



Modernes Wohnen
aus Tradition

GESCHÄFTSBERICHT
2017

**SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT**



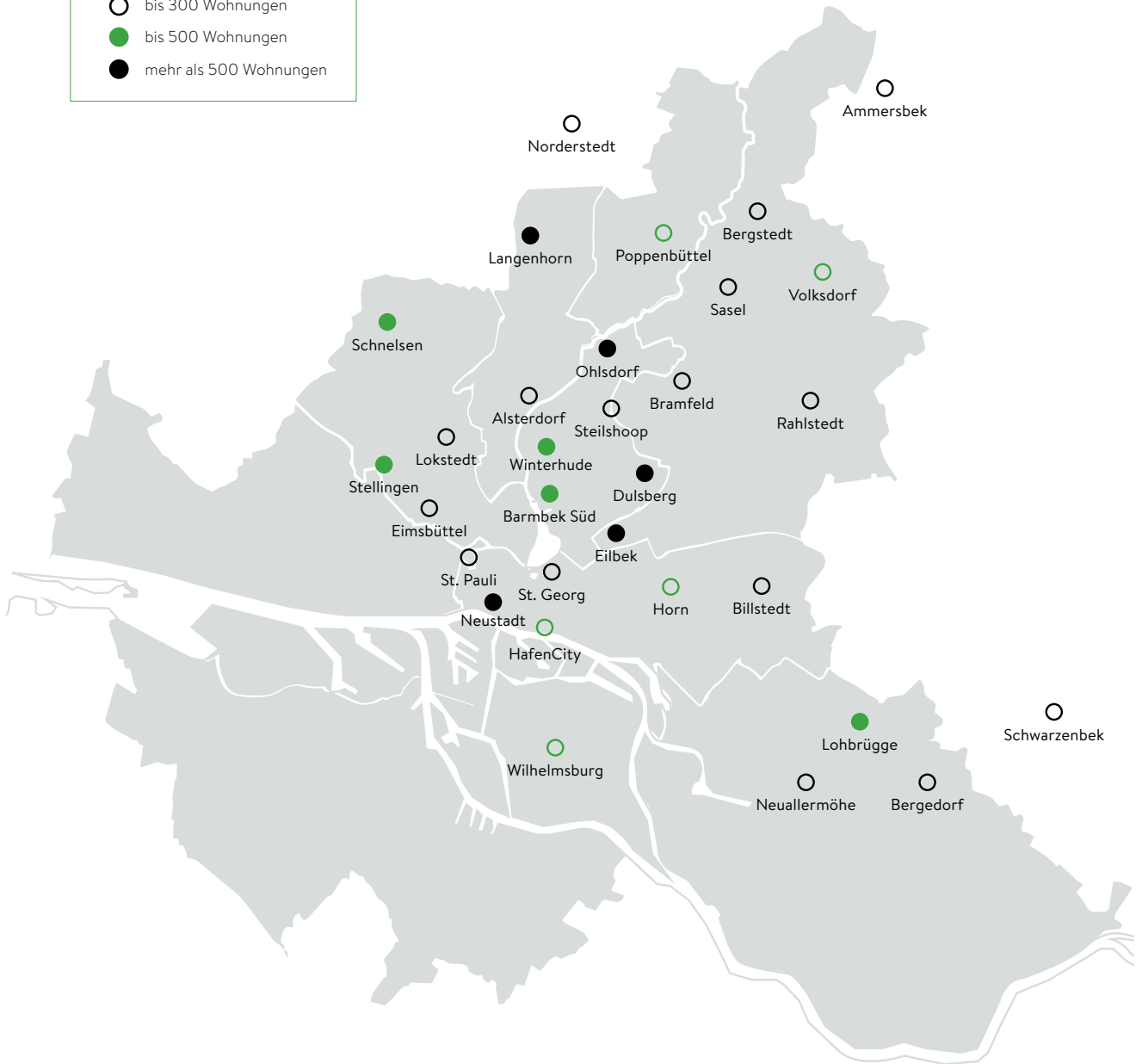


**DIE SCHIFFSZIMMERER-
GENOSSENSCHAFT**
AUF EINEN BLICK

Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Legende:

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



AMMERSBEK	219	EILBEK	626	NEUSTADT	723	STELLSHOOP	156
ALSTERDORF	203	EIMSBÜTTEL	209	OHLSDORF	845	STELLINGEN	390
BARMBEK-SÜD	344	HAFENCITY	17	POPPENBÜTTEL	67	VOLKSDORF	40
BERGEDORF	208	HORN	27	RAHLSTEDT	207	WILHELMSBURG	100
BERGSTEDT	136	LANGENHORN	814	ST. GEORG	102	WINTERHUDE	381
BILLSTEDT	180	LOHBRÜGGE	434	ST. PAULI	133	NORDERSTEDT	260
BRAMFELD	163	LOKSTEDT	242	SASEL	198	SCHWARZENBEK	102
DULSBERG	700	NEUALLERMÖHE	250	SCHNELSEN	397		

Stand: 01.01.2017

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2017	2016	2015	2014	2013
MITGLIEDER		14.698	14.652	14.683	14.660	14.672
BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN		8.873	8.823	8.930	8.890	8.948
SONSTIGE OBJEKTE WIE LÄDEN, GARAGEN USW.		4.058	4.033	4.020	3.967	3.918
FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN		52	6	40	34	0
ENERGETISCH MODERNISIERTE WOHNUNGEN		120	176	206	174	137
WOHNUNGEN MIT KÜCHE-/BAD-MODERNISIERUNGEN		212	208	244	244	204
INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG/-SETZUNG	T€	14.394	15.256	15.549	15.896	14.345
INVESTITIONEN IN ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND UMBAU	T€	4.194	3.945	3.348	4.484	3.724
INVESTITIONEN IN NEUBAU UND GRUNDSTÜCKSERWERB	T€	14.182	19.523	20.993	20.038	16.503
FLUKTUATIONSQUOTE	%	7,5	7,5	8,0	8,3	7,1
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (PREISFREIER BESTAND)	€/m²	6,92	6,80	6,69	6,56	6,47
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (GESAMTBESTAND)	€/m²	6,77	6,66	6,55	6,39	6,32
BETRIEBSKOSTEN MTL.	€/m²	1,91	1,93	1,97	1,99	2,04
BILANZSUMME	T€	399.698	390.609	378.245	359.424	346.836
GESCHÄFTSGUTHABEN	T€	44.928	42.723	40.333	37.151	34.949
RÜCKLAGEN	T€	59.621	54.410	51.308	48.979	45.827
UMSATZERLÖSE DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	T€	61.806	60.952	60.121	59.401	59.711
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	7.858	5.777	3.346	4.096	4.487
CASHFLOW NACH DVFA/SG	T€	19.027	16.399	14.576	13.925	14.598
EIGENKAPITALQUOTE	%	27,1	25,6	24,7	24,8	24,2
MITARBEITER	Ø p.a.	100	103	103	101	97
AUSZUBILDENDE	Ø p.a.	5	5	6	5	6
Ø-ALTER WOHNUNGSVERSORGTER MITGLIEDER	Jahre	53,3	53,1	52,5	52,6	52,4



INHALT

Vorwort des Vorstands	2
Unsere Autos im neuen Design	6
Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2017	9
Die Politik	10
Unsere Mitglieder	12
Anwartschaften für die junge Generation	14
Die Vertreterversammlung	16
Der Aufsichtsrat	16
Der Vorstand	16
Schiffszimmerer-Lotsen	17
Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	20
Ein Tag mit unseren Hausverwaltern	21
Unsere Wohnanlagen	24
Instandhaltung und Modernisierung	24
Digitale Wohnungsabnahme	27
Neubau	30
Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2017	37
Lagebericht 2017	41
Jahresabschluss 2017	49
Bilanz zum 31.12.2017	50
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	52
Anhang des Jahresabschlusses 2017	53
Gewinnverwendungsvorschlag	61
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	62
Verzeichnis der Vertreter und Stellvertreter	66
Verzeichnis des Wohnungsbestands	71

VORWORT DES VORSTANDS



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

In Metropolen wie Hamburg haben die Wohnungsbaugenossenschaften eine stabilisierende, für sozialen Frieden sorgende Funktion. Es ist unser Auftrag, unsere Mitglieder zu fördern und mit gutem Wohnraum zu versorgen. Dabei sind wir nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern wir orientieren uns an den Kosten unserer Genossenschaft und berechnen auf dieser Basis die Nutzungsgebühr für unsere Mitglieder. Wir schätzen uns glücklich, dass wir in einer der beliebtesten Städte Deutschlands einen Immobilienbestand von 9.000 Wohnungen haben, der sich über die gesamte Stadt verteilt, vom Zentrum bis an den Rand.

Das Jahr 2017 ist für uns sehr erfolgreich verlaufen. Unsere Bilanzsumme von rund 400 Mio. Euro zeigt, dass wir ein bedeutender wirtschaftlicher Teilnehmer am Markt der Hamburger Wohnungswirtschaft sind.

INNOVATIVE WOHNFORMEN FÜR SELBSTBESTIMMTES WOHNEN

In unseren bestehenden Quartieren Rübenkamp und Spannskamp stellen wir in 2018/2019 insgesamt 127 Neubauwohnungen für unsere Mitglieder fertig. Alle Wohnungen verfügen über barrierearme Grundrisse. Zum ersten Mal in unserer Geschichte stellen wir dort auch neue Wohnformen zur Verfügung, wie z.B. eine ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft für bis zu neun Personen mit demenzieller Erkrankung. Das Konzept setzen wir gemeinsam mit unserem Kooperationspartner Martha Stiftung um, die bereits auf langjährige Erfahrungen mit Wohngemeinschaften zurückblicken kann. Im Erdgeschoss des Neubauhauses am Spannskamp entstehen auf einer Gesamtwohnfläche von 340 m² neun barrierefreie Einzelwohneinheiten mit eigenem Bad. Es gibt einen Gemeinschaftsraum und eine Gemeinschaftsküche sowie eine sicher gestaltete Außenterrasse. Ein Pflegedienstleister aus dem Haus der Martha Stiftung stellt für die Bewohner rund um die Uhr die erforderliche Pflege sicher. Wesentliche Vorteile dieses Wohnkonzepts liegen darin, dass die Bewohner trotz ihres Unterstützungsbedarfs den eigenen Alltag so normal, selbstbestimmt und individuell wie möglich gestalten können. Sie leben gleichzeitig in privater Wohnumgebung und familiärer Atmosphäre und nehmen so am Leben teil, auch wenn ihre Krankheit fortschreitet.

DAS FREIWILLIGENMANAGEMENT IN UNSERER GENOSSENSCHAFT

Mit dem gesellschaftlichen und demografischen Wandel, vor allem im Hinblick auf die Altersstruktur der Bevölkerung, rücken Themen wie barrierearmer und bezahlbarer Wohnraum, Mobilitätseinschränkungen, Rückgang der sozialen Kontakte und vermehrter Unterstützungsbedarf in den Vordergrund. Eine unserer Aufgaben ist es somit, dass wir uns auf diese sich verändernden Lebensbedürfnisse einstellen. Die erwähnten neuen Wohnformen sind ein Schritt auf diesem Weg. Darüber hinaus bedeutet der steigende Altersdurchschnitt unserer Mitglieder, dass wir dringend nachfolgende Generationen für das Vertreteramt gewinnen müssen. Neu in unsere Genossenschaft eintretende Mitglieder haben häufig einen Migrationshintergrund. Darüber hinaus erwartet die heutige Mitgliedergeneration

mehr Möglichkeiten der Mitgestaltung. Mit unserem Quartiers- und Freiwilligenmanagement stellen wir uns in vier Wohnanlagen den nachgefragten Themen und schaffen einen Rahmen, in dem unsere Mitglieder und Angehörige aus dem Quartier angeregt werden, Eigeninitiative zu entwickeln und sich in die Gemeinschaft vor Ort, aber auch in die Genossenschaft einzubringen. Dabei berücksichtigen wir einerseits die Tatsache, dass wir Menschen zu einem Engagement einladen und gewinnen müssen. Dies erreichen wir, indem sie in einem klaren Rahmen mitgestalten können. Zum anderen entspricht es dem Verständnis einer Genossenschaft, dass Mitglieder an Entscheidungen beteiligt werden sowie Vorschläge entwickeln und diskutieren können, die vom Vorstand aufgenommen und, sofern eine Umsetzung möglich, wirtschaftlich und sinnvoll ist, eingebunden werden.

KINDER IN DAS GENOSSENSCHAFTLICHE LEBEN INTEGRIEREN

In diesem Zusammenhang liegt der Gedanke nah, die Kinder unserer Mitglieder, die durch ihre Eltern bereits einen Bezug zu uns haben, aktiver für den genossenschaftlichen Gedanken zu gewinnen und stärker in unseren Alltag einzubinden. Gemeinsam mit unseren Vertretern, Mitarbeitern und dem Aufsichtsrat haben wir uns in 2017 intensiv über unterschiedliche Möglichkeiten beraten, wie uns dies gelingen kann. So gibt es fortan die Möglichkeit, dass Mitglieder ihre Kinder im Alter von 0 bis 17 Jahren auf eine so genannte Anwärterliste setzen lassen. Anwärter haben Vorteile: Wir informieren sie regelmäßig über die Aktivitäten und Neuigkeiten unserer Genossenschaft und bieten passend zur jeweiligen Altersgruppe verschiedene Aktivitäten, Veranstaltungen und Ausflüge an. Sobald ein Anwärter volljährig ist und nach einer Wohnung sucht, steht er in der Reihenfolge der Suchenden gleich nach den Mitgliedern und hat gute Chancen, eine Wohnung in unserer Genossenschaft anzumieten.

