



Modernes Wohnen
aus Tradition

DIE WOHNWERTMIETE
2024

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT



Wohnen gehört zu den entscheidenden sozialen und materiellen Grundlagen der menschlichen Existenz. Eine Wohnung bietet Geborgenheit und Sicherheit. Eine Wohnung gibt Raum für individuelle Entfaltung. Die Voraussetzung: Man kann die Wohnung dauerhaft nutzen. Dies ermöglichen wir als Genossenschaft. Zum einen durch einen Dauernutzungsvertrag, zum anderen durch ein faires, verlässliches Preissystem:

Die Wohnwertmiete.

Das System der Wohnwertstufen und Bewertungskriterien

Auf dem freien Wohnungsmarkt kalkulieren private Vermieter ihre Miete meist gewinnmaximierend. Und: Bei wachsender Nachfrage und dem teilweise angespannten Wohnungsmarkt steigen auch die Mietpreise.

Eine Genossenschaft hat einen anderen Auftrag, nämlich den der Mitglieder-Förderung: Durch die Solidarität der Gemeinschaft sollen unsere Mitglieder wohnungswirtschaftlich bessergestellt sein. Und genau das müssen die Genossenschaften bei der Kalkulation ihrer Miete leisten, die dort richtigerweise Nutzungsgebühr heißt.

So war die Einführung unserer Wohnwertmiete im Jahr 1995 ein entscheidender Schritt zu einer gerechten wie transparenten Berechnung unserer Nutzungsgebühren.

Grundlage des Wohnwertmietensystems ist die nachvollziehbare Einstufung aller unserer genossenschaftlichen Wohnanlagen in bestimmte Wohnwertstufen auf der Grundlage von sechs fest definierten Kriterien:



1. AUSSTATTUNG

Heizung, Warmwasserversorgung, Bad, Küche



2. GRUNDRISS

Größe der Räume inkl. Küche, Balkon, Terrasse



3. GEBÄUDE

Bauweise, Material, Anzahl der Geschosse



4. LAGE

Ansehen des Stadtteils in der Öffentlichkeit, Einkaufsmöglichkeiten



5. VERKEHRSANBINDUNG

Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel



6. SONSTIGE MERKMALE

Garagen, Fahrradhäuser, Saunen, Waschküchen etc.

Anhand dieser Kriterien können wir die Nutzungsgebühren für jede einzelne Wohnung bestimmen. Auf öffentlich geförderten Wohnraum findet die Wohnwertmiete übrigens keine Anwendung – außer, die öffentlich geförderte Miete ist höher als die Wohnwertmiete. Dann kappen wir diese freiwillig.

Eine Gesamtübersicht unserer Wohnanlagen, deren Einstufung in die aktuell gültigen Wohnwertstufen und die Information, ob die Wohnwertmiete gilt oder nicht, finden Sie in dieser Broschüre.

Die Vorteile des Wohnens nach Wert

1

Weil eine Genossenschaft nicht gewinnmaximierend wirtschaftet, erhöhen sich unsere Nutzungsgebühren nur im Rahmen der allgemeinen Kostensteigerungen. Denn die Wohnwertmiete ist eine kalkulatorische, an den Kosten der Genossenschaft orientierte Miete. Das heißt, die gesamten Aufwendungen der Schiffszimmerer-Genossenschaft werden auf alle Wohnungen und somit auf alle bei uns wohnenden Mitglieder umgelegt. Mit einem Unterschied: Für hochwertige Wohnungen zahlt man entsprechend der Bewertungskriterien eben mehr als für nicht so hochwertige Wohnungen.

Einmal jährlich prüfen wir sämtliche Aufwendungen und passen die Nutzungsgebühren bei Bedarf an. Dies können zum Beispiel gestiegene Bau- und Instandhaltungskosten sein, die wir berücksichtigen müssen. Aber selbst dann verteilen sich die Kosten auf alle unsere rund 9.100 Wohnungen und führen somit nur zu einer moderaten Erhöhung. So betrug die jährliche Anpassung in den vergangenen 28 Jahren seit Bestehen der Wohnwertmiete durchschnittlich nur 1,12 Prozent (vgl. Grafik S. 7).

