
Hamburg, den 03. März 2016

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-
Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld



Göttsche

Jahresabschluss 2015

Bilanz zum 31.12.2015.....	56
Gewinn- und Verlustrechnung 2015.....	58
Anhang des Jahresabschlusses 2015	59

Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		33.296,71	18.318,37
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	350.242.194,79		330.931.187,13
2. Technische Anlagen und Maschinen	186.725,27		210.650,84
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	692.278,15		592.175,94
4. Anlagen im Bau	5.008.587,63		8.535.969,50
5. Bauvorbereitungskosten	753.283,71		1.002.018,38
6. Geleistete Anzahlungen	358.783,05	357.241.852,60	1.114.303,49
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
Anlagevermögen insgesamt		357.325.669,31	342.455.143,65
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		10.837.246,28	10.946.503,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	220.096,10		239.390,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	256,62		288,25
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.733,06		26.666,15
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.916.075,96	2.171.161,74	1.590.139,07
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.774.227,03	3.986.411,35
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		136.833,49	179.216,62
Bilanzsumme		378.245.137,85	359.423.758,93

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	708.744,67		673.127,11
2. der verbleibenden Mitglieder	39.434.940,90		37.150.944,73
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.115,21 € (Vorjahr: 2.250,00 €)	189.053,94	40.332.739,51	181.668,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 340.000,00 € (Vorjahr: 410.000,00 €)	8.121.000,00		7.781.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.300.000,00 € (Vorjahr: 1.600.000,00 €)	23.100.000,00		21.800.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 688.693,08 € (Vorjahr: 1.141.953,24 €)	20.086.746,54	51.307.746,54	19.398.053,46
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.345.743,51		4.096.105,26
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.640.000,00	1.705.743,51	2.010.000,00
Eigenkapital insgesamt	93.346.229,56		89.070.898,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	13.779.696,00		12.365.125,00
2. Steuerrückstellungen	27.644,00		33.783,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.382.361,37	16.189.701,37	2.514.525,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	215.946.743,60		201.442.655,40
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.051.167,56		37.992.032,76
3. Erhaltene Anzahlungen	12.904.181,18		12.817.496,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	338.929,90		355.602,69
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		131,68
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.986.688,92		2.485.764,03
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 157.611,73 € (Vorjahr: 8.832,52 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.523,16 € (Vorjahr: 39,28 €)	312.459,95	268.540.171,11	131.744,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten	169.035,81		213.999,84
Bilanzsumme	378.245.137,85		359.423.758,93

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2015	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	60.120.569,74		59.400.955,13
b) aus Betreuungstätigkeit	2.610,45		2.610,45
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.077,07	60.167.257,26	44.057,75
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-109.257,56	-33.714,36
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		151.384,61	147.078,18
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.157.738,08	1.511.709,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	26.205.574,47		26.774.214,24
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.865,95	26.216.440,42	11.874,63
Rohergebnis		35.150.681,97	34.286.607,70
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.134.419,02		4.939.773,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.686.930,91 € (Vorjahr: 782.560,43 €)	2.666.682,06	7.801.101,08	1.732.540,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.817.807,34	9.591.724,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.302.440,80	2.543.409,11
9. Erträge aus Beteiligungen		101.983,16	95.687,11
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		48.032,76	49.064,04
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 592.360,06 € (Vorjahr: 602.584,43 €)		9.186.113,47	9.641.590,13
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.193.235,20	5.982.322,07
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		80.211,34	108.025,61
14. Sonstige Steuern		1.767.280,35	1.778.191,20
15. Jahresüberschuss		3.345.743,51	4.096.105,26
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.640.000,00	2.010.000,00
17. Bilanzgewinn		1.705.743,51	2.086.105,26

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2015

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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.

Die Genossenschaft ist unter der Nummer GnR 6 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

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.

Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei den Wohnbauten mit einem Anschaffungs- oder Herstellungsjahr vor 2002 wird in der Regel eine Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Wohnbauten mit einem Herstellungsjahr ab 2002 werden mit einer Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Bei modernisierten Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls neu festgelegt.

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

Für Vermögensgegenstände, 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.

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

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz. Durch die Bewertungsunterschiede ergeben sich Differenzen bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ sowie den sonstigen Vermögensgegenständen von insgesamt rd. 6.097 Tsd. Euro. Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,450 %) mit insgesamt rd. 1.968 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 unverändert die Projekted-Unit-Credit-Methode (PUCM) für aktive Anwärter gewählt und im Übrigen die Barwertmethode. 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 3,94 % zum 30.11.2015 zugrunde gelegt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen.

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. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird unverändert unter dem Personalaufwand (Altersteilzeit) bzw. unter dem Zinsaufwand (Jubiläen) ausgewiesen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

RÜCKSTELLUNG FÜR

	T€
Leistungsstand Inst./Bau	910
Mitarbeiter Jubiläen	480
Altersteilzeit	436
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	556

B. Erläuterungen zur Bilanz

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

| Anschaffungs- und Herstellungskosten

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2015	01.01.2015	Zugang	Umbuchungen	Abgang	31.12.2015
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	550.376,56	31.950,49	0,00	-6.687,13	575.639,92
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	561.135.763,23	19.351.588,90	9.521.193,56	-1.715.188,46	588.293.357,23
Technische Anlage und Maschinen	832.704,67	26.675,57	0,00	-3.297,33	856.082,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.009.928,98	291.701,76	0,00	-148.794,58	2.152.836,16
Anlagen im Bau	8.535.969,50	4.691.338,12	-8.218.719,99	0,00	5.008.587,63
Bauvorbereitungskosten	1.002.018,38	298.218,46	-546.953,13	0,00	753.283,71
Geleistete Anzahlungen	1.114.303,49	0,00	-755.520,44	0,00	358.783,05
	574.630.688,25	24.659.522,81	0,00	-1.867.280,37	597.422.930,69
Finanzanlagen					
Beteiligungen	50.520,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00
Anlagevermögen insgesamt	575.231.584,81	24.691.473,30	0,00	-1.873.967,50	598.049.090,61

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

Der Ausweis unter den **Beteiligungen** betrifft im Wesentlichen die Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH (GBS) mit Sitz in Hamburg. Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 250.000,00 Euro zum 31.12.2014. Unser

Anteil beträgt 20 % gleich 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 325.410,88 Euro am 31.12.2014. Im Jahr 2014 entstand ein Jahresüberschuss von 8.010,34 Euro.

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

Bei den **Forderungen aus Vermietung** in Höhe

| Abschreibungen

01.01.2015	Zugang	Abgang	31.12.2015	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2015
€	€	€	€	€	€
532.058,19	16.972,15	-6.687,13	542.343,21	18.318,37	33.296,71
230.204.576,10	9.561.773,80	-1.715.187,46	238.051.162,44	330.931.187,13	350.242.194,79
622.053,83	50.601,14	-3.297,33	669.357,64	210.650,84	186.725,27
1.417.753,04	188.460,25	-145.655,28	1.460.558,01	592.175,94	692.278,15
0,00	0,00	0,00	0,00	8.535.969,50	5.008.587,63
0,00	0,00	0,00	0,00	1.002.018,38	753.283,71
0,00	0,00	0,00	0,00	1.114.303,49	358.783,05
232.244.382,97	9.800.835,19	-1.864.140,07	240.181.078,09	342.386.305,28	357.241.852,60
0,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00	50.520,00
232.776.441,16	9.817.807,34	-1.870.827,20	240.723.421,30	342.455.143,65	357.325.669,31

