



Modernes Wohnen
aus Tradition

GESCHÄFTSBERICHT
2022

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT



JETZT
ONLINE
VERFÜGBAR



Unser Geschäftsbericht

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



DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

(Stand 31.05.2023)

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

Vorstand

Matthias Saß

geprüfter Bilanzbuchhalter (IHK)
Immobilienfachwirt (IHK)

Thomas Speeth

Diplom-Ingenieur (Architekt)
Immobilienkaufmann (EBZ)

Prokuristen

Norman Motl

Immobilienkaufmann (IHK)
Wirtschaft und Management (B.A.)
(Prokurist seit 1.1.2022)

Julia Eble

Sprach-, Literatur- und
Medienwissenschaften (M.A.)
(Prokuristin seit 1.4.2022)

Aufsichtsrat

Vorsitzer

Arne Brüggmann

Bankkaufmann
Amtszeit: 2022–2025

stv. Vorsitz

Oliver Thiele-Lorenzen

Geschäftsführer
Amtszeit: 2021–2024

Dirk Burmester

Diplom-Ingenieur
Amtszeit: 2020–2023

Meike Grimm

Diplom-Kauffrau
Amtszeit: 2021–2024

Dan Stieper

Betriebswirt M.Sc.
Amtszeit: 2020–2023

Thomas Studemund

Malermeister
Amtszeit: 2021–2024

Dierk Vietheer

Polizeibeamter i. R.
Amtszeit: 2020–2023

Anita Winkler-Bondartschuk

Volljuristin
Amtszeit: 2022–2025

Birgit Wahrenburg-Jähne

Diplom-Volkswirtin
Amtszeit: 2022–2025

DIE SCHIFFSZIMMERER- GENOSSENSCHAFT AUF EINEN BLICK

Schiffszimmerer in Zahlen –
Highlights 2022



2.174

2.174 Mitglieder lesen in-
zwischen Monat für Monat
unseren Newsletter. Sie möch-
ten auch auf dem Laufenden
bleiben? Dann melden Sie sich
jetzt an!



148

148 Wohnungen haben wir im
vergangenen Jahr energetisch
modernisiert und dafür rund 5,8
Millionen Euro ausgegeben.



19,4 Mio.

19,4 Millionen Euro haben wir
im vergangenen Jahr in die
Instandhaltung unseres
Wohnungsbestands investiert.



7,51 Euro

Mit einer durchschnittlichen
Grundnutzungsgebühr von
7,51 Euro pro m² liegen wir weit
unter dem aktuellen Mietenspie-
gel von 9,29 Euro pro m².



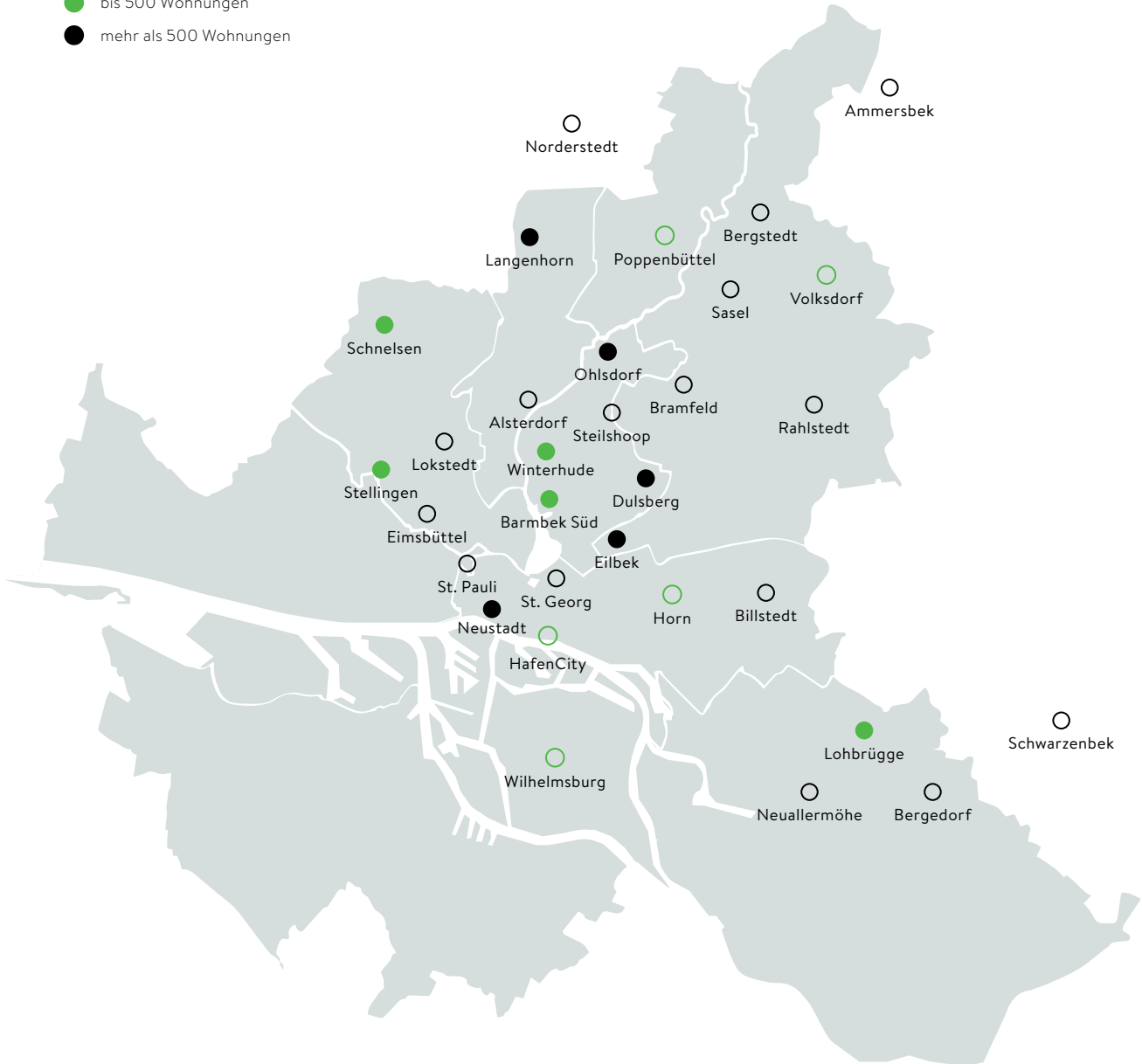
6,2%

Mit einer Fluktuationsquote
von 6,2 Prozent haben wir im
vergangenen Jahr die geringste
Anzahl an Wohnungskündigun-
gen der vergangenen 5 Jahre
gehabt.

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	822	STELLINGEN	461
BARMBEK-SÜD	344	HAFENCITY	92	POPPENBÜTTEL	74	VOLKSDORF	40
BERGEDORF	208	HORN	27	RAHLSTEDT	207	WILHELMSBURG	100
BERGSTEDT	136	LANGENHORN	814	ST. GEORG	101	WINTERHUDE	411
BILLSTEDT	180	LOHBRÜGGE	434	ST. PAULI	133	NORDERSTEDT	260
BRAMFELD	163	LOKSTEDT	242	SASEL	247	SCHWARZENBEK	102
DULSBERG	700	NEUALLERMÖHE	250	SCHNELSEN	397		

Stand: 01.01.2023

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN		2022	2021	2020	2019	2018
MITGLIEDER		14.901	14.893	14.836	14.737	14.719
BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN		9.079	9.083	9.043	8.911	8.944
SONSTIGE OBJEKTE WIE LÄDEN, GARAGEN USW.		4.243	4.226	4.177	4.100	4.068
FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN		0	113	134	61	71
ENERGETISCH MODERNISIERTE WOHNUNGEN		148	150	96	40	78
WOHNUNGEN MIT KÜCHE-/BAD-MODERNISIERUNGEN		159	183	166	239	193
INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG/-SETZUNG	T€	19.364	18.978	17.459	16.342	16.374
INVESTITIONEN IN ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND UMBAU	T€	5.751	4.461	3.743	2.420	3.761
INVESTITIONEN IN NEUBAU UND GRUNDSTÜCKERWERB	T€	14.508	7.447	36.119	24.239	25.145
FLUKTUATIONSQUOTE	%	6,2	6,7	7,3	7,8	7,2
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (PREISFREIER BESTAND)	€/m ²	7,62	7,40	7,23	7,21	7,12
Ø GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR MTL. (GESAMTBESTAND)	€/m ²	7,51	7,32	7,15	7,04	6,94
BETRIEBSKOSTEN MTL.	€/m ²	2,23	1,72 *	1,97	2,07	1,81
BILANZSUMME	T€	486.150	471.628	464.566	432.767	422.045
GESCHÄFTSGUTHABEN	T€	46.474	46.587	46.185	45.582	45.252
RÜCKLAGEN	T€	84.950	78.651	73.469	68.844	64.780
UMSATZERLÖSE DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	T€	71.358	66.103	65.664	65.275	61.954
JAHRESÜBERSCHUSS	T€	9.643	6.997	7.534	5.772	5.821
CASHFLOW NACH DVFA/SG	T€	23.139	19.702	19.531	18.290	17.840
EIGENKAPITALQUOTE	%	28,2	27,4	26,6	27,1	26,8
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER	Ø p.a.	106	105	101	101	100
AUSZUBILDENDE	Ø p.a.	5	6	6	5	4
Ø-ALTER WOHNUNGSVERSORGTER MITGLIEDER	Jahre	53,9	53,7	53,7	53,7	53,6

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

INHALT



Vorwort des
Vorstands

2



„Wir wollen auch noch
in 30 Jahren auf unserer
Erde wohnen“

4



Unser Beitrag zum
Klimaschutz

8

**Bericht des Vorstands über
das Geschäftsjahr 2022 17**

Wohnungsmarkt in Hamburg 18

Unsere Mitglieder 21

Unsere Vertreterinnen und Vertreter 24

Unser Vorstand und Aufsichtsrat 26

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 30

Unsere Wohnanlagen 32

**Bericht des Aufsichtsrats
über das Geschäftsjahr 2022 37**

Lagebericht 2022 43

Grundlagen des Unternehmens
und Geschäftsverlauf 44

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 50

Prognose-, Chancen- und Risikobericht 56



Wohnen im Herzen
von St. Georg

12

Jahresabschluss 2022 61

Bilanz zum 31. Dezember 2022 62

Gewinn- und Verlustrechnung 2022 64

Anhang des Jahresabschlusses 2022 65

Gewinnverwendungsvorschlag 73

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 74

Vertreterverzeichnis 2020 – 2025 80

Wohnungsbestand am 1. Januar 2023 86

VORWORT DES VORSTANDS



Matthias Saß und Thomas Speeth

Liebe Leserinnen und Leser,

die gute Nachricht zuerst: in Hamburg sind laut Stadtentwicklungsbehörde im vergangenen Jahr mehr als 9.200 Wohnungen fertiggestellt worden. Das bedeutet, dass mehr als 25.000 Menschen ihre eigenen, neuen vier Wände beziehen konnten. Das Hamburger Bündnis für das Wohnen hat also wieder funktioniert. Denn wenn so viele Wohnungen in einem Jahr fertiggestellt werden, heißt das, dass sie schon Jahre zuvor genehmigt wurden. Hamburg erntet aktuell noch die Früchte der erfolgreichen Wohnungspolitik vergangener Jahre. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft hat zuletzt im Jahr 2021 113 Wohnungen neu errichtet. In diesem Jahr werden es 44 sein.

Aber bei dieser positiven Entwicklung wird es vermutlich nicht bleiben. In Hamburg ist die Zahl neuer Baugenehmigungen zuletzt deutlich zurückgegangen. Das liegt an vielfältigen Rahmenbedingungen, die wir auch spüren: hohe Materialkosten, deutlich gestiegene Zinsen, hohe Grundstückspreise und Probleme mit den Lieferketten. Hinzu kommt, dass das Baurecht hochreguliert und die Genehmigungsverfahren langwierig sind. All das macht es sehr schwer, neue Wohnungen zu bezahlbaren Nutzungsgebühren für unsere Mitglieder zu bauen. Außerdem möchte Hamburg öffentliche Grundstücke fast nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben. Wir haben in den letzten Jahren alle noch bestehenden Erbbaurechtsverträge, sowohl städtische als auch private, ablösen und die Grundstücke erwerben können. Der vom Hamburger Senat eingeschlagene Weg kommt somit für uns nicht in Frage.

Wir konzentrieren uns ab jetzt auf unseren Bestand und schauen, wo es noch Spielraum für Neubau auf unseren eigenen Grundstücken gibt. Dies haben wir in vergangenen Jahren bereits erfolgreich im Quartier Spannskamp getan und dabei unsere vor Ort wohnenden Mitglieder beteiligt. Aktuell stellen wir unser neues Geschäftsgebäude im Ohlsdorfer Quartier Rübenkamp fertig sowie vier Mehrfamilienhäuser in Sasel und drei Doppelhäuser in Poppenbüttel. Nach unserem Umzug in die neuen Büroräumlichkeiten Anfang des nächsten Jahres, planen wir rund 48 Wohnungen auf dem Grundstück unseres derzeitigen Geschäftsgebäudes an der Fuhlsbüttler Straße neu zu bauen. Dieses Projekt wirtschaftlich zu realisieren wird eine besondere Herausforderung sein.

Denn in der Zwischenzeit wird sich die Kostenspirale eher noch weiter nach oben drehen: die gesamte Wohnungswirtschaft sieht sich mit hohen Anforderungen infolge der Energiewende konfrontiert. Nach ersten Berechnungen benötigt alleine unsere Genossenschaft mehr als 200 Millionen Euro für bauliche Investitionen, um im Jahr 2045 die Klimaneutralität des Wohnungsbestands zu erreichen. Ob wir dieses Ziel erreichen, stellen wir unter den uns heute vorliegenden Informationen in Frage. Schon jetzt haben wir unter erheblichem finanziellem Aufwand durch energetische Modernisierung bei mehr als 60 Prozent unseres Altbestands den CO₂-Ausstoß reduziert. Außerdem überprüfen wir die Heiztechnik und bauen den Anteil erneuerbarer Energien weiter aus. Und doch reichen diese Anstrengungen nicht aus, um klimaneutral zu werden.

Die aktuelle politische Diskussion um die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes macht es für uns nicht leichter. Zum Schutz unseres Klimas will die Regierung das Heizen mit fossilen Brennstoffen schneller zurückfahren. So soll von Anfang 2024 an jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Wie das jedoch genau umgesetzt werden soll, ist noch unklar. Auch eine Förderkulisse fehlt noch.

Auch wenn die Aussichten für uns schwierig sind, steht unsere Genossenschaft aktuell auf finanziell solidem Fundament. Unsere Bilanzsumme von 486 Millionen Euro und ein Jahresüberschuss von zuletzt 9,6 Millionen Euro zeugen davon. Um unsere Mitglieder in diesen herausfordernden Zeiten nicht noch weiter zu belasten, haben wir unsere Wohnwertstufen im Jahr 2023 nicht an die gestiegenen Kosten angepasst. Einmal können wir das verkraften.

Bei denjenigen von Ihnen, die sich im Rahmen ihres Vertreteramts oder als ehrenamtlich Engagierte in unsere Genossenschaft einbringen, bedanken wir uns an dieser Stelle herzlich. In der Zeit multipler Krisen, in der wir heute leben, ist Ihr persönlicher Einsatz vor Ort von besonders wichtiger Bedeutung. Das soziale Miteinander gibt gegenseitig Kraft und Orientierung. Aus dieser Überzeugung heraus kooperieren wir heute und in Zukunft mit Sozialpartnern und legen Fortbildungsprogramme für Ehrenamtliche auf, um gemeinsam mit Ihnen die Nachbarschaften in unseren Quartieren zu stärken. Wir freuen uns, dass wir künftig auch neue Quartiere in den Blick nehmen können, da wir unsere Quartierentwicklung personell weiter verstärkt haben.

Auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und unserem Betriebsrat danken wir herzlich. Die Ergebnisse der derzeit in unseren Wohnanlagen laufenden Mitgliederbefragung zeigen, dass sich der größte Teil unserer Mitglieder sehr wohl bei uns fühlt. Das ist für uns die schönste Bestätigung der geleisteten Arbeit aller bei uns Beschäftigten.

Hamburg, im Juni 2023



Matthias Saß



Thomas Speeth

„Wir wollen auch noch in 30 Jahren auf unserer Erde wohnen“

Bis 2045 will Deutschland klimaneutral sein.

Als Genossenschaft leisten auch wir unseren Beitrag und finden neue Lösungen für eine Klimaneutralität unseres Wohnungsbestands.

Wie weit wir schon sind?

Wir haben unseren neuen Energiemanager Andreas Majeri gefragt.

Herr Majeri, seit 1. Oktober 2022 arbeiten Sie bei unserer Genossenschaft. Wie gefällt es Ihnen bei uns?

