



Modernes Wohnen
aus Tradition

GESCHÄFTSBERICHT
2020

**SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT**



JETZT
ONLINE
VERFÜGBAR

Modernes Wohnen
aus Tradition

GESCHÄFTSBERICHT
2020

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT



Unser Geschäftsbericht
Ab jetzt für Sie online verfügbar unter
www.schiffszimmerer.de



DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

(Stand 18.05.2021)

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

Vorstand

Matthias Saß (geb. 1983)
geprüfter Bilanzbuchhalter (IHK)
Immobilienfachwirt (IHK)

Thomas Speeth (geb. 1965)
Diplom-Ingenieur (Architekt)
Immobilienkaufmann (EBZ)

Prokurist

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

Aufsichtsrat

Vorsitzer
Arne Brüggmann (geb. 1963)
Bankkaufmann
Amtszeit: 2019–2022

stv. Vorsitzter
Oliver Thiele-Lorenzen
(geb. 1964)
Geschäftsführer
Amtszeit: 2018–2021

Beate Böttcher (geb. 1954)
Rechtspflegerin
Amtszeit: 2018–2021

Eberhard Brandt (geb. 1947)
Diplom-Ingenieur
Amtszeit: 2018–2021

Dirk Burmester* (geb. 1961)
Diplom-Ingenieur
Amtszeit: 2017–2020

Dan Stieper* (geb. 1987)
Betriebswirt M.Sc.
Amtszeit: 2018–2020

Dierk Vietheer* (geb. 1952)
Polizeibeamter i. R.
Amtszeit: 2018–2020

Anita Winkler-Bondartschuk
(geb. 1956)
Volljuristin
Amtszeit: 2019–2022

Birgit Wahrenburg-Jähne
(geb. 1966)
Diplom-Volkswirtin
Amtszeit: 2019–2022

* Im Jahr 2020 fanden aufgrund der Corona-Pandemie keine Wahlen zum Aufsichtsrat statt. Die Aufsichtsratsmitglieder Dirk Burmester, Dan Stieper und Dierk Vietheer blieben bis zur Vertreterversammlung 2021 im Amt. So sieht es das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vor.

DIE SCHIFFSZIMMERER- GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Schiffszimmerer in Zahlen –
Highlights 2020



17,5 Mio.

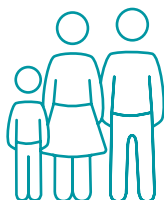
Im letzten Jahr haben wir 17,5 Millionen Euro in die Pflege und Modernisierung unseres Wohnungsbestands investiert.



35,9 Mio.

35,9 Millionen Euro sind im letzten Jahr in Neubauprojekte und Grundstückskäufe geflossen.

30 %



In unserem neuen Mehrfamilienhaus in Poppenbüttel setzen wir seit diesem Frühjahr zum ersten Mal eine Brennstoffzelle ein. Mit dieser erzielen wir Energieeinsparungen von über 30 Prozent.



7,23 Euro

Mit unserer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 7,23 Euro pro m² liegen wir deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel.



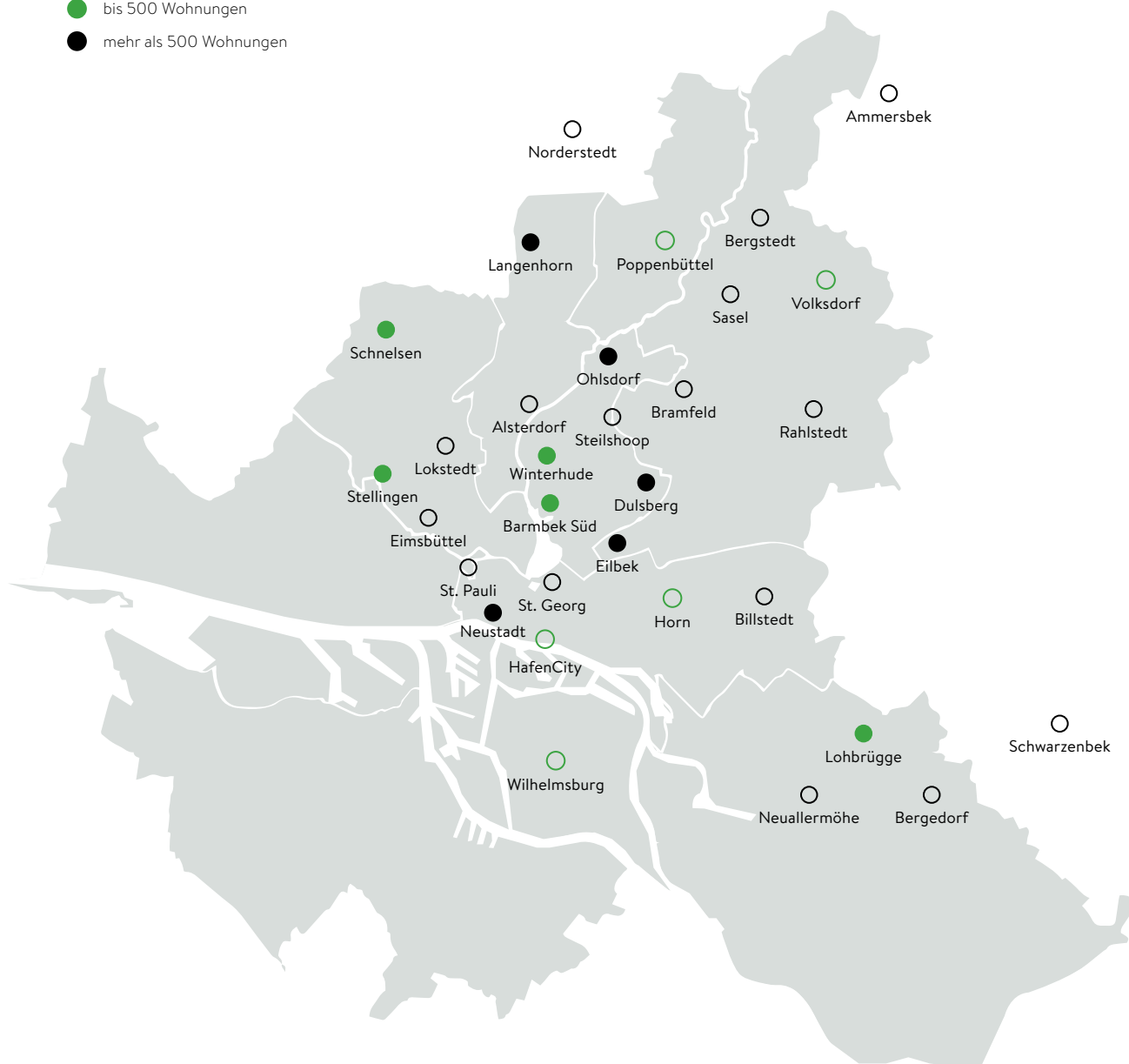
134

134 Neubauwohnungen haben wir im vergangenen Jahr fertiggestellt und an unsere Mitglieder übergeben. Diese befinden sich in der HafenCity, in Sasel und in Winterhude.

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	742	STELLINGEN	461
BARMBEK-SÜD	344	HAFENCITY	92	POPPENBÜTTEL	67	VOLKSDORF	40
BERGEDORF	208	HORN	27	RAHLSTEDT	207	WILHELMSBURG	100
BERGSTEDT	136	LANGENHORN	814	ST. GEORG	102	WINTERHUDE	411
BILLSTEDT	180	LOHBRÜGGE	434	ST. PAULI	133	NORDERSTEDT	260
BRAMFELD	163	LOKSTEDT	242	SASEL	225	SCHWARZENBEK	102
DULSBERG	700	NEUALLERMÖHE	250	SCHNELSEN	397		

Stand: 01.01.2021

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2020	2019	2018	2017	2016
MITGLIEDER		14.836	14.737	14.719	14.698	14.652
BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN		9.043	8.911	8.944	8.873	8.823
SONSTIGE OBJEKTE WIE LÄDEN, GARAGEN USW.		4.177	4.100	4.068	4.058	4.033
FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN		134	61	71	52	6
ENERGETISCH MODERNISIERTE WOHNUNGEN		96	40	78	120	176
WOHNUNGEN MIT KÜCHE-/BAD-MODERNISIERUNGEN		166	239	193	212	208
INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG/-SETZUNG	T €	17.459	16.342	16.374	14.394	15.256
INVESTITIONEN IN ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND UMBAU	T €	3.184	2.420	3.761	4.194	3.945
INVESTITIONEN IN NEUBAU UND GRUNDSTÜCKSERWERB	T €	36.119	24.239	25.145	14.182	19.523
FLUKTUATIONSQUOTE	%	7,3	7,8	7,2	7,5	7,5
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (PREISFREIER BESTAND)	€/m ²	7,23	7,21	7,12	6,92	6,80
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (GESAMTBESTAND)	€/m ²	7,15	7,04	6,94	6,77	6,66
BETRIEBSKOSTEN MTL.	€/m ²	1,97	2,07	1,81	1,91	1,93
BILANZSUMME	T €	464.566	432.767	422.045	399.698	390.609
GESCHÄFTSGUTHABEN	T €	46.185	45.582	45.252	44.928	42.723
RÜCKLAGEN	T €	73.469	68.844	64.780	59.621	54.410
UMSATZERLÖSE DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	T €	65.664	65.275	61.954	61.806	60.952
JAHRESÜBERSCHUSS	T €	7.534	5.772	5.821	7.858	5.777
CASHFLOW NACH DVFA/SG	T €	19.531	18.290	17.840	19.027	16.399
EIGENKAPITALQUOTE	%	26,6	27,1	26,8	27,1	25,6
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER	Ø p.a.	101	101	100	100	103
AUSZUBILDENDE	Ø p.a.	6	5	4	5	5
Ø-ALTER WOHNUNGSVERSORGTER MITGLIEDER	Jahre	53,7	53,7	53,6	53,3	53,1

INHALT



Vorwort des
Vorstands

2
—



Unser Beitrag
zum Klimaschutz

4
—



„Wir brauchen neue
Visionäre, die anpacken“

8
—

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2020 12

Wirtschaft und Wohnungsmarkt in Hamburg 14

Unsere Mitglieder 17

Unsere Vertreterinnen und Vertreter 19

Unser Vorstand und Aufsichtsrat 20

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 20

Unsere Wohnanlagen 22

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2020 29

Lagebericht 2020 33

Grundlagen des Unternehmens
und Geschäftsverlauf 34

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 36

Prognose-, Chancen- und Risikobericht 40

Jahresabschluss 2020 43

Bilanz zum 31. Dezember 2020 44

Gewinn- und Verlustrechnung 2020 46

Anhang des Jahresabschlusses 2020 47

Gewinnverwendungsvorschlag 55

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 56

Bestätigungsvermerk des unabhängigen

Abschlussprüfers 58

Vertreterverzeichnis 2020 – 2025 62

Wohnungsbestand am 1. Januar 2021 68

VORWORT DES VORSTANDS



Thomas Speeth und Matthias Saß

Das Corona-Virus hat lange Traditionen und gewohnte Abläufe in unserem Unternehmen durcheinandergewirbelt. Dafür haben wir im vergangenen Jahr einen wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung gemacht. Abgesehen von organisatorischen Veränderungen im Betriebsablauf ist unsere Genossenschaft gut durch diese Krise gekommen. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war im Jahr 2020 genauso hoch wie bereits in den Jahren zuvor. Wir haben 134 Neubauwohnungen fertiggestellt und an unsere Mitglieder übergeben. Zeitliche Verzögerungen bei der Fertigstellung gab es nicht.

Neben der Pandemie gab es einen zweiten Schwerpunkt in der medialen Berichterstattung: die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten. Erhitzt wurden Diskussionen um überhöhte Mietpreise und den Mietendeckel geführt. Dies hat uns immer wieder von neuem vor Augen geführt, welche wichtige gesellschaftliche Säule unser genossenschaftliches Wohnmodell bietet: Die Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen liegen deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel. Kein Mitglied muss sich bei einem finanziellen Engpass vor dem Verlust seiner Wohnung fürchten.

Unsere Hausverwalter und Gärtner hegen und pflegen unsere Wohnanlagen. Wir verfügen über großzügige Außenanlagen und Spielplätze, damit sich Familien mit Kindern wohlfühlen. Wer alleine ist und Hilfe braucht, erhält unsere Unterstützung. Schade, dass in den Medien so selten über diese Seiten des Wohnungsmarktes berichtet wird.

Anstelle einer Vertreterversammlung im gewohnten Präsenzformat haben wir im vergangenen Jahr ein aufwändiges schriftliches Umlaufverfahren in zwei Teilen durchgeführt. Für unsere diesjährige Versammlung hatten wir zwar auch Hoffnungen in eine Präsenzveranstaltung gesetzt. Gleichzeitig haben wir neue Möglichkeiten erörtert, um unseren Vertreterinnen und Vertretern ihr Beteiligungs- und Mitspracherecht in Pandemiezeiten zu ermöglichen. Das Ergebnis ist unsere erste virtuelle Vertreterversammlung. Im Livestream haben wir die persönlich vorgetragenen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat auf die Bildschirme unserer Vertreterinnen und Vertreter zuhause übertragen. Diese wiederum meldeten sich entweder über einen Chat zu Wort oder konnten sich persönlich über ihre Webcam dazu schalten.

