

ALLGEM. DEUTSCHE
SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT
EG

Modernes Wohnen
aus Tradition

GESCHÄFTSBERICHT
2016

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. Julia Eble

Konzept & Gestaltung

Format Design Visual Identities, Hamburg

Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg

Bilder

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG (S. 7, 39)
bof Architekten (S. 42)
E2A Architekten, Zürich (S. 43)
GAWS Architekten (S. 39)
Steven Haberland (S. 46)
Asmus Henkel (S. 33)
Nikita Kret (S. 36)
Martha Stiftung (28)
Gerrit Meier (29)
petersen pörksen partner architekten + stadtplaner (S. 38)
Robert Schlossnickel (S. 27, 30/31, 32/33)
Markus Tollhopf (Titel, S. 2, 14/15, 18/19, 25/26, 27, 31, 34/35, 37, 40/41)

Titelmotiv

Der große Wohnblock mit 114 Wohnungen am Moorkamp in der Nähe der U-Bahn Station Schlump wurde im Jahr 1925 erbaut.

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

(Stand: 17.05.2017)

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

Vorstand

Vorsitzer

Herbert Alfeld (geb. 1955)

Wohnungswirt

Stellv. Vorsitzter

Dirk Götsche (geb. 1965)

Betriebswirt

(bis 02/2017)

Thomas Speeth (geb. 1965)

Diplom-Ingenieur (Architekt)

Immobilienkaufmann (EBZ)

(ab 04/2017)

Prokuristen

Holger Müller (geb. 1958)

Fachwirt in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft

Thomas Speeth (geb. 1965)

Diplom-Ingenieur (Architekt)

Immobilienkaufmann (EBZ)

(bis 03/2017)

Aufsichtsrat

(Stand: 11.04.2017)

Vorsitzer

Reinhard Stöppler (geb. 1948)

Volljurist

Mitglied des Ausschusses

Betriebswirtschaft

Amtszeit: 2015–2018

Stellv. Vorsitzter

Dietmar Hamm (geb. 1964)

Fachwirt in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft

Mitglied des Ausschusses

Betriebswirtschaft

Amtszeit: 2016–2019

Martina Bosselmann (geb. 1965)

Fachwirtin in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft

Sprecherin des Ausschusses

Bau und Technik

Amtszeit: 2015–2018

Arne Brüggmann (geb. 1963)

Bankkaufmann

Sprecher des Ausschusses

Betriebswirtschaft

Amtszeit: 2016–2019

Dirk Burmester (geb. 1961)

Diplom-Ingenieur

Mitglied des Ausschusses

Bau und Technik

Mitglied des Ausschusses für

Wohnungs- und Mitglieder-

angelegenheiten

Amtszeit: 2014–2017

Hilbert Hinz (geb. 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 (geb. 1948)

Radio- und Fernseh-

technikermeister

Mitglied des Ausschusses

Bau und Technik

Mitglied des Ausschusses für

Wohnungs- und Mitglieder-

angelegenheiten

Amtszeit: 2014–2017

Dierk Vietheer (geb. 1952)

Polizeibeamter i.R.

Sprecher des Ausschusses für

Wohnungs- und Mitglieder-

angelegenheiten

Amtszeit: 2015–2018

Oliver Thiele-Lorenzen (geb. 1964)

Geschäftsführer

Mitglied des Ausschusses

Betriebswirtschaft

Mitglied des Ausschusses

Bau und Technik

Mitglied des Ausschusses für

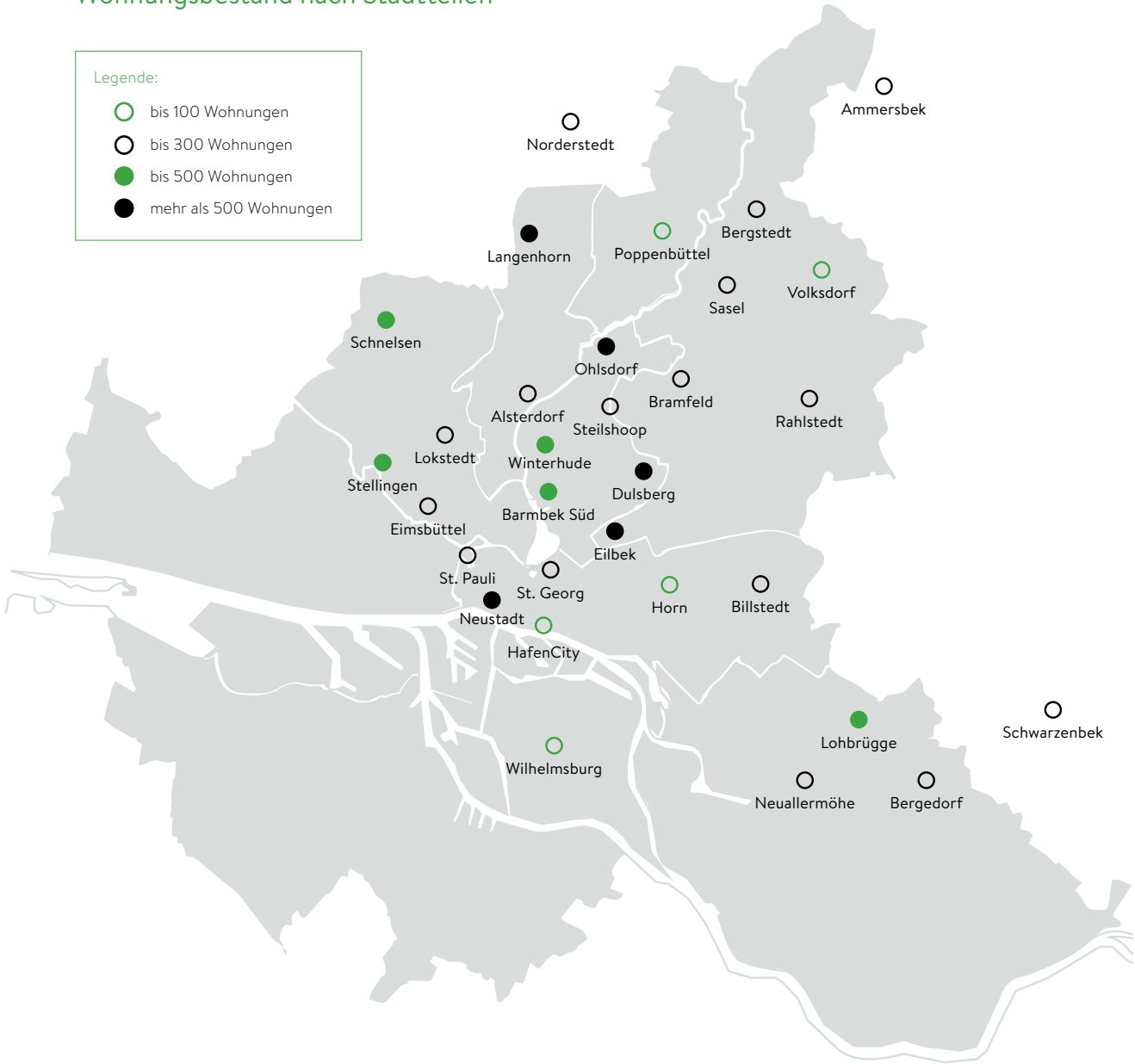
Wohnungs- und Mitglieder-

angelegenheiten

Amtszeit: 2014–2017

DIE SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Wohnungsbestand nach Stadtteilen



AMMERSBEK	219
ALSTERDORF	203
BARMBEK-SÜD	344
BERGEDORF	208
BERGSTEDT	136
BILLSTEDT	180
BRAMFELD	163
DULSBERG	700

EILBEK	626
EIMSBÜTTEL	209
HAFENCITY	17
HORN	27
LANGENHORN	814
LOHBRÜGGE	434
LOKSTEDT	242
NEUALLERMÖHE	250

NEUSTADT	723
OHLSDORF	793
POPPENBÜTTEL	69
RAHLSTEDT	207
ST. GEORG	102
ST. PAULI	133
SASEL	198
SCHNELSEN	397

STEILSHOOP	156
STELLINGEN	390
VOLKSDORF	40
WILHELMSBURG	100
WINTERHUDE	381
NORDERSTEDT	260
SCHWARZENBEK	102

Stand: 01.01.2017

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2016	2015	2014	2013	2012
MITGLIEDER		14.652	14.683	14.660	14.672	14.733
BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN		8.823	8.930	8.890	8.948	8.948
SONSTIGE OBJEKTE WIE LÄDEN, GARAGEN USW.		4.033	4.020	3.967	3.918	3.870
FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN		6	40	34	0	36
ENERGETISCH MODERNISIERTE WOHNUNGEN		176	206	174	137	88
WOHNUNGEN MIT KÜCHE-/BAD-MODERNISIERUNGEN		208	244	244	204	178
UMSATZERLÖSE DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	T€	60.952	60.121	59.401	59.711	59.357
ERLÖSSCHMÄLERUNGEN	T€	479	423	536	334	347
DAVON MIETMINDERUNGEN BEI INSTANDHALTUNGEN	T€	53	64	117	72	12
INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG/-SETZUNG	T€	15.256	15.549	15.896	14.345	12.619
INVESTITIONEN IN ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND UMBAU	T€	3.945	3.348	4.484	3.724	1.538
INVESTITIONEN IN NEUBAU UND GRUNDSTÜCKSERWERB	T€	19.523	20.993	20.038	16.503	2.257
BILANZSUMME	T€	390.609	378.245	359.424	346.836	341.820
GESCHÄFTSGUTHABEN	T€	42.723	40.333	37.151	34.949	29.927
RÜCKLAGEN	T€	54.410	51.308	48.979	45.827	40.914
RÜCKSTELLUNGEN	T€	18.121	16.190	14.913	14.727	13.101
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	5.777	3.346	4.096	4.487	7.694
CASHFLOW NACH DVFA/SG	T€	16.399	14.576	13.925	14.598	17.038
EIGENKAPITALQUOTE	%	25,6	24,7	24,8	24,2	22,1
FLUKTUATIONSQUOTE	%	7,5	8,0	8,3	7,1	7,4
MITARBEITER	Ø p.a.	103	103	101	97	95
DAVON IN TEILZEIT	Ø p.a.	17	19	19	15	16
AUSZUBILDENDE	Ø p.a.	5	6	5	6	7

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2016	2015	2014	2013	2012
WOHN- UND NUTZFLÄCHE (INKL. ALLER STELLPLÄTZE)	m ²	607.169	610.158	605.868	606.852	606.780
INVESTITIONEN INS SACHANLAGEVERMÖGEN	T€	24.138	24.691	24.729	20.484	4.034
Ø BUCHWERTE GRUNDSTÜCKE + GEBÄUDE	rd. €/m ²	587	574	546	528	517
ABSCHREIBUNGEN AUF ALLE GEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS	T€	9.640	9.818	9.592	9.298	9.153
SOLLMIETEN FÜR WOHNUNGEN	T€	44.625	43.702	42.850	42.287	41.918
ZINSANTEIL SOLLMIETE	%	16,9	18,3	19,2	20,5	21,7
KAPITALDIENSTANTEIL SOLLMIETEN	%	37,0	43,2	46,0	48,0	46,6
MIETFORDERUNGEN	T€	227	220	239	261	256
ABSCHREIBUNGEN AUF MIETFORDERUNGEN	T€	81	90	89	98	82
EINGÄNGE AUF IN FRÜHEREN JAHREN ABGESCHRIEBENE MIETFORDERUNGEN	T€	32	42	21	23	25
Ø VERSCHULDUNG	rd. €/m ²	423	415	395	384	394
PLANMÄSSIGE TILGUNGEN	T€	9.617	11.632	12.271	11.906	11.352
WOHNUNGSKÜNDIGUNGEN		664	715	735	632	653
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (GESAMTBESTAND)	€/m ²	6,66	6,55	6,39	6,32	6,25
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (PREISFREIER BESTAND)	€/m ²	6,80	6,69	6,56	6,47	6,42
BETRIEBSKOSTEN MTL.	€/m ²	1,93	1,97	1,99	2,04	2,11
INSTANDHALTUNGSKOSTEN MTL.	€/m ²	2,36	2,38	2,47	2,25	1,99
Ø-ALTER WOHNUNGSVERSORGTER MITGLIEDER	Jahre	53,1	52,5	52,6	52,4	52,1



INHALT

Vorwort des Vorstands	2
Die Schiffszimmerer im neuen Gewand	6
Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2016	9
Die Politik	10
Unsere Mitglieder	12
Die erste Gästewohnung – Nah am Hamburger Hafen	14
Die Vertreterversammlung	16
Zufrieden leben im vertrauten Zuhause	17
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	20
Unsere Wohnanlagen	21
Instandhaltung und Modernisierung	21
Lebenswerte Quartiere – Quartiersentwickler im Gespräch	24
Quartier Rübenkamp – Alles ist im Wandel	26
Quartier Spanns kamp – Für jeden Bewohner ist etwas dabei	28
Quartier Langenhorn – Die Mitglieder sind in Bewegung	30
Quartier Saselberggring – Gemeinschaftsraum für die Bewohner	32
AGQua – Aktive und Gesunde Quartiere	34
Neubau	36
Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2016	45
Lagebericht 2016	49
Jahresabschluss 2016	57
Bilanz zum 31.12.2016	58
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	60
Anhang des Jahresabschlusses 2016	61
Gewinnverwendungsvorschlag	69
Zusammenfassendes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungs- vermerks des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2016	70
Verzeichnis der Vertreter und Stellvertreter	74
Verzeichnis des Wohnungsbestands	79

VORWORT

DES VORSTANDS



Der Vorstand der Schiffszimmerer-Genossenschaft:
Vorsitzer **Herbert Alfeld** (links) und **Thomas Speeth** (rechts)

Der genossenschaftliche Gedanke, Menschen mit gemeinsamen Interessen zur Erreichung gemeinsamer Ziele zusammenzubringen, ist noch immer hochaktuell, international nahezu einmalig und kulturell enorm bedeutend. Daher wurde jüngst die Idee und Praxis der Genossenschaft in die UNESCO-Liste des Immateriellen Kulturerbes aufgenommen. Wir als Schiffszimmerer-Genossenschaft sind stolz, Teil der großen Gemeinschaft von rund 21 Millionen Genossenschaftsmitgliedern in Deutschland zu sein, und können mit unseren rund 15.000 eigenen Mitgliedern auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 blicken.

NEUBAU IM AUFWIND

In 2016 sind viele unserer Neubauprojekte deutlich vorangeschritten und neue Vorhaben dazugekommen. Unseren Anteil von rd. 1 % aller Hamburger Wohnungen wollen wir halten. Unser Bauprogramm für die nächsten fünf Jahre sieht über 360 neue Wohneinheiten vor. Die Branche diskutiert derzeit als ein Top-Thema das serielle Bauen als Lösung für den schnellen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnungsbau. Die Idee ist, Prototypen zu schaffen, die in Serie umgesetzt werden können. Dadurch könnten sich langwierige Genehmigungsprozesse und hohe Baukosten verringern. In den Außenbezirken beim Neubau auf der grünen Wiese kann eine solche Elemente-Bauweise mit typisierten Modulen sehr gut funktionieren. Wir orientieren uns aber primär innerstädtisch und wollen existente Wohnanlagen möglichst in nächster Nachbarschaft mit Neubau ergänzen. Durch die Vorgaben seitens der Gesetzgebung, die städtebaulichen Erwartungen seitens der Bezirke, die Bedarfe im Quartier, die Wünsche von zukünftigen Bewohnern und nicht zuletzt durch die nicht vergleichbaren Grundstückslagen ist serielles Bauen im originären Sinne für uns keine Strategie. Auf einen gewissen seriellen Charakter achten wir jedoch, wenn wir es können. Ein gutes Beispiel dafür ist unsere Erneuerung des Quartiers Rübenkamp in Ohlsdorf, wo wir über eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit denselben Architekten, denselben Bauunternehmen und durch dieselbe Innenausstattung über mehrere Bauabschnitte Kostenpotenziale heben und Synergien schaffen.

