

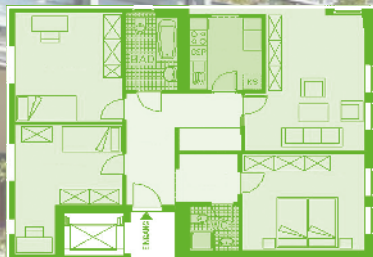


# DIE WOHNWERTMIETE 2011

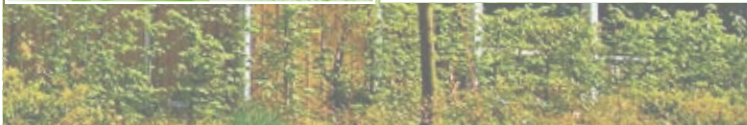
Was ist eine Wohnung wert? Fragen und Antworten.

SCHIFFSZIMMERER  
GENOSSENSCHAFT





# DIE WOHNWERTMIETE 2011



Liebe Mitglieder,  
liebe Wohnungsnutzer,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen gehört zu den entscheidenden sozialen und materiellen Grundlagen der menschlichen Existenz. Die Wohnverhältnisse eines Menschen geben Auskunft über seine Stellung innerhalb unseres gesellschaftlichen Systems und stärken oder mindern das Ansehen und damit das Selbstwertgefühl. Oft spiegelt sich auch in den Wohnverhältnissen die persönliche und berufliche Entwicklung eines Menschen wider. Dabei dient als Indikator die Höhe der Miete. Klar, denn durch die Größe einer Wohnung, die Ausstattung und die Lage definiert sich der Betrag, der monatlich dafür zu entrichten ist. Lässt man diesem Zusammenspiel der Faktoren freien Lauf, kann man nach dem Prinzip der Gewinnmaximierung sehr hohe Erträge erreichen. Das ist durchaus nicht anrühlich und gehört zu unserem Wirtschaftssystem ebenso wie der Kauf und der Verkauf von Gütern, bei welchem ja auch Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen.

Eine Genossenschaft hat jedoch einen anderen Auftrag, nämlich den Einzelnen durch die Gemeinschaft zu stärken. Und genau aus diesem Grund muss die Kalkulation der Miete, oder wie es bei den Genossenschaften heißt, Nutzungsgebühr für jedes Mitglied nachvollziehbar sein.

Mit der Einführung der „Wohnwertmiete“ im Jahre 1995 ist die Schiffszimmerer-Genossenschaft einen entscheidenden Schritt zu einer gerechten und „gläsernen“ Berechnung der Nutzungsgebühren gegangen. Inzwischen wird dieses System bundesweit von anderen Genossenschaften kopiert.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen die Geschichte und Hintergründe sowie die Wohnwertmiete als Ganzes erläutern und näher bringen. Sollten Sie Fragen hierzu haben, beantwortet Ihnen diese selbstverständlich jederzeit gern Ihr Dienstleistungsteam.

Der Vorstand der Schiffszimmerer-Genossenschaft wünscht Ihnen viel Spaß beim Lesen und hofft, dass Sie sich in Ihrer neuen Wohnung wohl fühlen.

Hamburg, im Dezember 2010



Grimm



Alfeld

# Miete am Wohnwert orientiert

Ja, wonach denn sonst?, werden Sie mit Recht fragen. Klingt eigentlich ja auch nur logisch, wenigstens aus heutiger Sicht. Solange jedoch das Gemeinnützigkeitsgesetz bestand, waren Wohnungsbaugenossenschaften gehalten, die Höhe der Nutzungsgebühr nach den Herstellungskosten einer Wohnanlage zu berechnen. Dies führte dazu, dass es qualitativ vergleichbare Wohnungen gab, deren Mieten bzw. Nutzungsgebühren sich bis zu einem Drittel unterschieden. Das war zum einen nicht gerecht und zum anderen führte es zu einer finanziellen Schieflage der Genossenschaft.

Mit anderen Worten: Um langfristig für den Erhalt und den Neubau von Wohnungen ausreichend Geld zur Verfügung zu haben, musste der Vorstand nach dem Wegfall des Gemeinnützigkeitsgesetzes an der Berechnung der Nutzungsgebühr etwas ändern.

Zunächst musste einmal grundlegend neu kalkuliert werden. Berechnete man bis zu diesem Zeitpunkt Kosten und Erträge jeweils für eine Wohnanlage, so stand nun eine Unternehmenskalkulation im Mittelpunkt. Es wurden die gesamten Aufwendungen der Hausbewirtschaftung für alle Wohnungen der Genossenschaft ermittelt.

## WOHNANLAGE (VE 1) HERMANNSTAL



Teilte man jetzt die Kosten durch die Wohnfläche aller Wohnungen, so ergab dies den Wert, den jede Wohnung je m<sup>2</sup> hätte kosten müssen. Zum damaligen Zeitpunkt € 5,61 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Tatsächlich jedoch flossen in die Kasse der Genossenschaft rechnerisch nur € 4,39 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine wichtige Erkenntnis, die selbstverständlich in das neue Wohnwertmietensystem einfluss. Nun könnte man natürlich auf die Idee kommen, einfach alle Mieten zu erhöhen. Dann würden zumindest schon einmal alle Kosten gedeckt sein.