Für unsere Genossenschaft wird es nun Zeit, dass wir unsere Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter wieder zu persönlichen Zusammenkünften einladen dürfen, dass wieder Nachbarschaftsfeste

möglich sind und wieder Leben in unsere Gemeinschaftsräume und Quartierstreffs einkehrt. Denn eines wurde uns im vergangenen Jahr besonders bewusst: Persönliche Kontakte und Gespräche sind durch nichts zu ersetzen – weder durch Videokonferenzen noch durch umfangreiche schriftliche Informationen.

Die erste Hälfte des laufenden Geschäftsjahres ist gut gelaufen. Die Bauarbeiten für unser neues Bürogebäude im Quartier Rübenkamp haben mit dem Abriss der alten Bausubstanz begonnen. Die Wohnungen im sechsten Bauabschnitt werden wir in Kürze an unsere Mitglieder übergeben. Möchten Sie einen Blick auf unsere Baustelle werfen? Auf unserer Website finden Sie stündlich ein neues Foto, das eine Webcam von der Baustelle macht.

Vielen Dank an unsere Mitglieder, an unsere Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter, die sich für unsere Genossenschaft engagieren. In dieser außergewöhnlichen Zeit haben Ihre freundlichen Gesten, wie zum Beispiel Hilfe beim Einkaufen oder Unterstützung beim Home-schooling, vielen Menschen Halt gegeben.

Vielen Dank an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie an unseren Betriebsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Sie setzen sich täglich dafür ein, dass unsere Mitglieder sich bei uns zuhause fühlen und sich auch während der Pandemie auf uns verlassen können.

Hamburg, im Juni 2021



Thomas Speeth



Matthias Saß

WENIGER CO₂-EMISSIONEN

Unser Beitrag zum Klimaschutz





Seit zwei Jahrzehnten unser Ziel: Wir möchten den CO₂-Ausstoß in unseren Wohnanlagen senken. Sind wir auf einem guten Weg? Wir haben die Verbrauchswerte genau unter die Lupe genommen. Und ziehen Bilanz...



Seit 20 Jahren haben wir die CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestands fest im Blick. Seitdem konnten wir den Ausstoß insgesamt deutlich senken: von 35 kg CO₂/m² im Jahr 1999 auf 22 kg CO₂/m² 2019. Damit liegen wir im Mittel deutlich unter den Richtwerten, die der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) vorgibt.

CO₂-EINSPARUNG

-13 kg CO₂/m²

Seit 2003 betreiben wir in Poppenbüttel mehrere **Wärmepumpen**, die unsere Bewohnerinnen und Bewohner effizient und umweltfreundlich mit Erdwärme versorgen. Unsere Gebäude rund um den Goldröschenweg belegen im Ranking der Wohnanlagen mit dem niedrigsten CO₂-Ausstoß pro Quadratmeter den ersten Platz.



Wir verringern den Energieverbrauch unserer Gebäude durch **Neubau und Modernisierungen**: wie zum Beispiel Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Instandsetzung von Fassaden oder durch einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen.



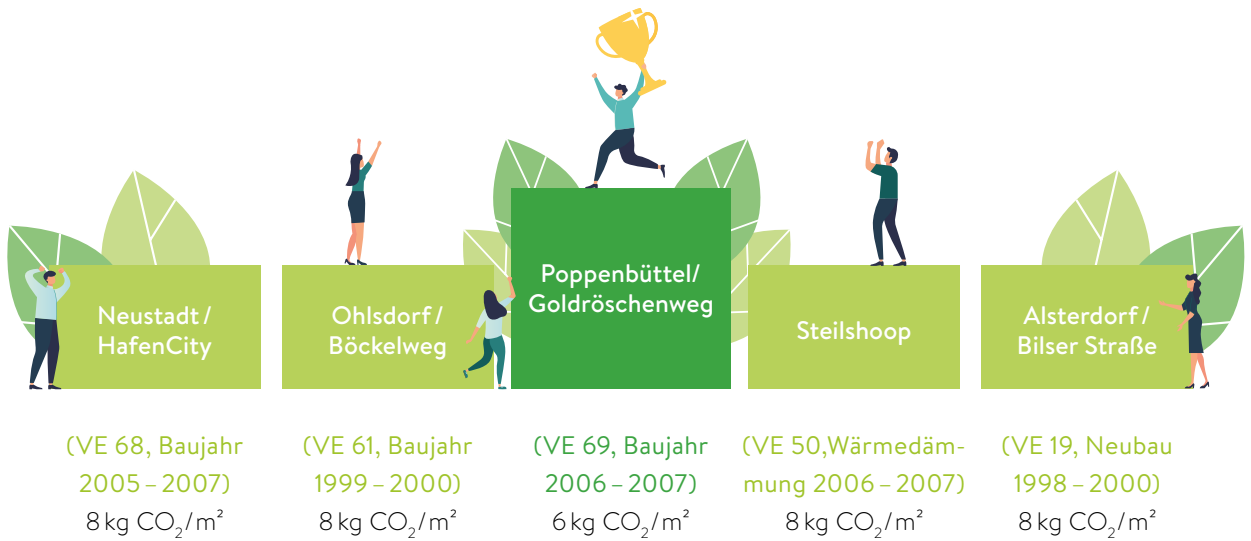
Den größten Anteil unserer Wohnanlagen versorgen wir mit umweltschonender **Fernwärme**: 65 Prozent. Von den weiteren Energieträgern sind etwa 30 Prozent Gasheizungen.



DURCH ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN KONNTEN WIR IN DIESEN WOHNANLAGEN DEN CO₂-VERBRAUCH IN DEN VERGANGENEN ZEHN JAHREN DEUTLICH REDUZIEREN:

- **Langenhorn:** Hans-Schwenkel-Wohnanlage (2017 – heute); 208 Wohnungen (bis Jahresende folgen 102)
- **Steilshoop:** Borcherting (2020); 48 Wohnungen
- **Norderstedt:** Sellmann, Norderstedt I (beide 2016 – 2018); 108 Wohnungen
- **Eilbek** (2013 – 2016); 627 Wohnungen
- **Lohbrügge** (2012 – 2016); 346 Wohnungen
- **Stellingen:** Stellingen II (2012 – 2013); 45 Wohnungen
- **Bergedorf:** Bergedorf-West (2010 – 2012); 208 Wohnungen

DAS SIND DIE TOP-FÜNF UNSERER WOHNANLAGEN MIT DEM GERINGSTEN CO₂-AUSSTOSS/M² (DURCHSCHNITTlich ÜBER FÜNF JAHRE):



In unserem neuen Mehrfamilienhaus in der Poppenbüttler Matthias-Streng-Siedlung setzen wir seit diesem Frühjahr zum ersten Mal eine **Brennstoffzelle** ein. Durch ihren extrem geringen Energieverbrauch und die besonders leistungsfähige Technik verursacht die Brennstoffzelle geringe Heizkosten für unsere Mitglieder. Im Vergleich mit einer sehr effizienten Gas-Brennwertheizung und dem Strombezug aus dem Netz, erzielt die Brennstoffzelle Energieeinsparungen von über 30 Prozent und stößt nur halb so viel Kohlendioxid aus.

ENERGIEEINSPARUNG

-30 Prozent

IN DER HEIZPERIODE 2018/2019 SIND DIE VERBRÄUCHE UND DER CO₂-AUSSTOSS DURCH RAUMHEIZUNG IN UNSEREM GESAMTEN GEBÄUDEBESTAND IM VERGLEICH ZUM VORJAHR ANGESTIEGEN: VON ETWA 10.500 T CO₂ AUF KNAPP 12.000 T CO₂.

Mit großer Wahrscheinlichkeit ist das Nutzerverhalten der Grund für den Anstieg. Dies schwankt in Abhängigkeit der Witterung des jeweiligen Jahres. Vor allem in Wohnanlagen mit einem hohen Altersdurchschnitt zeigt sich außerdem: Gerade ältere Menschen haben ein höheres Wärmebedürfnis und heizen deshalb mehr.

Wir behalten diese Entwicklung im Auge, um bei Bedarf gegensteuern zu können.

DURCH ERLEBEN LERNEN E.V.

„Wir brauchen
neue Visionäre,
die anpacken.“



Die Schiffszimmerer-Mitglieder Alexandra und Lars Warnke haben vor sieben Jahren den gemeinnützigen Verein „Durch Erleben lernen e.V.“ gegründet.

EIN PROJEKT MIT ZUKUNFT

Die beiden staatlich geprüften Erzieher betreuen in ihren pädagogischen Einrichtungen jeden Monat etwa 150 Kinder im Alter zwischen fünf und 18 Jahren. Die Themen Natur, Umwelt- und Klimaschutz, nachhaltiges Wirtschaften und gesunde Ernährung stehen dabei im Mittelpunkt: Auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei züchten die Kinder zum Beispiel Jungpflanzen, ziehen insektenfreundliche Blühstauden groß, legen Beerenobstgärten und Hochbeete an und kreieren ihre eigene Sorte Apfelmus. Oder sie stellen eigene Shampoos, Cremes und Badepralinen her – ganz ohne Mikroplastik oder andere unerwünschte Nebenstoffe. Es wird also eifrig geplant, gebuddelt, gepflanzt, gebaut, geforscht, gebacken und gekocht.

Warum das Ehepaar mit den Konzepten und den Arbeitsbedingungen vieler pädagogischer Einrichtungen unzufrieden ist und sich deshalb kurzerhand mit eigenen Projekten im Bereich Umwelt-Bildung selbstständig gemacht hat und wie Eltern ihren Kindern auch in einer Großstadt wie Hamburg die Nähe zu Natur vermitteln können – das verraten die Beiden im Interview.



Sie wollen Kindern vermitteln, dass sie ihre Zukunft aktiv mitgestalten können: Alexandra und Lars Warnke.



Die Kinder produzieren selbst gesunde Lebensmittel – von der Aussaat bis zur Weiterverarbeitung.



Sie waren viele Jahre in der Kinder- und Jugendarbeit tätig – und dabei häufig unzufrieden. Was machen Sie heute mit Ihren eigenen Projekten besser?

Alexandra Warnke: Mein Mann und ich haben schon in vielen unterschiedlichen Einrichtungen gearbeitet. Aber selten stand dabei die Förderung der Kinder und Jugendlichen wirklich im Mittelpunkt. Aufgrund von Personalmangel war oft nur eine Aufbewahrung möglich. Wir wollen mit unseren eigenen Projekten unsere Vision Wirklichkeit werden lassen: Orte zu erschaffen, an denen die Kinder und Jugendlichen den Mut schöpfen, das jede noch so kleine Tat eine Veränderung herbeiführen kann. Und dass sie ihre Zukunft aktiv mitgestalten können.

Lars Warnke: Wir wollen Kindern und Jugendlichen vielfältige Möglichkeiten bieten, durch sinnstiftende Tätigkeiten Freude und Zuversicht zu erfahren. Ganz nach dem Motto: „Durch Erleben lernen“. Wir wollen ihnen Mut machen, Dinge zu hinterfragen und sich kritisch mit ihrer Lebenswelt auseinanderzusetzen. In Zeiten endloser digitaler Möglichkeiten brauchen wir dringend neue Visionäre, die mit beiden Beinen im Leben stehen und Lust haben, anzupacken. Die sich nicht erschlagen lassen von der Fülle an schlechten Nachrichten, sondern die Hoffnung haben und diese an andere Menschen weitergeben.

Was möchten Sie den Kindern und Jugendlichen genau vermitteln?

Alexandra Warnke: Dass wir gemeinsam viel erreichen können. Denn jeder von uns verfügt über wertvolle Fähigkeiten. Und das geht weit darüber hinaus, was die Schule von Kindern und Jugendlichen in Tests und Klausuren abfragt. Unser Wunsch ist: Wir möchten ihnen mit unseren Projekten Begeisterungsfähigkeit, kritisches und eigenständiges Denken, Mut, Zuversicht und den Glauben an ihre eigenen Stärken und Talente vermitteln.

Welche Rolle spielen dabei die Themen Natur und Umwelt?

Lars Warnke: Wir sind Teil des großen Ganzen. Dies aufzuzeigen und erfahrbar zu machen, ist unser Ansatz. Wir möchten ein Bewusstsein dafür wecken, welche Bedeutung äußere Umstände haben und dass jede Manipulation an der Natur entsprechende Folgen hat. Deshalb müssen wir uns dafür einsetzen, eine lebenswerte Umwelt zu erhalten.



Wie kommt das bei Kindern, Jugendlichen und Eltern an?

Alexandra Warnke: Am schönsten sind für uns die kleinen Beobachtungen: der stolze Blick, wenn der Bau des Hühnerstalls erfolgreich abgeschlossen wurde oder die kindliche Freude von 16-Jährigen, die sich in große Blätterhaufen werfen. Aber auch wenn wir unsere ehemaligen Vorschulkinder als Jugendliche wiedertreffen und sie uns vor Freude sprudelnd an ihren glücklichen Erinnerungen aus der Vorschulzeit teilhaben lassen.