von 220.096,10 Euro (Vorjahr: 239.390,00 Euro) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 23.702,60 Euro (Vorjahr: 27.970,56 Euro).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.168.173,38 Euro enthalten. Des Weiteren bestehen sonstige Forderungen in Höhe von 8.620,00 Euro mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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
	2015	2015	2015	2015	2015
	(2014)	(2014)	(2014)	(2014)	(2014)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	215.946.743,60 (201.442.655,40)	10.756.187,48 (13.677.744,37)	33.726.455,44 (42.356.460,19)	171.464.100,68 (145.408.450,84)	215.946.743,60 (201.442.655,40) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	37.051.167,56 (37.992.032,76)	1.172.906,28 (1.126.727,90)	4.291.047,42 (4.187.079,16)	31.587.213,86 (32.678.225,70)	35.937.621,74 (36.844.096,66) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	12.904.181,18 (12.817.496,87)	12.904.181,18 (12.817.496,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	338.929,90 (355.602,69)	338.929,90 (355.602,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (131,68)	0,00 (131,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.986.688,92 (2.485.764,03)	1.986.688,92 (2.485.764,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	312.459,95 (131.744,10)	312.459,95 (131.744,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	268.540.171,11 (255.225.427,53)	27.471.353,71 (30.595.211,64)	38.017.502,86 (46.543.539,35)	203.051.314,54 (178.086.676,54)	251.884.365,34 (238.286.752,06)

¹⁾ GS = Grundschulden (überwiegend in Form von Buchschulden)

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen 13,3 Mio. Euro abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

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

Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen von rd. 108 Tsd. Euro (Vorjahr: rd. 229 Tsd. Euro) enthalten sowie Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von rd. 105 Tsd. Euro (Vorjahr: 454 Tsd. Euro) entstanden.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen von rd. 9,7 Mio. Euro. Außerdem ist die Genossenschaft in 2014 einen Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg über den Erwerb von elf Grundstücken, die mit Erbbaurechten belegt sind, eingegangen. Aus diesem Vertrag ist in 2016 eine letzte Zahlung für den Erwerb von noch einem Erbbaurecht von rd. 7,2 Mio. Euro fällig. Den Verpflichtungen stehen rd. 8,7 Mio. Euro schon fest zugesagte Fremdmittel gegenüber; im Übrigen werden die erforderlichen Mittel noch beschafft.

Es bestehen Leasingverträge für verschiedene Kraftfahrzeuge (in der Regel für drei Jahre). Für 2016 ist ein Aufwand von rd. 96 Tsd. Euro zu erwarten.

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

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
	2015	(2014)	2015	(2014)
Kaufmännische Mitarbeiter	42	(38)	14	(14)
Technische Mitarbeiter	12	(13)	1	(1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	30	(31)	-	-
Sonstige nebenamtlich tätige Mitarbeiter	-	-	4	(4)
	84	(82)	19	(19)

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

3. Mitgliederbewegung 2015

Anfang	Zugang	Abgang	Ende
14.660	424	401	14.683

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	2.283.996,17
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	13.800,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	8.809.800,00

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 Götsche (stellvertretender Vorsitzer)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Reinhard Stöppler (Vorsitzer)

Dietmar Hamm (stellvertretender Vorsitzer)

Martina Bosselmann

Arne Brüggemann

Dirk Burmester

Hilbert Hinz

Mario Rogalski

Oliver Thiele-Lorenzen

Dierk Vietheer

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns 2015 vor:

Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	€	221.847,72
4% Dividende auf das Geschäftsguthaben von € 37.097.394,73 =	€	1.483.895,79
Bilanzgewinn	€	1.705.743,51

Hamburg, den 03. März 2016

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld



Göttsche

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Aufgrund unserer Prüfung haben wir der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, für Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 01.01.2015 bis 31.12.2015 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 12.04.2016

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 2016

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 01.05.2016

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.:
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
Wendt	Sören	35282
Erdland	Werner	24677
Ahrens	Olaf	39297