2

Selbst nach umfangreichen Modernisierungs- und Wärmedämmmaßnahmen erhöhen wir die Nutzungsgebühren nicht im gesetzlich erlaubten Rahmen. Der Gesetzgeber räumt derzeit ein, acht Prozent der für die Wohnungen aufgewendeten Modernisierungskosten monatlich umzulegen. Wir setzen die Wohnanlage in der Regel lediglich um eine Wohnwertstufe von 37 Cent/m² und Monat herauf, sofern das Mitglied auf sein gesetzliches Recht zur Mietminderung verzichtet und am System der Wohnwertmiete teilnimmt.

3

In den ersten drei Jahren nach Vertragsabschluss gibt es für ein Mitglied gar keine Erhöhung der Nutzungsgebühr. Einzige Ausnahme: Wir konnten nicht die aktuelle Wohnwertmiete vereinbaren, weil diese zum Beispiel durch gesetzliche Vorgaben begrenzt wird. Sollte dieser Wert steigen, kann es in Einzelfällen schon früher zu einer Anpassung kommen. Fragen Sie bei uns nach, ob dies für Sie zutrifft. Sie können sicher sein: Wir erhöhen Ihre Nutzungsgebühr maximal um fünf Prozent jährlich.

Häufige Fragen | Unsere Antworten

„Die Erhöhung meiner Nutzungsgebühr habe ich sechs Wochen vor dem eigentlichen Erhöhungszeitpunkt erhalten. Sieht der Gesetzgeber nicht aber 3 Monate vor und verlangt zudem die Unterzeichnung der Erhöhungserklärung?“



Die Anpassung der Grundnutzungsgebühr im Rahmen unserer Wohnwertmiete erfolgt in Anlehnung an § 557 Abs.1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (nachfolgend BGB), was einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter entspricht. Bei dieser freiwilligen Vereinbarung können Genossenschaft und Wohnungsnutzer festlegen, dass sich zu einem bestimmten Zeitpunkt die Grundnutzungsgebühr erhöht. Die allseits bekannten Form- und Fristvorschriften des § 558 BGB sind nicht an eine solche Vereinbarung gebunden.

Wir verzichten bewusst auf eine schriftliche Zustimmungserklärung, um so den Aufwand und damit die Kosten, die wiederum über die Verwaltungskosten in die Grundnutzungsgebühr einfließen, reduzieren zu können. Dies verstößt aber keinesfalls gegen Recht und Gesetz. Die 15-Monatsfrist aus § 558 BGB, bei der die Grundnutzungsgebühr mindestens 15 Monate unverändert sein muss, bevor eine Erhöhung umlegbar ist, greift hier nicht.



„Wieso richtet sich die
Schiffszimmerer-Genossenschaft
nicht nach dem qualifizierten
Mietenspiegel?“

Im Gegensatz zu den Bewertungsmerkmalen unserer Wohnwertmiete (siehe S. 3) sieht der Mietenspiegel lediglich eine Unterteilung anhand der Wohnungsgröße, des Baualters und der energetischen Beschaffenheit sowie der Wohnlage vor. Eine aus unserer Sicht nicht ausreichende Unterscheidung, um nachvollziehbare und angemessene Grundnutzungsgebühren zu ermitteln. Des Weiteren werden bei der Erstellung des Mietenspiegels nur die Mieten berücksichtigt, welche in den vergangenen vier Jahren neu vereinbart wurden. Hierzu zählen alle Mietveränderungen durch Mieterhöhungen von Bestandsmieten und durch die Neuvermietung von Wohnraum. Bei einer Neuvermietung auf dem freien Wohnungsmarkt richtet sich der Preis nach der Nachfrage nach Wohnraum.

