



Modernes Wohnen  
aus Tradition

**GESCHÄFTSBERICHT**  
2021

**SCHIFFSZIMMERER  
GENOSSENSCHAFT**



JETZT  
ONLINE  
VERFÜGBAR



**Unser Geschäftsbericht**  
Ab jetzt für Sie online verfügbar unter  
[www.schiffszimmerer.de](http://www.schiffszimmerer.de)



## DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### Vertreterversammlung

(Stand 31.05.2022)

203 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreterinnen und Vertreter  
Amtszeit: 2020–2025

### Vorstand

#### Matthias Saß

geprüfter Bilanzbuchhalter (IHK)  
Immobilienfachwirt (IHK)

#### Thomas Speeth

Diplom-Ingenieur (Architekt)  
Immobilienkaufmann (EBZ)

### Prokurist

#### Holger Müller

Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
(Prokurist bis 31.05.2021)

### Aufsichtsrat

Vorsitzer

#### Arne Brüggmann

Bankkaufmann  
Amtszeit: 2019–2022

stv. Vorsitzender

#### Oliver Thiele-Lorenzen

Geschäftsführer  
Amtszeit: 2021–2024

#### Beate Böttcher

Rechtspflegerin  
Amtszeit: 2018–2021  
(Aufsichtsratsmitglied bis 03.06.2021)

#### Eberhard Brandt

Diplom-Ingenieur  
Amtszeit: 2018–2021  
(Aufsichtsratsmitglied bis 03.06.2021)

#### Dirk Burmester

Diplom-Ingenieur  
Amtszeit: 2020–2023

#### Meike Grimm

Diplom-Kauffrau  
Amtszeit: 2021–2024  
(Aufsichtsratsmitglied ab 03.06.2021)

#### Dan Stieper

Betriebswirt M.Sc.  
Amtszeit: 2020–2023

#### Thomas Studemund

Malermeister  
Amtszeit: 2021–2024  
(Aufsichtsratsmitglied ab 03.06.2021)

#### Dierk Vietheer

Polizeibeamter i. R.  
Amtszeit: 2020–2023

#### Anita Winkler-Bondartschuk

Volljuristin  
Amtszeit: 2019–2022

#### Birgit Wahrenburg-Jähne

Diplom-Volkswirtin  
Amtszeit: 2019–2022

# DIE SCHIFFSZIMMERER- GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Schiffszimmerer in Zahlen –  
Highlights 2021



## 1.837

1.837 Mitglieder haben schon unseren Newsletter abonniert. Sie möchten auch auf dem Laufenden bleiben? Dann melden Sie sich jetzt an!



## 4,5 Mio.

4,5 Mio. Euro haben wir in die energetische Modernisierung unseres Wohnungsbestands investiert.



## 8.383

8.383 unserer 9.083 Wohnungen gelten bei Bezug von „Hartz IV“ als angemessene Unterkunft.



## 7,40 Euro

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 7,40 Euro pro m<sup>2</sup> liegen wir weit unter dem aktuellen Mietenspiegel von 9,29 Euro pro m<sup>2</sup>.



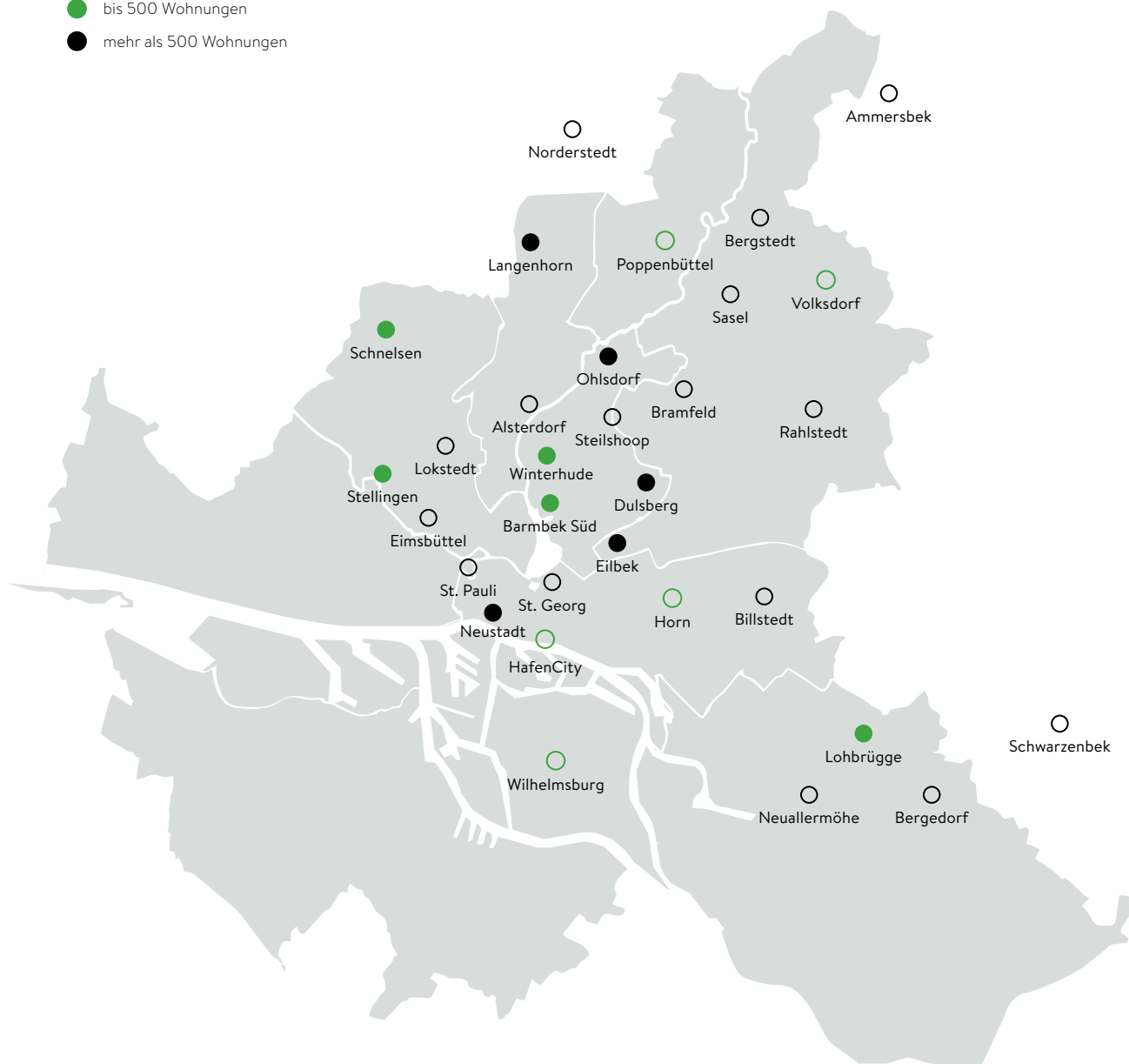
## 113

113 Neubauwohnungen haben wir im vergangenen Jahr fertiggestellt und an unsere Mitglieder übergeben. Diese befinden sich in Sasel, Poppenbüttel und Ohlsdorf.

## Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Legende:

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



|             |     |              |     |              |     |              |     |
|-------------|-----|--------------|-----|--------------|-----|--------------|-----|
| AMMERSBEK   | 219 | EILBEK       | 624 | NEUSTADT     | 723 | STELLSHOOP   | 156 |
| ALSTERDORF  | 203 | EIMSBÜTTEL   | 209 | OHLSDORF     | 823 | STELLINGEN   | 461 |
| BARMBEK-SÜD | 344 | HAFENCITY    | 92  | POPPENBÜTTEL | 77  | VOLKSDORF    | 40  |
| BERGEDORF   | 208 | HORN         | 27  | RAHLSTEDT    | 207 | WILHELMSBURG | 100 |
| BERGSTEDT   | 136 | LANGENHORN   | 814 | ST. GEORG    | 101 | WINTERHUDE   | 411 |
| BILLSTEDT   | 180 | LOHBRÜGGE    | 434 | ST. PAULI    | 133 | NORDERSTEDT  | 260 |
| BRAMFELD    | 163 | LOKSTEDT     | 242 | SASEL        | 247 | SCHWARZENBEK | 102 |
| DULSBERG    | 700 | NEUALLERMÖHE | 250 | SCHNELSEN    | 397 |              |     |

Stand: 01.01.2022

| UNTERNEHMENSKENNZAHLEN                                 |                  | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|--|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| MITGLIEDER   |                  | 14.893  | 14.836  | 14.737  | 14.719  | 14.698  |
| BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN                              |                  | 9.083   | 9.043   | 8.911   | 8.944   | 8.873   |
| SONSTIGE OBJEKTE WIE LÄDEN, GARAGEN USW.               |                  | 4.226   | 4.177   | 4.100   | 4.068   | 4.058   |
| FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN                        |                  | 113     | 134     | 61      | 71      | 52      |
| ENERGETISCH MODERNISIERTE WOHNUNGEN                    |                  | 150     | 96      | 40      | 78      | 120     |
| WOHNUNGEN MIT KÜCHE-/BAD-MODERNISIERUNGEN              |                  | 183     | 166     | 239     | 193     | 212     |
| INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG/-SETZUNG               | T €              | 18.978  | 17.459  | 16.342  | 16.374  | 14.394  |
| INVESTITIONEN IN ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND UMBAU | T €              | 4.461   | 3.743   | 2.420   | 3.761   | 4.194   |
| INVESTITIONEN IN NEUBAU UND GRUNDSTÜCKSERWERB          | T €              | 7.447   | 36.119  | 24.239  | 25.145  | 14.182  |
| FLUKTUATIONSQUOTE                                      | %                | 6,7     | 7,3     | 7,8     | 7,2     | 7,5     |
| Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (PREISFREIER BESTAND)       | €/m <sup>2</sup> | 7,40    | 7,23    | 7,21    | 7,12    | 6,92    |
| Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (GESAMTBESTAND)             | €/m <sup>2</sup> | 7,32    | 7,15    | 7,04    | 6,94    | 6,77    |
| BETRIEBSKOSTEN MTL.                                    | €/m <sup>2</sup> | 1,72 *  | 1,97    | 2,07    | 1,81    | 1,91    |
| BILANZSUMME  | T €              | 471.628 | 464.566 | 432.767 | 422.045 | 399.698 |
| GESCHÄFTSGUTHABEN                                      | T €              | 46.587  | 46.185  | 45.582  | 45.252  | 44.928  |
| RÜCKLAGEN  | T €              | 78.651  | 73.469  | 68.844  | 64.780  | 59.621  |
| UMSATZERLÖSE DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG                   | T €              | 66.103  | 65.664  | 65.275  | 61.954  | 61.806  |
| JAHRESÜBERSCHUSS                                       | T €              | 6.997   | 7.534   | 5.772   | 5.821   | 7.858   |
| CASHFLOW NACH DVFA/SG                                  | T €              | 19.702  | 19.531  | 18.290  | 17.840  | 19.027  |
| EIGENKAPITALQUOTE                                      | %                | 27,4    | 26,6    | 27,1    | 26,8    | 27,1    |
| MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER                       | Ø p.a.           | 105     | 101     | 101     | 100     | 100     |
| AUSZUBILDENDE  | Ø p.a.           | 6       | 6       | 5       | 4       | 5       |
| Ø-ALTER WOHNUNGSVERSORGTER MITGLIEDER                  | Jahre            | 53,7    | 53,7    | 53,7    | 53,6    | 53,3    |

\* Die Vorjahreswerte sind nicht vergleichbar. Das steht im Zusammenhang mit der Umstellung der Abrechnungszeiträume auf das Kalenderjahr.

# INHALT



Vorwort des  
Vorstands

**2**



Im Schatten des  
Wahrzeichens

**8**

**Bericht des Vorstands über  
das Geschäftsjahr 2021 17**

Wohnungsmarkt in Hamburg 18

Unsere Mitglieder 21

Unsere Vertreterinnen und Vertreter 24

Unser Vorstand und Aufsichtsrat 25

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 26

Unsere Wohnanlagen 28

**Bericht des Aufsichtsrats  
über das Geschäftsjahr 2021 33**

**Lagebericht 2021 37**

Allgemeine wirtschaftliche Lage 38

Grundlagen des Unternehmens  
und Geschäftsverlauf 40

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 42

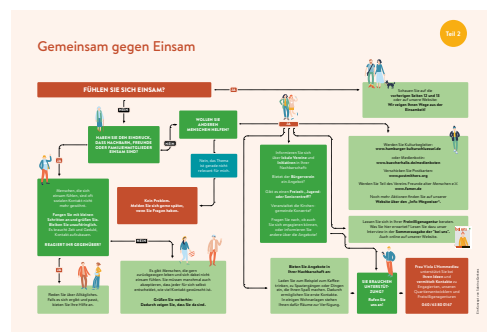
Chancen- und Risikobericht 46

Prognosebericht 48



Die Hamburger Neustadt  
entdecken – op Platt

**4**



**Gemeinsam gegen  
Einsam**

**12**

**Jahresabschluss 2021 51**

Bilanz zum 31. Dezember 2021 52

Gewinn- und Verlustrechnung 2021 54

Anhang des Jahresabschlusses 2021 55

Gewinnverwendungsvorschlag 63

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie  
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks  
und Schlussbemerkung 64

Vertreterverzeichnis 2020 – 2025 70

Wohnungsbestand am 1. Januar 2022 76

# VORWORT DES VORSTANDS



Thomas Speeth und Matthias Saß

Liebe Leserinnen und Leser,

in drei Jahren wird unsere Genossenschaft 150 Jahre alt. Im Laufe ihrer Geschichte haben die Schiffszimmerer politische Veränderungen, Kriege und gesellschaftlichen Wandel erlebt. Die letzten Jahrzehnte sind für unsere Genossenschaft weitgehend stabil verlaufen, ohne tiefgreifende Einflüsse von außen. Der Beginn der Corona-Pandemie vor zweieinhalb Jahren markierte einen Umbruch. Zunächst schienen die Auswirkungen überschaubar, da unsere Genossenschaft keinen finanziellen oder gar menschlichen Schaden erlitt. Die Pandemie hat uns veranlasst, manche Dinge einfach anzupacken. So haben wir das mobile Arbeiten in unserem Unternehmen eingeführt und unsere Vertreterversammlung zum ersten Mal erfolgreich über ein virtuelles Format veranstaltet.

Viel erheblicher sind die Folgen der Pandemie, die wir heute zu spüren bekommen, obwohl wir weitgehend zur Normalität zurückgekehrt sind.

Heute beschäftigen uns Lieferengpässe und ein Mangel an Materialien, wie wir sie noch nicht erlebt haben. An allen Stellen fehlen handwerklich gut ausgebildete Fachkräfte, was bedeutet, dass Handwerksfirmen Aufträge teilweise nicht mehr annehmen können. Die Preise für Materialien steigen täglich. Bitumenbahnen für Dachabdichtungen sind nicht verfügbar, der Preis für Stahlblech ist von 1,20 Euro pro Kilo auf 2,20 Euro pro Kilo angestiegen. Rohbauarbeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 14,6 Prozent verteuert. Lagen die Baukosten vor einem Jahr im Durchschnitt noch bei ca. 4.000 Euro pro Quadratmeter, so können wir diesen Preis im Neubau nicht mehr halten.



Hinzu kommt der Krieg Russlands in der Ukraine. Waren die Energiepreise ohnehin schon hoch, um die bis zum Jahr 2045 angestrebte Energiewende zu finanzieren, verteuern sie sich nun rasant weiter. Einerseits weil die Wirtschaftsleistung nach der Pandemie wieder gestiegen ist und mehr Rohstoffe benötigt, andererseits weil Gaslieferungen aus Russland umstritten sind, ein Großteil unserer Lieferungen bislang aber genau von dort kommt. Auch gut 30 Prozent des in Deutschland für den Bau benötigten Stahls kommt aus der Ukraine und aus Russland.

Derzeit liegt die Inflationsrate bei fast acht Prozent. Da sich der Fachkräftemangel und die Materialknappheit nicht kurzfristig lösen lassen, gehen wir aktuell von Kostensteigerungen von bis zu 20 Prozent für unsere Bauprojekte aus. Neben dem Neubau sind auch die energetische Modernisierung und unsere Instandhaltungsarbeiten betroffen. Wir werden zwangsläufig mehr Geld ausgeben müssen, wenn wir unseren Wohnungsbestand weiterhin auf einem guten Niveau halten möchten.

Um die Inflation auszubremsen, hat die Notenbank in den USA den Leitzins bereits angehoben. Dies setzt auch den Finanzmarkt in Europa unter Druck, was sich an derzeit schnell ansteigenden Zinsen für Baudarlehen zeigt. Innerhalb der letzten zwölf Monate hat sich der zu zahlende Zins bei einer Neuaufnahme von Darlehen mehr als verdoppelt. Mittelfristig wirkt sich dies auch auf die Ergebnislage unserer Genossenschaft aus.

Gemeinsam mit der gesamten Hamburger Wohnungswirtschaft haben wir in den vergangenen Monaten versucht, so viel wie möglich zu helfen und die zu uns geflüchteten Menschen mit Wohnungen zu versorgen. Dabei darf niemand von uns vergessen, dass die Menschen aus der Ukraine zu denjenigen hinzukommen, die ebenfalls geflüchtet sind und schon seit vielen Jahren in den Notunterkünften unserer Stadt auf eine Wohnung warten. In Hamburg gab es

auch vor dem Krieg in der Ukraine schon rund 14.000 Haushalte, die als vordringlich wohnungssuchend galten.

Mit Blick auf das vergangene Jahr gibt es jedoch auch erfreuliche Dinge zu berichten. So konnten wir unsere Gemeinschaftsräume und Quartierstreffs wieder öffnen, nachdem die Corona-Maßnahmen weitestgehend abgeschafft sind. Endlich können unsere Mitglieder die neuen Räume in Sasel, im Baakenhafen und der Dehnhaid nutzen. In Langenhorn und Mümmelmannsberg renovieren wir unsere Gemeinschaftsräume derzeit, damit sich unsere Mitglieder dort auch wieder zum gemütlichen Beisammensein treffen können. Und in Wohnanlagen, wo wir nicht über Quartierstreffs verfügen, mieten wir Räume an, zum Beispiel über die örtlichen Kirchengemeinden. Wir alle wissen, dass gemeinsame Erlebnisse wichtig sind, um Vereinsamung entgegenzuwirken und damit sich unsere Mitglieder als Teil unserer Genossenschaft fühlen.

**Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen unseren Mitgliedern, die sich im Rahmen eines Vertreteramts oder häufig auch einfach so, freiwillig für unsere Genossenschaft engagieren und anderen Menschen dadurch Halt geben.**

**Und natürlich gilt unser Dank auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und unserem Betriebsrat. Sie alle zusammen leisten täglich ihren Beitrag, damit unsere Mitglieder gerne bei den Schiffszimmerern wohnen.**

**Hamburg, im Juni 2022**



**Thomas Speeth**



**Matthias Saß**



MEMEL-  
HAUS



Een alleen stüürt,  
Keen Noot,  
aver to hoop  
slaat wi den Düvel  
doot



# Die Hamburger Neustadt entdecken – op Platt

„Vigeliensch heißt knifflig. Die Bedeutung geht auf das plattdeutsche Wort für Geige Vigelien zurück. Und Geige lernen ist knifflig. Genau das liebe ich an dieser Sprache, sie ist so schön bildhaft“, berichtet Schiffszimmerer-Mitglied Wiebke Colmorgen.

Sie wohnt in einer unserer Wohnanlagen in der Hamburger Neustadt. Die Schiffszimmerer fand sie schon immer toll – nicht zuletzt aufgrund ihres historischen plattdeutschen Wahlspruches: „Een alleen stüürt keen Noot, aver to hoop slaat wi den Düvel doot!“. Er ziert auch die Fassade unserer Wohnanlage Memelhaus und formuliert auf Plattdeutsch, was seit der Gründung am 18. November 1875 die Grundlage genossenschaftlichen Handelns ist: „Einer allein kann Verhältnisse allgemeiner Notlage nicht wenden, aber gemeinsam ist man stark“.



Wiebke Colmorgen vor  
unserer Wohnanlage  
Memelhaus



Der plattdeutsche Wahlspruch der Schiffszimmerer „Een alleen stüürt keen Noot, aver to hoop slaat wi den Düvel doot!“ ziert auch die Fassade unserer Wohnanlage Memelhaus und formuliert, was seit der Gründung am 18. November 1875 die Grundlage genossenschaftlichen Handelns ist: „Einer allein kann Verhältnisse allgemeiner Notlage nicht wenden, aber gemeinsam ist man stark“.

Seit nunmehr zehn Jahren setzt sich Wiebke Colmorgen für die Wiederbelebung des Niederdeutschen ein, das seit dem 17. Jahrhundert immer mehr aus der Gesellschaft verdrängt wurde. Nur noch die Menschen auf dem Land nutzen diese als Alltagssprache. Wiebke Colmorgen, die selbst auf dem Land mit Platt groß geworden ist, möchte auch Kindern in Hamburg ihre Herzenssprache auf spielerische Art und Weise näherbringen. Deswegen verfasst die Autorin und Sängerin Geschichten und Lieder op Platt, mit denen sie (Sing-)Lesungen an Grundschulen in ganz Hamburg gibt. Gerade ist ihr neues Hamburger Mit-Malbuch Hummel Hilde erschienen. Aber auch für Ältere dichtet und singt sie op Platt auf ihrer CD Plattplatte zusammen mit dem Musiker Hardy Kayser, mit dem sie auch schon ihr Kinderliederbuch Plattkinner geschrieben hat.

In der Neustadt gibt es viel Platt zu entdecken – zum Beispiel den Park Planten un Blumen, das Tüdelband-Denkmal, den Hummelbrunnen, im Michel und in der Niederdeutschen Bibliothek. Aber auch in anderen Stadtteilen finden Sie noch Platt: „Werfen Sie nur mal einen Blick auf die Straßennamen“, erklärt Wiebke Colmorgen.

#### Was die Neustadt und die Schiffszimmerer so besonders macht?

„Es ist wie ein Dorf in der Stadt“, erzählt sie. „Ich wohne schon sehr lange hier und kenne die ganze Nachbarschaft: Ich treffe beim Einkaufen, Spazieren oder Bummeln immer jemanden. Gern halten wir dann auch einen lütten Klöön-schnack. Eben wie auf dem Dorf.“ Sie begeistert die Bodenständigkeit, Hilfsbereitschaft und Herzlichkeit der Schiffszimmerer. Für sie ist es das originale Hamburg. Der besondere Charme entsteht durch die Mischung aus alten und neuen Wohnanlagen. Besonders gefällt ihr das Memelhaus mit dem plattdeutschen Spruch.