REALISIERUNG INNOVATIVER WOHNFORMEN

Unsere Mitglieder und Bewohner erwarten von unserer Genossenschaft, dass wir ein Wohnumfeld entwickeln, das für möglichst jede Lebensphase attraktiv ist. Unser Fokus umfasst dabei die Sicherstellung von Selbstbestimmtheit bis ins hohe Alter, Inklusion sowie die sichere Versorgung und eine intakte Nachbarschaft. Aus diesem Grund erweitern wir unser Angebot punktuell um für die Genossenschaft innovative Wohnformen wie Wohn-Pflege-Gemeinschaften. In 2016 haben wir erstmals drei solche WGs, zwei davon speziell für Demenzkranke, im Rahmen von Neubau mit beantragt – zum einen im Spannskamp, zum anderen im 5. Bauabschnitt im Quartier Rübenkamp. Zwei weitere Wohngemeinschaften werden nun auch für den Neubau Petunienweg in Sasel Teil des Bauantrags, der im 2. Quartal 2017 gestellt wird.

ENGAGIERTES MIT- UND FÜREINANDER

Unsere Angebote für Mitglieder, ihre Genossenschaft mitzugestalten, wachsen, und auch der Anteil derjenigen wächst, die dies aktiv wahrnehmen. Das Engagement der (Stell-)Vertreter/-innen war in 2016 nochmals in der Breite spürbarer. Unser gemeinsamer Anspruch, den genossenschaftlichen Gedanken wieder zu stärken, wird von immer mehr Mitstreitern getragen und von immer mehr Bewohnern wertgeschätzt. Dafür sagen wir den Aktiven herzlichen Dank und unterstützen sie weiterhin bestmöglich.

MEHR ALS EIN DACH ÜBER DEM KOPF – GEFLÜCHTETE IN GEMEINSCHAFT INTEGRIEREN

Die in 2016 rückläufigen Zuwanderungszahlen haben den Druck von uns genommen, uns aus Solidarität ggf. an den von der Stadt zunächst geplanten Expressbauten zu beteiligen. Denn wir als Genossenschaft sehen unsere Stärke genau darin, Zuwanderern mit gesichertem Aufenthaltsstatus nicht nur ein Dach über dem Kopf zu bieten, sondern unsere Kräfte dafür zu verwenden, sie in unsere Gemeinschaft und damit auch die Gesellschaft zu integrieren. In 2016 sind wir unserem Ziel nachgekommen, mehr vordringlich Wohnungssuchende als im Vorjahr zu berücksichtigen – darunter dann auch ehemalige Geflüchtete, die ein Bleiberecht bekommen haben.

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT WIRD DIGITALER

Die wachsenden Möglichkeiten der Digitalisierung bringen auch für unsere Branche und unsere Genossenschaft Chancen mit sich, sich effizienter und mitgliederorientierter aufzustellen. Eine erste grundlegende Maßnahme dafür haben wir in 2016 abgeschlossen: Diese beinhaltete die Anbindung unserer in den Wohnanlagen tätigen Verwalter und Gärtner an die IT- und Kommunikationstechnik der Geschäftsstelle. So erhielt jeder einen Zugang zur EDV und wurde mit einem Smartphone ausgestattet. Jenseits dessen haben wir bereits auch die Digitalisierung des Archivs und der Ein- und Ausgangspost der Verwaltung vollzogen. Nächste Schritte zielen auf ein „mobile computing“, sodass wir unseren Mitarbeitern mobiles Arbeiten ermöglichen können. Die erste Stufe hierbei soll eine mobile Wohnungsabnahme durch eine digital geführte Bearbeitung bei Auszug eines Mitglieds sein. Dafür gilt es zunächst, alle knapp 9.000 Wohnungsakten und rund 15.000 Mitgliederakten zu digitalisieren. In der Zukunft werden unsere Verwalter und Gärtner Verkehrssicherungspflichten mit einem Tablet durchführen, „online“ Prüfprotokolle ausfüllen und im direkten Zuge Aufträge an Handwerker erteilen können. Neben der Digitalisierung interner Prozesse ist auch ein webbasiertes Mitglieder- und Wohnungsnutzer-Portal denkbar, um komfortabel Zugriff auf Abrechnungen, Standard-Formulare etc. zu bieten.

EINE WIRTSCHAFTLICH GESUNDE SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT

Mit dem Geschäftsjahr 2016 hat sich unsere wirtschaftliche Lage nochmals hoch erfreulich positiv entwickelt: Dies zeigen eine Bilanzsumme von 390,6 Mio. Euro (+ 12,4 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr), Rücklagen von 54,4 Mio. Euro (+ 3,1 Mio. Euro) und das Geschäftsguthaben von 42,7 Mio. Euro (+ 2,4 Mio. Euro). Unsere Eigenkapitalquote hat sich auf 25,6 % erhöht. Wir haben einen Jahresüberschuss von rund 5,8 Mio. Euro erwirtschaftet.

Die außergewöhnlich niedrige Zinssituation hat für unsere Genossenschaft zwei Seiten: Positiv ist, dass wir bei Neuabschlüssen für unsere Darlehen kaum Zinsen zahlen. Negativ ist, dass aufgrund mangelnder anderer attraktiver Geldanlagen stark in Immobilien investiert wird, was wiederum die

Preise für diese hochtreibt. Die Kosten für Grundstücke, für Baumaterialien und die Bauleistung steigen in der Folge rasant. Diese Entwicklung erschwert es auch für uns, Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren.

Dennoch sehen wir für 2017 keine besonderen Risiken für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft. Die Nachfrage nach unserem genossenschaftlichen Wohnraum bleibt nach unserer Einschätzung nachhaltig gesichert, bedingt durch die guten Lagen und Ausstattungen zu attraktiver Wohnwertmiete bei einer zugleich langfristig wachsenden Stadt Hamburg. Somit blicken wir uneingeschränkt positiv in die Zukunft.

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

Hamburg, den 03. April 2017



Herbert Alfeld



Thomas Speeth

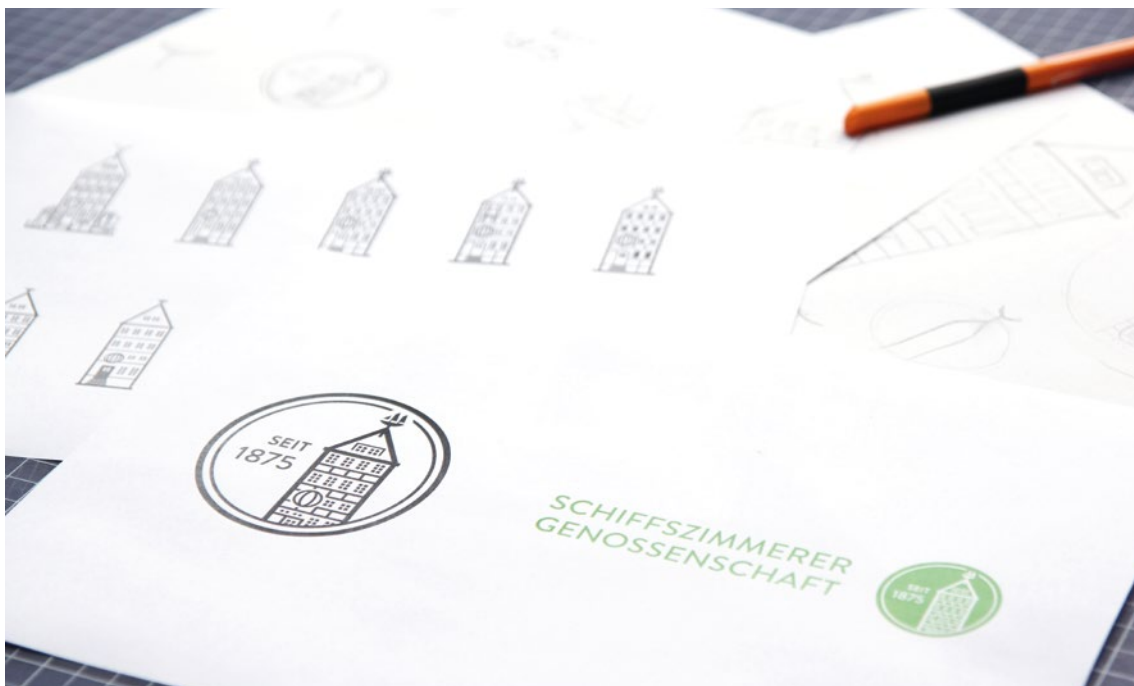
DIE SCHIFFSZIMMERER IM NEUEN GEWAND

Gemeinsam mit dem Hamburger Designstudio „Format Design“ haben wir für unsere Marke „Schiffszimmerer-Genossenschaft“ ein frisches, zeitgemäßes Erscheinungsbild entwickelt. Alle gedruckten Veröffentlichungen unserer Genossenschaft, so z.B. der Kurzbericht oder die Satzung, erhalten ein modernes Äußeres, das durch frische Farbtöne, lebendige Schrifttypen und ein neues Unternehmens-Logo zum Ausdruck kommt. Auch das Briefpapier und die Visitenkarten wurden überarbeitet. Gemäß unseres Slogans „Modernes Wohnen aus Tradition“ achten wir darauf, dass wir uns weiter entwickeln, gleichzeitig aber unsere Identität bewahren. Trotz

Frisketur sind wir nach wie vor eindeutig als die „Schiffszimmerer“ zu erkennen.

Dies gilt auch für unser neues Firmen-Logo. Das „Kranzhaus“, in welchem wir im Jahr 1875 gegründet wurden, ist nun deutlich bildhafter in seiner Struktur.

Ab 1. Januar 2017 erfolgt schrittweise die Einführung des neuen Corporate Designs. Spätestens zum Jahresende 2017 sollen alle alten Elemente durch das neue Corporate Design ersetzt sein und unser überarbeitetes Logo tragen.



Dieses Bild zeigt, wie wir das „Kranzhaus“ in unserem Firmenlogo Schritt für Schritt zur aktuellen Fassung hin entwickelt haben. Auf dem Dach ist nun deutlich das Segelschiff zu erkennen und damit das Zeichen, dass wir die Schiffszimmerer-Genossenschaft sind.



2017

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT



So sah der Brook vor dem Abbruch für die Speicherstadt aus. Das erste Amtshaus des Gewerkes der Schiffszimmerer, das „Kranzhaus“, ist dort dokumentiert und deshalb bedeutender Bestandteil unseres Firmen-Logos.



BERICHT DES VORSTANDS

über das Geschäftsjahr 2016

DIE POLITIK

Für das Hamburger „Bündnis für das Wohnen“ wurden im Juni 2016 ehrgeizigere Ziele vereinbart: Künftig sollen statt jährlich 6.000 nun 10.000 neue Wohnungen geschaffen werden, davon 3.000 öffentlich geförderte Wohnungen mit Preis- und Belegungsbindung.

Senat und Bezirke haben sich verpflichtet, die Voraussetzungen für diese neuen Zielmarken zu schaffen, u. a. durch straffe Genehmigungsverfahren, Bereitstellung bezahlbarer städtischer Flächen und eine weitere Erhöhung der Hamburger Wohnraumförderung. In 2016 wurden über 12.000 Bauanträge genehmigt. Wir hoffen, dass auch der Trend der vergangenen Jahre zu deutlich kostenträchtigen Auflagen wie etwa aufwendigen Verkehrsgutachten oder Architekturwettbewerben zu Ende geht.

Zudem wünschen wir uns, dass bei der Vergabe von Grundstücken berücksichtigt wird, dass die Genossenschaften langfristige Bestandshalter sind und das Ziel haben, dauerhaft kostengünstige Mieten anzubieten. In Schleswig-Holstein (Lübeck) gibt es zum Beispiel eine sogenannte Verbilligungsrichtlinie: Wer dort zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus baut, bekommt bis zu 90 % Rabatt auf den normalen Grundstückspreis.

Darüber hinaus bleibt Neubau komplex, z. B. bedingt durch die mit der EnEV 2014/16 nochmals verschärften Energieeffizienz-Vorgaben. Die neben der EnEV wirksame eigene Hamburger Klimaschutzverordnung verteuert das Bauen zusätzlich und ist unseres Erachtens überflüssig. Denn unter Berücksichtigung der EnEV ab 2016 sind die Baukosten im Geschosswohnungsbau seit 2000 um bereits 52 % im Bundesdurchschnitt gestiegen.

Deshalb unterstützten wir den Entschluss des GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft und anderen Branchenverbänden, die Mitarbeit am Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen auf Bundesebene bis Ende Januar 2017 einzustellen, nachdem im Klimaschutzplan 2050 kurzfristig seitens der Bundesumwelt- und -bauministerin noch höhere Einsparziele zulasten der Immobilienwirtschaft hinzugefügt wurden. Hier werden Gebäude in ihren Möglichkeiten, zur CO₂-Einsparung beizutragen, weit überschätzt.

Jenseits dessen hat die Umsetzung des Bündnisses für das Wohnen durch die deutlich ausgeweiteten Wohnungsbauaktivitäten einen drastischen Anstieg der Baukosten zur Folge. Deshalb ist auch eine entsprechende Anpassung der öffentlichen Förderung aus unserer Sicht unverzichtbar.

Seit Januar 2016 ist die Zahl der Schutzsuchenden bedeutend zurückgegangen. Wir sehen unsere Aufgabe künftig weiterhin darin, für alle Anspruchsgruppen mehr öffentlich geförderten Wohnraum zu schaffen, wenn wir entsprechende Grundstücke dafür finden. Nicht zuletzt müssten sich in Zeiten niedriger Zinsen auch die staatlichen Förderdarlehen wieder attraktiver gestalten.

Den Kooperationsvertrag mit der Stadt Hamburg, nach dem wir vordringlich wohnungssuchende Menschen mit Wohnraum versorgen, haben wir in 2016 übererfüllt.

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 31.12.2016



* Vorjahreszahlen in Klammern

Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 31.12.2016



* Vorjahreszahlen in Klammern

UNSERE MITGLIEDER

Die Förderung unserer Mitglieder ist Ziel und Zweck unserer Genossenschaft. Unser Selbstverständnis beinhaltet, ihnen nicht nur funktionalen Wohn-, sondern einen Lebensraum zu bieten, in dem sie sich in jeder Lebensphase wohlfühlen und selbstbestimmt leben können. Deshalb setzen wir vermehrt auf Barrierearmut bzw. -freiheit, Inklusion, Versorgungssicherheit innerhalb des Quartiers und Teilhabe an der Gemeinschaft. In diesem Sinne entwickeln wir mittlerweile mit verschiedenen Partnern **vier Pilot-Quartiere:** Rübenkamp (Ohlsdorf) und Spannskamp (Stellingen) gemeinsam mit der Martha Stiftung, Langenhorn II mit der Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll sowie Sasel mit BHH Sozialkontor.

Vor allem unsere Mitglieder im Quartier Rübenkamp werden von unserer seit Mai 2016 laufenden Mitarbeit im innovativen **EU-Förder-Projekt „AGQua – Aktive und Gesunde Quartiere“** profitieren. Zusammen mit Akteuren aus Wissenschaft, Pflegewirtschaft und der Informations- und Kommunikationstechnologie wollen wir Anreize und Angebote für mehr körperliche und soziale Aktivität von älteren und gesundheitlich eingeschränkten Menschen schaffen sowie Barrieren dafür reduzieren. Als ein Musterquartier des Projekts bringen wir im Rübenkamp zum einen die erforderliche Infrastruktur in Form von Wohnraum und Technik ein. Zum anderen können alle Bewohner des genossenschaftlichen Quartiers im Projekt aktiv mitwirken, z. B. durch Nutzung der zum Einsatz kommenden mobilen technischen Lösungen in Form von Smartphone-Apps.

Jenseits dessen konnten wir durch die Unterstützung der Martha Stiftung und des behördlichen Sozialraummanagements noch ein weiteres Angebot für das Quartier Rübenkamp schaffen: Seit Dezember 2016 bringt ein Kleinbus die

Bewohner bei Bedarf ein- bis zweimal die Woche gemeinsam zu den Einkaufsmöglichkeiten und Wochenmärkten in der Umgebung.