Andreas Majeri: Sehr gut. Schon als gelernter Heizungsbauer übernahm ich viele Aufträge für die Genossenschaft, bis ich schließlich von 2008 bis 2017 als Heizungs- und Lüftungsbaumeister bei den Schiffszimmerern angestellt war. Zu dieser Zeit machte ich eine Fortbildung zum Energieberater und geprüften Betriebswirt. Jetzt freue ich mich auf meine neue Herausforderung.

Neben Ihrer Aufgabe als stellvertretender Abteilungsleiter der Haustechnik verantworten Sie das Energiemanagement unserer Genossenschaft. Warum benötigen wir einen Energiemanager?

Andreas Majeri: Durch den großen Energiebedarf sind wir Menschen seit der Industrialisierung für den Ausstoß von immer mehr Kohlenstoffdioxid, kurz CO₂, verantwortlich. Insbesondere der Gebäudesektor ist für rund 30 Prozent der Emissionen in Deutschland verantwortlich. Das liegt neben der benötigten Energie für den Neubau und Abriss von Gebäuden daran, dass private Haushalte viel Energie verbrauchen – zum Beispiel für das Heizen oder die Nutzung von Strom und Warmwasser.

NACH ERSTEN BERECHNUNGEN
BENÖTIGEN WIR BIS 2045 BAULICHE
INVESTITIONEN VON MEHR ALS

**200 MILLIONEN
EURO**



Andreas Majeri auf dem Dach eines unserer Häuser im Quartier Rübenkamp. Dort befindet sich eine Solarthermieanlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung.

Warum ist CO₂ so gefährlich?

Andreas Majeri: CO₂ ist ein so genanntes Treibhausgas, das bei zunehmender Konzentration in der Erdatmosphäre unser Klima erwärmt. Durch den Anstieg der CO₂-Teilchen in der Erdatmosphäre entweicht immer weniger der abgestrahlten Wärme ins Weltall und sammelt sich auf der Erde. Die Folgen auf unsere Umwelt sind enorm: Polkappen und Gletscher schmelzen wesentlich schneller, der Meeresspiegel steigt. Die Abholzung der Regenwälder führt dazu, dass weniger CO₂ aus der Atmosphäre gebunden werden kann.

Was tun Sie als Energiemanager?

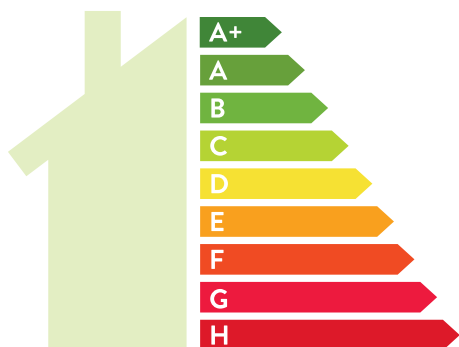
Andreas Majeri: Meine Aufgabe ist es, den gesamten Energiebedarf und –verbrauch unserer Genossenschaft zentral zu ermitteln und daraus gezielt Strategien für die Erreichung der Klimaschutzziele zu erarbeiten. Immer unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit unserer Genossenschaft. Denn wir wollen auch für zukünftige Generationen bezahlbaren Wohnraum schaffen.



**"SEIT 2019
KONNTEN WIR UNSEREN
CO₂-AUSSTOSS NOCH
WEITER SENKEN –
AUF RUND 17 KG CO₂
PRO QUADRATMETER
WOHNFLÄCHE."**

Das Klimaschutzziel der Bundesregierung ist, bis 2045 klimaneutral zu werden und den Ausstoß an Treibhausgasen bis dahin auf null zu reduzieren. Was bedeutet das für unsere Genossenschaft?

Andreas Majeri: In einem ersten Schritt benötigen wir eine CO₂-Ist-Bilanz. Dadurch gewinnen wir eine erste Übersicht über den CO₂-Ausstoß unseres gesamten Wohnungsbestands. Auf dieser Grundlage überprüfe ich den Energiehaushalt jeder Wohnanlage und entwickle einen Maßnahmenkatalog: Wo haben wir welchen Energieverbrauch und was können wir zusätzlich tun, um die Klimaneutralität zu erreichen? Zum Schluss leite ich meine Handlungsempfehlungen inklusive Investitionssummen an die Geschäftsleitung weiter, die über die Durchführung entscheidet.



Wann können unsere Mitglieder mit ersten Klimaschutzmaßnahmen rechnen?

Andreas Majeri: Eine erste Version der Klimastrategie planen wir bis zum Ende des Jahres. Voraussichtlich im Jahr 2025 können wir die ersten Maßnahmen umsetzen. Das Energiemanagement ist ein fortlaufender Prozess. Jedes Jahr verändert sich die Ausgangslage – in einem Jahr haben wir zum Beispiel Wohnanlagen mit einem neuen Energieträger ausgestattet oder Mitglieder sind ausgezogen und der Energieverbrauch in einer Wohnung ändert sich dadurch. Dann aktualisieren wir anhand der neuen Zahlen unsere CO₂-Bilanz.

Von 1999 bis 2019 konnten wir bei der Heizenergie unseren CO₂-Ausstoß von 35 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche deutlich senken – auf 22 kg. Haben wir danach weitere Fortschritte erreicht?

Andreas Majeri: Ja. Seit 2019 konnten wir unseren CO₂-Ausstoß noch weiter senken – auf rund 17 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche.

Was können wir zusätzlich tun?

Andreas Majeri: Bisher lag der Fokus auf den energetischen Modernisierungen, wodurch wir schon bei mehr als 60 Prozent unseres Altbestands den CO₂-Ausstoß reduzieren konnten. Richtig gut sind wir demnach bei der Gebäudehülle, weshalb wir auch zukünftig Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Hinzu kommen Arbeiten im Gebäude. Wir überprüfen die Heiztechnik und bauen erneuerbare Energien weiter aus. Wir planen energieeffiziente Neubauten, integrieren in diese Wärmepumpensysteme und erzeugen regenerativen Strom über Photovoltaik-Anlagen. Darüber hinaus schaffen wir immer mehr Infrastrukturen für Ladesäulen. Nach ersten Berechnungen benötigen wir bis 2045 bauliche Investitionen von mehr als 200 Millionen Euro.

Bis 2030 sollen Wohngebäude die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 mindestens D erreichen. Was bedeutet das?

Andreas Majeri: Ähnlich wie bei Haushaltsgeräten spiegeln die Energieeffizienzklassen den Energieverbrauch von Gebäuden wider. Die Einteilung in die verschiedenen Energieeffizienzklassen erfolgt je nach energetischem Gebäudezustand alphabetisch von A+ bis H. Gebäude der Klasse A+ haben einen sehr geringen Energieverbrauch oder -bedarf, wohingegen Gebäude

der Klasse H einen hohen Energieverbrauch oder -bedarf haben. Die Energieeffizienzklassen E und D liegen im Mittelfeld und sind ein Zwischenziel auf dem Weg zur Erreichung der Klasse A+. Der Großteil unserer Wohnanlagen befindet sich im Bereich der Klasse D und aufwärts. Lediglich 21 unserer Verwaltungseinheiten liegen darunter und sind sanierungsbedürftig. Genau das ist meine Aufgabe: diese Wohnanlagen zu identifizieren und Klimaschutzmaßnahmen zu entwickeln.

Vielen Dank für das Gespräch!



Unser Beitrag zum Klimaschutz

Seit dem Jahr 1999 unser Ziel:
Wir möchten den CO₂-Ausstoß in unseren Wohnanlagen senken.
Wir haben unsere Fortschritte unter die Lupe genommen.

Schon seit 23 Jahren kümmern wir uns darum, die CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestands zu reduzieren. Seitdem konnten wir bereits bei mehr als 60 Prozent unseres Altbestands den Ausstoß bei der Heizenergie deutlich senken: Seit 1999 von rund 35 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche auf 17 kg.



CO₂-Einsparung
-18 kg CO₂/m²

The illustration features a large magnifying glass with a green handle. The lens is focused on a stylized cityscape with various buildings, green trees, and a person kneeling to water plants. A yellow sun is in the upper right, connected by a green line to a green plug-like symbol. The overall color palette is green and yellow, symbolizing sustainability and environmental care.

Was passiert als Nächstes?

Bis Ende 2023 erstellen wir für die Jahre 2021 und 2022 eine CO₂-Ist-Bilanz. Dadurch gewinnen wir eine Übersicht über den CO₂-Ausstoß unseres gesamten Wohnungsbestands. In Zukunft erstellen wir jedes Jahr eine neue CO₂-Ist-Bilanz. Denn der Energieverbrauch einer Wohnung oder Wohnanlage kann sich stets verändern – zum Beispiel durch die Ausstattung mit einem neuen Energieträger oder den Auszug von Mitgliedern.

Bislang bezieht sich unsere CO₂-Bilanz auf die Heizenergie. Zukünftig berücksichtigen wir den gesamten Energiehaushalt, das heißt auch den Verbrauch der Warmwasserversorgung und den verwendeten Allgemeinstrom. Dadurch sind gezielte Klimaschutzmaßnahmen möglich.

Frühzeitige Umstellung der Energieträger

Seit 2003 betreiben wir in Poppenbüttel unterschiedliche Wärmepumpen, die unsere Bewohnerinnen und Bewohner effizient und umweltfreundlich mit Wärme versorgen. Durch diese frühzeitige Umstellung konnten wir wertvolle Erfahrungen sammeln, die uns jetzt helfen. Zukünftig versuchen wir in alle Neubauten, die wir nicht über Fernwärme versorgen, Wärmepumpensysteme zu integrieren. Zur optimalen Stromnutzung kombinieren wir diese mit Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Den aus der Sonnenenergie regenerativ erzeugten Strom wandeln wir dann in regenerative Wärme um.

Wie wir die Sonnenenergie bereits seit den 2000er Jahren nutzen

2000–2020: Aufbau von 30 Solarthermieanlagen auf den Dächern unseres Altbestands zur Unterstützung der Warmwasserversorgung.

Mittlerweile ist der Bedarf an **klimaneutralem Strom** gestiegen. Daher nutzen wir die Dächer unserer Wohnanlagen zukünftig für die Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen:

2021: Erste Fotovoltaik-Wärmepumpenkombination in Sasel, Petunienweg Nord.

Unser primäres Ziel: Jeden Neubau und Altbau nach einer Dachsanierung mit Photovoltaikanlagen auszustatten und die jeweilige Wohnanlage mit dem gewonnenen Strom zu versorgen. Aktuell bestehen bei Mieterstrom jedoch noch gesetzliche Hürden.



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



Unsere Wohnanlage in Steilshoop (Borchertring) haben wir im Jahr 2020 energetisch modernisiert. Die Wohnanlagen in Norderstedt waren schon früher an der Reihe.



Der Großteil unserer Wohnanlagen befindet sich im Bereich der Energieeffizienzklasse D bis A+. Diese Gebäude haben einen sehr geringen bis mittleren Energieverbrauch oder -bedarf. Ähnlich wie bei Haushaltsgeräten spiegeln die Energieeffizienzklassen den Energieverbrauch von Gebäuden wider. Die Einteilung in die verschiedenen Energieeffizienzklassen erfolgt je nach energetischem Gebäudezustand alphabetisch von A+ bis H. Lediglich 21 Verwaltungseinheiten haben einen hohen Energieverbrauch oder -bedarf und sind sanierungsbedürftig. Da einige mit Fernwärme versorgt werden oder unter Denkmalschutz stehen, ist nicht überall eine Modernisierung vorgesehen.

In den folgenden Wohnanlagen mit insgesamt 1.754 Wohnungen haben wir den CO₂-Ausstoß innerhalb von zehn Jahren deutlich reduziert. Insgesamt haben wir dafür rund 48 Millionen Euro investiert.

Lokstedt:

Rimbartweg (2022 – 2024);
202 Wohnungen

Winterhude:

Semperstraße (2021 – 2022);
48 Wohnungen im Denkmalschutz

Steilshoop:

Borchertring (2020); 48 Wohnungen

Langenhorn:

Hans-Schwenkel-Wohnanlage
(2017 – heute); 350 Wohnungen
(bis Jahresende folgen 40)

Norderstedt:

Norderstedt I, Sellmann
(beide 2016 – 2018); 108 Wohnungen

Eilbek:

(2013 – 2016); 607 Wohnungen

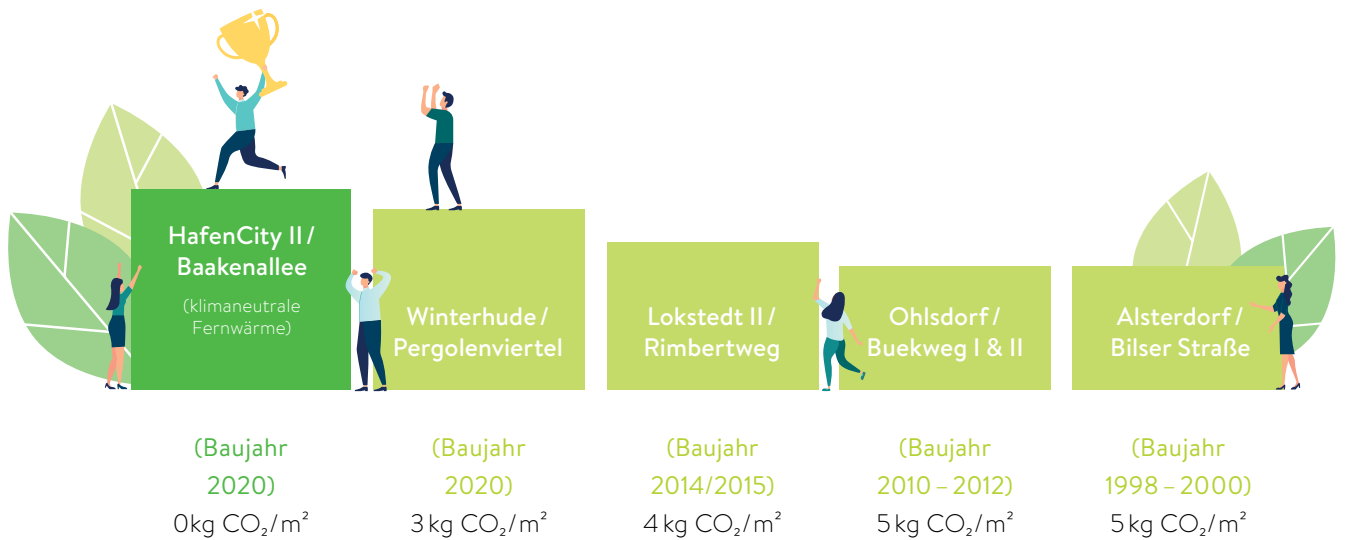
Lohbrügge:

(2012 – 2016); 346 Wohnungen

Stellingen:

Stellingen II (2012 – 2013);
45 Wohnungen

DAS SIND DIE TOP-FÜNF UNSERER WOHNANLAGEN MIT DEM GERINGSTEN CO₂-AUSSTOSS PRO QUADRATMETER WOHNFLÄCHE IM JAHR 2021:



AUSBLICK: WAS PASSIERT IN DEN NÄCHSTEN JAHREN?

- Wir optimieren weiterhin die **Gebäudehülle** und modernisieren unsere Wohnanlagen energetisch, um die CO₂-Emissionen weiter zu senken
- Wir richten unseren Fokus auf **Arbeiten im Gebäude**: Wir verbessern unsere Heiztechnik, stellen unsere Wohnanlagen weiter auf Fernwärme um und bauen erneuerbare Energien weiter aus
- Jedes Jahr erstellen wir eine neue **CO₂-Bilanz**, um stets einen aktuellen Überblick über den gesamten Energieverbrauch unserer Gebäude zu erhalten und gezielte Klimaschutzmaßnahmen für unsere Genossenschaft zu entwickeln

Zusätzlich zum normalen Instandhaltungsaufwand rechnen wir mit einem voraussichtlichen Investitionsvolumen von rund 200 Millionen Euro bis zum Jahr 2045.



BAR ST. GEORGE

RESTAURANTE VASCO DAGAMA

Stop

Blue arrow sign

Red X sign

Bicycle sign

Free sign

Signs: No parking, No loading/unloading, No delivery, No advertising

Wohnen im Herzen von St. Georg: Unsere historische Wohnanlage in der Langen Reihe

Unweit des Hamburger Hauptbahnhofs liegt das traditionsreiche Szeneviertel St. Georg. Auf seinen 1,8 Quadratkilometern beheimatet das Viertel eine bunte und lebendige Mischung kultureller Vielfalt, weshalb dieses sowohl bei Touristen als auch Einheimischen sehr beliebt ist.

Hinzu kommt die zentrale Lage am Verkehrsknotenpunkt Hamburgs und die Nähe zum Alsterufer. In St. Georg befinden sich sieben Wohnanlagen unserer Genossenschaft. Unter anderem in der Langen Reihe, der Hauptstraße des Viertels. Als Shopping- und Restaurantmeile bietet sie ein besonderes Flair.