## Text-Auszug aus Hummel Hilde zum Wasserträger auf Platt:

Woans krigt se ehr'n Moors nu in de Hööch?  
Se is so swoor, dat Flegen maakt ehr Möh.  
Oooch, kleit mi an de Strümp!  
Hummel Hilde süht ut as'n dicken Klümp!  
Mal los, wi bringt ehr wedder op Kurs  
un roopt: „Hummel, Hummel!“  
Un denn se: „Moors, Moors!“



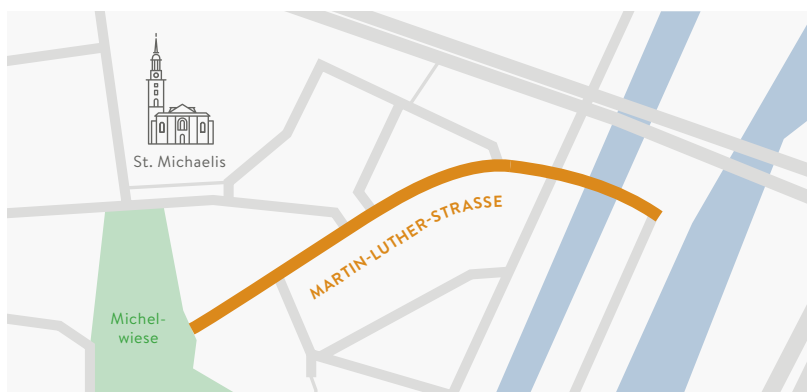
Das Denkmal des berühmten Hamburger Wasserträgers  
finden Sie direkt gegenüber vom Memelhaus.

HISTORISCH BETRACHTET:  
UNSERE WOHNANLAGE MARTIN-LUTHER-STRASSE

# Im Schatten des Wahrzeichens

Zwischen Alster und Elbe und mitten in Hamburg liegt die Neustadt. Dort befindet sich das bekannteste Stadtwahrzeichen Hamburgs – der Michel, von wo Sie einen 360 Grad Blick über die Stadt genießen können. In unmittelbarer Nachbarschaft zur evangelischen Hauptkirche Sankt Michaelis und der Michelwiese finden Sie unsere Wohnanlage Martin-Luther-Straße.

Die historische Entwicklung unserer Wohnanlage ist in vielerlei Hinsicht bemerkenswert und beruht auf zwei unterschiedlichen, miteinander verbundenen Geschichten: Der erste Gebäudekomplex wurde im Jahr der Hyperinflation 1923 fertiggestellt. Im Juli 1943 wurde er komplett zerstört und anschließend abgebrochen. Nach langwierigen Planungen bauten wir Anfang der 1950er Jahre am selben Ort neue Wohnungen, die noch heute erhalten sind. Die Grundsteinlegung jährte sich im Jahr 2022 zum siebzigsten Mal.





Der Blick auf den Michel

### 1919: Erwerb eines Bauplatzes an der Martin-Luther-Straße

Seit Ende des Ersten Weltkriegs drängten wir darauf, Neubauten für unsere wohnungssuchenden Mitglieder zu errichten. Wir erwarben Bauplätze und trafen die notwendigen Vorbereitungen. Auf städtische Baukostenzuschüsse warteten wir zunächst vergeblich. Hinzu kam Materialknappheit. Aus diesem Grund begannen wir erst Ende 1921/Anfang 1922 mit der Bebauung eines Platzes an der Martin-Luther-Straße, den wir schon 1919 erworben hatten. Die Fundierung erwies sich als problematisch: Die tragfähige Bodenschicht lag deutlich tiefer als erwartet. Alte Dunggruben und Brunnenschächte erschwerten die Arbeiten. Außerdem stiegen die Kosten infolge des Inflationsgeschehens 1923 in kaum fassbare Höhen: In der Bilanz wurde der Wert unserer Wohnanlage schließlich auf über 607 Billionen Mark veranschlagt!

### Die neue Schiffszimmerer-Geschäftsstelle

Dennoch gelang es uns, in der Martin-Luther-Straße sechs Häuser mit jeweils fünf Stockwerken, zwei Wohnungen je Etage und einem Kellergeschoss zu bauen. Fünf der Häuser gruppierten sich um einen zur Straße hin offenen Gartenplatz. Alle Wohnungen erhielten elektrisches Licht und Glocken sowie einen Vorratsbeziehungsweise Kohlenkeller oder einen geräumigen Dachbodenraum. Die Mieterinnen und Mieter des Erdgeschosses freuten sich darüber hinaus über einen eigenen kleinen Garten. Insgesamt bauten wir 54 Wohnungen sowie vier Geschäfte mit dazugehörigen Wohneinheiten. Im ersten Stock der Hausnummer 27 entstand zusätzlich für die nächsten 20 Jahre unsere neue Geschäftsstelle.





1922 – 1923: Grundstück der Geschäftsstelle, das 1943 komplett zerstört wurde

### Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg

Im Jahr 1943 zerstörten Fliegerbomben den Gebäudekomplex schwer. Wir verloren beinahe alle Geschäftsunterlagen. Ein Wiederaufbau der Gebäudesubstanz schien unmöglich. Aufgrund von Materialmangel bargen wir sogar Balken und Bretter aus den Ruinen, um damit andere beschädigte Wohnanlagen zu reparieren. Zu Kriegsende war der Komplex bis auf die Grundmauern zerstört.

### Hürden beim Wiederaufbau

Nicht nur unsere Wohnanlage, auch die umliegenden Gebäude wiesen starke Schäden auf. Die Stadt Hamburg entschied, das gesamte Gebiet neu zu ordnen und nach modernen städtebaulichen Gesichtspunkten wiederaufzubauen. Als wir 1950 unser 75. Gründungsjubiläum feierten, hing der Wiederaufbau der Gebäude aber immer noch in der Schwebe: Der neue Generalbebauungsplan sah vor, einen großen Teil der Trümmerfläche „für Grünzwecke“ auszuweisen. Zudem plante die Stadt eine Verlegung des an-

grenzenden Schaarsteinweges, wofür sie einen Teil unseres Grundstücks benötigte. Letztendlich erhielten wir die Baugenehmigung, mussten aber einen Teil des Geländes abtreten.

Der Untergrund bereitete uns beim Bau erneut Probleme: Die alten, tiefliegenden Fundamentreste stammten teilweise noch aus der Zeit vor dem Hamburger Brand von 1842. Im Zuge der Neugestaltung mussten wir sie unter erheblichem Kosteneinsatz beseitigen. An einigen Stellen gruben wir bis zu acht Meter tief, um auf gewachsenen Boden zu stoßen.

Bis 1953 entstanden 46 Neubauwohnungen und ein Polizeirevier. In den späten 1970er Jahren modernisierten wir diese Wohnungen und bauten isolierverglaste Fenster ein. 1980 wurde die Polizeiwache nicht mehr benötigt. Den Platz nutzten wir für vier größere Wohnanlagen. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss gestalteten wir barrierearm und passten diese an die Bedürfnisse von Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrern an.



## Neue Glocken für den Michel

In baulicher Hinsicht ist es in den vergangenen Jahrzehnten ruhig um unsere Wohnanlage in der Martin-Luther-Straße geworden. Das kann aber nicht für die Nachbarschaft gelten: Mit der Spendenaktion „So klingt Hamburg“ wurden im Herbst 2014 Gelder gesammelt, um damit die beiden fehlenden Uhrsclag-Glocken des Michel neu zu gießen. Diese waren im Ersten Weltkrieg für die Waffenproduktion eingeschmolzen worden. Vorher mussten jedoch die Stahlträger in der Kuppel erneuert werden. Schließlich wogen die beiden neuen Glocken über 2,5 Tonnen! Seit dem Frühjahr 2016 ist das Uhrsclagwerk wieder vollständig. Zu jeder Viertelstunde teilt das melodische Geläut unseren hiesigen Mitgliedern die aktuelle Uhrzeit mit. Das ist sicherlich oft hilfreich und unterhaltsam – an manch faulem Tag aber bestimmt auch lästig. Denn: Wer will schon immerzu an die Vergänglichkeit des Augenblicks erinnert werden?



Die gegenüberliegende Fassade Martin-Luther-Straße mit Durchgangsportal zur Winklerstraße vor 1943

## Sie wollen noch mehr Wohnanlagenportraits lesen?

Abonnieren Sie jetzt unseren Newsletter. In diesem halten wir Sie etwa einmal im Monat über aktuelle Projekte sowie Veranstaltungen auf dem Laufenden und stellen monatlich eine andere Wohnanlage vor.

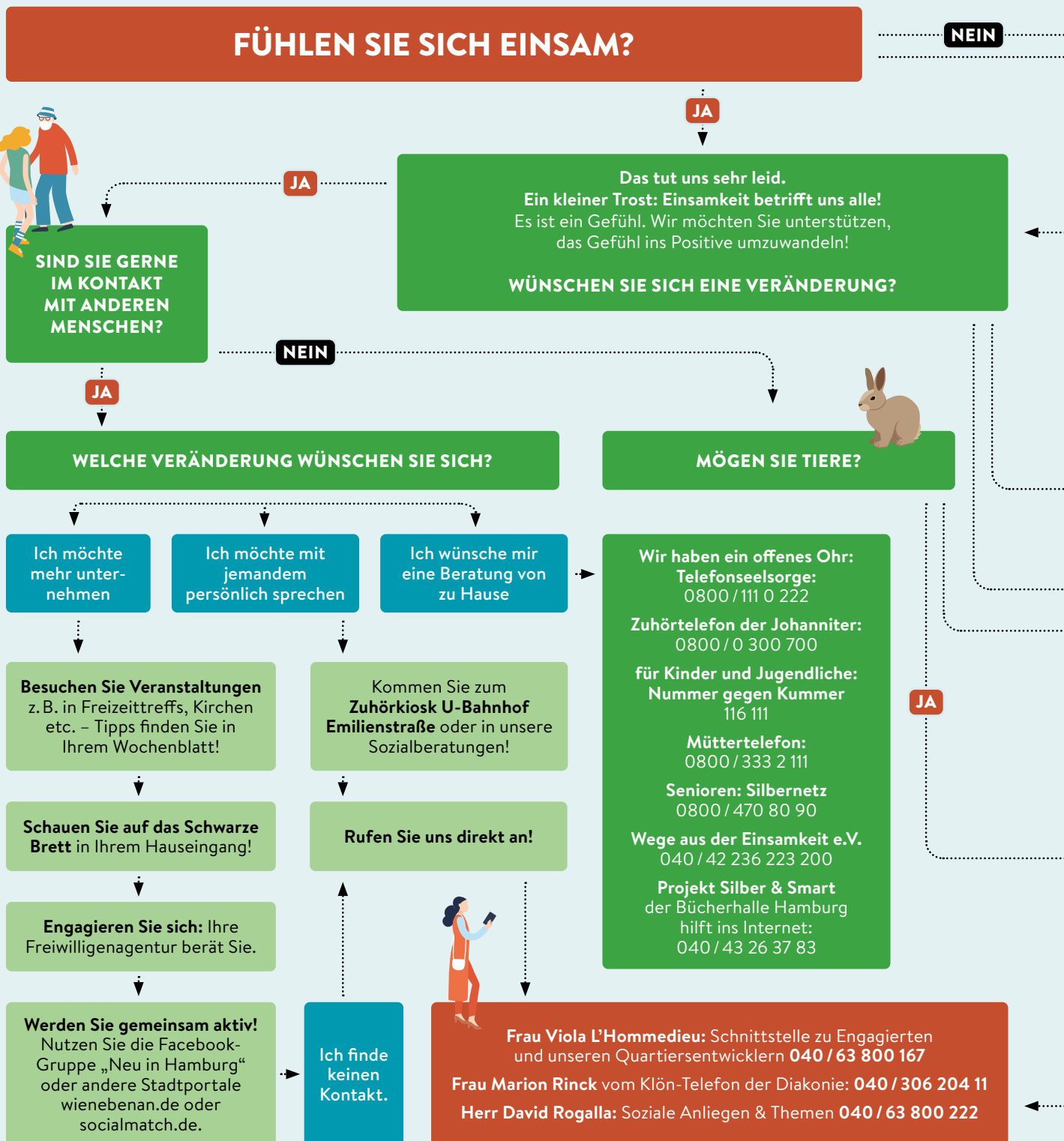
SCHIFFSZIMMERER  
NEWSLETTER



Bleiben Sie immer auf dem Laufenden. Jetzt auf [schiffszimmerer.de](http://schiffszimmerer.de) zum E-Mail-Newsletter anmelden!

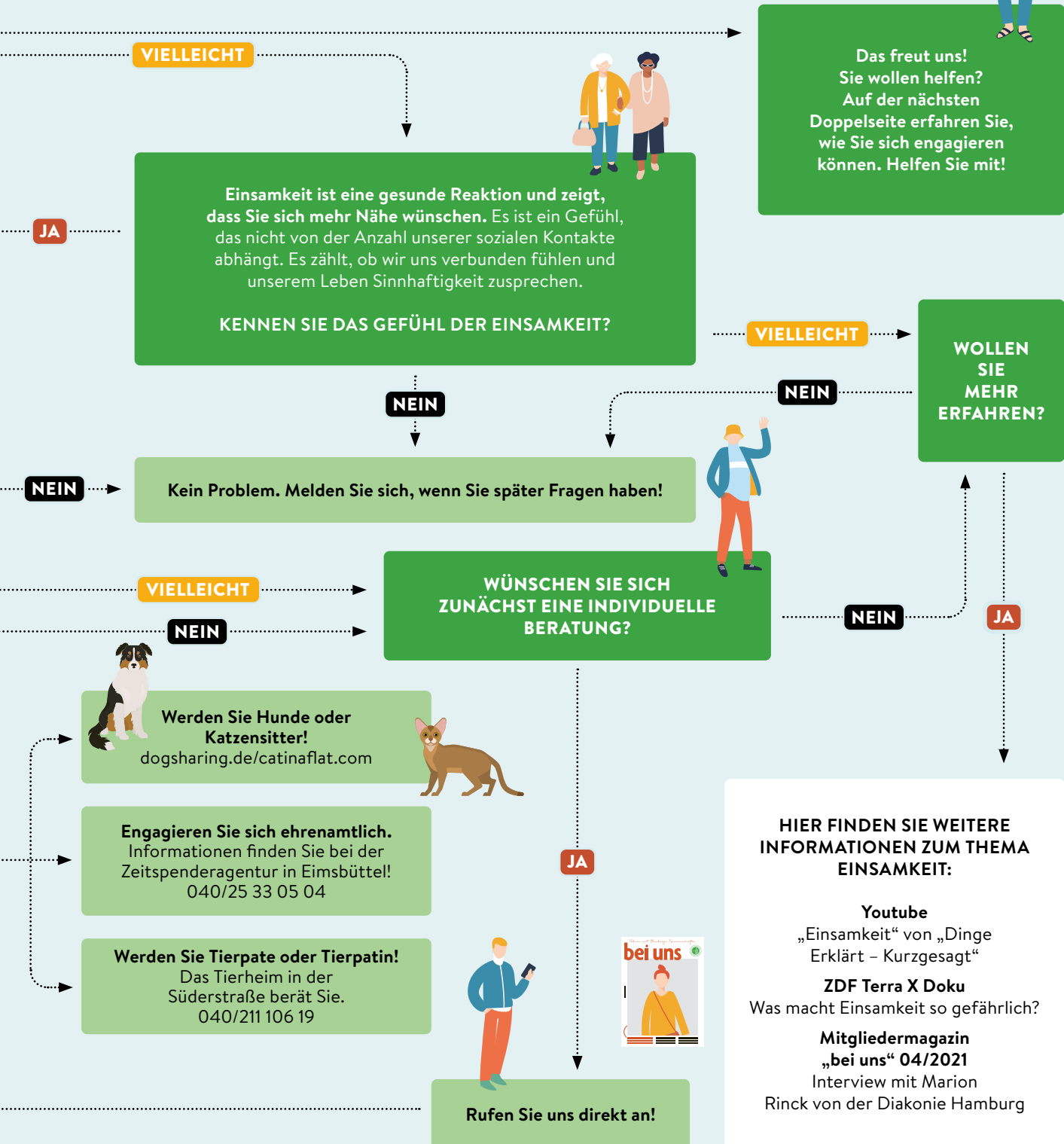


# Gemeinsam gegen Einsam

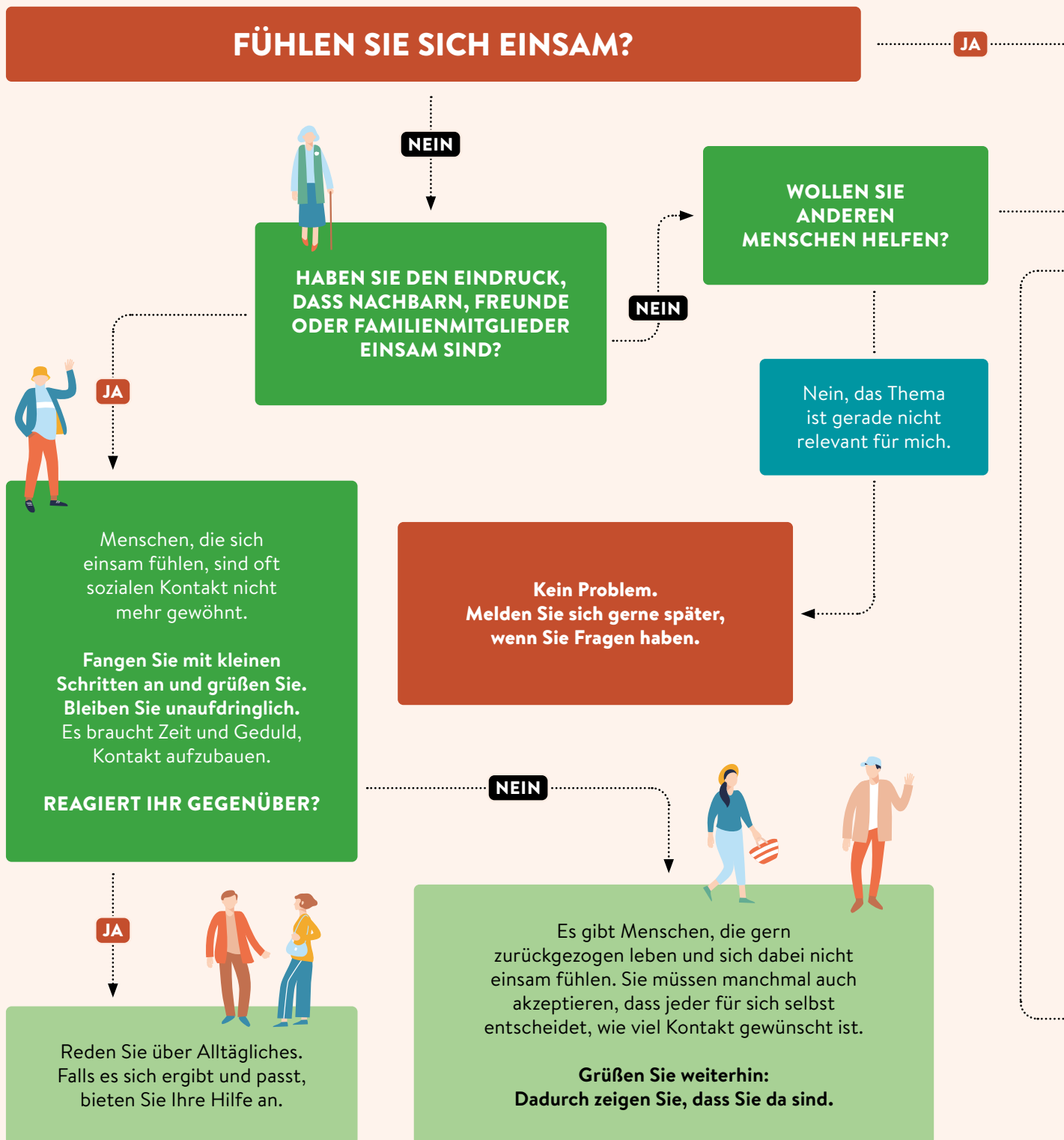


# Teil 1

Beinahe jeder Mensch ist irgendwann in seinem Leben von Einsamkeit betroffen. Doch es gibt Wege, diese zu überwinden. Unsere beiden Flussdiagramme zeigen Ihnen diese. Auf dieser Doppelseite erfahren Sie, wie Sie selbst die Einsamkeit überwinden können. Auf der nächsten Doppelseite geben wir Ihnen Tipps, wie Sie einsamen Menschen helfen können.



# Gemeinsam gegen Einsam





Schauen Sie auf die **vorherigen Seiten 12 und 13** oder auf unsere Website: **Wir zeigen Ihnen Wege aus der Einsamkeit!**



**JA**

Informieren Sie sich über **lokale Vereine und Initiativen** in Ihrer Nachbarschaft:  
Bietet der **Bürgerverein** ein Angebot?  
Gibt es einen **Freizeit-, Jugend- oder Seniorentreff**?  
Veranstaltet die **Kirchengemeinde** Konzerte?  
Fragen Sie nach, ob auch Sie sich engagieren können, oder informieren Sie andere über die Angebote!

Werden Sie Kulturbegleiter: **www.hamburger-kulturschluessel.de**  
oder Medienbotin: **www.buecherhalle.de/medienboten**  
Verschicken Sie Postkarten: **www.postmitherz.org**  
Werden Sie Teil des Vereins Freunde alter Menschen e.V. **www.famev.de**  
Noch mehr Aktionen finden Sie auf unserer Website über den „Info-Wegweiser“.



Lassen Sie sich in Ihrer **Freiwilligenagentur** beraten. Was Sie hier erwartet? Lesen Sie dazu unser Interview in der **Sommerausgabe der "bei uns"**. Auch online auf unserer Website.



**Bieten Sie Angebote in Ihrer Nachbarschaft an:**  
Laden Sie zum Beispiel zum Kaffeetrinken, zu Spaziergängen oder Dingen ein, die Ihnen Spaß machen. Dadurch ermöglichen Sie erste Kontakte. In einigen Wohnanlagen stehen Ihnen dafür Räume zur Verfügung.