Ein weiteres digitales Selbsthilfe-Angebot bieten wir seit Herbst 2016 unter **www.aktiv-selbstbestimmt.info** im Internet. Dort bündelt ein Online-Wegweiser in vier Kategorien „Gesundheit und Pflege“, „Wohnen und Unterstützung im Alltag“, „Ehrenamtliches Engagement“ und „Bildung und Freizeit“ viele hilfreiche Web-Links zu Institutionen, Organisationen und Unternehmen, die dabei helfen, aktiv und selbstbestimmt zu leben. Darunter finden sich u. a. auch die Hamburger Pflegestützpunkte, der sozialpsychiatrische Dienst Hamburg, Beratungsstellen zum Thema Demenz sowie zum barrierefreien Wohnen als auch das Freiwilligenportal des Hamburger AKTIVOLI-Netzwerkes und vieles andere mehr.

Die aktive Mitwirkung vieler unserer Mitglieder und (Stell-)Vertreter für unsere Genossenschaft wächst weiter, sei es z. B. bei Workshops zu Neubau oder Modernisierung oder bei Nachbarschaftsfesten und Wohnanlagenjubiläen. Um Neu-Mitgliedern die Genossenschaft näher zu bringen und ihnen zu helfen, schnell in ihrer unbekannten Nachbarschaft anzukommen, wurde mit dem **Schiffzimmerer-Lotsen** ein ganz neues Format des freiwilligen Engagements entwickelt. Jeder unserer Bewohner, der sich in seiner Freizeit in kleinerem Umfang für die Gemeinschaft einsetzen möchte, kann als Lotse aktiv werden.

Im September 2016 wurde in einem ehemaligen Gewerbeobjekt auch die erste genossenschaftseigene **Gästewohnung** in der Hamburger Neustadt fertiggestellt. Im Staffelgeschoss des Venusberg 36 bietet sie Platz für max. 4 Erwachsene auf rund 80 m² Wohnfläche.

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2016	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2016	14.683	263.252
Zugänge 2016		
a) durch Aufnahme	294	4.837
b) durch Übertragung	41	962
c) durch weitere Anteile	0	17.327
	335	23.126
Abgänge 2016		
a) durch Kündigung	168	2.143
b) durch Übertragung (davon verstorben 27)	57	962
c) durch Ausschluss	16	135
d) durch Tod im Geschäftsjahr	103	1.427
e) durch Tod in früheren Jahren	22	265
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	945
	366	5.877
Veränderungen	-31	17.249
Stand am 01.01.2017	14.652	280.501

GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2016	€	€
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2016		39.434.940,90
Abgang früherer Jahre	39.446,59	
Abgang durch Übertragung	143.667,09	
Abgang per 31.12.2016	697.102,20	- 880.215,88
Zugang 2016		3.471.493,66
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2017		42.026.218,68

UNSERE ERSTE GÄSTEWOHNUNG NAH AM HAMBURGER HAFEN

Seit 1. September 2016 beherbergen wir im Venusberg 36 die erste eigene Gästewohnung in unserem Bestand.

Im Staffelgeschoss bietet sie Platz für max. 4 Erwachsene auf rund 80 qm Wohnfläche (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Duschbad, 1 Gäste-WC und 1 Küche mit Essplatz) sowie eine Dachterrasse mit einem fantastischen Blick über den Hamburger Hafen. Mitglieder aus unseren Wohnanlagen in der Hamburger Neustadt können die Wohnung mit einem Vorlauf von 12 Monaten bu-

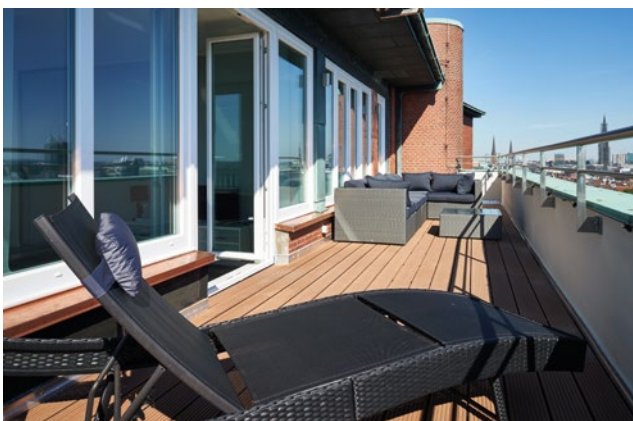
chen; andere Mitglieder unserer Genossenschaft mit einem Vorlauf von 9 Monaten. Für interessierte Mitglieder derjenigen Wohnungsgenossenschaften, die an der Gästewohnungsdatenbank beteiligt sind, ist eine Buchung mit einem Vorlauf von 6 Monaten möglich. Die Buchung ist über unsere Website www.schiffszimmerer.de sowie über das Portal der Gästewohnungsdatenbank www.wohnungsbaugenossenschaften.de/gaestewohnungen möglich. Im Buchungsportal ist ein Belegungskalender hinterlegt. Dieser zeigt Ihnen, zu welchen Terminen die Wohnung frei ist.



Genießen Sie gleich beim Aufwachen den Blick auf Hamburgs „Michel“.



Vom Wohnzimmer sehen Sie die „Tanzenden Türme“. So werden die beiden Hochhäuser genannt, die am östlichen Eingang zur Reeperbahn in Hamburg stehen.



Hier zwar nicht im Bild, aber von der Dachterrasse aus sehr gut zu sehen: Hamburgs neues Wahrzeichen, die Elbphilharmonie.

DIE VERTRETERVERSAMMLUNG

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

An der **Vertreterversammlung am 24. Mai 2016** nahmen 140 Vertreterinnen und Vertreter teil und fassten die erforderlichen Beschlüsse. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Das in 2015 ins Leben gerufene umfänglichere **Fortbildungsangebot** für Vertreter/-innen und interessierte Mitglieder wurde in 2016 um individuelle Beratung sowie um Veranstaltungen für einzelne Vertreter- oder Arbeitsgruppen direkt vor Ort in ihren Wahlbezirken ausgeweitet. Die Veranstaltungsthemen orientieren sich in erster Linie an den konkreten Wünschen der Vertreter, sollen darüber hinaus aber auch bewusst neue Impulse in die Vertreterschaft hineingeben. Die Bandbreite ist groß, sie reicht von der Schulung zur Kommunikation mit dem Smartphone und zur Arbeit mit Präsentationsprogrammen über Informationsabende zu Vorsorgevollmacht, Betreuung- und Patientenverfügung und zu interkultureller Kommunikation bis hin zu interaktiven Trainings- und Coaching-Angeboten wie „Fitness, Spiel und Begegnung vor der Haustür“ und „Deward tündelig! Demenz – ein Thema für alle!“. Die serviceorientierte Information und ein Ratgeber-Charakter stehen stets im Vordergrund.

Die Stadtteilzusammenkünfte im Gemeinschaftshaus im Böckelweg und Vertreterrundgänge entlang unserer Wohnanlagen in St. Pauli und der Neustadt komplettierten diesmal das Jahresprogramm für unsere Vertreter/-innen.

Die Initiative der Vertreter/-innen galt in 2016 zudem der Frage, wie freiwilliges Engagement für die Genossenschaft auch jenseits ihres eigenen, in der Satzung mit verschiedenen Pflichten verbundenen Ehrenamts möglich und attraktiv sein kann. Daraus entstand mit dem **Schiffszimmerer-Lotsen** ein neues Freiwilligen-Format – maßgeblich von einigen Vertreterinnen und Vertretern entwickelt.

Der **Aufsichtsrat** stellte sich der Vertreterversammlung turnusgemäß für entsprechende Neuwahlen. So schieden in 2016 Dietmar Hamm, Arne Brüggmann sowie Hilbert Hinz aus, kandidierten erneut und wurden für eine weitere Amtszeit gewählt.

ZUFRIEDEN LEBEN IM VERTRAUTEN ZUHAUSE

Jeder, der schon mal in ein anderes Quartier umgezogen ist, kennt diese Situation: Der neue Heimathafen ist unbekannt. Jetzt wäre ein Lotse, der das lokale Gewässer, seine Untiefen und die besten Liegeplätze genau kennt, eine wertvolle Hilfe.

In unserer Genossenschaft gibt es eine neue Möglichkeit, sich freiwillig für andere Mitglieder zu engagieren. Seit September 2016 sind die ersten Schiffszimmerer-Lotsen im Einsatz und begrüßen und unterstützen vor allem neu zugezogene Bewohner. Sie helfen dabei, sich im Quartier zurechtzufinden und ein Teil der Nachbarschaft zu werden. „Denn erst menschliche Kontakte machen aus reinem Wohnen in einer anonymen Wohnanlage ein zufriedenes Leben in einem vertrauten Zuhause“, sagt Heike Schoof, Vertretersprecherin aus Barmbek-Süd. Den Anfang machte das Quartier Langenhorn, in dem zwei engagierte Lotsinnen bis zum Jahresende bereits den ein oder anderen neuen Nachbarn willkommen geheißen und Tipps rund um das Quartier gegeben haben. Langenhorn wurde als Pilotquartier für das Lotsen-Projekt ausgewählt, um erste Erfahrungen zu sammeln und her-

auszufinden, wie gut das Projekt angenommen wird. In weiteren Quartieren wie in Ammersbek, Barmbek, der Neustadt, Schwarzenbek oder Winterhude haben sich bereits Lotsen gefunden und freuen sich auf ihren Einsatz.

WIE ENTSTEHT DER KONTAKT?

Nachdem die interessierten Lotsen bereits im Juni 2016 in einem ersten Workshop mitgestaltet haben, wie die Idee der Schiffszimmerer-Lotsen umgesetzt werden könnte, wurde bei einem zweiten Treffen im September bereits ein konkretes Verfahren entwickelt, wie sie Kontakt mit den neuen Bewohnern aufnehmen können. Dabei arbeiten die Dienstleistungsteams und das Quartiers- und Freiwilligenmanagement unserer Genossenschaft eng mit den Lotsen zusammen.

Bei dem Einzug informieren die Mitarbeiter unserer Vermietungsabteilung die neuen Bewohner über das Lotsenprojekt und geben ihnen Informationsmaterial und die Kontaktdaten der Lotsen an die Hand. Die neuen Bewohner können sich dann entweder direkt an die Lotsen wenden oder ihr Einverständnis geben, dass unsere Genossenschaft ihre Daten an die Lotsen weitergeben darf. Unterstützt werden die Lotsen vor allem in der Anfangszeit von Viola L'Hommedieu aus dem Quartiers- und Freiwilligenmanagement. Sie koordiniert das Projekt seit September 2016 und begleitet die Engagierten auf ihrem Weg als Schiffszimmerer-Lotsen.

AUFGABEN UND HERAUSFORDERUNGEN

In der genauen Definition des Aufgabenbereichs der Lotsen lag eine besondere Herausforderung. Das Spektrum, bei dem die Schiffszimmerer-Lotsen unterstützen, ist groß: Sie geben z. B. Hinweise zu Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr und Ärzten im Quartier, machen auf bevorstehende Veranstaltungen und Angebote aufmerksam, unterstützen auf Wunsch beim ersten Kontakt zu den Nachbarn, informieren über die Tätigkeiten der Vertreter, vermitteln die verschiedenen Ansprechpartner bei den Schiffszimmerern und die Grundidee unserer Genossenschaft. Dabei galt es aber auch abzugrenzen, was nicht zu den Tätigkeiten eines Lotsen gehört. Sie regeln z. B. keine Verwaltungsangelegenheiten, klären keine nachbarschaftlichen Konflikte oder helfen beim Umzug oder Reparaturen.

2017 wird es weitere Veranstaltung für alle Lotsen und Interessierte geben, um erste

Erfahrungen auszutauschen und das Profil der Lotsen weiter zu schärfen. Grundsätzlich sollte sich ein Lotse besonders gut in seinem Quartier auskennen, um Informationen über den Stadtteil weitergeben zu können, mit den Nachbarn vernetzt sein und offen auf andere Menschen zugehen. Was ein Lotse darüber hinaus noch mitbringen sollte, wird gemeinschaftlich bei den Treffen erarbeitet.



Grundsätzlich kann jeder ein Lotse werden, der bei den Schiffszimmerern wohnt. Die Idee des Lotsen soll dem in der Satzung der Genossenschaft verankerten Ehrenamt des gewählten Mietervertreters keine Konkurrenz machen. Vertreter können gerne zusätzlich Lotse sein und sich speziell um neue Bewohner kümmern, müssen sie aber nicht. Die beiden Funktionen sollen sich ergänzen. Das Ehrenamt als Lotse bietet die Möglichkeit, sich in einem bestimmten Zeitraum und mit einem überschaubaren Aufwand freiwillig zu engagieren. Bis zu den nächsten Lotsen-Treffen erhofft sich unsere Genossenschaft zudem Erkenntnisse darüber, wie das Projekt angenommen wird, um die Schiffszimmerer-Lotsen bei Bedarf in weiteren Quartieren zu etablieren und noch mehr engagierte Mitglieder dafür zu gewinnen.

VON DER IDEE ZUM LOTSEN

Die Grundidee, den Kontakt zu neu eingezogenen Wohnungsnutzern aufzunehmen, gibt es schon lange. Bereits 2012 machten sich Vertreter erste Gedanken über ein Patenschaftsprogramm zwischen alteingesessenen und neuen Bewohnern im Quartier. „Wir waren uns einig, dass die Patenschaftsidee doch nicht ganz passt. Was vor Ort gebraucht wird, ist vor allem jemand, der den Leuten hilft anzukommen, sich zurechtzufinden und ein Teil der Nachbarschaft zu werden“, erläutert Ullly Schnee, Vertretersprecher in Winterhude, den weiteren Werdegang der Idee. Mit den Schiffszimmerer-Lotsen wurde dieser Gedanke wieder aufgegriffen und weiterentwickelt. Beide

Vertretersprecher sehen in der neuen Funktion des Lotsen eine große Chance. „Es macht die persönliche Ansprache von neuen Nachbarn in der Wohnanlage möglich und erleichtert den ersten Kontakt,“ erklärt Heike Schoof. „Wir sind überzeugt, dass die Leute es nicht als neugierig oder aufdringlich empfinden werden, wenn man sie im Auftrag der Genossenschaft als Lotse anspricht und ihnen in diesem Zuge hilfreiches Quartierswissen anbieten kann.“



Ullly Schnee, Vertretersprecher aus Winterhude, und Heike Schoof, Vertretersprecherin aus Barmbek-Süd, sind Schiffszimmerer-Lotsen und helfen neuen Mitgliedern sich in unserer Genossenschaft zu orientieren.

UNSERE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Unsere kompetenten und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellen mit ihren Fähigkeiten und Fertigkeiten die Grundlage für unseren Erfolg. Viele von ihnen sind selbst Mitglied unserer Genossenschaft und wohnen bei uns.

Eine Vielzahl wirkt in verschiedenen genossenschaftsinternen sowie verbandlichen Arbeits- und Projektgruppen mit, um unsere Genossenschaft und unsere Branche für die Zukunft noch besser aufzustellen – ob in Fragen der Optimierung von Prozessen und Strukturen und Flexibilisierung von Arbeitszeit oder für die Herausforderungen von Digitalisierung, Fachkräftemangel und nachhaltigem Bauen. Mit vielfältigen Möglichkeiten zur Weiterbildung unterstützen wir sie in ihrer Weiterentwicklung.