10 - LANGENHORN I

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

11 - LANGENHORN II

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

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
Knaack	Frank	26751
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
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
Walda	Lydia	38632
Niemann	Hans-Joachim	17064
Drechsler	Dorian	43966
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.:
Liebfeld	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
Vonday	Monika	21428
Jacobs	Heinz-Günther	42333
Grimm	Werner	20590
Vonday	Franz-Josef	21427
Gebhardt	Holte	34215
Techel	Peter	23152
Siggelkow	Bodo	22113
Münstedt	Holger	15270
Baranowski	Werner	40468
Müller	Erika	35265
Brand	Rudolf	38058
Cordes	Karl-Heinz	9999
Klopp	Christoph	38618
Brümmer	Ulrich	28050
Kluckert	Stefan	36060
Lübke	Peter	34484
Fascher-Wetzel	Catharina	22149
Theuring	Gerhard	18480
Drube	Stephan	32268
Hoops	Manfred	17039
Kunstmann	Ulfried	17962

Wohnungsbestand am 1. Januar 2016 (Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

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 (STADTTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar			
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															
Dehnhaide 5–25	78	27	-	36	-	-	15	-	-	-	7	ja	-		
Dehnhaide 5–19, 25	19	8	-	10	-	-	1	-	-	-	7	nein	ja		
VE 12 HEINRICH-GROSS-HOF															
Kraepelinweg 25–33 Pinelsweg 9+11 Reyesweg 24–32	127	9	-	88	19	-	11	-	-	-	6	ja	-		
22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)															
VE 9 BACHSTRASSE															
Bachstraße 59–69b	116	7	1	64	12	3	29	-	-	-	7	ja	-		
VE 91 BACHSTRASSE 71															
Bachstraße 71	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	14	ja	-		
21033 HAMBURG (BERGEDORF)															
VE 44 BERGEDORF-WEST															
Friedrich-Frank-Bogen 82–88 Fockenweide 1–33	208	16	-	24	2	-	130	20	16	-	6	ja	-		

