

Geschäftsbericht 2024



Jetzt online
verfügbar

Schiffszimmerer
Genossenschaft



Geschäftsbericht 2024



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



Die Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

(Stand 06. Mai 2025)

211 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreterinnen und Vertreter
Amtszeit: 2025–2030

Vorstand

Matthias Saß

geprüfter Bilanzbuchhalter (IHK)
Immobilienfachwirt (IHK)

Thomas Speeth

Diplom-Ingenieur (Architekt)
Immobilienkaufmann (EBZ)

Prokuristen

Julia Eble

Sprach-, Literatur- und
Medienwissenschaften (M.A.)

Norman Motl

Immobilienkaufmann (IHK)
Wirtschaft und Management (B.A.)

Aufsichtsrat

Vorsitzer

Arne Brüggmann

Bankkaufmann
Amtszeit: 2022–2025

stv. Vorsitz

Oliver Thiele-Lorenzen

Geschäftsführer
Amtszeit: 2024–2027

Dirk Burmester

Diplom-Ingenieur
Amtszeit: 2023–2026

Meike Grimm

Diplom-Kauffrau
Amtszeit: 2024–2027

Britha Krause

Diplom-Ingenieurin
Amtszeit: 2023–2026

Sonja Meersmann

Diplom-Sozialökonomin
Amtszeit: 2023–2025

Dr. Yannick Saalberg

Ingenieur
Amtszeit: 2024–2027

Dan Stieper

Betriebswirt M.Sc.
Amtszeit: 2023–2026

Anita Winkler-Bondartschuk

Volljuristin
Amtszeit: 2022–2025

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft auf einen Blick

Schiffszimmerer in Zahlen – Highlights 2024



502 Mio. Euro

Erstmals in unserer 150-jährigen Geschichte haben wir eine Bilanzsumme von über einer halben Milliarde Euro erreicht.



8 Dienstjubiläen

feierten wir im Jahr 2024. Zweimal 40 Jahre und sechsmal 25 Jahre. Für so viel Loyalität sind wir sehr dankbar!

Im Durchschnitt arbeiten unsere Mitarbeitenden 15 Jahre bei uns.



19,8 Mio.

So viel haben wir im vergangenen Jahr in die Instandhaltung unseres Wohnungsbestands investiert.



2.844

Mitglieder lesen inzwischen Monat für Monat unseren Newsletter. Sie möchten auch auf dem Laufenden bleiben? Dann melden Sie sich jetzt an!