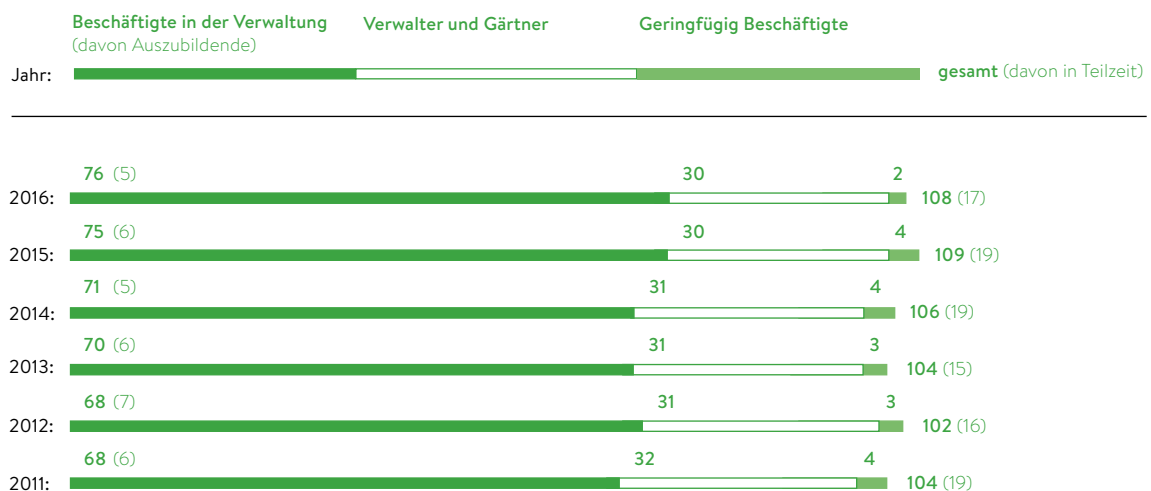
In 2016 konnten wir ein besonderes Jubiläum begehen: Seit 50 Jahren bietet die Schiffszim-

merer-Genossenschaft nun bereits die berufliche Ausbildung in unterschiedlichen Berufen. Seit 1966 haben insgesamt 122 junge Leute bei uns ihren ersten Schritt in ihr Berufsleben gemacht. Und sehr viele davon sind bei uns geblieben: Mehr als ein Fünftel unserer derzeitigen festangestellten Belegschaft hat bei uns gelernt. In 2016 belief sich die durchschnittliche Zugehörigkeitsdauer über alle Mitarbeiter auf 17,11 Jahre, woran unsere ehemaligen Auszubildenden einen maßgeblichen Anteil haben.

Unsere lange Tradition als Ausbildungsbetrieb setzen wir stetig fort und so begann auch im Jubiläumsjahr wieder ein angehender Immobilienkaufmann seinen beruflichen Weg bei uns.

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

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen



UNSERE WOHNANLAGEN

Instandhaltung und Modernisierung

Modernes Wohnen aus Tradition – das ist für uns Versprechen und Anspruch zugleich. Daher haben wir für die Instandhaltung/-setzung in 2016 insgesamt 15,3 Mio. Euro (Vorjahr: 15,5 Mio. Euro) investiert. Für die energetische Modernisierung durch Wärmedämmung wurden in 2016 zusätzliche 3,9 Mio. aufgewendet (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro). Darüber hinaus hat die Genossenschaft in 2016 mit einem Aufwand von über 4,2 Mio. Euro in 208 Wohnungen Küchen und/oder Bäder modernisiert sowie im Rahmen des sogenannten Zuzahlungsprogramms, an dem die Mitglieder

anteilig die Kosten mittragen, die Wohnungsausstattung verbessert (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro; 244 Wohnungen).

In 2016 fiel zudem die Entscheidung, bis Ende Frühjahr 2017 alle rd. 37.500 **Rauchwarnmelder** durch fernprüfbare Geräte zu ersetzen bzw. Neubauten ab sofort mit den auf Funktechnologie basierenden Geräten auszustatten. Ein Zutritt zur Wohnung ist damit nur noch erforderlich, wenn bei der jährlichen Funkauslesung eine Fehlermeldung gesendet wird.



Großinstandsetzung unter Denkmalschutz

Barmbek

Beim Barmbeker **Heinrich-Groß-Hof** (127 Wohnungen) wurde eine Sanierung des Fuggennetzes und Fassadenmauerwerks durchgeführt. Zudem erhielt er neue Fenster aus Holz in denkmalgerechter Optik und mit besonderem Schallschutz. Auch eine Komfortlüftung wurde eingebaut und die Loggien bzw. Balkone wurden restauriert. Der 3. Bauabschnitt wurde in 2016 beendet; in 2017 folgen nur noch Restarbeiten in einem Treppenhaus.

Eimsbüttel

Darüber hinaus beschäftigte uns der Austausch der Holzfenster im **Moorkamp** (115 Wohnungen). Die Wohnanlage erhielt mit der neuen denkmalgerechten Fensteroptik ihr annähernd historisches Gesicht zurück. In 2016 konnte die

Maßnahme, die in mehreren Bauabschnitten verlief, abgeschlossen werden.

Winterhude

Im **Kranzhaus** in Winterhude wurde im Sommer 2016 eine Mauerwerks- und Fassadeninstandsetzung ebenfalls fertiggestellt.

Dulsberg

Mit derselben Herausforderung wie im Eimsbüttler Moorkamp, wieder eine denkmalgerechte Optik herzustellen, begannen wir im Herbst 2016 in der Wohnanlage **Dulsberg** mit der Erneuerung der Holzfenster. Für die 540 Wohnungen sind derzeit 3 Bauabschnitte bis Ende 2018 geplant; der 1. Bauabschnitt wurde bereits in 2016 abgeschlossen.

Energetische Modernisierung

Eilbek

In Eilbek erfolgte seit 2013 die Wärmedämmung zweier benachbarter Wohnanlagen (**VE 126 + 127** mit 359 Wohnungen und einer Arztpraxis). In 2016 haben wir die Großmaßnahme zum Abschluss gebracht. Zusätzlich wurden dort überall u. a. auch die (Keller-)Fenster ausgetauscht sowie die Balkone und Windfangelemente erneuert.

Lohrbrügge

Im Osten unserer Stadt wird seit 2012 die Wohnanlage **Harnackring** energetisch modernisiert (346 Wohnungen). Dazu gehört auch ein Fens-teraustausch. In 2016 wurde der 5. und letzte Bauabschnitt in der Schär- und Häußlerstraße begonnen. Das mehrjährige Projekt endet mit der Wiederherstellung der Außenanlagen Anfang 2017.

Norderstedt

In 2016 begann die energetische Modernisierung unserer Wohnanlage **Norderstedt I**, gelegen im Platanen-/Rüsternweg. Die Maßnahme beinhaltet neben der Fassadendämmung u. a. auch eine Fenstererneuerung. Im Zuge der Dämmung werden die Fassaden mit einem Mix aus Putz und Klinker Oberfläche neugestaltet, sodass die Wohnanlage aus den 1970er-Jahren ein zeitgemäßes Aussehen erhält. Die Arbeiten vollziehen sich in 2 Bauabschnitten; noch in 2017 soll die Maßnahme abgeschlossen werden (insgesamt 108 Wohnungen).

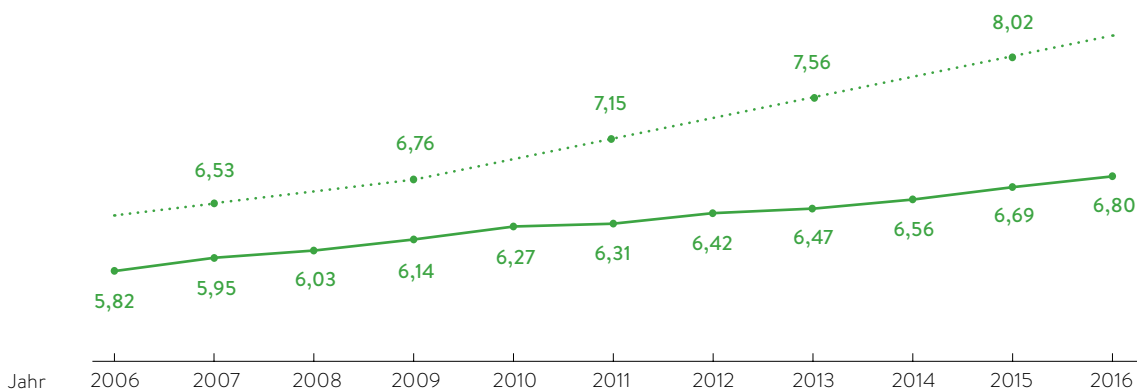
Langenhorn

Eigene Untersuchungen zur Bauphysik, die Auswertung der Energieverbräuche und CO₂-Bilanz sowie eine Bewohnerbefragung im Februar 2016, die den Wunsch auf eine Verbesserung der Wohnbehaglichkeit unterstrich, führten zum Entschluss, die **Hans-Schwenkel-Wohnanlage** durch eine entsprechende Wärmedämmung energetisch zu ertüchtigen. Der 1. Bauabschnitt soll Anfang Juni 2017 starten. Insgesamt sind circa 5 Bauabschnitte geplant (477 Wohnungen).

Unsere „Wohnwertmiete“ und der 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)



LEBENSWERTE QUARTIERE

QUARTIERSENTWICKLER IM GESPRÄCH

Mit unserer Quartiersentwicklung sorgen wir durch einen Mix aus baulich und technisch modernem und generationsgerechtem Wohnraum, freiwillig engagierten Nachbarn sowie professionellen Hilfenetzwerken für lebenswerte Quartiere.

Wir schätzen unsere Mitglieder als verlässliche Partner und beteiligen sie nach Möglichkeit bei Neubauplanungen und der Gestaltung der Außenanlagen. Intakte Nachbarschaften, in denen die Mitglieder aufeinander achten und sich gegenseitig unterstützen, ermöglichen ihnen ein selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung – in allen Lebensphasen. Deshalb fördern wir gemeinschaftliche Aktivitäten, freiwilliges nachbarschaftliches Engagement und stellen bei Bedarf auch Kontakt zu Serviceanbietern her, die Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag für Familien, Senioren oder Singles bieten.

Mit dem Konzept „Mehr Quartier“ setzen wir bereits in einigen Quartieren eine ganzheitliche Quartiersentwicklung um. Wohnraum & Technik, Ambulante Dienste & Gesundheitsangebote, Infrastruktur im öffentlichen Raum und Freiwilliges Engagement – dieser Ansatz hebt den Blick auf alle im Quartier lebenden Menschen.

In jedem unserer vier Pilotquartiere sind wir mit einem Quartiersentwickler bzw. einer Quartiersentwicklerin vor Ort, die gezielt das Zusammenleben und die Selbsthilfe unserer Mitglieder fördern. Im Gruppeninterview haben sie uns von ihrer Arbeit erzählt.

Herr Foerster, der Rübenkamp in Ohlsdorf machte den Anfang. Dort sind Sie seit dem Jahr 2014 für die Engagierten im Quartier zuständig

und seit 2016 als Quartiersentwickler bzw. Projektleiter AGQua tätig. Wie hat sich das Quartier seitdem entwickelt?

Der Rübenkamp ist im Wandel. Alle zwei Jahre werden alte, leer gewohnte Häuser durch moderne Neubauten ersetzt. Im vierten Bauabschnitt, der gerade fertig geworden ist, wohnen jetzt junge Familien mit kleinen Kindern. Diese Verjüngung ist eine gute Entwicklung für das Quartier. Jung und Alt vermischen sich.

Frau Rinck, Sie haben sich ein besonderes Format einfallen lassen, um mit den Menschen im Spannskamp zu kommunizieren.

Ich habe nach einer Möglichkeit gesucht, um mit den Bewohnern in den persönlichen Kontakt zu kommen. Deshalb habe ich alle Hausgemeinschaften besucht und im Treppenhaus zu einem netten Gespräch bei einer Tasse Kaffee eingeladen. Dabei habe ich erfahren, welche Themen den Quartiersbewohnern wichtig sind und wo es Hilfebedarfe gibt. Für viele ist es noch verwirrend, dass neben der Schiffszimmerer-Genossenschaft nun auch das Diakonische Werk vor Ort ist. Durch die Gespräche in den Treppenhäusern konnte ich Fragen beantworten und meine Funktion erklären.

Frau Schröder, das Quartier am Saselberggring ist der jüngste unserer vier Piloten. Wie sind Sie in die Quartiersentwicklung gestartet?

Wir sind mit einer umfassenden Mitgliederbefragung gestartet, schnell gefolgt von Wohnprojekte-Touren, um den Bewohnern die Vielfalt von Wohnmöglichkeiten nahe zu bringen. Zentrales Thema des letzten Jahres war die Beteiligung an

der Neubauplanung im Petunienweg. Im Mai weihen wir unseren Gemeinschaftsraum „Treffpunkt Saselberg“ ein, worüber ich mich sehr freue. Der am häufigsten geäußerte Wunsch in der Mitglieder-Befragung im vergangenen Jahr war die Bereitstellung eines Gemeinschaftsraums.

Frau Kirchhoff, welches Thema beschäftigt die Quartiersbewohner in Langenhorn derzeit besonders?

Im Quartier Langenhorn wird in 2017 die energetische Modernisierung der Wohnhäuser aus den 60er Jahren beginnen. Es gibt Bewohner, die diesen Arbeiten mit Besorgnis entgegen sehen, da sie laut sein und viel Dreck machen werden. Gleichzeitig engagieren sich viele Mitglieder für das Quartier, zum Beispiel in den Planungsworkstätten, für neue Angebote im Waschhaus, in einer Outdoor-Spielegruppe oder bei der Planung eines Anwohner-Flohmarkts.

Worin sehen Sie Potenziale und Herausforderungen in den einzelnen Quartieren?

Michael Foerster: Geduld! Wohnungsbau geht nicht schnell, er dauert. Im Rübenkamp haben wir mit den Arbeiten am fünften Bauabschnitt begonnen. Die Neubauten werden unter Beteiligung unserer Mitglieder mit einem Vorlauf von drei Jahren geplant. Bis die Häuser fertig sind, vergehen noch einmal zwei Jahre. Es dauert also bis wir ein Ergebnis vorzeigen können. Im fünften Bauabschnitt wird es zum Beispiel eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Demenzkranke geben.

Jutta Kirchhoff: In Langenhorn ist es wichtig, dass wir den ersten Bauabschnitt der energetischen Modernisierung gut bewältigen. Ein Meilenstein auf diesem Weg ist die Einrichtung einer Quartierswohnung. Die betroffenen Mitglieder können stundenweise in diese Wohnung ausweichen, um dem Lärm und Dreck zu entgehen, die während der Bauarbeiten entstehen. Ich plane einen Schnuppernachmittag, damit sich die Mitglieder die Wohnung anschauen können.

Frauke Schröder: Im Quartier rund um den Saselberg leben viele Mitglieder seit Anbeginn, also teilweise seit 50 Jahren. Es gibt eine gute Nachbarschaft und eine hohe Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement. Gleichzeitig ist der hohe Altersdurchschnitt der Mitglieder auch eine Herausforderung für das Quartier. In Planungsworkstätten haben wir die Mitglieder beteiligt. Das lief sehr gut, es kamen insgesamt gut hundert Personen zu den Beteiligungsworkshops und zentrale Wünsche wurden aufgenommen, z.B. nach mehr kleineren Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und Wohngemeinschaften für Menschen mit höherem Unterstützungsbedarf.

Marion Rinck: Ich möchte den Menschen nahe bringen, welche Chancen für sie in dem Neubau am Spannskamp liegen. Zwar müssen ihre Festwiese und schöne alte Bäume dafür weichen, aber gleichzeitig bedeuten die neuen Gebäude, die barrierefrei sowie mit einer Pflege-Wohngemeinschaft und mit einer Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Menschen ausgestattet sein werden, dass die Menschen in ihrem gewohnten sozialen Umfeld weiter leben können, auch wenn es in der eigenen Wohnung nicht mehr geht.



Wenn Sie an Ihr Quartier denken. Welche Farbe fällt Ihnen dazu ein?

Einstimmig: Grün! Alle vier Quartiere sind von wunderschönen, weitläufigen Parkanlagen mit herrlichem, altem Baumbestand geprägt. Das wird auch trotz der baulichen Veränderungen so bleiben.

QUARTIER RÜBENKAMP

ALLES IST IM WANDEL

Das ruhige Wohnviertel in Ohlsdorf zwischen Rübenkamp, Fuhsbüttler Straße, Hebebrandstraße und Sommerkamp wurde im August 2014 zum Pionier unserer damals neuen Form der Quartiersentwicklung. Hier leben ca. 8.000 Menschen, davon ungefähr 2.000 in derzeit rund 900 Wohnungen unserer Genossenschaft. Mit der Fertigstellung des vierten Bauabschnitts haben wir einen weiteren Meilenstein bei der baulichen Erneuerung und Weiterentwicklung erreicht. Inzwischen ist es uns gelungen, wichtige Strukturen zu schaffen und Erfahrungen zu sammeln, um eine dienstleistungsorientierte und nachbarschaftliche Versorgungsstruktur im Quartier



Rübenkamp aufzubauen. Daran haben auch die Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig mitgewirkt – von der baulichen Planung der neu entstehenden Wohngebäude bis zu kulturellen und sozialen Angeboten.