Gerade in Hamburg ist diese sehr groß und daher können die Anbieter von Wohnraum entsprechend hohe Preise verlangen. **Wir als Genossenschaft verfolgen jedoch den Ansatz, beständige, faire und dem Wohnwert entsprechende Grundnutzungsgebühren anzubieten. Aber auch wir lassen den Mietenspiegel nicht ganz außer Betracht.**

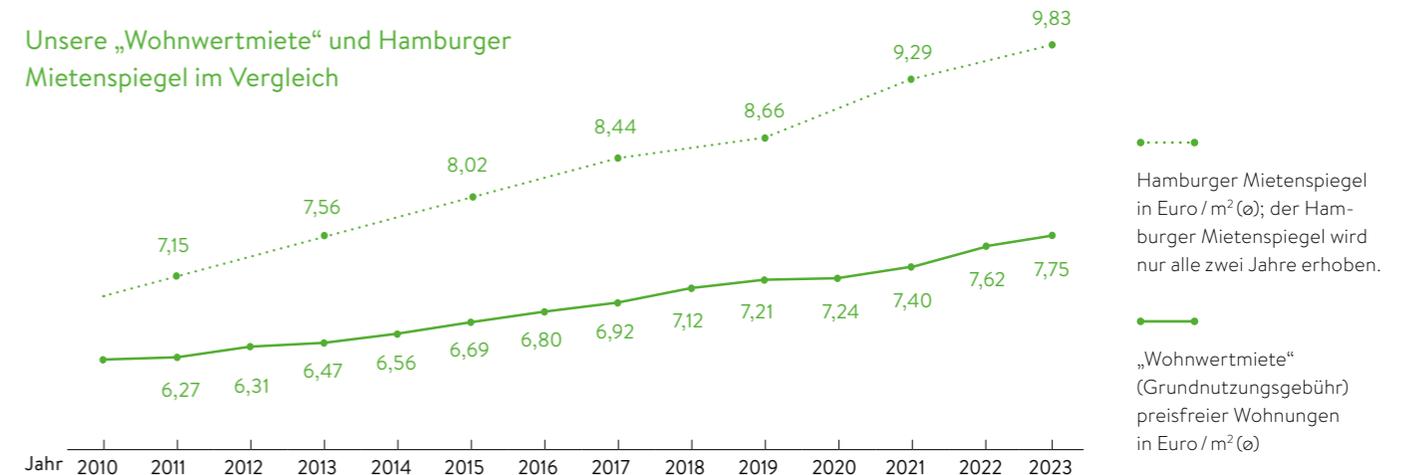
In Wohnanlagen, die nicht energetisch modernisiert worden sind, stellt der Mietenspiegel-Oberwert die Grenze dar, an der wir unsere Wohnwertmiete kappen. Bei Wohnanlagen, die umfangreich energetisch modernisiert wurden, kann dieser Wert jedoch gerechtfertigterweise überschritten werden.



„Welche Folgen hat es für mich als Nutzer,
wenn ich nicht am Wohnwertmieten-System
teilnehmen will?“

Diejenigen Wohnungsnutzer, die unsere Anpassungen im Rahmen der Wohnwertmiete ablehnen, beispielsweise mit Verweis auf den qualifizierten Hamburger Mietenspiegel, erhalten eine Erhöhung der Grundnutzungsgebühr nach den gesetzlichen Vorschriften des § 558 BGB. **Die Grundnutzungsgebühr wird dann nicht mehr an der Wohnwertmiete, sondern anhand der Werte des Mietenspiegels festgesetzt und angepasst. In der Regel liegt dieser gesetzlich zulässige Wert über der von uns angestrebten Wohnwertmiete (s. Grafik).** Ebenfalls können Wohnungsnutzer nicht von den Vorteilen der Wohnwertmiete bei einer energetischen Modernisierung profitieren. In diesen Fällen erfolgt die gesetzlich zulässige Erhöhung gemäß § 559 BGB von acht Prozent der Modernisierungskosten.