Aber damit hätte man nur ein Problem gelöst. Die Ungerechtigkeit in der Miethöhe zwischen vergleichbaren Wohnungen wäre allerdings davon unberührt geblieben. Es durfte also keine pauschalen Erhöhungen geben, sondern es musste eine Umverteilung stattfinden. Diejenigen, die eine neue, schöne und moderne Wohnung hatten, jedoch nur eine niedrige Nutzungsgebühr zahlten, sollten künftig eine höhere Miete zahlen. Andere, deren Wohnung nicht mehr ganz dem Standard entsprach, deren Nutzungsgebühr aber verhältnismäßig hoch war, sollten weniger zahlen. Und alles zusammen sollte die Kosten der Genossenschaft decken. Damit war eine Idee geboren:

# DIE WOHNWERTMIETE



WOHNANLAGE (VE 68)  
HAFENCITY



WOHNANLAGE (VE 82)  
AMMERSBEK III

# Aber welche Faktoren bestimmen denn nun eigentlich den Wohnwert?

Da fragt man doch wohl am besten die „Fachleute“ auf diesem Gebiet: die Wohnungsnutzer, Mitglieder und natürlich die Vertreterinnen und Vertreter. Denn so ein Entscheidungsprozess unterliegt bei einer Genossenschaft selbstverständlich demokratischen Spielregeln.

**Gesagt getan, und schon bald waren sechs Merkmale für den Wohnwert bestimmt.**

## 1 AUSSTATTUNG

HEIZUNG, WARMWASSER-  
VERSORGUNG, BAD, KÜCHE



## 2 GRUNDRISS

GRÖSSE DER RÄUME  
INKL. KÜCHE, BALKON, TERRASSE



## 5 VERKEHRSANBINDUNG

ANSCHLUSS AN  
ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL



Was ist eine Wohnung wert? Fragen und Antworten.

# 3

## GEBÄUDE

BAUWEISE, MATERIAL,  
ANZAHL DER GESCHOSSE



# 4

## LAGE

ANSEHEN DES STADTEILS  
IN DER ÖFFENTLICHKEIT,  
EINKAUFSMÖGLICHKEITEN



# DIE WOHNWERTMERKMALE



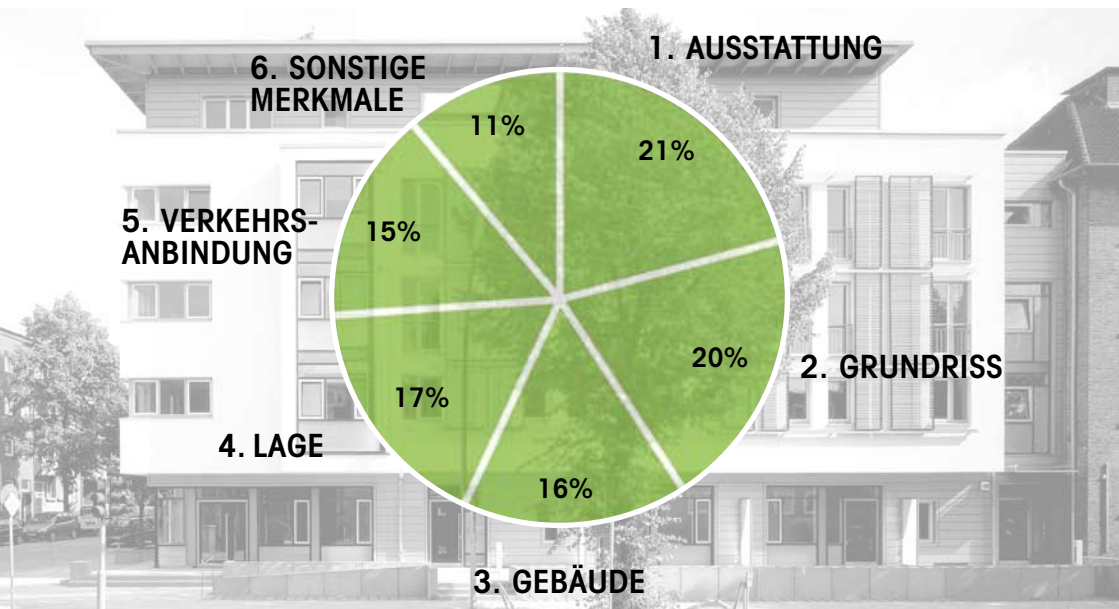
# 6

## SONSTIGE MERKMALE

GARAGEN, SAUNEN,  
WASCHKÜCHEN ETC.

# So weit so gut. Die nächste Frage lautet: Welche Rolle spielt nun das einzelne Merkmal?

**Oder anders ausgedrückt, welches Merkmal ist wohl das wichtigste, wenn es darum geht, die Wohnqualität einer Wohnung zu bewerten?** Bei der Beantwortung dieser Frage ging man auch nach dem genossenschaftlichen Prinzip vor. Die Vertreterinnen und Vertreter stellten eine Bewertungsrangliste auf. Und die sieht heute so aus:



Mit dieser Gewichtung waren schon einmal die Grundvoraussetzungen für die Bewertungen unserer Wohnanlagen geschaffen. Nun mussten also alle Wohnanlagen nach diesen Kriterien gesichtet und bewertet werden. Und schließlich und endlich natürlich in eine entsprechende Wohnwertkategorie eingeordnet werden.