Wohnanlagen PLZ, ORT (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			
22395 HAMBURG (BERGSTEDT)															
VE 48 BERGSTEDT I															
Beerbuschring 1–23, 2–18	100	-	11	17	-	-	52	10	10	-	9	ja	-		
VE 77 BERGSTEDT II															
Bergstedter Chaussee 133–139	36	-	-	4	8	-	24	-	-	-	9	ja	-		
22115 HAMBURG (BILLSTEDT)															
VE 49 MÜMMELMANNBERG 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 MÜMMELMANNBERG 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	ja, 31.12.2016		
Olivaer Straße 1–9, 2–12 Zoppoter Straße 1–11, 2–8 Memeler Straße 1–7 Elsässer Straße 8+10 Dulsberg-Nord 13	277	28	26	151	19	2	25	15	10	1	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	29	-	42	-	-	-	5	ja	-		
22089 HAMBURG (EILBEK)															
VE 47 EILBEKER WEG															
Rückertstraße 37 Eilbeker Weg 198, 200	17	-	-	2	2	-	7	3	3	-	9	nein	ja		
VE 125 EILBEK I															
Schlegelsweg 9a–d, 11a–d Rückertstraße 29–35 Eilbeker Weg 192–196	128	-	-	62	22	-	44	-	-	-	8	ja	-		
Schlegelsweg 9a, b, d, 11a, b Rückertstraße 29, 33 + 35 Eilbeker Weg 192–196	16	-	-	10	2	-	4	-	-	-	8	nein	ja		
VE 126 EILBEK II															
Auenstraße 2a + b, 4–10 Eilbeker Weg 61a–d, 63a–c, 65a+b, 67a+b, 69a+b	151	-	-	60	66	-	22	3	-	-	8	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		
22089 HAMBURG (EILBEK)														
VE 127 EILBEK III Eilbektal 2a-d, 4a-d, 6a-d, 8a-d, 10a-d Maxstraße 39-45	208	17	-	120	24	-	46	1	-	-	8	ja	-	
VE 128 EILBEK IV Kleiststraße 1-7 Eilbektal 80-82 Rückertstraße 48a-c, 50-56	93	-	-	60	18	10	5	-	-	-	8	ja	-	
Kleiststraße 7 Eilbektal 80-82 Rückertstraße 48b, 50, 54+56	14	-	-	9	2	2	1	-	-	-	8	nein	ja	
20255 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)														
VE 22 SILLEMSTRASSE Schwenckestraße 14+16	14	-	-	-	14	-	-	-	-	-	8	ja	-	
Schwenckestraße 14	2	-	-	-	2	-	-	-	-	-	8	nein	ja	
20257 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)														
VE 22 SILLEMSTRASSE Sillemstraße 2a-10b	72	6	-	36	12	-	18	-	-	-	8	ja	-	
Sillemstraße 8a-10b	6	-	-	6	-	-	-	-	-	-	8	nein	ja	
20357 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)														
VE 11 MOORKAMP Moorkamp 10-28	115	2	-	80	-	-	25	-	8	-	7	ja	-	
20457 HAMBURG (HAFENCITY)														
VE 68 HAFENCITY Am Kaiserkai 27	17	-	-	11	-	-	5	-	1	-	28	ja	-	
22119 HAMBURG (HORN)														
VE 1 HERMANNSTAL Hermannstal 5+5a	27	3	-	24	-	-	-	-	-	-	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	40	2	232	4	-	12	2	1	-	7	ja	-	
VE 26 REIHENHÄUSER EBERHOFSTIEG Eberhofstieg 7-23	9	-	-	-	-	-	-	9	-	-	12	nein	ja, 31.12.2020	
22419 HAMBURG (LANGENHORN)														
VE 31 HANS-SCHWENKEL-WOHNANLAGE Parowstraße 1-5, 4-18 Theodor-Fahr-Straße 9-75, 10-52 Konjetznystraße 1-13 (seit 01.05.2016: Annie-Kienast-Straße)	477	41	6	170	1	-	194	64	-	1	8	ja	-	
VE 37 THEODOR-FAHR-STRASSE Theodor-Fahr-Straße 1a-7	34	-	-	2	-	-	15	-	17	-	9	nein	ja	
Theodor-Fahr-Straße 1a	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	9	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		
21031 HAMBURG (LOHBRÜGGE)														
VE 36 LOHBRÜGGE Harnackring 30–88, 33–71 Schärstraße 2a–4b Häußlerstraße 3a–5b	346	52	-	59	-	12	189	34	-	-	8	ja	-	
VE 76 BERGEDORF Wilhelm-Bergner-Straße 15–25	88	-	-	25	2	-	60	-	1	-	9	ja	-	
22529 HAMBURG (LOKSTEDT)														
VE 33 LOKSTEDT I Rimbartweg 2–14c, 7–15d	202	24	-	67	-	9	94	-	8	-	7	ja	-	
VE 83 LOKSTEDT II Rimbartweg 1+3	16	-	-	4	-	-	5	-	4	3	19	nein	ja	
Rimbartweg 5a–c	24	-	-	2	2	-	8	9	3	-	19	ja	-	
21035 HAMBURG (NEUALLERMÖHE)														
VE 71 ALLERMÖHE I Del-Banco-Kehre 1–5, 16+18 Ebner-Eschenbach-Weg 28–32	68	-	7	17	14	12	14	4	-	-	9	nein	ja, 31.12.2019	
VE 72 ALLERMÖHE II Fanny-Lewald-Ring 39–53b	103	5	-	31	-	-	61	2	3	1	9	nein	ja	
VE 73 ALLERMÖHE III Otto-Grot-Straße 74–78 Walter-Rothenburg-Weg 1–5	53	-	4	11	11	-	21	2	4	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028	
Otto-Grot-Straße 80+82 Walter-Rothenburg-Weg 7	26	-	-	5	2	-	19	-	-	-	9	nein	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 Böhmknerstraße 5–17	252	-	-	115	55	2	64	1	15	-	8	ja	-	
VE 6 WINCKLERSTRASSE Martin-Luther-Straße 14–18a Wincklerstraße 5+7	65	9	14	24	1	-	9	8	-	-	7	ja	-	
Wincklerstraße 11–17	45	10	3	8	12	-	12	-	-	-	6	ja	-	
VE 8 DITMAR-KOEL-STRASSE Ditmar-Koel-Straße 19, 32, 34	33	3	-	1	1	-	20	-	-	8	7	ja	-	
VE 10 MARTIN-LUTHER-STRASSE Martin-Luther-Straße 33–35 Schaarsteinweg 22	4	-	-	2	-	-	-	1	-	1	7	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 Rothsoodstraße 2–8	144	-	-	45	58	5	22	14	-	-	8	nein	ja, 31.12.2020	

