Modernes Wohnen
aus Tradition

# DIE WOHNWERTMIETE
2023

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT

SEIT
1875

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

**Die Wohnwertmiete.**

## Das System der Wohnwertstufen und Bewertungskriterien

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

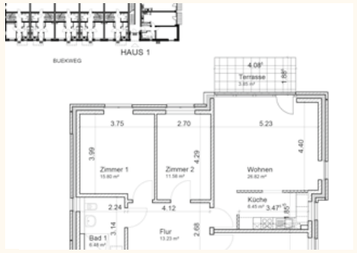
Eine Genossenschaft hat einen anderen Auftrag, nämlich den der Mitglieder-Förderung: Durch die Solidarität der Gemeinschaft sollen unsere Mitglieder wohnungswirtschaftlich bessergestellt sein. Und genau das müssen die Genossenschaften bei der Kalkulation ihrer Miete leisten, die dort richtigerweise Nutzungsgebühr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

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



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

**1. AUSSTATTUNG**
Heizung, Warmwasserversorgung, Bad, Küche




**2. GRUNDRISS**
Größe der Räume inkl. Küche, Balkon, Terrasse

**3. GEBÄUDE**
Bauweise, Material, Anzahl der Geschosse

**4. LAGE**
Ansehen des Stadtteils in der Öffentlichkeit, Einkaufsmöglichkeiten

**5. VERKEHRSANBINDUNG**
Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel

**6. SONSTIGE MERKMALE**
Garagen, Fahrradhäuser, Saunen, Waschküchen etc.

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

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

# Die Vorteile des Wohnens nach Wert

**1**

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

Einmal jährlich prüfen wir sämtliche Aufwendungen und passen die Nutzungsgebühren an – sofern erforderlich. Selbst dann verteilt sich diese auf alle unsere rund 9.000 Wohnungen und führt somit nur zu einer sehr geringen Erhöhung. So betrug die jährliche Anpassung in den vergangenen 27 Jahren Jahren seit Bestehen der Wohnwertmiete durchschnittlich nur 1,04 Prozent (vgl. Grafik S. 7). Allerdings sind allein die Bau- und Instandhaltungskosten in den vergangenen drei Jahren um 20,4 Prozent angestiegen. Das bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Kosten für die Bewirtschaftung und Erhaltung unseres Wohnungsbestandes.

**2**

Selbst nach umfangreichen Modernisierungs- und Wärmedämmmaßnahmen erhöhen wir die Nutzungsgebühren nicht im gesetzlich erlaubten Rahmen. Der Gesetzgeber räumt derzeit ein, acht Prozent der für die Wohnungen aufgewendeten Modernisierungskosten monatlich umzulegen. Wir setzen die Wohnanlage in der Regel lediglich um eine Wohnwertstufe von 35 Cent/m² und Monat herauf, sofern der Wohnungsnutzer auf sein gesetzliches Recht zur Mietminderung verzichtet und am System der Wohnwertmiete teilnimmt.

**3**

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



# Häufige Fragen | Unsere Antworten



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

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

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

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

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

Gerade in Hamburg ist diese sehr groß und daher können die Anbieter von Wohnraum entsprechend hohe Preise verlangen. **Wir als Genossenschaft verfolgen jedoch den Ansatz, beständige, faire und dem Wohnwert entsprechende Grundnutzungsgebühren anzubieten. Aber auch wir lassen den Mietenspiegel nicht ganz außer Betracht.**
In Wohnanlagen, die nicht energetisch modernisiert worden sind, stellt der Mietenspiegel-Oberwert die Grenze dar, an der wir unsere Wohnwertmiete kappen. Bei Wohnanlagen, die umfangreich energetisch modernisiert wurden, kann dieser Wert jedoch gerechtfertigterweise überschritten werden.