**Apropos Wohnwertkategorie.** Der Vorstand und Aufsichtsrat hatten beschlossen, alle Wohnanlagen in fünf unterschiedliche Wohnwertkategorien zu unterteilen. Diese Kategorien sollten sich von der Wohnwertstufe 5 (niedrigste Einstufung = niedrigste Nutzungsgebühr) bis zur Wohnwertstufe 1 (höchste Einstufung = höchste Nutzungsgebühr) aufgliedern.



**WOHNANLAGE (VE 85)  
FUHLSBÜTTLER STRASSE**

# Wer sollte nun diese Einstufung vornehmen?

Es sollte eine unabhängige Expertenrunde sein, welche die notwendigen Fachkenntnisse über alle Wohnanlagen besitzt. Wer kennt die Wohnanlagen besser als die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft? Ist es doch ihr „täglich Brot“, sich mit dieser Materie auseinander zu setzen. Es war ein hartes Stück Arbeit, jedoch stand am Ende ein Ergebnis, welches im Großen und Ganzen zehn Jahre Bestand hatte und sich auch bewährt hat.

Alle Wohnungen waren nun durch eine Benotung in fünf verschiedene Wohnwertstufen eingeordnet. Was jedoch noch fehlte, war ein mathematischer und höchst komplizierter Rechengang, der den Wohnwertkategorien einen Preis pro Quadratmeter zuordnete.

Und von Anfang an stand fest, dass diese Einstufung alle fünf Jahre überprüft werden sollte und eine jährliche Anpassung an die Kostenentwicklung stattfinden muss. Künftig werden wir das Wohnwertmietensystem alle zwei Jahre sorgfältig überprüfen.



	1995:	2004:
Wohnwertstufe 1	€ 6,44	€ 6,81
Wohnwertstufe 2	€ 5,91	€ 6,24
Wohnwertstufe 3	€ 5,37	€ 5,67
Wohnwertstufe 4	€ 4,83	€ 5,10
Wohnwertstufe 5	€ 4,29	€ 4,54

Nachdem diese Aufgabe 1999 überwiegend der Expertenrunde oblag, hatte sich der Vorstand entschlossen, auch diesen Prozess mehr zu demokratisieren, oder anders ausgedrückt, die Vertreterinnen und Vertreter sollten mit einbezogen werden. Und da die Genossenschaft mit Gründung der Dienstleistungsteams praktisch weitere Experten ausgebildet hatte, lag es auf der Hand, sich auch dieses Fachwissens zu bedienen.

Die Benotungen der Wohnanlagen nahmen also im Jahre 2004 folgende Gruppen vor:

Expertenrunde

Dienstleistungsteams

Vertreter/innen

Ihre Bewertungen flossen zu je einem Drittel in das Gesamtergebnis ein.

## Seit 2005 gibt es zehn Wohnwertstufen

Wo es Grenzen gibt, da gibt es auch Grenzfälle. Und so kam es natürlich auch bei der Einstufung der Wohnanlagen zu leichten Verzerrungen. Da rutschte eine Wohnanlage aufgrund der Benotung ganz knapp in eine nächsthöhere Wohnwertstufe oder auch umgekehrt. Grund genug, nach 10 Jahren hier nach einer geschmeidigeren Regelung zu suchen.

Und die ist im Grunde genommen ganz einfach: Seit dem 1.1.2005 gibt es zehn Wohnwertstufen! Betrag also vorher der Unterschied zwischen den einzelnen Wohnwertstufen in etwa 10 %, so beträgt er jetzt nur noch 5 % und lässt damit Spielraum für weitere Differenzierungen in der Einstufung der Wohnanlagen.

**Wie Sie der Grafik auf dieser Doppelseite entnehmen können, betrug die jährliche Anpassung in den 16 Jahren seit Bestehen der Wohnwertmiete durchschnittlich nur rund 1 %.**

	2005:		2011:
Wohnwertstufe 1	€ 7,12	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 7,73
Wohnwertstufe 2	€ 6,83	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 7,41
Wohnwertstufe 3	€ 6,54	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 7,10
Wohnwertstufe 4	€ 6,25	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 6,78
Wohnwertstufe 5	€ 5,96	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 6,47
Wohnwertstufe 6	€ 5,67	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 6,15
Wohnwertstufe 7	€ 5,38	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 5,84
Wohnwertstufe 8	€ 5,09	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 5,52
Wohnwertstufe 9	€ 4,80	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 5,21
Wohnwertstufe 10	€ 4,51	je m <sup>2</sup> mtl.	€ 4,89

Auf den letzten Seiten dieser Broschüre finden Sie eine Übersicht aller Wohnanlagen und deren Einstufungen in die Wohnwertkategorien.

Die Fortschreibung der Kalkulation und die entsprechende Anpassung der Nutzungsgebühren erfolgen jährlich.

Trotz einiger Neuerungen bei der Wohnwertmiete können Sie sich nach wie vor auf eines verlassen: **Die Nutzungsgebühren werden in behutsamen Schritten von jährlich 5 % erhöht, bis die aktuelle Wohnwertmiete erreicht ist. Nur wer eine Wohnung neu bezieht, zahlt sogleich die neue Wohnwertmiete und erhält dann erst nach drei Jahren seine erste Erhöhung.**

## Und noch etwas ist wichtig:

**Auf öffentlich geförderten Wohnraum ist das Wohnwertmietensystem nicht anwendbar!**

WOHNANLAGE (VE 49)  
MÜMPELMANNBERG I



# Wohnungsbestand am 1. Januar 2011

<b>Wohnvermietete:</b> Stufe 1	zurzeit: € 7,73 je m <sup>2</sup> ml.	*	= € 0,77 Zuschlag für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
Stufe 2	€ 7,41 je m <sup>2</sup> ml.	**	= Wohnungen ohne Bad = Stufe 9
Stufe 3	€ 7,10 je m <sup>2</sup> ml.	***	= € 1,32 Abschlag für Schwarzenbek
Stufe 4	€ 6,78 je m <sup>2</sup> ml.		
Stufe 5	€ 6,47 je m <sup>2</sup> ml.		
Stufe 6	€ 6,15 je m <sup>2</sup> ml.		
Stufe 7	€ 5,84 je m <sup>2</sup> ml.		
Stufe 8	€ 5,52 je m <sup>2</sup> ml.		
Stufe 9	€ 5,21 je m <sup>2</sup> ml.		
Stufe 10	€ 4,89 je m <sup>2</sup> ml.		

**VE** = Verwaltungseinheit

**WA** = Wohnungsamtszuteilung  
(über die Vergabe entscheidet das Wohnungsamt)

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen/Anzahl der Zimmer								Wohnvermietete		§ 5-Schein	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4	Stufe		anwendbar
<b>21035 HAMBURG (ALLERMÖHE)</b>													
<b>VE 71 Allermöhe I</b> Del-Banco-Kehre 1-5, 16+18 Ebner-Eschenbach-Weg 28-32	68	-	7	17	14	12	14	4	-	-	2	nein	ja, davon 34 WA
<b>VE 72 Allermöhe II</b> Fanny-Lewald-Ring 39-53b	103	5	-	31	-	-	61	2	3	1	2	nein	ja, davon 41 WA
<b>VE 73 Allermöhe III</b> Otto-Grot-Strasse 74-78 Walter-Rothenburg-Weg 1-5 Otto-Grot-Strasse 80+82 Walter-Rothenburg-Weg 7	53	-	4	11	11	-	21	2	4	-	2	nein	zurzeit nicht
	26	-	-	5	4	-	17	-	-	-	2	nein	zurzeit nicht
<b>22297 HAMBURG (ALSTERDORF)</b>													
<b>VE 19 Bilser Straße</b> Bilser Straße 20, 20a+b, 22, 24a-e Bilser Straße 26, 26a+b, 28, 30a-e Bilser Straße 32, 32a+b Carl-Cohn-Strasse 51-57	69	-	-	32	18	-	16	3	-	-	2	nein	ja, davon 35 WA
	134	-	-	40	3	-	60	16	14	1	2	ja	nein
<b>22949 AMMERSBEK</b>													
<b>VE 78 Ammersbek I</b> Langenkoppel 1-19	146	-	-	51	-	-	82	-	13	-	2	ja	nein
<b>VE 79 Ammersbek II</b> Georg-Sasse-Strasse 19-25	38	-	-	14	-	-	24	-	-	-	2	nein	ja, davon 32 WA
<b>VE 82 Ammersbek III</b> Langenkoppel 20-23	35	-	-	1	-	-	14	-	20	-	2	ja	nein
<b>22081 HAMBURG (BARMBEK)</b>													
<b>VE 4 Dehnhaide</b> Dehnhaide 5-25 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	97	32	-	47	-	-	18	-	-	-	4 6	ja	nein
<b>VE 12 Heinrich-Groß-Hof</b> Kraepelinweg 25-33 Pinelsweg 9+11 Reyesweg 24-32 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	127	11	-	74	31	-	11	-	-	-	6 8	ja	nein
<b>22083 HAMBURG (BARMBEK)</b>													
<b>VE 9 Bachstraße</b> Bachstraße 59-69b ohne Küchenmodernisierung (63a+b, 67-69b) ohne Bad- und Küchenmodernisierung (59-61b, 63, 65)	116	7	-	64	13	8	24	-	-	-	6 7 8	ja	nein