DIGITALE WOHNUNGSABNAHME

Die in allen Bereichen des Lebens fortschreitende Digitalisierung bedeutet auch für unsere Branche und unsere Genossenschaft die Chance, sich effizienter und mitgliederorientierter aufzustellen. Im vergangenen Jahr haben wir ein Projekt zur „digitalen Wohnungsabnahme“ gestartet. Zieht ein Mitglied aus seiner Wohnung aus, bearbeiten unsere Mitarbeiter zukünftig, nach erfolgreichem Abschluss der Testphase, diesen Vorgang vor Ort digital an ihrem Tablet, und somit papierlos. Derzeit bereiten wir die Digitalisierung aller 9.000 Wohnungsakten vor. Unsere knapp 6.000 Mitgliedsstreifen, also die Akten der nicht wohnenden Mitglieder, haben wir bereits digitalisiert. Im Laufe des Jahres 2018 stellen wir somit schrittweise alle Wohnungsabnahmen auf das mobile Verfahren um.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit weiteren Prozessen, die zukünftig digital erfolgen sollen, so zum Beispiel die Durchführung von Verkehrssicherungspflichten mit einem Tablet durch unsere Verwalter und Gärtner.

EINE WIRTSCHAFTLICH GESUNDE SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT

Das Geschäftsjahr 2017 zeigt erneut eine geordnete wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft: Dies wird anhand der Bilanzsumme von rund 400 Mio. Euro bei einer Eigenkapitalquote von 27,1 % und einem Jahresüberschuss von 7,9 Mio. € deutlich.

Durch die nach wie vor historisch niedrige Zinssituation drängen Investoren weiterhin ungebremst auf den Immobilienmarkt. Die Kosten für Grundstücke, für Baumaterialien und die Bauleistung sind daher auch im letzten Jahr weiter gestiegen. Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren, bleibt daher herausfordernd.

Dennoch sehen wir für 2018 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 10. April 2018



Herbert Alfeld



Thomas Speeth

WIR BRINGEN FARBE IN DIE STADT UNSERE AUTOS IM NEUEN DESIGN

Seit Herbst 2017 rollen unsere neuen Schiffszimmerer-Autos über Hamburgs Straßen. Mehrere Kleinwagen und Kombis mit Hochdach für unsere Hausverwalter sowie ein Kleintransporter gehören zu der Fahrzeug-Flotte. Auch zwei Elektro-Autos stehen unseren Mitarbeitern zu Verfügung, denn Nachhaltigkeit ist uns wichtig.

Die Erneuerung unseres Fuhrparks haben wir zum Anlass genommen, die Pkws im aktuellen Schiffs-

zimmerer-Design zu gestalten. Auf dem Lack erstrahlt jetzt unser neues Unternehmens-Logo mit dem „Kranzhaus“ in frischem Grün.

Im Laufe des Jahres 2017 haben wir schrittweise unser neues Corporate Design eingeführt und die alten Elemente durch ein modernes Erscheinungsbild ersetzt.



Die Schiffszimmerer-Mitarbeiter freuen sich über die frische Außendarstellung.



Damit auf den Straßen zu erkennen ist, dass uns der Umweltschutz wichtig ist, haben wir unsere Elektroautos entsprechend gekennzeichnet.



BERICHT DES VORSTANDS

über das Geschäftsjahr 2017

DIE POLITIK

Der Senat hat das Thema Wohnen seit 2011 zum Herzstück seiner Politik gemacht. Ziel ist es, den Hamburger Wohnungsmarkt zu entlasten und dem großen Wachstum der Stadt gerecht zu werden. Derzeit ziehen etwa 10.000 Menschen pro Jahr neu nach Hamburg. Die Zielvorgabe von 6.000 zu genehmigenden Wohnungen wurde im Juni 2016 im neuen Bündnis für das Wohnen auf 10.000 aufgestockt. Im Bündnis ist auch festgehalten, pro Jahr 3.000 öffentlich geförderte Wohnungen für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen zu bewilligen. Senat und mittlerweile alle sieben 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.

Derzeit boomt der Wohnungsbau. Im vergangenen Jahr wurde in Hamburg der Neubau von insgesamt 13.411 Wohnungen genehmigt. Damit ist das im Bündnis für das Wohnen und im Vertrag für Hamburg vereinbarte Ziel von 10.000 zu genehmigenden Wohnungen pro Jahr deutlich übertroffen worden – ebenso wie das Ergebnis aus dem Vorjahr. Allerdings gehen Experten davon aus, dass es auch in der Hansestadt in den kommenden Jahren schwieriger werden wird, derart hohe Genehmigungszahlen zu erreichen. Gründe dafür sind der Mangel an Bauland in gefragten Lagen, Engpässe bei Fachkräften und die hohen Baupreise, heißt es in einer Prognose, die im Auftrag des Bundesbauministeriums erstellt wurde.

In 2017 wurde erstmals von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) ein Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg erstellt. Dieses Gutachten kam zu dem Ergebnis,

dass in Hamburg nicht teurer gebaut wird als in anderen Großstädten. In Hamburg liegen die Herstellungskosten ohne Grundstückskosten im Mittelwert (Median) nur etwa drei Prozent über dem Durchschnitt anderer Großstädte. Unterschiede ergeben sich jedoch durch Hamburgs Lage am Wasser, die hohe Anforderungen an den Wohnungsbau mit sich bringt. Der spezielle Baugrund erfordert in der Bauphase und bei der Gründung besondere Maßnahmen, wie z.B. für Wasserhaltung, Pfahlgründung und eine Weiße Wanne (wasserundurchlässige Stahlbetonkonstruktion, z.B. bei Kellerräumen), was zu höheren Kosten führt. Daher unterstützen wir die Forderung des VNW – Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. nach einer entsprechenden Anpassung der öffentlichen Förderung für Neubauhäuser.

Wir würdigen den Umstand, dass der Bau bezahlbarer Wohnungen in der Politik inzwischen eine hohe Priorität genießt. Allerdings stoßen ehrgeizige Wohnungsbauziele nicht bei jedem auf Zustimmung. Viele Stadtbewohner sorgen sich um den Verlust von Grünflächen. Das wirft die Frage auf, wie in einer angesagten Stadt wie Hamburg auch künftig ausreichend bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, ohne dass die Stadt ihre besondere Ausstrahlung und ihren Lebenswert verliert? Als Antwort seitens des VNW - Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wird der Ruf nach einem Bau von mehr Hochhäusern laut. Schon zehn- oder zwölfstöckige Hochhäuser könnten den Flächenbedarf reduzieren und gleichzeitig Grünflächen erhalten. Höhere Gebäude wären zudem nachhaltiger, weil keine neuen Straßen, Bahnhöfe oder andere Infrastruktur gebaut werden müssten.

Den Kooperationsvertrag mit der Stadt Hamburg, nach dem wir vordringlich wohnungssuchende

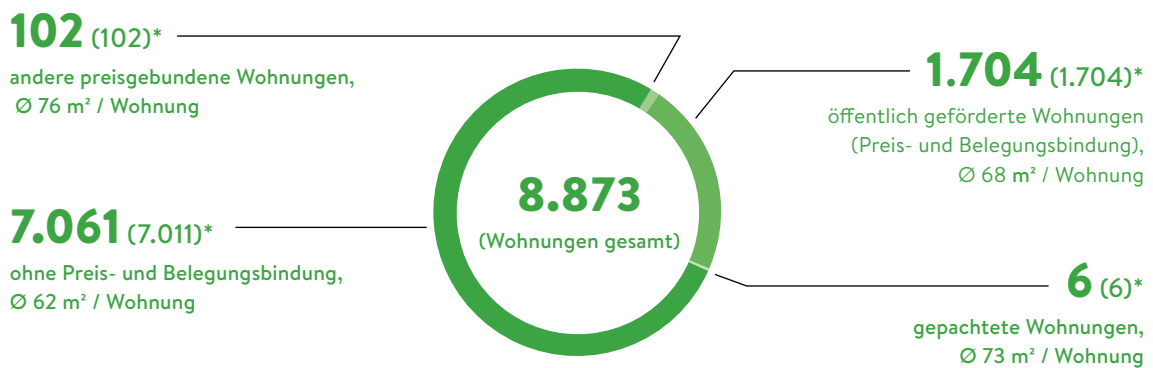
Menschen mit Wohnraum versorgen, haben wir in 2017 wie bereits im Vorjahr übererfüllt.

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der so genannten „Balkanroute“ deutlich zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Wir möchten auch

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

Darüber hinaus müssten sich in Zeiten niedriger Zinsen auch die staatlichen Förderdarlehen wieder attraktiver gestalten.

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2018



* Vorjahreszahlen in Klammern

Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 01.01.2018



* Vorjahreszahlen in Klammern

UNSERE MITGLIEDER

Die Förderung unserer Mitglieder ist Ziel und Zweck unserer Genossenschaft. Wir möchten ihnen **nicht nur funktionalen Wohn-, sondern einen Lebensraum** bieten, in dem sie sich in jeder Lebensphase wohlfühlen und selbstbestimmt verbleiben können. Deshalb setzen wir vermehrt auf Barrierearmut bzw. -freiheit, Inklusion, Versorgungssicherheit innerhalb des Quartiers und Teilhabe an der Gemeinschaft. In vier Pilot-Quartieren arbeiten wir mit unterschiedlichen Kooperationspartnern zusammen, um dieses Selbstverständnis zu stärken. Am Rübenkamp (Ohlsdorf) und am Spannskamp (Stellingen) kooperieren wir mit der Martha Stiftung, in Langenhorn II mit der Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll und in Sasel mit BHH Sozialkontor.

Die Bauarbeiten für unsere geplanten drei Neubauten im Spannskamp gehen voran. Einen Anlaufpunkt für Mitglieder, die sich über die Baustelle informieren möchten, bietet seit Sommer 2017 ein von uns aufgestellter **Bauwagen**. Die örtliche Quartiersentwicklerin hält dort ihre regelmäßige Sprechstunde ab. Außerdem finden im Bauwagen gezielte Informationsveranstaltungen rund um die Neubauten statt.

Mit unserem Muster-Quartier Rübenkamp sind wir nun schon seit zwei Jahren an dem **EU-Förder-Projekt „AGQua – Aktive und gesunde Quartiere“** beteiligt. Zusammen mit Akteuren aus Wissenschaft, Pflegewirtschaft und der Informations- und Kommunikationstechnologie schaffen wir Anreize und Angebote für mehr körperliche und soziale Aktivität von älteren und gesundheitlich eingeschränkten Menschen. Insgesamt 12 Wohneinheiten des vierten und fünften Bauabschnitts am Rübenkamp werden bautechnisch so vorbereitet, dass bei Bedarf durch das Mitglied Assistenzsysteme nachgerüstet werden können, die das selbstbestimmte Leben vereinfachen.

Als Beispiel sei hier der elektrische Fensteröffner erwähnt. Alle Bewohner des genossenschaftlichen Quartiers können im Projekt in Form einer Nachbarschafts-App auf dem Smartphone aktiv mitwirken. Digitale schwarze Bretter in den Treppenhäusern sowie eine digitale Informations-Steile auf einer Außenfläche innerhalb des Quartiers informieren die Bewohner tagesaktuell über in der Nachbarschaft stattfindende Veranstaltungen.

Im Mai 2017 feierten etwa 70 Menschen in unserem Quartier in Sasel die **Eröffnung des Gemeinschaftsraums**, den sich unsere Mitglieder seit langem gewünscht hatten. Gemeinsam mit unserem Kooperationspartner BHH Sozialkontor und vielen Engagierten aus dem Quartier haben wir in einer ehemaligen Gewerbeeinheit die Voraussetzung für zahlreiche nachbarschaftliche Aktivitäten geschaffen.

Das Angebot des Kleinbusses, mit dem wir die Bewohner einmal die Woche gemeinsam zu Einkaufsmöglichkeiten und Wochenmärkten in der Umgebung bringen, erfreut sich bei den Bewohnern in Langenhorn II großer Beliebtheit. Dort hat sich **das gemeinsame Einkaufserlebnis**, das durch die Unterstützung der Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll und des behördlichen Sozialraummanagements ermöglicht wird, zu einem wöchentlichen Ritual entwickelt, an dem die Bewohner gerne teilnehmen und Kontakte pflegen.

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 unbekannteren Nachbarschaft anzukommen, wurde

mit dem **Schiffszimmerer-Lotsen** Ende 2016 ein 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. In 2017 ist das Projekt angelaufen. Einen ausführlichen Projektbericht finden Sie auf Seite 17.