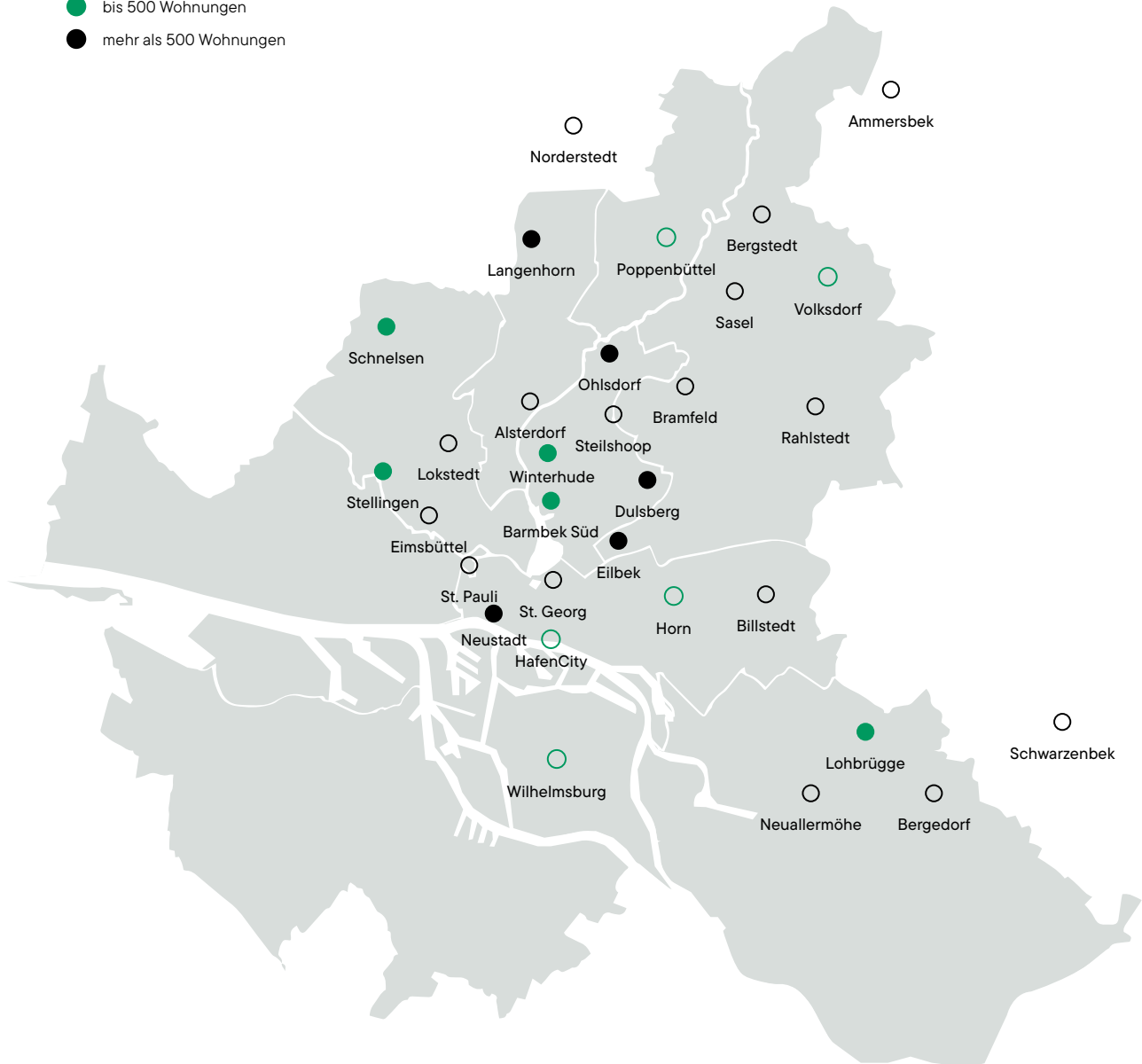
7,87 Euro

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 7,87 Euro pro m² liegen wir weit unter dem aktuellen Mietenspiegel von 9,83 Euro pro m².

Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Legende:

- bis 100 Wohnungen
- bis 300 Wohnungen
- bis 500 Wohnungen
- mehr als 500 Wohnungen



Ammersbek	219	Eilbek	624	Neustadt	723	Steilshoop	156
Alsterdorf	203	Eimsbüttel	209	Ohlsdorf	719	Stellingen	461
Barmbek-Süd	344	HafenCity	92	Poppenbüttel	80	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	285	Schwarzenbek	102
Dulsberg	698	Neuallermöhe	250	Schnelsen	397		

Stand: 01.01.2025

Unternehmenskennzahlen		2024	2023	2022	2021	2020
Mitglieder		14.844	14.915	14.901	14.893	14.836
Bewirtschaftete Wohnungen		9.112	9.104	9.079	9.083	9.043
Sonstige Objekte wie Läden, Garagen usw.		4.343	4.291	4.243	4.226	4.177
Fertiggestellte Neubauwohnungen		0	44	0	113	134
Energetisch modernisierte Wohnungen		126	148	148	150	96
Wohnungen mit Küche-/Bad-Modernisierungen		144	164	159	183	166
Investitionen in Instandhaltung/-setzung	T€	19.774	20.598	19.364	18.978	17.459
Investitionen in energetische Modernisierung und Umbau	T€	1.734	4.850	5.751	4.461	3.743
Investitionen in Neubau und Grundstückserwerb	T€	10.246	12.026	14.508	7.447	36.119
Fluktuationsquote	%	7,2	6,9	6,2	6,7	7,3
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (preisfreier Bestand)	€/m²	8,00	7,75	7,62	7,40	7,23
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (Gesamtbestand)	€/m²	7,87	7,61	7,51	7,32	7,15
Betriebskosten mtl.	€/m²	2,40	2,42	2,23	1,72*	1,97
Bilanzsumme	T€	502.260	499.632	486.150	471.628	464.566
Geschäftsguthaben	T€	46.427	46.528	46.474	46.587	46.185
Rücklagen	T€	101.819	93.668	84.950	78.651	73.469
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	75.420	74.100	71.358	66.103	65.664
Jahresüberschuss	T€	8.501	11.941	9.643	6.997	7.534
Cashflow nach DVFA/SG	T€	23.560	27.608	23.139	19.702	19.531
Eigenkapitalquote	%	30,6	29,5	28,2	27,4	26,6
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Ø p.a.	107	108	106	105	101
Auszubildende	Ø p.a.	5	5	5	6	6
Ø-Alter wohnungsversorgter Mitglieder	Jahre	53,7	53,4	53,9	53,7	53,7