Lars Warnke: Einmal haben wir in unseren Naturkursen einen Jungen drei Jahre lang begleitet bis er elf Jahre alt war. Sein großer Traum war immer, eines Tages ein eigenes Messer zu schmieden. Wir haben ihn dann aus den Augen verloren. Mit 19 Jahren stand er dann plötzlich vor unserer Tür und hat uns stolz sein selbstgeschmiedetes Messer gezeigt.

In einer Großstadt wie Hamburg haben viele Familien Wald und Wiese nicht gerade direkt vor ihrer Haustür. Wie erlernen Kinder trotzdem einen achtsamen Umgang mit der Natur?

Alexandra Warnke: Eltern sollten sich gemeinsam mit ihren Kindern auf das Abenteuer einlassen, im Kleinen das Verborgene aufzuspüren. Die Natur hält so viele faszinierende Beobachtungen bereit – auch im städtischen Raum. Sie müssen das Handy aus der Hand legen und mit wachem, neugierigem Blick die Umgebung wahrnehmen. Einfach mal am nächsten Baum anhalten und bewusst einige Zeit in die Krone schauen und staunen. Oder Tag für Tag auf die Knospen an der Hecke achten, um die Verwandlung wahrzunehmen und die ersten Bienen beim Anflug zu beobachten. Die Eltern sind die Vorbilder. Wenn sie sich wieder begeistern können und in der

ganzen Hektik mal innehalten, dann werden die Kinder das auch tun. Wichtig: Aufgesetztes Interesse bringt nichts. Es muss das Herz berühren, nur dann trägt es weiter.

Nicht zuletzt durch die Corona-Pandemie rücken die digitalen Medien auch für Kinder immer stärker in den Fokus...

Lars Warnke: Das macht uns sehr traurig. So schön es aus Klimaschutzgründen ist, wenn in Zukunft für Firmenmeetings nicht mehr um die halbe Welt geflogen wird – Wir wünschen uns für die Kinder und Jugendlichen möglichst viel Zeit in der nicht virtuellen Welt, um lebenspraktische Erfahrung zu sammeln. Hier haben wir in den vergangenen Jahren einen dramatischen Rückgang an grundlegenden Fertigkeiten festgestellt. Wir befürchten, dass sich diese Entwicklung weiter verstärkt, weil es durch die Corona-Pandemie noch selbstverständlicher geworden ist, dass sich sogar schon die ganz Kleinen stundenlang in digitalen Welten aufhalten.

Ihr Wunsch für die Zukunft?

Alexandra Warnke: Dass wir durch unsere Initiative viele Menschen inspirieren, ähnliche Projekte auf die Beine zu stellen.

Vielen Dank für das Gespräch!



In einem 450 m² großen Glashaus züchten die Kinder tausende Jungpflanzen für Projekte mit sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung.

BERICHT DES VORSTANDS

über das Geschäftsjahr 2020

Wirtschaft und Wohnungsmarkt in Hamburg

Auswirkungen der Corona-Krise

Auch in der Hamburger Wirtschaft sind die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich spürbar. Im ersten Halbjahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt um 4,5 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 gesunken. Dieses Hamburger Ergebnis entspricht der Entwicklung auf Bundesebene. Deutliche Einbußen erlitten das Verarbeitende Gewerbe (Maschinenbau, Sonstiger Fahrzeugbau, Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen) und das Gastgewerbe. Auch im für Hamburg wichtigen Großhandel sank die Wirtschaftsleistung, während sich der Einzelhandel zunächst noch vergleichsweise gut behaupten konnte.

Vor diesem Hintergrund ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen. Im Vergleich zum Jahr 2019 sank sie um 5.700 auf 1.286.600 Personen. Mit diesem Rückgang um 0,4 Prozent lag Hamburg unter der bundesweiten Entwicklung von minus 1,1 Prozent, so das Statistikamt Nord. Ausschlaggebend war hier das Baugewerbe, mit einem Anstieg von 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Hamburger Bevölkerungsstruktur

Die Zahl der in Hamburg lebenden Menschen steigt weiter an. Ende 2019 waren es insgesamt 1.847.253 Personen und damit 6.074 mehr als Ende des Jahres 2018. In erster Linie trägt die Zuwanderung zum Bevölkerungswachstum bei. Diese stammen vor allem aus der Altersgruppe der 20- bis 30-jährigen. Außerdem kommen in Hamburg mehr Menschen zur Welt als Menschen sterben. Hamburg ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Ende 2019 machten die Bürgerinnen und Bürger aus dem Ausland knapp 17 Prozent an Hamburgs Gesamtbevölkerung aus.

Im Durchschnitt ist die Bevölkerung der Hansestadt 42,1 Jahre alt. 37,8 Prozent der Hamburgerinnen und Hamburger sind über 50 Jahre alt. Der Anteil der 18- bis 29-jährigen liegt bei 15,7 Prozent. Die Zahl der Menschen, die 80 Jahre alt und älter sind, wird laut Prognose der Statistiker bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen. Einen Rückgang der Bevölkerung in Hamburg könnte es erst nach dem Jahr 2040 geben.

Ende 2019 lebten in 18 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren. In den letzten Jahren war diese Entwicklung rückläufig. Rund ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg in den vergangenen zehn Jahren von 51,6 Prozent auf 54,3 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt wohnt jeder Einwohner auf einer Wohnfläche von 38,8 m².

Baupreise und Wohnungsmarkt

Im Durchschnitt wurde im Jahr 2019 das 27,8-fache der Jahresnettokaltmiete für ein Mehrfamilienhaus bezahlt. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses kostete im vergangenen Jahr 2020 in Hamburg im Durchschnitt 4.000 Euro/m² Wohnfläche inklusive Grundstückskosten.

Anfang 2020 gab es in Hamburg 966.164 Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,2 m². Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mieterinnen und Mietern bewohnt.

Der Anteil der Sozialwohnungen betrug mit 77.491 Wohnungen acht Prozent der Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 20.002 Wohnungen und damit 25,8 Prozent wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen. Im vergangenen Jahr sind in Hamburg 3.472 Wohnungen im geförderten Neubau fertiggestellt worden. Für weitere 2.643 Neubauwohnungen mit sozialer Bindung hat die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) im selben Zeitraum die Förderungen bewilligt. Die Dauer der Belegungsbindung wird im Neubau deutlich verlängert, auf 30 statt bislang 20 Jahre.

In den Jahren zwischen 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt 3.700 Wohnungen pro Jahr gebaut. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der weiterhin steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 Baugenehmigungen für über 100.000 Wohnungen erteilt. Seit dem Jahr 2017 werden jedes Jahr 3.000 Wohnungen öffentlich gefördert. In diesem Jahr soll ein erweitertes „Bündnis für Wohnen und Klima“ geschlossen werden.

Die Mieten betragen im Jahr 2019 im freifinanzierten Wohnungsbestand durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent. 2017 war noch eine Steigerung von 5,2 Prozent gegenüber 2015 zu verzeichnen. Im Jahr 2021 wird wieder ein qualifizierter Mietenspiegel für Hamburg erhoben.

In allen Bereichen des Bauhauptgewerbes gab es in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 Steigerungsraten von mehr als 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten drei Quartalen mit 1,45 Milliarden Euro um 4,8 Prozent über dem der ersten neun Monate des Jahres 2019.

CO₂-Emissionen im Gebäudebereich

Seit dem Jahr 1990 sind die Emissionen um 21,2 Prozent gesunken. Auch im Gebäudebereich sind trotz eines Anstiegs der Wohnfläche um circa 17 Prozent die CO₂-Emissionen Hamburgs zurückgegangen. Zwei Faktoren stehen hinter dieser Entwicklung: Einerseits ging der Heizenergieverbrauch wegen verbesserter Dämmung zurück. Andererseits gab es einen massiven Umstieg von Öl- auf Gasheizungen.

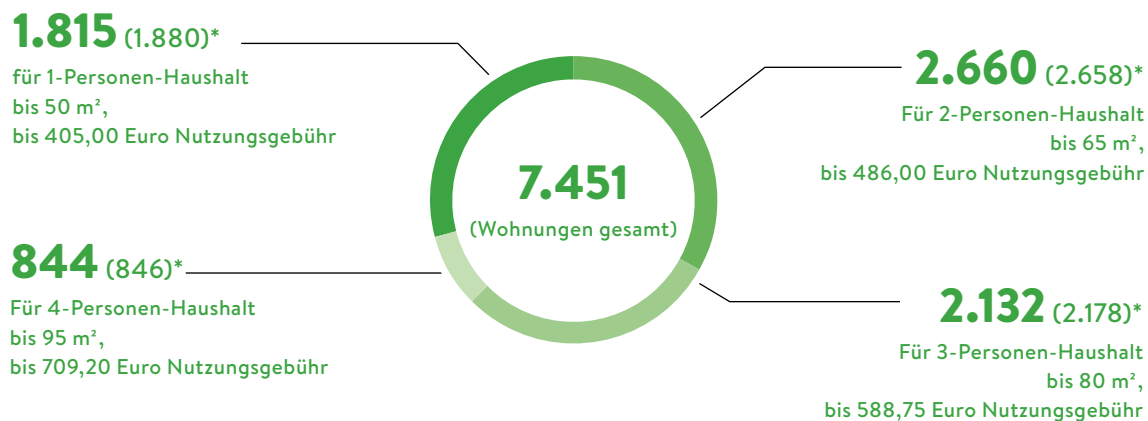
Die in diesem Kapitel verwendeten Daten hat uns freundlicherweise der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) zur Verfügung gestellt. Der VNW bezieht sich auf die Daten des Statistikamts Nord, des Hamburger Immobilienmarktberichts und Veröffentlichungen der Hamburger Behörden.

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2021



* Vorjahreszahlen in Klammern

Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 01.01.2021



* Vorjahreszahlen in Klammern

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 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.

Auch in Krisenzeiten füreinander da

Im von Corona geprägten Jahr 2020 waren so gut wie keine gemeinsamen Unternehmungen möglich. Dennoch haben unsere Mitglieder Wege gefunden, um in der Krise füreinander da zu sein. Eine junge Studentin gründete kurzerhand einen Einkaufsservice für Ältere und Kranke, andere nähten Masken für ihre Nachbarinnen und Nachbarn oder luden zum Balkon-Konzert.

Bereits seit vielen Jahren arbeiten wir in unseren Quartieren im Spannskamp und im Rübenkamp vertrauensvoll mit dem Diakonischen Hilfswerk zusammen. Um unseren in Hamburg wohnenden Mitgliedern in schweren Zeiten Unterstützung zukommen zu lassen, haben wir diese Zusammenarbeit ausgeweitet. Mit der Broschüre „Wohnen in allen Lebenslagen“ haben wir unsere Mitglieder über das umfangreiche Angebot des Hilfswerks informiert. Über eine zentrale Telefonnummer können sie bei Bedarf direkt in den Kontakt treten.

Die Corona-Pandemie hat auch der Digitalisierung unserer Genossenschaft einen weiteren An Schub verliehen. Wir haben einen digitalen Stammtisch für engagierte Mitglieder ins Leben gerufen, der von unserem Freiwilligenmanagement moderiert wird. Wer sich für ein freiwilliges Engagement in unserer Genossenschaft interessiert oder eine Idee für unser Fortbildungsprogramm oder das Vertreterhandbuch hat, ist hier richtig.

Mit unserem digitalen Schiffszimmerer-Newsletter halten wir unsere Mitglieder seit Sommer letzten Jahres monatlich auf dem Laufenden. Inzwischen zählen wir bereits mehr als 1.500 Abonnenten und freuen uns, dass es jeden Monat mehr werden.

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2020		
	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2020	14737	299288
Zugänge 2020		
a) durch Aufnahme	352	6010
b) durch Übertragung	85	1593
c) durch weitere Anteile	0	3078
	437	10681
Abgänge 2020		
a) durch Kündigung	109	1857
b) durch Übertragung (davon verstorben 25)	87	1593
c) durch Ausschluss	10	126
d) durch Tod im Geschäftsjahr	108	1669
e) durch Tod in früheren Jahren	24	403
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	716
	338	6364
Veränderungen	99	4317
Stand am 01.01.2021	14836	303605

GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2020		
	€	€
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2020		44.873.530,34
Abgang früherer Jahre	64.200,00	
Abgang durch Übertragung	239.548,34	
Abgang per 31.12.2020	967.254,10	- 1.271.002,44
Zugang 2020		1.927.002,88
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2021		45.529.530,78

Unsere Vertreterinnen und Vertreter

Vertreterwahl 2020

Im Jahr 2020 haben unsere Mitglieder eine neue Vertreterversammlung für einen Zeitraum von fünf Jahren gewählt. Insgesamt haben 3.928 von 14.737 Mitgliedern ihre Stimme abgegeben. Die Wahlbeteiligung lag damit bei 26,65 Prozent. Rund die Hälfte der 300 Mitglieder, die für ein Vertreteramt kandidierten, ließ sich zum ersten Mal aufstellen. Insgesamt haben im vergangenen Jahr 295 Mitglieder ihr neues Amt aufgenommen. 215 davon als Vertreterinnen und Vertreter, 80 als Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter.