Eindrucksvoll: Die Schmuckfiguren an der Gründerzeitfassade

Unsere Wohnanlage mit den Hausnummern 65b und 67 umfasst 18 Wohnungen und zwei Läden. Die zur Straße gelegene Hausnummer 67 mit dem bekannten portugiesischen Restaurant Vasco da Gama gehört mit zu unseren ältesten Gebäuden. Es wurde 1879 erbaut. Mit den beiden Nachbarhäusern Nummer 69 (Hinterhaus) und 71 (dem Geburtshaus von Hans Albers) bildet es ein Ensemble, das unter Denkmalschutz steht. Besonders faszinierend ist die eindrucksvolle Gründerzeitfassade mit den auffällenden Schmuckfiguren. Touristen und Einheimische fotografieren gerne die aufwendig verarbeitete, hölzerne Eingangstür der Hausnummer 67. Dahinter finden Sie ein antikes Treppenhaus in der Kunstgattung des Jugendstils. Versteckt hinter der schillernden Fassade des Vorderhauses liegt das Hinterhaus mit der Nummer 65b. Seine Geschichte reicht ebenfalls zurück bis ins 19. Jahrhundert. Anders als das Vorderhaus hat es die Zeit aber nicht unbeschadet überdauert.



Das Eingangsportal mit seinen historischen Elementen wurde wiederhergestellt.

Die Entstehung unserer Wohnanlage

Der Bau des Gebäudekomplexes geht auf den Mauermeister J.C.C. Holtz zurück, der auch die Bauplanung übernahm. Das Vorderhaus erhielt zunächst die Hausnummer 44. Im Hof entstanden zwei rechtwinklig verbundene Hinterhäuser: 44a und 44b. Mitte der 1890er Jahre änderte sich die Nummernfolge der Langen Reihe. Das Vorderhaus erhielt seine heutige Hausnummer 67, die Gebäude im Hof die Nummern 65a und 65b.

In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wechselte das Grundstück mehrfach seinen Besitzer. Die bauliche Grundstruktur des Komplexes blieb jedoch im Wesentlichen erhalten. Das änderte sich während des Zweiten Weltkriegs: Die Hinterhäuser erlitten beträchtliche Schäden. Der verbindende Teil der beiden Gebäude musste abgerissen werden. Neue Außenwände entstanden und die beiden Treppenhäuser wurden neu errichtet. Auch im Vorderhaus wurde gebaut: Aufgrund akuter Wohnungsnot errichtete der damalige Besitzer hier drei zusätzliche Dachgeschosswohnungen.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

In der zweiten Hälfte der 1970er Jahre kauften wir das Grundstück. In dieser Zeit beteiligten wir uns aktiv an den Hamburger Plänen zur Stadterneuerung: Innenstädtische Gebiete sollten wiederbelebt und hiesige Wohn- und Umweltbedingungen verbessert werden. Im Zuge dessen erwarben wir mehrere bebaute Grundstücke in St. Georg, um sie zu modernisieren. Die historische Bausubstanz wollten wir dabei möglichst erhalten.

Bei den Bauten in der Langen Reihe war dieses Vorgehen problematisch. Finanzmittel zur Sanierung des Vorderhauses bewilligte uns die Behörde unter einer Bedingung: Wir sollten das marode Gebäude mit der Hausnummer 65a abreißen. Der zuständige Stadtplanungsausschuss war anderer Meinung: In Anbetracht der Wohnungsnot sollte das Gebäude vorläufig erhalten bleiben, erst später dürfe über dessen Zukunft entschieden



Die Lange Reihe 67 gehört mit zu unseren ältesten Gebäuden. Wir haben mehr als 2 Millionen Euro für die denkmalgerechte Restaurierung des Gebäudes ausgegeben.

werden. Intensive Diskussionen und Debatten folgten. Zahlreiche Gremien beschäftigten sich mit den Vorgängen. Wir schlugen einen Neubau auf der freien Fläche zwischen 65a und 65b – in der sogenannten „Bombenlücke“ – vor. Auch dieses Vorhaben kam nicht voran. Stattdessen erhielten wir Ende 1983 eine Abrissgenehmigung für die fünf Wohneinheiten in der Langen Reihe 65a. Im Folgejahr begannen wir mit der Modernisierung des Hauses 65b. Das Vorderhaus hatten wir bereits zuvor modernisiert. Anschließend gestalteten wir den inzwischen entkernten Innenhof um.

Diese Episode liegt nun schon 40 Jahre zurück. Eine „Verjüngungskur“ war längst überfällig: In den vergangenen Jahren haben wir Eingangsportal und Jugendstil-Treppenhaus des Vorderhauses mit ihren historischen Elementen wiederhergestellt. Außerdem sorgten wir für die Erneuerung der Fenster, die Instandsetzung von Dach und Balkonen (das Hinterhaus verfügt über keine Balkone) und restaurierten die hofseitige Fassade. Im Jahr 2022 haben wir uns dem Tordurchgang und der Vorderfront gewidmet, bei dieser Gelegenheit auch gleich die dortigen Holzfenster erneuert, die Giebelwand gedämmt und die Figuren an der Außenwand restauriert. Insgesamt haben wir mehr als 2 Millionen Euro in die Restaurierung des denkmalgeschützten Gebäudes investiert.

Für das denkmalgeschützte Gebäude Lange Reihe 67 haben wir uns für den „Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege 2023“ beworben.

Wir haben uns sehr darüber gefreut, dass wir von der Vorjury in die engere Wahl genommen wurden und unser Gebäude Ende Mai von der Hauptjury besichtigt worden ist. Derzeit erwarten wir voller Spannung das finale Ergebnis.



Wir haben uns für den Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege 2023 beworben und erwarten derzeit das Ergebnis.

BERICHT DES VORSTANDS

über das Geschäftsjahr 2022

Wohnungsmarkt in Hamburg

Hamburger Bevölkerungsstruktur

Hamburg wächst. Mit 1.853.935 erreichte die Zahl der in Hamburg lebenden Menschen Ende 2021 den höchsten Stand seit 1965. Damals gab es 1.854.361 Hanseatinnen und Hanseaten. Die Zunahme der Bevölkerung resultiert daraus, dass mehr Menschen geboren wurden, als starben: 21.018 Kinder kamen 2021 zur Welt, 18.845 Bürgerinnen und Bürger verstarben.

Das Statistikamt Nord erwartet, dass sich das Bevölkerungswachstum auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzt und im Jahr 2031 erstmals die Grenze von zwei Millionen Menschen übertrifft.

Der Anteil der deutschen Bevölkerung in Hamburg sank zwischen Ende 2020 und 2021 um 6.621 auf 1.534.008 Menschen. Dagegen stieg die Zahl der aus dem Ausland zugezogenen Menschen um 8.078 auf 319.927 Bürgerinnen und Bürger. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung betrug damit 17,3 Prozent.

Seit Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine sind bis Anfang Januar 2023 über eine Million Menschen aus der Ukraine nach Deutschland geflohen, 42.495 Personen wurden in Hamburg registriert. Davon sind 4.678 Personen in andere Bundesländer verteilt worden.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,3 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,7 Jahren. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter bis 2040 auf 135.000 Personen wachsen.

Ende 2021 lebten in 18,1 Prozent der 1.042.446 Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren. Rund ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg mit 54,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben. Im Durchschnitt nimmt jeder

Einwohner eine Wohnfläche von 39,4 Quadratmetern in Anspruch. Das sind 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2021 gab es in Hamburg 983.891 Wohnungen in 257.565 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal von 76,2 auf 76,3 Quadratmeter pro Wohneinheit.

Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Mit knapp 24 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 42,1 Prozent, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen lag Ende des Jahres 2021 bei 77.869 Wohnungen. Das entspricht 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.546 Wohnungen und damit 25,1 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

In den 2000er-Jahren sind in Hamburg zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 bis einschließlich 2022 insgesamt Baugenehmigungen für 126.818 Wohnungen erteilt.

Der Neubaubedarf bleibt hoch. Wesentliche Gründe sind der Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas sowie der Ukraine, die eher noch zunehmende Zahl von Singlehaushalten und der Wunsch nach größeren Wohnungen in innenstadtnahen Vierteln.

Im Jahr 2021 sind in Hamburg 7.836 neue Wohnungen fertig gestellt worden. Das sind 30,5 Prozent weniger als im Vorjahr. Die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen sank im Vergleich zum Jahr 2020 leicht von 76,3 auf 75,5 Quadratmeter.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen laut Hamburger Mietenspiegel 2021 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 9,29 Euro pro Quadratmeter. Die Netto-Kaltmieten sind damit im Vergleich zum Mietenspiegel 2019 im Schnitt um insgesamt 0,63 Euro pro Quadratmeter bzw. 7,3 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 3,65 Prozent. Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel.

Im 3. Quartal 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg dem Statistikportal „Statista“ zufolge bei etwa 12,09 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Miete bei Neuvermietung der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. lag im Vergleich dazu Anfang 2022 bei 7,85 Euro pro Quadratmeter.

Bündnis für das Wohnen

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg hat das Ziel, dass jährlich 10.000 Wohnungen genehmigt werden. So soll dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum in Hamburg geschaffen werden. Jedoch sorgen hohe Energiekosten und Baupreise sowie die im Herbst des vergangenen Jahres getroffene Entscheidung der Stadt Hamburg, Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts zu vergeben dafür, dass es eher zu einem Rückgang der Wohnungsbauzahlen kommen wird.

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2022 wurden Genehmigungen für 126.818 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2021 rund 85.000 Wohnungen.

Außerdem wurden Förderzusagen für mehr als 30.000 geförderte Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen. Bis einschließlich 2021 wurden über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt. Die Stadt Hamburg hat nun festgelegt, dass für 1.000 jährlich neu zu bauende Wohnungen eine 100-jährige Mietpreisbindung auf einem Niveau unterhalb des Mittelwertes des Mietenspiegels gilt.

Unter diesen genannten Rahmenbedingungen ist für die Schiffszimmerer-Genossenschaft der Neubau bezahlbarer Wohnungen auf städtischem Grund und Boden nicht mehr möglich. Wir werden den Fokus zukünftig auf unseren Bestand richten. Auf unseren eigenen Grundstücken besteht teilweise noch die Möglichkeit zur Nachverdichtung.

CO₂-Emissionen Verursacherbilanz

Gegenüber dem Jahr 2019 sind die CO₂-Emissionen im Jahr 2020 um 10,4 Prozent von 15.088 Tsd. Tonnen auf 13.515 Tsd. Tonnen zurückgegangen. Damit verzeichnet Hamburg im Vergleich zur bundesweiten Entwicklung einen etwas stärkeren Rückgang. Der geht zu einem noch nicht näher zu erläuternden Anteil auf Effekte der Corona-Pandemie zurück und lässt sich daher noch nicht bewerten.

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

Einen ausführlichen Bericht über die allgemeine wirtschaftliche Lage Deutschlands im vergangenen Jahr finden Sie im Lagebericht auf Seite 43.

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2023



* Vorjahreszahlen in Klammern

Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Hartz IV“) per 01.01.2023



* Vorjahreszahlen in Klammern

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

Unsere Mitglieder

Gelebte Solidarität

In unseren Wohnanlagen gibt es derzeit insgesamt 9.079 Wohnungen. Durch ihren Eintritt in die Genossenschaft sind unsere Mitglieder mehr als nur Mieter: Sie sind Miteigentümer mit einem Wohnrecht auf Lebenszeit und können für Ideen werben. Mit ihrem Mitbestimmungsrecht wählen sie die Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft. Diese wählen wiederum den Aufsichtsrat, der den für das operative Geschäft verantwortlichen Vorstand bestellt.

Unsere Mitglieder gestalten ihr Wohnumfeld aktiv mit: Sie engagieren sich für soziale Aktivitäten, organisieren freiwillig Kaffeestuben, Kochkurse, Ausflüge und Sommerfeste. Viele setzen sich tatkräftig für ihre Nachbarinnen und Nachbarn ein und damit für ein lebenswertes, gemeinsames Wohnen.

Genossenschaftliches Wohnen steht für ein solidarisches Miteinander und wird bei uns seit knapp 148 Jahren gelebt. Damals wie heute ist unser Ziel, sicheren und attraktiven Wohn- und Lebensraum zu fairen Konditionen zu ermöglichen. Aktuelle Wohnungsmarktprobleme zeigen, wie unverzichtbar das Genossenschaftsmodell mit seinen starken Gemeinschaften ist.

Angebote und Aktivitäten – Mitmachen, Ausprobieren, Weiterbilden

Nach den coronabedingten Einschränkungen in den vergangenen Jahren konnten wir 2022 endlich wieder neue und liebgewonnene Aktivitäten anbieten.

Seit März 2022 fährt ein Kleinbus unsere Mitglieder im Quartier Langenhorn wieder regelmäßig zum Langenhorner Wochenmarkt. Wegen der Pandemie mussten die Einkaufsfahrten, die wir seit 2017 anbieten, pausieren.

Seit man wieder gemeinsam singen darf, freut sich der Chor „Aus der Puste“ in der Bramfelder Straße 9 über neue Mitglieder. Chorleiterin Pernille Sieprath probt jeden Mittwoch mit Interessierten und zeigt, wie man den eigenen Atem auch in alltäglichen Situationen besser nutzen kann. Singen macht Spaß, stärkt die Lungen und steigert die körperliche Fitness.

Apropos Fitness: Im Rahmen eines Testprojekts bieten wir unseren Mitgliedern im Rübenkamp seit Ende April 2022 eine umweltfreundliche Alternative zum Auto. Mit E-Lastenrädern eines Darmstädter Start-up-Unternehmens können sie Kleinmöbel, Getränke und Farbeimer emissionsarm befördern. In den acht Monaten des Jahres 2022 waren die Räder über 300-mal im Einsatz, überwiegend in den Sommermonaten von Juni bis August. Hier besteht noch viel Spielraum nach oben. Wir rühren weiter die Werbetrommel und beobachten die Entwicklung, bevor wir das Angebot verlängern oder auf andere Wohnanlagen ausweiten.

Auch die Jüngsten kommen bei uns nicht zu kurz. Für sie fanden zwei besondere Veranstaltungen statt: Rund 20 Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder genossen während der Hamburger Sommerferien die Kinderfreizeit im Zeltlager Adlerhorst. Ob Nachtwanderung, Lagerfeuer oder gemeinsame Sportaktivitäten: Für die sieben- bis zwölfjährigen Mädchen und Jungen war diese Woche ein ganz besonderes Abenteuer.

Leuchtende Augen bei Jung und Alt gab es beim Weihnachtsmärchen "Schneewittchen" im Ernst-Deutsch-Theater. Fast 700 Theaterfans haben wieder das Angebot genutzt und für ausverkaufte Ränge gesorgt.

Da sie so gut ankommen, werden wir beide Angebote auch im Jahr 2023 gerne wiederholen.

Die Förderung engagierter Bewohnerinnen und Bewohner ist uns eine Herzensangelegenheit und in unserer Satzung festgelegt. In Workshops und Vorträgen vermittelten Experten im Jahr 2022 praxisnahes Know-how, wertvolle Tipps und spannende Informationen zu ganz unterschiedlichen Themen, unter anderem: Was zeichnet Architektur und Baustil der Schiffszimmerer aus? Wie gehe ich mit Krisen um? Welche Angebote können wir unseren Mitgliedern gegen Einsamkeit machen und wie können wir einsame Nachbarn wieder in die Gemeinschaft integrieren? Die Kurse bieten neben der Wissensvermittlung die Möglichkeit, sich in ungezwungener Atmosphäre gegenseitig kennenzulernen und auszutauschen. Ein Workshop richtete sich an Menschen am Ende ihres Arbeitslebens. Auf den wohlverdienten Ruhestand freuen sich viele unserer Bewohnerinnen und Bewohner, nicht alle sind gut darauf vorbereitet. Es gab wertvolle Tipps und Hinweise, wie der Übergang in die neue Lebensphase gelingt.

Kooperationen für ein lebenswertes Miteinander

Solidarisch leben bedeutet, niemanden auszuschließen. Wir möchten unseren Mitgliedern ein generationengerechtes Zuhause bieten, in dem es sich selbstbestimmt leben lässt. Darum kümmern wir uns gemeinsam mit Sozialpartnern und nehmen dabei auch das Wohnumfeld mit ins Visier.

In Kooperation mit unseren Sozialpartnern bieten wir Wohnformen für Mitglieder mit kognitiven oder körperlichen Einschränkungen an. Wir unterstützen hilfs- und pflegebedürftige Bewohnerinnen und Bewohner durch ambulante Dienstleister. So können sie unterstützt von Angehörigen und Pflegediensten weitgehend selbstbestimmt in ihren Wohnungen leben.

Eine wichtige Rolle bei der Weiterentwicklung unseres Wohn- und Lebensraums spielen die Quartiersentwickler. Sie sind von unseren Sozialpartnern vor Ort eingesetzte kompetente Ansprechpartner für Ideen, Wünsche und Anliegen unserer Mitglieder.