Unsere „Wohnwertmiete“ und Hamburger Mietenspiegel im Vergleich



Wohnanlagen-Übersicht (Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete Stufe	anwendbar	§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
22949 AMMERSBEK				
VE 78 AMMERSBEK I				
Langenkoppel 1-19	146	9	ja	–
VE 79 AMMERSBEK II				
Georg-Sasse-Straße 19-25	38	9	nein	ja
VE 82 AMMERSBEK III				
Langenkoppel 20-23	35	9	ja	–
22297 HAMBURG (ALSTERDORF)				
VE 19 BILSER STRASSE				
Bilser Straße 20, 20a+b, 22, 24a-e	69	10	nein	ja, 31.12.2030
Bilser Straße 26, 26a+b, 28, 30a-e, 32, 32a+b, Carl-Cohn-Straße 51-57	134	10	ja	–
22081 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)				
VE 4 DEHNHAIDE				
Dehnhaide 5-25	78	7	ja	–
Dehnhaide 5-19, 25	19	7	nein	ja
VE 12 HEINRICH-GROSS-HOF				
Kraepelinweg 25-33, Pinelsweg 9+11, Reyesweg 24-32	127	6	ja	–
22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)				
VE 9 BACHSTRASSE				
Bachstraße 59-69b	116	7	ja	–
VE 91 BACHSTRASSE 71				
Bachstraße 71	4	14	ja	–
21033 HAMBURG (BERGEDORF)				
VE 44 BERGEDORF-WEST				
Fockenweide 1-33, Friedrich-Frank-Bogen 82-88	208	6	ja	–

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete Stufe	anwendbar	§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
22395 HAMBURG (BERGSTEDT)				
VE 48 BERGSTEDT I				
Beerbuschring 1-23, 2-18	100	9	ja	–
VE 77 BERGSTEDT II				
Bergstedter Chaussee 133-139	36	9	ja	–
22115 HAMBURG (BILLSTEDT)				
VE 49 MÜMMELMANNBERG I				
Edvard-Munch-Straße 2-6, Max-Pechstein-Straße 1-5, Mümmelmannsberg 61+63	64	6	ja	–
VE 56 MÜMMELMANNBERG II				
Heideblöck 1-11, Rahewinkel 12-26	116	6	ja	–
22179 HAMBURG (BRAMFELD)				
VE 52 BARMWISCH				
Bengelsdorfstraße 24-30	56	5	ja	–
Bengelsdorfstieg 2-8, Bengelsdorfstraße 18-22	107	5	nein	ja, 31.12.2027
22049 HAMBURG (DULSBERG)				
VE 18 DULSBERG				
Alter Teichweg 136+140, Dulsberg-Nord 13, Elsässer Straße 8+10, Memeler Straße 1-7, Olivaer Straße 1-9, 2-12, Weichselmünder Straße 1-11, Weichselmünder Straße 2-12, Zoppoter Straße 1-11, 2-8	375	6	ja	–
Hohensteiner Straße 1-13, 2-14, Memeler Straße 2-16	163	6	nein	ja, 31.12.2032
VE 21 EULENKAMP				
Eulenkamp 47a-55b	64	6	ja	–
Eulenkamp 27-33, Nordschleswiger Straße 73-77, Tiroler Straße 32-40	96	5	ja	–
22089 HAMBURG (EILBEK)				
VE 47 EILBEKER WEG				
Eilbeker Weg 198, 200, Rückertstraße 37	17	9	nein	ja

Die Wohnwertstufen

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,73
2	6,10
3	6,47
4	6,84
5	7,21
6	7,58
7	7,95
8	8,32
9	8,69
10	9,06
11	9,43
12	9,80
13	10,17
14	10,54
15	10,91
16	11,28
17	11,65
18	12,02
19	12,39
20	12,76
21	13,13
22	13,50
23	13,87
24	14,24
25	14,61
26	14,98
27	15,35
28	15,72
29	16,09
30	16,46