Wir möchten unseren Mitgliedern in jeder Lebensphase einen Lebensraum zum Wohlfühlen bieten – ob als Single, als Familie mit Kindern, als Senior oder in Fällen von Krankheit oder Be-

hinderung. Inklusion ist uns wichtig. Dazu gehört auch, das Wohnumfeld barrierearm zu gestalten. Deshalb haben wir unser Gemeinschaftshaus im Böckelweg umgebaut und einen zweiten barrierefreien Zugang für Rollstuhlfahrer und Familien mit Kinderwagen geschaffen. Die Toiletten waren bisher nur über eine Treppe im Untergeschoss zu erreichen. Seit dem Umbau gibt es eine weitere behindertengerechte Toilette im Erdgeschoss des Gemeinschaftshauses. Außerdem haben wir dort ein Gemeinschaftsbüro eingerichtet, das die Quartiersbewohner zukünftig nutzen können.

Als eine Organisation der Selbsthilfe, die wir als Genossenschaft sind, ist eines unverzichtbar: Die Mitarbeit von Freiwilligen. Das sind Mitglieder, Bewohner und Nachbarn, die sich aus Solidarität miteinander und füreinander engagieren. Oder einfach, weil Mitmachen und Mitgestalten Freude macht. Durch das aktive Engagement der Bewohner werden Nachbarschaften und Quartiere dauerhaft lebendig und damit lebenswerter. Im Quartier Rübenkamp finden bereits zahlreiche Aktivitäten mit der Nachbarschaft statt. Unser Quartiersmanager Michael Foerster koordiniert und fördert diese. Das Gemeinschaftshaus unserer Genossenschaft ist dabei der Mittelpunkt des Quartiers – hier begegnen sich Jung und Alt bei Quartiersfesten, beim gemeinsamen Kaffeetrinken, sportlichen Aktivitäten wie Tischtennis oder Qigong, Computer-Abenden oder in der Fahrradwerkstatt.

Mit der Martha Stiftung haben wir im Rübenkamp seit Herbst 2016 einen kompetenten Koopera-



tionspartner in Sachen Pflege an unserer Seite. Einmal wöchentlich bietet die Martha Stiftung in einer Beratungsstelle im Rübenkamp 246 eine Sprechstunde an. Die Martha Stiftung berät Quartiersbewohner – vor allem Senioren und deren Angehörige – bei Fragen rund um die Themen Medizin, Pflege, Umgang mit Anträgen und Behörden oder der Organisation von häuslichen Pflegeleistungen. Auch im Hinblick auf persönliche Vorsorge (Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung) ist die Martha Stiftung behilflich. Weitere Dienstleistungen wie z. B. geliefertes Essen, Hilfe im Haushalt oder ambulante Pflege können organisiert werden.



Martha Stiftung

Außerdem wird uns mit dem Besuchs- und Begleitdienst SeniorPartner Diakonie ab 2017 ein weiterer Kooperationspartner im Quartier Rübenkamp unterstützen.

Darauf aufbauend setzen wir die Entwicklung des Quartiers Rübenkamp fort und können hierbei nicht nur auf eigene Kräfte setzen. Denn seit Mai 2016 sind wir Partner des innovativen EU-geförderten Projekts „AGQua – Aktive und Gesunde Quartiere“. (Siehe Seite 34)



Michael Foerster
Quartiersentwickler

QUARTIER SPANNSKAMP FÜR JEDEN BEWOHNER IST ETWAS DABEI

Generationsgerechter Wohnraum, Unterstützungs- und Versorgungsangebote für alle Lebenslagen und eine intakte Nachbarschaft mit gelebter sozialer Teilhabe – dies ist das Ziel einer erfolgreichen Quartiersentwicklung im Spannskamp. Seit 2015 ist es eines unserer vier Pilotquartiere. Dort entstehen drei die Siedlung ergänzende Neubaugebäude. An der bedarfsgerechten Ausgestaltung des Neubauwohnraums und der Außenanlagen haben unsere Spannskamper Mitglieder mitgewirkt.



Martha Stiftung

Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner in Sachen Pflege, der Martha Stiftung, bauen wir nachhaltige Versorgungsstrukturen im Quartier Spannskamp auf. Die Martha Stiftung, die im benachbarten Eimsbüttel und Eppendorf sehr präsent ist und uns auch am Rübenkamp unterstützt, hilft uns mit Know-how und professionellen sozialen Angeboten – vor allem für Senioren.

So zum Beispiel bei Fragen zu Medizin, Pflege, Umgang mit Anträgen und Behörden oder der Organisation von häuslichen Pflegeleistungen. In den geplanten Neubauten werden neue Wohnformen wie z. B. eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft, eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz und eine Gästewohnung mit Serviceangebot entstehen.

Das Diakonische Werk Hamburg ist unser zweiter Kooperationspartner am Spannskamp und federführend für die Quartiersentwicklung vor Ort zuständig. Das Unternehmen ist auch mit dem Besuchs- und Begleitsdienst SeniorPartner Diakonie und der Hamburger Angehörigenschule vor Ort.

Gemeinsam wollen wir durch einen Mix aus Hilfenetzwerken, freiwillig engagierten Nachbarn und Angehörigen sowie einer passenden baulichen und technischen Infrastruktur für ein lebenswertes Quartier sorgen. In der Quartierssprechstunde steht die Quartiersentwicklerin Frau Marion Rinck für Fragen zur Verfügung. Hier wird auch rund um die Themen der älteren Generation informiert.





Mit einer Quartiersanalyse hat das Quartiersmanagement bereits umfassende Erkenntnisse über die derzeitige Situation und die Gegebenheiten gewonnen und diese in einem Quartiersatlas festgehalten. Es wurde definiert, wie weit sich das Quartier räumlich erstreckt und wer alles dazu gehört. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken wurden offengelegt. Im nächsten Schritt werden Engagement-Strukturen aufgebaut und bereits bestehende gefestigt. Viele spannende Projekte und Veranstaltungen beleben das Quartier bereits jetzt: Von Fahrradtouren über Workshops mit einem Hamburger Künstler, bis hin zu Yoga- und Kochkursen ist für jeden Quartiersbewohner etwas dabei.

Im Rahmen der Quartiersanalyse hat Frau Rinck Treppenhausgespräche geführt, um die Hausgemeinschaften kennenzulernen, mit den Menschen im Quartier in Kontakt zu kommen und mögliche Unterstützungsbedarfe zu ermitteln. Die Quartiersentwicklerin besuchte die Wohnhäuser und lud zu offenen Gesprächen bei einer Tasse Kaffee im Treppenhaus ein. Dabei erfuhr sie, welche Themen den Quartiersbewohnern wichtig sind und welche Potenziale und Hilfebe-

darfe es gibt – eine wichtige Grundlage für die weiteren Maßnahmen im Rahmen der Quartiersentwicklung.



Frau Rinck
Quartiersentwicklerin

QUARTIER LANGENHORN DIE MITGLIEDER SIND IN BEWEGUNG

Unser Quartier Langenhorn II umfasst die Hans-Schwenkel-Wohnanlage mit der Theodor-Fahr-Straße, der Parowstraße und der Annie-Kienast-Straße. Es gehört zu den größten in unseren Beständen und das Bewohneralter liegt dort mit etwas über 54 Jahren über dem Mitgliederdurchschnitt. Daher ist es neben Ohlsdorf/Rübenkamp und Stellingen/Spanskamp seit Herbst 2015 ein weiteres Pilot-Quartier, wo wir umfänglich mit der generationengerechten Weiterentwicklung der Wohnungen und des nächsten Wohnumfelds beginnen.



So werden nun Umbau, Anbau und/oder Neubau zugunsten von mehr Barrierearmut bzw. -freiheit geprüft. Die energetische Modernisierung der Häuser aus den 1960er-Jahren ist in diesem Zuge bereits vorgesehen. Der erste Bauabschnitt beginnt im Juni 2017.



Auf zwei Wohnprojekte-Touren informierten sich unsere Bewohner über die Vielfalt an Wohnmöglichkeiten, die es gibt. Anschließend erfolgte eine Quartiersbefragung. Daran haben sich verschiedene Planungswerkstätten angeschlossen, u. a. zu den Themen „Wohnungen und Gebäude: Barrierefreiheit“, „Wohnumfeld“, „Unterstützung durch soziale Dienstleistungen und wohnortnahe Versorgung“ und „Gesundheits-, Freizeit- und Lernangebote“. Mit interessierten Mitgliedern diskutierten wir mögliche und finanzierbare Verbesserungen. Je zwei Kurse Gedächtnistraining und Nordic-Walking-Kurse bringen die Mitglieder seitdem in Bewegung. Beim Besuch der Ausstellung für technische Hilfsmittel beim Träger Barrierefrei Leben e.V. konnten sich Interessierte





über das Angebotsspektrum für Erleichterungen im Alltag informieren. Die bautechnische Planung wird auf den Ergebnissen dieser verschiedenen Formate der Mitgliederbeteiligung aufsetzen.

Unser Partner für „Langenhorn II“ ist die Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll, 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. Die Quartiersentwicklerin Frau Jutta Kirchhoff ist in ihrer wöchentlichen Sprechstunde Ansprechpartnerin für Ideen und Wünsche. Darüber hinaus bietet die Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll eine monatlich stattfindende Sprechstunde rund um das Thema „Häusliche Pflege“ an.



Frau Kirchhoff
Quartiersentwicklerin

QUARTIER SASELBERGRING

GEMEINSCHAFTSRAUM FÜR DIE BEWOHNER

In unseren Wohnanlagen Alsterredder (gelegen im Saselbergring), Heegbarg und Marmorweg sind unsere Mitglieder im Schnitt fast 60 Jahre alt. Zugleich ist das Viertel nahe des Alstertal-Einkaufszentrums beliebt bei Familien, denn verschiedene Schulen und der Sportverein TSV Sasel liegen direkt vor der Tür.

Bis auf den Marmorweg stammen unsere Bestandsbauten aus den 1960er-Jahren und sind nicht barrierearm. Grundrisse könnten gerade für Familien mit Kindern optimaler sein. Räume für nachbarschaftliche Gemeinschaftsaktivitäten in

größerer Runde fehlen. Auch deshalb wollen wir auf der benachbarten ehemaligen S-Bahn-Vorbehaltsfläche Petunienweg bauen, um unser attraktives genossenschaftliches Quartier zukunftsfähig zu machen.

Damit unser Saseler Schiffszimmerer-Viertel in Gänze fit für die Zukunft wird, die Bewohner dort in jeder Lebensphase sicher versorgt und somit selbstbestimmt leben können, setzen wir auch hier auf eine umfängliche Weiterentwicklung des Quartiers. Ein wesentliches Element hierbei ist, Menschen mit Assistenzbedarf durch wohnortnahe ambulante Dienste zu unterstützen. Unser Partner dafür ist das BHH Sozialkontor, das seit 2016 die Quartiersentwicklung vor Ort übernommen hat.



Neben der regulären Quartierssprechstunde, die bislang im Verwalterbüro stattfand, hat Quartiersentwicklerin Frauke Schröder unsere Mitglieder besonders gut über ihre „Draußen-Sprechstunde“ erreicht. Von Frühling bis Herbst saß sie bei gutem Wetter mit Kaffee, Wasser, Keksen und Infomaterial im Innenhof des Saselbergrings auf einer Bank und kam toll mit Jung und Alt ins Gespräch.

Weitere wichtige Aufgaben unseres Partners in der Quartiersentwicklung bestehen in der Siche-



rung der Beteiligung der Quartiersbewohner an der Neubauplanung und dem Wohnumfeld sowie der Aktivierung von Ehrenamt und Nachbarschaftshilfe.

Ein erster Schritt in unserer Saseler Quartiersentwicklung war eine Mitglieder- bzw. Bewohnerbefragung in 2016 mit einem ausgesprochen hohen Rücklauf in Höhe von 57 % der Fragebögen. Neben der hohen Wohnzufriedenheit unserer Mitglieder war ein weiteres Ergebnis der häufig geäußerte Wunsch unserer Mitglieder nach barrierefreiem Wohnraum, einem kostenlosen unverbindlichen Beratungsangebot und einem Gemeinschaftsraum. Immerhin noch 20 % der Befragten wünschten sich eine Haus- oder Wohngemeinschaft für Menschen mit höherem Unterstützungsbedarf, die nicht mehr allein wohnen können.

Das BHH Sozialkontor und die Quartiersentwicklerin vor Ort, Frau Frauke Schröder, treiben eine Vernetzung mit wichtigen lokalen Vereinen und Akteuren voran. Bei der Planung des Neubaus fanden in 2016 z.B. gemeinsame Planungswerkstätten mit Mitgliedern und Bewohnern statt. Als Ergebnis der Beteiligung wurde z.B. die Anzahl

an kleineren Wohnungen erhöht und es werden 2 Wohngemeinschaften mit je 4 Zimmern für Menschen mit höherem Unterstützungsbedarf eingeplant. Außerdem wird es einen großen Gemeinschaftsraum geben.

Zusätzlich wird bereits ab Frühjahr 2017 ein Gemeinschaftsraum für den Übergang bereit gestellt.



Frau Schröder
Quartiersentwicklerin

AGQUA

AKTIVE UND GESUNDE QUARTIERE

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft ist Partner des neuartigen EU-Förder-Projekts „AGQua – Aktive und Gesunde Quartiere“



WORUM GEHT ES IN DEM PROJEKT „AGQUA“?

Organisationen und Institutionen aus Wissenschaft, Pflegewirtschaft und Wohnungswirtschaft – vertreten durch unsere Genossenschaft – sowie Unternehmen der Informations- und Elektrotechnologie bündeln erstmalig ihre Kompetenzen und arbeiten eng zusammen. Gemeinsam wollen die Projektpartner Anreize und Angebote für mehr körperliche und soziale Aktivität von älteren und gesundheitlich eingeschränkten Menschen schaffen. Ebenso sollen Barrieren für körperliche und soziale Aktivität reduziert werden. Das übergeordnete Ziel ist es, positiv zu einer gesundheitlichen Prävention und einer Gesundheitsförderung beizutragen. Denn wer aktiv ist, bleibt häufig auch länger gesund und damit auch länger selbstständig in seiner eigenen Wohnung.

WAS LEISTET DIE SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT IN DEM PROJEKT?

Als Vertreter der Wohnungswirtschaft bringen wir Infrastruktur in Form von Wohnraum und Technik ein. Denn hier finden sich häufig Bar-

rieren, wenn es darum geht, mit körperlicher Einschränkung aktiv zu bleiben. Deshalb legt unsere Genossenschaft in 12 entstehenden barrierearmen Neubauwohnungen im Quartier Rübenkamp im Stadtteil Ohlsdorf die bautechnischen Grundlagen, damit anschließend technische Assistenzsysteme darauf aufgesetzt werden können – je nachdem, wo der Bedarf des jeweiligen Bewohners liegt.



Per **Tablet-Computer** lässt sich die gesamte Haustechnik als auch eine Kommunikationsplattform bequem bedienen.

Wir statten diese Wohnungen mit einer weiterreichenden Elektroinstallation in Form umfänglicher Stromleitungen und bestimmter Sende- und

Empfangsmodule aus, die über Funk ansteuerbar sind. Dadurch kann z. B. ein spezieller Fußbodenbelag bei einem Sturz einen automatischen Notruf aussenden, Fenster können per Fernbedienung geöffnet oder geschlossen werden oder ein Präsenzmelder merkt, dass niemand mehr in der Wohnung ist und schaltet im Zweifel das Licht und den Herd aus. Außerdem ist die Ausstattung einiger Hauseingänge mit digitalen schwarzen Brettern geplant, damit die Bewohner/-innen noch besser informiert werden können.



Ein **Notruftknopf** kann direkt in den Nachttisch integriert werden.