Drei neue Quartiersentwickler sind hinzugekommen und freuen sich auf anregende Gespräche. Seit April 2022 ist Peter Hölzerkopf in Langenhorn und inzwischen auch in Ohlsdorf tätig, am Treffpunkt Saselberg bieten Kristina Arischeh und Frauke Laufer seit August 2022 regelmäßig Sprechstunden an. Schon etwas länger ist Caroline Bolte dabei, die im Quartier Spannskamp ihren Sitz hat. Alle vier setzen sich für die Quartiersentwicklungen ein und für eine lebendige, lebenswerte Nachbarschaft.

Um alle Mitglieder – unabhängig von ihrem Wohnort – in herausfordernden Lebenssituationen noch besser unterstützen zu können, haben wir unsere Zusammenarbeit mit dem Diakonischen Werk in Pandemie-Zeiten erweitert. Zu zahlreichen sozialen Themen bietet das Diakonie-Hilfswerk vertrauliche Beratung und Hilfestellung an. Damit fördern wir die Hilfe zur Selbsthilfe, ein wesentliches Prinzip genossenschaftlicher Organisationen.

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2022	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2022	14.893	304.838
Zugänge 2022		
a) durch Aufnahme	271	3.931
b) durch Übertragung	53	859
c) durch weitere Anteile	0	1.595
	324	6.385
Abgänge 2022		
a) durch Kündigung	95	1.516
b) durch Übertragung (davon verstorben 15)	54	859
c) durch Ausschluss	3	21
d) durch Tod im Geschäftsjahr	131	3.120
e) durch Tod in früheren Jahren	33	494
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	1.367
	316	7.377
Veränderungen	8	-992
Stand am 01.01.2023	14.901	304.846

GESCHÄFTSGUTHABENENTWICKLUNG 2022

Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2022		45.714.093,60 €
Abgang früherer Jahre	74.144,17 €	
Abgang durch Übertragung	131.237,24 €	
Weitere Abgänge durch Kündigung, Tod etc.	1.101.594,47 €	
Abgang per 31.12.2022		-1.306.975,88 €
Zugang 2022		1.163.114,34 €
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2023		45.570.232,06 €

Unsere Vertreterinnen und Vertreter

Demokratisches Mitspracherecht

In jedem Wahlbezirk unserer Genossenschaft wählen die Mitglieder ihre ehrenamtlichen Vertreterinnen und Vertreter. Auf fünfzig Mitglieder in einem Wahlbezirk kommen ein Vertreter und ein Ersatzvertreter. Die jährliche Vertreterversammlung ist so etwas wie das Parlament der Genossenschaft und neben Aufsichtsrat und Vorstand eines von drei Organen unseres Unternehmens.

Am 2. Juni 2022 trafen sich 105 Vertreterinnen und Vertreter auf der ordentlichen Vertreterversammlung im Elysée Hotel und beschlossen unter anderem die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent.

Insgesamt gibt es derzeit 199 Vertreter sowie 49 Ersatzvertreter.

Ergänzungswahl

Im Herbst 2021 haben wir 81 Neubauwohnungen im Rübenkamp an unsere Mitglieder übergeben. Im April 2022 fanden dort die Ergänzungswahlen zur aktuellen Vertreterversammlung statt. Gewählt wurden ein Vertreter und ein Ersatzvertreter. Die Wahlbeteiligung war mit 50 Prozent überdurchschnittlich hoch. Ergänzungswahlen werden immer dann durchgeführt, wenn in eine neu erbaute Wohnanlage mindestens fünfzig Mitglieder einziehen und die nächste turnusmäßige Vertreterwahl noch mindestens 15 Monate in der Zukunft liegt.

Workshop „Wohnen bei den Schiffszimmerern“

Unser Ziel ist es, die Wohnsituation unserer Mitglieder permanent weiter zu verbessern. In einem Workshop mit Vertreterinnen und Vertretern wollten wir herausfinden, welche Bedürfnisse verschiedene Mitglieder haben. Wie stellen sich junge Erwachsene mit der ersten eigenen Wohnung, Seniorinnen und Senioren oder Familien und Alleinerziehende mit Kindern das Wohnen bei den Schiffszimmerern vor? Welche Wünsche haben Singles und Paare ohne Kinder oder Menschen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen? Entstanden ist eine Liste mit vielen interessanten Vorschlägen. Die Ideen reichten von Mehrgenerationenhäusern und Carsharing über Angebote zum Gedächtnistraining und Musizieren bis zur Einrichtung eines Internetcafés. Alle Ergebnisse schauen wir uns genau an und prüfen, was in welchen Quartieren umsetzbar ist. Über Projekte, die aus dem Workshop entstehen, informieren wir unsere Mitglieder per Rundschreiben.

Im Rahmen des Workshops ist außerdem eine Übersicht entstanden, in der wir alle bereits vorhandenen Angebote in unseren Quartieren für die einzelnen Altersgruppen zusammengefasst haben. Die Vielzahl der Möglichkeiten hat die Workshop-Teilnehmer selbst überrascht.

Unterstützen, informieren, fortbilden

Wenn sich unsere Vertreterinnen und Vertreter an die Mitglieder in ihrer Nachbarschaft wenden, stehen ihnen Kommunikationsmittel mit einem eigenen Logo zur Verfügung. Dieses haben wir 2022 modernisiert, ebenso das Layout für Einladungen und Briefe. Alle Vorlagen sind auf unserer Webseite abrufbar.

In ihren eigenen Wohnanlagen kennen sich unsere Vertreterinnen und Vertreter gut aus. Umso größer ist das Interesse, den Horizont zu erweitern und einen Blick in andere Quartiere zu werfen. Bei zwei Vertreter-Rundfahrten lieferten unsere Mitarbeitenden interessante Einblicke und viele Hintergrundinformationen vor Ort.

Die Touren führten per Bus zu unseren Gebäuden in Ohlsdorf, im Pergolenviertel, in der HafenCity sowie in Sasel und Langenhorn. Ein gemeinsames Frühstück und Mittagessen rundeten den gut besuchten Ausflug ab.

Im April 2022 kamen alle Vertreter und Ersatzvertreter im Vorfeld der Vertreterversammlung im Q21 in Barmbek zusammen. Bei dem Treffen referierte Dr. Kai Mediger vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. darüber, was die von der Bundesregierung beschlossene Novelle der Heizkostenverordnung für unsere Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet. Nach dem offiziellen Teil tauschten sich die Teilnehmer in entspannter Runde aus.

Unser Vorstand und Aufsichtsrat

Unser Vorstand Matthias Saß wurde im November 2022 auf einer Mitgliederversammlung zum neuen Vorsitzenden des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. gewählt. Der Verein bündelt die Aktivitäten von 30 Mitgliedsgenossenschaften in der Hansestadt. Gemeinsam bieten sie rund 135.000 Wohnungen für mehr als 230.000 Hamburger Bürgerinnen und Bürger an. Als Vorsitzender des Vereins vertritt Matthias Saß die Interessen der Mitgliedsgenossenschaften nach außen und spricht mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Medien.

In seiner neuen Funktion äußerte sich Matthias Saß Ende 2022 gegenüber der Presse kritisch über die Entscheidung des rot-grünen Hamburger Senats. Es ist geplant, städtische Grundstücke künftig nur noch auf dem Weg des Erbbaurechts zu vergeben, also nicht mehr zu verkaufen. Darüber hinaus verpflichtete sich die Stadt, für 1.000 jährlich neu zu bauende Wohnungen eine 100-jährige Mietpreisbindung auf einem Niveau unterhalb des Mittelwertes des Hamburger Mietenspiegels festzulegen. Angesichts des hohen Wohnungsbedarfs sind diese Rahmenbedingungen aus Sicht der Genossenschaften nicht zielführend. Der Bau bezahlbarer Wohnungen wird dadurch auf absehbare Zeit stark behindert. Genossenschaften bauen für Generationen, sie investieren in den Erhalt ihrer Wohnanlagen und sichern den sozialen Frieden in den Quartieren. Daher lohnt sich der Bau nur auf eigenen Grundstücken. Eine 100-jährige Mietpreisbindung ist für Genossenschaften nicht umsetzbar. Mit einer solchen Verpflichtung verstoßen wir gegen die Grundsätze einer ordentlichen Geschäftsführung.

Wirtschaftlich solide Entwicklung

Unsere Bilanzsumme von 486 Mio. Euro und die erneut gestiegene Eigenkapitalquote von nun 28,2 Prozent zeugen von einer soliden wirtschaftlichen Entwicklung. Rund 25 Millionen Euro haben wir in die Instandhaltung und energetische Modernisierung unserer Objekte investiert. Knapp 14,5 Mio. Euro flossen in unsere aktuellen Neubauten. Infolge der sehr hohen Nachfrage nach attraktivem Lebens- und Wohnraum gibt es keine nachfragebedingten Leerstände.

Initiative für den Klimaschutz

Im Jahr 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Als großes Wohnungsbauunternehmen müssen wir bis dahin Tausende Tonnen von CO₂ einsparen. Mithilfe energetischer Modernisierungen reduzieren wir unseren CO₂-Ausstoß bereits Jahr für Jahr. Doch es bedarf noch mehr. Für unsere Klimastrategie haben wir daher einen weiteren Schritt beschlossen und sind im vergangenen Jahr der Initiative Wohnen. 2050 e. V. beigetreten. Die Initiative wurde im Jahr 2020 gegründet und ist ein Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen zur Erreichung der Klimaziele. Mit über 190 Partnern arbeiten wir gemeinsam an Lösungen und Finanzierungsstrategien für eine klimaneutrale Zukunft.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität kommen neue Themen auf unsere Organisation zu. Wir haben intern die nötigen Ressourcen aufgebaut und einen erfahrenen Energiemanager eingestellt. Seine Aufgabe ist es zunächst, die Energiedaten all unserer Wohnanlagen zu sammeln und bis Ende 2023 eine CO₂-Ausgangsbilanz zu erstellen. Daraus leiten wir einen Investitions- und Maßnahmenplan ab. Schon heute ist absehbar, dass wir die geforderten Ziele nur mit enormen finanziellen Anstrengungen erreichen.

Mit Elektromobilität emissionsfrei unterwegs

Um den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren, prüfen wir den Ausbau von Elektromobilität in unseren Anlagen. Zur Bedarfsermittlung haben wir im Jahr 2021 eine Umfrage unter Eintausend unserer Stellplatznutzerinnen und -nutzer durchgeführt. Wir wollten wissen, wie viele unserer Mitglieder mittelfristig planen, ein E-Auto anzuschaffen. Das Ergebnis: In den nächsten fünf Jahren müssen wir in unseren Tiefgaragen 15 Prozent der Stellplätze mit E-Ladestationen ausrüsten. Gemeinsam mit einem Ingenieurbüro haben wir ein Konzept zur Erstellung einer entsprechenden Infrastruktur für unseren gesamten Tiefgaragenbestand erarbeitet. Die Umsetzung klimafreundlicher Projekte ist richtig und wichtig, sie erfordert aber auch ein hohes Investment. Da die Installation eines neuen Hausanschlusses mehrere Zehntausend Euro pro Tiefgarage kostet, wollen wir diese Investition durch ein intelligentes Lastmanagement vermeiden. Nachdem die Ladesäulen errichtet sind, müssen sie regelmäßig gewartet werden. Auch neue Nutzer müssen jeweils integriert werden.

Bei kürzeren Wegen ist es am umweltfreundlichsten, das Auto stehen zu lassen. Seit April 2022 steht unseren Mitgliedern im Quartier Rübenkamp eine emissionsfreie Alternative zum Auto zur Verfügung. Vor unserem Quartierstreff befinden sich zwei E-Lastenräder, die alle Interessierten rund um die Uhr über eine App ausleihen können. Geladen werden die Räder kontaktlos per Induktion an der Station. Mit den Rädern können Lasten bis 70 kg befördert werden.

Aufsichtsratswahlen

In jedem Jahr finden Aufsichtsratswahlen statt, bei denen drei Mitglieder des Aufsichtsrats für die Dauer von drei Jahren entweder neu gewählt oder wiedergewählt werden. Die drei Aufsichtsratsmitglieder Arne Brüggmann, Birgit Wahrenburg-Jähnke und Anita Winkler-Bondartschuk wurden 2022 wiedergewählt. Direkt im Anschluss an die Vertreterversammlung konstituierte sich das Aufsichtsratsgremium und ernannte Arne Brüggmann erneut zum Vorsitzenden. Meike Grimm ist Schriftführerin. Sprecherin des Prüfungsausschusses ist Anita Winkler-Bondartschuk, Sprecher des Ausschusses für Bau, Technik und Nachhaltigkeit ist Dirk Burmester. Dierk Vietheer ist Sprecher des Ausschusses für Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten.

Hohe Besuche am Spannskamp

Welchen wichtigen Beitrag Wohnungsgenossenschaften dazu leisten, bis ins hohe Alter selbstbestimmt zu leben, davon konnte sich im August 2022 Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher beim Besuch unserer Wohnanlage am Spannskamp überzeugen. Nach einem Gespräch mit Dr. Tschentscher über aktuelle wohnungspolitische Themen stellten unsere Vorstände Matthias Saß und Thomas Speeth zusammen mit dem Diakonischen Werk Hamburg und der Martha Stiftung unser gemeinsames Konzept „MehrQuartier“ vor.



"MehrQuartier" ist unsere ganzheitliche Quartiersentwicklung. Sie basiert auf den vier Bausteinen Barrierearmut, ambulante Versorgungsdienste, Infrastruktur im öffentlichen Raum und freiwilliges Engagement. Die Martha Stiftung betreibt seit dem Jahr 2019 die von Schiffszimmerern und Diakonischem Werk konzipierte und von der Sozialbehörde geförderten Wohnprojekte: eine Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen, eine Mehr-Generationen-Wohngemeinschaft für körperlich eingeschränkte Menschen sowie eine Pflegewohnung auf Zeit. Im Rahmen einer Nachverdichtung im Quartier sind auch drei barrierearme und zur Hälfte öffentlich geförderte Mehrfamilienhäuser entstanden. Ein großer Gemeinschaftsraum für alle Mitglieder und eine Quartierskoordinatorin des Diakonischen Werks vor Ort vervollständigen den inklusiven Ansatz von „MehrQuartier“.

Unsere Wohnanlage am Spannskamp war auch Ziel von Ulrich Lilie, dem Präsidenten der Diakonie Deutschland, der auf einer längeren Reise Einrichtungen aufsuchte, die sich mit dem Thema Einsamkeit beschäftigen. Gemeinsam mit Landespastor Dirk Ahrens besuchte er im August 2022 die Bewohnerinnen und Bewohner der Demenz-WG sowie das Erzählcafé. Alle zwei Wochen werden hier zum Teil sehr persönliche Texte und Gedichte mitgebracht und diskutiert.

Gesellschaft braucht Genossenschaft

„Nicht mit uns!“ Dieser Leitsatz in großen Lettern war das Herzstück einer aufmerksamkeitsstarken Plakataktion des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. Anlass war der Internationale Tag der Genossenschaften am 2. Juli 2022. Die bunten Plakate in der Hansestadt hatten eine klare Botschaft für die politischen Vertreter der Stadt. „Nicht mit uns!“ macht doppeldeutig klar, dass sich der private Wohnungsmarkt immer weniger an den Bedürfnissen der Menschen orientiert. Während für viele Wohnungsbauunternehmen die Gewinnmaximierung im Vordergrund steht, orientieren sich Genossenschaften an sozialen Werten und dem Gemeinwohl ihrer Mitglieder. Ihr Ziel sind dauerhaft bezahlbarer Wohnraum sowie ein solidarisches Miteinander. Die Zahlen sprechen für sich: In der Hansestadt liegen die Nutzungsgebühren der Hamburger Genossenschaftswohnungen circa 24 Prozent unter dem Hamburger Mietenspiegel.

Der Internationale Genossenschaftstag wird seit 1923 am ersten Samstag im Juli gefeiert. Wie relevant die auf demokratischer Teilhabe basierende Unternehmensform ist, zeigt die Aufnahme der Genossenschaftsidee in die Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit 2016 durch die UNESCO.



Zweimal 100 Jahre und eine Verlängerung

Im Jahr 2022 haben gleich zwei denkmalgeschützte Wohnanlagen ihr stolzes 100-jähriges Jubiläum gefeiert: Zum einen die nach den Plänen des Architekten und Stadtplaners Fritz Schumacher errichtete Backsteinanlage Dulsberg mit 540 Wohnungen, zum anderen die Wohnanlage Martin-Luther-Straße, in der sich von 1923 bis 1943 unsere Geschäftsstelle befand.

Heute haben wir dort insgesamt 50 Wohnungen.

Im Dulsberg freuen wir uns über eine weitere positive Nachricht: Die Ende 2022 ausgelaufene öffentliche Förderung sowie die Preis- und Belegbindung von 163 der insgesamt 540 Wohnungen verlängert sich um zehn Jahre bis zum 31. Dezember 2032. Diese Vereinbarung ist uns in Absprache mit der Investitions- und Förderbank Hamburg im vergangenen Jahr gelungen.

Technisch gucken wir nach vorn

Digitalisierung ist ein großes Wort. Sie bezeichnet den Wandlungsprozess hin zu schnelleren, effizienteren und schlankeren Prozessen. Auch unsere Verwaltung setzt auf moderne Technologien. Seit der Pandemie sind unsere Mitarbeitenden

technisch so ausgestattet, dass sie von zu Hause arbeiten und auf alle wichtigen Daten zugreifen können. Neue Technologien möchten wir nutzen, um künftig noch intensiver mit unseren Bewohnerinnen und Bewohnern kommunizieren und sie noch zügiger informieren zu können. Im ersten Schritt möchten wir von ihnen wissen, welche Informationswege sie sich künftig von uns wünschen. Möchten sie ein Mitgliederportal, in das sie sich über unsere Website einloggen können? Oder eine Mieter-App für das Handy?

Im Jahr 2022 haben wir alle Vorbereitung zu einer umfangreichen Mitgliederbefragung getroffen, die im Januar 2023 bereits erfolgsversprechend gestartet ist. Wir wollen von unseren Mitgliedern erfahren, was ihnen bei den Schiffszimmerern gefällt und wo und wie wir unseren Service verbessern können. Pro Quartal befragen wir jeweils ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner. Wir sind sehr gespannt auf ihre Meinung.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Mitarbeiterstruktur

2022 waren bei uns insgesamt 113 festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Vollzeit (95) und Teilzeit (18) beschäftigt. Das Durchschnittsalter zum Stichtag 31.12.2022 betrug 48 Jahre. Die Dauer der Betriebszugehörigkeit beträgt durchschnittlich 16,5 Jahre.

Jubiläen, Ruhestandseintritte und Neuzugänge

Lange Betriebszugehörigkeiten sind keine Selbstverständlichkeit. Zwei Mitarbeiterinnen, die im Jahr 1982 mit ihrer Ausbildung in unserem Haus begonnen haben, haben im Jahr 2022 ihr 40-jähriges Jubiläum gefeiert. Wir freuen uns über so viel Loyalität.

Ausbildung

Seit jeher bilden wir junge Menschen aus. Das gehört zu unserer Tradition. Über 130 Nachwuchskräften haben wir in den letzten Jahrzehnten den Weg ins Berufsleben geebnet. Viele von ihnen haben wir übernommen. Wie alle anderen Mitarbeitenden können sie sich über unser umfangreiches internes Fortbildungsprogramm fachlich und persönlich weiterentwickeln. Das hat den Vorteil, dass wir unseren Talenten eine attraktive Berufsperspektive bieten und gleichzeitig durch Ruhestandsregelungen freiwerdende Arbeitsplätze mit jungen Nachwuchskräften besetzen können.

Jährlich bieten wir zwei Ausbildungsplätze zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau an, so dass wir durchschnittlich sechs junge Menschen gleichzeitig ausbilden. Auch zum 1. August 2022 haben zwei Auszubildende bei uns begonnen.

Angesichts des Fachkräftemangels ist die Ausbildung im eigenen Hause eine Investition in die Zukunft. Deshalb halten wir daran in Zukunft nicht nur fest, sondern bauen unsere Ausbildungsmöglichkeiten weiter aus: Seit Oktober 2022 absolviert der erste Student sein duales Studium bei den Schiffszimmerern. Wir freuen uns, unserem ehemaligen Auszubildenden diese Möglichkeit im Rahmen seines Architekturstudiums bieten zu können.

Auch Praktika gehören zu unserem Ausbildungsprogramm. Im Jahr 2022 haben drei Schülerinnen und Schüler erste Einblicke in die vielfältigen Berufe in einer Wohnungsbaugenossenschaft erhalten.

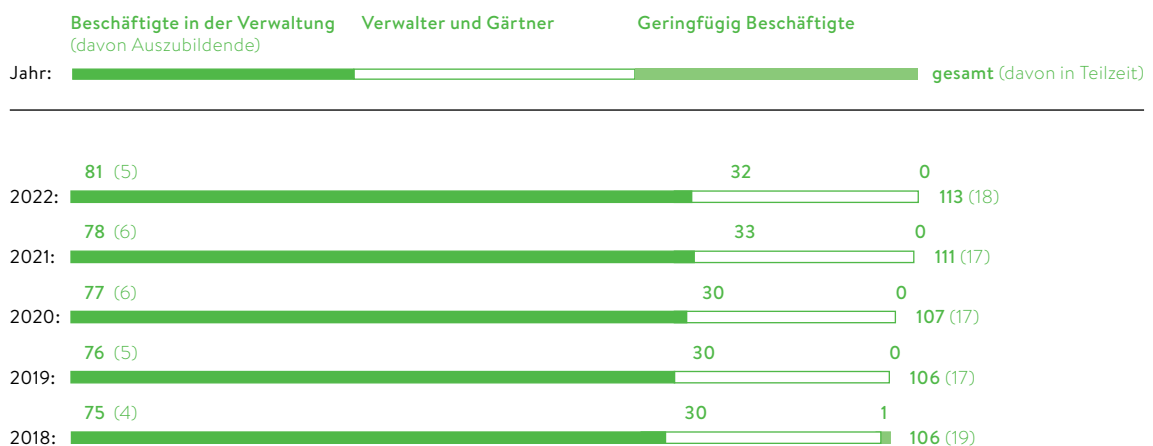
Neue Perspektiven - Das Haus der Genossenschaft

Unser Anspruch ist es, auch kommenden Generationen attraktive Arbeitsplätze zu bieten. Dazu gehört ein modernes und gut ausgestattetes Arbeitsumfeld. Nach intensiver Planung – und 60 Jahren in unserem jetzigen Bürogebäude – ziehen wir im Februar 2024 in einen viergeschossigen Klinkerneubau am Rübenkamp. Er entspricht modernen Standards und ist in jeder Hinsicht fortschrittlich. So sind die Arbeitsplätze mit ergonomischen Stühlen und höhenverstellbaren Schreibtischen eingerichtet. Das gesamte Konzept des Büros ist darauf ausgelegt, die Zusammenarbeit und Kommunikation zu verbessern. Große und kleinere Besprechungsräume, gemütliche Kommunikationsinseln sowie eine abteilungsverbindende Wendeltreppe und eine Dachterrasse sorgen für rege Austauschmöglichkeiten. In der Tiefgarage können die Beschäftigten ihre Fahrräder sicher abstellen und E-Bikes aufladen. Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist das neue Büro sehr gut zu erreichen.

Neben einem ansprechenden Arbeitsplatz spielen im Arbeitsleben auch weitere Faktoren eine große Rolle. Dass Mitarbeitende Familie und Beruf gut miteinander vereinbaren können und unsere Genossenschaft ein attraktiver Arbeitgeber bleibt, dafür setzen wir uns auch in Zukunft ein. So erfüllen wir Wünsche nach mobilem Arbeiten, Elternteilzeit und Teilzeitarbeit, auch wenn die zunehmende Flexibilisierung der Arbeit unsere Organisation hier und da herausfordert.

Im Personalbereich stehen wir wie viele andere Arbeitgeber vor großen Herausforderungen: Fachkräftemangel, Digitalisierung und die demografische Entwicklung hin zu einer immer älter werdenden Gesellschaft beeinflussen Unternehmen massiv. Im Vergleich zu früheren Generationen haben junge Menschen heute andere Anforderungen an ihre Arbeitgeber. Im Wettbewerb um die besten Talente setzen wir mit dem neuen Haus der Genossenschaft ein klares Zeichen: Ob jung oder erfahren, wir haben die Bedürfnisse unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Blick und bieten ihnen ein interessantes Umfeld.

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen ø



Unsere Wohnanlagen

Instandhaltung und Modernisierung

Wir investieren permanent in unseren Bestand: Im Jahr 2022 haben wir 25 Mio. Euro in die Pflege und Modernisierung unserer Wohnungen investiert. Im Vorjahr waren es 23,5 Mio. Euro. Im Zuge von Mieterwechseln führen wir in zuvor festgelegten Wohnanlagen, aber auch in weiteren Einzelfällen vollständige Wohnungsmodernisierungen durch und erneuern dabei Bad und Küche.

In der Langen Reihe 67 in St. Georg haben wir im Jahr 2022 die straßenseitige Gründerzeitfassade des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses mit 18 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten aufwendig restauriert. Zu den Maßnahmen gehörte die Erneuerung der Holzfenster, die Dämmung der Giebelwand und die Restaurierung der historischen Figuren an der Außenwand. Im letzten Jahr hatten wir bereits die hofseitige Fassade des Hauses überarbeitet. Auch die dortigen Fenster wurden ersetzt, das Dach instandgesetzt. Zuvor hatten wir das Jugendstil-Treppenhaus sowie das antike Eingangsportal des im Jahr 1878 erbauten Hauses renoviert. Damit sind die Modernisierungsarbeiten nun abgeschlossen. Insgesamt haben wir mehr als zwei Millionen Euro investiert.

Energetische Modernisierungen

In Altbauten steckt ein großes Energiesparpotenzial. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, führen wir seit mehr als 20 Jahren energetische Modernisierungen unserer Wohnanlagen durch. Wir dämmen Fassaden, tauschen Fenster aus, erneuern Dachflächen und Heizsysteme und führen dabei einen hydraulischen Abgleich durch. Wann immer möglich stellen wir von Gas auf Fernwärme um. Der Erfolg kann sich sehen lassen: Um mehr

als 30 Prozent hat sich der Energieverbrauch seitdem nachhaltig reduziert. Bei der Heizenergie ist es uns gelungen, den CO₂-Ausstoß in unseren Wohnanlagen von 35 kg pro Quadratmeter Wohnfläche jährlich auf 17 kg pro Quadratmeter zu senken. Im Jahr 2022 haben wir mehr als 5,7 Millionen Euro in entsprechende Maßnahmen investiert.

In unserer Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn schlossen wir im Jahr 2022 den sechsten Bauabschnitt ab. Es ist unsere größte Wohnanlage aus den 1960er Jahren, daher benötigt die Modernisierung eine Menge Zeit. Seit sechs Jahren sind wir bereits aktiv und modernisieren Zug um Zug unsere 477 Wohnungen. Die Mitglieder sind sehr zufrieden mit den Ergebnissen. Nicht nur das Erscheinungsbild der Wohnanlage hat von der Modernisierung stark profitiert. Auch der Wohnkomfort ist durch die Behaglichkeit in den Wohnungen gestiegen. Wenn die energetische Modernisierung aller 477 Wohnungen abgeschlossen ist, haben wir weitere 5,25 Prozent unseres Wohnungsbestands auf den energetisch neuesten Stand gebracht.

Ein umfassendes Modernisierungskonzept setzen wir auch für die 202 Wohnungen im Rimbartweg in Lokstedt um. Im Jahr 2022 haben wir mit den Arbeiten begonnen, Ende 2023 sollen sie abgeschlossen sein. Auch hier werden die Fassaden und Dächer gedämmt, die Fenster ausgetauscht, Balkone und Hauseingänge neugestaltet. Die Energieversorgung wird hier von Gas auf Fernwärme von „Wärme Hamburg“ umgestellt und zukünftig CO₂ eingespart.

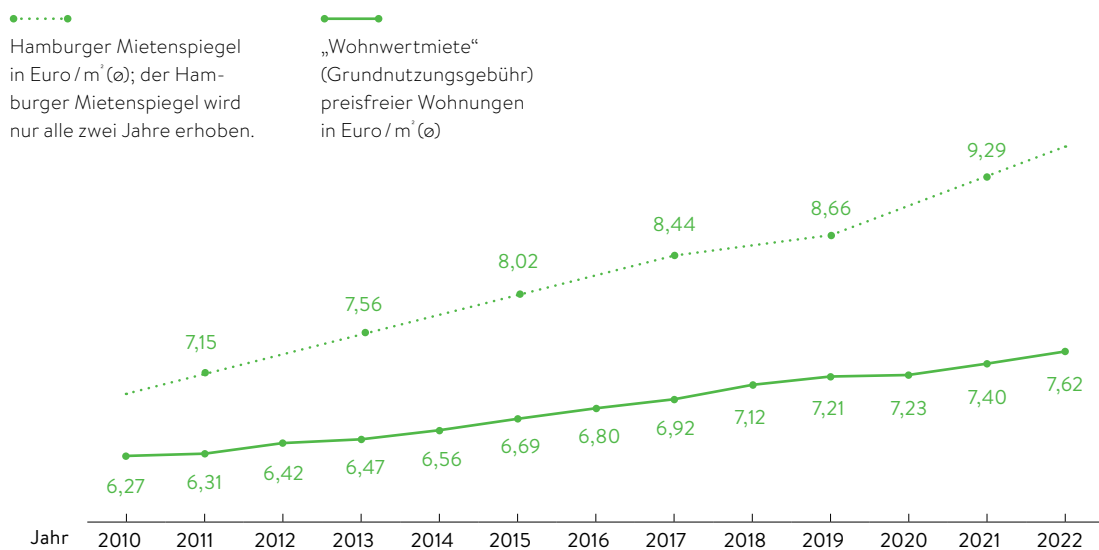
Wohnwertmiete

Die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr für unsere frei finanzierten Wohnungen beträgt derzeit 7,62 €/m². Im Vergleich dazu liegt der Mietenspiegel in Hamburg, der zuletzt im Jahr 2021 erhoben wurde, bei 9,29 €/m² netto kalt.

Wohnen ist ein Grundrecht und wer vermietet, trägt gesellschaftliche Verantwortung. Als Genossenschaft wollen wir dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Aus Solidarität zu unseren Mitgliedern verzichten wir für das Jahr 2023 wegen der aktuell hohen Inflation und steigenden Energiekosten auf eine Erhöhung der Wohnwertstufen. Das ist eine wirtschaftliche Belastung für uns, die wir einmalig in Kauf nehmen können.

Unsere Fluktuationsquote betrug im zurückliegenden Jahr 2022 vorläufig 6,2 Prozent.

Unsere „Wohnwertmiete“ und der Hamburger Mietenspiegel im Vergleich



Neubau-Projekte

Gleich zwei Richtfeste konnten wir im zurückliegenden Jahr 2022 feiern. Eins davon erhielt besondere Aufmerksamkeit: Rund 200 Gäste aus der Hamburger Politik, Verwaltung und Wohnungsbauwirtschaft gratulierten im September zum Richtfest unseres neuen Geschäftsgebäudes am Ohlsdorfer Rübenkamp. Das zweite Richtfest fand auf dem Grundstück am Petunienweg Süd in Sasel statt.



Ohlsdorf | Quartier Rübenkamp

Mit einer Gesamtfläche von über 45.000 m² ist unser Quartier am Rübenkamp das größte Wohnquartier unserer Genossenschaft. Voraussichtlich noch bis zum Jahr 2028 errichten wir hier – wo zuvor Altbauten aus den 1950er Jahren standen – in mehreren Bauabschnitten öffentliche geförderte und frei finanzierte Neubauwohnungen für unsere Mitglieder. Im Jahr 2021 hatten wir die letzten 81 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 5.440 m² übergeben. Nun folgt im siebten Bauabschnitt die Fertigstellung unseres neuen Bürogebäudes. Nach dem Bürogebäude geht es im Quartier weiter. Wir trennen uns von unserem Altbestand und errichten an dessen Stelle moderne Neubauwohnungen.

Sasel | Petunienweg Süd

Unser zweites Richtfest feierten wir im Jahr 2022 in Sasel gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Handwerksbetriebe, Behörden, Architektur- und Ingenieurbüros. Auf dem Grundstück am Petunienweg in Sasel entstehen derzeit 38 frei finanzierte Wohnungen in vier Häusern. Die Einheiten verfügen über zwei bis vier Zimmer. Hinzu kommen zwei Tiefgaragen mit insgesamt 24 Parkplätzen, neun davon mit E-Ladestationen. Zum Jahresende sollen die Wohnungen bezugsfertig sein.



Ohlsdorf | Haus der Genossenschaft am Rübenkamp

Seit der Gründung im Jahr 1875 steht bei unserer Genossenschaft der Mensch im Mittelpunkt. Das gilt für unsere Mitglieder ebenso wie für unsere Angestellten. Im Februar 2024 ziehen die Schiffszimmerer in ihr neues Bürogebäude an der S-Bahn-Station Rübenkamp. Lichtdurchflutete, modern eingerichtete Büros mit einladenden Besprechungs- und Aufenthaltsflächen bieten unseren Beschäftigten hier ein attraktives Arbeitsumfeld.

Das Haus der Genossenschaft liegt mitten in einem unserer Quartiere, in direkter Nachbarschaft zu unseren Mitgliedern. Hiervon versprechen wir uns noch mehr Kontakt und engeren Austausch. Bei der Konzeption des Neubaus haben wir das berücksichtigt. Im Erdgeschoss entsteht ein großer, flexibel einsetzbarer Veranstaltungsraum, der den Bewohnerinnen und Bewohnern aus dem Quartier für Veranstaltungen zur Verfügung steht. Er ersetzt das alte Gemeinschaftshaus im Rübenkamp, auf dessen Grundstück weitere Wohnungen geplant sind.

Das derzeitige Verwaltungsgebäude der Schiffszimmerer wird nach dem Auszug abgerissen. Hier ist in den nächsten Jahren ein Neubau mit rund 48 Wohnungen und einer Gewerbefläche vorgesehen.



Poppenbüttel | Matthias-Streng-Siedlung

Zu der Wohnanlage in Poppenbüttel gehören derzeit 61 Wohnungen mit Wohnflächen von 64 bis 115 m². Alle befinden sich in Einzel- oder Doppelhäusern. Noch gut die Hälfte dieser Häuser sind alte Bestände aus den 1930er Jahren, die wir Schritt für Schritt durch Neubauten ersetzen. Drei neue Doppelhäuser bauen wir aktuell für 2,5 Millionen Euro. Die Fertigstellung dieser Neubauten in der Matthias-Streng-Siedlung ist für die zweite Jahreshälfte 2023 vorgesehen.

BERICHT DES AUF SICHTSRATS

über das Geschäftsjahr 2022

Das wirtschaftlich erfolgreiche Geschäftsjahr 2022 unserer Genossenschaft wurde leider erneut von globalen Problemen und Herausforderungen beeinflusst.

Zu nennen sind hier insbesondere der erschreckende Krieg in der Ukraine mit seinen Auswirkungen auf Energie- und Verbraucherpreise sowie weiter spürbare Auswirkungen der Corona-Pandemie. Beide Faktoren dürften weit über das Jahr 2022 hinaus Einfluss haben.

Die Bilanzsumme hat sich um 14,5 Millionen Euro auf 486 Millionen Euro erhöht. Das Eigenkapital erhöhte sich um 7,7 Millionen Euro und erreicht damit 137 Millionen Euro; damit beträgt die Eigenkapitalquote 28,2 Prozent.

Erstmals seit 2019 konnte die Vertreterversammlung wieder im traditionellen Format als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

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

Der Aufsichtsrat hat seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten im Jahr 2022 in vollem Umfang wahrgenommen.

Bei Aufsichtsratssitzungen, gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und Ausschusssitzungen konnte wieder zu Präsenzveranstaltungen übergegangen werden. Dies hat die Arbeit beider Gremien erleichtert.

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

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig schriftlich und mündlich über die Geschäftsführung, die Geschäftspolitik und weitere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung informiert.

Das Bauprogramm, die Wirtschafts- und Personalplanung sowie der Gang der Geschäfte inklusive der Risiken, u.a. auch aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Corona-Pandemie, hatten dabei eine besondere Bedeutung.

In eigenen Sitzungen beziehungsweise in Sitzungen seiner Ausschüsse hat sich der Aufsichtsrat über die Lage des Unternehmens, die Führung der Geschäfte sowie deren Fortgang und insbesondere die Auswirkungen auf Wohnanlagen, Wohnungen und deren Bewohner informiert.

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

Die Zukunftsplanung bietet Orientierung für längerfristige Planungen und Entwicklungen unserer Genossenschaft. Diese Planung ist gemeinsam von Vorstand und Aufsichtsrat erarbeitet und wird regelmäßig alle fünf Jahre aktualisiert und fortgeschrieben.

Die letzte Überarbeitung erfolgte im Jahr 2019. Der Aufsichtsrat begleitet und verfolgt deren Umsetzung.

Beginnend mit der Corona-Pandemie und beschleunigt durch den Krieg in der Ukraine hat sich gezeigt, dass ein Überarbeitungsrhythmus von fünf Jahren zwar zweckmäßig ist, eine jährliche Befassung mit übergeordneten Themen, wie zum Beispiel der Dekarbonisierung, aber notwendig und hilfreich ist.

Hierzu werden Vorstand, Prokuristen und Aufsichtsrat, beginnend im Jahr 2023, ein jährliches Tagungsformat einführen.

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

2. Vertreterversammlung

Erstmals seit 2019 konnte die Vertreterversammlung wieder im traditionellen Format als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden.

Die nur bei einer Präsenzveranstaltung mögliche schnelle Interaktion zwischen Vertreterinnen und Vertretern sowie Vorstand und Aufsichtsrat hat zu einer im positiven Sinn lebhaften Veranstaltung geführt.

Der Aufsichtsrat begrüßt diese aktive Beteiligung der Vertreterinnen und Vertreter ausdrücklich.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden von der Vertreterversammlung getroffen.

Die Auseinandersetzungsguthaben und die Dividenden konnten damit fristgerecht ausgezahlt werden.

Die Vertreterversammlung der Schiffszimmerer Genossenschaft umfasst rund 200 Vertreterinnen und Vertreter. An der Vertreterversammlung haben 105 Vertreterinnen und Vertreter teilgenommen.

Die Beteiligung war damit leider etwas geringer als bei der Versammlung im Livestream im Jahr 2021.

Der Aufsichtsrat erhofft sich für die Präsenzveranstaltung 2023 eine Teilnahmequote, die mindestens an die Beteiligung bei der Versammlung im Livestream im Jahr 2021 heranreicht.

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
- der Förderung des genossenschaftlichen Wohnens

bestehen unverändert fort und werden einvernehmlich und gleichermaßen von Vorstand und Aufsichtsrat verfolgt.

4. Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen

Die Bilanzsumme hat sich um 14,5 Millionen Euro auf 486 Millionen Euro erhöht, was auf die Investitionen in das Anlagevermögen zurückzuführen ist. Das Eigenkapital beträgt rund 137 Millionen Euro und hat sich damit um 7,7 Millionen Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote errechnet sich mit 28,2 Prozent. Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und Rückstellungen gedeckt. Der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete hat 33,6 Prozent betragen (2021: 35,2 Prozent). Die Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) hat im Jahr 2022 rund 1,7 Prozent betragen (2021: 2 Prozent).

Bei den durchschnittlichen Fremdkapitalkosten hat sich das geringe Zinsniveau an den Kapitalmärkten nochmals positiv bemerkbar gemacht. Diese positive Unterstützung durch die Kapitalmärkte dürfte, aufgrund der aktuellen Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank, mindestens vorerst ein Ende gefunden haben.

Der Jahresüberschuss von rund 9,6 Millionen Euro ist im Vergleich zum Vorjahr höher ausgefallen (2021: 7 Millionen Euro).

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

Insbesondere der Preisanstieg für Baumaterialien und die Wirkung der gestiegenen Zinsen erschweren die Identifikation von neuen, wirtschaftlich sinnvollen und tragbaren Projekten extrem. In welchem Maß solche Maßnahmen für die Wohnungsnutzer preislich gut vertretbar sind, gilt es jeweils intensiv zu prüfen und abzuwägen.

Der Aufsichtsrat begrüßt die Ankündigung des Vorstandes, auf eine allgemeine Anhebung der Nutzungsgebühren im Jahr 2023 zu verzichten, ausdrücklich. Dieser Verzicht wäre ohne die gute und stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft nicht möglich und sollte alle Wohnungsnutzer bei den sonstigen gestiegenen Kosten und Preisen entlasten.

5. Freiwilliges Engagement für die Genossenschaft

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

Im Jahr 2022 konnten viele dieser Aktivitäten und Veranstaltungen wieder durchgeführt werden. Dieses Engagement für die Gemeinschaft leistet auch einen wichtigen Beitrag gegen die – auch pandemiebedingte – selektive Vereinsamung von Bewohnerinnen und Bewohnern und sorgt insgesamt für ein besseres Miteinander.

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

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

Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2022 ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

7. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2022 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, beiden Prokuristen und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und dem damit erzielten guten Geschäftsergebnis. Allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern sowie den vielen engagierten Mitgliedern der Schiffszimmerer Genossenschaft gilt unser Dank und unsere Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Hamburg, im April 2023

Arne Brüggemann

Dirk Burmester

Meike Grimm

Dan Stieper

Thomas Studemund

Oliver Thiele-Lorenzen

Dierk Vietheer

Birgit Wahrenburg-Jähnke

Anita Winkler-Bondartschuk

LAGEBERICHT 2022

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

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Deutschland befindet sich weiter auf dem Pfad der langsamen, wirtschaftlichen Erholung, trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Krieg in der Ukraine. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Nachdem das BIP bedingt durch die Pandemie im Jahr 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon im Jahr 2021 wieder einen Anstieg von 2,6 %. Zum Vergleich: Während des Wirtschaftseinbruchs im Zuge der Finanzkrise im Jahr 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis zum Jahr 2020 war das BIP durchgehend positiv und die Wirtschaftsleistung wuchs zwischen 0,4 % und 4,2 % pro Jahr.

Profitierte die Wirtschaft im Jahr 2022 von Nachholeffekten bis in das 3. Quartal, stagnierte sie im 4. Quartal. Von Oktober bis Dezember 2022 schrumpfte das BIP um 0,2 % zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als befürchtet, „nur“ am Rande einer Rezession. Von einer Rezession wird erst gesprochen, sobald die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Zur im Jahr 2022 insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung haben auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von COVID-19-Restriktionen beigetragen. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ist das BIP 2022 preisbereinigt leicht gewachsen.

Trotz des leichten Rückgangs im 4. Quartal 2022 wirkte vor allem der private Konsum mit + 4,6 % unterstützend, der fast wieder an das Vor-Corona-Niveau anschließen konnte. Die privaten Haushalte gaben deutlich mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen und Freizeit sowie Unterhaltung und Kultur aus (+ 45,4 % bzw. + 13,2 %). Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und anderen Brennstoffen (- 0,7 %). Auch für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wurde preisbereinigt weniger ausgegeben.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (- 1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (- 2,0 %). Eine wachsende Zahl an Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022. Die Investitionen für den Nichtwohnungsbau sanken preisbereinigt um 1,1 %.

Die Ausrüstungsinvestitionen, vor allem für Maschinen, Geräte und Fahrzeuge legten preisbereinigt um + 2,5 % zu. Insbesondere die PKW-Zulassungszahlen beeinflussten das Ergebnis positiv. Zusammen mit dem privaten Konsum waren dies 2022 die Hauptwachstumstreiber. Trotz steigender Preise legte auch der Export preisbereinigt zu (3,2 %). Deutlich stärker wuchsen allerdings die Importe mit 6,7 %, womit der Außenbeitrag zum BIP letztlich negativ ausfiel.

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich auch in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung wider.

Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 % (Vorjahr: 3,4 %). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Unternehmens- und Vermögenseinkommen sanken leicht.

Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg in 2022 nominal deutlich um 7,2 % (Vorjahr: + 1,8 %). Der hohen Inflation geschuldet, resultieren im Durchschnitt gleichwohl Reallohn- und Kaufkraftverluste. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit 11,9 % deutlicher als das verfügbare Einkommen zu. Entsprechend stark sank die Sparquote (- 4,0 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr (+ 3,1 %) gestiegen. Die Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentlicher Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich um 34,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+ 87,0 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit 10,0 % im Jahr 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen ähnlich großen Anteil wie im Jahr 2021 (10,7 %).

Das Bauvolumen insgesamt hat in 2022 preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (+ 13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund + 12,8 % mehr als im Vorjahr. War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus von 2,2 %. Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um rd. 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu. Real ergibt sich aber auch hier ein leichtes Minus. Im Jahr 2024 wird wieder ein reales Plus von 2,4 % erwartet.

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings auch der inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt das Jahr 2022 mit einem Minus von 2,1 % ab. In den jeweiligen Preisen wird bezüglich des Bauvolumens für das Jahr 2023 wieder mit einem Anstieg gerechnet (+ 4,2 %), infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen jedoch ein reales Minus von 1,9 % erwartet. Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen. Im Rahmen der konjunkturellen Erholung könnte das Bauvolumen im Jahr 2024 dann auch wieder real ausgeweitet werden (+ 2,4 %).

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlicher Vorgaben und weiterer Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiekosten und weiter knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an. Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert. Der stärkste Preisanstieg unter den Gewerken war bei den Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+ 20,3 %).

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung haben sich die Bauwerkspreise zwischen 2000 und 2022 nahezu verdoppelt (+ 91,0 %). Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum „nur“ um rund 40,0 % zugelegt. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken. Bund und Länder versuchen hier unter anderem mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. Bremsend wirkt auch der, trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung, anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung. Das sehr hohe Niveau der Wohnungsbauentstehungskosten erhält zusätzlich Auftrieb durch hohe Energiepreise und Standards, obwohl wieder mehr Material zur Verfügung steht. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter, was zu immer weitreichenderen politischen Regulierungsversuchen auf der Wohnkostenseite führt. Damit wächst die Gefahr perspektivisch sinkender Bauantragszahlen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % an. Der Arbeitsmarkt hat sich insgesamt in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,3 % (davor 5,7 %).

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt seine Arbeit fort und hält dabei am Ziel von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen fest. Zentrales Ziel des Bündnisses ist es, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Die seit ihrer Einführung im Jahr 2016 immer erreichte Zielmarke von jährlich 10.000 neu genehmigten Wohnungen hat deshalb auch künftig Bestand.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg seit 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe im Wohnungsneubau: Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauproduktionen in Hamburg konnten seither deutlich erhöht werden.

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2022 wurden Genehmigungen für 126.818 Wohnungen von den Bezirken erteilt. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2021 rund 85.000 Wohnungen. Außerdem wurden Förderzusagen für mehr als 30.000 geförderte Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen. Seither wurden bis einschließlich 2021 über 23.600 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

2. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

2.1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 9.079 eigene Wohnungen mit 583.122 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 441 m² Wohnfläche, 117 Gewerbeobjekte mit 13.118 m² Nutzfläche und 4.126 Stellplätze – davon 2.784 in Garagen.

Der Bestand verteilt sich über die Verwaltungsbezirke Hamburg-Mitte, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek und Bergedorf sowie auf die Hamburger Umlandgemeinden Norderstedt, Ammersbek und Schwarzenbek, welche allesamt in Schleswig-Holstein liegen.

2.2. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2022 wurden Maßnahmen zur energetischen Modernisierung in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage (Langenhorn, 6. Bauabschnitt) durchgeführt. Die energetische Modernisierung in der Semperstraße (Winterhude) sowie im Rimbertweg (Lokstedt, 1. Bauabschnitt) wurde im Jahr 2022 abgeschlossen. Gleichzeitig wurde im Rimbertweg zudem der Energieträger von Gas auf Fernwärme für alle 202 Wohnungen umgestellt.

Weitere Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sind für das Jahr 2023 in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage (Langenhorn, 7. Bauabschnitt) sowie im Rimbertweg (Lokstedt, 2. Bauabschnitt) vorgesehen.

Unsere Wohnungen werden zum größten Teil an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Rund 45 % unserer jährlichen Neuvermietungen gehen an Nicht-Mitglieder, die im Zuge der Anmietung Mitglied bei uns werden. 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 2022 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 7,51 Euro je m² Wohnfläche gegenüber 7,32 Euro im Vorjahr. Gründe für den Anstieg sind im Wesentlichen Anpassungen nach energetischen Modernisierungen und bei Neuvermietung.

Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 7,62 Euro je m² nach 7,40 Euro je m² im Vorjahr (Vergleichsmiete Hamburger Mietenspiegel zum 1. April 2021: 9,29 Euro je m²).

Die Wohnwertstufen wurden zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2022 um 3,0 % angepasst. Die bereits im letzten Jahr stark gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten sowie die in den letzten Monaten erfolgte Steigerung der Energiepreise aufgrund des Krieges in der Ukraine führen mit all ihren Auswirkungen zu erheblichen finanziellen Belastungen für die Genossenschaft und ihre Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzer. Durch das konservative und auf Langfristigkeit ausgelegte Darlehensmanagement und die sich daraus ableitende Finanzpolitik, profitiert die Genossenschaft noch in den kommenden

Jahren von einem rückläufigen Kapitaldienst (Zinsbelastung des Jahresergebnisses). Aus diesem Grund haben wir auf eine Erhöhung der Wohnwertstufen für das Jahr 2023 verzichtet. Somit setzen wir unsere Wohnungsnutzer in ohnehin schwierigen Zeiten keinen zusätzlichen Belastungen aus.

Wie in den Vorjahren ergaben sich nennenswerte Leerstände im Wesentlichen nur durch planmäßig durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Unsere Fluktuationsquote befindet sich mit 6,2 % in 2022 (Vorjahr: 6,7 %) weiterhin auf niedrigem Niveau.

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

	PLAN 2022	IST 2022	IST 2021
	T€	T€	T€
Sollmieten (ohne Betriebskosten)	54.000	54.900	53.170
Instandhaltung (ohne Eigenleistungen)	18.900	19.400	18.980
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.200	5.800	6.440
Jahresüberschuss	7.200	9.600	6.997

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 32,42 Euro je m² (Vorjahr: 31,77 Euro je m²). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 4,5 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert.