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen/Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete anwendbar	§ 5-Schein	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4			
<b>22083 HAMBURG (BARMBEK)</b>													
<b>VE 91 Bachstraße 71</b> Bachstraße 71	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	Neubauregung	nein	
<b>21031 HAMBURG (BERGEDORF)</b>													
<b>VE 76 Bergedorf</b> Wilhelm-Bergner-Straße 15–25	88	-	-	23	2	-	62	-	1	-	2	ja	nein
<b>22395 HAMBURG (BERGSTEDT)</b>													
<b>VE 48 Bergstedt I</b> Beerbuschring 1–23, 2–18	100	-	10	18	-	-	52	10	10	-	2	ja	nein
<b>VE 77 Bergstedt II</b> Bergstedter Chaussee 133-139	36	-	-	4	8	-	24	-	-	-	2	ja	nein
<b>22179 HAMBURG (BRAMFELD)</b>													
<b>VE 52 Barmwisch</b> Bengelsdorfstraße 24–30 Bengelsdorfstraße 18–22 Bengelsdorfsflieg 2–8	56 107	- -	- 16	- 9	28 16	- 16	- 34	28 16	- -	- -	6 6	ja nein	nein ja, davon 76 WA
<b>22049 HAMBURG (DULSBERG)</b>													
<b>VE 18 Dulsberg</b> Elsässer Straße 8+10 Dulsberg-Nord 13 Weichselmünder Straße 1–11, 2–12 Hohensteiner Straße 1–13, 2–14 Memeler Straße 2–16 Alter Teichweg 136/140 Zoppoter Straße 1–11, 2–8 Olivaer Straße 1–9, 2–12 Memeler Straße 1–7 ohne Modernisierung	29 263 248	- 15 36	3 25 17	10 93 139	1 16 19	2 -	- 87 24	11 4 5	2 23 8	- -	6 5 6 8	ja nein ja	nein ja, davon 111 WA nein
<b>VE 21 Eulenkamp</b> Eulenkamp 47a–55b ohne Küchenmodernisierung ohne Bad- und Küchenmodernisierung Tiroler Straße 32– 40 Eulenkamp 27–33 Nordschleswiger Straße 73–77 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	64 96	- -	- 1	20 22	20 29	- -	20 44	- -	4 -	- -	5 8 6 7 9	ja ja	nein nein
<b>22089 HAMBURG (EILBEK)</b>													
<b>VE 47 Eilbeker Weg</b> Rückertstraße 37 Eilbeker Weg 198, 200	17	-	-	2	2	-	7	3	3	-	2	nein	ja, davon 8 WA
<b>VE 125 Eilbek I</b> Schlegelsweg 9a–d, 11a–d Rückertstraße 29–35 ohne Bad- und Küchenmodernisierung Eilbeker Weg 192–196 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	120 24	- -	- -	72 -	16 8	- -	32 16	- -	- -	- -	5 6 7 8	ja ja	nein nein
<b>VE 126 Eilbek II</b> Auenstraße 2a+b, 4–10 Eilbeker Weg 61b–d, 63b+c, 65b, 67b, 69b ohne Bad- und Küchenmodernisierung Eilbeker Weg 61a, 63a, 65a, 67a, 69a ohne Bad- und Küchenmodernisierung	112 39	- -	- -	47 13	53 15	- -	12 8	- 3	- -	- -	5 6 7 8	ja ja	nein nein

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen/Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete anwendbar	§ 5-Schein	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4			
<b>22089 HAMBURG (EILBEK)</b>													
<b>VE 127 Eilbek III</b> Eilbektal 2b–d, 4b-d, 6b–d, 8b-d, 10b–d, Maxstraße 39–43 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	160	16	1	96	-	1	46	-	-	-	5 7	ja	nein
Eilbektal 2a, 4a, 6a, 8a, 10a, Maxstraße 45 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	48	-	-	24	24	-	-	-	-	-	6 8	ja	nein
<b>VE 128 Eilbek IV</b> Kleiststraße 1–7, Eilbektal 80–82 Rückertstraße 48a–c, 50–56 ohne Bad- und Küchenmodernisierung													
	107	-	-	69	20	12	6	-	-	-	4 6	ja	nein
<b>20357 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>													
<b>VE 11 Moorkamp</b> Moorkamp 10–28 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	115	2	-	80	-	-	24	-	9	-	5 7	ja	nein
<b>20255 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>													
<b>VE 22 Sillemstraße</b> Schwenckestraße 14+16 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	16	-	-	-	16	-	-	-	-	-	3 5	ja	nein
<b>20257 HAMBURG (EIMSBÜTTEL)</b>													
<b>VE 22 Sillemstraße</b> Sillemstraße 2a–10b ohne Bad- und Küchenmodernisierung	78	6	-	42	12	-	18	-	-	-	3 5	ja	nein
<b>20457 HAMBURG (HAFENCITY)</b>													
<b>VE 68 Hafencity</b> Am Kaiserkai 27	17	-	-	11	-	-	5	-	1	-	Neubauregelung		nein
<b>22119 HAMBURG (HORN)</b>													
<b>VE 1 Hermannstal</b> Hermannstal 5+5a	27	3	-	24	-	-	-	-	-	-	3	nein	ja, davon 12 WA
<b>22415 HAMBURG (LANGENHORN)</b>													
<b>VE 17 Langenhorn</b> Wörenstieg 33a–35, 42 Eberhofweg 93a–c Wördenmoorweg 40–68 Eberhofstieg 2a–20, 1a–5c ohne Bad- und Küchenmodernisierung	293	41	-	241	4	-	4	2	1	-	4 6	ja	nein
<b>VE 26 Reihenhäuser Eberhofstieg</b> Eberhofstieg 7–23	9	-	-	-	-	-	-	9	-	-	2*	nein	ja, ohne WA
<b>22419 HAMBURG (LANGENHORN)</b>													
<b>VE 31 Hans-Schwenkel-Wohnanlage</b> Parowstraße 1–5, 4–18 Theodor-Fahr-Straße 9–75, 10–52 Konjetznystraße 1–13 ohne Küchenmodernisierung ohne Bad- und Küchenmodernisierung	477	41	6	170	1	-	194	64	-	1	3 4 5	ja	nein
<b>VE 37 Theodor-Fahr-Straße</b> Theodor-Fahr-Straße 1, 3, 5, 7 Theodor-Fahr-Straße 1a	34 1	- -	- -	2 -	- -	- -	15 1	- -	17 -	- -	2 2	nein ja	ja, davon 17 WA nein

Wohnanlagen	Anzahl der Wohnng.	Wohnungsgrößen/Anzahl der Zimmer								Stufe	Wohnwertmiete anwendbar	§ 5-Schein	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4				größer als 4
<b>21031 HAMBURG (LOHBRÜGGE)</b> <b>VE 36 Lohbrügge</b> Harnackring 30–88, 33–71 Schärstraße 2a–4b Häußlerstraße 3a–5b ohne Küchenmodernisierung	346	52	-	59	-	12	189	34	-	-	4 5	ja	nein
<b>22529 HAMBURG (LOKSTEDT)</b> <b>VE 33 Lokstedt</b> Rimbartweg 2–14c, 7–15d ohne Küchenmodernisierung	202	24	-	67	-	9	94	-	8	-	4 5	ja	nein
<b>22115 HAMBURG (MÜMMELMANNBERG)</b> <b>VE 49 Mümmelmannsberg I</b> Max-Pechstein-Straße 1–5 Edvard-Munch-Straße 2–6 Mümmelmannsberg 61+63	64	-	-	-	32	8	18	-	6	-	5	nein	zurzeit nicht
<b>VE 56 Mümmelmannsberg II</b> Rahewinkel 12–26 Heideblöck 1–11	116	1	-	4	32	23	20	32	4	-	5	nein	zurzeit nicht
<b>21033 HAMBURG (NETTELNBURG)</b> <b>VE 44 Bergedorf-West</b> Friedrich-Frank-Bogen 82–88 Fockenweide 1–33 ohne Bad- und Küchenmodernisierung oder ohne Fassadenmodernisierung ohne Bad- und Küchenmodernisierung und ohne Fassadenmodernisierung	208	16	-	24	-	-	132	20	16	-	5 6 7	ja	nein
<b>20355 HAMBURG (NEUSTADT)</b> <b>VE 16 Memelhaus</b> Breiter Gang 1–13 Rademachergang 14 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	64	-	12	51	1	-	-	-	-	-	6 8	ja	nein
<b>20459 HAMBURG (NEUSTADT)</b> <b>VE 3 Venusberg</b> Venusberg 10a–36 Jacobstraße 17–23 Böhmenstraße 5–17 ohne Küchenmodernisierung	252	-	-	115	55	2	64	-	16	-	4 5	ja	nein
<b>VE 6 Wincklerstraße</b> Martin-Luther-Straße 14–18a Wincklerstraße 5+7, 11–17 ohne Bad- und Küchenmodernisierung (W 11-17)	110	14	22	32	13	-	21	8	-	-	6** 8	ja	nein
<b>VE 8 Ditmar-Koel-Straße</b> Ditmar-Koel-Straße 32, 34 ohne Küchenmodernisierung Ditmar-Koel-Straße 19 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	23	1	-	1	1	-	20	-	-	-	4 5	ja	nein
<b>VE 10 Martin-Luther-Straße</b> Martin-Luther-Straße 33–35 Schaarsteinweg 22 Martin-Luther-Straße 29–33 Schaarsteinweg 22 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	4	-	-	2	-	-	-	1	-	1	2	nein	ja, davon 2 WA
<b>VE 23 Markusstraße</b> Neuer Steinweg 2a–d ohne Bad- und Küchenmodernisierung	52	1	-	50	-	-	1	-	-	-	6 8	ja	nein
<b>VE 53 Gerstäckerstraße</b> Zeughausstraße 1+3 Zeughausmarkt 27–31 Rothesoodstraße 2–8 Zeughausmarkt 28	144	-	-	45	58	5	22	14	-	-	3	nein	ja, davon 73 WA
		1	-	1	-	-	-	-	-	-	1	ja	nein