108 Vertreterinnen und Vertreter wurden von den Mitgliedern wiedergewählt. 107 Personen sind neu im Amt. Auch bei den Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern gibt es viele neue Gesichter. 75 der 80 Personen sind zum ersten Mal dabei.

Der Altersdurchschnitt unserer Vertreterinnen und Vertreter sowie der Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter liegt bei 56,3 Jahren. Das jüngste Mitglied ist 21 Jahre alt, das älteste 85. 43 Prozent der gewählten Vertreterversammlung besteht aus Frauen, 57 Prozent aus Männern.

Die Vertreterversammlung in Corona-Zeiten

Versammlungsverbot, Kontaktbeschränkungen und Abstandsregeln haben einer klassischen Vertreterversammlung im vergangenen Jahr einen Strich durch die Rechnung gemacht. Zweimal mussten Vorstand und Aufsichtsrat die jeweils für Mai und Oktober geplante Präsenzveranstaltung absagen und stattdessen schriftliche Umlaufverfahren durchführen. Durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht konnte unser Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 einmalig alleine feststellen. So wurden die Auseinandersetzungsguthaben pünktlich vor dem 30. Juni 2020 ausgezahlt. Die Vertreterinnen und Vertreter beschlossen eine Dividende von vier Prozent.

Im Dezember haben die Vertreterinnen und Vertreter über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 beschlossen. Gut 74 Prozent der insgesamt 211 Vertreterinnen und Vertreter gaben ihre Stimme ab. Zwei der eingegangenen Stimmzettel waren ungültig. Für die Entlastung des Vorstands stimmten 144 Personen. Es gab neun Gegenstimmen. Dem Aufsichtsrat wurde mit 141 Ja-Stimmen und zwölf Gegenstimmen Entlastung erteilt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat bedanken sich herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen der Vertreterversammlung. Dass es aufgrund der Pandemie seit der Vertreterwahl noch keine Gelegenheit für ein persönliches Kennenlernen gegeben hat, bedauern wir außerordentlich. Die Beschlussfassungen im Umlaufverfahren durchzuführen war für alle neu und ein hoffentlich einmaliger Vorgang.

Unser Vorstand und unser Aufsichtsrat

Sicher durch die Krise

Das vergangene Geschäftsjahr 2020 war für unsere beiden Vorstände Matthias Saß und Thomas Speeth herausfordernd. Mit ruhiger Hand haben sie unsere Genossenschaft durch die Krise geführt. Als sozialer Vermieter stellte unsere Genossenschaft sicher, dass jedes Mitglied, das durch die Pandemie unverschuldet in Not geriet, seine Wohnung nicht verlassen musste.

Ein großes Stück Sicherheit haben unsere Mitglieder erhalten, die in unserer Steilshooper Wohnanlage im Schreyerring und Gropiusring wohnen. Dort konnten wir unser letztes bestehendes Erbbaurecht ablösen und das 5.111 m² große Grundstück kaufen, auf dem wir im Jahr 1973 108 Wohnungen errichtet haben.

Darüber hinaus stellten wir im vergangenen Jahr große Neubauprojekte fertig und übergaben insgesamt 134 Wohnungen an unsere Mitglieder.

Zu guter Letzt haben wir im vergangenen Jahr kurzfristig die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit klassischen Bürotätigkeiten inzwischen mobil arbeiten können.

Keine Aufsichtsratswahlen im Jahr 2020

Da wir im Jahr 2020 keine Vertreterversammlung im Präsenzverfahren durchführen konnten, fielen auch die Wahlen des Aufsichtsrats ins Wasser. In Abstimmung mit dem Prüfungsverband haben Aufsichtsrat und Vorstand ein schriftliches Umlaufverfahren für diesen Tagesordnungspunkt ausgeschlossen. Die zur Wahl stehenden drei Aufsichtsratsmitglieder Dirk Burmester, Dan Stieper und Dierk Vietheer blieben bis zur nächsten ordentlichen Vertreterversammlung in Präsenzform im Amt. So sieht es das Gesetz zur Pandemiebekämpfung in diesem Fall vor.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Generationenwechsel in der Abteilung Vermietung

Unserer Tradition als Ausbildungsbetrieb bleiben wir treu. Zu den 128 jungen Menschen, die in den vergangenen Jahrzehnten ihre Ausbildung bei uns begonnen haben, sind im Jahr 2020 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, können wir durch Ruhestandsregelungen frei werdende Arbeitsplätze häufig mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den eigenen Reihen besetzen.

So hat Anfang des Jahres unser ehemaliger Auszubildender und langjähriger Mitarbeiter Norman Motl die Leitung unserer Abteilung Vermietung übernommen. Er folgt auf Christina Wittneben, die nach 28 Jahren in unserer Genossenschaft in den Ruhestand ging. Unser neuer Abteilungsleiter wird durch zwei Teamleiter ergänzt: David Rogalla und Christian Schwalger. David Rogalla, der seine Ausbildung ebenfalls in unserer Genossenschaft absolviert hat und viele Jahre im Team Nord beschäftigt war, kümmert sich auch um den Bereich „Soziales“.

Damit ist er stark mit unserem Freiwilligenmanagement und der Quartiersentwicklung vernetzt. Davon versprechen wir uns einen deutlich verbesserten Informationsfluss zwischen unseren engagierten Mitgliedern und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserer Geschäftsstelle. Denn unsere Erfahrungen haben gezeigt: Genau diese Schnittstelle zwischen den freiwillig Engagierten, unserem Quartiers- und Freiwilligenmanagement sowie unserer Vermietungsabteilung hat uns bisher gefehlt. Wir freuen uns, dass wir diese Lücke nun schließen können.

Dritter im Bunde ist Christian Schwalger, den wir neu eingestellt haben und der zuvor beim Bauverein Kaltenkirchen beschäftigt war. Wir wünschen dem neuen Führungs-Trio viel Erfolg!

Eine moderne Arbeitswelt

Wir arbeiten kontinuierlich daran, ein moderner Arbeitgeber zu sein und uns auf die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einzustellen. In den kommenden Jahren werden wir zunehmend mit dem bereits vorhandenen Fachkräftemangel, der fortschreitenden Digitalisierung und einer älter werdenden Gesellschaft konfrontiert sein. Um für diese Herausforderungen gewappnet zu sein, haben wir unsere Abteilungen in den vergangenen beiden Jahren teilweise neu strukturiert und zusätzliche Positionen, zum Beispiel im Bereich der Unternehmenskommunikation, der Personalentwicklung und der Digitalisierung geschaffen.

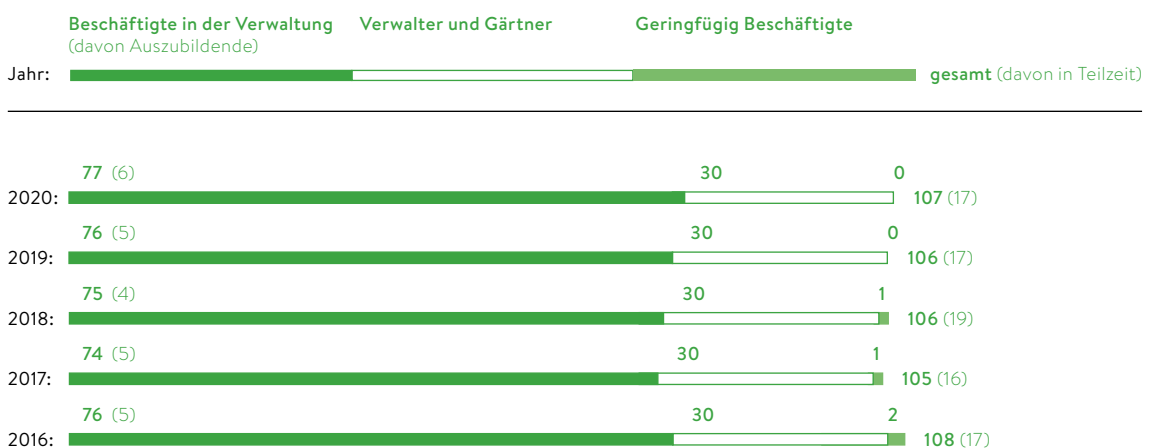
Bedingt durch die Pandemie haben wir im vergangenen Jahr das mobile Arbeiten eingeführt. Dieses war zuvor kein Bestandteil unseres

Arbeitsalltags. Inzwischen sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter technisch so ausgerüstet, dass das mobile Arbeiten unter klaren Rahmenbedingungen auch nach der Pandemie möglich sein wird.

Kurz vor dem Ende des vergangenen Jahres erreichte uns noch eine gute Nachricht: Das Bezirksamt Nord hat uns die Baugenehmigung für unser neues Geschäftsgebäude im Quartier Rübenkamp erteilt. In den vergangenen Jahren hat sich immer deutlicher abgezeichnet, dass unsere Geschäftsstelle an der Fuhlsbüttler Straße für die heutige und zukünftige Arbeitswelt nicht länger geeignet ist. Mit der Baugenehmigung sind wir unserem Umzug in ein modernes Bürogebäude im Jahr 2023 ein großes Stück näher gekommen. Unsere derzeitige Geschäftsstelle an der Fuhlsbüttler Straße werden wir durch bis zu 46 moderne Neubauwohnungen ersetzen.

Im Jahr 2020 belief sich die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf 17,5 Jahre. Das durchschnittliche Alter lag bei 47 Jahren.

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen ø



Unsere Wohnanlagen

Instandhaltung | Modernisierung

Im Jahr 2020 haben wir 17,5 Millionen Euro (Vorjahr 16,3 Millionen Euro) in die Pflege und Modernisierung unseres Wohnungsbestands investiert. Für die energetische Modernisierung

durch Wärmedämmung haben wir zusätzlich 3,2 Millionen Euro (Vorjahr 2,4 Millionen Euro) ausgegeben.



Auf der Langen Reihe in St. Georg haben wir ein Treppenhaus und ein Eingangsportal mit ihren historischen Elementen wiederhergestellt.

Instandhaltung

In 136 Wohnungen haben wir im Zuge von Bewohnerwechseln vollständige Wohnungsmodernisierungen durchgeführt und jeweils das Bad und die Küche erneuert.

Wir haben inzwischen die jahrelange Sanierung unserer Wohnanlage „Heinrich-Groß-Hof“ in Barmbek abgeschlossen. Die Wohnanlage wurde innen wie außen nach historischem Vorbild wieder hergestellt. Die Fassadensanierung wurde bereits im Jahr 2018 beendet. Im März 2021 haben wir die letzten drei Treppenhäuser fertiggestellt. Wir haben die Treppenhauselektrik erneuert und das Treppenhaus

malertechnisch überarbeitet. Der Vorflur im Kraepelinweg 33 hat einen neuen Bodenbelag nach historischem Vorbild aus Terrazzo erhalten.

In unserem unter Denkmalschutz stehenden Kranzhaus in Winterhude haben wir eine Instandsetzung der Fugen an der Fassade durchgeführt. Auf der Langen Reihe in St. Georg haben wir ein Treppenhaus und ein Eingangsportal mit ihren historischen Elementen wiederhergestellt.

Unsere zwölf Wohnungen im Kirchenweg in St. Georg haben neue Fenster erhalten.



Das obere Bild zeigt ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus vor der energetischen Modernisierung. Das untere Foto zeigt ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus, nachdem die Modernisierung abgeschlossen ist. Deutlich erkennbar ist das neue Dach, die gedämmte Fassade und der großzügige neue Eingangsbereich.

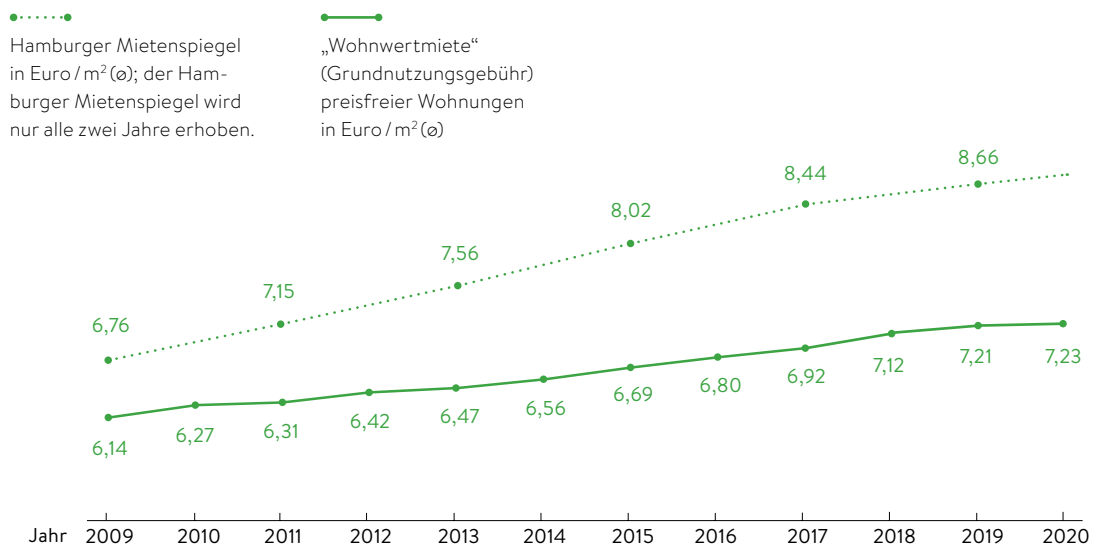
Energetische Modernisierung

Im Rahmen einer energetischen Modernisierung dämmen wir die Fassaden und erneuern die Dachflächen, tauschen die Fenster aus, gestalten Balkone und Hauseingänge neu, nehmen einen hydraulischen Abgleich des Heizungssystems vor und überarbeiten die Treppenhäuser.

In der Langenhorner Hans-Schwenkel-Wohnanlage haben wir seit dem Jahr 2017 in insgesamt vier Bauabschnitten 211 unserer 477 Wohnungen energetisch modernisiert. In diesem Jahr erfolgt ein fünfter Bauabschnitt mit insgesamt 102 Wohneinheiten.

Eine energetische Modernisierung haben wir im vergangenen Jahr außerdem in unserer Wohnanlage im Borcherttring in Steilshoop vorgenommen. Die Arbeiten an den 48 Wohnungen sind inzwischen abgeschlossen.

Unsere „Wohnwertmiete“ und der Hamburger Mietenspiegel im Vergleich



Neubau-Projekte

Für Neubau und Grundstückserwerb haben wir im Jahr 2020 35,9 Millionen Euro (Vorjahr: 24,2 Millionen Euro) investiert. Das vergangene Jahr war besonders für uns. Wir haben drei große

Neubauprojekte mit insgesamt 134 Wohnungen fertiggestellt und alle Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben.



Schlüsselübergabe im Petunienweg

Sasel | Petunienweg

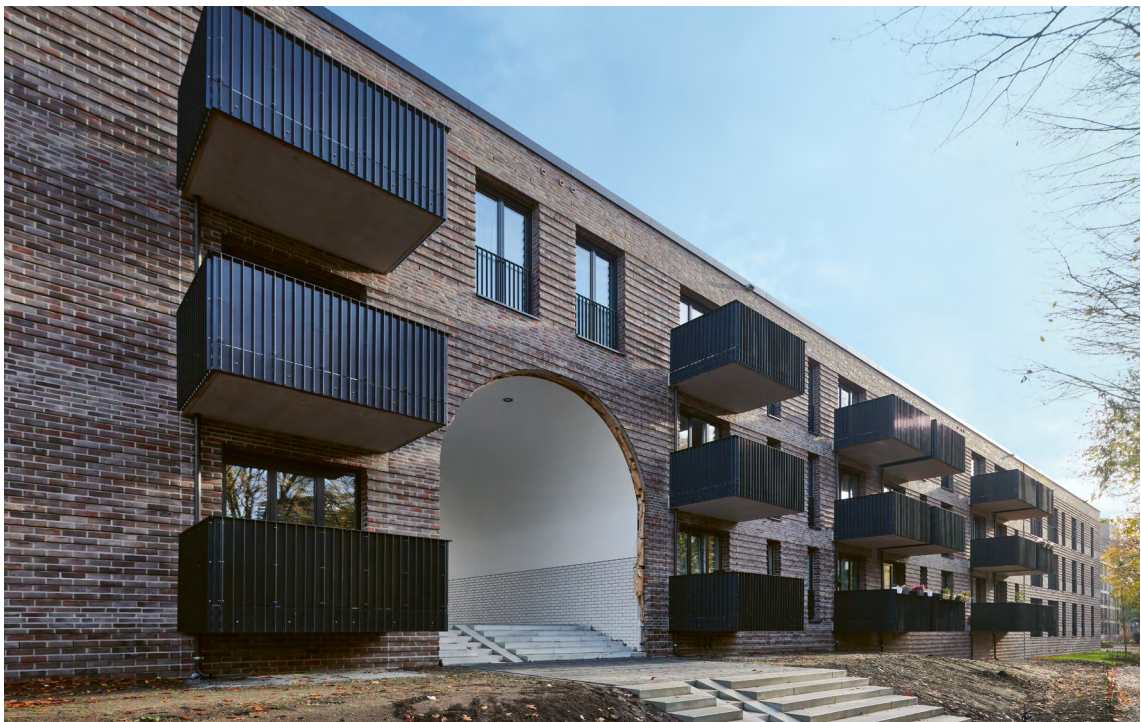
Im Nordteil des Grundstücks, das wir vor fünf Jahren kaufen konnten, haben wir drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 47 Wohnungen und 51 Parkplätzen in einer Tiefgarage gebaut. 43 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Außerdem sind zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften entstanden, die unser sozialer Kooperationspartner Sozialkontor betreut. Es gibt auch einen neuen Gemeinschaftsraum.

Im Südteil des Grundstücks planen wir den Bau von 38 freifinanzierten Wohnungen.

Zum Zeitpunkt der Fotos im vergangenen Herbst waren die Arbeiten an den Gebäuden im Pergolenviertel noch nicht ganz abgeschlossen.

Barmbek | Pergolenviertel

Zwischen Stadtpark und City Nord entsteht das Pergolenviertel mit insgesamt 1.400 Wohnungen. Gemeinsam mit den Wohnungsbaugenossenschaften „Lehrerbau“ und „Kaifu-Nordland“ haben wir dort öffentlich geförderte Wohnungen und eine Tiefgarage gebaut. 30 Wohnungen gehören unserer Genossenschaft.





Mit direktem Blick auf das Hafenbecken:
Unsere Wohnungen in der Baakenallee.

HafenCity | Baakenhafen

In der HafenCity entstehen derzeit im Baakenhafen 2.100 Wohnungen. Gemeinsam mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Hamburger Wohnen“ haben wir dort freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. 75 Wohnungen gehören unserer Genossenschaft. Unsere Mitglieder haben auch einen Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse und Parkplätze in einer Tiefgarage erhalten. Unser dritter Baupartner ist „Hamburg Leuchtfener“. Das Unternehmen hat mit dem „Festland“ ein Haus mit 27 Wohnungen für junge, chronisch kranke Menschen gebaut.





Unser neues Mehrfamilienhaus im Windröschenweg in Poppenbüttel.



Poppenbüttel | Matthias-Streng-Siedlung

Anfang dieses Jahres haben wir unser neues Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten an unsere Mitglieder übergeben. Ursprünglich stand auf dem Grundstück ein Doppelhaus aus den 1930er Jahren. Auf einem anderen Grundstück in der gleichen Siedlung haben wir ein altes Doppelhaus durch ein Neues ersetzt.

BERICHT DES AUF SICHTSRATS

über das Geschäftsjahr 2020

Das von der Corona-Pandemie geprägte Geschäftsjahr 2020 war auf der einen Seite wirtschaftlich erfolgreich, andererseits galt es, bisher nicht gekannte Herausforderungen zu bewältigen.

- Die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter haben ihre fünfjährige Amtszeit angetreten.
- Die Vertreterversammlung wurde pandemiebedingt im Umlaufverfahren durchgeführt.
- Die Bilanzsumme hat sich um 32 Millionen Euro auf 465 Millionen Euro erhöht.
- Das Eigenkapital erhöhte sich um 6 Millionen Euro und erreicht damit 124 Millionen Euro.
- Die Eigenkapitalquote beträgt 26,6 Prozent.
- Von der beabsichtigten regelmäßigen Erhöhung der Nutzungsgebühren hat die Genossenschaft pandemiebedingt Abstand genommen.

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

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2020 seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Die Sitzungen wurden seit Beginn der Pandemie in Form von Videokonferenzen durchgeführt.

Gemäß Paragraph 26 der Satzung wurde der Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik und weitere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung und Geschäftsführung informiert. Von herausragender Bedeutung sind hierbei insbesondere die Wirtschafts- und Personalplanung sowie der Gang der Geschäfte und das Bauprogramm.

Der Aufsichtsrat hat sich ferner in eigenen Sitzungen bzw. in Sitzungen der Ausschüsse über die aktuelle Lage des Unternehmens und über die laufende Geschäftsführung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Zukunftsplanung, die über Satzung und Gesetz hinaus Orientierung für längerfristige Planungen und Entwicklungen gibt, wird gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat erarbeitet. Die Zukunftsplanung wird regelmäßig – alle fünf Jahre – aktualisiert und fortgeschrieben. Die letzte Überarbeitung erfolgte im Jahr 2019.

Der Aufsichtsrat verfolgt und begleitet die Umsetzung der vereinbarten längerfristigen Strategien und Ziele.

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

2. Vertreterversammlung

Der Aufsichtsrat bedauert sehr, dass die neu gewählte Vertreterversammlung pandemiebedingt nicht zu der traditionellen Präsenzveranstaltung zusammenkommen konnte. Mehrfach mussten diesbezügliche Planungen verworfen werden. Auch die Hoffnung auf einen zweiten Teil der Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung – im Oktober 2020 – hat sich nicht erfüllt.

Die Vertreterversammlung der Schiffszimmerer-Genossenschaft umfasst ca. 200 Vertreterinnen und Vertreter. Ersatzvertreterinnen und -vertreter sind hierbei nicht mitgerechnet, da sie erst bei Ausscheiden von Vertreterinnen beziehungsweise Vertretern das jeweilige Amt einnehmen.

Eine Gefährdung der Gesundheit bei einer so großen Versammlung, sowie auf dem Hin- und Rückweg, galt es zu vermeiden. Auch die Regelungen für so große Veranstaltungen, die auf Basis der Verbreitung von Covid-19 in der Bevölkerung mehrfach verändert wurden, haben eine seriöse Planung der Vertreterversammlung immer wieder zunichte gemacht.

Die Vertreterversammlung wurde im Einklang mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht in zwei Teilen im Umlaufverfahren durchgeführt. In Artikel 2, Paragraph 3 (5) ist geregelt, dass ein Mitglied des Aufsichtsrats einer Genossenschaft auch nach Ablauf seiner Amtszeit bis zur Bestellung seines Nachfolgers im Amt bleibt. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat sind die persönliche Vorstellung der Kandidatinnen und Kandidaten und die Befragungsmöglichkeit durch die Vertreterversammlung aus Sicht des Aufsichtsrates unverzichtbar.

Alle weiteren Beschlüsse wurden von der Vertreterversammlung fristgerecht im schriftlichen Umlaufverfahren getroffen. Die Auseinandersetzungsguthaben und die Dividenden konnten damit fristgerecht ausgezahlt werden.

Der Aufsichtsrat bedankt sich an dieser Stelle für das Verständnis und die Kooperation des weit überwiegenden Teils der Vertreterinnen und Vertreter!

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 von Vorstand und Aufsichtsrat im Einvernehmen verfolgt.

4. Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen

Die Bilanzsumme hat sich um 32 Millionen Euro auf 465 Millionen Euro erhöht, was auf die Investitionen in das Anlagevermögen zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital hat sich um mehr als 6 Millionen Euro, auf inzwischen rund 124 Millionen Euro verbessert und beträgt damit aktuell 26,6 Prozent.

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag nahezu vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und Rückstellungen gedeckt.

Der Zins- und Tilgungsanteil an den Kaltmieten liegt, insbesondere geprägt durch die unveränderte günstige Zinssituation, bei 33,4 Prozent.

Bei den durchschnittlichen Fremdkapitalkosten macht sich das geringe Zinsniveau an den Kapitalmärkten positiv bemerkbar. Die Fremdkapitalkosten haben im Jahr 2020 rund 2,3 Prozent betragen. Vier Jahre vorher, im Jahr 2016 waren es 3,1 Prozent.

Der Jahresüberschuss von rund 7,5 Millionen Euro ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (2019: 5,8 Millionen Euro).

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

5. Freiwilliges Engagement für die Genossenschaft

Traditionell leisten die Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft einen großen Beitrag für das Miteinander in den Wohnanlagen.

In den vergangenen Jahren beobachtet der Aufsichtsrat einen zunehmenden Anteil von weiteren engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern unserer Wohnanlagen. Dieses freiwillige Engagement fördert die Gemeinschaft und macht unsere Wohnanlagen weniger anonym. Insbesondere unter den Bedingungen der Pandemie würdigt der Aufsichtsrat diese Form der Nachbarschaftshilfe sehr und bedankt sich hiermit bei allen, die in diesem Sinne unsere Quartiere persönlicher und besser machen!

Darüber hinaus leistet das Quartiers- und Freiwilligenmanagement unserer Genossenschaft einen Beitrag zum genossenschaftlichen Wohnen.

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

Der Vorstand hat im Jahr 2020 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 2020 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2020 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

Der Dank des Aufsichtsrates gebührt allen Vertreterinnen und Vertretern sowie den freiwillig Engagierten für die im Jahr 2020 mit großem Einsatz geleistete Arbeit.

Turnusgemäß wurde Anfang 2020 eine neue Vertreterversammlung von den Mitgliedern gewählt. Der Aufsichtsrat freut sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit mit der neu gewählten Vertreterversammlung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die mit großem Engagement, unter den schwierigen Bedingungen der Corona-Pandemie, geleistete Arbeit und dem damit erzielten guten Geschäftsergebnis.