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete Stufe	anwendbar	§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
22089 HAMBURG (EILBEK)					
VE 125 EILBEK I					
Eilbeker Weg 192-196, Rückertstraße 29-35, Schlegelsweg 9a-d, 11a-d		128	8	ja	-
Eilbeker Weg 192-196, Rückertstraße 29, 33+35, Schlegelsweg 9a, b, d, 11a+b		16	8	nein	ja
VE 126 EILBEK II					
Auenstraße 2a + b, 4-10, Eilbeker Weg 61a-d, 63a-c, 65a+b, 67a+b, 69a+b		149	8	ja	-
VE 127 EILBEK III					
Eilbektal 2a-d, 4a-d, 6a-d, 8a-d, 10a-d, Maxstraße 39-45		207	8	ja	-
VE 128 EILBEK IV					
Eilbektal 80-82, Kleiststraße 1-7, Rückertstraße 48a-c, 50-56		93	8	ja	-
Eilbektal 80-82, Kleiststraße 7, Rückertstraße 48b, 50, 54+56		14	8	nein	ja
20255 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)					
VE 22 SILLEMSTRASSE					
Schwenckestraße 14+16		14	8	ja	-
Schwenckestraße 14		2	8	nein	ja
20257 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)					
VE 22 SILLEMSTRASSE					
Sillemstraße 2a-10b		72	8	ja	-
Sillemstraße 8a-10b		6	8	nein	ja
20357 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)					
VE 11 MOORKAMP					
Moorkamp 10-28		115	7	ja	-
20457 HAMBURG (HAFENCITY)					
VE 68 HAFENCITY					
Am Kaiserkai 27		17	28	ja	-

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete Stufe	anwendbar	§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
20457 HAMBURG (HAFENCITY)					
VE 75 HAFENCITY II					
Baakenallee 46		23	28	nein	nein, preisgedämpft
Baakenallee 48		16	28	ja	-
Baakenallee 50		18	30	ja	-
Baakenallee 52		18	28	nein	ja, 31.10.2035
22119 HAMBURG (HORN)					
VE 1 HERMANNSTAL					
Hermannstal 5+5a		27	7	ja	-
22415 HAMBURG (LANGENHORN)					
VE 17 LANGENHORN					
Eberhofstieg 2a-20, 1a-5c, Eberhofweg 93a-c, Wörenstieg 33a-35, 42, Wördenmoorweg 40-68		293	7	ja	-
VE 26 REIHENHÄUSER EBERHOFSTIEG					
Eberhofstieg 7-23		9	12	ja	-
22419 HAMBURG (LANGENHORN)					
VE 31 HANS-SCHWENKEL-WOHNANLAGE					
Annie-Kienast-Straße 1-13, Parowstraße 1-5, 4-18, Theodor-Fahr-Straße 9-75, 10-52		477	8	ja	-
VE 37 THEODOR-FAHR-STRASSE					
Theodor-Fahr-Straße 1b-7		34	9	nein	ja
Theodor-Fahr-Straße 1a		1	9	ja	-
21031 HAMBURG (LOHBRÜGGE)					
VE 36 LOHBRÜGGE					
Harnackring 30-88, 33-71, Häußlerstraße 3a-5b, Schärstraße 2a-4b		346	8	ja	-
VE 76 BERGEDORF					
Wilhelm-Bergner-Straße 15-25		88	9	ja	-
22529 HAMBURG (LOKSTEDT)					
VE 33 LOKSTEDT I					
Rimbertweg 2-14c, 7-15d		202	8	ja	-
VE 83 LOKSTEDT II					
Rimbertweg 1+3		16	19	nein	ja
Rimbertweg 5a-c		24	19	ja	-

Die Wohnwertstufen

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,73
2	6,10
3	6,47
4	6,84
5	7,21
6	7,58
7	7,95
8	8,32
9	8,69
10	9,06
11	9,43
12	9,80
13	10,17
14	10,54
15	10,91
16	11,28
17	11,65
18	12,02
19	12,39
20	12,76
21	13,13
22	13,50
23	13,87
24	14,24
25	14,61
26	14,98
27	15,35
28	15,72
29	16,09
30	16,46