Zum anderen bringt unsere Genossenschaft ihr gesamtes genossenschaftliches Quartier Rübenkamp mit ein. Jeder, der möchte, kann die im Projekt zum Einsatz kommenden mobilen technischen Lösungen nutzen: Als gesundheitsförderndes elektronisches Angebot soll z. B. eine Smartphone-App zur Unterstützung der Arzt-Patienten-Beziehung angeboten und erprobt werden. Diese sogenannten eHealth-Applikationen können gezielt dazu anregen und es erleichtern, sich körperlich zu betätigen, am sozialen Leben in der Nachbarschaft teilzuhaben und gesund zu bleiben. Ein digitales Nachbarschafts-Netzwerk soll zudem das freiwillige Engagement befördern. Dafür ist z. B. eine App geplant, in der sich Quartiersbewohner/-innen alltägliche Unterstützung anbieten oder um Hilfe fragen können.

WARUM MACHT DIE SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT BEI AGQUA MIT?

Mit Blick auf unsere immer älter werdende Mitgliederschaft engagieren wir uns gern. Das übergeordnete Projektziel deckt sich mit unserem Ziel, ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in der eigenen Häuslichkeit zu ermöglichen.

WARUM WURDEN DIE SCHIFFSZIMMERER FÜR DAS PROJEKT AUSGEWÄHLT?

Weil wir uns durch unser ganzheitliches Konzept im Quartiers- und Freiwilligenmanagement besonders auszeichnen. Denn dieses verbindet die auch im Projekt wichtigen Bausteine von generationsgerechtem/r Wohnraum & Technik sowie Infrastruktur, ambulanten Diensten und Gesundheitsangeboten sowie freiwilligem Engagement.

WER MACHT BEI AGQUA NOCH MIT, WIE LANGE LÄUFT DAS PROJEKT, WIE IST ES GEFÖRDERT?

AGQua ist im Mai 2016 gestartet und hat eine Laufzeit von vier Jahren. Das Projekt wird durch Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und der Hamburger Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz gefördert. Neben unserer Genossenschaft sind die connected-health.eu GmbH, die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, die Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg, die Q-Data Service GmbH, die Silpion IT-Solutions GmbH, die Universität Hamburg sowie die Gesundheitswirtschaft Hamburg GmbH (GWHH), die das Projekt koordiniert, Partner des Projekts.

Projektleiter AGQua ist Michael Foerster, der unter der Telefonnummer 040 6 38 00-230 gerne für weitere Informationen zur Verfügung steht.

Neubau

Alle bei uns wohnenden Mitglieder und ihre Angehörigen bzw. Partner sollen bei uns für möglichst jede Lebensphase ein attraktives Wohnumfeld für ein selbstbestimmtes Leben finden können. Im Rahmen von Neubau und Grundstückserwerb haben wir in 2016 rd. 20 Mio. Euro investiert (Vorjahr: rd. 21 Mio. Euro). Barrierearmut und -freiheit, ambulante Versorgungsdienste, wohnortnahe Begleitung und freiwilliges Engagement sind für diese Art der ganzheitlichen Quartiersentwicklung die wesentlichen Bausteine. Dieses charakteristische Schiffszimmerer-Konzept kann künftig mit dem

in 2016 geschaffenen **MEHR QUARTIER Logo** gekennzeichnet werden und darüber im Markt mehr Sichtbarkeit erhalten.



Eine erfreuliche architektonische Würdigung erfuhr zudem unser in 2015 fertiggestelltes Neubauprojekt im Lokstedter Rimbertweg im Rahmen des **BDA Architektur Preises 2016**.





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. Dort brechen wir die nicht mehr zeitgemäßen Altbauten aus den 1950er-Jahren nach und nach ab.

Der **4. Bauabschnitt** begann Anfang 2015 mit dem Abriss der Häuser im Böckelweg 5-15 und Zwanckweg 6-16. Zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde dieser mit insgesamt 52 frei finanzierten Wohnungen fertiggestellt. Diese verteilen sich auf 3 Gebäudeteile mit 3 Vollgeschossen (alle mit Aufzug). Die Wohnungsgrundrisse bieten 2 bis 4,5 Zimmer und Wohnflächen zwischen 52 und 115 m². Alle sind mit Balkon bzw. Terrasse und Einbauküchen ausgestattet. 26 Wohnungen sind barrierefrei. Zudem gibt es 2 Tiefgaragen. Besonders von Familien gefragt waren die

Maisonette-Wohnungen mit Stadthaus-Flair. Der Innenhof zur neuen Wohnanlage hat einen Platz mit Bäumen, Sitzplätzen und eine Aktionsfläche erhalten.

Für den **5. Bauabschnitt** erfolgte der Abriss der Häuser im Zwanckweg 3-11 und Carpserweg 6-16 bis Mitte April 2017. Dort werden insgesamt 62 neue Wohneinheiten entstehen, davon 37 öffentlich gefördert. Darunter finden sich auch





eine Pflegewohnung auf Zeit, eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Demenzkranke sowie ein Nachbarschaftstreff, ein Freiwilligenbüro und vier rollstuhlgerechte Wohnungen. Die Baugenehmigung liegt vor.

In 12 entstehenden Wohnungen (davon 11 Wohnungen im 5. und eine Wohnung im 4. Bauabschnitt) wird im Zuge unserer Mitwirkung am Projekt AGQua eine weiterreichende Elektroninstallation als Basis für zukunftsfähige Assistenzsysteme eingebaut. Zudem wurde uns noch in 2016 ein zusätzlicher Etat zur Nachrüstung solcher Systeme in unserem verbleibenden Altbestand aus den 1960er-Jahren bereitgestellt.

Seit August 2014 begleiten wir unsere Neubautätigkeit mit einer Quartiersentwicklung,

mittlerweile unter eigener Federführung. Im Herbst 2016 ist die Martha Stiftung miteingestiegen, die uns bereits im Quartier Spannskamp erfolgreich begleitet.

STELLINGEN | SPANNSKAMP

Im April 2017 war der Baubeginn für die geplanten 3 Neubauten (4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) und 2 Tiefgaragen im Spannskamp. Insgesamt werden dort 68 Wohnungen, ein Quartierstreff, eine Demenz-WG mit 9 Zimmern, eine Senioren-WG mit 4 Zimmern und eine Pflegewohnung auf Zeit entstehen (31 % öffentlich gefördert, 38 % barrierefrei). Eine Baugenehmigung liegt vor.



Diese Ausgestaltung des Neubau-Wohnraums inkl. der Außenanlagen wurde in 2015 unter Einbezug der interessierten Bewohner gemeinsam erarbeitet. Der umfängliche Beteiligungsprozess war Teil einer übergreifenden Quartiersentwicklung, für die die Martha Stiftung als Partner gewonnen werden konnte, welche wiederum das Diakonie-Hilfswerk Hamburg mit in die Kooperation einbrachte.

Die Wohn-Pflege-Gemeinschaften, eine davon speziell für Demenzerkrankte, werden Teil eines modularen Versorgungskonzepts mit vielfältigen Beratungs- und Serviceangeboten im Quartier. Bei der Umsetzung dieser Wohngemeinschaften kann die Martha Stiftung auf langjährige Erfahrungen mit einer Wohngemeinschaft in Langenhorn (Bärenhof) aufbauen. Die in einer 1. Etage auf rund 165 m² Gesamtwohnfläche entstehende ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft wird vier Einzelappartements (17-25 m²) bieten. Diese werden jeweils eine kleine Küchenzeile, ein eigenes Bad und eine Loggia haben. Zusätzlich wird es eine Gemeinschaftsfläche mit einer barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Küche geben

(inkl. Flurbereich zusammen rund 70 m²). Die Wohn-Pflege-Gemeinschaft ist für Menschen gedacht, die den Pflegegrad 3 oder höher haben. Menschen ohne Förderberechtigung sollen über ihre Diagnose bzw. die Immobilität, analog den Regelungen in den Demenz-Wohngemeinschaften, die Möglichkeit erhalten, in einer derartigen Gemeinschaft zu leben.

Die ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft für demenziell Erkrankte soll im Erdgeschoss desselben Neubauhauses auf einer Gesamtwohnfläche von 340 m² einziehen. Dieser Grundriss sieht 9 barrierefreie Einzelwohneinheiten (17-22 m²) mit eigenem Bad (4-6 m²) vor sowie einen Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsküche (rund 70 m²). Daran schließt auch eine Außenterrasse von knapp 30 m² an, die entsprechend sicher gestaltet sein wird. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft wird auch hier Dauernutzungsverträge mit den WG-Bewohnern als Mitglieder bzw. mit ihren rechtlichen Vertretern schließen. Diese werden sich auf das jeweilige Appartement und die anteilige Gemeinschaftsfläche beziehen.



SASEL | PETUNIENWEG

Seit 2016 sind wir Eigentümer eines Teils der früheren Vorbehaltsfläche für den S-Bahn-Ausbau im Petunienweg. Im Nordteil planen wir nun 43 Wohnungen, davon rd. 90 % öffentlich gefördert. Eine Tiefgarage ist ebenso vorgesehen. Darüber hinaus sollen 2 Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungsbedarf sowie u. a. ein Gemeinschaftsraum entstehen. Der Bauantrag soll noch bis Ende Juni 2017 eingereicht werden.

An der hochbaulichen Planung sowie an der Gestaltung der Außenanlagen konnten sich unsere Bewohner in 2016 beteiligen. Das im Sommer vom Bezirk vorgelegte Gutachten zur Verkehrssituation vor Ort ergab keine Auswirkungen auf diese durch unser Neubauvorhaben.

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

LANGENHORN | LANGENHORN II

Anknüpfend an erste Überlegungen zur energetischen Modernisierung der Hans-Schwenkel-Wohnanlage wurde in 2015 der gesamte genossenschaftliche Wahlbezirk Langenhorn II, welcher zudem die Wohnanlage Theodor-Fahr-Straße einschließt, zu einem unserer Pilotprojekte der Quartiersentwicklung. Als Partner wurde 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.

Im Februar 2016 ergab eine Bewohnerbefragung den Wunsch nach barrierefreiem Wohnraum, der seitdem intensiv geprüft wird. Ein Umbau der Bestandsgebäude ist bautechnisch nicht machbar, weshalb gangbare Alternativen zu Neubau – z. B. durch punktuelle Anbauten – gemeinsam mit den Bewohnern weiter durchdacht wurden und werden.



POPPENBÜTTEL | MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG

Konform mit dem in 2015 verabschiedeten Bebauungsplan „Poppenbüttel 40“ konnten wir in 2016 im Strengesweg 11+13 und im Windröschenweg 6+8 nach Wegnahme der Altbauten 4 Neubau-Doppelhäuser erstellen. Dies erfolgte erneut in Zusammenarbeit mit einem Massivhaushersteller. Diese hatte sich bereits bei der 1. Generation von Neubauten in der Strenges-Siedlung bewährt. Die jetzige 2. Generation – allesamt Energieeffizienzhäuser KfW 40 – setzt die im B-Plan festgehaltenen baugestalterischen Vorgaben um. Zukünftigen Neubau planen wir nach wie vor sukzessive bei Kündigung von Altbauten und gemäß dem, was der B-Plan zulässt.



Visualisierung unseres geplanten Neubaus mit Nachbargebäuden von der Baakenallee aus gesehen.

HAFENCITY | BAAKENHAFEN

Im Baakenhafen werden wir nunmehr 75 genossenschaftseigene barrierefreie Wohnungen bauen (1,5-4 Zimmer) und einen Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse. Davon sind 18 Wohnungen in öffentlicher Förderung geplant (2. Förderweg, voraussichtliche Grundnutzungsgebühr (Stand 2016): 8,40 Euro/m² mtl.). 23 Wohnungen sollen preisreduziert angeboten werden (voraussichtlich zu 11,50 Euro/m² mtl.). 34 Wohnungen sind frei finanziert vorgesehen (voraussichtlich zu 14,50 Euro/m² mtl.).

Anfang 2016 wurde der Architekturwettbewerb beendet, sodass zum Ende des Jahres 2016 der Bauantrag gestellt wurde. Die Baugenehmigung liegt vor. Der Grundstückskauf erfolgt, wenn alle Detailfragen zum Kaufvertrag beantwortet sind, voraussichtlich im Herbst 2017. Bis dahin wird die Ausführungsplanung weiter voranschreiten. Baubeginn soll im Frühjahr 2018 sein.

PERGOLENVIERTEL | BARMBEK-NORD

Wir beteiligen uns an einem der größten Neubauprojekte innerhalb Hamburgs, dem Pergolenviertel, wo insgesamt rd. 1.400 Wohnungen geschaffen werden sollen. Die Gebäude werden 3- bis 8-geschossig, mit großen durchlässigen grünen Innenhöfen.

Das bauliche Konzept zeichnet sich durch einen hohen Anteil familiengerechter sowie barrierefreier und zum Teil auch rollstuhlgerechter Wohnungen aus. Auf dem Baufeld 3a, im nördlichen Teil, kooperieren wir mit 2 anderen Wohnungsbaugenossenschaften. Durch uns werden ca. 30 Wohnungen im 1. und 2. Förderweg entstehen. Der Bauantrag soll im ersten Halbjahr 2017 eingereicht werden.



Visualisierung des Pergolenviertels von der Alten Wöhr aus gesehen.

RAHLSTEDT | NYDAMER WEG

Für unsere Wohnanlage Nydamer Weg hatten wir uns in 2015 zu einer temporären Quartiersentwicklung entschieden. Im Zuge der in direkter Nachbarschaft entstandenen Zentralen Erstaufnahme (ZEA) für Geflüchtete kam es zu einer dauerhaften Überfrequentierung unserer genossenschaftseigenen, aber öffentlich zugänglichen Spielgeräte. Diese nahmen dadurch Schaden und mussten von uns abgebaut werden, um einer Gefährdung von Personen vorzubeugen.

Anschließend haben wir bis ins Jahr 2016 hinein im Dialog mit den Bewohnern und dem Leiter der ZEA an einem Konzept für einen betreuten Spielplatz mit Unterstützung durch den Bezirk

gearbeitet. Am Ende wurde das Konzept von der Stadt abgelehnt, da durch eine Betreuung in jedem Jahr erneut Kosten entstehen. Die Stadt hat sich hingegen bereit erklärt, den Wiederaufbau eines neuen attraktiven Spielplatzes mit einem Zuschuss aus dem Integrationsfonds zu unterstützen.





BERICHT DES AUFSICHTSRATS

über das Geschäftsjahr 2016



Der Aufsichtsrat der Schiffszimmerer-Genossenschaft:

Dietmar Hamm, Dierk Vietheer, Hilbert Hinz, Dirk Burmester, Arne Brüggmann, Martina Bosselmann, Oliver Thiele-Lorenzen, Mario Rogalski und Vorsitzter Reinhard Stöppler (v. l. n. r.) (Stand: 11.04.2017)

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

Im Geschäftsjahr 2016 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

Hierbei ist weiterhin wesentliche Aufgabe unserer Genossenschaft, 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 sieht mit Befriedigung, dass das Quartiers- und Freiwilligenmanagement sich hierfür zum integralen Bestandteil der Genossenschaft entwickelt hat. Der Aufsichtsrat hält es dabei für notwendig, dass eine weitere Einbindung in das Kerngeschäft der Genossenschaft erfolgt und hierbei auch die Erfahrungen bei den begonnenen Projekten in den Wohnanlagen Rübenkamp, Spannskamp, Langenhorn und Sasel berücksichtigt werden. Unerlässlich wird es sein, für ein erfolgreiches Quartiersmanagement auch das bereits große freiwillige Engagement unserer Mitglieder vor Ort weiterhin zu fördern.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft hält der Aufsichtsrat nach wie vor die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsbestandes auf zumindest gleichbleibendem Investitionsniveau sowie den Neu- und Ersatzbau für erforderlich. Dies soll mit hohem technischem Anspruch unter Berücksichtigung des Umweltschutzes geschehen und vornehmlich bestehende Strukturen sinnvoll ergänzen oder ersetzen. Der Aufsichtsrat ist daher darüber erfreut, dass die große Neugestaltung der Anlage am Rübenkamp planmäßig umgesetzt werden kann und begrüßt, dass weitere Neubauvorhaben u.a. am Spannskamp, am Petunienweg und im Pergolenviertel weiter verfolgt werden. Gleichzeitig sieht der Aufsichtsrat mit Sorge die steigenden Grundstückspreise und die wachsenden Baukosten, deren Ursachen auch in den steigenden technischen Anforderungen an den Neubau liegen. Der Aufsichtsrat hält es gerade in einer solchen Situation für wichtig, dass der Neubau und die Modernisierungsmaßnahmen weiterhin zu angemessenen Preisen erfolgen und die Wirtschaftlichkeit der Projekte auch zukünftig gegeben ist.