Allen Mitgliedern und deren Angehörigen, die sich für die Genossenschaft engagiert haben, gilt ebenfalls der Dank des Aufsichtsrates.

Hamburg, im April 2021

LAGEBERICHT 2020

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Es wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie getroffen, zum Beispiel mobiles Arbeiten und Schließung der Geschäftsstelle.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 9.037 eigene Wohnungen mit 578.193 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 440 m² Wohnfläche, 120 Gewerbeobjekte mit 13.549 m² Nutzfläche und 4.057 Stellplätze – davon 2.739 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.

Im Herbst/Winter 2020 konnten insgesamt 134 Wohnungen und 4 Gewerbeobjekte an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden. Das Objekt Baakenallee 46 – 52 umfasst in der HafenCity 75 Wohnungen und 3 gewerbliche Objekte. 30 weitere Wohnungen konnten im Pergolenviertel im Winterlindenweg 63 – 67 geschaffen werden. Im Petunienweg 64 – 68 wurden in Sasel schließlich 27 Wohnungen und

eine Gewerbeeinheit übergeben. In Poppenbüttel haben wir im Strengesweg ein Doppelhaus durch ein neues Doppelhaus ersetzen können.

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

Mit der Fertigstellung des 6. Bauabschnitts im Quartier am Rübenkamp ist im Herbst 2021 zu rechnen. Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sind für das Jahr 2021 in der Semperstraße (Winterhude) und in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage (Langenhorn, 5. Bauabschnitt) vorgesehen.

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 2020 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 7,15 Euro/m² Wohnfläche gegenüber 7,04 Euro im Vorjahr. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 7,23 Euro/m² (Vergleichsmiete Hamburger Mietenspiegel zum 1. April 2019: 8,66 Euro/m²).

Die Wohnwertstufen wurden zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2020 um 2,2 % angepasst. Aufgrund der Corona-Pandemie hat sich die Genossenschaft entschlossen, die ab Mai 2020 anstehenden Anpassungen der Grundnutzungsgebühren im Rahmen der Wohnwertmiete bis

zum Ende des Jahres 2020 auszusetzen und erst in 2021 durchzuführen. Auf eine Erhöhung der Wohnwertmiete wird für das Jahr 2021 verzichtet.

Nennenswerte Leerstände ergaben sich, wie in den Vorjahren, im Wesentlichen nur durch

planmäßig durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie durch den langfristig geplanten Abbruch von Wohnraum in unserer Wohnanlage in Ohlsdorf. Unsere Fluktuationsquote befindet sich mit 7,3 % in 2020 (Vorjahr: 7,8 %) weiterhin auf niedrigem Niveau.

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

	PLAN 2020	IST 2020	IST 2019
	T€	T€	T€
Sollmieten (ohne Betriebskosten)	51.400	51.510	50.620
Instandhaltung (ohne Eigenleistungen)	17.200	17.460	16.340
Zinsaufwand (inkl. für Rückstellungen)	7.000	6.970	7.320
Jahresüberschuss	6.300	7.530	5.770

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 29,48 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: 28,09 Euro je Quadratmeter). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2,4 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert.

Der Jahresüberschuss 2020 übersteigt die Planungen aus dem November 2019 um rund 1,2 Mio. Euro. Im Wesentlichen ergibt sich dies aus den vorsichtigen Planansätzen im Bereich der sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge sowie den Personalaufwendungen.

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 den Wohnungsbestand erweitert und die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen	444.487,1	95,7	415.439,9	96,0	29.047,2
Umlaufvermögen	20.078,5	4,3	17.327,2	4,0	2.751,3
Bilanzsumme	464.565,6	100,0	432.767,1	100,0	31.798,5

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	123.677,9	26,6	117.319,6	27,1	6.358,3
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	20.919,8	4,5	19.658,0	4,5	1.261,8
Verbindlichkeiten	294.487,7	63,4	275.091,3	63,6	19.396,4
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	25.480,2	5,5	20.698,2	4,8	4.782,0
Bilanzsumme	464.565,6	100,0	432.767,1	100,0	31.798,5

Das Anlagevermögen beträgt 95,7 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital nahm um 6,4 Mio. Euro zu. Davon entfallen 7,5 Mio. Euro auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,8 Mio. Euro sowie dem Nettozugang bei den

Geschäftsguthaben von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 7,3 % gestiegener Bilanzsumme stichtagsbezogen 26,6 % (Vorjahr: 27,1 %).

Die Vermögenslage ist geordnet; die Vermögens- und Kapitalstruktur ist solide.

2.2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht gegeben sind. Finanzderivate, wie z. B. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen, wohl aber Forward-Darlehen, um günstige Konditionen für die Zukunft zu sichern.

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

Darüber hinaus gilt es, die Erträge so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird.

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) betrug im Geschäftsjahr 2,2 % gegenüber 2,4 % im Vorjahr. Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 12,3 % (Vorjahr 13,2 %) und der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete 33,9 % (Vorjahr 33,8 %).

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 02.07.2020 bis zum 30.06.2021.

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.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020	2019
	T€	T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss	+ 7.533,8	+ 5.772,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 10.731,1	+ 10.686,7
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+ 1.261,8	+ 1.830,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 4,2	+ 0,6
CASHFLOW NACH DVFA / SG ¹⁾	+ 19.530,9	+ 18.289,9
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	+ 7,1	+ 618,1
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	+ 2.666,7	- 2.278,7
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	+ 1.972,6	+ 109,1
Zinsaufwendungen	+ 6.393,9	+ 6.742,9
Beteiligungserträge u. Ä.	- 155,1	- 123,5
Zuzahlungen für Modernisierungen	- 63,5	- 96,0
Ertragssteueraufwand/-ertrag	+ 322,0	+ 747,5
Ertragsteuerzahlungen	- 557,0	- 901,2
CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	+ 30.117,6	+ 23.108,1
II. INVESTITIONSBEREICH		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+ 220,6	+ 0,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 41.256,5	- 26.710,9
Beteiligungserträge u. Ä.	+ 155,1	+ 123,5
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 40.880,8	- 26.586,5
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Veränderungen Geschäftsguthaben	+ 602,4	+ 330,3
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	+ 40.392,9	+ 18.368,1
planmäßige Tilgungen	- 11.230,7	- 10.493,9
außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	- 9.765,8	- 1.624,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	+ 398,1	+ 1.159,1
Gezahlte Zinsen	- 6.393,9	- 6.742,9
Auszahlungen für Dividenden 2019/2018	- 1.777,8	- 1.765,4
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 63,5	+ 96,0
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	+ 12.288,7	- 672,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+ 1.525,5	- 4.151,1
IV. FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+ 1.525,5	- 4.151,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 3.652,5	+ 7.803,6
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	+ 5.178,0	+ 3.652,5

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 Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit 12.493,0 Tsd. Euro in 2020.

Die Finanzlage ist gesichert und die Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit zahlungsfähig. Die Zahlungsfähigkeit wird auch zukünftig gegeben sein. Bei unseren Kreditinstituten bestehen Dispositionskreditrahmen in ausreichender Höhe.

Das Neubau-Programm umfasst neben dem sukzessiven Abbruch und Neubau unserer Wohnanlage in Ohlsdorf insbesondere das Bauvorhaben im Petunienweg (Süd) und den Neubau der Geschäftsstelle am Rübenkamp. Des Weiteren führen wir die planmäßigen energetischen Modernisierungen weiterhin fort. Die Finanzierung ist durch eingebrachte Grundstücke, Fremdmittel und Eigengeld gesichert.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung wurde vom Vorstand aufgrund der Zinssituation beschlossen, den Neuerwerb von weiteren freiwilligen Geschäftsanteilen nunmehr bis zum 31. Dezember 2023 auf maximal sechs Anteile je Mitglied zu beschränken.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020	2019	Veränderung
	T €	T €	T €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	8.551,5	8.166,5	385,0
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung	-781,0	-1.301,6	520,6
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	31,1	47,5	-16,4
Finanzergebnis	-367,1	-434,0	66,9
Neutrales Ergebnis	435,6	41,5	394,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-336,3	-747,6	411,3
Jahresüberschuss	7.533,8	5.772,3	1.761,5

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Beim **Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung** stehen gestiegenen Mieterträgen und gesunkenen Zinsaufwendungen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen gegenüber. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung** ist durch die gegenüber dem Vorjahr geringeren Abbruchkosten geprägt.

Das **Finanzergebnis** wird maßgeblich bestimmt durch Beteiligungserträge sowie durch Zins-effekte 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.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft basiert vorrangig auf dem Controlling und einer regelmäßigen internen Berichterstattung. Außerdem werden weitere externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts, 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

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

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

Wir rechnen für 2021 mit Sollmieten von 53,0 Mio. Euro, Zinsaufwendungen (inkl. für Rückstellungen) von 6,6 Mio. Euro und planen die Instandhaltungsaufwendungen mit 17,6 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,8 Mio. Euro.

Die Sollmieten werden in 2021 insbesondere aufgrund 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 4,0 Mio. Euro budgetiert, die im Rahmen von energetischen Modernisierungen anteilig anfallen und nicht aktiviert 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 Fremdmittel Raum für weitere Investitionen eröffnet.

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 24. November 2020 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2021 bis 2025, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird. Im Bereich der Instandhaltungskosten haben wir für das Jahr 2021 eine Verminderung der Aufwendungen um 1,2 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, 12. März 2021

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

JAHRESABSCHLUSS 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.198,04	35.793,83
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	426.043.599,32		380.620.104,19
2. Technische Anlagen und Maschinen	48.853,38		52.446,80
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.841,13		668.953,86
4. Anlagen im Bau	15.257.621,64		32.826.490,26
5. Bauvorbereitungskosten	2.461.520,93		946.140,26
6. Geleistete Anzahlungen	23.940,00	444.427.376,40	239.400,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
2. Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		444.487.146,44	415.439.901,20
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		11.669.665,34	11.683.104,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	314.899,50		298.477,78
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.189,23		29.328,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.801.154,92	3.151.243,65	1.510.438,81
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.178.010,31	3.652.549,22
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		79.563,47	153.314,41
Bilanzsumme		464.565.629,21	432.767.113,86

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	547.775,00		567.322,08
2. der verbleibenden Mitglieder	45.529.530,78		44.873.530,34
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 4.175,00 €)	107.400,00	46.184.705,78	141.450,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 760.000,00 € (Vorjahr: 579.000,00 €)	11.420.000,00		10.660.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.000.000,00 € (Vorjahr: 2.300.000,00 €)	36.100.000,00		33.100.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 865.414,85 € (Vorjahr: 1.165.315,10 €)	25.949.451,00	73.469.451,00	25.084.036,15
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	250.000,00		0,00
2. Jahresüberschuss	7.533.770,81		5.772.253,95
3. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.760.000,00	4.023.770,81	2.879.000,00
Eigenkapital insgesamt		123.677.927,59	117.319.592,52
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	20.919.845,00		19.658.017,00
2. Steuerrückstellungen	40.884,00		83.856,00
3. Sonstige Rückstellungen	6.040.075,85	27.000.804,85	3.704.600,96
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	259.803.077,42		238.649.111,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.090.859,31		36.472.824,81
3. Erhaltene Anzahlungen	13.213.152,40		13.022.882,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	319.984,67		344.335,81
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.117.809,85		3.025.204,14
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 13.473,06 € (Vorjahr: 193.024,16 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 17.517,07 € (Vorjahr: 19.630,68 €)	168.817,16	313.713.700,81	333.131,67
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		173.195,96	153.557,32
Bilanzsumme		464.565.629,21	432.767.113,86

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	65.649.016,01		65.274.763,07
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.029,52	65.715.045,53	148.583,93
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.439,10	248.830,33
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	132.583,37
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.510.438,29	1.111.531,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	28.245.690,10		27.441.958,30
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	28.245.690,10	943,27
Rohergebnis		38.966.354,62	38.975.729,96
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.779.649,60		5.690.980,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.756.594,43 € (Vorjahr: 2.095.327,99 €)	2.902.699,19	8.682.348,79	3.240.168,59
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.731.069,82	10.686.794,18
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.940.472,31	3.735.724,04
9. Erträge aus Beteiligungen		152.854,28	123.230,54
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.725,05	22.559,66
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 497.720,00 € (Vorjahr: 549.127,00 €)		6.968.360,46	7.323.162,15
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		321.969,49	747.549,89
13. Ergebnis nach Steuern		9.488.713,08	7.697.140,66
14. Sonstige Steuern		1.954.942,27	1.924.886,71
15. Jahresüberschuss		7.533.770,81	5.772.253,95
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		250.000,00	0,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.760.000,00	2.879.000,00
18. Bilanzgewinn		4.023.770,81	2.893.253,95

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

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. Abweichend zum 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 2020 betrifft dies unsere Modernisierungen in Langenhorn und in Steilshoop. 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. 5.155 Tsd. Euro, den Beteiligungen von rd. 55 Tsd. Euro, den Sonstigen Vermögensgegenständen von rd. 15 Tsd. Euro sowie den Steuerrückstellungen von rd. 84 Tsd. Euro.