Der Jahresüberschuss 2022 liegt über den Planungen. Im Wesentlichen resultiert dies aus höheren Sollmieten und vorsichtig geplanten Instandhaltungsaufwendungen sowie geringeren Zinsen. Darüber hinaus führten zwei Tilgungszuschüsse (+ 0,8 Mio. Euro), deutlich höher als geplant ausgefallene Versicherungsentschädigungen (+ 0,4 Mio. Euro) sowie Zuschusszahlungen, die bereits Ende Dezember 2022 zugeflossen sind, jedoch erst für Anfang 2023 geplant waren (+ 0,2 Mio. Euro) zu einem höheren Jahresergebnis.

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

Zudem haben wir unseren Wohnungsbestand im Geschäftsjahr weiter ausgebaut und die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen	453.547,6	93,3	445.036,6	94,4	8.511,0
Umlaufvermögen	32.602,8	6,7	26.591,2	5,6	6.011,6
Bilanzsumme	486.150,4	100,0	471.627,8	100,0	14.522,6

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2020		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	136.997,0	28,2	129.284,9	27,4	7.712,1
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	23.537,1	4,9	22.088,6	4,6	1.448,5
Verbindlichkeiten	297.244,9	61,1	294.078,0	62,4	3.166,9
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	28.371,4	5,8	26.176,3	5,6	2.195,1
Bilanzsumme	486.150,4	100,0	471.627,8	100,0	14.522,6

Das Anlagevermögen beträgt 93,3 % (Vorjahr: 94,4 %) der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel finanziert. Das Eigenkapital stieg um 7,7 Mio. Euro auf 137,0 Mio. Euro. Davon entfallen 9,6 Mio. Euro (Vorjahr: 7,0 Mio. Euro) auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) verringert um die Nettoabgänge bei den Geschäftsguthaben von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr: Nettozugang 0,4 Mio. Euro).

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2022 28,2 % (Vorjahr: 27,4 %), bei einer um 3,1 % (Vorjahr: 1,5 %) gestiegenen Bilanzsumme.

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

3.2. Finanzlage

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

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

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

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) betrug im Geschäftsjahr 1,7 % gegenüber 2,0 % im Vorjahr. Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 9,8 % (Vorjahr 11,2 %) und der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete 33,6 % (Vorjahr 35,2 %).

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.

Trotz der sich verschlechternden finanziellen Rahmenbedingungen verfügt unsere Genossenschaft weiterhin über eine gute Kapitalstruktur. Langfristige Finanzierungsplanungen mit attraktiven Konditionen ermöglichen dies. Die im Rahmen unseres Beleihungsmanagements gewonnenen Informationen unterstützen dabei nachhaltig.

Die Deutsche Bundesbank attestiert uns die „Notenbankfähigkeit“ regelmäßig, zuletzt mit Schreiben vom 21.06.2022 bis zum 17.06.2023.

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

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022	2021
	T€	T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss	+ 9.643,3	+ 6.997,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 12.240,5	+ 11.540,1
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+ 1.448,5	+ 1.168,8
Verlust/Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 3,7	-4,7
CASHFLOW NACH DVFA / SG ¹⁾	+ 23.336,0	+ 19.701,7
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	- 10.044,3	- 2.876,9
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	+ 138,9	+ 2.823,1
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	+ 396,4	- 446,1
Zinsaufwendungen	+ 5.355,2	+ 5.969,5
Zinserträge	- 19,8	+ 0,0
Beteiligungserträge u. Ä.	- 177,4	- 154,7
Zuzahlungen für Modernisierungen	- 80,3	- 65,3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	+ 395,8	+ 372,4
Ertragsteuerzahlungen	- 380,3	- 376,6
CASHFLOW AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	+ 18.920,2	+ 24.947,1
II. INVESTITIONSBEREICH		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+ 7,8	+ 29,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 19.628,2	- 15.102,7
Erhaltene Zinsen	19,8	+0,0
Beteiligungserträge u. Ä.	+ 177,4	+ 154,7
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 19.423,2	- 14.918,5
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Veränderungen Geschäftsguthaben	- 112,9	+ 402,0
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	+ 24.993,6	+ 22.984,1
planmäßige Tilgungen	- 13.093,4	- 12.776,6
außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	- 7.973,3	- 10.617,2
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	+ 683,4	+ 1.646,5
Gezahlte Zinsen	- 5.355,2	- 5.969,5
Auszahlungen für Dividenden	- 1.818,2	- 1.792,6
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 80,3	+ 65,3
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	- 2.595,7	- 6.058,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 3.098,7	+ 3.970,6
IV. FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 3.098,7	+ 3.970,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 9.148,6	+ 5.178,0
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	+ 6.049,9	+ 9.148,6

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

Der Cashflow wird im Wesentlichen bestimmt durch den Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen. Unter Berücksichtigung von Zinsen und planmäßigen Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 471,6 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.201,0 Tsd. Euro). Der Rückgang resultiert insbesondere aus der Zunahme der sonstigen Aktiva, in denen die Festgeldanlagen von insgesamt 7,0 Mio. Euro enthalten sind. Bereinigt um diesen Betrag wäre der operative Cashflow entsprechend höher.

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

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

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

3.3. Ertragslage

Unter den Rahmenbedingungen des Krieges in der Ukraine und der daraus entstandenen Energiekrise hat die Genossenschaft insgesamt ein gutes Jahresergebnis von 9.643,2 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.997,5 Tsd. Euro) erzielt, welches sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammensetzt:

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	9.626,6	7.628,7	1.997,9
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung	- 649,1	- 1.090,6	441,5
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	49,4	14,3	35,1
Finanzergebnis	549,0	- 271,5	820,5
Neutrales Ergebnis	463,2	1.089,0	- 625,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 395,8	- 372,4	- 23,4
Jahresüberschuss	9.643,3	6.997,5	2.645,8

Wie in den Vorjahren ist der Jahresüberschuss insbesondere auf das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zurückzuführen. Das **Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung** resultiert insbesondere aus gestiegenen Mieterträgen und geringeren Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr. Das **Ergebnis der Bautätigkeit / Modernisierung** ist durch die gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. Euro geringeren Abbruchkosten geprägt.

Das **Finanzergebnis** wird maßgeblich bestimmt durch vereinnahmte Tilgungszuschüsse in Höhe von + 0,8 Mio. Euro, den Beteiligungserträgen sowie durch Zinseffekte im Zusammenhang mit Rückstellungen und Forderungen. Im **Neutralen Ergebnis** sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, die deutlich geringer waren als im Vorjahr, sowie Entschädigungszahlungen enthalten. Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** werden durch den partiell steuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft bestimmt.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikomanagement

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

Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen und protokolliert. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

4.2. Chancen und Risiken

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

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

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

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

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

Nachdem das gesellschaftliche Leben und die gesamte Wirtschaft in den letzten Jahren stark durch die COVID-19-Pandemie beeinflusst wurden, steht nach dem Ende der Pandemie die Gesamtwirtschaft unter dem Eindruck extrem gestiegener Energiekosten und hoher Inflation infolge des Krieges in der Ukraine sowie den teilweise weiter bestehenden Lieferkettenproblemen. Diese Faktoren belasten neben dem sozialen Leben auch das Wirtschaftsleben, wenngleich nicht in gleichem Ausmaß wie die Pandemie in den Jahren zuvor. Unverändert bestehen jedoch mögliche Risiken, wie Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen, bewegen sich aber in einem insgesamt niedrigen Bereich. Die Genossenschaft verfolgt und

bewertet die Entwicklung und Auswirkungen der globalen Unsicherheiten, sowie die staatlichen Maßnahmen und ihre Folgen. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Ungewissheit der Entwicklung und die Unstetigkeit der beschlossenen Maßnahmen der Bundesregierung schwer, negative Auswirkungen ganzheitlich einzuschätzen. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation hat in 2022 bereits deutlich zugelegt und auch in 2023 wird mit einer hohen Inflation (6,2 %) gerechnet. Erst 2024 wird eine Beruhigung der Lage erwartet (2,4 %).

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

4.3. Nachhaltigkeitsberichterstattung

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

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regionalen hohen Wohnraumbedarfs, derzeit belastet. Erschwerend kommt hinzu, dass auch die Europäische Zentralbank (EZB) zur Bekämpfung der hohen Inflation durch die Zinswende gegangen ist. Weitere Zinsschritte sind angekündigt. Die steigende Zinssituation führt dazu, dass die Kosten für Grundstücke, für Baumaterialien und Bauleistungen weiter steigen. Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren wird somit noch herausfordernder.

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

Neben den zu berücksichtigenden Umweltbelangen sind dabei auch die sozialen Belange von großer Bedeutung. Ziel ist es, eine möglichst kreislauforientierte und CO₂-neutrale Zukunft zu ermöglichen. So sollen bei Baumaßnahmen umweltschonende und wiederverwertbare Baustoffe verwendet werden, Treibhausgase und Luftverschmutzung reduziert, der Wasser- und Energieverbrauch auch im Sinne unserer Wohnungsnutzer verringert werden und der Einsatz erneuerbarer Energien vorangetrieben werden. Unsere energetischen Modernisierungen (z.B. Gebäudedämmungen) dienen bereits jetzt der Vermeidung von Wärmeverlusten in den Wohnungen.

5. Prognosebericht (Ausblick)

Aktuell blicken Volkswirte trotz des schwierigen Umfeldes optimistisch auf das Jahr 2023. Allenfalls wird mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 gerechnet. Die Bundesregierung erwartet laut ihrer letzten Schätzung ein Plus von 0,2 % und rechnet für das Jahr 2024 mit + 1,8 %.

Unabhängig von den Restauswirkungen der COVID-19-Pandemie gibt es jedoch aufgrund des Krieges in der Ukraine zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation Deutschland. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind unter anderem die wachsenden geopolitischen Spannungen zu nennen. Hier ist vor allem der Krieg von Russland in der Ukraine zu nennen, der vor dem Hintergrund der weltgemeinschaftlichen – insbesondere wirtschaftlichen – Gegenmaßnahmen und Sanktionen Einfluss auf die gesamte Weltwirtschaft hat. Insbesondere die bereits spürbaren Preissteigerungen im Bereich Gas, Strom und Öl geben trotz politisch eingeleiteter Deckelungsmaßnahmen weiterhin Anlass zur Sorge.

Darüber hinaus können sich auch infolge des Krieges weiter nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken) sowie Cyberangriffe ergeben, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken können.

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

Wir rechnen für 2023 mit Sollmieten von 55,3 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 5,6 Mio. Euro und planen die Instandhaltungsaufwendungen mit 19,9 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 8,1 Mio. Euro.

Die Sollmieten werden in 2023 insbesondere aufgrund der Vollausswirkung der Erstvermietung von Neubauten steigen. Mit nennenswerten Leerständen und umfangreichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage und den zu erwartenden Entwicklungen nicht zu rechnen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen sind 3,7 Mio. Euro budgetiert, die im Rahmen von energetischen Modernisierungen anteilig anfallen und nicht aktiviert werden.

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

Aufgrund der sehr günstigen Vermietungssituation in Hamburg gehen wir trotz der schwierigen Rahmenbedingungen hinsichtlich bautechnischer Auflagen, Preissteigerungen und Anforderungen im Zusammenhang mit der geplanten Klimaneutralität davon aus, dass wir auch in den kommenden Jahren positive Ergebnisse erzielen werden. Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wird somit auch in den kommenden Jahren mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung der Fremdfinanzierungsmittel Raum für weitere Investitionen eröffnet.

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 30. November 2022 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2023 bis 2027, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird. Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen haben wir aufgrund der deutlich gestiegenen Preise für das Jahr 2023 eine Erhöhung der geplanten Aufwendungen um rd. 0,4 Mio. Euro vorgenommen.

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

Hamburg, 3. März 2023

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

JAHRESABSCHLUSS 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		48.108,31	3.876,82
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	434.486.873,52		438.762.955,96
2. Technische Anlagen und Maschinen	43.661,33		55.953,48
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	812.323,20		578.531,36
4. Anlagen im Bau	17.974.119,62		5.040.986,38
5. Bauvorbereitungskosten	131.978,18		543.697,50
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	453.448.955,85	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
2. Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		453.547.636,16	445.036.573,50
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		16.683.574,32	14.829.422,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	295.748,88		260.737,55
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	73.072,13		75.474,09
3. Sonstige Vermögensgegenstände	9.311.474,07	9.680.295,08	2.213.928,03
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.049.875,90	9.148.582,79
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		189.039,95	63.072,23
Bilanzsumme		486.150.421,41	471.627.791,16

PASSIVSEITE	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	698.550,00		720.742,76
2. der verbleibenden Mitglieder	45.570.232,06		45.714.093,60
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.500,00 €)	205.050,00	46.473.832,06	151.874,88
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 970.000,00 € (Vorjahr: 700.000,00 €)	13.090.000,00		12.120.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.850.000,00 € (Vorjahr: 2.750.000,00 €)	42.700.000,00		38.850.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 1.479.221,51 € (Vorjahr: 1.731.247,60 €)	29.159.920,11	84.949.920,11	27.680.698,60
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	750.000,00		500.000,00
2. Jahresüberschuss	9.643.261,04		6.997.469,11
3. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	4.820.000,00	5.573.261,04	3.450.000,00
Eigenkapital insgesamt		136.997.013,21	129.284.878,95
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.537.129,00		22.088.607,00
2. Steuerrückstellungen	39.000,00		22.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	5.971.218,48	29.547.347,48	3.932.140,04
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	259.313.435,30		254.680.533,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.219.870,02		39.825.677,01
3. Erhaltene Anzahlungen	17.324.604,96		16.186.845,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.143,68		323.396,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.218.055,77		4.938.758,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 10.259,28 € (Vorjahr: 15.522,67 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 17.513,10 € (Vorjahr: 14.839,44 €)	114.243,30	319.443.353,03	168.323,73
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		162.707,69	176.629,43
Bilanzsumme		486.150.421,41	471.627.791,16

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	71.357.531,93		66.103.386,91
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	94.320,42	71.451.852,35	98.074,99
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.854.151,35	3.160.789,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.309.893,16	1.996.743,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	33.240.174,56		31.027.251,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	732,93	33.240.907,49	1.794,15
Rohergebnis		42.374.989,37	40.329.949,50
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.030.199,99		5.906.958,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 1.939.946,89 € (Vorjahr: 2.325.858,35 €)	3.071.715,23	9.101.915,22	3.535.765,52
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.240.514,16	11.540.160,30
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.308.816,92	3.624.693,17
8. Erträge aus Beteiligungen		177.379,49	154.301,45
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.048,29	4.642,20
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 409.353,00 € (Vorjahr: 427.033,00 €)		5.799.245,28	6.438.896,25
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		395.806,16	372.397,39
12. Ergebnis nach Steuern		11.728.119,41	9.070.022,19
13. Sonstige Steuern		2.084.858,37	2.072.553,08
14. Jahresüberschuss		9.643.261,04	6.997.469,11
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		750.000,00	500.000,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.820.000,00	3.450.000,00
17. Bilanzgewinn		5.573.261,04	4.047.469,11

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022

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 Handels-
gesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen
Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen, ebenso
wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses
für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der aktuellen Fassung, beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2
HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

A Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der **Immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung. In der Regel liegt eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde.

Das **Sachanlagevermögen** wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind dazu gewährte Zuschüsse abgesetzt. Wie im Vorjahr wurden keine eigenen Verwaltungsleistungen aktiviert.

Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei den Wohnbauten mit einem Anschaffungs- oder Herstellungsjahr vor 2002 wird in der Regel eine Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Wohnbauten mit einem Herstellungsjahr ab 2002 werden mit einer Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Bei modernisierten Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls neu festgelegt; in 2022 betrifft dies unsere Modernisierungen in Langenhorn, Lokstedt und in St. Georg. 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 bis einschließlich 31.12.2021 ein Sammelposten gebildet. Dieser wird über 5 Jahre linear abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 Euro netto sofort ergebniswirksam abgeschrieben. Sammelposten werden nicht mehr gebildet.

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. 5.292,7 Tsd. Euro, den Beteiligungen von rd. 107,2 Tsd. Euro, den sonstigen Vermögensgegenständen von rd. 64,7 Tsd. Euro sowie den Steuerrückstellungen von rd. 22,0 Tsd. Euro.

Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,45 %) mit insgesamt 1.770,8 Tsd. Euro ermittelt, die unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert wurden.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde auf der Grundlage der erweiterten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck berechnet. Als Bewertungsmethode wurde unverändert die Projected-Unit-Credit-Methode (PUCM) für aktive Anwärter gewählt und im Übrigen die Barwertmethode.

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % (Vorjahr: 2,0 %) und eine Rentensteigerung, die wir mit 2,2 % (Vorjahr: 2,0 %) angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (Vorjahr: 1,9 %) zum 30.11.2022 zugrunde gelegt.

Die moderate Anpassung der Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerungen haben wir aufgrund der im vergangenen Jahr deutlich gestiegenen Kosten sowie der damit verbundenen hohen Inflationsrate vorgenommen, um der aktuellen Entwicklung und den erwarteten Ergebnissen aus den anstehenden Tarifverhandlungen Rechnung zu tragen. 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 1.430 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.116 Tsd. Euro).

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird für Altersteilzeit-Vereinbarungen und für Mitarbeiterjubiläen unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B Erläuterungen zur Bilanz

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
ANLAGEVERMÖGEN	01.01.2022	ZUGANG	UMBUCHUNGEN	ABGANG	31.12.2022
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	785.094,11	50.713,66	0,00	1.880,08	833.927,77
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	733.896.243,73	7.210.391,66	329.994,35	1.051.961,13	740.384.668,61
Technische Anlagen und Maschinen	826.891,45	0,00	0,00	4.404,74	822.486,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.112.655,26	453.719,96	0,00	173.030,80	2.393.344,42
Anlagen im Bau	5.040.986,38	12.933.133,24	0,00	0,00	17.974.119,62
Bauvorbereitungskosten	543.697,50	115.123,83	-329.994,35	196.848,80	131.978,18
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	742.420.474,32	20.712.368,69	0,00	1.426.245,47	761.706.597,54
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	743.256.140,43	20.763.082,43	0,00	1.428.125,55	762.591.097,31

Die Verringerung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert im Wesentlichen aus den dem Saldo der Zugänge für Neubau- und Modernisierungstätigkeit denen die Abschreibungen entgegenstehen. Unter den **Anlagen im Bau** werden die sich im Bau befindlichen Objekte Petunienweg Süd, Strengesweg sowie das neue Geschäftsgelände „Haus der Genossenschaft“ ausgewiesen. Insgesamt hat sich das gesamte Anlagevermögen aufgrund der Zugänge von 20,7 Mio. Euro abzüglich der Abschreibungen von rd. 12,2 Mio. Euro um 8,5 Mio. Euro erhöht.

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 31.12.2021. Unser Anteil beträgt 20 % und entspricht 50.000,00 Euro.

Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 390.702,85 Euro am 31.12.2021. Im Jahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 9.293,52 Euro erzielt.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** betreffen noch abzurechnende Heiz- und andere Betriebskosten. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr steht einerseits im Zusammenhang mit den erheblichen Preissteigerungen im Energiebereich sowie andererseits mit der Umstellung der Abrechnungszeiträume auf das Kalenderjahr bei drei Wohnanlagen.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 33,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 41 Tsd. Euro).

| Abschreibungen

	KUMULIERT 01.01.2022	IM GESCHÄFTSJAHR	AUF ABGANG	KUMULIERT 31.12.2022	BUCHWERT 31.12.2022	BUCHWERT 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€
	781.217,29	6.482,25	1.880,08	785.819,46	48.108,31	3.876,82
	295.133.287,77	11.807.197,05	1.042.689,73	305.897.795,09	434.486.873,52	438.762.955,96
	770.937,97	12.292,15	4.404,74	778.825,38	43.661,33	55.953,48
	1.534.123,90	217.693,91	170.796,59	1.581.021,22	812.323,20	578.531,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	17.974.119,62	5.040.986,38
	0,00	196.848,80	196.848,80	0,00	131.978,18	543.697,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	297.438.349,64	12.234.031,91	1.414.739,86	308.257.641,69	453.448.955,85	444.982.124,68
	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
	298.219.566,93	12.240.514,16	1.416.619,94	309.043.461,15	453.547.636,16	445.036.573,50

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.101 Tsd. Euro enthalten. Darüber hinaus werden in dieser Position Festgeldanlagen von insgesamt 7,0 Mio. Euro ausgewiesen. Bei der Festgeldanlage über 5,0 Mio. Euro mit einem vereinbarten Zinssatz von 1,4 % endet die 6 monatige Laufzeit am 22. März 2023; die Festgeldanlage über 2,0 Mio. Euro hat eine 3

monatige Laufzeit und endet am 21. März 2023. Der vereinbarte Zinssatz beträgt 1,1 %.

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

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

	2022 Tsd. Euro	2021 Tsd. Euro
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	2.829	1.218
Schadensbeseitigung (insb. Fassadensanierung) u.a.	1.317	694
Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	0	167
Mitarbeiterjubiläen und Altersteilzeit-Vereinbarungen	811	1.143
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	1.014	710
Summe Sonstige Rückstellungen	5.971	3.932

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

VERBINDLICHKEITEN					
	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT UNTER 1 JAHR	RESTLAUFZEIT 1 BIS 5 JAHRE	RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	GESICHERT
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	259.313.435,30 (254.680.533,95)	13.106.834,28 (15.426.860,58)	54.634.315,55 (46.048.018,49)	191.572.285,47 (193.205.654,88)	259.313.435,30 ¹⁾ (254.680.533,95) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	38.219.870,02 (39.825.677,01)	1.574.916,03 (1.661.307,05)	6.740.933,43 (6.262.202,36)	29.904.020,56 (31.902.167,60)	38.158.203,61 ¹⁾ (39.752.616,90) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	17.324.604,96 (16.186.845,97)	17.324.604,96 (16.186.845,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	253.143,68 (323.396,45)	253.143,68 (323.396,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.218.055,77 (4.938.758,63)	4.218.055,77 (4.938.758,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	114.243,30 (168.323,73)	114.243,30 (168.323,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG	319.443.353,03 (316.123.535,74)	36.591.798,02 (38.705.492,41)	61.375.248,98 (52.310.220,85)	221.476.306,03 (225.107.822,48)	297.471.638,91 (294.433.150,85)

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 5,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,7 Mio. Euro) abgerechnete Heizkosten und 10,1 Mio. Euro (Vorjahr: 9,4 Mio. Euro) abgerechnete Betriebskosten.

Der Posten **Sonstige betriebliche Erträge** betrifft mit 891 Tsd. Euro (Vorjahr: 495 Tsd. Euro) Versicherungserträge und Weiterbelastungen. Insgesamt 228 Tsd. Euro (Vorjahr: 934 Tsd. Euro) entfallen auf die Auflösung von Rückstellungen, wovon 51 Tsd. Euro (Vorjahr: 772 Tsd. Euro) auf Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen zurückzuführen sind.

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

Die Verminderung im Personalaufwand von 9.443 Tsd. Euro im Jahr 2021 auf 9.102 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2022 resultiert insbesondere auf der geringeren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.819 Tsd. Euro (Vorjahr: 2.237 Tsd. Euro).

Der Posten **Sonstige betriebliche Aufwendungen** betrifft mit 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2,6 Mio. Euro) Sachkosten der Verwaltung. Daneben sind insbesondere Kosten für die Mitgliederbetreuung in Höhe von 300 Tsd. Euro (Vorjahr: 257 Tsd. Euro) sowie Abbruchkosten in Höhe von 101 Tsd. Euro (Vorjahr: 465 Tsd. Euro) und Restbuchwertabgänge von 9 Tsd. Euro angefallen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten mit 207 Tsd. Euro (Vorjahr: 215 Tsd. Euro) Körperschaftsteuern und Solidaritätszuschlag und mit 189 Tsd. Euro (Vorjahr: 186 Tsd. Euro) die Gewerbesteuer.

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen außergewöhnliche Erträge aus Entschädigungszahlungen in Höhe von 230 Tsd. Euro (Vorjahr: 150 Tsd. Euro) ausgewiesen. Darüber hinaus wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von 197 Tsd. Euro für nicht mehr umgesetzte Projekte außerplanmäßig abgeschrieben.

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 **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus Bauleistungen u. Ä. von rund 11,1 Mio. Euro (Vorjahr: 14,2 Mio. Euro). Den Verpflichtungen stehen fest zugesagte Fremdmittel bzw. Eigenmittel gegenüber. Außerdem bestehen u. a. Leasingverträge für mehrere Kraftfahrzeuge.

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

	VOLLBESCHÄFTIGTE		TEILZEITBESCHÄFTIGTE	
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	46	(44)	16	(15)
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	11	(12)	1	(1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	31	(32)	1	(1)
	88	(88)	18	(17)

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende (Vorjahr: 6) beschäftigt.

Mitgliederbewegung 2022

	ANFANG	ZUGANG	ABGANG	ENDE
	14.893	324	316	14.901
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um			€	143.861,54
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um			€	4.800,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf			€	8.940.600,00

1. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

2. Mitglieder des Vorstandes

Matthias Saß, Hamburg
Thomas Speeth, Hamburg

3. Mitglieder des Aufsichtsrates

Arne Brüggmann (Vorsitzer)	Dierk Vietheer
Oliver Thiele-Lorenzen (stellv. Vorsitzter)	Birgit Wahrenburg-Jähne
Meike Grimm	Anita Winkler-Bondartschuk
Dirk Burmester	
Dan Stieper	
Thomas Studemund	

Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2022	€	9.643.261,04
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€	750.000,00
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	970.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	3.850.000,00
BILANZGEWINN 2022	€	5.573.261,04

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.825.599,77
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	2.747.661,27
GEWINNVORTRAG	€	1.000.000,00

Hamburg, 3. März 2023

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis sowie Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022 der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, unter dem Datum vom 03.04.2023 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer- Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hamburg, den 03.04.2023

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

Prüfungsdienst

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer

Vertreterverzeichnis 2020 – 2025

gegliedert nach Wahlbezirken

199 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreterinnen und Vertreter

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 31. Mai 2023

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
Sterr	Christian	34838
Muszynski	Hans-Joachim	13275
Jurisch	Martin	37578
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
Waller	Renate	12056
Berger	Carsten	32896
Lindow	Thomas	41005
Rathjen	Wilfried	44110
Hastedt	Regina	16056
Götz	Silvia	45790
Kind	Kirsten	44374
Schmitt	Andrea	46014
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
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

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

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.:
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
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schwarz	Gerhard	27346
Meersmann	Sonja	34941
Polkow	Maik	42484
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.:
Höfler	Sabine	16785
Hoops	Hans-Joachim	19339
Huhs	Kai	38031
Burmester	Alica	38096
Jäger	Michael	33324

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.:
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
Ahl	Christian	43182
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
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.:
Birer	Mustafa	18525
Salkić	Samra	45976

31 – EILBEK I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Baumgarten	Michael	40013
Bräuner	Heino	12596
Kruscha	Ina	31165
Linke	Ulrich	35635
Ruf	Annika	30777
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
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
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Maciejewski	Jürgen	37660

33 – MÜMMELMANNSBERG

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
Lehmann	Katharina	31761
Plogsties	Marvin	46141
Zarzecka	Krystyna	29694

35 – BERGEDORF

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Steinheimer	Bernd	38841

36 – NETTELNBURG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Stern	Helmut	11094
Wagner	Hartmut	29491
Kühnel	Ingo	38887
Meincke	Daniel	45643

37 – ALLERMÖHE I

ohne Vertreter

38 – ALLERMÖHE II

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

39 – ALLERMÖHE III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Liebfeld	Christine	23952

Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Redlin	Marion	34030

40 – SCHWARZENBEK

ohne Vertreter

41 – HAFENCITY II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Thomsen	Jessica	44077

Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Wiese	Stefan	38178

42 – BUEKWEG

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Neumann-Böhme	Sebastian	43524

Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Augustin	Marius	46915

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
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
Böge	Lars	36821
Hagener	Jens	20885
Stein	Andreas	35000
Grimm	Werner	20590
Baranowski	Werner	40468
Herrmann	Rainer	20581
Petersen	Marco	38712
Siggelkow	Bodo	22113
Techel	Peter	23152
Redmann	Bernd	15770
Brand	Rudolf	38058
Durek	Andreas	28752
Lübke	Peter	34484
Gerding	Guillermo	23875
Gey	Mathias	32706
Kluckert	Stefan	36060
Pfeiffer	Norbert	18746
Dieffenbacher	Oliver	42751
Theuring	Gerhard	18480
Dalke	Waldemar	41323
Kamionka	Timo	29555
Vondey	Franz-Josef	21427
Köhler	Bernd	25649
Drube	Stephan	32268

Wohnungsbestand am 1. Januar 2023

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

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

Wohnanlagen 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 MÜMMELMANNSBERG I														
Edvard-Munch-Straße 2-6, Max-Pechstein-Straße 1-5, Mümmelmannsberg 61+63	64	–	–	–	32	8	18	–	6	–	6	nein	zurzeit nicht, 31.12.2023	
VE 56 MÜMMELMANNSBERG 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, 31.12.2032	
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	–	–	–	30	ja	–
Baakenallee 52	18	–	–	6	–	–	6	–	6	–	28	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													
Eberhofstieg 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													
Eberhofstieg 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	94	16	–	39	–	9	30	–	–	–	8	ja	–	
Rimbartweg 7-15d	108	8	–	28	–	–	64	–	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														
Rothesoodstraße 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	183	9	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, 31.03.2034
	Zwanckweg 11 (Sonderwohnformen)	2	–	1	–	–	–	–	–	–	1	–	–	31.03.2049
VE 92	BUEKWEG VI													
	Buekweg 2, 4a-e Carpserweg 1, 3 Rübenkamp 242	55	2	–	24	3	–	15	1	10	–	19	ja	–
	Buekweg 2, Rübenkamp 244-250	26	6	–	17	–	–	3	–	–	–	19	nein	ja, 31.12.2041

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 7+9, 2–14, 15–21, 20+22, 28–34, Windröschenweg 1+3, 2b–4	29	–	–	–	3	–	21	–	5	–	10	ja	–
VE 69	GOLDRÖSCHENWEG													
	Windröschenweg 14, 14 a+b	6	–	–	2	–	–	2	2	–	–	14	ja	–
VE 1001	POPPENBÜTTEL I													
	Windröschenweg 2	10	–	–	5	–	–	4	–	1	–	21	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	–	–	–	–	–	–	8	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	18	–	–	2	–	–	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	–	7	ja	–
VE 64	PAUL-ROOSEN-STRASSE													
	Wohlwillstraße 1	29	–	10	14	–	–	5	–	–	–	7	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				
VE 67 HEIN-HOYER-STRASSE 67																
Hein-Hoyer-Straße 67	12	1	–	–	–	–	11	–	–	–	7	ja	–			
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 60–68	43	–	–	15	4	–	14	–	10	–	21	nein	ja, 30.11.2040			
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 (STEILSHOOP)																
VE 29 BORCHERTRING																
Borchertring 21+23, 67–73	48	–	–	8	28	4	4	–	4	–	7	ja	–			
VE 50 STEILSHOOP																
Gropiusring 14, Schreyerring 7	54	8	–	10	8	–	10	–	18	–	5	ja	–			
Gropiusring 16, Schreyerring 9	54	8	–	10	–	–	28	–	8	–	5	nein	zurzeit nicht, 30.06.2034			
22527 HAMBURG (STELLINGEN)																
VE 35 STELLINGEN I																
Spannskamp 21a–41b, 30+32	330	32	–	103	10	–	136	49	–	–	8	ja	–			
Spannskamp 23a–d, 25a	8	–	–	–	2	–	5	1	–	–	8	nein	ja			
VE 45 STELLINGEN II																
Tierparkallee 32+34	52	8	–	44	–	–	–	–	–	–	8	ja	–			
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, Rüsterweg 1-7	102	-	-	11	1	-	84	-	6	-	8	ja	-	-	
VE 800 SELLMANN															
Platanenweg 2	6	-	-	-	-	-	6	-	-	-	8	ja	-	-	
22844 NORDERSTEDT (HARKSHEIDE)															
VE 43 NORDERSTEDT II															
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1-71	36	-	-	-	-	-	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	9.079	462	269	3.343	1.072	193	2.831	464	407	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

Schiffszimmerer-Genossenschaft: 1, 5

Robert Schlossnickel: 1, 2

Karl Stadlbauer: 15

tchoban voss: 35

Markus Tollhopf: Titel, U4, 1, 10, 12-15, 34, 35

Kristina Wedekind: 35

Gettyimages: 6, 7, 8, 9, 11

Titelmotiv

Im vergangenen Jahr haben wir die Restaurierung unseres denkmalgeschützten Gebäudes an der Langen Reihe 67 fertiggestellt. Insgesamt haben wir mehr als 2 Millionen Euro investiert.

Wir haben das Eingangsportal und Jugendstil-Treppenhaus des Vorderhauses mit den historischen Elementen wiederhergestellt. Außerdem sorgten wir für die Erneuerung der Fenster, die Instandsetzung von Dach und Balkonen und restaurierten die hofseitige Fassade. Abschließend haben wir uns dem Tordurchgang und der Vorderfront gewidmet, bei dieser Gelegenheit auch gleich die dortigen Holzfenster erneuert, die Giebelwand gedämmt und die Figuren an der Außenwand restauriert.



BAR ST. GEOR

ONE

RESTAURANTE VASCO DAGAMA

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN
HAMBURG

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT