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		
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	-
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	29	162	135	-	24	46	-	1	6	ja	-
	Wohnungen ohne Bad											5		-
VE 30	OHLSDORF Fuhlsbüttler Straße 679-681	24	-	-	6	14	-	4	-	-	-	5	ja	-
VE 32	ILANDKOPPEL Ilandkoppel 1-9	28	-	-	9	-	-	19	-	-	-	7	ja	-
VE 39	WOLKAUSWEG Fuhlsbüttler Straße 623-629	60	-	16	22	16	-	6	-	-	-	7	ja	-
VE 61	BÖCKELWEG Fuhlsbüttler Straße 559-563 Böckelweg 28	21	-	-	8	3	2	7	1	-	-	9	ja	-
VE 85	FUHLSBÜTTLER STRASSE Fuhlsbüttler Straße 541	17	-	1	14	-	-	2	-	-	-	10	ja	-
VE 86	BUEKWEG I Rübenkamp 260-262 Carpserweg 19	40	-	-	19	6	-	5	9	1	-	13	nein	ja, 30.04.2026
VE 87	BUEKWEG II Buekweg 5-9	30	-	-	9	-	-	12	4	5	-	13	ja	-
VE 88	BUEKWEG III Buekweg 11-15	34	-	-	14	3	-	14	-	3	-	15	ja	-
22391 HAMBURG (POPPENBÜTTTEL)														
VE 15	MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG Heublink 12-14a Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29 Windröschenweg 1a-c, 5-9, 10-12a	21	-	-	-	-	-	-	3	18	-	16	ja	-
VE 69	GOLDRÖSCHENWEG Heublink 2-10 Strengesweg 1-25, 2-14, 20+22, 28-34 Windröschenweg 1+3, 2-4 Windröschenweg 14, 14 a+b	38	-	-	-	5	-	28	-	5	-	10	ja	-
		6	-	-	2	-	-	2	2	-	-	14	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		
22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)														
VE 74 RAHLSTEDT I Nydamer Weg 32a-40b	123	-	12	23	28	12	47	-	1	-	9	nein	ja	
22149 HAMBURG (RAHLSTEDT)														
VE 80 RAHLSTEDT II Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a-h	84	-	6	17	21	12	26	2	-	-	9	ja	-	
20099 HAMBURG (ST. GEORG)														
VE 40 GEWERBEHOF ST. GEORG Lange Reihe 41 Koppel 34	24	-	3	13	-	1	6	-	1	-	7	nein	ja, 31.12.2035	
VE 54 ST. GEORG VI St. Georgs Kirchhof 3	13	-	-	13	-	-	-	-	-	-	7	nein	ja, 31.12.2020	
VE 55 ST. GEORG I Rostocker Straße 13	12	-	1	5	-	-	1	5	-	-	8	ja		
VE 58 ST. GEORG V Koppel 80	12	-	-	2	-	-	10	-	-	-	8	nein	ja, 31.12.2035	
VE 59 ST. GEORG II Kirchenweg 2	12	1	-	5	-	-	6	-	-	-	8	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	-	
20359 HAMBURG (ST. PAULI)														
VE 2 WOHLWILLSTRASSE Wohlwillstraße 15	26	17	3	1	-	-	5	-	-	-	7	nein	ja	
Wohlwillstraße 13+17	20	-	1	-	10	-	9	-	-	-	5	ja	-	
VE 57 CLEMENS-SCHULTZ-STRASSE Clemens-Schultz-Straße 72	12	-	-	3	1	5	-	3	-	-	6	ja	-	
VE 63 HEIN-HOYER-STRASSE 71 Hein-Hoyer-Straße 71 Paulinenplatz 4	24	-	-	12	-	-	6	-	6	-	6	nein	ja, 31.12.2020	
VE 64 PAUL-ROOSEN-STRASSE Wohlwillstraße 1	29	-	10	14	-	-	5	-	-	-	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	-	6	ja	-	
22395 HAMBURG (SASEL)														
VE 34 ALSTERREDDER Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22	99	3	-	3	-	-	70	23	-	-	9	ja	-	
Saselbergring 15+17	48	16	-	16	-	-	16	-	-	-	8	ja	-	
VE 42 HEEGBARG Heegbarg 89c	11	5	-	6	-	-	-	-	-	-	9	ja	-	
VE 62 MARMORWEG Marmorweg 2a-d	40	-	-	9	-	-	15	-	16	-	14	ja	-	