Unsere erste genossenschaftseigene **Gästewohnung** in der Hamburger Neustadt, die wir in 2016 fertiggestellt haben, war im Jahr 2017 bis auf we-

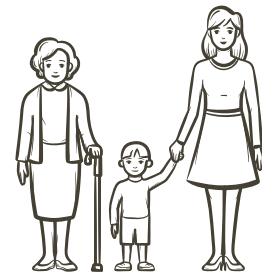
nige Nächte durchgehend belegt. Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Hamburg. Im Staffelgeschoss des Venusberg 36 bietet sie nicht nur einen spektakulären Blick über den Hamburger Hafen, sondern auch Platz für max. 4 Erwachsene auf rund 80 m² Wohnfläche.

Alle diese geschilderten Maßnahmen zur Förderung unserer Mitglieder erfolgen zusätzlich zur Pflege und Gestaltung unserer Außenanlagen, von Kinderspielplätzen, etc.

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2017		
	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2017	14.652	280.501
Zugänge 2017		
a) durch Aufnahme	296	4.373
b) durch Übertragung	26	15.126
c) durch weitere Anteile	0	720
	<u>322</u>	<u>20.219</u>
Abgänge 2017		
a) durch Kündigung	124	1.964
b) durch Übertragung (davon verstorben 20)	32	720
c) durch Ausschluss	3	30
d) durch Tod im Geschäftsjahr	98	1.428
e) durch Tod in früheren Jahren	19	211
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	1.459
	<u>276</u>	<u>5.812</u>
Veränderungen	46	14.407
Stand am 01.01.2018	<u>14.698</u>	<u>294.908</u>

GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2017		
	€	€
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2017		42.026.218,68
Abgang früherer Jahre	31.632,00	
Abgang durch Übertragung	108.000,00	
Abgang per 31.12.2017	732.150,00	- 871.782,00
Zugang 2017		3.041.878,03
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2018		<u>44.196.314,71</u>

KINDER SIND UNSERE ZUKUNFT ANWARTSCHAFTEN FÜR DIE JUNGE GENERATION



Eine Aufnahme von Kindern (0 bis 17 Jahre) unserer Mitglieder in unsere Genossenschaft bedeutet einerseits, dass wir diese an unser genossenschaftliches Wertesystem heranführen und sie mit den damit verbundenen Aufgaben bekannt machen können. Den genossenschaftlichen Gedanken können wir auf diese Weise generationsübergreifend sichern. Andererseits zählen wir bereits heute rd. 15.000 Mitglieder bei einem Bestand von ca. 9.000 Wohnungen.

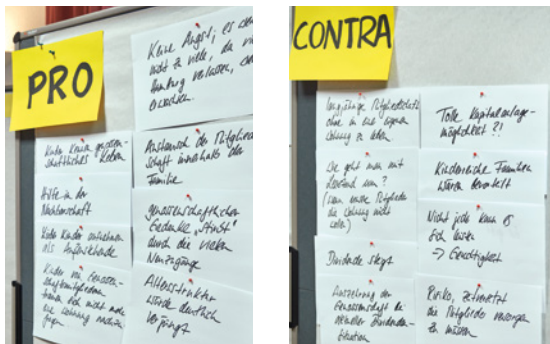
Die Aufnahme von Kindern würde kurzfristig bedeuten, dass wir unser Eigenkapital erhöhen und darauf 4 % Dividende zahlen. Darüber hinaus würden wir bei den Kinder-Mitgliedern die Erwartung wecken, dass wir sie in naher Zukunft mit einer entsprechenden Wohnung versorgen können. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen in Hamburg wird es uns aber in den nächsten zehn Jahren nicht möglich sein, eine Vielzahl an Neubauwohnungen zu erstellen, um dieser Erwartung

gerecht zu werden. Über dieses Spannungsfeld hat sich der Vorstand intensiv mit den Vertretern, dem Aufsichtsrat und den Mitarbeitern beraten und die unterschiedlichen Ansichten, Argumente, Chancen und Risiken dargestellt und ausgewertet.

Daraufhin hat der Vorstand die Entscheidung getroffen, auch weiterhin keine Kinder unserer Mitglieder in unsere Genossenschaft aufzunehmen. Da wir uns grundsätzlich eine Integration der Kinder unserer Mitglieder in die Genossenschaft sehr wünschen, haben wir uns für folgende Lösung entschieden:

→ Wir werden eine Übertragung der Mitgliedschaft auf ein Kind oder ein Enkelkind ermöglichen. Das heißt, dass ein Kind bzw. Enkelkind dann Mitglied werden kann, wenn das ursprüngliche Mitglied keinen Bedarf mehr an seiner Mitgliedschaft hat und diese beenden möchte.

→ Wir werden Kinder und Enkel von Mitgliedern in eine Anwärterliste aufnehmen. Sie bewerben sich um die Mitgliedschaft, die sie spätestens bei Anmietung einer Wohnung erwerben. Bei Wohnungsvermietungen gehen wir in der Reihenfolge wie folgt vor: 1. Mitglieder, 2. Anwärter, 3. andere Angehörige, 4. fremde Bewerber. Anwärter haben eine gute Aussicht auf die Versorgung mit einer Wohnung, vorausgesetzt





Im August 2017 kamen Vertreterinnen und Vertreter zusammen und diskutierten über die Vor- und Nachteile einer Aufnahme von Kindern unserer Mitglieder in die Genossenschaft.

sie sind bei ihrer Suche nach einer Wohnung nicht an einen bestimmten Stadtteil und an eine bestimmte Wohnung gebunden.

Für Anwärter gibt es Vorteile: Wir werden sie regelmäßig über unsere Tätigkeiten informieren, z. B. in Form unserer Veröffentlichungen wie dem Geschäftsbericht, der „bei uns“ sowie Informationen zu unseren Neubauten. Darüber hinaus planen wir Veranstaltungen, Vorträge, Kinder- und

Jugendausfahrten und eine stärkere Vernetzung über das Internet, jeweils abgestimmt auf die Altersgruppe. So denken wir z. B. an einen Tag der offenen Tür, an Baustellenbesichtigungen, eine eigene Facebook-Gruppe etc. Über Vorschläge und Ideen freuen wir uns.

Wir sind der Meinung, dass diese Lösung ein für alle Seiten wertvoller und gangbarer Kompromiss ist.

DIE VERTRETERVERSAMMLUNG

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

Auf der **Vertreterversammlung am 29. Mai 2017** blickten die Vertreterinnen und Vertreter auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Sie stimmten einer Dividendenausschüttung in Höhe von 4 Prozent zu und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung.

Viele Vertreter/-innen nahmen in 2017 wieder an dem umfangreichen **Fortbildungsangebot** teil. Die Bandbreite der Veranstaltungsthemen ist

in jedem Jahr groß, sie reichte in 2017 von der HVV-Mobilitätsberatung für Senioren über die Schulung zur Kommunikation mit dem Smartphone bis zur Sicherheit an der Haustür und im Außenbereich.

Die Stadtteilzusammenkünfte, die in 2017 in einem im Vergleich zu den Vorjahren leicht veränderten Format stattfanden, da ihnen ein Informations-Markt der einzelnen Abteilungen vorwegging, und die Vertreterinformationsfahrten in unseren Wohnanlagen in Hamburgs Nordosten komplettierten das Jahresprogramm für unsere Vertreter/-innen.

DER AUFSICHTSRAT

Drei **Aufsichtsratsmitglieder** stellten sich der Vertreterversammlung am 29. Mai 2017 turnusgemäß für entsprechende Neuwahlen. Wiedergewählt wurde Dirk Burmester, neu im Aufsichtsrat sind Silke Steinig und Carsten Niedermeyer.

Arne Brüggemann wurde zum neuen Vorsitzergewählt. Aus unterschiedlichen persönlichen Gründen legten die Aufsichtsratsmitglieder Reinhard Stöppler, Dietmar Hamm und Martina Bosselmann im November ihre Ämter nieder.

DER VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat einen unserer langjährigen Mitarbeiter zum 1. April 2017 in den Vorstand berufen. Thomas Speeth ist Architekt und Immobilienfachwirt (EBZ) und feiert in diesem Jahr sein

25jähriges Jubiläum in unserer Genossenschaft. Vor seiner neuen Tätigkeit im Vorstand war er Prokurist und Leiter der Technischen Abteilung unserer Genossenschaft.

SCHIFFSZIMMERER-LOTSEN UNSERE ANSPRECHPARTNER FÜR NEUE NACHBARN

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. Seit 2016 sind unsere Schiffszimmerer-Lotsen an Bord. Zeit für eine Momentaufnahme ...

In unserer Genossenschaft gibt es seit 2016 eine neue Möglichkeit, sich freiwillig für andere Mitglieder zu engagieren. Seitdem sind die 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 ein persönliches Gespräch ist die beste Möglichkeit, um jemand Neues für die Wohnanlage und unsere Genossenschaft zu interessieren“, sagt Heide Nielsen, Vertreterin aus Langenhorn. Seitdem hat Heide Nielsen gemeinsam mit ihrer Vertreterkollegin, Ilse Nahler, bereits den ein oder anderen neuen Nachbarn in Langenhorn willkommen geheißen und Tipps rund um das Quartier gegeben. Auch in Ammersbek und Winterhude haben sich bisher Lotsen über Anfragen von neuen Bewohnern gefreut.

FÜR DIE GEMEINSCHAFT

Die Vermietungsteams und das Quartiers- und Freiwilligenmanagement unserer Genossenschaft arbeiten eng mit den Lotsen zusammen. Beim 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.

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. Sie regeln dagegen z. B. keine Verwaltungsangelegenheiten, klären keine nachbarschaftlichen Konflikte oder helfen beim Umzug oder Reparaturen. Grundsätzlich kann jeder ein Lotse werden, der bei den Schiffszimmerern wohnt. Lotsen sollten sich besonders gut in ihrem Quartier auskennen, um Informationen über den Stadtteil weitergeben zu können, mit den Nachbarn vernetzt sein und offen auf andere Menschen zugehen.



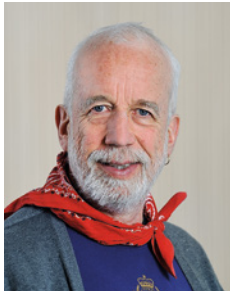
Viola L'Hommedieu im Gespräch mit den Schiffszimmerer-Lotsen

Unterstützt werden die Lotsen 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. „Die meisten Anfragen kommen von Mitgliedern, die gerne schnell neue Nachbarn kennenlernen oder sich über gemeinschaftliche Aktivitäten informieren möchten“, erklärt Viola L'Hommedieu. Auch was Genossenschaft im Kern bedeutet, interessiert die neuen Mitglieder. Für die genossenschaftliche Idee zu begeistern, ist das Anliegen aller Lotsen. So auch von Roswitha Gerke aus Ammersbek: „Als Lotsin möchte ich den Genossenschaftsgedanken bekannt machen. Es geht um mehr als um günstiges Wohnen. Die Gemeinschaft steht im Mittelpunkt.“

NEUE IDEEN, MEHR ANREIZE

Im vergangenen Jahr haben sich die Lotsen und Interessierte mehrmals getroffen, um erste Erfahrungen auszutauschen und das Profil der Lotsen weiter zu schärfen. Dabei haben sie auch über Herausforderungen gesprochen und überlegt, wie man das Angebot noch attraktiver machen könnte – für neue Nachbarn aber auch für engagierte Lotsen. Ilse Nahler aus Langenhorn wünscht sich, dass noch mehr Menschen das Angebot nutzen: „Gerade in der heutigen Zeit, wo alles anonym zu werden scheint, ist es doch wichtig, seine eigenen Nachbarn zu kennen.“ Einige neue Quartiersbewohner informieren sich lieber über das Internet oder erkunden die neue Umgebung auf eigene Faust – dann bleibt der Kontakt zu den Lotsen aus. „Manchmal entsteht der Kontakt zu den neuen Nachbarn aber auch von ganz alleine, weil das Gemeinschaftsgefühl in einer Wohnanlage schon ausgeprägt ist. Darüber freuen wir uns natürlich“, sagt Viola L'Hommedieu aus dem Quartiers- und Freiwilligenmanagement.

Neue Lotsen sollen zukünftig noch mehr Anreize erhalten, um sich zu engagieren. Eine Idee ist beispielsweise, den Lotsen bei einer kleinen „Ausbildung“ wichtige Tipps für den Kontakt mit neuen Mietern und Wissen rund um die Genossenschaft mit auf den Weg zu geben. Zukünftig soll das Angebot noch bekannter werden und sich etablieren. „Wir stehen noch am Anfang, aber wir sind auf einem guten Weg. Das zeigen uns die vielen positiven Rückmeldungen der Teilnehmer, die mit Hilfe der Lotsen schnell Kontakte im neuen Wohnumfeld geknüpft haben“, sagt Viola L'Hommedieu. „Das Ehrenamt als Lotse bietet zudem allen Mitgliedern eine tolle Möglichkeit, sich in einem bestimmten Zeitraum und mit einem überschaubaren Aufwand freiwillig zu engagieren.“



„Mit meinem Engagement als Schiffszimmerer-Lotse möchte ich die neuen Nachbarn gerne an dem besonderen Netzwerk teilhaben lassen, das die Bewohner in Winterhude untereinander haben. Die Idee der Genossenschaften wurde zu recht zum Weltkulturerbe ernannt. Unsere Gemeinschaft lebt davon, dass wir alle zum Erfolg der solidarischen Befriedigung unseres Grundbedürfnisses nach einem Dach über dem Kopf beitragen.“

Ullly Schnee
Lotse aus Winterhude



„Als Lotsin möchte ich den Genossenschaftsgedanken bekannt machen. Es geht um mehr als um günstiges Wohnen. Die Gemeinschaft steht im Mittelpunkt.“

Roswitha Gerke
Lotsin aus Ammersbek



„Es ist wichtig, dass es innerhalb der Genossenschaft ein starkes Miteinander gibt. Dafür setze ich mich gerne ein.“

Marion Leiteritz
Lotsin aus Ammersbek



„Die Lotsen haben eine wunderbare Aufgabe: sie begrüßen neue Bewohner in ihrer Wohnanlage. Wir informieren die neuen Nachbarn über den genossenschaftlichen Gedanken, gemeinsame Veranstaltungen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen in der Umgebung.“

Ilse Nahler
Lotsin aus Langenhorn



Ich möchte mit dem Lotsenprojekt meine Ideen von Genossenschaft vermitteln: Zusammen etwas anpacken, gemeinsam etwas erleben. Ein persönliches Gespräch ist die beste Möglichkeit, um jemand Neues für die Wohnanlage und unsere Genossenschaft zu interessieren.“

Heide Nielsen
Lotsin aus Langenhorn

UNSERE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

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

Einige von ihnen wirken 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 oder für die Herausforderungen von Digitalisierung, Fachkräftemangel und nachhaltigem Bauen. Mit vielfältigen Möglichkeiten zur Weiterbildung unterstützen wir sie in ihrer Weiterentwicklung.

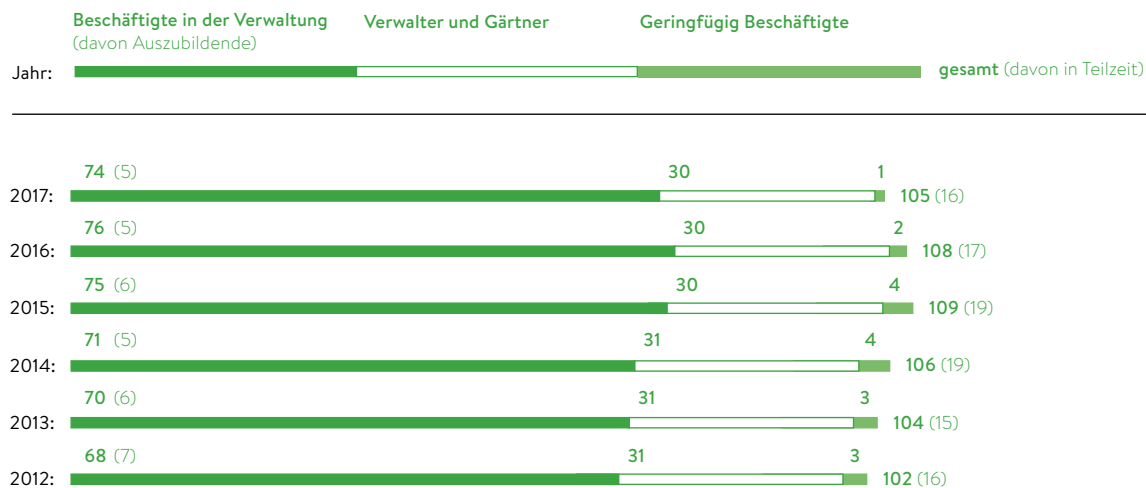
Seit 1966 bieten wir die berufliche Ausbildung in unterschiedlichen Berufen. Seitdem haben insgesamt 124 junge Leute bei uns ihren ersten Schritt in ihr Berufsleben gemacht. Mehr als ein Fünftel unserer derzeitigen festangestellten Be-

legschaft hat bei uns gelernt. In 2017 belief sich die durchschnittliche Zugehörigkeitsdauer über alle Mitarbeiter auf 16,81 Jahre. Unsere Tradition als Ausbildungsbetrieb setzen wir fort. In 2017 begannen wieder zwei angehende Immobilienkaufleute ihren beruflichen Weg bei uns.

Unser Selbstverständnis, für unsere Mitglieder nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern auch eine Atmosphäre, in der sie möglichst bis zum Ende ihres Lebens selbstbestimmt verbleiben können, brachte mit sich, dass wir im Jahr 2016 die Stelle einer Freiwilligenmanagerin schufen. Frau Viola L`Hommedieu hat die Aufgabe, das genossenschaftliche Engagement seitens der Mitglieder zu stärken, Vertreter zu unterstützen und neue Mitmacher und Freiwillige zu gewinnen und zu begleiten.

Nicht zuletzt bieten wir in der Regel jährlich fünf bis sechs Schüler-Praktikanten umfängliche Einblicke in alle Unternehmensbereiche.

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen



EIN TAG MIT UNSEREN HAUSVERWALTERN AM PULS UNSERER WOHNANLAGEN

Insgesamt 18 Hausverwalter kümmern sich um das gepflegte Erscheinungsbild unserer Wohnanlagen. Sie sind Ansprechpartner für unsere Mitglieder und helfen bei Sorgen und Nöten rund ums Haus. Auch kleinere Reparaturen in den Wohnungen, im Gebäude und drum herum erledigen sie im Nu.

Egal ob in St. Georg, der HafenCity, Bergedorf-West oder Mümmelmannsberg: Der Tag eines Hausverwalters beginnt früh. Ab sieben Uhr ist Holger Tscherwitschka im Verwalterbüro in Eilbek, wo er zurzeit die Urlaubsvertretung für seinen Kollegen Tim Eberhardt macht. Er wirft einen Blick in den Verwalterbriefkasten, hört den Anrufbeantworter ab und notiert die von den Mitgliedern gemeldeten Mängel, so zum Beispiel, dass er einen tropfenden Wasserhahn reparieren muss. Dann fährt er mit seinem Elektroauto in die von ihm betreute Wohnanlage nach St. Georg, um Stromzählerstände abzulesen.

Etwa zur gleichen Zeit begutachtet Hausverwalter Frank Friedrichsen in Bergedorf-West eine klemmende Wohnungstür. Er beschließt, einen Tischler mit der Reparatur zu beauftragen. Weiter geht es nach Mümmelmannsberg, wo auch er heute stellvertretend für seinen Kollegen Andreas Heuer im Einsatz ist. Eine Mieterin hat einen Wasserschaden im Treppenhaus gemeldet. Frank Friedrichsen untersucht die Wand,

die Feuchtigkeit bringt bereits den Putz zum Bröckeln. Über den Außenbalkon scheint Wasser ins Innere des Gebäudes einzudringen. Frank Friedrichsen notiert sich, dass die Lage weiter untersucht werden muss. Es sieht nach einer größeren Sanierungsmaßnahme aus. Sein Blick fällt auf die Uhr. Er muss zurück nach Bergedorf-West, denn gleich stehen die ersten Mitglieder vor der Tür. Heute ist „Waschschlüssel-Verkauf“, d. h. die Datenschlüssel, mit deren Hilfe die Mitglieder die Waschmaschinen und Trockner in den Waschküchen benutzen können, werden vom Verwalter gegen Einzahlung ausgegeben.

In unserer Wohnanlage in Schwarzenbek, einer gepflegten Kleinstadt kurz außerhalb Hamburgs in Schleswig-Holstein, ist der Lichtschalter in



Unser Hausverwalter Holger Tscherwitschka ist unterwegs zu einem Mitglied, dessen Wasserhahn repariert werden muss.

der Wohnung einer Dame kaputt gegangen. Auf dem Weg zu ihr macht er einen Zwischenstopp in Lohbrügge und montiert Klingelschilder für neue Mieter. Holger Tschewitschka macht inzwischen den tropfenden Wasserhahn der Bewohnerin in Eilbek flott. Die Dame wohnt dort seit vielen Jahrzehnten – eine Schiffszimmerer-Wohnung original wie in den 60er Jahren. Holger Tschewitschka verspricht, für sie spezielle Griffe zu besorgen, die sie leichter auf und zudrehen kann.

Der Tag eines Hausverwalters ist bunt. Die regelmäßige Sicherheitskontrolle der Kinderspielplätze und die Überprüfung der Heizungsanlagen gehören ebenso zu den Aufgaben, wie für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Wohnanlagen und Tiefgaragen zu sorgen. Auch die Mitgliederzeitschrift „bei uns“ wird von den Hausverwaltern in die Briefkästen aller Bewohner verteilt sowie weitere Veröffentlichungen, z. B. Rundschreiben aus der Zentrale unserer Genossenschaft.

Hin und wieder gibt es auch knifflige Situationen, die Fingerspitzengefühl benötigen. So zum Beispiel gerade in Allermöhe, wo zwei Mieter ihre abgemeldeten Autos trotz des klaren Verbots weiterhin auf den Stellplätzen parken. Frank Friedrichsen besucht die Bewohner zuhause und



spricht Klartext: Die Autos müssen umgehend weg!

Für Holger Tschewitschka liegt die größte Herausforderung in seinem Job darin, flexibel zu sein: „Ich mache mir mor-

gens einen Plan, was ich erledigen muss. Aber dann rufen Mitglieder an und haben ein Problem, das dringend gelöst werden muss. Darauf muss ich mich spontan einstellen.“

Frank Friedrichsen hat gerade eine Heizungsanlage überprüft. Anschließend bringt er die Namensschilder neuer Mieter an den Briefkästen und Klingeln an.



Es sei die Arbeit am Menschen, der tägliche Kontakt mit vollkommen unterschiedlichen Personen und die abwechslungsreichen Aufgaben, die ihm an seiner Arbeit besonders gut gefallen, sagt Frank Friedrichsen. Im Lauf der sechzehn Jahre, die er für unsere Genossenschaft arbeitet, hat er fast alle der von ihm betreuten Mitglieder persönlich kennengelernt.

Auch Holger Tschewitschka hat in seiner langjährigen Tätigkeit als Verwalter schon viel erlebt. Dazu zählen traurige Ereignisse wie Sterbefälle, aber auch ganz besonders aufregende, wie als während einer Reparatur in der Wohnung einer hochschwangeren Mieterin ihre Geburtswehen einsetzen.

Holger Tschewitschka hat jetzt telefonische Sprechstunde. Heute steht das Telefon nicht still. Eine Bewohnerin meldet einen Wasserschaden; sogleich beauftragt Holger Tschewitschka eine Firma mit der Reparatur und Instandsetzung. Anschließend ruft eine Familie an, in deren Wohnung die elektrische Sicherung ständig auslöst. Hier muss ein Elektriker nach dem Rechten sehen. An die telefonische Sprechstunde schließt sich die persönliche Sprechzeit an. Bei Frank Friedrichsen geht es heute ruhig zu, also nutzt er die Zeit, um die telefonisch gemeldeten Anliegen seiner Mitglieder zu notieren, Aufträge für ausführende Firmen zu schreiben und Termine zu vereinbaren.

Zum Abschluss des Tages trifft sich Frank Friedrichsen auf dem Kinderspielplatz in einer Wohnanlage in Allermöhe mit Mitarbeitern und Mitgliedern der Genossenschaft. Dort sollen die abgenutzten Spielgeräte abgebaut und durch neue, moderne ersetzt werden. Unsere Genossenschaft hat die anwohnenden Mitglieder eingeladen, ihre Wünsche und Ideen für die Neugestaltung des Spielplatzes einzubringen. Holger Tscherwitschka schaut derweil in der Hafencity in der Tiefgarage und auf der Dachterrasse nach dem Rechten. Dort hält er noch einen kurzen Moment inne und genießt den wundervollen Ausblick auf den Hafen und die Elbphilharmonie. Dann geht er langsam zu

Ende – ein ganz normaler Tag als Verwalter der Schiffszimmerer Genossenschaft.



Holger Tscherwitschka macht einen tropfenden Wasserhahn wieder flott.

Die Aufgaben eines Hausverwalters

Ansprechpartner für Wohnungsnutzer

- Sorgen und Nöte
- Reparaturmaßnahmen

Kleinreparaturen

- in den Wohnungen
- am Gebäude

Aufträge und Kontrolle

- von Fremdfirmen

Kontrollgänge

- Heizung, Solar, Regenwasser-
nutzanlagen, Aufzüge

Hilfestellung

- mit anderen Abteilungen
und Fremdfirmen

Erscheinungsbild und Sicherheit der Wohnanlagen

- Spielplätze
- Wege
- Sperrmüllentsorgung

Sprechzeiten

- für Wohnungsnutzer, Firmen und
Interessierte

Wohnungsabnahmen und -übergaben

Begrüßung neuer Wohnungsnutzer

- Zeigen und Erklären des Wohnumfeldes:
Waschküche, Müllentsorgung, Einkaufs-
möglichkeiten, Schule, Kindergarten

Betreuung der Waschküchen

- Schlüsselverkauf
- Sicherheitskontrollen
- Reparaturveranlassung

Verteilung von Nutzerinformation

- Rundschreiben
- Mitgliedermagazin „bei uns“

Betreuung der PKW-Stellplätze

- Tiefgaragen
- Tore
- Doppelparker
- Vormerklisten

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 2017 insgesamt 14,4 Mio. Euro (Vorjahr: 15,3 Mio. Euro) investiert. Für die energetische Modernisierung durch Wärmedämmung wurden in 2017 zusätzliche 4,2 Mio. ausgegeben (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro). Unter anderem hat die Genossenschaft in 2017 mit einem Aufwand von über 4,8 Mio. Euro in 212 Wohnungen Küchen und/oder Bäder modernisiert sowie im Rahmen des sogenannten Zuzahlungsprogramms, an dem die Mitglieder anteilig die Kosten mittragen, die Wohnungsausstattung verbessert.