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,450 %) mit insgesamt 1.713 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** Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der erweiterten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wurde unverändert die Projektet-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 2,34 % zum 30.11.2020 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 2.581 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 folgendem Anlagengitter:

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
ANLAGEVERMÖGEN	01.01.2020	ZUGANG	UMBUCHUNGEN	ABGANG	31.12.2020
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	780.304,08	2.200,01	0,00	0,00	782.504,09
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	654.028.172,63	26.164.666,01	29.750.918,60	46.397,53	709.897.359,71
Technische Anlagen und Maschinen	832.537,67	9.126,43	0,00	848,46	840.815,64
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.178.600,67	129.607,20	0,00	217.548,64	2.090.659,23
Anlagen im Bau	32.826.490,26	11.988.604,72	-29.557.473,34	0,00	15.257.621,64
Bauvorbereitungskosten	946.140,26	1.708.825,93	-193.445,26	0,00	2.461.520,93
Geleistete Anzahlungen	239.400,00	0,00	0,00	215.460,00	23.940,00
	691.051.341,49	40.000.830,29	0,00	480.254,63	730.571.917,15
FINANZANLAGEN					
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
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	691.882.217,57	40.003.030,30	0,00	480.254,63	731.404.993,24

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert im Wesentlichen aus Neubau- und Modernisierungstätigkeit. Weiterhin erfolgte ein Grundstückskauf im Rahmen der Ablösung eines Erbbaurechts.

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 31.12.2019. Unser Anteil beträgt 20 % gleich 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 371.238,61 Euro am 31.12.2019. Im Jahr 2019 entstand ein Jahresüberschuss von 9.746,41 Euro.

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

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

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

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

| Abschreibungen

	KUMULIERT 01.01.2020	IM GESCHÄFTSJAHR	AUF ABGANG	KUMULIERT 31.12.2020	BUCHWERT 31.12.2020	BUCHWERT 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
	744.510,25	28.795,80	0,00	773.306,05	9.198,04	35.793,83
	273.408.068,44	10.483.113,43	37.421,48	283.853.760,39	426.043.599,32	380.620.104,19
	780.090,87	12.719,85	848,46	791.962,26	48.853,38	52.446,80
	1.509.646,81	206.440,74	217.269,45	1.498.818,10	591.841,13	668.953,86
	0,00	0,00	0,00	0,00	15.257.621,64	32.826.490,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	2.461.520,93	946.140,26
	0,00	0,00	0,00	0,00	23.940,00	239.400,00
	275.697.806,12	10.702.274,02	255.539,39	286.144.540,75	444.427.376,40	415.353.535,37
	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
	276.442.316,37	10.731.069,82	255.539,39	286.917.846,80	444.487.146,44	415.439.901,20

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

	T€
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	2.804
Schadensbeseitigung/Dichtigkeitsprüfung von Grundstücksentwässerungsanlagen	1.155
Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	275
Mitarbeiterjubiläen und Altersteilzeit-Vereinbarungen	1.140
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	666

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherheit gewährten Rechte ergeben sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

VERBINDLICHKEITEN					
	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT UNTER 1 JAHR	RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	GESICHERT
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	259.803.077,42 (238.649.111,13)	11.652.155,94 (9.816.266,75)	47.877.278,50 (42.368.507,04)	200.273.642,98 (186.464.337,34)	259.803.077,42 ¹⁾ (238.649.111,13) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.090.859,31 (36.472.824,81)	1.383.327,90 (2.096.454,80)	5.151.989,70 (5.152.536,71)	28.555.541,71 (29.223.833,30)	35.005.099,14 ¹⁾ (35.452.876,32) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	13.213.152,40 (13.022.882,50)	13.213.152,40 (13.022.882,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	319.984,67 (344.335,81)	319.984,67 (344.335,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.117.809,85 (3.025.204,14)	5.117.809,85 (3.025.204,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	168.817,16 (333.131,67)	168.817,16 (333.131,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG	313.713.700,81 (291.847.490,06)	31.855.247,92 (28.638.275,67)	53.029.268,20 (47.521.043,75)	228.829.184,69 (215.688.170,64)	294.808.176,56 (274.101.987,45)

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 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,4 Mio. Euro) abgerechnete Heizkosten und 9,1 Mio. Euro (Vorjahr: 8,7 Mio. Euro) abgerechnete andere Betriebskosten.

Der Posten **Sonstige betriebliche Erträge** betrifft mit 735 Tsd. Euro Versicherungserträge und Weiterbelastungen. Die Summe von 181 Tsd. Euro entfällt auf die Auflösung von Rückstellungen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung von 17,4 Mio. Euro.

Der Posten **Sonstige betriebliche Aufwendungen** betrifft mit 2,3 Mio. Euro Sachkosten der Verwaltung.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten mit 84 Tsd. Euro Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind außergewöhnliche Erträge aus Entschädigungszahlungen für Baulasten von 250 Tsd. Euro und Aufwendungen für die Instandhaltung von Grundstücksentwässerungsanlagen von 1.155 Tsd. Euro sowie Ausgleichszahlungen nach § 154 BauGB von 274 Tsd. Euro enthalten.

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 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 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug:

	VOLLBESCHÄFTIGTE		TEILZEITBESCHÄFTIGTE	
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	43	(43)	15	(15)
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	12	(12)	1	(1)
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	29	(29)	1	(1)
	84	(84)	17	(17)

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

4. Mitgliederbewegung 2020

ANFANG	ZUGANG	ABGANG	ENDE
14.737	437	338	14.836
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um		€	656.000,44
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um		€	59.400,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		€	8.901.600,00

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

6. Mitglieder des Vorstandes

Matthias Saß
Thomas Speeth

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Arne Brüggemann (Vorsitzer)
Oliver Thiele-Lorenzen (stellv. Vorsitzer)
Beate Böttcher
Eberhard Brandt
Dirk Burmester
Dan Stieper
Dierk Vietheer
Birgit Wahrenburg-Jähne
Anita Winkler-Bondartschuk

Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2020	€	7.533.770,81
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€	250.000,00
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	760.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	3.000.000,00
BILANZGEWINN 2020	€	4.023.770,81

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.792.523,21
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	1.731.247,60
GEWINNVORTRAG	€	500.000,00

Hamburg, den 12. März 2021

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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 unterliegen 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 31.12.2020 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 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 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 sind unter Berücksichtigung der am 31.12.2020 noch nicht vollständig valuierten Fremdmittel für Neubau- und Modernisierungstätigkeit und der darüber hinaus ausreichenden Kreditlinien 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.

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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 26.04.2021

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

Prüfungsdienst

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer

Vertreterverzeichnis 2020–2025

gegliedert nach Wahlbezirken

206 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreterinnen und Vertreter

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 18. Mai 2021

1 – NEUSTADT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
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
Thomas	Nadine	45772
Sterr	Christian	34838
Wendt	Sören	35282
Wöbke	Ole	21494
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Muszynski	Hans-Joachim	13275
Jurisch	Martin	37578
Hartmann	Detlef Felix	40345
Scheltes	Eberhard	26817

2 – ST. PAULI

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
John	Jürgen	24455
Dingerkus	Katja	43645
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
John	Marcus	33649
Schmidt	Thorsten	42439

3 – ST. GEORG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Philippeit	Sabine	28012
Düsterbeck	Stefan	32810
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Kurt	Türkan	24037

4 – WILHELMSBURG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Daiber	Ilona	38862

5 – EIMSBÜTTEL I

ohne Vertreter

6 – EIMSBÜTTEL II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Tobias	Evelyn	41507
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Findik	John	30326

7 – LOKSTEDT

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

8 – STELLINGEN

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
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
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Dähling	Susanne	29399
Schmitt	Andrea	46014
Köhler	Christina	32901
Avellis	Andreas	19266
Krause	Torsten	45852
Schneider	Marko	34311

9 – SCHNELSEN

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Friedrich	Andrea	21623
Friedrich	Frank	44322
Schmidt	Edith	44959
Wörle	Ursula	13109
Jobmann	Ilona	31104
Burghard	Ute	39902
Quiel	Martina	29330
Müller	Anne	38888
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Höhne-Barnard	Monika	24223

10 – LANGENHORN I

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

11 – LANGENHORN II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
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

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Fitzner	Günther	41577
Eggert	Frank	15755
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rahardt	Michael	43969

13 – HARKSHEIDE

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Wetzel	Michael	40747
Rath	Heidemarie	35412
Woelke	Christa	35224

14 – AMMERSBEK

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Leiteritz	Marion	36836
Gerke	Roswitha	44372
Kopplow	Dirk	27385
Lüthi	Sabine	37586
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rostock	Andreas	33143
Nagel	Martin	45854
Reinstadler	Marco	26502

15 – BERGSTEDT

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Lühmann	Jörg	41844
Lutzkat	Margareth	40613
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Gollub	Joachim	16690

16 – VOLKSDORF

ohne Vertreter

17 – SASEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schley	Angela	15899
Naujokat-Gravert	Jutta	43643
Flebbe	Renate	20199

18 – POPPENBÜTTEL

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Albrecht	Daniela	27487
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ostermann	Stefan	38834

19 – RAHLSTEDT I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Warnemünde	Andrea	33299

20 – RAHLSTEDT II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ludwigsen	Nicole	36820
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
König	Kerstin	41709

21 – BRAMFELD

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

22 – STEILSHOOP

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Goldfuß	Bernd	45556
Nickel	Regina	44903

23 – OHLSDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
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
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Diers	Alexander	45982
Schwarz	Gerhard	27346
Meersmann	Sonja	34941
Polkow	Maik	42484
Neumann	Sebastian	43524
Stahr	Olaf	33787
Dorfs	Friedel	34235
Olfert	Gabriele	16468
Bossen	Michael	46159

24 – ALSTERDORF

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

25 – WINTERHUDE

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schnee	Ulrich	25684
Campbell Chavez-Feil	Ana	44175
Froschauer	Hans-Peter	17210
Siegl	Jan	45206
Meusel	Gabriele	20135
Traub	Birgit	40559
Reutin	Kirsten	28755
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
von der Heide	Jonathan	29828
Höfler	Sabine	16785
Hoops	Hans-Joachim	19339
Huhs	Kai	38031
Burmester	Alica	38096
Jäger	Michael	33324
Gogoll	Tobias	39942

26 – BARMBEK I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Harms	Gäry	26385
Starke	Michael	43335

27 – BARMBEK II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schoof	Heike	32745
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Uhlig	Angelika	40577

28 – BARMBEK III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Csoti	Tammy Marie	45246

29 - DULSBERG I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
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
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
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

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Harms	Klaus-Dieter	29453
Pietzke	Mathias	40686
Heins	Silke	33952
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Graw	Jannes	37357
Birer	Mustafa	18525
Salkić	Samra	45976

31 - EILBEK I

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

32 - EILBEK II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hannemann	Rieke Lotta	39300
Dr. Berger	Klaus	21485
Gedanke	Felix Christoph	37163
Walda	Lydia	38632
Kamionka	Patrick	29554
Mecklenburg	Dirk	42571
Zimmer	Harald Sven	41275
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Maciejewski	Jürgen	37660

33 - MÜMMELMANNBERG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Müller	Heinz-Joachim	18776
Lemm	Walter	23691
Sahin	Musa	33976

34 - LOHBRÜGGE

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

35 - BERGEDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Steinheimer	Bernd	38841

36 - NETTELNBURG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rehse	Gudrun	35949
Stern	Helmut	11094
Wagner	Hartmut	29491
Kühnel	Ingo	38887
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Meincke	Daniel	45643
Syrocki	Peter	36603

37 - ALLERMÖHE I

ohne Vertreter

38 – ALLERMÖHE II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Spiegel-Schüttlöffel	Andrea	30998
Gorning	Reiner	31128

39 – ALLERMÖHE III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Lieckfeld	Christine	23952

Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Redlin	Marion	34030

40 – SCHWARZENBEK

ohne Vertreter

99 – AUSWÄRTIGE MITGLIEDER

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
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
Roemmelt-Hagener	Birgit	26251
Lichten	Ernst-Rüdiger	34751
Janetzko	Ole	45131
Habla	Bärbel	19414
Studmund	Thomas	20898
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
Hagener	Nico	31452
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
Wandke	Carsten	27693

Wohnungsbestand am 1. Januar 2021

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,33	9	8,08	17	10,83	25	13,59
2	5,68	10	8,43	18	11,18	26	13,93
3	6,02	11	8,77	19	11,53	27	14,28
4	6,37	12	9,12	20	11,87	28	14,62
5	6,70	13	9,46	21	12,21	29	14,93
6	7,05	14	9,80	22	12,56	30	15,24
7	7,40	15	10,15	23	12,90		
8	7,74	16	10,50	24	13,25		