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen/Anzahl der Zimmer									Stufe	Wohnwertmiete anwendbar	§ 5-Schein	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4				
<b>20459 HAMBURG (NEUSTADT)</b>														
<b>VE 81 Dittmar-Koel-Straße 16/18</b> Dittmar-Koel-Straße 16+18	17	-	-	13	-	-	4	-	-	-	6	nein	ja, davon 7 WA	
<b>22846 NORDERSTEDT (GARSTEDT)</b>														
<b>VE 46 Norderstedt I</b> Platanenweg 4–28 Rüsterweg 1–7	102	-	-	12	-	-	84	-	6	-	4	ja	nein	
<b>VE 800 Sellmann</b> Platanenweg 2	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	4	ja	nein	
<b>22844 NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)</b>														
<b>VE 43 Norderstedt II</b> Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1–71 Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2–30	36 116	- -	- -	- 31	- 1	- 9	- 58	- 16	32 -	4 1	2* 2	ja nein	nein ja, davon 107 WA	
<b>22337 HAMBURG (OHLSDORF)</b>														
<b>VE 7 Rübenkamp II</b> Carpserweg 22–26, 21–25 Ballerstaedweg 4a–c Böckelweg 23a–c, 24, 26, 32–38, 29–33 ohne Küchenmodernisierung	126	-	-	42	54	6	24	-	-	-	4 5	ja	nein	
Rübenkamp 264–272 Ballerstaedweg 2a–c Fuhlsbüttler Straße 557, 559, 591 ohne Küchenmodernisierung	65	1	-	31	18	6	9	-	-	-	6 7	ja	nein	
<b>VE 20 Rübenkamp I</b> Rübenkamp 240, 242a+b,244a Rübenkamp 242–258 Carpserweg 1–15, 2–16 Zwanckweg 1–13, 2–20 Böckelweg 1–19, 2–22 Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545 Zusammengelegte modernisierte Wohnungen	4 560	- 36	- 31	4 212	- 196	- 1	- 21	- 60	- -	- 3	4 7**	nein ja	ja, alle WA nein	
Rübenkamp 246	27	18	3	6	-	-	-	-	-	-	9	ja	nein	
<b>VE 30 Ohlsdorf</b> Fuhlsbüttler Straße 679–681 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	24	-	-	6	14	-	4	-	-	-	8 9	ja	nein	
<b>VE 32 Ilandkoppel</b> Ilandkoppel 1–9 ohne Küchenmodernisierung	28	-	-	9	-	-	19	-	-	-	4 5	ja	nein	
<b>VE 39 Wolkausweg</b> Fuhlsbüttler Straße 623–629 ohne Küchenmodernisierung	60	-	16	22	16	-	6	-	-	-	5 6	ja	nein	
<b>VE 61 Böckelweg</b> Fuhlsbüttler Straße 559–563 Böckelweg 28	21	-	-	8	6	2	5	-	-	-	2	ja	nein	
<b>VE 85 Fuhlsbüttler Straße</b> Fuhlsbüttler Straße 541	17	-	1	14	-	-	2	-	-	-	1	ja	nein	
<b>VE 86 Buekweg (im Bau)</b> Rübenkamp 260+262 Carpserweg 19	40	-	-	19	7	-	4	3	7	-	1	nein	ja	
<b>22391 HAMBURG (POPPENBÜTTEL)</b>														
<b>VE 15 Matthias-Strenges-Siedlung</b> Heublink 2–14a Windröschenweg 2–12, 1a–9 Strengesweg 1–29, 2–34	59	-	-	-	5	-	35	3	16	-	individuelle und Neubauregelung	nein		
<b>VE 69 Goldröschenweg</b> Windröschenweg 14, 14 a+b	6	-	-	2	-	-	2	2	-	-	Neubauregelung	nein		

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen/Anzahl der Zimmer								Wohnwertmiete anwendbar	§ 5-Schein		
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4 größer als 4				
<b>22145 HAMBURG (RAHLSTEDT)</b> <b>VE 74 Rahlstedt I</b> Nydamer Weg 32a-40b	123	-	12	24	27	12	47	-	1	-	2	nein	ja, davon 65 WA
<b>22149 HAMBURG (RAHLSTEDT)</b> <b>VE 80 Rahlstedt II</b> Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a-h	84	-	5	18	22	12	25	2	-	-	2	ja	nein
<b>20099 HAMBURG (ST. GEORG)</b> <b>VE 40 Gewerbehof St. Georg</b> Lange Reihe 41 Koppel 34	24	-	4	12	-	1	6	-	1	-	4	nein	ja, davon 12 WA
<b>VE 54 St. Georg VI</b> St. Georgs Kirchhof 3	13	-	-	12	-	-	1	-	-	-	4	nein	ja, davon 5 WA
<b>VE 55 St. Georg I</b> Rostocker Straße 13	12	-	1	5	-	-	1	5	-	-	4	nein	ja, davon 5 WA
<b>VE 58 St. Georg V</b> Koppel 80	12	-	-	2	-	-	10	-	-	-	4	nein	ja, davon 4 WA
<b>VE 59 St. Georg II</b> Kirchenweg 2	12	1	-	5	-	-	6	-	-	-	4	nein	ja, davon 6 WA
<b>VE 60 St. Georg III</b> Rostocker Straße 16 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	10	-	-	-	-	10	-	-	-	-	6 8	ja	nein
<b>VE 66 St. Georg IV</b> Lange Reihe 65b+67	19	-	-	3	-	-	6	-	5	5	4	ja	nein
<b>20359 HAMBURG (ST. PAULI)</b> <b>VE 2 Wohlwillstraße</b> Wohlwillstraße 15 Wohlwillstraße 13+17	26 20	17 -	4 1	- 1	1 10	1 -	3 8	- -	- -	- -	4 7	nein ja	ja, davon 16 WA nein
<b>VE 57 Clemens-Schultz-Straße</b> Clemens-Schultz-Straße 72	12	-	-	3	1	5	-	3	-	-	7	nein	ja, davon 5 WA
<b>VE 63 Hein-Hoyer-Straße 71</b> Hein-Hoyer-Straße 71 Paulinenplatz 4	24	-	-	12	-	-	6	-	6	-	6	nein	ja, davon 10 WA
<b>VE 64 Paul-Roosen-Straße</b> Wohlwillstraße 1	29	-	10	14	-	-	5	-	-	-	6	nein	ja, davon 17 WA
<b>VE 67 Hein-Hoyer-Straße 67</b> Hein-Hoyer-Straße 67	12	1	-	-	-	-	11	-	-	-	6	nein	ja, davon 6 WA
<b>22767 HAMBURG (ST. PAULI)</b> <b>VE 65 Bleicherstraße</b> Bleicherstraße 16	10	1	2	3	-	-	3	-	1	-	8	nein	ja, davon 4 WA
<b>22395 HAMBURG (SASEL)</b> <b>VE 34 Alsterredder</b> Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22 ohne Küchenmodernisierung Saselbergring 15+17 ohne Küchenmodernisierung	99 48	3 16	- -	3 16	- -	- -	70 16	23 -	- -	- -	2 3 4	ja ja	nein nein
<b>VE 42 Heegbarg</b> Heegbarg 89c	11	5	-	6	-	-	-	-	-	-	3	ja	nein
<b>VE 62 Marmorweg</b> Marmorweg 2a-d	40	-	-	9	-	-	15	-	16	-	Neubauregelung	nein	nein
<b>22457 HAMBURG (SCHNELSEN)</b> <b>VE 24 Schnelsen I</b> Schiffszimmererweg 2a-8f ohne Bad- und Küchenmodernisierung Schiffszimmererweg 3a-9e Riekbornweg 9a-19b ohne Bad- und Küchenmodernisierung	21 171	- -	- -	- 73	21 85	- -	- 12	- -	- 1	- -	4* 6* 6 8	ja ja	nein nein

Wohnanlagen	Anzahl der Wohng.	Wohnungsgrößen/Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete anwendbar	§ 5-Schein	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	größer als 4			
<b>22457 HAMBURG (SCHNELSEN)</b>													
<b>VE 27 Schnelsen II</b> Schiffszimmerweg 1a+b	20	-	-	8	-	-	6	2	4	-	2	nein	ja, davon 8 WA
<b>VE 28 Schnelsen IV</b> Kriegerdankweg 33 Von-Herslo-Weg 24-28	51	-	7	21	6	-	12	3	2	-	2	nein	ja, davon 23 WA
<b>VE 41 Schnelsen III</b> Von-Herslo-Weg 12-22, 15-19, 23 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	80	-	-	-	-	12	52	12	4	-	4 6	ja	nein
Von-Herslo-Weg 21 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	54	9	9	36	-	-	-	-	-	-	5 7	ja	nein
<b>21493 SCHWARZENBEK</b>													
<b>VE 51 Schwarzenbek</b> Pirschgang 1a-13, 2a-c	102	-	15	30	-	12	45	-	-	-	3***	ja	nein
<b>22309 HAMBURG (STELSHOOP)</b>													
<b>VE 29 Borcherring</b> Borcherring 21+23, 67-73	48	-	-	8	28	4	4	-	4	-	6	nein	zurzeit nicht
<b>VE 50 Stellshoop</b> Gropiusring 14 Schreyerring 7	54	8	-	10	8	-	10	-	18	-	6	ja	nein
Gropiusring 16 Schreyerring 9	54	8	-	10	-	-	28	-	8	-	6	nein	zurzeit nicht
<b>22527 HAMBURG (STELLINGEN)</b>													
<b>VE 35 Stellingen I</b> Spannskamp 21a-41b, 30+32 ohne Küchenmodernisierung	338	32	-	103	12	-	141	50	-	-	3 4	ja	nein
<b>VE 45 Stellingen II</b> Tierparkallee 32+34	52	8	-	44	-	-	-	-	-	-	4	nein	ja, davon 36 WA
<b>22359 HAMBURG (VOLKSDORF)</b>													
<b>VE 70 Volksdorf</b> Meiendorfer Weg 128a+b Farmseener Landstraße 76, 76a-c	40	-	-	5	5	-	14	4	9	3	2	ja	nein
<b>21107 HAMBURG (WILHELMSBURG)</b>													
<b>VE 5 Wilhelmsburg</b> Fährstraße 92-106 Heinrich-Groß-Straße 1+3, 2+4	100	-	21	69	-	-	10	-	-	-	7	ja	nein
<b>22303 HAMBURG (WINTERHUDE)</b>													
<b>VE 13 Otto-Stolten-Hof</b> Stammannstraße 17-23 Hanssensweg 22-28 Großheidestraße 45 Novalisweg 24+24h	69	3	-	56	1	-	3	5	1	-	4	ja	nein
Großheidestraße 35-43, 47 Novalisweg 24a-g ohne Modernisierung	118	5	4	44	-	-	55	1	9	-	4 6	nein	ja, davon 41 WA
<b>VE 14 Kranzhaus</b> Großheidestraße 20-30 Stammannstraße 20-24 Martin-Haller-Ring 19-22 Meerweinstraße 9-13 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	146	-	3	77	12	-	54	-	-	-	4 6	ja	nein
<b>VE 38 Semperstraße</b> Semperstraße 88+90 Großheidestraße 49 Hanssensweg 19 ohne Bad- und Küchenmodernisierung	47	3	2	15	16	-	9	1	1	-	4 6	ja	nein



## SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT



ALLGEMEINE DEUTSCHE SCHIFFSZIMMERER-GENOSSENSCHAFT EG  
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNUNGSUNTERNEHMEN HAMBURG

Fuhlsbüttler Straße 672 · 22337 Hamburg · Telefon 040/63800-0 · Telefax 040/63800-201  
[www.schiffszimmerer.de](http://www.schiffszimmerer.de) · [info@schiffszimmerer.de](mailto:info@schiffszimmerer.de)