In 2016 fiel zudem aus Servicegründen die Entscheidung, bis Ende Frühjahr 2017 alle rd. 37.500 **Rauchwarnmelder** durch fernprüfbare Geräte zu ersetzen bzw. Neubau 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. Da sich nach dem Einbau der neuen Rauchwarnmelder leider hohe Ausfallquoten ergaben, hat sich unser Dienstleister entschieden, die Geräte noch einmal zu entfernen und durch Rauchwarnmelder eines anderen Herstellers zu ersetzen. Dieser Austausch erfolgt 2018 im Rahmen der Gewährleistung.



Energetische Modernisierung in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn. Hier erfolgt gerade der Fensteraustausch.

Großinstandsetzung unter Denkmalschutz

Barmbek

Die in 2016 am Barmbeker **Heinrich-Groß-Hof** (127 Wohnungen) begonnenen Sanierungsarbeiten wurden in 2017 abgeschlossen. Neben der Sanierung des Fugennetzes und des Fassadenmauerwerks wurden neue Fenster aus Holz in denkmalgerechter Optik und mit besonderem Schallschutz eingebaut. Die Loggien und Balkone sowie die Treppenhäuser wurden denkmalgerecht restauriert.

Dulsberg

Mit derselben Herausforderung wie vor einigen Jahren im Eimsbüttler Moorkamp, wieder eine denkmalgerechte Optik herzustellen, begannen wir im Herbst 2016 in der Wohnanlage **Dulsberg** mit der Erneuerung der Holzfenster. Die in drei Bauabschnitten erfolgende Maßnahme für 540 Wohnungen dauert noch bis Ende 2018 an.

Energetische Modernisierung

Lohbrügge

Im Osten unserer Stadt wurde die seit dem Jahr 2012 laufende energetische Modernisierung der Wohnanlage **Harnackring** (346 Wohnungen) abgeschlossen. Dazu gehörte auch ein Fensteraustausch. Das Projekt endete im vergangenen Jahr mit der Wiederherstellung der Außenanlagen.



Norderstedt

In 2017 wurde die energetische Modernisierung unserer Wohnanlage **Norderstedt I**, gelegen im Platanen-/Rüsterweg, weitestgehend abgeschlossen. Die Maßnahme beinhaltet neben der Fassadendämmung u. a. auch eine Fenstererneuerung und die Umstellung der Heizungsanlage

auf Nahwärme. Die Fassaden wurden mit einem Mix aus Putz und Klinkeroberfläche neugestaltet, sodass die Wohnanlage aus den 1970er-Jahren ein zeitgemäßes Aussehen erhalten hat. In 2018 erfolgen Restarbeiten und die Modernisierung der Außenanlagen für die insgesamt 108 Wohnungen.

Langenhorn

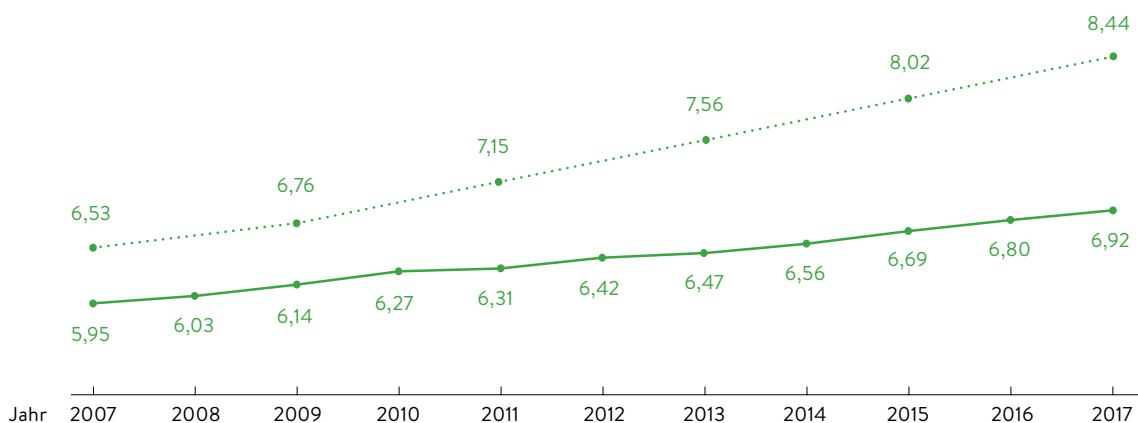
In der **Hans-Schwenkel-Wohnanlage** haben wir im Juni 2017 mit dem ersten Bauabschnitt der energetischen Modernisierung begonnen. Diesen konnten wir in 2017 zum größten Teil abschließen. In 2018 folgen Restarbeiten und die Wiederherstellung der Außenanlagen sowie die Ausführung von Bauabschnitt 2. Insgesamt sind circa 5 Bauabschnitte geplant (477 Wohnungen).



Die energetische Modernisierung des ersten Bauabschnitts in Langenhorn ist nahezu abgeschlossen. Der nächste Bauabschnitt erfolgt 2018.

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)



DIGITALE WOHNUNGSABNAHME

DAS TABLET ALS ARBEITSMITTEL DER ZUKUNFT

Die in allen Bereichen des Lebens fortschreitende Digitalisierung bedeutet auch für unsere Branche und unsere Genossenschaft die Chance, sich effizienter und mitgliederorientierter aufzustellen. Im vergangenen Jahr haben wir das Projekt zur Einführung der „Digitalen Wohnungsabnahme“ gestartet. Zieht ein Mitglied aus seiner Wohnung aus, werden unsere Mitarbeiter diesen Vorgang zukünftig vor Ort digital an ihrem Tablet bearbeiten. Dafür werden wir Mitte 2018 beginnen, alle knapp 9.000 Wohnungsakten zu digitalisieren. Die knapp 6.000 Akten unserer nicht bei uns wohnenden Mitglieder haben wir bereits im vergangenen Jahr erfolgreich digitalisiert. Im Laufe des zweiten Halbjahres 2018 wollen wir schrittweise alle Wohnungsabnahmen auf das mobile Verfahren umstellen. Darüber hinaus ist geplant, dass 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 geplant, um komfortabel Zugriff auf Abrechnungen, Standard-Formulare etc. zu bieten.

Wir haben mit Matthias Saß, Abteilungsleiter der Wohnungswirtschaft, über den aktuellen Stand, die Vorteile und Herausforderungen der Einführung einer digitalen Wohnungsabnahme gesprochen.

Herr Saß, wie funktioniert eine digitale Wohnungsabnahme?

Matthias Saß: Zieht ein Mitglied aus seiner Wohnung aus oder ein neues Mitglied ein, bearbeiten unsere Mitarbeiter diesen Vorgang zukünftig vor Ort digital an einem Tablet. Formulare und Protokolle zur Vorbesichtigung, Wohnungsabnahme und -übergabe sowie Informationen zum Zustand der Wohnung werden mit dem mobilen Endgerät ausgefüllt. Fotos können in das Protokoll eingebunden werden und Grundrisse werden automatisch hinzugefügt. Unsere Mitarbeiter können zudem vor Ort auf alle wichtigen Unterlagen digital zugreifen. Der Mieter erhält anschließend ein Protokoll mit elektronischer Unterschrift als PDF-Datei via E-Mail.

Welche Vorteile hat das für unsere Mitarbeiter und Mitglieder?

Matthias Saß: Diese neue Arbeitsweise ermöglicht ein weitaus mitgliederorientiertes Arbeiten und verschlankt bestehende Arbeitsprozesse. Die Kollegen aus der Vermietungsabteilung haben mit Hilfe des Tablets direkten Zugriff auf alle wichtigen Daten und Unterlagen. Die Wohnungsakte, Protokolle und Fotos zur Dokumentation von Schäden – alles kann mit nur wenigen Klicks direkt vor Ort abgerufen werden. Man muss nicht mehr mit einer dicken Akte zu den Mitgliedern fahren und im Zweifel erst einmal die Vielzahl der Schriftstücke durchblättern. Das spart nicht nur

Papier, denn diese moderneren Arbeitsabläufe werden langfristig zu einer großen Zeitersparnis führen, da Prozesse automatisiert werden können. Wenn beispielsweise ein Kollege aus der Vermietung bei der Abnahme die Zählerstände in einer Wohnung abliest, können wir diese automatisch an die Kollegen aus dem Finanz- und Rechnungswesen oder direkt an Hamburg Wasser übermitteln. Die Arbeitsabläufe werden insgesamt schlanker und moderner – das ermöglicht uns zeitgemäß zu arbeiten und zukunftsfähig zu bleiben. Besonders für jüngere Kollegen macht uns das als Arbeitgeber attraktiv und deckt auch die Erwartungen zukünftiger Kollegen an eine moderne Arbeitgebermarke. Unseren Mitgliedern ersparen wir damit viel Papierkram und sie haben zukünftig auch die zur Abnahme und Übergaben gehörigen Fotos zeitnah als E-Mail vorliegen.



Die Wohnungsabnahme mit dem Tablet erspart Papierkram.

Was ändert sich für unsere Wohnungsnutzer?

Matthias Saß: Für die Wohnungsnutzer ändert sich lediglich, dass sie bei einer Wohnungsbesichtigung oder –abnahme ihr Protokoll nicht mehr direkt in Papierform, sondern zeitlich etwas verzögert das digitale Dokument per

E-Mail erhalten. Das Protokoll unterschreiben die Wohnungsnutzer direkt auf dem Tablet. Wem das nicht ausreicht oder noch nicht via E-Mail erreichbar ist, bekommt das Protokoll im Anschluss in ausgedruckter Form postalisch zugesandt. Die meisten unserer Mitglieder verfügen aber über eine E-Mail-Adresse und wünschen sich diesen digitalen Austausch und ein Schritthalten unserer Genossenschaft mit den technischen Hilfsmitteln unserer modernen Arbeitswelt.

Welche Herausforderungen sind mit der Umstellung verbunden?

Matthias Saß: Eine Herausforderung ist die Archivierung und Digitalisierung der knapp 9.000 Wohnungsakten, die uns noch eine Weile beschäftigen wird. Der ganze Prozess erfordert viel Organisation, er muss datenschutzrechtlich einwandfrei und revisionssicher erfolgen. Des Weiteren wollen wir allen Kolleginnen und Kollegen den Umstieg auf ihr neues Arbeitsmittel so einfach wie möglich gestalten. Vor diesem Hintergrund begleitet die Arbeitsgruppe je ein Mitarbeiter aus unseren vier Vermietungsteams. So stellen wir sicher, dass der zukünftige Anwender auch zeitgleich maßgeblich an der Entwicklung beteiligt ist. Damit unsere Digitale Wohnungsabnahme zukünftig reibungslos in die Praxis umgesetzt werden kann, sind derzeit im Hintergrund unheimlich viele kleinteilige Vorbereitungsarbeiten notwendig. Eingangs geht es erst einmal darum, die bestehenden Arbeitsprozesse kritisch zu durchleuchten und dann schrittweise an die uns zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten anzupassen. Wichtig ist, dass wir nicht den Abnahmeprozess vom Papier versuchen 1:1 in die digitale Welt zu heben, sondern Synergien schaffen, welche uns die technischen Hilfsmittel bieten.

Wie hat sich die Idee entwickelt, Wohnungsabnahmen zukünftig digital durchzuführen?

Matthias Saß: Die Idee, eine digitale Wohnungsabnahme einzuführen, gab es schon länger. Vor 5 Jahren haben wir unser elektronisches Archiv komplett überarbeitet und erweitert. Wir sind dazu übergegangen die Eingangs- und Ausgangspost vollständig revisionssicher zu archivieren. Das heißt, wir müssen bis auf wenige Ausnahmen - wie z.B. Dauernutzungsverträge - keine Dokumente mehr in Papierform ablegen. Dies führte jedoch zwangsläufig dazu, dass die digitalen Akten immer dicker und die Papierakten, welche wir nach wie vor bei den Terminen dabei haben, immer dünner wurden. Um sicherzustellen, dass unsere Kollegen aus der Vermietungsabteilung trotzdem z. B. bei einer Wohnungsabnahme vor Ort auf alle Unterlagen zugreifen können, haben wir uns dafür entschieden, den Arbeitsprozess nunmehr komplett zu digitalisieren. Des Weiteren wollen wir uns stets weiterentwickeln und die Arbeitsprozesse der Genossenschaft an die heutige Zeit anpassen.

Wie geht es weiter?