**SIE BRAUCHEN UNTERSTÜTZUNG?**  
**Rufen Sie uns an!**

**Frau Viola L'Hommedieu** unterstützt Sie bei **Ihren Ideen** und vermittelt **Kontakte** zu Engagierten, unseren Quartiersentwicklern und Freiwilligenagenturen  
**040 / 63 80 01 67**



# BERICHT DES VORSTANDS

über das Geschäftsjahr 2021

# Wohnungsmarkt in Hamburg

## Hamburger Bevölkerungsstruktur

Die Zahl der in Hamburg lebenden Menschen ist auch im Jahr 2020 weiter angestiegen. Ende 2020 lebten insgesamt 1.852.478 Personen und damit 5.225 mehr als Ende des Jahres 2019 in der Hansestadt. Dabei ist die deutsche Bevölkerung in Hamburg um 1.003 auf 1.540.629 Personen gesunken, während die Anzahl der aus dem Ausland zugezogenen Menschen um 6.228 auf 311.849 Personen angestiegen ist und damit knapp 17 Prozent der Gesamtbevölkerung in Hamburg ausmacht. Wie in den vergangenen Jahren waren es auch 2020 vor allem die Wanderungsgewinne, die zum Bevölkerungswachstum beitragen. In Hamburg kommen mehr Menschen zur Welt als Menschen sterben. Die Bevölkerung ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

Bei der letzten Erhebung im Jahr 2018, lag das Durchschnittsalter der Bevölkerung der Hansestadt bei 42,1 Jahren. Die Zahl der Menschen, die 80 Jahre alt und älter sind, wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Den Berechnungen des Statistikamts Nord zufolge wird in Hamburg im Jahr 2031 erstmals die Grenze von zwei Millionen Menschen übertroffen.

Ende 2020 lebten in 18 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren. Rund ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg Ende des Jahres 2020 von 54,3 Prozent geringfügig auf 54,4 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt wohnt jeder Einwohner auf einer Wohnfläche von 39,1 Quadratmetern. Das sind 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr.

## Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2020 gab es in Hamburg 976.709 Wohnungen in 256.273 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug wie im vergangenen Jahr 76,2 Quadratmeter. Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 42,1 Prozent, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug Ende des Jahres 2020 mit 75.605 Wohnungen 7,7 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 18.275 Wohnungen und damit 24,2 Prozent wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen. In den 2000er-Jahren sind in Hamburg zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 bis einschließlich 2020 insgesamt Baugenehmigungen für über 116.441 Wohnungen erteilt. In diesem Zeitraum bis einschließlich 2021 wurden über 23.500 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt. Im Jahr 2020 sind in Hamburg 11.269 neue Wohnungen fertig gestellt worden. Das sind 1.464 Wohnungen mehr als im Jahr 2019. Die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen sank gegenüber dem Vorjahr von 83,5 auf 76,3 Quadratmeter.



Das Bündnis für das Wohnen setzt seine erfolgreiche Arbeit fort und hält am Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen fest. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode vereinbart. Die wichtigsten Inhalte der aktualisierten Bündnisvereinbarung sind 10.000 neue Wohnungen pro Jahr, mehr öffentlich geförderter Wohnungsbau, gemeinwohlorientierte Boden- und Liegenschaftspolitik, Klimaschutz und Energieeffizienz, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte und Erhalt von stadtbildprägenden Backsteinfassaden.

Die Mieten betragen im Jahr 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 9,29 Euro pro Quadratmeter. Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro pro Quadratmeter bzw. 7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 Prozent. Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel. Im 1. Quartal 2021 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 11,54 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2021 bei 8,06 Euro pro Quadratmeter.

### **CO<sub>2</sub>-Emissionen Verursacherbilanz**

Die gesamten Hamburger Emissionen sind nach der Verursacherbilanz von 16.321 Tonnen im Jahr 2018 auf 15.088 Tonnen im Jahr 2019 erneut zurückgegangen. Der größte Teil der Minderung geht auf den Ausbau der erneuerbaren Energien und eine Substitution von Stromerzeugung aus Kohle durch Stromerzeugung aus Gas zurück. Ein weiterer Einflussfaktor ist ein Rückgang des Gasverbrauchs bei privaten Haushalten und Gewerbe. Dahinter stehen folgende Trends: die bessere Energieeffizienz im Gebäudebereich, die Substitution von Gas durch Fernwärme und die bessere Energieeffizienz bei der gewerblichen Nutzung von Gas.

Die in diesem Kapitel verwendeten Daten hat uns freundlicherweise der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) zur Verfügung gestellt. Der VNW bezieht sich auf die Daten des Statistikamts Nord, des Statistischen Bundesamts, der Plattform Statista, des Hamburger Immobilienmarktberichts und Veröffentlichungen der Hamburger Behörden.

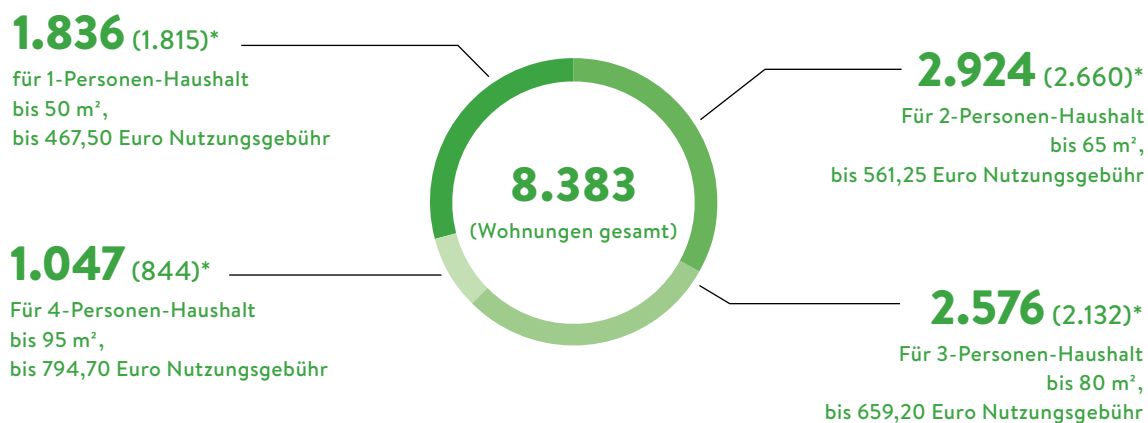
Einen ausführlichen Bericht über die allgemeine wirtschaftliche Lage Deutschlands im vergangenen Jahr finden Sie im Lagebericht auf Seite 38.

## Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2022



\* Vorjahreszahlen in Klammern

## Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 01.01.2022



\* Vorjahreszahlen in Klammern

Hinweis: Die Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmieten für Empfänger von Sozialleistungen wurden im Zuge der Aktualisierung des Mietenspiegels für das Jahr 2021 erhöht.

## Unsere Mitglieder

### Die Genossenschaft als Solidargemeinschaft

Seitdem unsere Genossenschaft im Jahr 1875 gegründet wurde, eint unsere Mitglieder die starke Überzeugung, gemeinsam mehr zu erreichen als alleine. Wir sehen uns als Solidargemeinschaft, die wirtschaftlich verantwortungsvoll handelt und dadurch attraktiven Wohn- und Lebensraum zu angemessenen Nutzungsgebühren ermöglicht. Diese Förderung unserer Mitglieder ist als Kernaufgabe der Genossenschaft in unserer Satzung festgelegt.

Unsere Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzer nehmen direkten Einfluss auf die Gestaltung unseres Unternehmens. Als Mitglieder unserer Genossenschaft wählen sie die Vertreterinnen und Vertreter, die wiederum den Aufsichtsrat wählen. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand für das operative Geschäft.

Ein wichtiger Bestandteil unserer Solidargemeinschaft ist das nachbarschaftliche Miteinander. Wir stellen unseren Mitgliedern nicht nur moderne und gepflegte Wohnungen zur Verfügung, sondern wir beteiligen sie auch an der Gestaltung ihres Wohnumfelds. Dies geschieht im Rahmen von kleineren Bauprojekten, zum Beispiel bei der Neugestaltung von Kinderspielflächen oder Außenanlagen.

In Kooperation mit unseren Sozialpartnern bieten wir unseren Mitgliedern mit kognitiven oder körperlichen Einschränkungen in mittlerweile fünf Wohngemeinschaften und zwei Pflegewohnungen auf Zeit neue Formen des Wohnens an. Betreut von Angehörigen und ambulanten Pflegediensten führen sie in unseren Wohngemeinschaften ein weitgehend selbstbestimmtes Leben.

Für unsere Jüngsten veranstalten wir einmal jährlich eine Kinderfreizeit in den Hamburger Sommerferien und ein Weihnachtsmärchen im Ernst-Deutsch-Theater.

Viele unserer Mitglieder engagieren sich freiwillig in ihrer Wohnanlage. Sie bieten Kaffeestuben, Kochkurse oder gemeinsame Strick- und Häkelabende an; sie organisieren Sommerfeste und Ausflüge.

### Initiative zur Linderung von Einsamkeit

Es sind diese gemeinsamen Veranstaltungen und Erlebnisse, die unsere Genossenschaft ausmachen. Daher ist es umso schmerzlicher für uns, dass sie nur selten möglich gewesen sind, seitdem die Corona-Pandemie vor mehr als zwei Jahren begonnen hat. Im letzten Jahr haben wir uns über zwei Sommerfeste gefreut, die wir – unter strenger Anwendung von Hygienekonzepten – anlässlich des 50. und 60. Bestehens unserer Wohnanlagen in Norderstedt und Langenhorn feierten.

In den Sommerferien konnte auch das Zeltlager in der Holsteinischen Schweiz stattfinden, an dem insgesamt 33 Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder teilgenommen haben.

Als die Infektionszahlen ab dem Herbst wieder im Steigflug waren, zeigten wir das Weihnachtsmärchen „Der Froschkönig“ exklusiv für unsere Mitglieder und ihre Familien an zwei Nachmittagen in der Vorweihnachtszeit. Somit war jeweils die Hälfte des Theatersaals besetzt, und wir konnten die auch in den Vorjahren übliche Anzahl an Karten zur Verfügung stellen. Das humorvolle Theaterstück begeisterte die kleinen und großen Zuschauer mit viel Musik, fantasievollen Kostümen und einem märchenhaften Bühnenbild.

Auch in unseren Wohnanlagen kam Weihnachtsstimmung auf, als unser Mitarbeiter Helje Meßfeldt und seine Frau an drei Adventssonntagen moderne und klassische Weihnachtslieder für unsere Mitglieder spielten. Diese lauschten den festlichen Tönen mit sicherem Abstand auf ihren Balkonen und Terrassen.

Bereits seit vielen Jahren arbeiten wir in unseren Quartieren im Spannskamp, Rübenkamp, in Langenhorn und Sasel mit verschiedenen sozialen Kooperationspartnern zusammen. Mit der Hilfe unserer Quartiersentwickler haben wir ein Schutz- und Maßnahmenkonzept entwickelt, mit dem wir in unseren Gemeinschaftsräumen und Quartierstreffs wieder Angebote durch unsere Engagierten ermöglichen konnten. Die Menschen konnten sich in unseren Quartieren wieder zum Kaffeetrinken und Klönschnack treffen. Das war ein Schwerpunkt unserer Initiative zur Linderung von Einsamkeit. Denn seit Beginn der Pandemie fühlen sich mehr Menschen einsam als jemals zuvor. Als Genossenschaft tragen wir Sorge dafür, dass die Menschen wieder Anschluss finden. Inzwischen sind alle Corona-Maßnahmen aufgehoben und unsere Quartierstreffs und Gemeinschaftsräume werden wieder wie vor der Pandemie benutzt.

| MITGLIEDERENTWICKLUNG 2021                 | Mitglieder    | Anteile        |
|--|---------------|----------------|
| Stand am 01.01.2021                        | 14.836        | 303.605        |
| Zugänge 2021                               |               |                |
| a) durch Aufnahme                          | 337           | 5.409          |
| b) durch Übertragung                       | 68            | 1.482          |
| c) durch weitere Anteile                   | 0             | 2.131          |
|  | 405           | 9.022          |
| Abgänge 2021                               |               |                |
| a) durch Kündigung                         | 117           | 1.940          |
| b) durch Übertragung (davon verstorben 15) | 71            | 1.482          |
| c) durch Ausschluss                        | 9             | 145            |
| d) durch Tod im Geschäftsjahr              | 127           | 2.720          |
| e) durch Tod in früheren Jahren            | 24            | 489            |
| f) durch Kündigung einzelner Anteile       | 0             | 1.013          |
|  | 348           | 7.789          |
| Veränderungen                              | 57            | 1.233          |
| <b>Stand am 01.01.2022</b>                 | <b>14.893</b> | <b>304.838</b> |

| GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2021                 | €          | €                    |
|---|------------|----------------------|
| Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2021        |            | 45.529.530,78        |
| Abgang früherer Jahre                             | 73.614,20  |                      |
| Abgang durch Übertragung                          | 223.567,67 |                      |
| Abgang per 31.12.2021                             | 872.617,64 | - 1.381.440,59       |
| Zugang 2021                                       |            | 1.566.003,41         |
| <b>Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2022</b> |            | <b>45.714.093,60</b> |

# Unsere Vertreterinnen und Vertreter

## Vertreterwahl im Livestream

Im Jahr 2021 hielten wir unsere Vertreterversammlung erstmals virtuell ab. Wir übertrugen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat im Livestream auf die Bildschirme unserer Vertreterinnen und Vertreter zuhause. Diese meldeten sich entweder über einen Chat zu Wort oder schalteten sich über ihre Webcam in Bild und Ton in die Versammlung ein. Das Beteiligungs- und Mitspracherecht unserer Vertreterinnen und Vertreter in Zeiten der Corona-Pandemie war gesichert. 162 Vertreterinnen und Vertreter nahmen am Livestream teil und trafen in der Online-Wahlkabine ihre Beschlüsse, so zum Beispiel über die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent. Auch Wahlen zum Aufsichtsrat wurden durchgeführt.

## Ergänzungswahlen im Baakenhafen

Im Herbst des Jahres 2020 haben wir 75 Neubauwohnungen im Baakenhafen an unsere Mitglieder übergeben. Ein knappes Jahr später fanden dort die Ergänzungswahlen zur aktuellen Vertreterversammlung statt. Ergänzungswahlen gibt es immer dann, wenn in eine neu erbaute Wohnanlage mindestens fünfzig Mitglieder einziehen und die nächste ordentliche Vertreterwahl noch mindestens fünfzehn Monate in der Zukunft liegt. Die Wahlbeteiligung war mit 53,25 Prozent überdurchschnittlich hoch. Gewählt wurden eine Vertreterin und ein Ersatzvertreter.

## Wiedersehen mit unseren Engagierten

Endlich war es soweit: Anfang November fand das lang ersehnte Wiedersehen mit unseren im Jahr 2020 neu gewählten Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern statt. Arne Brüggemann, Vorsitzter des Aufsichtsrats, brachte in seiner Begrüßung Freude darüber zum Ausdruck, dass rund 100 Personen persönlich im Veranstaltungssaal waren und weitere 40 zuhause dem Livestream folgten. Vorstand Thomas Speeth berichtete über die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft, die trotz enorm gestiegener Baukosten und Herausforderungen rund um die CO<sub>2</sub>-Reduktion sehr gut ist. Als besonderen Gast begrüßten wir Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Er berichtete über die damals stattfindenden Koalitionsverhandlungen in Berlin und die daraus folgenden Veränderungen für die Wohnungswirtschaft. So erwähnte er Olaf Scholz, ehemaliger erster Bürgermeister Hamburgs und im November designierter Bundeskanzler, der den Bau von 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland in den nächsten Jahren in Aussicht gestellt hatte.

## Unser Vorstand und unser Aufsichtsrat

### Wirtschaftlich solides Fundament

Während viele Wirtschaftszweige stark durch die Corona-Pandemie gelitten haben, blickt unser Vorstand zufrieden auf das Geschäftsjahr 2021 zurück. Unsere Genossenschaft hat ein gesundes Wachstum verzeichnet und verfügt nun über eine Bilanzsumme von rund 472 Millionen Euro. Die wieder sehr hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen konnten wir mit 113 neuen Einheiten bedienen. Leerstände gibt es nicht. Gleichzeitig steht unser Vorstand vor großen Herausforderungen im Bereich Klimaschutz. Im Fokus steht die Dekarbonisierung der Energiewirtschaft. Als großes Wohnungsunternehmen müssen wir bis zum Jahr 2045 Tausende Tonnen an CO<sub>2</sub> einsparen. Wir werden daher die energetische Modernisierung unserer Wohnanlagen weiter vorantreiben. Außerdem werden wir, wann immer möglich, die Wärmeerzeugung auf Fernwärme umstellen und uns über Kooperationen mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften quartiersbezogenen Lösungen zur Energieerzeugung widmen. An geeigneten Stellen in unseren Wohnanlagen schaffen wir Infrastruktur für mehr Elektromobilität. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird dadurch erschwert, dass die Baukosten in den vergangenen Monaten extrem gestiegen sind und vermutlich noch weiter steigen werden. Darüber hinaus sorgt die Pandemie für einen noch nie dagewesenen Mangel an Materialien und lange Lieferzeiten.

### Aufsichtsratswahlen

Mit der Präsenz-Vertreterversammlung waren im Jahr 2020 auch die Wahlen des Aufsichtsrats ausgefallen. Die zur Wahl stehenden drei Aufsichtsratsmitglieder Dirk Burmester, Dan Stieper und Dierk Vietheer blieben daher bis zur Vertreterversammlung 2021 im Amt. So sah es das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie vor. Im vergangenen Jahr holten wir die Wahlen nach. Die Kandidatinnen und Kandidaten stellten sich persönlich im Livestream vor und beantworteten die über den Chat eingehenden Fragen der Vertreterinnen und Vertreter. Zunächst wählten diese die Aufsichtsräte für die turnusgemäße Amtszeit der Jahre 2021 – 2024. Oliver Thiele-Lorenzen wurde wiedergewählt. Neu im Aufsichtsrat sind Meike Grimm und Thomas Studemund. Anschließend wurden die Wahlen zum Aufsichtsrat vom Vorjahr nachgeholt. Für eine Amtszeit der zwei Jahre 2021 – 2023 wurden Dirk Burmester, Dan Stieper und Dierk Vietheer wiedergewählt.

# Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

## Ruhestandseintritte und Neuzugänge

Anfang des Jahres 2021 hat unser langjähriger Mitarbeiter Norman Motl die Leitung unserer Abteilung Vermietung übernommen. Er folgte auf Christina Wittneben, die nach 28 Jahren in unserer Genossenschaft die Ruhephase ihrer Altersteilzeit angetreten hat. Norman Motl führt die Abteilung Vermietung gemeinsam mit zwei Team-Leitern: David Rogalla und Christian Schwalger. David Rogalla, der seit seiner Ausbildung in unserem Haus beschäftigt ist, kümmert sich zusätzlich um den Bereich „Soziales“. Christian Schwalger, den wir zum 1. Januar 2021 eingestellt haben, ist zuständig für den Bereich „Gewerbe“.

Größere Veränderungen hat es auch im Bereich der Geschäftsleitung gegeben. Zunächst verabschiedete sich unser Prokurist Holger Müller im vergangenen Mai ebenfalls in die Ruhephase der Altersteilzeit. Wenige Monate später folgte ihm Heidi Lühring, die 30 Jahre lang im Vorstandssekretariat beschäftigt war. Unser Teamleiter Vermietung, Christian Schwalger, hat die Ausbildungsleitung von Herrn Müller übernommen. Unser Personalreferent Kay Schwarze ist nun Ansprechpartner für unseren Betriebsrat. Als Nachfolgerin von Heidi Lühring kam Stefanie Bernstetter aus einer Rechtsanwaltskanzlei zu uns.

Auf ihrer gemeinsamen Sitzung im November haben Vorstand und Aufsichtsrat den Beschluss über die Ergänzung der Geschäftsleitung getroffen und Norman Motl, Abteilungsleiter Vermietung, sowie Julia Eble, Stabsbereichsleiterin Kommunikation und Personal, jeweils Prokura erteilt. Als neue Prokuristen übernehmen sie zusätzlich zu ihren Aufgaben in ihren Fachbereichen weitere übergeordnete Tätigkeiten.

## Ausbildung und Fachkräftemangel

Unserer Tradition als Ausbildungsbetrieb bleiben wir treu. Zu den 130 jungen Menschen, die in den vergangenen Jahrzehnten ihre Ausbildung bei uns begonnen haben, sind im Jahr 2021 wieder zwei angehende Immobilienkaufleute dazugekommen. Derzeit bilden wir durchschnittlich sechs junge Menschen gleichzeitig aus. Da wir viele von ihnen im Anschluss an ihre Ausbildung übernehmen und sie sich über unser umfassendes Fortbildungsprogramm sowohl fachlich als auch persönlich weiterentwickeln können, besetzen wir durch Ruhestandsregelungen freierwerdende Arbeitsplätze häufig mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den eigenen Reihen.

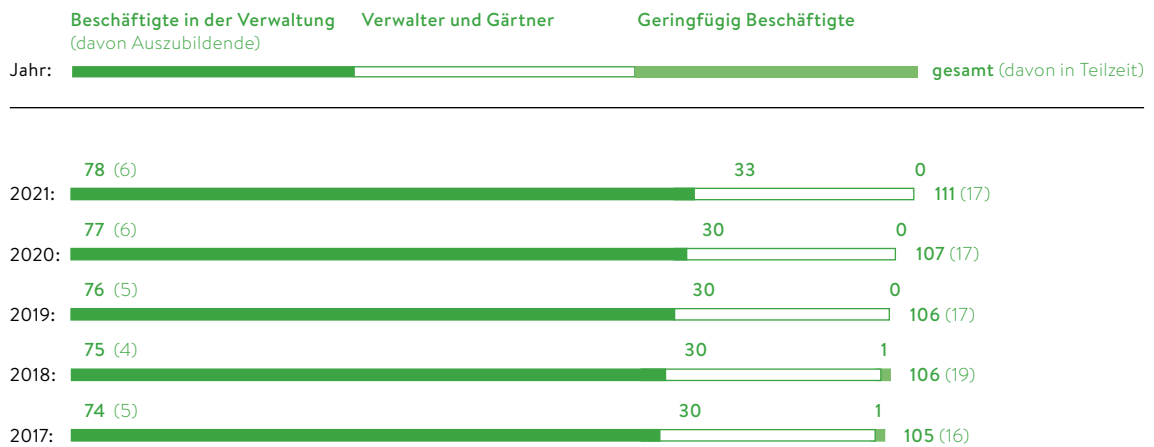
Dennoch sind auch wir mit dem Fachkräftemangel konfrontiert. Es ist daher unsere große Aufgabe, unsere Arbeitsplätze für kommende Generationen attraktiv zu gestalten und den Generationenwechsel auf betreffenden Positionen frühzeitig und behutsam zu gestalten. Vorhandene Arbeitsprozesse werden überprüft und digitalisiert. Eine große Chance, junge Menschen für eine Mitarbeit in unserem Unternehmen zu begeistern, sehen wir in unserem Umzug in unser modernes Bürogebäude im nächsten Jahr.



Bedingt durch die Pandemie haben wir im Jahr 2020 erstmals das mobile Arbeiten eingeführt. Dieses war zuvor kein Bestandteil unseres Arbeitsalltags. Inzwischen sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter technisch so ausgerüstet, dass das mobile Arbeiten im Rahmen einer Betriebsvereinbarung fester Bestandteil unserer Zusammenarbeit ist.