Nach dem Ausscheiden von Herrn Dirk Götsche, hat der Aufsichtsrat mit Herrn Thomas Speeth zum 1. April 2017 einen erfahrenen Fachmann in den Vorstand berufen, der zusammen mit unserem Vorstandsvorsitzer, Herrn Herbert Alfeld, zukünftig die Geschäfte unserer Genossenschaft leiten wird.

Die Ausschüsse „Betriebswirtschaft“ und „Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten“ sind zur Vorbereitung und Unterstützung der Tätigkeiten des Aufsichtsrates tätig gewesen. So hat sich der Ausschuss „Betriebswirtschaft“ 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 2016 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2016 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 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 11. April 2017

Der Aufsichtsrat

Reinhard Stöppler
Martina Bosselmann
Arne Brüggemann
Dirk Burmester
Dietmar Hamm,
Hilbert Hinz
Mario Rogalski
Oliver Thiele-Lorenzen
Dierk Vietheer

LAGEBERICHT 2016

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	50
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	52
2.1. Vermögenslage	52
2.2. Finanzlage	53
2.3. Ertragslage	55
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	56

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 8.817 eigene Wohnungen mit 559.594 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440 m² Wohnfläche, 112 Gewerbeobjekte mit 12.602 m² Nutzfläche und 3.885 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.

Bereits in 2014 ist die Genossenschaft einen Vertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg über den Erwerb von 11 mit Erbbaurechten belegten Grundstücken eingegangen. In 2016 wurde der vollständige Erwerb dieser Grundstücke abgeschlossen.

Anfang 2017 haben wir planmäßig 52 Wohnungen in Ohlsdorf (IV. Bauabschnitt) und bereits Ende 2016 sechs Doppelhaushälften in Poppenbüttel fertiggestellt. Die Wärmedämmmaßnahmen in Lohbrügge und Eilbek konnten bis auf Restarbeiten abgeschlossen werden.

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 Einnahmesituation beigetragen. Die im Jahr 2016 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 6,66 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 6,55 Euro im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsg Gebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 6,80 Euro je Quadratmeter (im Vergleich: Hamburger Mietenspiegel mit 8,02 Euro je Quadratmeter).

Zuletzt erfolgte zum 01. Januar 2015 eine Erhöhung unserer genossenschaftlichen Wohnwertmiete um durchschnittlich 3,5 Prozent.

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 ist mit 7,5 % in 2016 (Vorjahr 8,0 Prozent) auf einen der niedrigsten Werte in den vergangenen Jahren gesunken.

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

	PLAN 2016	IST 2016	IST 2015
	T€	T€	T€
Sollmieten	47.100	47.297	46.313
Instandhaltungsaufwendungen	16.100	15.256	15.549
Zinsaufwendungen	9.200	8.666	9.186
Jahresüberschuss	4.300	5.777	3.346

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 26,64 Euro je Quadratmeter (Vorjahr 27,01 Euro je Quadratmeter). Zusätzlich wurden 3,9 Mio. Euro (Vorjahr 3,3 Mio. Euro) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Wegen unserer vorsichtigen Planung fällt der Jahresüberschuss 2016 trotz einer hohen Belastung durch Zuführungen zu Pensionsrückstellungen deutlich höher aus als im November 2015 geplant. Einen wichtigen Einfluss hatten hierbei die sehr niedrigen Zinsen am Kapitalmarkt. Außerdem fallen die Instandhaltungsaufwendungen geringer als geplant aus.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da der Wohnungsbestand der Schiffszimmer-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 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	371.809,4	95,2	357.325,7	94,5	14.483,7
Umlaufvermögen	18.799,5	4,8	20.919,4	5,5	-2.119,9
Bilanzsumme	390.608,9	100,0	378.245,1	100,0	12.363,8

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	100.030,3	25,6	93.346,2	24,7	6.684,1
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	14.931,4	3,8	13.779,7	3,6	1.151,7
Verbindlichkeiten	256.703,1	65,7	252.443,2	66,7	4.259,9
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	18.944,1	4,9	18.676,0	5,0	268,1
Bilanzsumme	390.608,9	100,0	378.245,1	100,0	12.363,8

Das Anlagevermögen beträgt 95,2 Prozent der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 6,7 Mio. Euro zu. Davon entfallen 5,8 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,5 Mio. Euro und 2,4 Mio. Euro auf den Nettozugang bei den Geschäftsguthaben. Die

Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,3 Prozent gestiegener Bilanzsumme 25,6 Prozent (Vorjahr 24,7 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, wohl aber Forward-Darlehen, um günstige Konditionen für die Zukunft zu sichern.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass die Genossenschaft sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen kann.

Darüber hinaus gilt es, die Erträge so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 4 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 3,15 Prozent gegenüber 3,30 Prozent im Vorjahr.

Bei der 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. Zuletzt konnten wir am Kapitalmarkt sehr günstige Konditionen für Volltilger-Darlehen mit einer 30-jährigen Zinsbindung generieren.

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

Die Deutsche Bundesbank hat uns auf Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 erneut die „Notenbankfähigkeit“ attestiert.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG		2016	2015
		T€	T€
I.	LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
	Jahresüberschuss	+ 5.777,4	+ 3.345,7
	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 9.640,0	+ 9.817,8
	Veränderung langfristiger Rückstellungen	+ 1.151,7	+ 1.414,6
	Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	+ 14,1	- 1,9
	Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	- 184,1	+ 0,0
	CASHFLOW NACH DVFA/SG 1)	+ 16.399,1	+ 14.576,2
	Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	+ 807,0	- 119,2
	Veränderung sonstiger Aktiva	+ 319,6	- 148,9
	Veränderung sonstiger Passiva	- 624,3	- 442,8
	Beteiligungserträge u. Ä.	- 102,6	- 111,0
	Zinsaufwendungen für Darlehen u. Ä.	+ 8.050,4	+ 8.593,7
	Zuzahlungen für Modernisierungen	- 96,3	- 120,3
	Ertragsteueraufwand	+ 158,4	+ 80,2
	Ertragsteuerzahlungen	- 47,2	- 113,3
	CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	+ 24.864,1	+ 22.194,6
II.	INVESTITIONSBEREICH		
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 0,4	+ 5,0
	Ausgaben für		
	Modernisierung / Neubau vor Abzug von Zuschüssen	- 15.191,2	- 10.895,2
	Erwerb Erbbaurechte	- 7.227,5	- 10.511,9
	sonstiger Grunderwerb	- 1.682,0	- 3.635,5
	Ausstattungsgegenstände u. Ä.	- 670,2	- 350,4
	Beteiligungserträge u. Ä.	+ 102,6	+ 111,0
	CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 24.667,9	- 25.277,0
III.	FINANZIERUNGSBEREICH		
	Fremdmittel		
	Valutierung von Darlehen für Modernisierung/Neubau, Erbbaurechte	+ 11.388,3	+ 19.417,6
	Refinanzierung von Darlehensrückzahlungen/Umschuldungen	+ 16.744,9	+ 12.810,0
	Rückzahlung von Darlehen/Umschuldungen	- 14.072,1	- 6.883,5
	planmäßige Tilgung von Darlehen	- 9.617,1	- 11.631,6
	Zinsaufwendungen für Darlehen u. Ä.	- 8.050,4	- 8.593,7
	Veränderung der Geschäftsguthaben	+ 2.390,6	+ 2.327,0
	Auszahlung von Dividende 2015/2014	- 1.483,9	- 1.397,4
	Zuschüsse für Modernisierung und Neubau	+ 632,6	+ 701,5
	Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 96,3	+ 120,3
	CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	- 1.970,8	+ 6.870,2
	ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	- 1.774,6	+ 3.787,8
IV.	FINANZMITTELFONDS		
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 1.774,6	+ 3.787,8
	Finanzmittelfonds am 31.12.2015 / 31.12.2014	+ 7.774,2	+ 3.986,4
	FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2016 / 31.12.2015	+ 5.999,6	+ 7.774,2

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€ 7.196,6 in 2016 gegenüber T€ 1.969,3 im Vorjahr.

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

Bei zwei Kreditinstituten bestehen zusätzlich jeweils Dispositionskreditrahmen in ausreichender Höhe.

Das Neubau-Programm der Genossenschaft umfasst gegenwärtig schwerpunktmäßig den sukzessiven Abbruch und Neubau unserer Wohnanlage in Ohlsdorf und die Nachverdichtung unserer Wohnanlage im Spannskamp. Des Weiteren führen wir die planmäßigen Wärmedämmmaßnahmen weiter fort, aktuell in Norderstedt und demnächst in Langenhorn. Weitere Neubauprojekte befinden sich in der Vorbereitung.

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

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016	2015	Veränderung
	T €	T €	T €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	7.335,1	5.485,5	1.849,6
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen	-154,7	-390,4	235,7
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	8,0	4,5	3,5
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	-41,0	-257,8	216,8
Finanzergebnis	-452,2	-1.630,9	1.178,7
Neutrales Ergebnis	-759,4	215,0	-974,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-158,4	-80,2	-78,2
Jahresüberschuss	5.777,4	3.345,7	2.431,7

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 und gesunkenen Zinsaufwendungen. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung im Anlagevermögen** ist geprägt durch die Aktivierung von verrechneten Eigenleistungen sowie durch Abbruchkosten. Die positive Abweichung im **sonstigen Geschäftsbetrieb** resultiert insbesondere aus Kosten für

Büroumbau im Vorjahr. Das **Finanzergebnis** war im Vorjahr erheblich durch den gesunkenen Rechnungszinssatz für die Pensionsrückstellungen negativ beeinflusst; der Effekt aus der Zinssatzänderung wurde in 2015 einmalig dem Finanzergebnis zugerechnet. Im **Neutralen Ergebnis** sind insbesondere Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen enthalten sowie die Mehrbelastung des Personalaufwands aus der Erhöhung des bewertungsrelevanten Parameters Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung bei den Pensionsrückstellungen.

3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

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

Bei unserem in Vorbereitung befindlichen Neubauvorhaben im Baakenhafen in der HafenCity stellen wir fest, dass umfangreiche Auflagen die Realisierung zunehmend erschweren. Wir halten zum gegenwärtigen Zeitpunkt dennoch an der Umsetzung des Vorhabens fest.

Wir rechnen für 2017 mit Sollmieten von 48,2 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 8,1 Mio. Euro und planen die Instandhaltungsaufwendungen mit 16,2 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 4,9 Mio. Euro. Mit nennenswerten Leerständen und umfänglichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage und der zu erwartenden Entwicklungen nicht zu rechnen.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird somit auch in den kommenden

Jahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung der Fremdmittel Raum für weitere Investitionen eröffnet.

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 22. November 2016 abgestimmten mittelfristigen (fünfjährigen) Planung für die Jahre 2017 bis 2021, 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.

Im laufenden Geschäftsjahr 2017 hat sich eine Veränderung in der Besetzung des Vorstands ergeben. Herr Dirk Götsche gehörte bis zum 20. Februar 2017 dem Vorstand an. Die Nachbesetzung des Vorstands, dem laut § 22 Abs. 1 der Satzung mindestens zwei Personen angehören, stand zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts noch aus.

Hamburg, den 03. März 2017

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-
Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld



JAHRESABSCHLUSS 2016

Bilanz zum 31.12.2016	58
Gewinn- und Verlustrechnung 2016	60
Anhang des Jahresabschlusses 2016	61

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		162.664,50	33.296,71
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	356.470.202,33		350.242.194,79
2. Technische Anlagen und Maschinen	145.530,63		186.725,27
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	913.927,06		692.278,15
4. Anlagen im Bau	11.277.928,01		5.008.587,63
5. Bauvorbereitungskosten	2.788.640,30		753.283,71
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	371.596.228,33	358.783,05
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
Anlagevermögen insgesamt		371.809.412,83	357.325.669,31
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		10.682.794,24	10.837.246,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	227.446,80		220.096,10
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.625,08		256,62
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.310,13		34.733,06
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.715.355,11	1.986.737,12	1.916.075,96
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.999.594,45	7.774.227,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		130.341,95	136.833,49
Bilanzsumme		390.608.880,59	378.245.137,85

PASSIVSEITE		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	555.476,91		708.744,67
2. der verbleibenden Mitglieder	42.026.218,68		39.434.940,90
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.554,04 € (Vorjahr: 3.115,21 €)	141.625,29	42.723.320,88	189.053,94
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 580.000,00 € (Vorjahr: 340.000,00 €)	8.701.000,00		8.121.000,00
2. Bauerneneruerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.300.000,00 € (Vorjahr: 1.300.000,00 €)	25.400.000,00		23.100.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 221.847,72 € (Vorjahr: 688.693,08 €)	20.308.594,26	54.409.594,26	20.086.746,54
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	5.777.351,20		3.345.743,51
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.880.000,00	2.897.351,20	1.640.000,00
Eigenkapital insgesamt		100.030.266,34	93.346.229,56
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	14.931.384,00		13.779.696,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		27.644,00
3. Sonstige Rückstellungen	3.189.368,42	18.120.752,42	2.382.361,37
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.900.070,56		215.946.743,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.866.739,62		37.051.167,56
3. Erhaltene Anzahlungen	12.763.847,05		12.904.181,18
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	328.599,84		338.929,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.124.158,59		1.986.688,92
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 172.152,98 € (Vorjahr: 157.611,73 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.281,08 € (Vorjahr: 3.523,16 €)	293.763,99	272.277.179,65	312.459,95
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		180.682,18	169.035,81
Bilanzsumme		390.608.880,59	378.245.137,85

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	60.951.579,53		60.120.569,74
b) aus Betreuungstätigkeit	27.216,23		2.610,45
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.413,51	61.026.209,27	44.077,07
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-154.452,04	-109.257,56
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		185.365,46	151.384,61
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.010.072,12	1.157.738,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.542.811,78		26.205.574,47
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.746,41	25.552.558,19	10.865,95
Rohergebnis		36.514.636,62	35.150.681,97
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.234.321,61		5.134.419,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.264.601,94 € (Vorjahr: 1.686.930,91 €)	2.279.796,04	7.514.117,65	2.666.682,06
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.639.995,36	9.817.807,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.126.730,94	3.302.440,80
9. Erträge aus Beteiligungen		99.669,34	101.983,16
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		68.362,19	48.032,76
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 615.068,30 € (Vorjahr: 592.360,06 €)		8.665.504,31	9.186.113,47
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		158.364,35	80.211,34
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.577.955,54	5.113.023,86
14. Sonstige Steuern		1.800.604,34	1.767.280,35
15. Jahresüberschuss		5.777.351,20	3.345.743,51
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.880.000,00	1.640.000,00
17. Bilanzgewinn		2.897.351,20	1.705.743,51

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2016

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen hat ihren Sitz in Hamburg und ist unter der Nummer GnR 6 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Dieser Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen, ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der aktuellen Fassung, beachtet.

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

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von rd. 60.309,3 Tsd. Euro statt rd. 60.167,3 Tsd. Euro ergeben.

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; in 2016 betrifft dies unsere modernisierten Objekte in Eilbek und Lohbrügge. Bei den Außenanlagen wird eine einheitliche Nutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Technische Anlagen und Maschinen werden über 5 bis 10 Jahre und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben. Für Vermögensgegenstände, deren

Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 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“ von insgesamt rd. 6.099 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 unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert wurden.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der erweiterten Richttafeln 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 aus Vorsichtsgründen mit 2,0 % statt bisher 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,03 % zum 30.11.2016 zugrunde gelegt; aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes nicht mehr auf die vergangenen sieben sondern zehn Jahre abgestellt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen.

Durch die Erhöhung des bewertungsrelevanten Parameters Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung von bisher 1,5 % auf nunmehr 2,0 % ergibt sich eine Erhöhung der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen um rd. 974 Tsd. Euro; in dieser Höhe ist der Personalaufwand 2016 entsprechend mehr belastet.