Matthias Saß: Wir haben mit unseren Datenschutzbeauftragten besprochen, welche Dokumente aufbewahrt werden müssen und welche nicht. Die alten Papierakten werden dann so aufbereitet, dass die relevanten Dokumente in Papierform erhalten bleiben. Die restliche Akte wird digital im Archiv hinterlegt. Wir werden dafür ein Unternehmen beauftragen, das die Akten digitalisiert. Unsere Mitarbeiter in der Vermietung werden wir langsam an die neue Technik heranführen und Schulungen anbieten. Wir beziehen sie jedoch jetzt schon in die Entwicklung der Abläufe mit ein – sie gestalten ihr Arbeitsmittel der Zukunft also selbst mit und empfinden dies

als großen Mehrwert für ihre Arbeit. Derzeit befinden wir uns noch in der Testphase und gehen davon aus, dass wir bis Ende 2018 mit dem Echtstart beginnen können. Ich bin sicher, dass nach einer gewissen Eingewöhnungszeit die digitale Wohnungsabnahme unsere Arbeitsabläufe enorm erleichtern und verkürzen wird.

Vielen Dank für das Gespräch, Herr Saß!



Matthias Saß
Abteilungsleiter Wohnungswirtschaft,
leitet das Projekt der digitalen
Wohnungsabnahme.

Neubau

Alle bei uns wohnenden Mitglieder und ihre Angehörigen bzw. Partner sollen bei uns in möglichst jeder Lebensphase ein attraktives Wohnumfeld für ein selbstbestimmtes Leben finden können. Im Rahmen von Neubau und Grundstückserwerb haben wir in 2017 rd. 14 Mio. Euro investiert (Vorjahr: rd. 20 Mio. Euro).

Die wesentlichen Bausteine unserer ganzheitlichen Quartiersentwicklung sind Barrierearmut

und -freiheit, ambulante Versorgungsdienste, wohnortnahe Begleitung und freiwilliges Engagement. Dieses charakteristische Schiffszimmerer-Konzept mit dem Namen **MEHR QUARTIER** sorgt im Markt für Sichtbarkeit.



Oben: Der 4. Bauabschnitt im Quartier Rübenkamp wurde in 2017 fertiggestellt.

Unten: Derzeit entsteht Bauabschnitt 5.



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 entfernen wir die nicht mehr zeitgemäßen Altbauten aus den 1950er-Jahren nach und nach.

Der **4. Bauabschnitt** mit 52 frei finanzierten Wohnungen wurde zum Jahreswechsel 2016/2017 fertiggestellt. Im Januar wurden die Schlüssel an die neuen Wohnungsnutzer übergeben. Die Wohnungen 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 sind die Mai-

sonette-Wohnungen mit Stadthaus-Flair. Der Innenhof der neuen Wohnanlage hat einen Platz mit Bäumen, Hochbeeten, Sitzplätzen und Aktionsfläche erhalten.

Für den **5. Bauabschnitt** wurden die Häuser im Zwanzweg 3-11 und Carpsenweg 6-16 im Frühjahr 2017 abgebrochen. Bis Ende 2018 entstehen insgesamt 62 neue Wohneinheiten, davon 37 öffentlich gefördert. Darunter ist eine Pflege-





wohnung auf Zeit, eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen sowie ein Nachbarschaftstreff, ein Freiwilligenbüro und vier rollstuhlgerechte Wohnungen.

In 12 entstehenden Wohnungen (davon 10 Wohnungen im 5. und zwei Wohnungen im 4. Bauabschnitt) wird im Zuge unserer Mitwirkung am Projekt AGQua eine weiterreichende Elektroninstallation als Basis für zukunftsfähige Assistenzsysteme eingebaut.

Seit August 2014 begleiten wir unsere Neubaütätigkeit mit einer Quartiersentwicklung, mittlerweile unter eigener Federführung. Die Martha Stiftung ist ebenfalls miteingestiegen, die uns bereits im Quartier Spannskamp erfolgreich begleitet.

STELLINGEN | SPANNSKAMP

Im April 2017 war der Baubeginn für 3 Neubauten (4 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) und 2 Tiefgaragen im Spannskamp. Insgesamt entstehen dort bis Mitte 2018 neben 68 Wohnungen ein Quartierstreff, eine Demenz-WG mit 9 Zimmern, eine Senioren-WG mit 4 Einheiten und eine Pflegewohnung auf Zeit. Gut ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen wird öffentlich gefördert sein. Die Ausgestaltung des Neubau-Wohnraums inklusive der Außenanlagen haben wir in 2015 mit den interessierten Bewohnern gemeinsam erarbeitet. Im Frühjahr 2018



werden wir die Neubauten unseren Mitgliedern vorstellen und mit der Vermietung starten.

Bei der Umsetzung der Wohn-Pflege-Gemeinschaften unterstützt uns die Martha Stiftung. 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). Für alle Menschen mit mindestens dem Pflegegrad 3 soll es möglich sein, dort 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.

SASEL | PETUNIENWEG

Seit 2016 sind wir Eigentümer einer früheren Vorbehaltsfläche für den S-Bahn-Ausbau im Petunienweg. Im Nordteil des Grundstücks planen wir den Bau von 47 Wohnungen. Bis auf 4 frei finanzierte Wohnungen sind alle Wohneinheiten öffentlich gefördert. Eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen ist ebenso vorgesehen. Darüber hinaus sollen 2 Haus-Gemeinschaften für Menschen mit Unterstützungsbedarf sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen. Im Mai 2017 haben wir die Baugenehmigung eingereicht. Seit Februar liegt die Baugenehmigung vor, sodass wir in diesem Jahr mit den Bauarbeiten beginnen können.

An der hochbaulichen Planung sowie an der Gestaltung der Außenanlagen konnten sich unsere Bewohner in 2016 beteiligen.



LANGENHORN

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 von Neubau – z. B. durch ergänzende Kopfbauten an den Wohnhäusern entlang der Parowstraße – gemeinsam mit den Bewohnern weiter durchdacht wurden und werden. Im vergangenen Jahr haben wir ein so genanntes Bauvorbescheids-Verfahren beantragt, in dem die Baubehörde prüfen kann, welche Art und welches Maß der baulichen Nutzung unserer Grundstücke zulässig wären.

POPPENBÜTTEL | MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG

In 2017 konnte ein weiterer Altbau entfernt werden. Das frei gewordene Grundstück im Windröschenweg 2 + 2a soll im Rahmen des Bebauungsplans Poppenbüttel 40 mit einem

Mehrfamilienhaus bebaut werden, das sich am Rande der Siedlung harmonisch in die Umgebung einfügt. In 2018 schreitet die konkrete Planung weiter voran.



HAFENCITY | BAAKENHAFEN

Im Baakenhafen werden wir 75 genossenschaftseigene barrierefreie Wohnungen bauen (1,5-4 Zimmer) und einen Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse. 18 Wohnungen sind in öffentlicher Förderung geplant (2. Förderweg). 23 Wohnungen sollen preisreduziert angeboten werden. 34 Wohnungen sind frei finanziert vorgesehen.



Die Baugenehmigung liegt vor. Der Grundstückskauf ist am 20. April 2018 erfolgt. Die Ausführungsplanung schreitet inzwischen weiter fort. Derzeit läuft die Ausschreibungs- bzw. Angebotsphase. Der Baubeginn ist im Jahr 2018 geplant.

PERGOLENVIERTEL | BARMBEK-NORD

Das Pergolenviertel ist eines der größten Neubauvorhaben innerhalb Hamburgs. Dort werden in den nächsten Jahren 1.400 Wohnungen entstehen, die zu einem großen Teil familiengerecht, barrierefrei und rollstuhlgerecht sind. Die Gebäude werden 3- bis 8-geschossig, mit großen durchlässigen grünen Innenhöfen.

Auf dem Baufeld 3a, im nördlichen Teil, kooperieren wir mit 2 anderen Wohnungsbaugenossenschaften. Durch uns werden 30 Wohnungen im 1. und 2. Förderweg entstehen. Nach der Vorlage der Baugenehmigung wurde das Grundstück erworben.

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 der Leitung 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 von bis zu 120.000 Euro zu unterstützen. In einem Beteiligungsverfahren haben unsere Mitglieder im vergangenen Jahr an der Neugestaltung mitgewirkt. So wird es künftig einen kleinen Fußballplatz geben sowie eine Tunnelrutsche, eine Nestschaukel und einen Seilzirkus. Darüber hinaus werden eine Schaukel, eine Balancierkombination, eine stabile Tischtennisplatte, ein Sandkasten, acht Sitzbänke, ein Kletterturm mit Rutsche und ein Kletterhaus aufgebaut. Den Zuwendungsbescheid haben wir inzwischen erhalten, sodass wir mit dem Aufbau des Spielplatzes beginnen können.



Unsere Mitglieder haben an der Spielplatzgestaltung mitgewirkt.



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

über das Geschäftsjahr 2017

Das Geschäftsjahr 2017 war für die Schiffszimmerer-Genossenschaft ein, aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet, besonderes Jahr. Thomas Speeth wurde als Vorstand bestellt und folgte auf Dirk Göttsche, der aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Erstmals nach mehreren Jahren gab es im Aufsichtsrat große personelle Veränderungen.

Aus wirtschaftlicher Perspektive ist die auf 27,1 % (2016: 25,6 %) gestiegene Eigenkapitalquote positiv hervorzuheben. Die Bilanzsumme der Schiffszimmerer Genossenschaft hat erstmals ca. 400 Mio. Euro betragen.

Das Quartiers- und Freiwilligenmanagement ist in bisher vier Wohnanlagen implementiert und wird mit großem Engagement von Mitarbeitern, Mitgliedern und Angehörigen weiterentwickelt.

Gemäß der Satzung hat der Aufsichtsrat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen:

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Gemäß § 26 der Satzung wurde der Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik und weitere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Geschäftsführung, hierbei insbesondere über die Wirtschafts- und Personalplanung, sowie den Gang der Geschäfte und das Bauprogramm berichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich ferner in eigenen Sitzungen sowie auf Grundlage von Erkenntnissen seines Betriebswirtschaftsausschusses, seines Bau- und Technik-Ausschusses sowie des Ausschusses für Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten über die aktuelle Lage des Unternehmens und über die laufende Geschäftsführung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, eingebunden. Bei Vorgängen, die der Zustimmung bedürfen, hat er die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Unverändert ist, über Satzung und Gesetz hinaus, die gemeinsam mit dem Vorstand erarbeitete Zukunftsplanung. Diese legt die „Leitplanken“ der Arbeit zur weiteren Entwicklung der Genossenschaft fest.

Zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stand der Aufsichtsratsvorsitzer mit dem Vorstand in laufendem Kontakt.

Zurückliegender und bevorstehender Wechsel im Vorstand:

Mit Thomas Speeth hat die Genossenschaft einen ausgewiesenen Fachmann auf den Gebieten Technik und Wohnungswirtschaft im Kalenderjahr 2017 in den Vorstand berufen können, der unsere Genossen-

schaft von Grund auf kennt und auch außerhalb der Genossenschaft Anerkennung findet. Mit seinen Kompetenzen und Fähigkeiten ergänzt er die Arbeit des Vorstandsvorsitzers Herbert Alfeld sehr gut. Herbert Alfeld hat den Aufsichtsrat, nach vorheriger Absprache, darüber unterrichtet, dass er Ende März 2019 in den Ruhestand treten wird. Für den Aufsichtsrat bedeutet das, nach dem Wechsel im Vorstand im vergangenen Jahr, sich erneut mit der Suche nach einem Vorstandsmitglied zu befassen.

Große Veränderungen im Aufsichtsrat:

Nach einigen Jahren der personellen Stabilität im Aufsichtsrat, hat es im Jahr 2017 Veränderungen in der Zusammensetzung des Gremiums gegeben. Mario Rogalski und Oliver Thiele-Lorenzen sind im Rahmen der Wahlen zum Aufsichtsrat nicht erneut gewählt worden. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei beiden Herren für die geleistete Arbeit und für die Bereicherung des Aufsichtsrates durch ihre engagierte Tätigkeit. Von der Vertreterversammlung wurden Silke Steinig und Carsten Niedermeyer neu in das Gremium gewählt. Im Herbst des vergangenen Jahres haben Martina Bosselmann, Dietmar Hamm und Reinhard Stöppler ihr Mandat aus unterschiedlichen persönlichen Gründen niedergelegt. Martina Bosselmann war über viele Jahre Sprecherin des Ausschusses Bau und Technik – zuletzt war sie stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzerin. Dietmar Hamm war stellvertretender Vorsitz des Aufsichtsrates und zuletzt Sprecher des Ausschusses Betriebswirtschaft. Beiden gilt der Dank des Aufsichtsrates für ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat, die gegebenen Impulse für die Aufsichtsratsarbeit sowie für die, in ihrer Funktion als Ausschusssprecher(in) bzw. stellvertretende(r) Vorsitz(in), zusätzlich übernommene Arbeit und Verantwortung.

Reinhard Stöppler war in den vergangenen 25 Jahren Mitglied des Aufsichtsrates, davon 21 Jahre Vorsitz des Aufsichtsrates. Er hat in dieser Zeit die Aufsichtsratsarbeit geprägt und bei wichtigen Entscheidungen wegweisende Impulse gegeben. Nicht zu vergessen ist seine umfangreiche Arbeit bei der Organisation des Aufsichtsrates sowie bei der Vorbereitung von Entscheidungen. Für diese langjährige und umfassende Tätigkeit für den Aufsichtsrat, und damit für die Schiffszimmer-Genossenschaft, gebührt ihm ein großes Dankeschön!