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete Stufe	Wohnwertmiete anwendbar	§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
21035 HAMBURG (NEUALLERMÖHE)					
VE 71	ALLERMÖHE I				
	Del-Banco-Kehre 1-5, 16+18, Ebner-Eschenbach-Weg 28-32	68	9	ja	–
VE 72	ALLERMÖHE II				
	Fanny-Lewald-Ring 39-53b	103	9	nein	ja
21035 HAMBURG (NEUALLERMÖHE)					
VE 73	ALLERMÖHE III				
	Otto-Grot-Straße 74-78, Walter-Rothenburg-Weg 1-5	53	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028
	Otto-Grot-Straße 80+82, Walter-Rothenburg-Weg 7	26	9	nein	–
20355 HAMBURG (NEUSTADT)					
VE 16	MEMELHAUS				
	Breiter Gang 1-13, Rademachergang 14	64	7	ja	–
20459 HAMBURG (NEUSTADT)					
VE 3	VENUSBERG				
	Böhmkenstraße 5-17, Jacobstraße 17-23, Venusberg 10a-36	252	8	ja	–
VE 6	WINCKLERSTRASSE				
	Martin-Luther-Straße 14-18a, Wincklerstraße 5+7	65	7	ja	–
	Wincklerstraße 11-17	45	6	ja	–
VE 8	DITMAR-KOEL-STRASSE				
	Ditmar-Koel-Straße 19, 32, 34	33	7	ja	–
VE 10	MARTIN-LUTHER-STRASSE				
	Martin-Luther-Straße 33-35, Schaarsteinweg 22	4	7	ja	–
	Martin-Luther-Straße 29-33, Schaarsteinweg 22	46	6	ja	–
VE 23	MARKUSSTRASSE				
	Neuer Steinweg 2a-d	52	6	ja	–
VE 53	GERSTÄCKERSTRASSE				
	Rothesoodstraße 2-8, Zeughausmarkt 27-31, Zeughausstraße 1+3	144	8	ja	–
	Zeughausmarkt 28	1	10	ja	–

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete Stufe	Wohnwertmiete anwendbar	§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
20459 HAMBURG (NEUSTADT)					
VE 81	DITMAR-KOEL-STRASSE 16/18				
	Ditmar-Koel-Straße 16+18	17	7	ja	–
22337 HAMBURG (OHLSDORF)					
VE 7	RÜBENKAMP II				
	Fuhlsbüttler Straße 591	4	8	ja	–
	Ballerstaedtweg 2a-4c, Böckelweg 23a-c, 24, 26, 32-38, 29-33, Carpserweg 22-26, 21-25, Fuhlsbüttler Straße 557+559, Rübenkamp 264-272	187	7	ja	–
VE 20	RÜBENKAMP I				
	Böckelweg 1+3, 2-22, Carpserweg 2+4, Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545, Zwanckweg 1+3, 2+4	183	6	ja	–
VE 30	OHLSDORF				
	Fuhlsbüttler Straße 679-681	24	5	ja	–
VE 32	ILANDKOPPEL				
	Ilandkoppel 5-9	18	7	ja	–
VE 39	WOLKAUSWEG				
	Fuhlsbüttler Straße 623-629	60	7	ja	–
VE 61	BÖCKELWEG				
	Böckelweg 28, Fuhlsbüttler Straße 559-563	21	9	ja	–
VE 85	FUHLSBÜTTLER STRASSE				
	Fuhlsbüttler Straße 541	17	10	ja	–
VE 86	BUEKWEG I				
	Carpserweg 19, Rübenkamp 260-262	40	13	nein	ja, 30.04.2026
VE 87	BUEKWEG II				
	Buekweg 5-9	30	13	ja	–
VE 88	BUEKWEG III				
	Buekweg 11-15	34	15	ja	–

Die Wohnwertstufen

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,73
2	6,10
3	6,47
4	6,84
5	7,21
6	7,58
7	7,95
8	8,32
9	8,69
10	9,06
11	9,43
12	9,80
13	10,17
14	10,54
15	10,91
16	11,28
17	11,65
18	12,02
19	12,39
20	12,76
21	13,13
22	13,50
23	13,87
24	14,24
25	14,61
26	14,98
27	15,35
28	15,72
29	16,09
30	16,46

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		Stufe	anwendbar	
22337 HAMBURG (OHLSDORF)				
VE 89 BUEKWEG IV				
Böckelweg 7, Buekweg 10, 10a-e, Zwanckweg 8+10	52	17	ja	–
VE 90 BUEKWEG V				
Carpserweg 6, Zwanckweg 5	24	18	ja	–
Bueckweg 8, Carpserweg 8, 10, Zwanckweg 11	35	18	nein	ja, 31.03.2034
VE 92 BUEKWEG VI				
Buekweg 2, 4a-e, Carpserweg 1-3, Rübenkamp 242	55	19	ja	–
Buekweg 2, Rübenkamp 244-250	26	19	nein	ja, 31.12.2041
22391 HAMBURG (POPPENBÜTTEL)				
VE 15 MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG				
Strengesweg 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a	6	22	ja	–
Strengesweg 23+25	2	21	ja	–
Strengesweg 11+13, Windröschenweg 6, 6a, 8, 8a	6	20	ja	–
Heublink 12-14a, Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29, Windröschenweg 1a-c, 5-9, 10-12a	21	16	ja	–
Heublink 2-10, Strengesweg 7+9, 15-25, 2-14, 20+22, 28-34, Windröschenweg 1+3, 2b-4	29	10	ja	–
VE 69 GOLDRÖSCHENWEG				
Windröschenweg 14, 14 a+b	6	14	ja	–
VE 1001 POPPENBÜTTEL I				
Windröschenweg 2	10	21	ja	–
22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)				
VE 74 RAHLSTEDT I				
Nydamer Weg 32a-40b	123	9	nein	ja
22149 HAMBURG (RAHLSTEDT)				
VE 80 RAHLSTEDT II				
Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a-h	84	9	ja	–

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		Stufe	anwendbar	
20099 HAMBURG (ST. GEORG)				
VE 40 GEWERBEHOF ST. GEORG				
Koppel 34, Lange Reihe 41	24	7	nein	ja, 31.12.2035
VE 54 ST. GEORG VI				
St. Georgs Kirchhof 3	13	8	ja	–
VE 55 ST. GEORG I				
Rostocker Straße 13	12	8	ja	–
VE 58 ST. GEORG V				
Koppel 80	12	8	nein	ja, 31.12.2035
20099 HAMBURG (ST. GEORG)				
VE 59 ST. GEORG II				
Kirchenweg 2	12	8	ja	–
VE 60 ST. GEORG III				
Rostocker Straße 16	10	7	ja	–
VE 66 ST. GEORG IV				
Lange Reihe 65b+67	18	8	ja	–
20359 HAMBURG (ST. PAULI)				
VE 2 WOHLWILLSTRASSE				
Wohlwillstraße 15	26	7	nein	ja
Wohlwillstraße 13+17	20	5	ja	–
VE 57 CLEMENS-SCHULTZ-STRASSE				
Clemens-Schultz-Straße 72	12	6	ja	–
VE 63 HEIN-HOYER-STRASSE 71				
Hein-Hoyer-Straße 71, Paulinenplatz 4	24	7	ja	–
VE 64 PAUL-ROOSEN-STRASSE				
Wohlwillstraße 1	29	7	ja	–
VE 67 HEIN-HOYER-STRASSE 67				
Hein-Hoyer-Straße 67	12	7	ja	–
22767 HAMBURG (ST. PAULI)				
VE 65 BLEICHERSTRASSE				
Bleicherstraße 16	10	6	ja	–
22395 HAMBURG (SASEL)				
VE 34 ALSTERREDDER				
Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22	99	9	ja	–
Saselbergring 15+17	48	8	ja	–