Der ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB beläuft sich auf rd. 1.816 Tsd. Euro.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird für Altersteilzeit-Vereinbarungen unverändert und für Mitarbeiter-Jubiläen nunmehr auch unter dem Personalaufwand ausgewiesen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B Erläuterungen zur Bilanz

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS 2016	01.01.2016	ZUGANG	UMBUCHUNGEN	ABGANG	31.12.2016
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	575.639,92	186.535,04	0,00	-105.265,39	656.909,57
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	588.293.357,23	14.925.943,93	577.115,17	-47.742,69	603.748.673,64
Technische Anlagen und Maschinen	856.082,91	8.682,00	0,00	-12.077,44	852.687,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.152.836,16	475.071,98	0,00	-489.560,91	2.138.347,23
Anlagen im Bau	5.008.587,63	6.352.367,11	-83.026,73	0,00	11.277.928,01
Bauvorbereitungskosten	753.283,71	2.189.675,98	-135.305,39	-19.014,00	2.788.640,30
Geleistete Anzahlungen	358.783,05	0,00	-358.783,05	0,00	0,00
	597.422.930,69	23.951.741,00	0,00	-568.395,04	620.806.276,65
FINANZANLAGEN					
Beteiligungen	50.520,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	598.049.090,61	24.138.276,04	0,00	-673.660,43	621.513.706,22

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert im Wesentlichen 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 31.12.2015. Unser Anteil beträgt 20 % gleich 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 333.730,51 Euro am 31.12.2015. Im Jahr 2015 entstand ein Jahresüberschuss von 8.319,63 Euro.

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

Bei den **Forderungen aus Vermietung** bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 23.733,40 Euro (Vorjahr: 23.702,60 Euro).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 998.055,27 Euro enthalten. Des Weiteren bestehen sonstige Forderungen in Höhe von 5.060,00 Euro mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

| Abschreibungen

KUMULIERT 01.01.2016	IM GESCHÄFTSJAHR	AUF ABGANG	KUMULIERT 31.12.2016	BUCHWERT 31.12.2015	BUCHWERT 31.12.2016
€	€	€	€	€	€
542.343,21	56.917,23	-105.015,37	494.245,07	33.296,71	162.664,50
238.051.162,44	9.263.013,16	-35.704,29	247.278.471,31	350.242.194,79	356.470.202,33
669.357,64	49.762,46	-11.963,26	707.156,84	186.725,27	145.530,63
1.460.558,01	251.288,51	-487.426,35	1.224.420,17	692.278,15	913.927,06
0,00	0,00	0,00	0,00	5.008.587,63	11.277.928,01
0,00	19.014,00	-19.014,00	0,00	753.283,71	2.788.640,30
0,00	0,00	0,00	0,00	358.783,05	0,00
240.181.078,09	9.583.078,13	-554.107,90	249.210.048,32	357.241.852,60	371.596.228,33
0,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00	50.520,00
240.723.421,30	9.639.995,36	-659.123,27	249.704.293,39	357.325.669,31	371.809.412,83

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

RÜCKSTELLUNG FÜR/NACH:

	T €
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	880
Mitarbeiter Jubiläen	465
Altersteilzeit Vereinbarungen	441
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	531
§ 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB	872

Die Rückstellungen nach § 249 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 HGB (unterlassene Instandhaltung) betreffen Kosten für die Fortsetzung des Austauschs von Rauchwarnmeldern in unserem Bestand, sofern sie auf das erste Quartal 2017 entfallen.

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte ergeben sich aus folgendem Verbindlichkeiten-Spiegel (die Restlaufzeiten 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
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.900.070,56 (215.946.743,60)	8.429.304,41 (10.756.187,48)	32.758.006,43 (33.726.455,44)	179.712.759,72 (171.464.100,68)	220.900.070,56 ¹⁾ (215.946.743,60) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.866.739,62 (37.051.167,56)	1.025.795,99 (1.172.906,28)	4.425.349,79 (4.291.047,42)	30.415.593,84 (31.587.213,86)	34.776.266,27 ¹⁾ (35.937.621,74) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	12.763.847,05 (12.904.181,18)	12.763.847,05 (12.904.181,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	328.599,84 (338.929,90)	328.599,84 (338.929,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.124.158,59 (1.986.688,92)	2.124.158,59 (1.986.688,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	293.763,99 (312.459,95)	293.763,99 (312.459,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG	272.277.179,65 (268.540.171,11)	24.965.469,87 (27.471.353,71)	37.183.356,22 (38.017.502,86)	210.128.353,56 (203.051.314,54)	255.676.336,83 (251.884.365,34)

1) Art der Sicherheit: GS = Grundschulden (überwiegend in Form von Buchgrundschulden)

C Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen 12,9 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. 64 Tsd. Euro enthalten, sowie rd. 184 Tsd. Euro KfW-Tilgungszuschüsse.

D Sonstige Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet (Nachtragsbericht).

2. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen u. Ä. von rd. 5,6 Mio. Euro. Den Verpflichtungen stehen fest zugesagte Fremdmittel bzw. Eigenmittel gegenüber.

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

Außerdem bestehen Leasingverträge für ca. 30 Kraftfahrzeuge.

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

	VOLLBESCHÄFTIGTE		TEILZEITBESCHÄFTIGTE	
Kaufmännische Mitarbeiter	45	(42)	13	(14)
Technische Mitarbeiter	12	(12)	1	(1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	29	(30)	1	(-)
Sonstige nebenamtlich tätige Mitarbeiter	-	(-)	2	(4)
	86	(84)	17	(19)

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

4. Mitgliederbewegung 2016

ANFANG	ZUGANG	ABGANG	ENDE
14.683	335	366	14.652

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	2.591.277,78
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	€	18.600,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	8.791.200,00

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungs-
unternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

6. Mitglieder des Vorstandes:

Herbert Alfeld (Vorsitzer)
Dirk Götttsche; bis 20. Februar 2017

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Reinhard Stöppler (Vorsitzer)
Dietmar Hamm (Stellvertretender Vorsitzter)
Martina Bosselmann
Arne Brüggemann
Dirk Burmester
Hilbert Hinz
Mario Rogalski
Oliver Thiele-Lorenzen
Dierk Vietheer

Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2016	€	5.777.351,20
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	580.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	2.300.000,00
BILANZGEWINN 2016	€	2.897.351,20

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.575.819,77
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	1.321.531,43

Hamburg, den 03. März 2017

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld

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 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2016 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 01.01.2016 bis 31.12.2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, den 11.04.2017

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

Prüfungsdienst

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

Liste der Vertreter und Stellvertreter 2017

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 17.05.2017

1 - NEUSTADT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Weiß	Hans-Peter	12677
Rotenberg	Gabriele	20778
Saalberg	Ines	22563
Muszynski	Hans-Joachim	13275
Klein	Karin	40708
Nicholson	Birgit	14718
Stein	Andreas	35000
Atapek-Yagan	Belma	32193
Beutel	Bettina	30251
Aydemir	Özkan	34874
Lachnit	Christl	25786
Burkart	Dagmar	17999
Schelter	Eberhard	26817
Sterr	Christian	34838
Hartmann	Detlef-Felix	40345

2 - ST. PAULI

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
John	Jürgen	24455
Nolden	Gregor	38488
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
Steinig	Silke	42466
Hochsprung	Matthias	22848
Magath	Victoria	43468
Rathjen	Wilfried	44110
Lindow	Thomas	41005
Gerlach	Ruth	41230
Moritz	Miriam	41250
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
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

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.:
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.:
Greßner	Ehrich	18017

18 - POPPENBÜTTEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Egemann	Michael	35925

19 - RAHLSTEDT I

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

20 - RAHLSTEDT II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ludwigsen	Nicole	36820

21 - BRAMFELD

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Wendt	Detlef	16552
Berger	Marc	32895
Berger	Harald	16710

Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schierstedt	Ellen	14960
Tritscher	Karin	27980
Grov	Oeyvind	16764

22 - STEILSHOOP

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ludwig	Herta Marie	27541

23 - OHLSDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schuda	Kerstin	41872
Spanuth	Michael	12324
Gerke	Elli	29262
Gronau	Ilse	11375
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
Starkulla	Jörg	44348

24 - ALSTERDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Jacobs	Ilona	27244
Friedrich	Michaela	31759
Friedrich	Eiko	22249
Rühmann	Torsten	20018

Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
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.:
Meusel	Gabriele	20135
Drauschke	Peter	16677
Tesch	Michael	35798
Schulz	Ronald	27141

26 - BARMBEK I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Lindow	Kathleen	39397
Harms	Gäry	26385

27 - BARMBEK II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schoof	Heike	32745

28 - BARMBEK III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Brandt	Pia	44266
Meyer	Stefan	35598

Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rath	Martin	35185

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

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.:
Zach	Charlotte	14666
Nabel	Wolfgang	15509
Walda	Lydia	38632
Niemann	Hans-Joachim	17064
Drechsler	Dorian	43966
Adler	Leon	42207

33 - MÜMMELMANNBERG

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	Krystyna	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
Prahe	Thomas	29440
Maaß	Jutta	15375
Lühring	Dr. Norbert	30647
Rumpf	Ingrid	14851
Pütz	Stephan	29569
Ruoff	Dr. Manuel	34216
Lichten	Ernst-Rüdiger	34751
Hering	Olaf	33558
Hagener	Nico	31452
Bartsch	Elke	9524
Zimmer	Jan	20749
Jung	Roland	18439
Schubert	Yvonne	35932
Studemund	Thomas	20898
Pöhls	Margret	43977
Hagener	Jens	20885
Stremlau	Lothar	23639
Böge	Lars	36821
Schwanck	Christopher	32032
Habla	Bärbel	19414
Zauner	Michael	23927
Römer	Rena	27718

Vondey	Monika	21428
Jacobs	Heinz-Günther	42333
Grimm	Werner	20590
Vondey	Franz-Josef	21427
Gebhardt	Holte	34215
Techel	Peter	23152
Siggelkow	Bodo	22113
Münstedt	Holger	15270
Baranowski	Werner	40468
Müller	Erika	35265
Brand	Rudolf	38058
Cordes	Karl-Heinz	9999
Klopp	Christoph	38618
Brümmer	Ulrich	28050
Kluckert	Stefan	36060
Lübke	Peter	34484
Fascher-Wetzell	Catharina	22149
Theuring	Gerhard	18480
Drube	Stephan	32268
Hoops	Manfred	17039

Wohnungsbestand am 1. Januar 2017

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	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														
Bilser Straße 20, 20a+b, 22, 24a-e	69	—	—	32	18	—	16	3	—	—	10	nein	ja, 31.12.2030	
Bilser Straße 26, 26a+b, 28, 30a-e, 32, 32a+b, Carl-Cohn-Straße 51-57	134	—	2	39	3	—	58	16	15	1	10	ja	—	
22081 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)														
VE 4 DEHNHAIDE														
Dehnhaid 5-25	78	27	—	36	—	—	15	—	—	—	7	ja	—	
Dehnhaid 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 (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		
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 MÜMMELMANNENBERG I														
Max-Pechstein-Straße 1-5, Edvard-Munch-Straße 2-6, Mümmelmannsberg 61+63	64	–	–	–	32	8	18	–	6	–	6	nein	zurzeit nicht, 30.09.2023	
VE 56 MÜMMELMANNENBERG II														
Rahewinkel 12-26, Heideblöck 1-11	116	1	–	4	32	23	20	32	4	–	6	nein	zurzeit nicht, 31.12.2020	
22179 HAMBURG (BRAMFELD)														
VE 52 BARMWISCH														
Bengelsdorfstraße 24-30	56	–	–	–	28	–	–	28	–	–	5	ja	–	
Bengelsdorfstraße 18-22, Bengelsdorfstieg 2-8	107	–	16	9	16	16	34	16	–	–	5	nein	ja, 31.12.2027	
22049 HAMBURG (DULSBERG)														
VE 18 DULSBERG														
Elsässer Straße 8+10, Dulsberg-Nord 13	29	–	6	8	1	2	–	10	1	1	5	ja	–	
Alter Teichweg 136/140	2	1	–	–	–	–	1	–	–	–	6	ja	–	
Weichselmünder Straße 1-11	48	–	3	15	4	–	20	–	6	–	6	nein	ja, 31.12.2020	
Weichselmünder Straße 2-12	48	–	7	13	3	–	25	–	–	–	6	nein	ja, 31.12.2019	
Hohensteiner Straße 1-13, 2-14, Memeler Straße 2-16	165	10	20	67	8	–	42	3	15	–	6	nein	ja, 31.12.2022	
Olivaer Straße 1-9, 2-12, Zoppoter Straße 1-11, 2-8, Memeler Straße 1-7	248	28	20	143	18	–	25	5	9	–	5	ja	–	
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	150	–	–	60	65	–	21	3	–	1	8	ja	–	

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar	
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, Annie-Kienast-Straße 1-13	477	41	6	170	1	—	194	64	—	1	8	ja	—
VE 37 THEODOR-FAHR-STRASSE													
Theodor-Fahr-Straße 1b-7	34	—	—	2	—	—	15	—	17	—	9	nein	ja
Theodor-Fahr-Straße 1a	1	—	—	—	—	—	1	—	—	—	9	ja	—

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
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														
Rimbertweg 2–14c, 7–15d	202	24	–	67	–	9	94	–	8	–	7	ja	–	
VE 83 LOKSTEDT II														
Rimbertweg 1+3	16	–	–	4	–	–	5	–	4	3	19	nein	ja	
Rimbertweg 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	–	
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, Böhmkenstraße 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	ja	–	
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														
Zeughausstraße 1+3, Zeughausmarkt 27–31, Rothesoodstraße 2–8,	144	–	–	45	58	5	22	14	–	–	8	nein	ja, 31.12.2020	
Zeughausmarkt 28	1			1							10	ja	–	

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
20459 HAMBURG (NEUSTADT)														
VE 81	DITMAR-KOEL-STRASSE 16/18													
	Ditmar-Koel-Straße 16+18	17	–	–	13	–	–	4	–	–	–	7	ja	–
22337 HAMBURG (OHLSDORF)														
VE 7	RÜBENKAMP II													
	Fuhlsbüttler Straße 591	4	1	–	–	–	–	3	–	–	–	8	ja	–
	Carpserweg 22–26, 21–25, Ballerstaedtweg 2a–c, 4a–c, Böckelweg 23a–c, 24, 26, 32–38, 29–33, Fuhlsbüttler Straße 557+559, Rübenkamp 264–272	187	–	–	73	72	12	30	–	–	–	7	ja	–
VE 20	RÜBENKAMP I													
	Rübenkamp 240, 242a-244a	4	–	–	4	–	–	–	–	–	–	7	ja	–
	Rübenkamp 242, 246-258, Carpserweg 1–15, 2+4, Zwanckweg 1+3, 2+4, Böckelweg 1+3, 2–22, Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545	344	43	29	132	72	–	24	43	–	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 (POPPENBÜTTEL)														
VE 15	MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG													
	Strengesweg 11+13, Windröscheweg 6, 6a, 8, 8a	6	–	–	–	–	–	–	–	6	–	20	ja	–
	Heublink 12–14a, Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29, Windröscheweg 1a–c, 5–9, 10–12a	21	–	–	–	–	–	–	3	18	–	16	ja	–
	Heublink 2–10, Strengesweg 1–9, 15–25, 2–14, 20+22, 28–34, Windröscheweg 1+3, 2–4	36	–	–	–	5	–	26	–	5	–	10	ja	–
VE 69	GOLDRÖSCHENWEG													
	Windröscheweg 14, 14 a+b	6	–	–	2	–	–	2	2	–	–	14	ja	–

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
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	ja	–
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	–	–	–	7	ja	–
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 (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		
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	nein	ja	
VE 41 SCHNELSEN III														
Von-Herslo-Weg 12–22, 15–23	134	9	9	36	–	12	52	12	4	–	7	ja	–	
22309 HAMBURG (STEILSHOOP)														
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, Rüsternweg 1-7	102	—	—	11	1	—	84	—	6	—	8	ja	—
noch nicht energetisch modernisiert	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7	—	—
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	—
Gesamt													
	8.823	485	279	3.244	1.036	194	2.712	493	352	28			