Der Aufsichtsrat muss sich jetzt neu finden und organisieren. Die Vertreterversammlung wird mindestens drei neue Aufsichtsratsmitglieder wählen und damit den Aufsichtsrat ergänzen. Für die anstehenden umfangreichen Aufgaben ist eine vertrauensvolle und zielgerichtete Aufsichtsratsarbeit notwendig – diese Herausforderung gilt es im neuen Aufsichtsrat anzugehen.

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

Unsere Prinzipien der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen der Genossenschaft, einer bestmöglichen Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnungen und die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens bestehen unverändert fort und werden von Vorstand und Aufsichtsrat im Einvernehmen verfolgt.

Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen:

Mit einer auf 27,1 % angestiegenen Eigenkapitalquote, einem weiter gesunkenen Zins- und Kapitaldienstanteil an den Sollmieten und der weiter günstigen Zinssituation ist die Genossenschaft für das von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene umfangreiche Bauprogramm gut gerüstet.

Quartiers- und Freiwilligenmanagement:

Das Quartiers- und Freiwilligenmanagement stellt inzwischen einen integralen Beitrag des genossenschaftlichen Wohnens dar. Die Umsetzung erfolgt schrittweise, wobei die Erfahrungen in den Wohnanlagen Rübenkamp, Spannskamp, Langenhorn und Sasel Berücksichtigung finden. Eine weitere Förderung und Begleitung des freiwilligen Engagements unserer Mitglieder vor Ort muss dabei weiter erfolgen, damit sich ein erfolgreiches Quartiersmanagement schrittweise etablieren kann.

Als Ergebnis seiner Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr stellt der Aufsichtsrat fest:

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2017 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2017 anzunehmen, den Jahresabschluss 2017 in der vorgelegten Form festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

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

Der Dank des Aufsichtsrates gebührt ebenfalls allen Mitgliedern und deren Angehörigen, die sich für die Genossenschaft engagiert haben.

Der Aufsichtsrat dankt hiermit auch dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die mit viel Engagement geleistete Arbeit und dem damit erzielten guten Geschäftsergebnis.

Hamburg, den 8. April 2018

Der Aufsichtsrat

LAGEBERICHT 2017

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	42
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	44
2.1. Vermögenslage	44
2.2. Finanzlage	45
2.3. Ertragslage	47
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	48

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 8.867 eigene Wohnungen mit 563.610 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440 m² Wohnfläche, 113 Gewerbeobjekte mit 13.193 m² Nutzfläche und 3.912 Stellplätze – davon 2.583 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.

Anfang 2017 haben wir 52 Wohnungen in Ohlsdorf (IV. Bauabschnitt) an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Die energetischen Modernisierungen in Norderstedt und in Langenhorn (I. Bauabschnitt) 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 Einnahmensituation beigetragen. Die im Jahr 2017 im Gesamt-

wohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 6,77 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gegenüber 6,66 Euro im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsg Gebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 6,92 Euro je Quadratmeter (im Vergleich: Hamburger Mietenspiegel mit 8,44 Euro je Quadratmeter).

Nachdem wir unsere genossenschaftliche Wohnwertmiete seit drei Jahren stabil gehalten haben, müssen wir diese in 2018 aufgrund von Kostensteigerungen generell um rd. 3 % erhöhen. Die Anpassungen erfolgen zu festen Terminen. Wir halten diese Maßnahme unseren Mitgliedern gegenüber für moderat und verträglich.

Nennenswerte 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 befindet sich mit unverändert 7,5 % in 2017 auf einem der niedrigsten Werte in den vergangenen Jahren.

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

	PLAN 2017	IST 2017	IST 2016
	T€	T€	T€
Sollmieten (ohne Betriebskosten)	48.200	48.293	47.297
Instandhaltung (ohne Eigenleistungen)	16.200	14.394	15.256
Zinsaufwand (inkl. für Rückstellungen)	8.100	7.754	8.666
Jahresüberschuss	4.900	7.858	5.777

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 24,94 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: 26,64 Euro je Quadratmeter). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,9 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert. Außerdem werden auch durch unser eigenes Personal regelmäßig Instandhaltungsleistungen erbracht.

Der Jahresüberschuss 2017 fällt deutlich höher aus, als im November 2016 vorsichtig geplant. Einen wichtigen Einfluss hatten hierbei wiederum die sehr niedrigen Darlehenszinsen. Außerdem fallen die Instandhaltungsaufwendungen geringer als geplant aus. Dies liegt vor allem daran, dass der Anteil der aufwandswirksamen Ausgaben für die Modernisierungen in Norderstedt und auch in Langenhorn tatsächlich geringer ist, als kalkuliert. Außerdem ist zu beobachten, dass eine kurzfris-

tige Vergabe von größeren Instandhaltungsmaßnahmen auf Grund der hohen Kapazitätsauslastungen der Handwerksfirmen derzeit nur bedingt möglich ist.

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

2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	380.261,1	95,1	371.809,4	95,2	8.451,7
Umlaufvermögen	19.437,2	4,9	18.799,5	4,8	637,7
Bilanzsumme	399.698,3	100,0	390.608,9	100,0	9.089,4

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	108.518,0	27,1	100.030,3	25,6	8.487,7
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	15.972,6	4,0	14.931,4	3,8	1.041,2
Verbindlichkeiten	255.247,5	63,9	256.703,1	65,7	-1.455,6
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	19.960,2	5,0	18.944,1	4,9	1.016,1
Bilanzsumme	399.698,3	100,0	390.608,9	100,0	9.089,4

Das Anlagevermögen beträgt 95,1 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 8,5 Mio. Euro zu. Davon entfallen 7,9 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,6 Mio. Euro und 2,2 Mio. Euro auf den Nettozugang bei den Geschäftsguthaben. Die

Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,3 % gesteigener Bilanzsumme 27,1 % (Vorjahr: 25,6 %).

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 % weitere Liquidität geschöpft wird.

Es stehen ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie für Neuinvestitionen zur Verfügung.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) betrug im Geschäftsjahr 2,9 % gegenüber 3,2 % im Vorjahr.

Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 14,7 % (Vorjahr 16,9 %) und der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete 33,5 % (Vorjahr 37,0 %).

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

Unsere gute Kapitalstruktur und die nach wie vor günstigen finanziellen Rahmenbedingungen ermöglichen langfristige Finanzierungen zu attraktiven Konditionen. Die im Rahmen unseres Beleihungsmanagements gewonnenen Informationen unterstützen dies nachhaltig.

Die Deutsche Bundesbank attestiert uns die „Notenbankfähigkeit“ regelmäßig; zuletzt mit Schreiben vom 02.06.2017 bis zum 02.06.2018.

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	2017	2016
	T€	T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss	+ 7.858,4	+ 5.777,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 10.095,9	+ 9.640,0
Veränderung langfristiger Rückstellungen	+ 1.041,2	+ 1.151,7
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Saldo)	+ 31,8	+ 14,1
Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen	+ 0,0	- 184,1
CASHFLOW NACH DVFA/SG 1)	+ 19.027,3	+ 16.399,1
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	- 396,9	+ 807,0
Veränderung sonstiger Aktiva	- 16,9	+ 319,6
Veränderung sonstiger Passiva	+ 1.513,2	- 624,3
Beteiligungserträge u. Ä.	- 120,0	- 102,6
Zinsaufwendungen für Darlehen u. Ä.	+ 7.152,7	+ 8.050,4
Zuzahlungen für Modernisierungen	- 93,3	- 96,3
Ertragsteueraufwand	+ 38,3	+ 158,4
Ertragsteuerzahlungen	- 254,9	- 47,2
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	+ 26.849,5	+ 24.864,1
II. INVESTITIONSBEREICH		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 3,7	+ 0,4
Ausgaben für		
Modernisierung / Neubau vor Abzug von Zuschüssen	- 18.544,6	- 15.191,2
Erwerb Erbbaurechte	+ 0,0	- 7.227,5
sonstiger Grunderwerb	- 42,8	- 1.682,0
Ausstattungsgegenstände u. Ä.	- 206,9	- 670,2
Beteiligungserträge u. Ä.	+ 120,0	+ 102,6
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 18.670,6	- 24.667,9
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Fremdmittel		
Valutierung von Darlehen für Modernisierung/Neubau	+ 10.000,0	+ 11.388,3
Refinanzierung von Rückzahlungen/Umschuldungen	+ 0,0	+ 16.744,9
Rückzahlung von Darlehen/Umschuldungen	- 2.291,2	- 14.072,1
planmäßige Tilgung von Darlehen	- 9.164,4	- 9.617,1
Zinsaufwendungen für Darlehen u. Ä.	- 7.152,7	- 8.050,4
Veränderung der Geschäftsguthaben	+ 2.205,1	+ 2.390,6
Auszahlung von Dividende 2016/2015	- 1.575,8	- 1.483,9
Zuschüsse für Modernisierung und Neubau	+ 211,2	+ 632,6
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 93,3	+ 96,3
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	- 7.674,5	- 1.970,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 504,4	- 1.774,6
IV. FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	+ 504,4	- 1.774,6
Finanzmittelfonds am 31.12.2016 / 31.12.2015	+ 5.999,6	+ 7.774,2
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.2017 / 31.12.2016	+ 6.504,0	+ 5.999,6

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

Der Cashflow wird im Wesentlichen bestimmt durch den Jahresüberschuss zuzüglich den Abschreibungen. Unter Berücksichtigung von Zinsen und Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit 10.532,3 Tsd. Euro in 2017 gegenüber 7.196,6 Tsd. Euro 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 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 energetischen Modernisierungen weiter fort. Weitere Neubaulprojekte befinden sich in der Vorbereitung. Die Finanzierung ist durch eingebrachte Grundstücke, Fremdmittel und Eigengeld gesichert.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung wurde vom Vorstand aufgrund der besonderen, niedrigen Zinssituation beschlossen, den Neuerwerb von weiteren freiwilligen Geschäftsanteilen vom 01.01.2018 an für zunächst drei Jahre auf sechs Anteile je Mitglied zu beschränken.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017	2016	Veränderung
	T €	T €	T €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	8.535,8	7.335,1	1.200,7
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung	-466,8	-154,7	-312,1
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	0,0	8,0	-8,0
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	71,5	-41,0	112,5
Finanzergebnis	-436,5	-452,2	15,7
Neutrales Ergebnis	192,7	-759,4	952,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38,3	-158,4	120,1
Jahresüberschuss	7.858,4	5.777,4	2.081,0

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 vor allem aus gestiegenen Mieterträgen – auch wegen der Erstvermietung des IV. Bauabschnitts in Ohlsdorf – sowie aus gesunkenen Zinsaufwendungen und niedrigeren Aufwendungen für Instandhaltung. Erhöht haben sich im Vergleich zum Vorjahr neben den Abschreibungen vor allem die

Verwaltungskosten. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung** ist geprägt durch Abbruchkosten. Das **Finanzergebnis** wird bestimmt durch Beteiligungserträge sowie durch Zinseffekte im Zusammenhang mit Rückstellungen und Forderungen. Im **Neutralen Ergebnis** sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten; im Vorjahr wirkte sich hier die Erhöhung des bewertungsrelevanten Parameters Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung bei den Pensionsrückstellungen belastend aus.

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.

Durch die immer noch niedrige Zinssituation drängen Investoren weiter ungebremst auf den Immobilienmarkt. Die Kosten für Grundstücke, für Baumaterialien und Bauleistungen steigen auf Grund der hohen Kapazitätsauslastungen weiter. Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren bleibt daher herausfordernd.

Bei unserem in Vorbereitung befindlichen Neubauvorhaben im Baakenhafen in der HafenCity haben umfangreiche Auflagen die Realisierung erschwert. Die Baugenehmigung liegt vor und der Grundstückskauf soll in Kürze erfolgen. Inzwischen schreitet die Ausführungsplanung weiter fort.

Wir rechnen für 2018 mit Sollmieten von 48,7 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 7,4 Mio. Euro

und planen die Instandhaltungsaufwendungen mit 16,2 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,3 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 21. November 2017 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2018 bis 2022, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird.