Die Wohnwertstufen

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,73
2	6,10
3	6,47
4	6,84
5	7,21
6	7,58
7	7,95
8	8,32
9	8,69
10	9,06
11	9,43
12	9,80
13	10,17
14	10,54
15	10,91
16	11,28
17	11,65
18	12,02
19	12,39
20	12,76
21	13,13
22	13,50
23	13,87
24	14,24
25	14,61
26	14,98
27	15,35
28	15,72
29	16,09
30	16,46

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		Stufe	anwendbar	
22395 HAMBURG (SASEL)				
VE 42 HEEGBARG				
Heegbarg 89c	11	9	ja	–
VE 62 MARMORWEG				
Marmorweg 2a–d	40	14	ja	–
VE 84 PETUNIENWEG NORD				
Petunienweg 60–68	43	21	nein	ja
Petunienweg 66+68	4	21	ja	–
VE 97 PETUNIENWEG SÜD				
Petunienweg 94-100	38	23	ja	–
22457 HAMBURG (SCHNELSEN)				
VE 24 SCHNELSEN I				
Schiffszimmererweg 2a–8f	21	10	ja	–
Riekbornweg 9a–19b, Schiffszimmererweg 3a–9e	171	5	ja	–
VE 27 SCHNELSEN II				
Schiffszimmererweg 1a+b	20	9	nein	ja
VE 28 SCHNELSEN IV				
Kriegerdankweg 33, Von-Herslo-Weg 24–28	51	9	nein	ja
VE 41 SCHNELSEN III				
Von-Herslo-Weg 12–22, 15–23	134	7	ja	–
22309 HAMBURG (STEILSHOOP)				
VE 29 BORCHERTRING				
Borchertring 21+23, 67–73	48	7	ja	–
VE 50 STEILSHOOP				
Gropiusring 14, Schreyerring 7	54	5	ja	–
Gropiusring 16, Schreyerring 9	54	5	nein	zurzeit nicht, 30.06.2034
22527 HAMBURG (STELLINGEN)				
VE 35 STELLINGEN I				
Spannskamp 21a–41b, 30+32	330	8	ja	–
Spannskamp 23a–d, 25a	8	8	nein	ja
VE 45 STELLINGEN II				
Tierparkallee 32+34	52	8	ja	–
VE 93 SPANNSKAMP				
Spannskamp 28a, 30a, 30b	46	19	ja	–
Spannskamp 30c, 30d	22	19	nein	ja

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

Die Wohnwertstufen

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,73
2	6,10
3	6,47
4	6,84
5	7,21
6	7,58
7	7,95
8	8,32
9	8,69
10	9,06
11	9,43
12	9,80
13	10,17
14	10,54
15	10,91
16	11,28
17	11,65
18	12,02
19	12,39
20	12,76
21	13,13
22	13,50
23	13,87
24	14,24
25	14,61
26	14,98
27	15,35
28	15,72
29	16,09
30	16,46

Ansprechpartner

Tim Wigger
Finanz- und Wohnungswirtschaft
T 040 63800-253, t.wigger@schiffszimmerer.de

Impressum

HERAUSGEBER

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Rübenkamp 240, 22337 Hamburg

T 040 63800-0

info@schiffszimmerer.de
www.schiffszimmerer.de

BILDNACHWEISE

Titelmotiv und Abbildung rechts: Tchoban Voss Architekten GmbH
Das Titelmotiv und die Abbildung auf der rechten Seite zeigen,
wie unser Neubau in der Fuhlsbüttler Straße 672 aussehen könnte.
Die Chancen stehen gut, dass wir das fünfgeschossige Gebäude
an der Fuhlsbüttler Straße/Ecke Ilandkoppel um ein Staffelgeschoss
erweitern können.

Wohnwertkriterien: Bild 1–4, 6 Allgemeine Deutsche
Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Bild 5 fotolia
Illustrationen Seite 5–7: iStockphoto





SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