Im Jahr 2021 belief sich die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf 17 Jahre. Das durchschnittliche Alter lag bei 47 Jahren.

## Entwicklung der Mitarbeiterzahlen ø



# Unsere Wohnanlagen

## Instandhaltung | Modernisierung

Im Jahr 2021 haben wir rund 19 Millionen Euro (Vorjahr 17,5 Millionen Euro) in die Pflege und Modernisierung unseres Wohnungsbestands investiert. Für die energetische Modernisierung durch Wärmedämmung haben wir zusätzlich rund 4,5 Millionen Euro (Vorjahr 3,2 Millionen Euro) ausgegeben.

## Instandhaltung

In jedem Jahr führen wir im Zuge von Mieterwechseln immer wieder vollständige Wohnungsmodernisierungen durch. Dabei werden jeweils das Bad und / oder die Küche erneuert. Im vergangenen Jahr haben wir für 183 Wohnungen über 6 Millionen Euro ausgegeben.

In der Langen Reihe 67 in St. Georg haben wir die hofseitige Fassade eines Mehrfamilienhauses

mit 19 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten restauriert. Dabei wurden auch die Fenster erneuert und das Dach instandgesetzt. In den vergangenen Jahren hatten wir bereits das Treppenhaus sowie das Eingangsportal des im Jahr 1878 erbauten Hauses aufgearbeitet. Für das Jahr 2022 haben wir die denkmalgerechte Restauration der straßenseitigen Fassade geplant, inklusive Erneuerung der Holzfenster.



Dieses Ehepaar lebt in der Langenhorner Hans-Schwenkel-Wohnanlage. Diese wird seit dem Jahr 2017 und inzwischen im sechsten Bauabschnitt energetisch modernisiert.

## Energetische Modernisierung

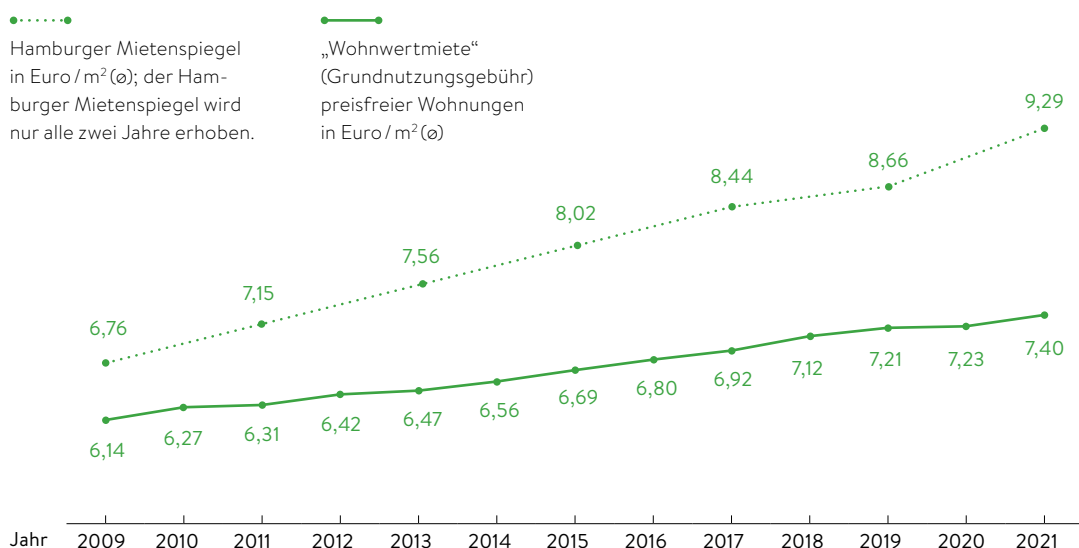
Vor mehr als 20 Jahren haben wir mit der energetischen Modernisierung unserer Bestände begonnen. Durch die Dämmung von Fassaden, den Austausch von Fenstern und die Erneuerung der Dachflächen sowie durch den Einsatz neuer Heizsysteme konnten wir den Energieverbrauch unserer Gebäude nachhaltig um mehr als 30 Prozent senken. Zukünftig wollen wir uns zusätzlich Lösungen zur Energieerzeugung widmen, die ein gesamtes Quartier betreffen.

Im Jahr 2021 haben wir den fünften Bauabschnitt der energetischen Modernisierung unserer Langenhorner Hans-Schwenkel-Wohnanlage

fertiggestellt. Seit dem Jahr 2017 modernisieren wir dort Zug um Zug insgesamt 477 Wohnungen. In diesem Jahr erfolgt ein sechster Bauabschnitt mit insgesamt 40 Wohneinheiten.

Die energetische Modernisierung unserer denkmalgeschützten Wohnanlage Semperstraße in Winterhude wird in diesem Jahr abgeschlossen. Die Arbeiten in der 48 Wohneinheiten umfassenden Wohnanlage begannen im vergangenen Jahr und sollten bereits zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen sein. Aufgrund von Material- und Lieferengpässen verzögerte sich die Modernisierung in das Jahr 2022 hinein.

## Unsere „Wohnwertmiete“ und der Hamburger Mietenspiegel im Vergleich



## Neubau-Projekte

Nachdem wir im Jahr 2020 große Neubauprojekte abgeschlossen und insgesamt 130 Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben hatten, war Anfang des Jahres 2021 unser Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten in der Matthias-Strengge-Siedlung in Poppenbüttel bezugsfertig. Außerdem ist dort ein neues Doppelhaus entstanden. Etwa zeitgleich haben wir im Petunienweg in Sasel das letzte von drei neuen Mehrfamilienhäusern fertiggestellt.



### Sasel | Petunienweg

Nachdem wir die Bebauung des Nordteils beendet haben, bebauen wir nun den Südteil des Petunienwegs. Dort entstehen bis zur zweiten Hälfte des Jahres 2023 insgesamt 38 frei finanzierte Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern. Außerdem bauen wir zwei Tiefgaragen mit insgesamt 24 Parkplätzen und E-Ladestationen für mehrere Autos.





Im Jahr 2023 werden wir unsere Geschäftsstelle an der Fuhlsbüttler Straße 672 verlassen und in dieses moderne Geschäftsgebäude einziehen, das sich an der Ecke Rübenkamp / Steenkoppel befindet.



### Ohlsdorf | Quartier Rübenkamp

Das größte Wohnquartier unserer Genossenschaft befindet sich in Ohlsdorf. Dort wurde im Herbst vergangenen Jahres der sechste Bauabschnitt unserer großen Quartierserneuerung fertiggestellt. Zwischen September und November haben wir 81 Neubauwohnungen an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. 55 der Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen sind frei finanziert, 26 sind öffentlich gefördert. Eine Besonderheit des Bauabschnitts sind die fünf Maisonette-Wohnungen, die mit einem eigenen Hauseingang den Charakter kleiner Stadthäuser haben.

Mit seiner Gesamtwohnfläche von 5.440 m<sup>2</sup> ist dieser Neubau der vorerst letzte mit Wohnungen für unsere Mitglieder im Quartier Rübenkamp. Im Bauabschnitt 7 entsteht derzeit unser neues Bürogebäude, direkt an der Kreuzung Steenkoppel / Rübenkamp. Fertigstellung und Umzug sind für das zweite Halbjahr 2023 geplant.



# BERICHT DES AUF SICHTSRATS

über das Geschäftsjahr 2021

Das Geschäftsjahr 2021 war für unsere Genossenschaft wirtschaftlich erfolgreich, aber ein weiteres Mal von den Erschwernissen der Corona-Pandemie geprägt. Die Vertreterversammlung wurde pandemiebedingt interaktiv im Livestream durchgeführt. Die Bilanzsumme hat sich um 7 Millionen Euro auf rund 472 Millionen Euro erhöht. Das Eigenkapital erhöhte sich um 6 Millionen Euro und erreicht damit rund 129 Millionen Euro; damit beträgt die Eigenkapitalquote 27,4 Prozent.

**1. Gemäß der Satzung hat der Aufsichtsrat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten, zu überwachen.**

Der Aufsichtsrat hat seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten im Jahr 2021 in vollem Umfang wahrgenommen. Die Sitzungen konnten dabei teilweise wieder in Präsenz durchgeführt werden. In den anderen Fällen mussten die Sitzungen pandemiebedingt als Videokonferenz abgehalten werden.

Der Aufsichtsrat hat, gemäß Paragraph 26 der Satzung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Regelmäßig hat der Vorstand dem Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik und weitere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Geschäftsführung informiert. Hierbei haben stets die Wirtschafts- und Personalplanung sowie der Gang der Geschäfte und das Bauprogramm herausragende Bedeutung.

In eigenen Sitzungen beziehungsweise in Sitzungen seiner Ausschüsse hat sich der Aufsichtsrat über die aktuelle Lage des Unternehmens, über die Führung der Geschäfte sowie deren Fortgang unterrichtet. In alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, war der Aufsichtsrat eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat erarbeitet – und über Gesetz und Satzung hinaus – liefert die Zukunftsplanung Orientierung für längerfristige Planungen und Entwicklungen unserer Genossenschaft.

Die Zukunftsplanung wird regelmäßig – alle fünf Jahre – aktualisiert und fortgeschrieben. Die letzte Überarbeitung erfolgte im Jahr 2019. Der Aufsichtsrat begleitet und verfolgt die Umsetzung der dort vereinbarten längerfristigen Strategien und Ziele.

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



## 2. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung wurde im Rahmen eines interaktiven Livestreams, im Einklang mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, durchgeführt. Damit konnte auch im Jahr 2021, dem zweiten Jahr der Pandemie, die Vertreterversammlung nicht zu der traditionellen Präsenzveranstaltung zusammenkommen.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden von der Vertreterversammlung getroffen. Die Auseinandersetzungsguthaben und die Dividenden konnten damit fristgerecht ausgezahlt werden.

Die Vertreterversammlung der Schiffszimmerer Genossenschaft umfasst rund 200 Vertreterinnen und Vertreter. An der Vertreterversammlung im Livestream haben 162 Vertreterinnen und Vertreter teilgenommen. Damit war die Beteiligung deutlich höher als bei den Präsenzveranstaltungen der vergangenen Jahre.

Der Aufsichtsrat erhofft sich für die kommenden Präsenzveranstaltungen eine mindestens ebenso große aktive Beteiligung.

## 3. 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 einvernehmlich und gleichermaßen von Vorstand und Aufsichtsrat verfolgt.

## 4. Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen

Die Bilanzsumme hat sich um weitere 7 Millionen Euro auf rund 472 Millionen Euro erhöht, was wiederum auf die Investitionen in das Anlagevermögen zurückzuführen ist. Das Eigenkapital beträgt rund 129 Millionen Euro und hat sich damit um 6 Millionen Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote errechnet sich mit 27,4 Prozent.

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und Rückstellungen gedeckt. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete hat 35,2 Prozent betragen (2020: 33,9 Prozent).

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) hat im Jahr 2021 rund 2 Prozent betragen (2020: 2,2 Prozent). Bei den durchschnittlichen Fremdkapitalkosten hat sich das geringe Zinsniveau an den Kapitalmärkten noch positiv bemerkbar gemacht.

Der Jahresüberschuss von rund 7 Millionen Euro ist im Vergleich zum Vorjahr geringfügig gesunken (2020: 7,5 Millionen Euro).

Für das von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Bauprogramm, das aus Modernisierungen und Neuinvestitionen besteht, bleibt die Genossenschaft vor dem Hintergrund der genannten Rahmendaten gut gerüstet.

## 5. Freiwilliges Engagement für die Genossenschaft

In der Schiffszimmerer-Genossenschaft leisten die Vertreterinnen und Vertreter, gemeinsam mit vielen weiteren engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern, traditionell einen großen Beitrag für das Miteinander. In den unterschiedlichsten Formaten werden hier Gemeinschaftsveranstaltungen und andere gemeinschaftsfördernde Aktivitäten in den Wohnanlagen angeboten und durchgeführt.

Viele dieser Formate konnten im Jahr 2021 nicht in der erhofften Form durchgeführt werden. Die andauernden Bedingungen der Pandemie stellen dieses freiwillige Engagement auf eine harte Probe.

Umso mehr bedankt sich der Aufsichtsrat hiermit bei allen, die teilweise gemeinsam mit dem Quartiers- und Freiwilligenmanagement unserer Genossenschaft, einen Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen und Leben geleistet haben.

#### **6. Als Ergebnis seiner Tätigkeiten im vergangenen Geschäftsjahr stellt der Aufsichtsrat fest:**

Der Vorstand hat im Jahr 2021 die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

#### **7. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung**

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2021 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

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

Der Dank des Aufsichtsrates gebührt ebenso allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement!

Hamburg, im April 2022

Arne Brügmann  
Dirk Burmester  
Meike Grimm  
Dan Stieper  
Thomas Studemund  
Oliver Thiele-Lorenzen  
Dierk Vietheer  
Birgit Wahrenburg-Jähnke  
Anita Winkler-Bondartschuk

# LAGEBERICHT 2021

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

## 1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutschland befindet sich auf dem Pfad der langsamen Erholung. Nach dem durch die Maßnahmen gegen COVID-19 bedingten Einbruch des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 4,6% im Vorjahr, lag im Jahr 2021 das preis- bzw. kalenderbereinigte Plus trotz weiter andauernder Pandemie bei 2,8%. Zu dem Anstieg haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren möglichen Lockerungen aufgrund der Entspannung der pandemischen Lage beigetragen.

Gleichwohl ist die Leistung im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,7% gesunken. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer- / Materialengpässe wieder zulegen konnte, stoppte die Erholung durch Maßnahmen zur Eindämmung einer erneuten COVID-19-Welle zum Jahresende. Vor allem der private Konsum und Bauinvestitionen gingen zurück. Die staatlichen Konsumausgaben legten zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie zu.

Nach dem Jahr 2020 ist die Wirtschaftsleistung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus beispielsweise bei 4,4%. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4%. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Preisbereinigt haben sich die privaten Konsumausgaben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stabilisiert. Kurzlebige Konsumgüter und Reisen dagegen wurden stärker nachgefragt. Die Bauinvestitionen legten nach fünf Jahren mit deutlichen preisbereinigten Zuwächsen nur um 0,5% zu. Ursächlich waren die weiterhin hohe Nachfrage bei ohnehin ausgelasteten Kapazitäten und der aufgrund von Lieferkettenengpässen zunehmende Materialmangel.

Der Außenhandel erholte sich von dem starken Einbruch 2020. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt + 9,4 bzw. + 8,6%). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9%.

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 3,4%. Ausschlaggebend war hier der Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg nominal um 1,8%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 mit 3,1% deutlich gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ausschlaggebend war vor allem das 2. Halbjahr 2021. Treiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84%.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit 10,8% im Jahr 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen ähnlich großen Anteil wie im Jahr 2020 (11,1%).

Das Bauvolumen insgesamt hat in 2021 preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (+ 10%). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund + 11,4% mehr als im Vorjahr.

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+ 8,5%) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6%). Für das laufende Jahr und für das Jahr 2023 wird mit weiter steigenden Preisen gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80%) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme.

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der COVID-19-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist unter anderem der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an. Im November 2021 lagen sie 14,4% über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Einer der wesentlichen Preistreiber war deutlich teureres Baumaterial.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung haben sich die Bauwerkskosten in den letzten 21 Jahren nahezu verdoppelt (+91%). Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum „nur“ um rund 39% zugelegt. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen / bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe / Handwerk). Das ohnehin schon sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und dadurch auch hier stark steigende Preise weiteren Auftrieb. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter, was zu immer weitreichenderen politischen Regulierungsversuchen auf der Wohnkostenseite führt. Damit wächst die Gefahr perspektivisch sinkender Bauantragszahlen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz COVID-19 leicht an (Vorjahr: 44,8 Mio.) und der Arbeitsmarkt hat sich insgesamt in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7% (davor 5,9%).

Im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen wurden seit 2011 bis einschließlich 2020 insgesamt Baugenehmigungen für über 116.441 Wohnungen erteilt. Mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg haben Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirke auch unter den schwierigen Bedingungen des Pandemie-Jahres 2021 wie im Vorjahr die selbst gesetzte Zielmarke von jährlich 10.000 genehmigten Wohneinheiten übertroffen. Die Zahl der Baugenehmigungen für Neubau und Baumaßnahmen lag bei 10.140, das heißt gegenüber dem Vorjahr mit 11.632 Genehmigungen ein Rückgang um 12,8%.

## 2. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

### 2.1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 9.077 eigene Wohnungen mit 583.222 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 115 Gewerbeobjekte mit 13.112 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 4.111 Stellplätze – davon 2.794 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, welche allesamt in Schleswig-Holstein liegen.

### 2.2. Geschäftsverlauf

Anfang des Geschäftsjahres 2021 wurde in Poppenbüttel das Objekt Windröschenweg 2 mit 10 Wohnungen und der Petunienweg 60 – 62 mit 22 Wohnungen in die Bewirtschaftung genommen.

Darüber hinaus wurde im Herbst 2021 der sechste Bauabschnitt im Quartier am Rübenkamp (Buekweg) mit 81 Wohnungen fertiggestellt und in die Bewirtschaftung überführt.

Im Jahr 2021 wurden Maßnahmen zur energetischen Modernisierung in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage (Langenhorn, 5. Bauabschnitt) durchgeführt. Die energetische Modernisierung in der Semperstraße (Winterhude) wurde ebenfalls im Geschäftsjahr begonnen und wird im Jahr 2022 abgeschlossen. Weitere Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sind für das Jahr 2022 in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage (Langenhorn, 6. Bauabschnitt) sowie im Rimbartweg (Lokstedt, 1. Bauabschnitt) vorgesehen. Im Rimbartweg soll zudem der Energieträger von Gas auf Fernwärme für alle 202 Wohnungen umgestellt werden.

Unsere Wohnungen werden – bis auf wenige Ausnahmen – ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Die Wohnwertmiete hat im Geschäftsjahr zu einer weiteren Verbesserung der Einnahmesituation beigetragen. Die im Jahr 2021 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 7,32 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 7,15 Euro im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 7,40 Euro je m<sup>2</sup> nach 7,23 Euro je m<sup>2</sup> im Vorjahr (Vergleichsmiete Hamburger Mietenspiegel zum 1. April 2021: 9,29 Euro je m<sup>2</sup>).

Die Wohnwertstufen wurden zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2022 um 3,0 % angepasst. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der stark steigenden Kosten im Bereich der Instandhaltungs- und Bauleistungen. Aufgrund der COVID-19-Pandemie hatte sich die Genossenschaft entschlossen,

die ab Mai 2020 anstehenden Anpassungen der Grundnutzungsgebühren im Rahmen der Wohnwertmiete auszusetzen und in 2021 nachzuholen. Im Jahr 2021 wurde auf eine grundsätzliche Erhöhung der Wohnwertstufen verzichtet.

Wie in den Vorjahren ergaben sich nennenswerte Leerstände im Wesentlichen nur durch planmäßig durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Unsere Fluktuationsquote befindet sich mit 6,7% in 2021 (Vorjahr: 7,3%) weiterhin auf niedrigem Niveau.

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

|                                       | PLAN 2021 | IST 2021 | IST 2020 |
|---------------------------------------|-----------|----------|----------|
|                                       | T€        | T€       | T€       |
| Sollmieten (ohne Betriebskosten)      | 53.100    | 53.170   | 51.510   |
| Instandhaltung (ohne Eigenleistungen) | 18.300    | 18.980   | 17.460   |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen      | 6.550     | 6.440    | 6.970    |
| Jahresüberschuss                      | 6.650     | 6.997    | 7.530    |

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 31,77 Euro je m<sup>2</sup> (Vorjahr: 29,48 Euro je m<sup>2</sup>). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert.

Der Jahresüberschuss 2021 liegt etwas über den Planungen aus dem November 2021. Im Wesentlichen werden die höheren Instandhaltungsaufwendungen (+ 0,7 Mio. Euro) durch die Erhöhung des Bestandes an noch nicht abgerechneten unfertigen Leistungen (Heizkosten) sowie durch sonstige betriebliche Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen leicht überkompensiert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da der Wohnungsbestand der Schiffszimmerer-Genossenschaft durch die differenzierten Lagen, die 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 unseren Wohnungsbestand im Geschäftsjahr weiter ausgebaut und die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt.

## 3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| VERMÖGENSSTRUKTUR | 31.12.2021 |       | 31.12.2020 |       | Veränderung<br>T€ |
|-------------------|------------|-------|------------|-------|-------------------|
|                   | T€         | %     | T€         | %     |                   |
| Anlagevermögen    | 445.036,6  | 94,4  | 444.487,1  | 95,7  | 549,5             |
| Umlaufvermögen    | 26.591,2   | 5,6   | 20.078,5   | 4,3   | 6.512,7           |
| Bilanzsumme       | 471.627,8  | 100,0 | 464.565,6  | 100,0 | 7.062,2           |

| KAPITALSTRUKTUR   | 31.12.2021 |       | 31.12.2020 |       | Veränderung<br>T€ |
|---|------------|-------|------------|-------|-------------------|
|   | T€         | %     | T€         | %     |                   |
| Eigenkapital  | 129.284,9  | 27,4  | 123.677,9  | 26,6  | 5.607,0           |
| Fremdkapital langfristig                                    |            |       |            |       |                   |
| Rückstellungen  | 22.088,6   | 4,6   | 20.919,8   | 4,5   | 1.168,8           |
| Verbindlichkeiten   | 294.078,0  | 62,4  | 294.487,7  | 63,4  | - 409,7           |
| Fremdkapital kurzfristig<br>(einschließlich Rückstellungen) | 26.176,3   | 5,6   | 25.480,2   | 5,5   | 696,1             |
| Bilanzsumme   | 471.627,8  | 100,0 | 464.565,6  | 100,0 | 7.062,2           |

Das Anlagevermögen beträgt 94,4% (Vorjahr: 95,7%) der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital stieg um 5,6 Mio. Euro auf 129,3 Mio. Euro. Davon entfallen 7,0 Mio. Euro (Vorjahr: 7,5 Mio. Euro) auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) sowie des Nettozugangs bei den

Geschäftsguthaben von 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 0,7 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2021 bei einer um 1,5% (Vorjahr: 7,3%) gestiegenen Bilanzsumme 27,4% (Vorjahr: 26,6%).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.



## 3.2. 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% für unsere Mitglieder weitere Liquidität geschöpft wird.

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) betrug im Geschäftsjahr 2,0% gegenüber 2,2% im Vorjahr. Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 11,2% (Vorjahr 12,3%) und der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete 35,2% (Vorjahr 33,9%).

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der 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 24.06.2021 bis zum 22.06.2022.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die wir in Anlehnung an den DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungs-Standard Nr. 21) erstellt haben.

Die dargestellte Kapitalflussrechnung zeigt u. a. die Entwicklung des Finanzmittelfonds auf.

| <b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>  | <b>2021</b>       | 2020       |
|--|-------------------|------------|
|  | T€                | T€         |
| <b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>                              |                   |            |
| Jahresüberschuss   | + 6.997,5         | + 7.533,8  |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                 | + 11.540,1        | + 10.731,1 |
| Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen                       | + 1.168,8         | + 1.261,8  |
| Verlust/Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens     | - 4,7             | + 4,2      |
| <b>CASHFLOW NACH DVFA / SG <sup>1)</sup></b>                       | <b>+ 19.701,7</b> | + 19.530,9 |
| Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva                                   | - 2.876,9         | + 7,1      |
| Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva                                  | + 2.823,1         | + 2.666,7  |
| Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen                       | - 446,1           | + 1.972,6  |
| Zinsaufwendungen   | + 5.969,5         | + 6.393,9  |
| Beteiligungserträge u. Ä.  | - 154,7           | - 155,1    |
| Zuzahlungen für Modernisierungen                                   | - 65,3            | - 63,5     |
| Ertragssteueraufwand/ -ertrag                                      | + 372,4           | + 322,0    |
| Ertragsteuerzahlungen  | - 376,6           | - 557,0    |
| <b>CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>               | <b>+ 24.947,1</b> | + 30.117,6 |
| <b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>                                     |                   |            |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | + 29,5            | + 220,6    |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen           | - 15.102,7        | - 41.256,5 |
| Beteiligungserträge u. Ä.  | + 154,7           | + 155,1    |
| <b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>                      | <b>- 14.918,5</b> | - 40.880,8 |
| <b>III. FINANZIERUNGSBEREICH</b>                                   |                   |            |
| Veränderungen Geschäftsguthaben                                    | + 402,0           | + 602,4    |
| Einzahlung aus Valutierung von Darlehen                            | + 22.984,1        | + 40.392,9 |
| planmäßige Tilgungen   | - 12.776,6        | - 11.230,7 |
| außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen                   | - 10.617,2        | - 9.765,8  |
| Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen                               | + 1.646,5         | + 398,1    |
| Gezahlte Zinsen  | - 5.969,5         | - 6.393,9  |
| Auszahlungen für Dividenden  | - 1.792,6         | - 1.777,8  |
| Zuzahlungen für Modernisierungen                                   | + 65,3            | + 63,5     |
| <b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>                     | <b>- 6.058,0</b>  | + 12.288,7 |
| <b>ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDS</b>       | <b>+ 3.970,6</b>  | + 1.525,5  |
| <b>IV. FINANZMITTELFONDS</b>                                       |                   |            |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands              | + 3.970,6         | + 1.525,5  |
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                                     | + 5.178,0         | + 3.652,5  |
| <b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>                              | <b>+ 9.148,6</b>  | + 5.178,0  |

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 Abschreibungen. Unter Berücksichtigung von Zinsen und planmäßigen Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 6.201,0 Tsd. Euro (Vorjahr: 12.493,0 Tsd. Euro).

Die Finanzlage ist gesichert und die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig und konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Die Zahlungsfähigkeit wird auch zukünftig gegeben sein. Bei unseren Kreditinstituten bestehen Dispositionskreditrahmen in ausreichender Höhe.

Unser Neubau-Programm umfasst neben dem Bauvorhaben im Petunienweg (Süd-Teil) den Neubau der Geschäftsstelle am Rübenkamp. Daneben führen wir die planmäßigen energetischen Modernisierungen fort. Die Finanzierung ist durch eingebrachte Grundstücke, Fremdmittel und Eigengeld gesichert.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung wurde im Jahr 2020 vom Vorstand aufgrund der Zins-situation beschlossen, den Neuerwerb von weiteren freiwilligen Geschäftsanteilen bis zum 31. Dezember 2023 auf maximal sechs Anteile je Mitglied zu beschränken.

### 3.3. Ertragslage

Unter den Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie hat die Genossenschaft insgesamt ein gutes Jahresergebnis von 6.997,5 Tsd. Euro (Vorjahr: 7.533,8 Tsd. Euro) erzielt, welches sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammensetzt:

|  | 2021      | 2020    | Veränderung |
|--|-----------|---------|-------------|
|  | T €       | T €     | T €         |
| Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung     | 7.628,7   | 8.551,5 | - 922,8     |
| Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung | - 1.090,6 | -781,0  | - 309,6     |
| Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb      | 14,3      | 31,1    | -16,8       |
| Finanzergebnis                           | - 271,5   | -367,1  | 95,6        |
| Neutrales Ergebnis                       | 1.089,0   | 435,6   | 653,4       |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag     | - 372,4   | -336,3  | - 36,1      |
| Jahresüberschuss                         | 6.997,5   | 7.533,8 | - 536,3     |

Wie in den Vorjahren ist der Jahresüberschuss insbesondere auf das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zurückzuführen. Bei dem **Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung** stehen den gestiegenen Mieterträgen und gesunkenen Zinsaufwendungen im Wesentlichen deutlich gestiegene Instandhaltungsaufwendungen gegenüber, die insofern auch dazu führen, dass das Vorjahresergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung nicht erreicht wurde. Das **Ergebnis der Bautätigkeit / Modernisierung** ist durch die gegenüber dem Vorjahr

höheren Abbruchkosten in Höhe von 0,5 Mio. Euro geprägt. Das **Finanzergebnis** wird maßgeblich bestimmt durch Beteiligungserträge sowie durch Zinseffekte im Zusammenhang mit Rückstellungen und Forderungen. Im **Neutralen Ergebnis** sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie eine Entschädigungszahlung enthalten. Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** werden durch den partiell steuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft bestimmt.

## 4. Chancen- und Risikobericht

### 4.1. Risikomanagement

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, 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.

### 4.2. Chancen und Risiken

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Die wesentlichen Chancen und Risiken, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können, sind nachfolgend aufgeführt:

Die Genossenschaft profitiert von der anhaltend hohen Nachfragesituation am Wohnungsmarkt in Hamburg. In den nächsten fünf Jahren ist von niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten auszugehen.

Wirtschaftliche Risiken liegen in möglichen zeitlichen Verzögerungen durch Lieferkettenengpässe bei der Durchführung von Instandhaltungen sowie Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, die in der Folge mit Kostensteigerungen und einer Verzögerung bei geplanten Einnahmen verbunden wären. Auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen weltpolitischen Lage mit den damit verbundenen Konflikten sowie den einhergehenden Unsicherheiten ist der Umfang heute noch nicht abzusehen.

Neben einem insgesamt schon jetzt sehr hohen Preis (Strom, Gas, Öl, etc.) kann es vor dem Hintergrund des weltpolitischen Geschehens auch zu Versorgungsengpässen kommen. Dies kann in der Folge zu höheren Aufwendungen für die in Anspruch genommenen Leistungen führen und somit das Ergebnis mindern.

Seit Beginn des Jahres 2020 hat sich das Corona-Virus weltweit ausgebreitet und zu einer Pandemie mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen des gesellschaftlichen Lebens und der Wirtschaft geführt. Auch in Deutschland hat die Pandemie wesentliche Einschnitte sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben bewirkt und eine deutliche Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Mögliche Risiken sind Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen, bewegen sich aber in einem insgesamt niedrigen Bereich. Die Genossenschaft verfolgt und bewertet die Entwicklung und Auswirkungen der Pandemie sowie die damit einhergehenden

Maßnahmen seitens des Staates. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Ungewissheit der Entwicklung und die Unstetigkeit der beschlossenen Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung der Bundesregierung und der Bundesländer schwierig, negative Auswirkungen ganzheitlich einzuschätzen.

Die bereits umgesetzten und in den kommenden Jahren vorgesehenen Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und Erneuerung des Wohnungsbestandes werden trotz der immer größer werdenden baulichen Anforderungen und politischen Auflagen die Position unserer Genossenschaft auf dem Hamburger Wohnungsmarkt weiter festigen und zu einem dauerhaften Vermietungserfolg beitragen.

Durch die immer noch niedrige Zinssituation – wengleich der Trend in Richtung eines leichten Zinsanstiegs geht – drängen Investoren weiter ungebrems auf den Immobilienmarkt. Die Kosten für Grundstücke, für Baumaterialien und Bauleistungen steigen aufgrund der hohen Kapazitätsauslastungen weiter. Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren wird somit immer noch herausfordernder.

Unsere Genossenschaft hat bezüglich des Datenschutzes (Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (kurz: DSGVO), anzuwenden ab dem 25. Mai 2018) entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Empfehlungen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. umgesetzt.

### 4.3. Nachhaltigkeitsberichterstattung

Im April 2021 legte die EU-Kommission einen Vorschlag zum Umbau der aktuell geltenden CSR-Richtlinien (Corporate Sustainability Reporting Directive bzw. Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen) vor. Mit der neuen Richtlinie wird das Ziel verfolgt, dass neben den Finanzaktivitäten auch über die Nachhaltigkeitsaktivitäten berichtet wird. Um dieser voraussichtlich im Jahr 2023 verpflichtenden Berichterstattung gerecht zu werden, plant der Vorstand der Genossenschaft bereits jetzt einen Energiemanager einzustellen, der die strukturelle, organisatorische Weiterentwicklung (Standards und Leitlinien) unserer Genossenschaft vorantreibt und konkrete Maßnahmen und Projekte erarbeitet. Neben den zu berücksichtigen

Umweltbelangen sind dabei auch die sozialen Belange von großer Bedeutung. Ziel ist es, eine möglichst kreislauforientierte und CO<sub>2</sub>-neutrale Zukunft zu ermöglichen. So sollen bei Baumaßnahmen umweltschonende und wiederverwertbare Baustoffe verwendet werden, Treibhausemissionen und Luftverschmutzung reduziert, der Wasser- und Energieverbrauch auch im Sinne unserer Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzer verringert werden und der Einsatz erneuerbarer Energien vorangetrieben werden. Unsere energetischen Modernisierungen (z. B. Gebäudedämmungen) dienen bereits jetzt der Vermeidung von Wärmeverlusten in den Wohnungen.

## 5. Prognosebericht (Ausblick)

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der COVID-19-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4% wachsen. Der Bund rechnet für das Jahr 2022 mit einem Anstieg von 3,6%. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 und rund 2% erwartet.

Auch unabhängig von COVID-19 gibt es jedoch zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind unter anderem die wachsenden geopolitischen Spannungen zu nennen. Hier ist vor allem der Krieg von Russland in der Ukraine zu nennen, der vor dem Hintergrund der weltgemeinschaftlichen – insbesondere wirtschaftlichen – Gegenmaßnahmen und Sanktionen Einfluss auf die gesamte Weltwirtschaft haben wird. Insbesondere die als Folge der Isolation Russlands zu erwartenden Preissteigerungen im Bereich Gas, Strom und Öl geben Anlass zur Sorge. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg der Importpreise gerechnet. Darüber hinaus können sich infolge des Krieges auch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken) sowie Cyberangriffe ergeben, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken können.

Ferner können die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

Wir rechnen für 2022 mit Sollmieten von 54,0 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 6,2 Mio. Euro und planen die Instandhaltungsaufwendungen mit 18,9 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 7,2 Mio. Euro.

Die Sollmieten werden in 2022 insbesondere aufgrund der Vollausswirkung der Erstvermietung von Neubauten steigen. Mit nennenswerten Leerständen und umfangreichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage und der zu erwartenden Entwicklungen nicht zu rechnen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen sind 4,3 Mio. Euro budgetiert, die im Rahmen von energetischen Modernisierungen anteilig anfallen und nicht aktiviert werden.

Neben den dynamisch steigenden Anforderungen an den Klimaschutz und damit verbundenen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima neue Verordnungen und Gesetze zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung.

Aufgrund der sehr günstigen Vermietungssituation in Hamburg gehen wir trotz der schwierigen Rahmenbedingungen hinsichtlich bautechnischer Auflagen, Preissteigerungen und der Anforderungen im Zusammenhang mit der geplanten Klimaneutralität davon aus, dass wir auch in den kommenden Jahren positive Ergebnisse erzielen werden. 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 Fremdfinanzierungsmittel Raum für weitere Investitionen eröffnet.

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 22. November 2021 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2022 bis 2026, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird. Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen haben wir aufgrund der deutlich gestiegenen Preise für das Jahr 2022 eine Erhöhung der geplanten Aufwendungen um rd. 0,6 Mio. Euro vorgenommen.

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

Hamburg, 4. März 2022

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß





# JAHRESABSCHLUSS 2021

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

| AKTIVSEITE  | GESCHÄFTSJAHR         |                       | VORJAHR        |
|---|-----------------------|-----------------------|----------------|
|   | €                     | €                     | €              |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>                                    |                       |                       |                |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |                       | <b>3.876,82</b>       | 9.198,04       |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                      |                       |                       |                |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | <b>438.762.955,96</b> |                       | 426.043.599,32 |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen                         | <b>55.953,48</b>      |                       | 48.853,38      |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | <b>578.531,36</b>     |                       | 591.841,13     |
| 4. Anlagen im Bau   | <b>5.040.986,38</b>   |                       | 15.257.621,64  |
| 5. Bauvorbereitungskosten                                   | <b>543.697,50</b>     |                       | 2.461.520,93   |
| 6. Geleistete Anzahlungen                                   | <b>0,00</b>           | <b>444.982.124,68</b> | 23.940,00      |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                   |                       |                       |                |
| 1. Beteiligungen  |                       | <b>50.520,00</b>      | 50.520,00      |
| 2. Andere Finanzanlagen                                     |                       | <b>52,00</b>          | 52,00          |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                             |                       | <b>445.036.573,50</b> | 444.487.146,44 |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>                                    |                       |                       |                |
| <b>I. Andere Vorräte</b>                                    |                       |                       |                |
| Unfertige Leistungen  |                       | <b>14.829.422,97</b>  | 11.669.665,34  |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>    |                       |                       |                |
| 1. Forderungen aus Vermietung                               | <b>260.737,55</b>     |                       | 314.899,50     |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen       | <b>75.474,09</b>      |                       | 35.189,23      |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                            | <b>2.213.928,03</b>   | <b>2.550.139,67</b>   | 2.801.154,92   |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                 |                       |                       |                |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                |                       | <b>9.148.582,79</b>   | 5.178.010,31   |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                        |                       |                       |                |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                           |                       | <b>63.072,23</b>      | 79.563,47      |
| <b>Bilanzsumme</b>  |                       | <b>471.627.791,16</b> | 464.565.629,21 |

| PASSIVSEITE   | GESCHÄFTSJAHR  |                       | VORJAHR        |
|---|----------------|-----------------------|----------------|
|   | €              | €                     | €              |
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>  |                |                       |                |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |                |                       |                |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder  | 720.742,76     |                       | 547.775,00     |
| 2. der verbleibenden Mitglieder   | 45.714.093,60  |                       | 45.529.530,78  |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.500,00 € (Vorjahr: 0,00 €)                                       | 151.874,88     | 46.586.711,24         | 107.400,00     |
| <b>II. Ergebnisrücklagen</b>  |                |                       |                |
| 1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 700.000,00 € (Vorjahr: 760.000,00 €)  | 12.120.000,00  |                       | 11.420.000,00  |
| 2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.750.000,00 € (Vorjahr: 3.000.000,00 €)  | 38.850.000,00  |                       | 36.100.000,00  |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.731.247,60 € (Vorjahr: 865.414,85 €)  | 27.680.698,60  | 78.650.698,60         | 25.949.451,00  |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>  |                |                       |                |
| 1. Gewinnvortrag  | 500.000,00     |                       | 250.000,00     |
| 2. Jahresüberschuss   | 6.997.469,11   |                       | 7.533.770,81   |
| 3. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen  | 3.450.000,00   | 4.047.469,11          | 3.760.000,00   |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>   |                | <b>129.284.878,95</b> | 123.677.927,59 |
| <b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>  |                |                       |                |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen  | 22.088.607,00  |                       | 20.919.845,00  |
| 2. Steuerrückstellungen   | 22.000,00      |                       | 40.884,00      |
| 3. Sonstige Rückstellungen  | 3.932.140,04   | 26.042.747,04         | 6.040.075,85   |
| <b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>   |                |                       |                |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten   | 254.680.533,95 |                       | 259.803.077,42 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | 39.825.677,01  |                       | 35.090.859,31  |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 16.186.845,97  |                       | 13.213.152,40  |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 323.396,45     |                       | 319.984,67     |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen   | 4.938.758,63   |                       | 5.117.809,85   |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 15.522,67 € (Vorjahr: 13.473,06 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.839,44 € (Vorjahr: 17.517,07 €) | 168.323,73     | 316.123.535,74        | 168.817,16     |
| <b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  |                | 176.629,43            | 173.195,96     |
| <b>Bilanzsumme</b>  |                | <b>471.627.791,16</b> | 464.565.629,21 |

# Gewinn- und Verlustrechnung

| für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021  | GESCHÄFTSJAHR |               | VORJAHR       |
|---|---------------|---------------|---------------|
|   | €             | €             | €             |
| 1. Umsatzerlöse   |               |               |               |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 66.103.386,91 |               | 65.649.016,01 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 98.074,99     | 66.201.461,90 | 66.029,52     |
| 2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen   |               | 3.160.789,01  | - 13.439,10   |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen  |               | 0,00          | 0,00          |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge  |               | 1.996.743,90  | 1.510.438,29  |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |               |               |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 31.027.251,16 |               | 28.245.690,10 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 1.794,15      | 31.029.045,31 | 0,00          |
| Rohergebnis   |               | 40.329.949,50 | 38.966.354,62 |
| 6. Personalaufwand  |               |               |               |
| a) Löhne und Gehälter   | 5.906.958,33  |               | 5.779.649,60  |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung<br>davon für Altersversorgung: 2.325.858,35 €<br>(Vorjahr: 1.756.594,43 €) | 3.535.765,52  | 9.442.723,85  | 2.902.699,19  |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |               | 11.540.160,30 | 10.731.069,82 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | 3.624.693,17  | 2.940.472,31  |
| 9. Erträge aus Beteiligungen  |               | 154.301,45    | 152.854,28    |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  |               | 4.642,20      | 13.725,05     |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon aus der Aufzinsung: 427.033,00 €<br>(Vorjahr: 497.720,00 €)   |               | 6.438.896,25  | 6.968.360,46  |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |               | 372.397,39    | 321.969,49    |
| 13. Ergebnis nach Steuern   |               | 9.070.022,19  | 9.488.713,08  |
| 14. Sonstige Steuern  |               | 2.072.553,08  | 1.954.942,27  |
| 15. Jahresüberschuss  |               | 6.997.469,11  | 7.533.770,81  |
| 16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr   |               | 500.000,00    | 250.000,00    |
| 17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen  |               | 3.450.000,00  | 3.760.000,00  |
| 18. Bilanzgewinn  |               | 4.047.469,11  | 4.023.770,81  |

## Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021

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. Wie im Vorjahr wurden keine eigenen Verwaltungsleistungen aktiviert.

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 2021 betrifft dies unsere Modernisierungen in Langenhorn und in Winterhude. 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 250,00 Euro und bis zu 1.000,00 Euro betragen, wurde ein Sammelposten gebildet. Dieser wird über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

**Aktive latente Steuern** ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz. Durch die Bewertungsunterschiede ergeben sich Differenzen bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ von insgesamt rd. 6.615 Tsd. Euro, den Beteiligungen von rd. 67,4 Tsd. Euro sowie den Steuerrückstellungen von rd. 28,4 Tsd. Euro. Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,450 %) mit insgesamt 2.166,1 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 2018 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 wurden 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 1,90 % (Vorjahr: 2,34 %) zum 30.11.2021 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 2.116 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.581 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 Mitarbeiterjubiläen unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## B Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem nachfolgend dargestellten Anlagengitter:

| Anschaffungs- und Herstellungskosten                     |                |               |                 |            |                |
|--|----------------|---------------|-----------------|------------|----------------|
| ANLAGEVERMÖGEN   | 01.01.2021     | ZUGANG        | UMBUCHUNGEN     | ABGANG     | 31.12.2021     |
|  | €              | €             | €               | €          | €              |
| <b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                 | 782.504,09     | 2.822,07      | 0,00            | 232,05     | 785.094,11     |
| <b>SACHANLAGEN</b>                                       |                |               |                 |            |                |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 709.897.359,71 | 8.445.089,34  | 15.597.345,10   | 43.550,42  | 733.896.243,73 |
| Technische Anlagen und Maschinen                         | 840.815,64     | 20.329,50     | 0,00            | 34.253,69  | 826.891,45     |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                       | 2.090.659,23   | 183.252,39    | 0,00            | 161.256,36 | 2.112.655,26   |
| Anlagen im Bau   | 15.257.621,64  | 3.120.503,71  | - 13.337.138,97 | 0,00       | 5.040.986,38   |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 2.461.520,93   | 342.382,70    | - 2.260.206,13  | 0,00       | 543.697,50     |
| Geleistete Anzahlungen                                   | 23.940,00      | 0,00          | 0,00            | 23.940,00  | 0,00           |
|  | 730.571.917,15 | 12.111.557,64 | 0,00            | 263.000,47 | 742.420.474,32 |
| <b>FINANZANLAGEN</b>                                     |                |               |                 |            |                |
| Beteiligungen  | 50.520,00      | 0,00          | 0,00            | 0,00       | 50.520,00      |
| Andere Finanzanlagen                                     | 52,00          | 0,00          | 0,00            | 0,00       | 52,00          |
|  | 50.572,00      | 0,00          | 0,00            | 0,00       | 50.572,00      |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>                          | 731.404.993,24 | 12.114.379,71 | 0,00            | 263.232,52 | 743.256.140,43 |

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungstätigkeit.

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 31.12.2020. Unser Anteil beträgt 20 % und entspricht 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 381.409,33 Euro am 31.12.2020. Im Jahr 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 10.170,72 Euro erzielt.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** betreffen noch abzurechnende Heiz- und andere Betriebskosten. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr steht im Zusammenhang mit der Umstellung der Abrechnungszeiträume auf das Kalenderjahr bei insgesamt 42 Wohnanlagen.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 41 Tsd. Euro (Vorjahr: 43 Tsd. Euro).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.101 Tsd. Euro (Vorjahr: 490 Tsd. Euro) enthalten.



## | Abschreibungen

|  | KUMULIERT<br>01.01.2021 | IM<br>GESCHÄFTSJAHR | AUF<br>ABGANG | KUMULIERT<br>31.12.2021 | BUCHWERT<br>31.12.2021 | BUCHWERT<br>31.12.2020 |
|--|-------------------------|---------------------|---------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|  | €                       | €                   | €             | €                       | €                      | €                      |
|  | 773.306,05              | 8.143,29            | 232,05        | 781.217,29              | 3.876,82               | 9.198,04               |
|  | 283.853.760,39          | 11.323.077,80       | 43.550,42     | 295.133.287,77          | 438.762.955,96         | 426.043.599,32         |
|  | 791.962,26              | 13.229,40           | 34.253,69     | 770.937,97              | 55.953,48              | 48.853,38              |
|  | 1.498.818,10            | 195.709,81          | 160.404,01    | 1.534.123,90            | 578.531,36             | 591.841,13             |
|  | 0,00                    | 0,00                | 0,00          | 0,00                    | 5.040.986,38           | 15.257.621,64          |
|  | 0,00                    | 0,00                | 0,00          | 0,00                    | 543.697,50             | 2.461.520,93           |
|  | 0,00                    | 0,00                | 0,00          | 0,00                    | 0,00                   | 23.940,00              |
|  | 286.144.540,75          | 11.532.017,01       | 238.208,12    | 297.438.349,64          | 444.982.124,68         | 444.427.376,40         |
|  | 0,00                    | 0,00                | 0,00          | 0,00                    | 50.520,00              | 50.520,00              |
|  | 0,00                    | 0,00                | 0,00          | 0,00                    | 52,00                  | 52,00                  |
|  | 0,00                    | 0,00                | 0,00          | 0,00                    | 50.572,00              | 50.572,00              |
|  | 286.917.846,80          | 11.540.160,30       | 238.440,17    | 298.219.566,93          | 445.036.573,50         | 444.487.146,44         |

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

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

|   | 2021<br>Tsd. Euro | 2020<br>Tsd. Euro |
|---|-------------------|-------------------|
| Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit                                  | 1.218             | 2.804             |
| Schadensbeseitigung/Dichtigkeitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen | 694               | 1.155             |
| Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB  | 167               | 275               |
| Mitarbeiterjubiläen und Altersteilzeit-Vereinbarungen                       | 1.143             | 1.140             |
| Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges                                    | 710               | 666               |
| <b>Summe Sonstige Rückstellungen</b>  | <b>3.932</b>      | <b>6.040</b>      |

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte ergeben sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel (Vorjahreswerte in Klammern):

| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                         |   |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|---|
|  | INSGESAMT                                 | RESTLAUFZEIT<br>UNTER 1 JAHR            | RESTLAUFZEIT<br>1 BIS 5 JAHRE           | RESTLAUFZEIT<br>ÜBER 5 JAHRE              | GESICHERT   |
|  | €   | €                                       | €                                       | €   | €   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | <b>254.680.533,95</b><br>(259.803.077,42) | <b>15.426.860,58</b><br>(11.652.155,94) | <b>46.048.018,49</b><br>(47.877.278,50) | <b>193.205.654,88</b><br>(200.273.642,98) | <b>254.680.533,95</b> <sup>1)</sup><br>(259.803.077,42) <sup>1)</sup> |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | <b>39.825.677,01</b><br>(35.090.859,31)   | <b>1.661.307,05</b><br>(1.383.327,90)   | <b>6.262.202,36</b><br>(5.151.989,70)   | <b>31.902.167,60</b><br>(28.555.541,71)   | <b>39.752.616,90</b> <sup>1)</sup><br>(35.005.099,14) <sup>1)</sup>   |
| Erhaltene Anzahlungen                            | <b>16.186.845,97</b><br>(13.213.152,40)   | <b>16.186.845,97</b><br>(13.213.152,40) | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                     | <b>0,00</b><br>(0,00)   |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | <b>323.396,45</b><br>(319.984,67)         | <b>323.396,45</b><br>(319.984,67)       | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                     | <b>0,00</b><br>(0,00)   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | <b>4.938.758,63</b><br>(5.117.809,85)     | <b>4.938.758,63</b><br>(5.117.809,85)   | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                     | <b>0,00</b><br>(0,00)   |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | <b>168.323,73</b><br>(168.817,16)         | <b>168.323,73</b><br>(168.817,16)       | <b>0,00</b><br>(0,00)                   | <b>0,00</b><br>(0,00)                     | <b>0,00</b><br>(0,00)   |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                              | <b>316.123.535,74</b><br>(313.713.700,81) | <b>38.705.492,41</b><br>(31.855.247,92) | <b>52.310.220,85</b><br>(53.029.268,20) | <b>225.107.822,48</b><br>(228.829.184,69) | <b>294.433.150,85</b><br>(294.808.176,56)                             |

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 auch 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro) abgerechnete Heizkosten und 9,4 Mio. Euro (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro) abgerechnete andere Betriebskosten.

Der Posten **Sonstige betriebliche Erträge** betrifft mit 495 Tsd. Euro (Vorjahr: 735 Tsd. Euro) Versicherungserträge und Weiterbelastungen. Insgesamt 934 Tsd. Euro (Vorjahr: 181 Tsd. Euro) entfallen auf die Auflösung von Rückstellungen, wovon 703 Tsd. Euro auf höhere Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen zurückzuführen sind.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung von 19,0 Mio. Euro (Vorjahr: 17,4 Mio. Euro).

Der Anstieg im **Personalaufwand** von 8.682 Tsd. Euro im Jahr 2020 auf 9.443 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2021 resultiert insbesondere auf der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 2.237 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.630 Tsd. Euro).

Der Posten **Sonstige betriebliche Aufwendungen** betrifft mit 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2,3 Mio. Euro) Sachkosten der Verwaltung sowie Abbruchkosten in Höhe von 465 Tsd. Euro (Vorjahr: 54 Tsd. Euro).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten mit 28 Tsd. Euro (Vorjahr: 84 Tsd. Euro) Erträge aus der Auflösung von Steuer-rückstellungen.

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen außergewöhnliche Erträge aus Entschädigungszahlungen für Baulasten in Höhe von 150 Tsd. Euro (Vorjahr: 250 Tsd. Euro) ausgewiesen. Darüber hinaus sind Aufwendungen für die Instandhaltung von Grundstücksentwässerungsanlagen von 471 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.155 Tsd. Euro) berücksichtigt.

## D Sonstige Angaben

**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.

Es bestehen nicht in der Bilanz auszuweisende oder zu vermerkende **finanzielle Verpflichtungen** aus Bauleistungen u. Ä. von rund 14,2 Mio. Euro (Vorjahr: 8,4 Mio. Euro). Den Verpflichtungen stehen fest zugesagte Fremdmittel bzw. Eigenmittel gegenüber. Außerdem bestehen u. a. Leasingverträge für mehrere Kraftfahrzeuge.

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

|  | VOLLBESCHÄFTIGTE |             | TEILZEITBESCHÄFTIGTE |             |
|--|------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter | 44               | (43)        | 15                   | (15)        |
| Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter    | 12               | (12)        | 1                    | (1)         |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.    | 32               | (29)        | 1                    | (1)         |
|  | <b>88</b>        | <b>(84)</b> | <b>17</b>            | <b>(17)</b> |

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

### Mitgliederbewegung 2021

|   | ANFANG | ZUGANG | ABGANG | ENDE         |
|---|--------|--------|--------|--------------|
|   | 14.836 | 405    | 348    | 14.893       |
| Die <b>Geschäftsguthaben</b> der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um |        |        | €      | 184.562,82   |
| Die <b>Haftsummen</b> haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um                                     |        |        | €      | 34.200,00    |
| Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf  |        |        | €      | 8.935.800,00 |

#### 1. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

#### 2. Mitglieder des Vorstandes

Matthias Saß, Hamburg  
Thomas Speeth, Hamburg

#### 3. Mitglieder des Aufsichtsrates

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Arne Brüggmann (Vorsitzer)               | Dan Stieper                        |
| Oliver Thiele-Lorenzen (stellv. Vorsitz) | Thomas Studemund (ab 3. Juni 2021) |
| Meike Grimm (ab 3. Juni 2021)            | Dierk Vietheer                     |
| Beate Böttcher (bis 3. Juni 2021)        | Birgit Wahrenburg-Jähnke           |
| Eberhard Brandt (bis 3. Juni 2021)       | Anita Winkler-Bondartschuk         |
| Dirk Burmester                           |                                    |

# Gewinnverwendungsvorschlag

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Jahresüberschuss 2021  | € | 6.997.469,11        |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                                  | € | 500.000,00          |
| Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung   | € | 700.000,00          |
| Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung | € | 2.750.000,00        |
| <b>BILANZGEWINN 2021</b>                                       | € | <b>4.047.469,11</b> |

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| 4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben                   | € | 1.818.247,60      |
| Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung | € | 1.479.221,51      |
| <b>GEWINNVORTRAG</b>   | € | <b>750.000,00</b> |

Hamburg, 4. März 2022

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

# Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

## 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 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich unter Berücksichtigung weiterer geplanter Finanzierungsmaßnahmen eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

### **Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2021 der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, unter dem Datum vom 05.04.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

### **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

An die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer- Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrech-

nung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig



erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 05.04.2022

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

Prüfungsdienst

gez. Klein  
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas  
Wirtschaftsprüfer

# Vertreterverzeichnis 2020 – 2025

## gegliedert nach Wahlbezirken

203 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreterinnen und Vertreter

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 31. Mai 2022

### 1 – NEUSTADT

| <b>Vertreter:</b>       |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------------|-----------------------|
| Atapek-Yagan            | Belma        | 32193                 |
| Saalberg                | Ines         | 22563                 |
| Lachnit                 | Christel     | 25786                 |
| Weiß                    | Hans-Peter   | 12677                 |
| Friedrichs              | Sabine       | 28253                 |
| Grube                   | Nicole       | 40031                 |
| Burkart                 | Dagmar       | 17999                 |
| Weiß-Gleitsmann         | Petra        | 36707                 |
| Jackson                 | Sarah        | 37496                 |
| Saalberg                | Yannick      | 30550                 |
| Klüver                  | Lucas        | 38068                 |
| Sterr                   | Christian    | 34838                 |
| Wöbke                   | Ole          | 21494                 |
| Muszynski               | Hans-Joachim | 13275                 |
| Jurisch                 | Martin       | 37578                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Schelter                | Eberhard     | 26817                 |

### 2 – ST. PAULI

| <b>Vertreter:</b>       |          | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|----------|-----------------------|
| John                    | Jürgen   | 24455                 |
| Dingerkus               | Katja    | 43645                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |          | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| John                    | Marcus   | 33649                 |
| Schmidt                 | Thorsten | 42439                 |

### 3 – ST. GEORG

| <b>Vertreter:</b>       |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------|-----------------------|
| Philippeit              | Sabine | 28012                 |
| Düsterbeck              | Stefan | 32810                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Kurt                    | Türkan | 24037                 |

### 4 – WILHELMSBURG

| <b>Vertreter:</b> |       | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|-------|-----------------------|
| Daiber            | Ilona | 38862                 |

### 5 – EIMSBÜTTEL I

ohne Vertreter

### 6 – EIMSBÜTTEL II

| <b>Vertreter:</b>       |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------|-----------------------|
| Tobias                  | Evelyn | 41507                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Findik                  | John   | 30326                 |

### 7 – LOKSTEDT

| <b>Vertreter:</b>       |               | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|---------------|-----------------------|
| Schadwell               | Thomas        | 37593                 |
| Hoffmann                | Christina     | 34554                 |
| Schadwell               | Ute           | 19344                 |
| Yagbasan                | Sylvie        | 33223                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |               | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Heissler                | Jörn          | 41088                 |
| Tabiou                  | Napo          | 40902                 |
| Ewerwahn                | Jan Christoph | 37867                 |

### 8 – STELLINGEN

| <b>Vertreter:</b>       |           | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|-----------|-----------------------|
| Hochsprung              | Matthias  | 22848                 |
| Pagenkopf               | Barbara   | 17889                 |
| Waller                  | Renate    | 12056                 |
| Berger                  | Carsten   | 32896                 |
| Lindow                  | Thomas    | 41005                 |
| Rathjen                 | Wilfried  | 44110                 |
| Hastedt                 | Regina    | 16056                 |
| Götz                    | Silvia    | 45790                 |
| Kind                    | Kirsten   | 44374                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |           | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Dähling                 | Susanne   | 29399                 |
| Schmitt                 | Andrea    | 46014                 |
| Köhler                  | Christina | 32901                 |
| Avellis                 | Andreas   | 19266                 |
| Krause                  | Torsten   | 45852                 |
| Schneider               | Marko     | 34311                 |

---

**9 – SCHNELSEN**

| <b>Vertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|---------|-----------------------|
| Friedrich         | Andrea  | 21623                 |
| Friedrich         | Frank   | 44322                 |
| Schmidt           | Edith   | 44959                 |
| Wörle             | Ursula  | 13109                 |
| Jobmann           | Ilona   | 31104                 |
| Burghard          | Ute     | 39902                 |
| Quiel             | Martina | 29330                 |
| Müller            | Anne    | 38888                 |

---

**10 – LANGENHORN I**

| <b>Vertreter:</b> |          | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Haugwitz          | Antje    | 23538                 |
| Burmester         | Wolfram  | 20567                 |
| Schwarz           | Jens     | 23937                 |
| Koltermann        | Wolfgang | 21474                 |
| Huber             | Stephan  | 43238                 |

---

**11 – LANGENHORN II**

| <b>Vertreter:</b>    |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|----------------------|--------------|-----------------------|
| Nielsen              | Heide        | 35406                 |
| Krause               | Jens-Peter   | 12807                 |
| Langermann           | Werner       | 9909                  |
| Wiechmann            | Petra        | 15581                 |
| Nahler               | Heinz        | 9977                  |
| Erichsen             | Melanie      | 41316                 |
| Menz                 | Sylvia       | 40842                 |
| Reichenstein-Schnell | Susanne      | 36454                 |
| Basedow              | Oliver-Frank | 26079                 |
| Werner               | Jacqueline   | 31552                 |

---

**12 – GARSTEDT**

| <b>Vertreter:</b>       |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|---------|-----------------------|
| Fitzner                 | Günther | 41577                 |
| Eggert                  | Frank   | 15755                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Rahardt                 | Michael | 43969                 |

---

**13 – HARKSHEIDE**

| <b>Vertreter:</b> |            | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|------------|-----------------------|
| Wetzel            | Michael    | 40747                 |
| Rath              | Heidemarie | 35412                 |

---

**14 – AMMERSBEK**

| <b>Vertreter:</b> |          | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Leiteritz         | Marion   | 36836                 |
| Gerke             | Roswitha | 44372                 |
| Kopplow           | Dirk     | 27385                 |
| Lüthi             | Sabine   | 37586                 |

| <b>Ersatzvertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|---------|-----------------------|
| Rostock                 | Andreas | 33143                 |
| Nagel                   | Martin  | 45854                 |
| Reinstadler             | Marco   | 26502                 |

---

**15 – BERGSTEDT**

| <b>Vertreter:</b> |           | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|-----------|-----------------------|
| Lühmann           | Jörg      | 41844                 |
| Lutzkat           | Margareth | 40613                 |

| <b>Ersatzvertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|---------|-----------------------|
| Gollub                  | Joachim | 16690                 |

---

**16 – VOLKSDORF**

ohne Vertreter

---

**17 – SASEL**

| <b>Vertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|--------|-----------------------|
| Schley            | Angela | 15899                 |
| Naujokat-Gravert  | Jutta  | 43643                 |
| Flebbe            | Renate | 20199                 |

---

**18 – POPPENBÜTTEL**

| <b>Vertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|---------|-----------------------|
| Albrecht          | Daniela | 27487                 |

| <b>Ersatzvertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------|-----------------------|
| Ostermann               | Stefan | 38834                 |

---

**19 – RAHLSTEDT I**

| <b>Vertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|--------|-----------------------|
| Warnemünde        | Andrea | 33299                 |

---

---

**20 – RAHLSTEDT II**

| <b>Vertreter:</b>       |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|---------|-----------------------|
| Ludwigsen               | Nicole  | 36820                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| König                   | Kerstin | 41709                 |

---

**21 – BRAMFELD**

| <b>Vertreter:</b>       |           | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|-----------|-----------------------|
| Berger                  | Harald    | 16710                 |
| Berger                  | Marc      | 32895                 |
| Wendt                   | Detlef    | 16552                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |           | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Schierstedt             | Ellen     | 14960                 |
| Wilck                   | Rosemarie | 20710                 |

---

**22 – STEILSHOOP**

| <b>Vertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|--------|-----------------------|
| Goldfuß           | Bernd  | 45556                 |
| Nickel            | Regina | 44903                 |

---

**23 – OHLSDORF**

| <b>Vertreter:</b>       |            | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|------------|-----------------------|
| Stroß                   | Hans-Georg | 45105                 |
| Sinne                   | Stephan    | 32812                 |
| Jeschke                 | Dietmar    | 21619                 |
| Gatza                   | Stefanie   | 36050                 |
| Beger                   | Brigitte   | 44673                 |
| Bauer                   | Angelika   | 45133                 |
| Steenbock               | Gisela     | 28474                 |
| Stoschus                | Susanne    | 32840                 |
| Schumacher              | Sabine     | 22493                 |
| Yilmaz                  | Oguz       | 34134                 |
| Nows                    | Doris      | 18601                 |
| Müller-Starkulla        | Andreas    | 24640                 |
| Stoschus                | Gerald     | 19556                 |
| Völkner                 | Ulrike     | 41180                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |            | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Schwarz                 | Gerhard    | 27346                 |
| Meersmann               | Sonja      | 34941                 |
| Polkow                  | Maik       | 42484                 |
| Stahr                   | Olaf       | 33787                 |
| Dorfs                   | Friedel    | 34235                 |
| Olfert                  | Gabriele   | 16468                 |
| Bossen                  | Michael    | 46159                 |

---

**24 – ALSTERDORF**

| <b>Vertreter:</b>       |          | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|----------|-----------------------|
| Friedrich               | Eiko     | 22249                 |
| Jacobs                  | Ilona    | 27244                 |
| Friedrich               | Michaela | 31759                 |
| Rühmann                 | Torsten  | 20018                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |          | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Hildebrandt             | Jonas    | 35607                 |
| Sparr                   | Jobst    | 35651                 |
| Riegel                  | Susanne  | 40109                 |
| de Santana              | Saskia   | 29252                 |

---

**25 – WINTERHUDE**

| <b>Vertreter:</b>       |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------------|-----------------------|
| Schnee                  | Ulrich       | 25684                 |
| Campbell Chavez-Feil    | Ana          | 44175                 |
| Froschauer              | Hans-Peter   | 17210                 |
| Siegl                   | Jan          | 45206                 |
| Meusel                  | Gabriele     | 20135                 |
| Traub                   | Birgit       | 40559                 |
| Reutin                  | Kirsten      | 28755                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Höfler                  | Sabine       | 16785                 |
| Hoops                   | Hans-Joachim | 19339                 |
| Huhs                    | Kai          | 38031                 |
| Burmester               | Alica        | 38096                 |
| Jäger                   | Michael      | 33324                 |
| Gogoll                  | Tobias       | 39942                 |

---

**26 – BARMBEK I**

| <b>Vertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|---------|-----------------------|
| Harms             | Gäry    | 26385                 |
| Starke            | Michael | 43335                 |

---

**27 – BARMBEK II**

| <b>Vertreter:</b>       |          | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|----------|-----------------------|
| Schoof                  | Heike    | 32745                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |          | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Uhlig                   | Angelika | 40577                 |

---

**28 – BARMBEK III**

| <b>Vertreter:</b> |             | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|-------------|-----------------------|
| Csoti             | Tammy Marie | 45246                 |

---

---

### 29 – DULSBERG I

| <b>Vertreter:</b>       |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------------|-----------------------|
| Schwarz                 | Thomas       | 19940                 |
| Klinger                 | Herbert      | 18408                 |
| Blix                    | Verena       | 27259                 |
| Böhmelt                 | Margrit      | 16796                 |
| Wahlers                 | Carsten      | 43942                 |
| Cordes                  | Angelika     | 40664                 |
| Hanusch                 | Marion       | 25551                 |
| Belbe                   | Maren        | 45162                 |
| Knaack                  | Frank        | 26751                 |
| Arik                    | Vedat        | 39758                 |
| Anders                  | Jan          | 24999                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Ahl                     | Christian    | 43182                 |
| Schellhorn              | Martin       | 45421                 |
| Jagow                   | Stefanie     | 45815                 |
| Keßler                  | Horst-Werner | 27777                 |
| Christiansen            | Michael      | 41607                 |
| Schmidtke               | Thorsten     | 44808                 |
| Richter                 | Maximilian   | 44814                 |

---

### 30 – DULSBERG II

| <b>Vertreter:</b>       |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------------|-----------------------|
| Harms                   | Klaus-Dieter | 29453                 |
| Pietzke                 | Mathias      | 40686                 |
| Heins                   | Silke        | 33952                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |              | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Birer                   | Mustafa      | 18525                 |
| Salkić                  | Samra        | 45976                 |

---

### 31 – EILBEK I

| <b>Vertreter:</b>       |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|---------|-----------------------|
| Baumgarten              | Michael | 40013                 |
| Bräuner                 | Heino   | 12596                 |
| Kruscha                 | Ina     | 31165                 |
| Gelhaar                 | Gisela  | 38960                 |
| Linke                   | Ulrich  | 35635                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Ruf                     | Annika  | 30777                 |
| Bindernagel             | Jürgen  | 21238                 |

---

### 32 – EILBEK II

| <b>Vertreter:</b>       |                 | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Hannemann               | Rieke Lotta     | 39300                 |
| Dr. Berger              | Klaus           | 21485                 |
| Gedanke                 | Felix Christoph | 37163                 |
| Walda                   | Lydia           | 38632                 |
| Kamionka                | Patrick         | 29554                 |
| Mecklenburg             | Dirk            | 42571                 |
| <b>Ersatzvertreter:</b> |                 | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
| Maciejewski             | Jürgen          | 37660                 |

---

### 33 – MÜMMELMANNENBERG

| <b>Vertreter:</b> |               | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|---------------|-----------------------|
| Müller            | Heinz-Joachim | 18776                 |
| Lemm              | Walter        | 23691                 |
| Sahin             | Musa          | 33976                 |

---

### 34 – LOHBRÜGGE

| <b>Vertreter:</b> |           | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|-----------|-----------------------|
| Mahler            | Monika    | 27837                 |
| Rogalski-Beeck    | Karin     | 12408                 |
| Schnirpel         | Steffen   | 45895                 |
| Lehmann           | Katharina | 31761                 |
| Plogsties         | Marvin    | 46141                 |
| Zarzecka          | Krystyna  | 29694                 |

---

### 35 – BERGEDORF

| <b>Vertreter:</b> |       | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|-------|-----------------------|
| Steinheimer       | Bernd | 38841                 |

---

### 36 – NETTELNBURG

| <b>Vertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|---------|-----------------------|
| Stern             | Helmut  | 11094                 |
| Wagner            | Hartmut | 29491                 |
| Kühnel            | Ingo    | 38887                 |
| Meincke           | Daniel  | 45643                 |

---

### 37 – ALLERMÖHE I

ohne Vertreter

---

### 38 – ALLERMÖHE II

| <b>Vertreter:</b>    |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|----------------------|--------|-----------------------|
| Spiegel-Schüttlöffel | Andrea | 30998                 |
| Gorning              | Reiner | 31128                 |

---

---

### 39 – ALLERMÖHE III

| <b>Vertreter:</b> |           | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|-----------|-----------------------|
| Liebfeld          | Christine | 23952                 |

| <b>Ersatzvertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------|-----------------------|
| Redlin                  | Marion | 34030                 |

---

### 40 – SCHWARZENBEK

ohne Vertreter

---

### 41 – HAFENCITY II

| <b>Vertreter:</b> |         | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|---------|-----------------------|
| Thomsen           | Jessica | 44077                 |

| <b>Ersatzvertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------|-----------------------|
| Wiese                   | Stefan | 38178                 |

---

### 42 – BUEKWEG

| <b>Vertreter:</b> |           | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|-----------|-----------------------|
| Neumann-Böhme     | Sebastian | 43524                 |

| <b>Ersatzvertreter:</b> |        | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------------|--------|-----------------------|
| Augustin                | Marius | 46915                 |

---

### 99 – AUSWÄRTIGE MITGLIEDER

| <b>Vertreter:</b> |               | <b>Mitglieds-Nr.:</b> |
|-------------------|---------------|-----------------------|
| Schöne            | Barbara       | 17614                 |
| Bartsch           | Elke          | 9524                  |
| Haberland         | Marco         | 33529                 |
| Pöhls             | Margret       | 43977                 |
| Hamm              | Dietmar       | 27214                 |
| Rumpf             | Ingrid        | 14851                 |
| Waelzer           | Susanne       | 33355                 |
| Ludwig            | Herta         | 27541                 |
| Pütz              | Stephan       | 29569                 |
| Schubert          | Yvonne        | 35932                 |
| Demuth            | Matthias      | 28128                 |
| Maaß              | Jutta         | 15375                 |
| Roemmel-Hagener   | Birgit        | 26251                 |
| Lichten           | Ernst-Rüdiger | 34751                 |
| Janetzko          | Ole           | 45131                 |
| Habla             | Bärbel        | 19414                 |
| Schack            | Corinna       | 45663                 |
| Hering            | Olaf          | 33558                 |
| Biechteler        | Nadine        | 37789                 |
| Ruoff             | Manuel        | 34216                 |
| Brümmer, Dr.      | Ulrich        | 28050                 |

|               |             |       |
|---------------|-------------|-------|
| Kuzniarek     | Svenja      | 43720 |
| Niemann       | Norbert     | 17105 |
| Stremlau      | Lothar      | 23639 |
| Jung          | Roland      | 18439 |
| Prahle        | Thomas      | 29440 |
| Hinz          | Volker      | 25301 |
| Böge          | Lars        | 36821 |
| Hagener       | Jens        | 20885 |
| Stein         | Andreas     | 35000 |
| Grimm         | Werner      | 20590 |
| Baranowski    | Werner      | 40468 |
| Herrmann      | Rainer      | 20581 |
| Petersen      | Marco       | 38712 |
| Siggelkow     | Bodo        | 22113 |
| Techel        | Peter       | 23152 |
| Redmann       | Bernd       | 15770 |
| Brand         | Rudolf      | 38058 |
| Durek         | Andreas     | 28752 |
| Lübke         | Peter       | 34484 |
| Gerding       | Guillermo   | 23875 |
| Gey           | Mathias     | 32706 |
| Kluckert      | Stefan      | 36060 |
| Pfeiffer      | Norbert     | 18746 |
| Dieffenbacher | Oliver      | 42751 |
| Theuring      | Gerhard     | 18480 |
| Dalke         | Waldemar    | 41323 |
| Kamionka      | Timo        | 29555 |
| Vondey        | Franz-Josef | 21427 |
| Hoops         | Manfred     | 17039 |
| Köhler        | Bernd       | 25649 |
| Drube         | Stephan     | 32268 |

---





# Wohnungsbestand am 1. Januar 2022

## (Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

| Wohnwertstufe | Euro / m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Wohnwertstufe | Euro / m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Wohnwertstufe | Euro / m <sup>2</sup><br>Wohnfläche | Wohnwertstufe | Euro / m <sup>2</sup><br>Wohnfläche |
|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 1             | 5,49                                | 9             | 8,32                                | 17            | 11,15                               | 25            | 13,99                               |
| 2             | 5,84                                | 10            | 8,68                                | 18            | 11,51                               | 26            | 14,34                               |
| 3             | 6,20                                | 11            | 9,03                                | 19            | 11,86                               | 27            | 14,70                               |
| 4             | 6,58                                | 12            | 9,38                                | 20            | 12,22                               | 28            | 15,05                               |
| 5             | 6,91                                | 13            | 9,74                                | 21            | 12,57                               | 29            | 15,40                               |
| 6             | 7,26                                | 14            | 10,09                               | 22            | 12,93                               | 30            | 15,76                               |
| 7             | 7,61                                | 15            | 10,45                               | 23            | 13,28                               |               |                                     |
| 8             | 7,97                                | 16            | 10,80                               | 24            | 13,63                               |               |                                     |

| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit)            | Anzahl<br>der<br>Whgn. | Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer |          |    |          |          |    |          |    |    | Wohnwertmiete |           | § 5-Schein erforderlich,<br>Auslauf der öffent-<br>lichen Förderung am |  |
|---|------------------------|------------------------------------|----------|----|----------|----------|----|----------|----|----|---------------|-----------|--|--|
|   |                        | 1                                  | 1<br>1/2 | 2  | 2<br>1/2 | 2<br>2/2 | 3  | 3<br>1/2 | 4  | >4 | Stufe         | anwendbar |  |  |
| <b>22949 AMMERSBEK</b>  |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| <b>VE 78 AMMERSBEK I</b>  |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| Langenkoppel 1-19   | 146                    | –                                  | –        | 50 | –        | –        | 82 | –        | 14 | –  | 9             | ja        | –  |  |
| <b>VE 79 AMMERSBEK II</b>   |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| Georg-Sasse-Straße 19-25  | 38                     | –                                  | –        | 14 | –        | –        | 24 | –        | –  | –  | 9             | nein      | ja   |  |
| <b>VE 82 AMMERSBEK III</b>  |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| Langenkoppel 20-23  | 35                     | –                                  | –        | 1  | –        | –        | 14 | –        | 20 | –  | 9             | ja        | –  |  |
| <b>22297 HAMBURG (ALSTERDORF)</b>   |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| <b>VE 19 BILSER STRASSE</b>   |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| 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,<br>30a-e, 32, 32a+b,<br>Carl-Cohn-Straße 51-57 | 134                    | –                                  | 2        | 39 | 3        | –        | 58 | 16       | 15 | 1  | 10            | ja        | –  |  |
| <b>22081 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)</b>  |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| <b>VE 4 DEHNHAIDE</b>   |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| Dehnhaide 5-25  | 78                     | 27                                 | –        | 36 | –        | –        | 15 | –        | –  | –  | 7             | ja        | –  |  |
| Dehnhaide 5-19, 25  | 19                     | 8                                  | –        | 10 | –        | –        | 1  | –        | –  | –  | 7             | nein      | ja   |  |
| <b>VE 12 HEINRICH-GROSS-HOF</b>   |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| Kraepelinweg 25-33,<br>Pinelsweg 9+11,<br>Reyesweg 24-32                    | 127                    | 9                                  | –        | 90 | 17       | –        | 11 | –        | –  | –  | 6             | ja        | –  |  |
| <b>22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)</b>  |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| <b>VE 9 BACHSTRASSE</b>   |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| Bachstraße 59-69b   | 116                    | 7                                  | 1        | 64 | 12       | 3        | 29 | –        | –  | –  | 7             | ja        | –  |  |
| <b>VE 91 BACHSTRASSE 71</b>   |                        |                                    |          |    |          |          |    |          |    |    |               |           |  |  |
| Bachstraße 71   | 4                      | –                                  | –        | 4  | –        | –        | –  | –        | –  | –  | 14            | ja        | –  |  |

| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit)  | Anzahl<br>der<br>Whgn. | Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer |          |     |          |          |     |          |    |    |       | Wohnwertmiete |                              | § 5-Schein erforderlich,<br>Auslauf der öffent-<br>lichen Förderung am |
|---|------------------------|------------------------------------|----------|-----|----------|----------|-----|----------|----|----|-------|---------------|------------------------------|--|
|   |                        | 1                                  | 1<br>1/2 | 2   | 2<br>1/2 | 2<br>2/2 | 3   | 3<br>1/2 | 4  | >4 | Stufe | anwendbar     |                              |  |
| <b>21033 HAMBURG (BERGEDORF)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| <b>VE 44 BERGEDORF-WEST</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Fockenweide 1-33 ,<br>Friedrich-Frank-Bogen 82-88   | 208                    | 16                                 | –        | 24  | 2        | –        | 130 | 20       | 16 | –  | 6     | ja            | –                            |  |
| <b>22395 HAMBURG (BERGSTEDT)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| <b>VE 48 BERGSTEDT I</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Beerbuschring 1-23, 2-18  | 100                    | –                                  | 11       | 17  | –        | –        | 52  | 10       | 10 | –  | 9     | ja            | –                            |  |
| <b>VE 77 BERGSTEDT II</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Bergstedter Chaussee 133-139  | 36                     | –                                  | –        | 4   | 8        | –        | 24  | –        | –  | –  | 9     | ja            | –                            |  |
| <b>22115 HAMBURG (BILLSTEDT)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| <b>VE 49 MÜMMELMANNENBERG I</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Edvard-Munch-Straße 2-6,<br>Max-Pechstein-Straße 1-5,<br>Mümmelmannen 61+63   | 64                     | –                                  | –        | –   | 32       | 8        | 18  | –        | 6  | –  | 6     | nein          | zurzeit nicht,<br>30.09.2023 |  |
| <b>VE 56 MÜMMELMANNENBERG II</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Heideblöck 1-11,<br>Rahewinkel 12-26  | 116                    | 1                                  | –        | 4   | 32       | 23       | 20  | 32       | 4  | –  | 6     | ja            | –                            |  |
| <b>22179 HAMBURG (BRAMFELD)</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| <b>VE 52 BARMWISCH</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Bengelsdorfstraße 24-30   | 56                     | –                                  | –        | –   | 28       | –        | –   | 28       | –  | –  | 5     | ja            | –                            |  |
| Bengelsdorfstieg 2-8,<br>Bengelsdorfstraße 18-22  | 107                    | –                                  | 16       | 9   | 16       | 16       | 34  | 16       | –  | –  | 5     | nein          | ja, 31.12.2027               |  |
| <b>22049 HAMBURG (DULSBERG)</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| <b>VE 18 DULSBERG</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Alter Teichweg 136+140,<br>Dulsberg-Nord 13,<br>Elsässer Straße 8+10,<br>Memeler Straße 1-7,<br>Olivaer Straße 1-9, 2-12,<br>Weichselmünder Straße 1-12,<br>Zoppoter Straße 1-11, 2-8 | 377                    | 33                                 | 34       | 179 | 26       | 1        | 74  | 15       | 14 | 1  | 6     | ja            | –                            |  |
| Hohensteiner Straße 1-13, 2-14,<br>Memeler Straße 2-16  | 163                    | 5                                  | 20       | 67  | 8        | –        | 42  | 4        | 17 | –  | 6     | nein          | ja, 31.12.2032               |  |
| <b>VE 21 EULENKAMP</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Eulenkamp 47a-55b   | 64                     | –                                  | –        | 20  | 20       | –        | 20  | –        | 4  | –  | 6     | ja            | –                            |  |
| Eulenkamp 27-33,<br>Nordschleswiger Straße 73-77,<br>Tiroler Straße 32-40   | 96                     | –                                  | 1        | 27  | 26       | –        | 42  | –        | –  | –  | 5     | ja            | –                            |  |
| <b>22089 HAMBURG (EILBEK)</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| <b>VE 47 EILBEKER WEG</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Eilbeker Weg 198, 200,<br>Rückertstraße 37,   | 17                     | –                                  | –        | 2   | 2        | –        | 7   | 3        | 3  | –  | 9     | nein          | ja                           |  |
| <b>VE 125 EILBEK I</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Eilbeker Weg 192-196,<br>Rückertstraße 29-35,<br>Schlegelsweg 9a-d, 11a-d   | 128                    | –                                  | –        | 62  | 22       | –        | 44  | –        | –  | –  | 8     | ja            | –                            |  |
| Eilbeker Weg 192-196,<br>Rückertstraße 29, 33 + 35,<br>Schlegelsweg 9a, b, d, 11a + b   | 16                     | –                                  | –        | 10  | 2        | –        | 4   | –        | –  | –  | 8     | nein          | ja                           |  |
| <b>VE 126 EILBEK II</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |
| Auenstraße 2a + b, 4-10,<br>Eilbeker Weg 61a-d, 63a-c, 65a+b,<br>67a+b, 69a+b   | 149                    | –                                  | –        | 59  | 65       | –        | 21  | 3        | –  | 1  | 8     | ja            | –                            |  |

| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit)                                 | Anzahl<br>der<br>Whgn. | Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer |          |     |          |          |     |          |    |     | Wohnwertmiete |           | § 5-Schein erforderlich,<br>Auslauf der öffent-<br>lichen Förderung am |
|--|------------------------|------------------------------------|----------|-----|----------|----------|-----|----------|----|-----|---------------|-----------|--|
|  |                        | 1                                  | 1<br>1/2 | 2   | 2<br>1/2 | 2<br>2/2 | 3   | 3<br>1/2 | 4  | > 4 | Stufe         | anwendbar |  |
| <b>22089 HAMBURG (EILBEK)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| <b>VE 127 EILBEK III</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Eilbektal 2a-d, 4a-d, 6a-d,<br>8a-d, 10a-d,<br>Maxstraße 39-45                                   | 207                    | 17                                 | –        | 119 | 23       | –        | 46  | 1        | –  | 1   | 8             | ja        | –  |
| <b>VE 128 EILBEK IV</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Eilbektal 80-82,<br>Kleiststraße 1-7,<br>Rückertstraße 48a-c, 50-56                              | 93                     | –                                  | –        | 60  | 18       | 10       | 5   | –        | –  | –   | 8             | ja        | –  |
| Eilbektal 80-82,<br>Kleiststraße 7,<br>Rückertstraße 48b, 50, 54+56                              | 14                     | –                                  | –        | 9   | 2        | 2        | 1   | –        | –  | –   | 8             | nein      | ja   |
| <b>20255 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| <b>VE 22 SILLEMSTRASSE</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Schwenckestraße 14+16  | 14                     | –                                  | –        | –   | 14       | –        | –   | –        | –  | –   | 8             | ja        | –  |
| Schwenckestraße 14   | 2                      | –                                  | –        | –   | 2        | –        | –   | –        | –  | –   | 8             | nein      | ja   |
| <b>20257 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| <b>VE 22 SILLEMSTRASSE</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Sillemstraße 2a-10b  | 72                     | 6                                  | –        | 36  | 12       | –        | 18  | –        | –  | –   | 8             | ja        | –  |
| Sillemstraße 8a-10b  | 6                      | –                                  | –        | 6   | –        | –        | –   | –        | –  | –   | 8             | nein      | ja   |
| <b>20357 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| <b>VE 11 MOORKAMP</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Moorkamp 10-28   | 115                    | 2                                  | –        | 80  | –        | –        | 25  | –        | 8  | –   | 7             | ja        | –  |
| <b>20457 HAMBURG (HAFENCITY)</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| <b>VE 68 HAFENCITY</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Am Kaiserkai 27  | 17                     | –                                  | –        | 11  | –        | –        | 5   | –        | 1  | –   | 28            | ja        | –  |
| <b>VE 75 BAAKENHAFEN</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Baakenallee 46   | 23                     | –                                  | –        | 7   | –        | –        | 14  | –        | 2  | –   | 28            | nein      | nein, preisgedämpft  |
| Baakenallee 48   | 16                     | –                                  | –        | 2   | –        | –        | 9   | –        | 5  | –   | 28            | ja        | –  |
| Baakenallee 50   | 18                     | –                                  | –        | 12  | –        | –        | 6   | –        | 5  | –   | 30            | ja        | –  |
| Baakenallee 52   | 18                     | –                                  | –        | 6   | –        | –        | 6   | –        | 6  | –   | 27            | nein      | ja, 31.10.2035   |
| <b>22119 HAMBURG (HORN)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| <b>VE 1 HERMANNSTAL</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Hermannstal 5+5a   | 27                     | 3                                  | –        | 24  | –        | –        | –   | –        | –  | –   | 7             | ja        | –  |
| <b>22415 HAMBURG (LANGENHORN)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| <b>VE 17 LANGENHORN</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Eberhofstieg 2a-20, 1a-5c,<br>Eberhofweg 93a-c,<br>Wördenmoorweg 40-68,<br>Wörenstieg 33a-35, 42 | 293                    | 40                                 | 2        | 232 | 4        | –        | 12  | 2        | 1  | –   | 7             | ja        | –  |
| <b>VE 26 REIHENHÄUSER EBERHOFSTIEG</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Eberhofstieg 7-23  | 9                      | –                                  | –        | –   | –        | –        | –   | 9        | –  | –   | 12            | ja        | –  |
| <b>22419 HAMBURG (LANGENHORN)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| <b>VE 31 HANS-SCHWENKEL-WOHNANLAGE</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Annie-Kienast-Straße 1-13,<br>Parowstraße 1-5, 4-18,<br>Theodor-Fahr-Straße 9-75, 10-52          | 477                    | 41                                 | 6        | 170 | 1        | –        | 194 | 64       | –  | 1   | 8             | ja        | –  |
| <b>VE 37 THEODOR-FAHR-STRASSE</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |               |           |  |
| Theodor-Fahr-Straße 1b-7   | 34                     | –                                  | –        | 2   | –        | –        | 15  | –        | 17 | –   | 9             | nein      | ja   |
| Theodor-Fahr-Straße 1a   | 1                      | –                                  | –        | –   | –        | –        | 1   | –        | –  | –   | 9             | ja        | –  |

| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit)       | Anzahl<br>der<br>Whgn. | Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer |          |     |          |          |     |          |    |    |       | Wohnwertmiete |                              | § 5-Schein erforderlich,<br>Auslauf der öffent-<br>lichen Förderung am |  |
|--|------------------------|------------------------------------|----------|-----|----------|----------|-----|----------|----|----|-------|---------------|------------------------------|--|--|
|  |                        | 1                                  | 1<br>1/2 | 2   | 2<br>1/2 | 2<br>2/2 | 3   | 3<br>1/2 | 4  | >4 | Stufe | anwendbar     |                              |  |  |
| <b>21031 HAMBURG (LOHBRÜGGE)</b>                                       |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| <b>VE 36 LOHBRÜGGE</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Harnackring 30-88, 33-71,<br>Häußlerstraße 3a-5b,<br>Schärstraße 2a-4b | 346                    | 52                                 | –        | 59  | –        | 12       | 189 | 34       | –  | –  | 8     | ja            | –                            |  |  |
| <b>VE 76 BERGEDORF</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Wilhelm-Bergner-Straße 15-25   | 88                     | –                                  | –        | 25  | 2        | –        | 60  | –        | 1  | –  | 9     | ja            | –                            |  |  |
| <b>22529 HAMBURG (LOKSTEDT)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| <b>VE 33 LOKSTEDT I</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Rimbartweg 2-14c, 7-15d  | 202                    | 24                                 | –        | 67  | –        | 9        | 94  | –        | 8  | –  | 7     | ja            | –                            |  |  |
| <b>VE 83 LOKSTEDT II</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Rimbartweg 1+3   | 16                     | –                                  | –        | 4   | –        | –        | 5   | –        | 4  | 3  | 19    | nein          | ja                           |  |  |
| Rimbartweg 5a-c  | 24                     | –                                  | –        | 2   | 2        | –        | 8   | 9        | 3  | –  | 19    | ja            | –                            |  |  |
| <b>21035 HAMBURG (NEUALLERMÖHE)</b>                                    |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| <b>VE 71 ALLERMÖHE I</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Del-Banco-Kehre 1-5, 16+18,<br>Ebner-Eschenbach-Weg 28-32              | 68                     | –                                  | 7        | 17  | 14       | 12       | 14  | 4        | –  | –  | 9     | ja            | –                            |  |  |
| <b>VE 72 ALLERMÖHE II</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Fanny-Lewald-Ring 39-53b   | 103                    | 5                                  | –        | 31  | –        | –        | 61  | 2        | 3  | 1  | 9     | nein          | ja                           |  |  |
| <b>VE 73 ALLERMÖHE III</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Otto-Grot-Straße 74-78,<br>Walter-Rothenburg-Weg 1-5                   | 53                     | –                                  | 4        | 11  | 11       | –        | 21  | 2        | 4  | –  | 9     | nein          | zurzeit nicht,<br>31.12.2028 |  |  |
| Otto-Grot-Straße 80+82,<br>Walter-Rothenburg-Weg 7                     | 26                     | –                                  | –        | 5   | 2        | –        | 19  | –        | –  | –  | 9     | nein          | –                            |  |  |
| <b>20355 HAMBURG (NEUSTADT)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| <b>VE 16 MEMELHAUS</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Breiter Gang 1-13,<br>Rademachergang 14                                | 64                     | –                                  | 12       | 50  | 2        | –        | –   | –        | –  | –  | 7     | ja            | –                            |  |  |
| <b>20459 HAMBURG (NEUSTADT)</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| <b>VE 3 VENUSBERG</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Böhmkenstraße 5-17,<br>Jacobstraße 17-23,<br>Venusberg 10a-36          | 252                    | –                                  | –        | 115 | 55       | 2        | 64  | 1        | 15 | –  | 8     | ja            | –                            |  |  |
| <b>VE 6 WINCKLERSTRASSE</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Martin-Luther-Straße 14-18a,<br>Wincklerstraße 5+7                     | 65                     | 9                                  | 14       | 24  | 1        | –        | 9   | 8        | –  | –  | 7     | ja            | –                            |  |  |
| Wincklerstraße 11-17   | 45                     | 11                                 | 2        | 8   | 12       | –        | 12  | –        | –  | –  | 6     | ja            | –                            |  |  |
| <b>VE 8 DITMAR-KOEL-STRASSE</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Ditmar-Koel-Straße 19, 32, 34  | 33                     | 3                                  | –        | 1   | 1        | –        | 20  | –        | –  | 8  | 7     | ja            | –                            |  |  |
| <b>VE 10 MARTIN-LUTHER-STRASSE</b>                                     |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Martin-Luther-Straße 33-35,<br>Schaarsteinweg 22                       | 4                      | –                                  | –        | 2   | –        | –        | –   | 1        | –  | 1  | 7     | ja            | –                            |  |  |
| Martin-Luther-Straße 29-33,<br>Schaarsteinweg 22                       | 46                     | –                                  | –        | 32  | 9        | –        | 5   | –        | –  | –  | 6     | ja            | –                            |  |  |
| <b>VE 23 MARKUSSTRASSE</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Neuer Steinweg 2a-d  | 52                     | 1                                  | –        | 50  | –        | –        | 1   | –        | –  | –  | 6     | ja            | –                            |  |  |
| <b>VE 53 GERSTÄCKERSTRASSE</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |    |       |               |                              |  |  |
| Rothesoodstraße 2-8,<br>Zeughausstraße 1+3,<br>Zeughausmarkt 27-31     | 144                    | –                                  | –        | 45  | 58       | 5        | 22  | 14       | –  | –  | 8     | ja            | –                            |  |  |
| Zeughausmarkt 28   | 1                      | –                                  | –        | 1   | –        | –        | –   | –        | –  | –  | 10    | ja            | –                            |  |  |

| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit) | Anzahl<br>der<br>Whgn.   | Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer |          |    |          |          |    |          |   |     |       | Wohnwertmiete |      | § 5-Schein erforderlich,<br>Auslauf der öffent-<br>lichen Förderung am |
|--|--|------------------------------------|----------|----|----------|----------|----|----------|---|-----|-------|---------------|------|--|
|  |  | 1                                  | 1<br>1/2 | 2  | 2<br>1/2 | 2<br>2/2 | 3  | 3<br>1/2 | 4 | > 4 | Stufe | anwendbar     |      |  |
| <b>20459 HAMBURG (NEUSTADT)</b>                                  |  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
| <b>VE 81</b>   | <b>DITMAR-KOEL-STRASSE 16+18</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Ditmar-Koel-Straße 16+18   | 17                                 | –        | –  | 13       | –        | –  | 4        | – | –   | –     | 7             | ja   | –  |
| <b>22337 HAMBURG (OHLSDORF)</b>                                  |  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
| <b>VE 7</b>  | <b>RÜBENKAMP II</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Fuhlsbüttler Straße 591  | 4                                  | 1        | –  | –        | –        | –  | 3        | – | –   | –     | 8             | ja   | –  |
|  | Ballerstaedtweg 2a-c, 4a-c,<br>Böckelweg 23a-c, 24+26,<br>32-38, 29-33,<br>Carpserweg 22-26, 21-25,<br>Fuhlsbüttler Straße 557+559,<br>Rübenkamp 264-272 | 187                                | –        | –  | 73       | 72       | 12 | 30       | – | –   | –     | 7             | ja   | –  |
| <b>VE 20</b>   | <b>RÜBENKAMP I</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Böckelweg 1, 3, 2-22,<br>Carpserweg 2+4,<br>Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545,<br>Zwanckweg 1+3, 2+4   | 184                                | 10       | 11 | 75       | 72       | –  | 15       | – | –   | 1     | 6             | ja   | –  |
| <b>VE 30</b>   | <b>OHLSDORF</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Fuhlsbüttler Straße 679-681  | 24                                 | –        | –  | 6        | 14       | –  | 4        | – | –   | –     | 5             | ja   | –  |
| <b>VE 32</b>   | <b>ILANDKOPPEL</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Ilandkoppel 1-9  | 28                                 | –        | –  | 9        | –        | –  | 19       | – | –   | –     | 7             | ja   | –  |
| <b>VE 39</b>   | <b>WOLKAUSWEG</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Fuhlsbüttler Straße 623-629  | 60                                 | –        | 16 | 22       | 16       | –  | 6        | – | –   | –     | 7             | ja   | –  |
| <b>VE 61</b>   | <b>BÖCKELWEG</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Böckelweg 28,<br>Fuhlsbüttler Straße 559-563   | 21                                 | –        | –  | 8        | 3        | 2  | 7        | 1 | –   | –     | 9             | ja   | –  |
| <b>VE 85</b>   | <b>FUHLSBÜTTLER STRASSE</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Fuhlsbüttler Straße 541  | 17                                 | –        | 1  | 14       | –        | –  | 2        | – | –   | –     | 10            | ja   | –  |
| <b>VE 86</b>   | <b>BUEKWEG I</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Carpserweg 19,<br>Rübenkamp 260-262  | 40                                 | –        | –  | 19       | 6        | –  | 5        | 9 | 1   | –     | 13            | nein | ja, 30.04.2026   |
| <b>VE 87</b>   | <b>BUEKWEG II</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Buekweg 5-9  | 30                                 | –        | –  | 9        | –        | –  | 12       | 4 | 5   | –     | 13            | ja   | –  |
| <b>VE 88</b>   | <b>BUEKWEG III</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Buekweg 11-15  | 34                                 | –        | –  | 14       | 3        | –  | 14       | – | 3   | –     | 15            | ja   | –  |
| <b>VE 89</b>   | <b>BUEKWEG IV</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Böckelweg 7,<br>Buekweg 10, 10a-e,<br>Zwanckweg 8, 10  | 52                                 | –        | –  | 17       | 12       | –  | 9        | 3 | 6   | 5     | 17            | ja   | –  |
| <b>VE 90</b>   | <b>BUEKWEG V</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Carpserweg 6,<br>Zwanckweg 5   | 24                                 | –        | 6  | 9        | 3        | –  | 6        | – | –   | –     | 18            | ja   | –  |
|  | Buekweg 8,<br>Carpserweg 8, 10,<br>Zwanckweg 11  | 35                                 | –        | 1  | 4        | 18       | –  | 12       | – | –   | –     | 18            | nein | ja, 06.03.2034   |
|  | Zwanckweg 11 (Sonderwohnformen)  | 2                                  | –        | 1  | –        | –        | –  | –        | – | –   | 1     | –             | –    | 31.03.2049   |
| <b>VE 92</b>   | <b>BUEKWEG VI</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |     |       |               |      |  |
|  | Buekweg 2, 4a-e<br>Carpserweg 1, 3<br>Rübenkamp 242  | 55                                 | 2        | –  | 24       | 3        | –  | 15       | 1 | 10  | –     | 19            | ja   | –  |
|  | Buekweg 2,<br>Rübenkamp 244-250  | 26                                 | 6        | –  | 17       | –        | –  | 3        | – | –   | –     | 19            | nein | ja, 31.12.2041   |

| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit) | Anzahl<br>der<br>Whgn.   | Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer |          |    |          |          |    |          |   |    |       | Wohnwertmiete |      | § 5-Schein erforderlich,<br>Auslauf der öffent-<br>lichen Förderung am |
|--|--|------------------------------------|----------|----|----------|----------|----|----------|---|----|-------|---------------|------|--|
|  |  | 1                                  | 1<br>1/2 | 2  | 2<br>1/2 | 2<br>2/2 | 3  | 3<br>1/2 | 4 | >4 | Stufe | anwendbar     |      |  |
| <b>22391 HAMBURG (POPPENBÜTTEL)</b>                              |  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
| <b>VE 15</b>   | <b>MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Strengesweg 23+25  | 2                                  | –        | –  | –        | –        | –  | –        | – | 2  | –     | 21            | ja   | –  |
|  | Strengesweg 11+13,<br>Windröschenweg 6, 6a, 8, 8a  | 6                                  | –        | –  | –        | –        | –  | –        | – | 6  | –     | 20            | ja   | –  |
|  | Heublink 12–14a,<br>Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29,<br>Windröschenweg 1a–c, 5–9, 10–12a     | 21                                 | –        | –  | –        | –        | –  | –        | 3 | 18 | –     | 16            | ja   | –  |
|  | Heublink 2–10,<br>Strengesweg 1–9, 2–14, 15–21,<br>20+22, 28–34,<br>Windröschenweg 1+3, 2b–4 | 32                                 | –        | –  | –        | 5        | –  | 22       | – | 5  | –     | 10            | ja   | –  |
| <b>VE 69</b>   | <b>GOLDRÖSCHENWEG</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Windröschenweg 14, 14 a+b  | 6                                  | –        | –  | 2        | –        | –  | 2        | 2 | –  | –     | 14            | ja   | –  |
| <b>VE 1001</b>   | <b>POPPENBÜTTEL I</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Windröschenweg 2   | 10                                 | –        | –  | 5        | –        | –  | 4        | – | 1  | –     | 21            | ja   | –  |
| <b>22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)</b>                                 |  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
| <b>VE 74</b>   | <b>RAHLSTEDT I</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Nydamer Weg 32a–40b  | 123                                | –        | 12 | 23       | 29       | 12 | 46       | – | 1  | –     | 9             | nein | ja   |
| <b>22149 HAMBURG (RAHLSTEDT)</b>                                 |  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
| <b>VE 80</b>   | <b>RAHLSTEDT II</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a–h   | 84                                 | –        | 6  | 17       | 21       | 12 | 26       | 2 | –  | –     | 9             | ja   | –  |
| <b>20099 HAMBURG (ST. GEORG)</b>                                 |  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
| <b>VE 40</b>   | <b>GEWERBEHOF ST. GEORG</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Koppel 34,<br>Lange Reihe 41   | 24                                 | –        | 3  | 13       | –        | –  | 7        | – | 1  | –     | 7             | nein | ja, 31.12.2035   |
| <b>VE 54</b>   | <b>ST. GEORG VI</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | St. Georgs Kirchhof 3  | 13                                 | –        | –  | 13       | –        | –  | –        | – | –  | –     | 7             | ja   | –  |
| <b>VE 55</b>   | <b>ST. GEORG I</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Rostocker Straße 13  | 12                                 | –        | 1  | 5        | –        | –  | 1        | 5 | –  | –     | 8             | ja   | –  |
| <b>VE 58</b>   | <b>ST. GEORG V</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Koppel 80  | 12                                 | –        | –  | 2        | –        | –  | 10       | – | –  | –     | 8             | nein | ja, 31.12.2035   |
| <b>VE 59</b>   | <b>ST. GEORG II</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Kirchenweg 2   | 12                                 | 1        | –  | 5        | –        | –  | 6        | – | –  | –     | 8             | ja   | –  |
| <b>VE 60</b>   | <b>ST. GEORG III</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Rostocker Straße 16  | 10                                 | –        | –  | –        | –        | 10 | –        | – | –  | –     | 7             | ja   | –  |
| <b>VE 66</b>   | <b>ST. GEORG IV</b>  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Lange Reihe 65b+67   | 18                                 | –        | –  | 2        | –        | –  | 6        | – | 5  | 5     | 8             | ja   | –  |
| <b>20359 HAMBURG (ST. PAULI)</b>                                 |  |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
| <b>VE 2</b>  | <b>WOHLWILLSTRASSE</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Wohllwillstraße 15   | 26                                 | 17       | 3  | 1        | –        | –  | 5        | – | –  | –     | 7             | nein | ja   |
|  | Wohllwillstraße 13+17  | 20                                 | –        | 1  | –        | 10       | –  | 9        | – | –  | –     | 5             | ja   | –  |
| <b>VE 57</b>   | <b>CLEMENS-SCHULTZ-STRASSE</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Clemens-Schultz-Straße 72  | 12                                 | –        | –  | 3        | 1        | 5  | –        | 3 | –  | –     | 6             | ja   | –  |
| <b>VE 63</b>   | <b>HEIN-HOYER-STRASSE 71</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Hein-Hoyer-Straße 71,<br>Paulinenplatz 4   | 24                                 | –        | –  | 12       | –        | –  | 6        | – | 6  | –     | 6             | ja   | –  |
| <b>VE 64</b>   | <b>PAUL-ROOSEN-STRASSE</b>   |                                    |          |    |          |          |    |          |   |    |       |               |      |  |
|  | Wohllwillstraße 1  | 29                                 | –        | 10 | 14       | –        | –  | 5        | – | –  | –     | 7             | ja   | –  |

| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit) | Anzahl<br>der<br>Whgn. | Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer |          |     |          |          |     |          |    |     |       | Wohnwertmiete |                              | § 5-Schein erforderlich,<br>Auslauf der öffent-<br>lichen Förderung am |  |  |
|--|------------------------|------------------------------------|----------|-----|----------|----------|-----|----------|----|-----|-------|---------------|------------------------------|--|--|--|
|  |                        | 1                                  | 1<br>1/2 | 2   | 2<br>1/2 | 2<br>2/2 | 3   | 3<br>1/2 | 4  | > 4 | Stufe | anwendbar     |                              |  |  |  |
| <b>VE 67 HEIN-HOYER-STRASSE 67</b>                               |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Hein-Hoyer-Straße 67   | 12                     | 1                                  | –        | –   | –        | –        | 11  | –        | –  | –   | 6     | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>22767 HAMBURG (ST. PAULI)</b>                                 |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| <b>VE 65 BLEICHERSTRASSE</b>                                     |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Bleicherstraße 16  | 10                     | 1                                  | 2        | 3   | –        | –        | 3   | –        | 1  | –   | 6     | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>22395 HAMBURG (SASEL)</b>                                     |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| <b>VE 34 ALSTERREDDER</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Saselbergring 1–13, 19–25, 14–22                                 | 99                     | 3                                  | –        | 3   | –        | –        | 70  | 23       | –  | –   | 9     | ja            | –                            |  |  |  |
| Saselbergring 15+17  | 48                     | 16                                 | –        | 16  | –        | –        | 16  | –        | –  | –   | 8     | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>VE 42 HEEGBARG</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Heegbarg 89c   | 11                     | 5                                  | –        | 6   | –        | –        | –   | –        | –  | –   | 9     | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>VE 62 MARMORWEG</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Marmorweg 2a–d   | 40                     | –                                  | –        | 9   | –        | –        | 15  | –        | 16 | –   | 14    | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>VE 84 PETUNIENWEG</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Petunienweg 66+68  | 4                      | –                                  | –        | 4   | –        | –        | –   | –        | –  | –   | 21    | ja            | –                            |  |  |  |
| Petunienweg 60–68  | 43                     | –                                  | –        | 15  | 4        | –        | 14  | –        | 10 | –   | 21    | nein          | ja, 19.11.2040               |  |  |  |
| Petunienweg 64 (Sonderwohnformen)                                | 2                      | –                                  | –        | –   | –        | –        | –   | –        | –  | 2   | –     | –             | 30.11.2050                   |  |  |  |
| <b>22457 HAMBURG (SCHNELSEN)</b>                                 |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| <b>VE 24 SCHNELSEN I</b>   |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Schiffszimmererweg 2a–8f   | 21                     | –                                  | –        | –   | 21       | –        | –   | –        | –  | –   | 10    | ja            | –                            |  |  |  |
| Riekbornweg 9a–19b,<br>Schiffszimmererweg 3a–9e                  | 171                    | –                                  | –        | 73  | 85       | –        | 12  | –        | 1  | –   | 5     | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>VE 27 SCHNELSEN II</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Schiffszimmererweg 1a+b  | 20                     | –                                  | –        | 8   | –        | –        | 6   | 2        | 4  | –   | 9     | nein          | ja                           |  |  |  |
| <b>VE 28 SCHNELSEN IV</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Kriegerdankweg 33,<br>Von-Herslo-Weg 24–28                       | 51                     | 1                                  | 6        | 21  | 6        | –        | 12  | 3        | 2  | –   | 9     | nein          | ja                           |  |  |  |
| <b>VE 41 SCHNELSEN III</b>                                       |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Von-Herslo-Weg 12–22, 15–23                                      | 134                    | 9                                  | 9        | 36  | –        | 12       | 52  | 12       | 4  | –   | 7     | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>22309 HAMBURG (STEILSHOOP)</b>                                |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| <b>VE 29 BORCHERTRING</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Borchertring 21+23, 67–73  | 48                     | –                                  | –        | 8   | 28       | 4        | 4   | –        | 4  | –   | 6     | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>VE 50 STEILSHOOP</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Gropiusring 14,<br>Schreyerring 7                                | 54                     | 8                                  | –        | 10  | 8        | –        | 10  | –        | 18 | –   | 5     | ja            | –                            |  |  |  |
| Gropiusring 16,<br>Schreyerring 9                                | 54                     | 8                                  | –        | 10  | –        | –        | 28  | –        | 8  | –   | 5     | nein          | zurzeit nicht,<br>31.12.2027 |  |  |  |
| <b>22527 HAMBURG (STELLINGEN)</b>                                |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| <b>VE 35 STELLINGEN I</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Spannskamp 21a–41b, 30+32  | 330                    | 32                                 | –        | 103 | 10       | –        | 136 | 49       | –  | –   | 8     | ja            | –                            |  |  |  |
| Spannskamp 23a–d, 25a  | 8                      | –                                  | –        | –   | 2        | –        | 5   | 1        | –  | –   | 8     | nein          | ja                           |  |  |  |
| <b>VE 45 STELLINGEN II</b>                                       |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Tierparkallee 32+34  | 52                     | 8                                  | –        | 44  | –        | –        | –   | –        | –  | –   | 8     | ja            | –                            |  |  |  |
| <b>VE 93 SPANNSKAMP</b>  |                        |                                    |          |     |          |          |     |          |    |     |       |               |                              |  |  |  |
| Spannskamp 28a, 30a, 30b   | 46                     | –                                  | –        | 16  | 3        | –        | 13  | 9        | 5  | –   | 19    | ja            | –                            |  |  |  |
| Spannskamp 30c, 30d  | 22                     | 2                                  | –        | 13  | –        | –        | 5   | –        | 2  | –   | 19    | nein          | ja, 31.12.2033               |  |  |  |
| Spannskamp 30c (Sonderwohnformen)                                | 3                      | –                                  | 1        | –   | –        | –        | –   | –        | 1  | 1   | –     | –             | 31.12.2048                   |  |  |  |



| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit)                                    | Anzahl<br>der<br>Whgn. | Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer |            |              |              |            |              |            |            |           |       | Wohnwertmiete |                | § 5-Schein erforderlich,<br>Auslauf der öffent-<br>lichen Förderung am |  |  |
|---|------------------------|------------------------------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|-----------|-------|---------------|----------------|--|--|--|
|   |                        | 1                                  | 1<br>1/2   | 2            | 2<br>1/2     | 2<br>2/2   | 3            | 3<br>1/2   | 4          | > 4       | Stufe | anwendbar     |                |  |  |  |
| <b>22359 HAMBURG (VOLKSDORF)</b>  |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| <b>VE 70 VOLKSDORF</b>  |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Farmsener Landstraße 76, 78a-c,<br>Meiendorfer Weg 128a+b   | 40                     | -                                  | -          | 5            | 5            | -          | 14           | 4          | 12         | -         | 10    | nein          | -              |  |  |  |
| <b>21107 HAMBURG (WILHELMSBURG)</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| <b>VE 5 WILHELMSBURG</b>  |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Fährstraße 92-106,<br>Heinrich-Groß-Straße 1+3, 2+4   | 100                    | -                                  | 21         | 69           | -            | -          | 10           | -          | -          | -         | 6     | ja            | -              |  |  |  |
| <b>22303 HAMBURG (WINTERHUDE)</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| <b>VE 13 OTTO-STOLTEN-HOF</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Großheidestraße 35-47,<br>Hanssensweg 22-28,<br>Novalisweg 24-24h,<br>Stammannstraße 17-23          | 187                    | 9                                  | 3          | 100          | 1            | -          | 58           | 9          | 7          | -         | 8     | ja            | -              |  |  |  |
| <b>VE 14 KRANZHAUS</b>  |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Großheidestraße 20-30,<br>Martin-Haller-Ring 19-22,<br>Meerweinstraße 9-13,<br>Stammannstraße 20-24 | 146                    | -                                  | 3          | 77           | 9            | -          | 57           | -          | -          | -         | 8     | ja            | -              |  |  |  |
| <b>VE 38 SEMPERSTRASSE</b>  |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Großheidestraße 49,<br>Hanssensweg 19,<br>Semperstraße 88+90  | 48                     | 3                                  | 2          | 15           | 18           | -          | 8            | 1          | 1          | -         | 8     | ja            | -              |  |  |  |
| <b>22297 HAMBURG (WINTERHUDE)</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| <b>VE 98 PERGOLENVIERTEL</b>  |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Winterlindenweg 63-67   | 30                     | -                                  | 3          | 7            | -            | -          | 17           | -          | 3          | -         | 20    | nein          | ja, 31.12.2040 |  |  |  |
| <b>22846 NORDERSTEDT (GARSTEDT)</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| <b>VE 46 NORDERSTEDT I</b>  |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Platanenweg 4-28,<br>Rüsterweg 1-7  | 102                    | -                                  | -          | 11           | 1            | -          | 84           | -          | 6          | -         | 8     | ja            | -              |  |  |  |
| <b>VE 800 SELLMANN</b>  |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Platanenweg 2   | 6                      | -                                  | -          | -            | -            | -          | 6            | -          | -          | -         | 8     | ja            | -              |  |  |  |
| <b>22844 NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| <b>VE 43 NORDERSTEDT II</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-71   | 36                     | -                                  | -          | -            | -            | -          | 1            | -          | 31         | 4         | 12    | ja            | -              |  |  |  |
| Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2-30   | 116                    | -                                  | -          | 32           | 1            | 9          | 56           | 17         | -          | 1         | 9     | nein          | ja             |  |  |  |
| <b>21493 SCHWARZENBEK</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| <b>VE 51 SCHWARZENBEK</b>   |                        |                                    |            |              |              |            |              |            |            |           |       |               |                |  |  |  |
| Pirschgang 1a-13, 2a-c  | 102                    | -                                  | 15         | 30           | -            | 12         | 45           | -          | -          | -         | 4     | ja            | -              |  |  |  |
| <b>Gesamt</b>   | <b>9.083</b>           | <b>464</b>                         | <b>271</b> | <b>3.343</b> | <b>1.072</b> | <b>194</b> | <b>2.831</b> | <b>463</b> | <b>407</b> | <b>38</b> |       |               |                |  |  |  |



## IMPRESSUM

### Herausgeber

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

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

Fuhlsbüttler Straße 672, 22337 Hamburg  
T 040 63800-0  
F 040 63800-201  
info@schiffszimmerer.de  
www.schiffszimmerer.de

### Redaktion

V.i.S.d.P. Julia Eble

### Konzept & Gestaltung

Format Design Visual Identities, Hamburg

### Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg

### Bilder

Markus Tollhopf (Titel, U4, 1, 4, 9, 28, 30), Farknot Architect (U2) Robert Schlossnickel (1, 31), Nele Palmtag (7), tchoban voss (31), Schiffszimmer-Genossenschaft eG (5, 6, 10, 11), GettyImages (1, 8, 11, 12, 13, 14, 15)

### Titelmotiv

Mitten in der Stadt, zwischen Stadtpark und City Nord, ist das Pergolenviertel mit insgesamt 1.400 Wohnungen entstanden. Wir haben dort gemeinsam mit zwei anderen Wohnungsbaugenossenschaften geförderte Mietwohnungen und eine Tiefgarage gebaut. 30 Wohnungen gehören unserer Genossenschaft.