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

Hamburg, den 6. März 2018

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-
Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld



Speeth

JAHRESABSCHLUSS 2017

Bilanz zum 31.12.2017	50
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	52
Anhang des Jahresabschlusses 2017	53

Bilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		133.003,04	162.664,50
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	363.195.295,66		356.470.202,33
2. Technische Anlagen und Maschinen	103.676,79		145.530,63
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	759.310,18		913.927,06
4. Anlagen im Bau	13.080.593,52		11.277.928,01
5. Bauvorbereitungskosten	2.938.731,73	380.077.607,88	2.788.640,30
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
Anlagevermögen insgesamt		380.261.130,92	371.809.412,83
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		10.923.740,45	10.682.794,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	203.417,31		227.446,80
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		13.625,08
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		30.310,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.606.425,11	1.809.842,42	1.715.355,11
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.503.992,99	5.999.594,45
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		199.630,77	130.341,95
Bilanzsumme		399.698.337,55	390.608.880,59

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	513.300,00		555.476,91
2. der verbleibenden Mitglieder	44.196.314,71		42.026.218,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 645,04 € (Vorjahr: 3.554,04 €)	218.850,00	44.928.464,71	141.625,29
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 790.000,00 € (Vorjahr: 580.000,00 €)	9.491.000,00		8.701.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.100.000,00 € (Vorjahr: 2.300.000,00 €)	28.500.000,00		25.400.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.321.531,43 € (Vorjahr: 221.847,72 €)	21.630.125,69	59.621.125,69	20.308.594,26
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	7.858.378,83		5.777.351,20
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	3.890.000,00	3.968.378,83	2.880.000,00
Eigenkapital insgesamt	108.517.969,23		100.030.266,34
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.972.558,00		14.931.384,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.792.476,00	18.765.034,00	3.189.368,42
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220.563.197,01		220.900.070,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.690.623,81		35.866.739,62
3. Erhaltene Anzahlungen	12.994.109,06		12.763.847,05
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	380.681,37		328.599,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.498.967,15		2.124.158,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr: 172.152,98 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.511,27 € (Vorjahr: 14.281,08 €)	118.134,66	272.245.713,06	293.763,99
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		169.621,26	180.682,18
Bilanzsumme	399.698.337,55		390.608.880,59

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.806.065,64		60.951.579,53
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		27.216,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.070,13	61.840.135,77	47.413,51
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		240.946,21	-154.452,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		255.847,13	185.365,46
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.014.388,46	1.010.072,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.732.178,63		25.542.811,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.872,87	24.736.051,50	9.746,41
Rohergebnis		38.615.266,07	36.514.636,62
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.548.880,96		5.234.321,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.319.143,73 € (Vorjahr: 1.264.601,94 €)	2.373.761,02	7.922.641,98	2.279.796,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.095.938,77	9.639.995,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.307.561,32	3.126.730,94
9. Erträge aus Beteiligungen		119.597,61	99.669,34
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51.345,27	68.362,19
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 601.739,00 € (Vorjahr: 615.068,30 €)		7.754.347,33	8.665.504,31
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		38.339,67	158.364,35
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		9.667.379,88	7.577.955,54
14. Sonstige Steuern		1.809.001,05	1.800.604,34
15. Jahresüberschuss		7.858.378,83	5.777.351,20
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.890.000,00	2.880.000,00
17. Bilanzgewinn		3.968.378,83	2.897.351,20

Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2017

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.

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. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind dazu gewährte Zuschüsse abgesetzt.

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 2017 betrifft dies unsere modernisierten Objekte in Norderstedt und Langenhorn. 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 5.828 Tsd. Euro. Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,450 %) mit insgesamt 1.881 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 unverändert mit 2,0 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,71 % zum 30.11.2017 zugrunde gelegt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Der ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB beläuft sich auf 2.331 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 und für Mitarbeiter-Jubiläen unverändert 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

ANLAGEVERMÖGEN	01.01.2017	ZUGANG	UMBUCHUNGEN	ABGANG	31.12.2017
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	656.909,57	61.440,89	0,00	-8.115,09	710.235,37
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	603.748.673,64	5.032.888,19	11.390.532,01	-1.620.759,20	618.551.334,64
Technische Anlagen und Maschinen	852.687,47	4.176,29	0,00	-13.372,27	843.491,49
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.138.347,23	141.326,89	0,00	-154.719,71	2.124.954,41
Anlagen im Bau	11.277.928,01	11.351.383,12	-9.548.717,61	0,00	13.080.593,52
Bauvorbereitungskosten	2.788.640,30	1.991.905,83	-1.841.814,40	0,00	2.938.731,73
	620.806.276,65	18.521.680,32	0,00	-1.788.851,18	637.539.105,79
FINANZANLAGEN					
Beteiligungen	50.520,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	621.513.706,22	18.583.121,21	0,00	-1.796.966,27	638.299.861,16

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert hauptsächlich aus nachträglichen Herstellungskosten.

Der Ausweis unter den **Beteiligungen** betrifft im Wesentlichen die Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH (GBS) mit Sitz in Hamburg. Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 250.000,00 Euro zum 31.12.2016. Unser Anteil beträgt 20 % gleich 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 343.461,50 Euro am 31.12.2016. Im Jahr 2016 entstand ein Jahresüberschuss von 9.730,99 Euro.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** beinhalten fast 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 17 Tsd. Euro.

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 960 Tsd. Euro enthalten. Des Weiteren bestehen sonstige Forderungen in Höhe von 4 Tsd. Euro mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

| Abschreibungen

	KUMULIERT 01.01.2017	IM GESCHÄFTSJAHR	AUF ABGANG	KUMULIERT 31.12.2017	BUCHWERT 31.12.2016	BUCHWERT 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€
	494.245,07	90.894,53	-7.907,27	577.232,33	162.664,50	133.003,04
	247.278.471,31	9.666.767,83	-1.589.200,16	255.356.038,98	356.470.202,33	363.195.295,66
	707.156,84	46.030,13	-13.372,27	739.814,70	145.530,63	103.676,79
	1.224.420,17	292.246,28	-151.022,22	1.365.644,23	913.927,06	759.310,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	11.277.928,01	13.080.593,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.788.640,30	2.938.731,73
	249.210.048,32	10.005.044,24	-1.753.594,65	257.461.497,91	371.596.228,33	380.077.607,88
	0,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00	50.520,00
	249.704.293,39	10.095.938,77	-1.761.501,92	258.038.730,24	371.809.412,83	380.261.130,92

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

	T€
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	1.354
Mitarbeiter-Jubiläen	457
Altersteilzeit-Vereinbarungen	405
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	516
Unterlassene Instandhaltung	60

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte ergeben sich aus folgendem Verbindlichkeiten-Spiegel (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	220.563.197,01 (220.900.070,56)	7.968.272,99 (8.429.304,41)	33.361.701,21 (32.758.006,43)	179.233.222,81 (179.712.759,72)	220.563.197,01 ¹⁾ (220.900.070,56) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.690.623,81 (35.866.739,62)	1.064.340,06 (1.025.795,99)	4.553.026,31 (4.425.349,79)	29.073.257,44 (30.415.593,84)	33.623.435,12 ¹⁾ (34.776.266,27) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	12.994.109,06 (12.763.847,05)	12.994.109,06 (12.763.847,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	380.681,37 (328.599,84)	380.681,37 (328.599,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.498.967,15 (2.124.158,59)	3.498.967,15 (2.124.158,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	118.134,66 (293.763,99)	118.134,66 (293.763,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG	272.245.713,06 (272.277.179,65)	26.024.505,29 (24.965.469,87)	37.914.727,52 (37.183.356,22)	208.306.480,25 (210.128.353,56)	254.186.632,13 (255.676.336,83)

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

C Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen insbesondere auch 12,9 Mio. Euro abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

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

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	T €
Auflösung Pensionsrückstellungen	99
Auflösung sonstige Rückstellungen	70
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	T €
Abbruchkosten	426

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.

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

2. Es bestehen nicht in der Bilanz auszuweisende oder zu vermerkende finanzielle Verpflichtungen aus Bauleistungen u. Ä. von rd. 20 Mio. Euro. Den Verpflichtungen stehen fest zugesagte Fremdmittel bzw. Eigenmittel gegenüber.

Außerdem bestehen Leasingverträge für ca. 30 Kraftfahrzeuge.

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

	VOLLBESCHÄFTIGTE		TEILZEITBESCHÄFTIGTE	
Kaufmännische Mitarbeiter	43	(45)	13	(13)
Technische Mitarbeiter	12	(12)	1	(1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	29	(29)	1	(1)
Sonstige nebenamtlich tätige Mitarbeiter	-	(-)	1	(2)
	84	(86)	16	(17)

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

4. Mitgliederbewegung 2017

ANFANG	ZUGANG	ABGANG	ENDE
14.652	322	276	14.698

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	2.170.096,03
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€	27.600,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	8.818.800,00

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)
Thomas Speeth; ab 01.04.2017
Dirk Göttsche; bis 20.02.2017

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Arne Brüggmann (Vorsitzer ab 10.10.2017)
Reinhard Stöppler (bis 17.11.2017; Vorsitzer bis 10.10.2017)
Martina Bosselmann (bis 22.11.2017; stellv. Vorsitzerin ab 10.10.2017 bis 22.11.2017)
Dietmar Hamm (bis 16.11.2017; stellv. Vorsitzer bis 10.10.2017)
Dirk Burmester
Hilbert Hinz
Carsten Niedermeyer (ab 29.05.2017)
Mario Rogalski (bis 29.05.2017)
Silke Steinig (ab 29.05.2017)
Oliver Thiele-Lorenzen (bis 29.05.2017)
Dierk Vietheer

Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2017	€	7.858.378,83
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	790.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	3.100.000,00
BILANZGEWINN 2017	€	3.968.378,83

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.679.783,47
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	2.288.595,36

Hamburg, den 6. März 2018

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Alfeld



Speeth

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 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

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 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

Der Vorstand war im Prüfungszeitraum nicht satzungsgemäß besetzt. Die Nachbesetzung des Vorstands, dem laut § 22 Abs. 1 der Satzung mindestens zwei Personen angehören, erfolgte am 23.03.2017 zum 01.04.2017, sodass der Vorstand vom 20.02.2017 bis 31.03.2017 nicht satzungsgemäß besetzt war.

In 2018 war der Aufsichtsrat nach § 28 Abs. 3 Satzung in zwei Sitzungen nicht beschlussfähig, da nicht alle verbleibenden Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen teilgenommen haben.

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

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 01.01.2017 bis 31.12.2017 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-, Fi-

nanz- 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 10.04.2018

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: 17.05.2018

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.:
Stüve	Martin	29430
Grauert	Nicki	36433
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Seidel	Dieter	20250

4 - WILHELMSBURG

ohne Vertreter

5 - EIMSBÜTTEL I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Tackmann	Boris	22834
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
Hochsprung	Matthias	22848
Magath	Victoria	43468
Rathjen	Wilfried	44110
Lindow	Thomas	41005
Gerlach	Ruth	41230
Moritz	Miriam	41250
Ohle	Henning	30612
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Berger	Carsten	32896
Kind	Kirsten	44374
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
Wetzl	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
Rönne	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

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
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

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.:
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
Arik	Vedat	39758
Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
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.:
Daniel	Andreas	20959
Bräuner	Heino	12596
Uray	Marianne	44221
Linke	Ulrich	35635

32 - EILBEK II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Zach	Charlotte	14666
Nabel	Wolfgang	15509
Walda	Lydia	38632
Niemann	Hans-Joachim	17064
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
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.:
Lieckfeld	Christine	23952

Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Apel	Hans-Jochen	38026

40 - SCHWARZENBEK

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Wiese	Reinhard	11422

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

Stellvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Neumann	Rudolf	26000

99 - AUSWÄRTIGE MITGLIEDER

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Cordes	Ute	17609

Haberland	Marco	33529
-----------	-------	-------

Prahle	Thomas	29440
--------	--------	-------

Maaß	Jutta	15375
------	-------	-------

Lühning	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
--------	---------	-------

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
---------	--------	-------

Gluckert	Stefan	36060
----------	--------	-------

Lübke	Peter	34484
-------	-------	-------

Fascher-Wetzel	Catharina	22149
----------------	-----------	-------

Theuring	Gerhard	18480
----------	---------	-------

Drube	Stephan	32268
-------	---------	-------

Hoops	Manfred	17039
-------	---------	-------

Wohnungsbestand am 1. Januar 2018

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,22	8	7,57	15	9,93	22	12,29
2	5,56	9	7,91	16	10,27	23	12,62
3	5,89	10	8,25	17	10,60	24	12,96
4	6,23	11	8,58	18	10,94	25	13,30
5	6,56	12	8,92	19	11,28	26	13,63
6	6,90	13	9,26	20	11,61	27	13,97
7	7,24	14	9,59	21	11,95	28	14,31

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															
Dehnhaide 5-25	78	27	–	36	–	–	15	–	–	–	7	ja	–		
Dehnhaide 5-19, 25	19	8	–	10	–	–	1	–	–	–	7	nein	ja		
VE 12 HEINRICH-GROSS-HOF															
Kraepelinweg 25-33, Pinelsweg 9+11, Reyesweg 24-32	127	9	–	88	19	–	11	–	–	–	6	ja	–		
22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)															
VE 9 BACHSTRASSE															
Bachstraße 59-69b	116	7	1	64	12	3	29	–	–	–	7	ja	–		
VE 91 BACHSTRASSE 71															
Bachstraße 71	4	–	–	4	–	–	–	–	–	–	14	ja	–		
21033 HAMBURG (BERGEDORF)															
VE 44 BERGEDORF-WEST															
Friedrich-Frank-Bogen 82-88, Fockenweide 1-33	208	16	–	24	2	–	130	20	16	–	6	ja	–		

Wohnanlagen PLZ, Ort (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														
Schlegelweg 9a-d, 11a-d, Rückertstraße 29-35, Eilbeker Weg 192-196	128	–	–	62	22	–	44	–	–	–	8	ja	–	
Schlegelweg 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	–
VE 89	BUEKWEG IV													
	Böckelweg 7, Buekweg 10, 10a-e Zwanckweg 8,10	52	–	–	17	12	–	9	3	6	5	17	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, 4	34	–	–	–	5	–	24	–	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, Rüsterweg 1-7	102	-	-	11	1	-	84	-	6	-	8	ja	-	
VE 800 SELLMANN														
Platanenweg 2	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	8	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	8.873	485	279	3.261	1.048	194	2.719	496	358	33				

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



HAMBURG

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT