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		
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	
VE 41 SCHNELSEN III														
Von-Herslo-Weg 12–22, 15–23	134	9	9	36	-	12	52	12	4	-	7	ja	-	
22309 HAMBURG (STELLSHOOP)														
VE 29 BORCHERTRING														
Borchertring 21+23, 67–73	48	-	-	8	28	4	4	-	4	-	6	ja	-	
VE 50 STEILSHOOP														
Gropiusring 14 Schreyerring 7	54	8	-	10	8	-	10	-	18	-	5	ja	-	
Gropiusring 16 Schreyerring 9	54	8	-	10	-	-	28	-	8	-	5	nein	zurzeit nicht, 30.06.2034	
22527 HAMBURG (STELLINGEN)														
VE 35 STELLINGEN I														
Spannskamp 21a–41b, 30+32	330	32	-	103	10	-	136	49	-	-	8	ja	-	
Spannskamp 23a–d, 25a	8	-	-	-	2	-	5	1	-	-	8	nein	ja	
VE 45 STELLINGEN II														
Tierparkallee 32+34	52	8	-	44	-	-	-	-	-	-	8	ja	-	
22359 HAMBURG (VOLKSDORF)														
VE 70 VOLKSDORF														
Meiendorfer Weg 128a+b Farmsener Landstraße 76, 78a–c	40	-	-	5	5	-	14	4	12	-	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 35–47 Novalisweg 24–24h	187	8	4	100	1	-	58	9	7	-	8	ja	-	
VE 14 KRANZHAUS														
Großheidestraße 20–30 Stammannstraße 20–24 Martin-Haller-Ring 19–22 Meerweinstraße 9–13	146	-	3	77	9	-	57	-	-	-	8	ja	-	
VE 38 SEMPERSTRASSE														
Semperstraße 88+90 Großheidestraße 49 Hanssensweg 19	48	3	2	15	18	-	8	1	1	-	8	ja	-	

Wohnanlagen PLZ, ORT (STADTTEIL) (VE = VERWALTUNGSEINHEIT)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
22846 NORDERSTEDT (GARSTEDT)														
VE 46 NORDERSTEDT I														
Platanenweg 4-28														
Rüsterweg 1-7	102	-	-	11	1	-	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	8.930	499	279	3.274	1.100	194	2.713	496	348	27				



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



HAMBURG

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT