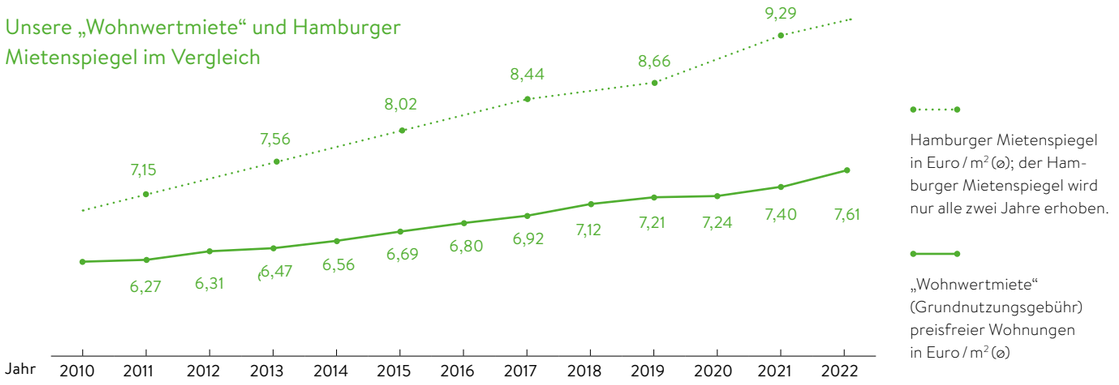




## „Welche Folgen hat es für mich als Nutzer, wenn ich nicht am Wohnwertmieten-System teilnehmen will?“

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

Unsere „Wohnwertmiete“ und Hamburger Mietenspiegel im Vergleich



# Wohnanlagen-Übersicht
## (Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

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



| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit) | | Anzahl der Whgn. | Wohnwertmiete Stufe | Wohnwertmiete anwendbar | § 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffentlichen Förderung am |
|---|---|---|---|---|---|
| 22395 | HAMBURG (BERGSTEDT) | | | | |
| VE 48 | BERGSTEDT I | | | | |
| | Beerbuschring 1–23, 2–18 | 100 | 9 | ja | – |
| VE 77 | BERGSTEDT II | | | | |
| | Bergstedter Chaussee 133–139 | 36 | 9 | ja | – |
| 22115 | HAMBURG (BILLSTEDT) | | | | |
| VE 49 | MÜMMELMANNSBERG I | | | | |
| | Edvard-Munch-Straße 2–6, Max-Pechstein-Straße 1–5, Mümmelmannsberg 61+63 | 64 | 6 | nein | zurzeit nicht, 30.09.2023 |
| VE 56 | MÜMMELMANNSBERG II | | | | |
| | Heideblöck 1–11, Rahewinkel 12–26 | 116 | 6 | ja | – |
| 22179 | HAMBURG (BRAMFELD) | | | | |
| VE 52 | BARMWISCH | | | | |
| | Bengelsdorfstraße 24–30 | 56 | 5 | ja | – |
| | Bengelsdorfstieg 2–8 , Bengelsdorfstraße 18–22 | 107 | 5 | nein | ja, 31.12.2027 |
| 22049 | HAMBURG (DULSBERG) | | | | |
| VE 18 | DULSBERG | | | | |
| | Alter Teichweg 136+140, Dulsberg-Nord 13, Elsässer Straße 8+10, Memeler Straße 1–7, Olivaer Straße 1–9, 2–12, Weichselmünder Straße 1–11, Weichselmünder Straße 2–12, Zoppoter Straße 1–11, 2–8 | 377 | 6 | ja | – |
| | Hohensteiner Straße 1–13, 2–14, Memeler Straße 2–16 | 163 | 6 | nein | ja, 31.12.2032 |
| VE 21 | EULENKAMP | | | | |
| | Eulenkamp 47a–55b | 64 | 6 | ja | – |
| | Eulenkamp 27–33, Nordschleswiger Straße 73–77, Tiroler Straße 32–40 | 96 | 5 | ja | – |
| 22089 | HAMBURG (EILBEK) | | | | |
| VE 47 | EILBEKER WEG | | | | |
| | Eilbeker Weg 198, 200, Rückertstraße 37 | 17 | 9 | nein | ja |

# Die Wohnwertstufen

| Wohnwertstufe | Euro / m² Wohnfläche |
|---|---|
| 1 | 5,49 |
| 2 | 5,84 |
| 3 | 6,20 |
| 4 | 6,58 |
| 5 | 6,91 |
| 6 | 7,26 |
| 7 | 7,61 |
| 8 | 7,97 |
| 9 | 8,32 |
| 10 | 8,68 |
| 11 | 9,03 |
| 12 | 9,38 |
| 13 | 9,74 |
| 14 | 10,09 |
| 15 | 10,45 |
| 16 | 10,80 |
| 17 | 11,15 |
| 18 | 11,51 |
| 19 | 11,86 |
| 20 | 12,22 |
| 21 | 12,57 |
| 22 | 12,93 |
| 23 | 13,28 |
| 24 | 13,63 |
| 25 | 13,99 |
| 26 | 14,34 |
| 27 | 14,70 |
| 28 | 15,05 |
| 29 | 15,40 |
| 30 | 15,76 |

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



| Wohnanlagen<br>PLZ, Ort (Stadtteil)<br>(VE = Verwaltungseinheit) | | Anzahl der Whgn. | Wohnwertmiete Stufe | Wohnwertmiete anwendbar | § 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffentlichen Förderung am |
|---|---|---|---|---|---|
| VE 75 | HAFENCITY II | | | | |
| | Baakenallee 46 | 23 | 28 | nein | nein, preisgedämpft |
| | Baakenallee 48 | 16 | 28 | ja | – |
| | Baakenallee 50 | 18 | 30 | ja | – |
| | Baakenallee 52 | 18 | 28 | nein | ja, 31.10.2035 |
| 22119 | HAMBURG (HORN) | | | | |
| VE 1 | HERMANNSTAL | | | | |
| | Hermannstal 5+5a | 27 | 7 | ja | – |
| 22415 | HAMBURG (LANGENHORN) | | | | |
| VE 17 | LANGENHORN | | | | |
| | Eberhofstieg 2a–20, 1a–5c,<br>Eberhofweg 93a–c,<br>Wörenstieg 33a–35, 42,<br>Wördenmoorweg 40–68 | 293 | 7 | ja | – |
| VE 26 | REIHENHÄUSER EBERHOFSTIEG | | | | |
| | Eberhofstieg 7–23 | 9 | 12 | ja | – |
| 22419 | HAMBURG (LANGENHORN) | | | | |
| VE 31 | HANS-SCHWENKEL-WOHNANLAGE | | | | |
| | Annie-Kienast-Straße 1–13,<br>Parowstraße 1–5, 4–18,<br>Theodor-Fahr-Straße 9–75, 10–52 | 477 | 8 | ja | – |
| VE 37 | THEODOR-FAHR-STRASSE | | | | |
| | Theodor-Fahr-Straße 1b–7 | 34 | 9 | nein | ja |
| | Theodor-Fahr-Straße 1a | 1 | 9 | ja | – |
| 21031 | HAMBURG (LOHBRÜGGE) | | | | |
| VE 36 | LOHBRÜGGE | | | | |
| | Harnackring 30–88, 33–71,<br>Häußlerstraße 3a–5b,<br>Schärstraße 2a–4b | 346 | 8 | ja | – |
| VE 76 | BERGEDORF | | | | |
| | Wilhelm-Bergner-Straße 15–25 | 88 | 9 | ja | – |
| 22529 | HAMBURG (LOKSTEDT) | | | | |
| VE 33 | LOKSTEDT I | | | | |
| | Rimbertweg 2–14c | 94 | 8 | ja | – |
| | Rimbertweg 7–15d | 108 | 7 | ja | – |
| VE 83 | LOKSTEDT II | | | | |
| | Rimbertweg 1+3 | 16 | 19 | nein | ja |
| | Rimbertweg 5a–c | 24 | 19 | ja | – |

## Die Wohnwertstufen

| Wohnwertstufe | Euro / m² Wohnfläche |
|---|---|
| 1 | 5,49 |
| 2 | 5,84 |
| 3 | 6,20 |
| 4 | 6,58 |
| 5 | 6,91 |
| 6 | 7,26 |
| 7 | 7,61 |
| 8 | 7,97 |
| 9 | 8,32 |
| 10 | 8,68 |
| 11 | 9,03 |
| 12 | 9,38 |
| 13 | 9,74 |
| 14 | 10,09 |
| 15 | 10,45 |
| 16 | 10,80 |
| 17 | 11,15 |
| 18 | 11,51 |
| 19 | 11,86 |
| 20 | 12,22 |
| 21 | 12,57 |
| 22 | 12,93 |
| 23 | 13,28 |
| 24 | 13,63 |
| 25 | 13,99 |
| 26 | 14,34 |
| 27 | 14,70 |
| 28 | 15,05 |
| 29 | 15,40 |
| 30 | 15,76 |