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar	
22949 AMMERSBEK													
VE 78 AMMERSBEK I													
Langenkoppel 1-19	146	–	–	50	–	–	82	–	14	–	9	ja	–
VE 79 AMMERSBEK II													
Georg-Sasse-Straße 19-25	38	–	–	14	–	–	24	–	–	–	9	nein	ja
VE 82 AMMERSBEK III													
Langenkoppel 20-23	35	–	–	1	–	–	14	–	20	–	9	ja	–
22297 HAMBURG (ALSTERDORF)													
VE 19 BILSER STRASSE													
Bilser Straße 20, 20a+b, 22, 24a-e	69	–	–	32	18	–	16	3	–	–	10	nein	ja, 31.12.2030
Bilser Straße 26, 26a+b, 28, 30a-e, 32, 32a+b, Carl-Cohn-Straße 51-57	134	–	2	39	3	–	58	16	15	1	10	ja	–
22081 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)													
VE 4 DEHNHAIDE													
Dehnhaide 5-25	78	27	–	36	–	–	15	–	–	–	7	ja	–
Dehnhaide 5-19, 25	19	8	–	10	–	–	1	–	–	–	7	nein	ja
VE 12 HEINRICH-GROSS-HOF													
Kraepelinweg 25-33, Pinelsweg 9+11, Reyesweg 24-32	127	9	–	90	17	–	11	–	–	–	6	ja	–
22083 HAMBURG (BARMBEK-SÜD)													
VE 9 BACHSTRASSE													
Bachstraße 59-69b	116	7	1	64	12	3	29	–	–	–	7	ja	–
VE 91 BACHSTRASSE 71													
Bachstraße 71	4	–	–	4	–	–	–	–	–	–	14	ja	–

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
21033 HAMBURG (BERGEDORF)														
VE 44 BERGEDORF-WEST														
Fockenweide 1-33 , Friedrich-Frank-Bogen 82-88	208	16	–	24	2	–	130	20	16	–	6	ja	–	
22395 HAMBURG (BERGSTEDT)														
VE 48 BERGSTEDT I														
Beerbuschring 1-23, 2-18	100	–	11	17	–	–	52	10	10	–	9	ja	–	
VE 77 BERGSTEDT II														
Bergstedter Chaussee 133-139	36	–	–	4	8	–	24	–	–	–	9	ja	–	
22115 HAMBURG (BILLSTEDT)														
VE 49 MÜMMELMANNENBERG I														
Edvard-Munch-Straße 2-6, Max-Pechstein-Straße 1-5, Mümmelmannenberg 61+63	64	–	–	–	32	8	18	–	6	–	6	nein	zurzeit nicht, 30.09.2023	
VE 56 MÜMMELMANNENBERG II														
Heideblöck 1-11, Rahewinkel 12-26	116	1	–	4	32	23	20	32	4	–	6	ja	–	
22179 HAMBURG (BRAMFELD)														
VE 52 BARMWISCH														
Bengelsdorfstraße 24-30	56	–	–	–	28	–	–	28	–	–	5	ja	–	
Bengelsdorfstieg 2-8, Bengelsdorfstraße 18-22	107	–	16	9	16	16	34	16	–	–	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 1-12, Zoppoter Straße 1-11, 2-8	377	33	34	179	26	1	74	15	14	1	6	ja	–	
Hohensteiner Straße 1-13, 2-14, Memeler Straße 2-16	163	5	20	67	8	–	42	4	17	–	6	nein	ja, 31.12.2022	
VE 21 EULENKAMP														
Eulenkamp 47a-55b	64	–	–	20	20	–	20	–	4	–	6	ja	–	
Eulenkamp 27-33, Nordschleswiger Straße 73-77, Tiroler Straße 32-40	96	–	1	27	26	–	42	–	–	–	5	ja	–	
22089 HAMBURG (EILBEK)														
VE 47 EILBEKER WEG														
Eilbeker Weg 198, 200, Rückertstraße 37,	17	–	–	2	2	–	7	3	3	–	9	nein	ja	
VE 125 EILBEK I														
Eilbeker Weg 192-196, Rückertstraße 29-35, Schlegelsweg 9a-d, 11a-d	128	–	–	62	22	–	44	–	–	–	8	ja	–	
Eilbeker Weg 192-196, Rückertstraße 29, 33 + 35, Schlegelsweg 9a, b, d, 11a + b	16	–	–	10	2	–	4	–	–	–	8	nein	ja	
VE 126 EILBEK II														
Auenstraße 2a + b, 4-10, Eilbeker Weg 61a-d, 63a-c, 65a+b, 67a+b, 69a+b	149	–	–	59	65	–	21	3	–	1	8	ja	–	

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

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

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

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
22391 HAMBURG (POPPENBÜTTEL)														
VE 15 MATTHIAS-STRENGE-SIEDLUNG														
Strengesweg 23+25	2	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	21	ja	–
Strengesweg 11+13, Windröschenweg 6, 6a, 8, 8a	6	–	–	–	–	–	–	–	–	6	–	20	ja	–
Heublink 12–14a, Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29, Windröschenweg 1a–c, 5–9, 10–12a	21	–	–	–	–	–	–	–	3	18	–	16	ja	–
Heublink 2–10, Strengesweg 1–9, 2–14, 15–21, 20+22, 28–34, Windröschenweg 1+3, 2b–4	32	–	–	–	5	–	22	–	5	–	–	10	ja	–
VE 69 GOLDRÖSCHENWEG														
Windröschenweg 14, 14 a+b	6	–	–	2	–	–	2	2	–	–	–	14	ja	–
22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)														
VE 74 RAHLSTEDT I														
Nydamer Weg 32a–40b	123	–	12	23	29	12	46	–	1	–	–	9	nein	ja
22149 HAMBURG (RAHLSTEDT)														
VE 80 RAHLSTEDT II														
Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a–h	84	–	6	17	21	12	26	2	–	–	–	9	ja	–
20099 HAMBURG (ST. GEORG)														
VE 40 GEWERBEHOF ST. GEORG														
Koppel 34, Lange Reihe 41	24	–	3	13	–	–	7	–	1	–	–	7	nein	ja, 31.12.2035
VE 54 ST. GEORG VI														
St. Georgs Kirchhof 3	13	–	–	13	–	–	–	–	–	–	–	7	ja	–
VE 55 ST. GEORG I														
Rostocker Straße 13	12	–	1	5	–	–	1	5	–	–	–	8	ja	–
VE 58 ST. GEORG V														
Koppel 80	12	–	–	2	–	–	10	–	–	–	–	8	nein	ja, 31.12.2035
VE 59 ST. GEORG II														
Kirchenweg 2	12	1	–	5	–	–	6	–	–	–	–	8	ja	–
VE 60 ST. GEORG III														
Rostocker Straße 16	10	–	–	–	–	10	–	–	–	–	–	7	ja	–
VE 66 ST. GEORG IV														
Lange Reihe 65b+67	19	–	–	3	–	–	6	–	5	5	–	8	ja	–
20359 HAMBURG (ST. PAULI)														
VE 2 WOHLWILLSTRASSE														
Wohlwillstraße 15	26	17	3	1	–	–	5	–	–	–	–	7	nein	ja
Wohlwillstraße 13+17	20	–	1	–	10	–	9	–	–	–	–	5	ja	–
VE 57 CLEMENS-SCHULTZ-STRASSE														
Clemens-Schultz-Straße 72	12	–	–	3	1	5	–	3	–	–	–	6	ja	–
VE 63 HEIN-HOYER-STRASSE 71														
Hein-Hoyer-Straße 71, Paulinenplatz 4	24	–	–	12	–	–	6	–	6	–	–	6	ja	–
VE 64 PAUL-ROOSEN-STRASSE														
Wohlwillstraße 1	29	–	10	14	–	–	5	–	–	–	–	7	ja	–
VE 67 HEIN-HOYER-STRASSE 67														
Hein-Hoyer-Straße 67	12	1	–	–	–	–	11	–	–	–	–	6	ja	–

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
22767 HAMBURG (ST. PAULI)														
VE 65 BLEICHERSTRASSE														
Bleicherstraße 16	10	1	2	3	–	–	3	–	1	–	6	ja	–	
22395 HAMBURG (SASEL)														
VE 34 ALSTERREDDER														
Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22	99	3	–	3	–	–	70	23	–	–	9	ja	–	
Saselbergring 15+17	48	16	–	16	–	–	16	–	–	–	8	ja	–	
VE 42 HEEGBARG														
Heegbarg 89c	11	5	–	6	–	–	–	–	–	–	9	ja	–	
VE 62 MARMORWEG														
Marmorweg 2a-d	40	–	–	9	–	–	15	–	16	–	14	ja	–	
VE 84 PETUNIENWEG														
Petunienweg 66+68	4	–	–	4	–	–	–	–	–	–	21	ja	–	
Petunienweg 64-68	21	–	–	1	2	–	8	–	10	–	21	nein	ja, 19.11.2040	
Petunienweg 64 (Sonderwohnformen)	2	–	–	–	–	–	–	–	–	2	–	–	30.11.2050	
22457 HAMBURG (SCHNELSEN)														
VE 24 SCHNELSEN I														
Schiffszimmererweg 2a-8f	21	–	–	–	21	–	–	–	–	–	10	ja	–	
Riekbornweg 9a-19b, Schiffszimmererweg 3a-9e	171	–	–	73	85	–	12	–	1	–	5	ja	–	
VE 27 SCHNELSEN II														
Schiffszimmererweg 1a+b	20	–	–	8	–	–	6	2	4	–	9	nein	ja	
VE 28 SCHNELSEN IV														
Kriegerdankweg 33, Von-Herslo-Weg 24-28	51	1	6	21	6	–	12	3	2	–	9	nein	ja	
VE 41 SCHNELSEN III														
Von-Herslo-Weg 12-22, 15-23	134	9	9	36	–	12	52	12	4	–	7	ja	–	
22309 HAMBURG (STELSHOOP)														
VE 29 BORCHERTRING														
Borchertring 21+23, 67-73	48	–	–	8	28	4	4	–	4	–	6	ja	–	
VE 50 STEILSHOOP														
Gropiusring 14, Schreyerring 7	54	8	–	10	8	–	10	–	18	–	5	ja	–	
Gropiusring 16, Schreyerring 9	54	8	–	10	–	–	28	–	8	–	5	nein	zurzeit nicht, 31.12.2027	
22527 HAMBURG (STELLINGEN)														
VE 35 STELLINGEN I														
Spannskamp 21a-41b, 30+32	330	32	–	103	10	–	136	49	–	–	8	ja	–	
Spannskamp 23a-d, 25a	8	–	–	–	2	–	5	1	–	–	8	nein	ja	
VE 45 STELLINGEN II														
Tierparkallee 32+34	52	8	–	44	–	–	–	–	–	–	8	ja	–	
VE 93 SPANNSKAMP														
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 PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar		
22359 HAMBURG (VOLKSDORF)														
VE 70 VOLKSDORF														
Farmsener Landstraße 76, 78a-c, Meiendorfer Weg 128a+b	40	-	-	5	5	-	14	4	12	-	10	nein	-	
21107 HAMBURG (WILHELMSBURG)														
VE 5 WILHELMSBURG														
Fährstraße 92-106, Heinrich-Groß-Straße 1+3, 2+4	100	-	21	69	-	-	10	-	-	-	6	ja	-	
22303 HAMBURG (WINTERHUDE)														
VE 13 OTTO-STOLTEN-HOF														
Großheidestraße 35-47, Hanssensweg 22-28, Novalisweg 24-24h, Stammannstraße 17-23	187	9	3	100	1	-	58	9	7	-	8	ja	-	
VE 14 KRANZHAUS														
Großheidestraße 20-30, Martin-Haller-Ring 19-22, Meerweinstraße 9-13, Stammannstraße 20-24	146	-	3	77	9	-	57	-	-	-	8	ja	-	
VE 38 SEMPERSTRASSE														
Großheidestraße 49, Hanssensweg 19, Semperstraße 88+90	48	3	2	15	18	-	8	1	1	-	8	ja	-	
22297 HAMBURG (WINTERHUDE)														
VE 98 PERGOLENVIERTEL														
Winterlindenweg 63-67	30	-	3	7	-	-	17	-	3	-	20	nein	ja, 31.12.2040	
22846 NORDERSTEDT (GARSTEDT)														
VE 46 NORDERSTEDT I														
Platanenweg 4-28, Rüsternweg 1-7	102	-	-	11	1	-	84	-	6	-	8	ja	-	
VE 800 SELLMANN														
Platanenweg 2	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	8	ja	-	
22844 NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)														
VE 43 NORDERSTEDT II														
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-71	36	-	-	-	-	-	1	-	31	4	12	ja	-	
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2-30	116	-	-	32	1	9	56	17	-	1	9	nein	ja	
21493 SCHWARZENBEK														
VE 51 SCHWARZENBEK														
Pirschgang 1a-13, 2a-c	102	-	15	30	-	12	45	-	-	-	4	ja	-	
Gesamt	8.971	456	271	3.284	1.069	194	2.801	462	396	38				

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, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 25, 27), Ouh_Desire (U2), Robert Schlossnickel (1, 2),
Durch Erleben lernen e.V. (1, 8, 9, 10, 11), Fotolia (6), GettyImages (1, 4, 5, 6, 7, 9, 10)

Titelmotiv

Unser Titelbild zeigt unseren Neubau im Hamburger Baakenhafen in der HafenCity.
Dort haben wir im vergangenen Jahr 75 Wohnungen an unsere Mitglieder übergeben.