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



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

## Die Wohnwertstufen

| Wohnwertstufe | Euro / m² Wohnfläche |
|---|---|
| 1 | 5,49 |
| 2 | 5,84 |
| 3 | 6,20 |
| 4 | 6,58 |
| 5 | 6,91 |
| 6 | 7,26 |
| 7 | 7,61 |
| 8 | 7,97 |
| 9 | 8,32 |
| 10 | 8,68 |
| 11 | 9,03 |
| 12 | 9,38 |
| 13 | 9,74 |
| 14 | 10,09 |
| 15 | 10,45 |
| 16 | 10,80 |
| 17 | 11,15 |
| 18 | 11,51 |
| 19 | 11,86 |
| 20 | 12,22 |
| 21 | 12,57 |
| 22 | 12,93 |
| 23 | 13,28 |
| 24 | 13,63 |
| 25 | 13,99 |
| 26 | 14,34 |
| 27 | 14,70 |
| 28 | 15,05 |
| 29 | 15,40 |
| 30 | 15,76 |

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



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

## Die Wohnwertstufen

| Wohnwertstufe | Euro / m² Wohnfläche |
|---|---|
| 1 | 5,49 |
| 2 | 5,84 |
| 3 | 6,20 |
| 4 | 6,58 |
| 5 | 6,91 |
| 6 | 7,26 |
| 7 | 7,61 |
| 8 | 7,97 |
| 9 | 8,32 |
| 10 | 8,68 |
| 11 | 9,03 |
| 12 | 9,38 |
| 13 | 9,74 |
| 14 | 10,09 |
| 15 | 10,45 |
| 16 | 10,80 |
| 17 | 11,15 |
| 18 | 11,51 |
| 19 | 11,86 |
| 20 | 12,22 |
| 21 | 12,57 |
| 22 | 12,93 |
| 23 | 13,28 |
| 24 | 13,63 |
| 25 | 13,99 |
| 26 | 14,34 |
| 27 | 14,70 |
| 28 | 15,05 |
| 29 | 15,40 |
| 30 | 15,76 |

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



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

## Die Wohnwertstufen

| Wohnwertstufe | Euro / m² Wohnfläche |
|---|---|
| 1 | 5,49 |
| 2 | 5,84 |
| 3 | 6,20 |
| 4 | 6,58 |
| 5 | 6,91 |
| 6 | 7,26 |
| 7 | 7,61 |
| 8 | 7,97 |
| 9 | 8,32 |
| 10 | 8,68 |
| 11 | 9,03 |
| 12 | 9,38 |
| 13 | 9,74 |
| 14 | 10,09 |
| 15 | 10,45 |
| 16 | 10,80 |
| 17 | 11,15 |
| 18 | 11,51 |
| 19 | 11,86 |
| 20 | 12,22 |
| 21 | 12,57 |
| 22 | 12,93 |
| 23 | 13,28 |
| 24 | 13,63 |
| 25 | 13,99 |
| 26 | 14,34 |
| 27 | 14,70 |
| 28 | 15,05 |
| 29 | 15,40 |
| 30 | 15,76 |

# Ansprechpartner

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

# Impressum

**HERAUSGEBER**
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Fuhlsbüttler Straße 672, 22337 Hamburg

T 040 63800-0
F 040 63800-201

info@schiffszimmerer.de
www.schiffszimmerer.de

**BILDNACHWEISE**
Titelmotiv und Abbildung rechts: planAS Planungsgruppe für Architektur + Städtebau GmbH
Das Titelmotiv und die Abbildung auf der rechten Seite zeigen unsere Wohnanlage Rimbertweg nach der energetischen Modernisierung.

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

STAND: DEZEMBER 2022

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN HAMBURG

SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

SEIT 1875