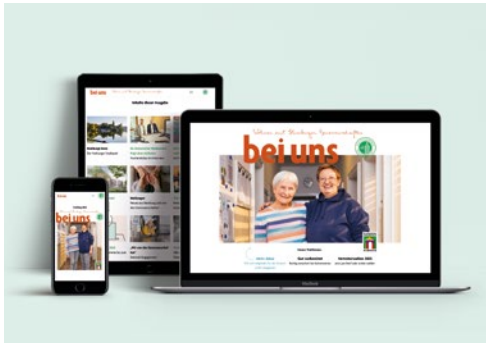
* Die Vorjahreswerte sind nicht vergleichbar. Dies steht im Zusammenhang mit der Umstellung der Abrechnungszeiträume auf das Kalenderjahr.

Inhalt



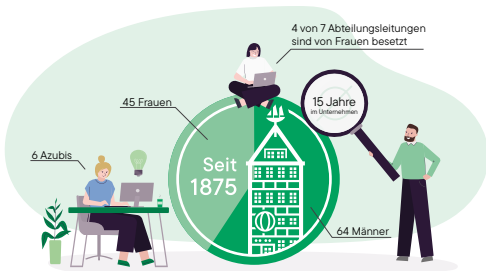
Vorwort des Vorstands

2



Unsere Mitglieder

10



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

18

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2024 5

Wirtschaft und Wohnungsmarkt in Hamburg und deutschlandweit 6

Unsere Mitglieder 10

Unsere Vertreterinnen und Vertreter 14

Unser Vorstand und Aufsichtsrat 15

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 18

Unsere Wohnanlagen 22

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2024 27

Lagebericht 2024 33

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf 38

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 41

Prognose-, Chancen- und Risikobericht 46

Jahresabschluss 2024 53

Bilanz zum 31. Dezember 2024 54

Gewinn- und Verlustrechnung 2024 56

Anhang des Jahresabschlusses 2024 57

Gewinnverwendungsvorschlag 66

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 68

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 69

Vertreterverzeichnis 2025–2030 74

Wohnungsbestand am 1. Januar 2025 80

Vorwort des Vorstands



Die Schiffszimmerer-Vorstände Matthias Saß und Thomas Speeth planen schon die nächsten Projekte für die Genossenschaft

Liebe Leserinnen und Leser,

am 18. November 1875 wurde unsere Genossenschaft gegründet. Heute – als Hamburgs älteste Wohnungsbaugenossenschaft – gehören rund 15.000 Mitglieder zu unserer Gemeinschaft. Wir sind sehr stolz darauf, seit mittlerweile 150 Jahren für Generationen ein verlässliches und bezahlbares Zuhause in Hamburg zu bieten.

Das vergangene Geschäftsjahr war wirtschaftlich herausfordernd: deutlich gestiegene Bau- und Instandhaltungskosten sowie höhere Zinsen haben uns stark gefordert und die Ansprüche an die Planung unserer Vorhaben nochmals gesteigert. Umso mehr freuen wir uns, dass wir wichtige Projekte voranbringen konnten – und mit einer historischen Bilanzsumme von über einer halben Milliarde Euro eine wirtschaftlich starke Grundlage haben. Dies immer in dem Bewusstsein, dass die Generationen vor uns diesen Grundstock gelegt haben.

Wir haben das Jahr 2024 intensiv genutzt, um uns strategisch für die Zukunft neu aufzustellen. Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, in denen wir als Genossenschaft agieren, verändern sich rasant: Der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst weiter, bezahlbarer Wohnraum wird knapper, und gleichzeitig steigen die Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit. In diesem Spannungsfeld tragen wir eine besondere Verantwortung.

Aus diesem Grund haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr gemeinsam mit dem Führungsteam ein neues Zielbild und eine klare Vision für die Genossenschaft entwickelt. Es bildet den strategischen Kompass für unser künftiges Handeln und fußt auf drei zentralen Werten: **Verlässlich. Grün. Sozial.**

Eine entscheidende Rolle spielen unsere Mitarbeitenden, die mit ihrer Arbeit den Grundstein für unseren Erfolg legen. Deshalb setzen wir alles daran, uns als attraktiven und zukunftsorientierten Arbeitgeber zu positionieren.

Auch die Digitalisierung ist ein zentraler Hebel, um unsere Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten und dadurch den Service für unsere Mitglieder zu verbessern. Im vergangenen Jahr haben wir deshalb auch eine Digitalstrategie entwickelt. Im Laufe dieses Jahres führen wir eine Software für ein modernes Kundenbeziehungsmanagement ein, um Transparenz über unsere Arbeitsabläufe zu schaffen und eine schnellere Art der Kommunikation zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel ist es, beim Klimaschutz eine verlässliche und verantwortungsvolle Rolle zu übernehmen. Hamburg will bis 2045 klimaneutral sein – wir leisten dazu unseren Beitrag. Im vergangenen Jahr haben wir den ersten Teil unseres Klimapfades entwickelt und konkrete Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre definiert.

Nachhaltigkeit bedeutet für uns auch soziale Verantwortung. Deshalb setzen wir uns für bezahlbare Wohnlösungen ein – und sehen in der Einführung des neuen „Hamburg-Standards“ eine große Chance. Dieser neue Standard soll beim Wohnungsneubau durch vereinfachte Ausführungen Kosten senken und gleichzeitig nachhaltiges sowie bezahlbares Bauen ermöglichen. Um die ehrgeizigen Klimaziele zu erreichen, müssen die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften in den kommenden 20 Jahren bis zu 40 Milliarden Euro investieren – ein enormer Kraftakt. Damit dieser gelingt, muss der „Hamburg-Standard“ auch bei der Instandhaltung angewendet werden.

Eine weitere Chance sehen wir in der seriellen Bauweise. Durch standardisierte Bauelemente und wiederholbare Planungsprozesse schaffen wir kosteneffizienten, qualitätsgesicherten Wohnraum – schneller und ressourcenschonender. Die voraussichtlich ersten 24 Wohnungen in der Annie-Kienast-Straße im Quartier Langenhorn befinden sich in der Planungsphase und sollen in serieller Bauweise entstehen. Ein weiteres Projekt planen wir in der Steenkoppel in Ohlsdorf. Mit den beiden Projekten sammeln wir erste Erfahrungen in der seriellen Bauweise und prüfen, ob diese auch in Zukunft eine Option für uns ist.

Wir freuen uns darauf, neue Wege zu gehen und sind dankbar, diese mit unseren Mitarbeitenden und Mitgliedern gemeinsam zu gestalten. Welche weiteren Meilensteine wir im vergangenen Jahr erreicht haben, erfahren Sie in diesem Geschäftsbericht.

Hamburg, im Juni 2025



Matthias Saß



Thomas Speeth

Bericht des Vorstands

über das Geschäftsjahr 2024

Wirtschaft und Wohnungsmarkt in Hamburg und deutschlandweit

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen – darunter hohe Baukosten aufgrund von Lohnsteigerungen, gestiegenen Materialkosten und hohen Nebenkosten sowie Sozialabgaben – belasten den Wohnungsbau weiterhin erheblich, unabhängig vom regional hohen Bedarf an Wohnraum. Hohe Anforderungen, wie die Dekarbonisierung bis spätestens 2045 – in einigen Bundesländern sogar bis 2040 – sowie die äußerst langen Genehmigungsprozesse für Neubauten, stellen eine zusätzliche Belastung für Investoren dar.

Bevölkerungsstruktur

Ende des Jahres 2023 haben in Hamburg 1.851.596 Menschen gelebt. Das sind 18.921 Personen beziehungsweise ein Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Die Zunahme der Bevölkerung resultiert nicht daraus, dass mehr Menschen geboren wurden als starben. Denn während nur 18.200 kleine Hamburgerinnen und Hamburger 2023 zur Welt kamen, sind 19.400 Bürgerinnen und Bürger im selben Jahr verstorben. Den stärksten Einfluss auf die Bevölkerungszunahme hatte die Differenz aus Zu- und Fortzügen (sogenanntes Wanderungssaldo): Es zogen gut 20.130 Menschen mehr nach Hamburg, als fortzogen. Dabei kamen etwas mehr der Zugezogenen aus dem übrigen Bundesgebiet als aus dem Ausland, wie zum Beispiel der Ukraine, Syrien und Afghanistan.

Das Statistikamt Nord erwartet, dass das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, sich voraussichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzt und im Jahr 2030 erstmals die Grenze von zwei Millionen Menschen übertrifft. Gründe dafür sind die weiterhin erwarteten Wanderungsgewinne (Differenz aus Zu- und Fortzügen).

41,5 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger sind in Hamburg geboren. Die übrigen 58,5 Prozent kamen in einem anderen Bundesland oder im Ausland zur Welt. Gegenüber der letzten Auswertung zwei Jahre zuvor (Stichtag: 31. Dezember 2021) sank der Anteil der gebürtigen Hamburgerinnen und Hamburger um 1,5 Prozent.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42,0 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,6 Jahren. Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,7 Prozent, der Anteil der zwischen 18- und 29-jährigen 15,7 Prozent.

In Hamburg gab es Ende 2023 rund 1.072.890 Haushalte. Davon waren fast 54,9 Prozent Einpersonenhaushalte. Vier Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 54,3 Prozent. In 17,8 Prozent der Haushalte lebten Kinder. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner/jede Einwohnerin eine Wohnfläche von 38,8 Quadratmetern in Anspruch.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Im Jahr 2023 gab es in Hamburg 998.363 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung stieg im Vergleich zum vergangenen Jahr minimal von 76,3 auf 76,4 Quadratmeter Wohnfläche.

Der Anteil der Sozialwohnungen in Hamburg betrug Ende des Jahres 2023 mit 79.788 Wohnungen acht Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 21.833 Wohnungen und damit 27,4 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Der Neubaubedarf bleibt hoch. Die Gründe sind verschieden: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europa, die steigende Zahl von Single-Haushalten, Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien mit niedrigem und durchschnittlichem Haushaltseinkommen.

Im Jahr 2023 sind in Hamburg 5.999 neue Wohnungen fertig gestellt worden. Das sind 3.235 Wohnungen weniger als im Jahr 2022 und ist der niedrigste Wert seit 2012 (3.793 Wohnungen).

Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebots. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Immer mehr Menschen leben auf der Straße. In Hamburg waren im Jahr 2023 mehr als 32.200 Menschen wohnungslos, im Jahr zuvor waren es knapp 19.000.

Mietenentwicklung

Die Mieten betrugen laut Hamburger Mietenspiegel 2023 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand durchschnittlich 9,83 Euro pro Quadratmeter. Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2021 im Schnitt um insgesamt 0,54 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 5,8 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 0,27 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 2,8 Prozent.

Laut dem Statistikportal „Statista“ lagen die Angebotsmieten im dritten Quartal 2024 für Wohnungen in Hamburg bei etwa 13,67 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag bei den Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. im Vergleich dazu im Jahr 2023 bei 7,41 Euro pro Quadratmeter.

Wohngeldreform

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive beruhigend wirkten zuletzt der noch recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben in Hamburg am Jahresende 2023 27.205 Haushalte Wohngeld erhalten. Das waren mehr als doppelt so viele (plus 103 Prozent) wie ein Jahr zuvor.

Bündnis für das Wohnen

Zentrales Ziel vom Bündnis für das Wohnen in Hamburg ist es, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. 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 Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht werden. Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen setzt das Bündnis seine Arbeit fort und hält den Bedarf von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen weiterhin für gegeben – wenn auch aktuell durch reale Wohnungsbauprojekte nicht zu decken.

Im Jahr 2024 hat die Freie und Hansestadt Hamburg insgesamt 6.710 neue Wohnungen genehmigt, im Jahr zuvor waren es 5.404 Wohnungen. Mit einem Plus von 1.306 Wohnungen zieht die Zahl der genehmigten Wohneinheiten damit gegenüber dem Vorjahr deutlich um 24,2 Prozent an.

Außerdem wurden in den letzten zwölf Monaten 3.092 Sozialwohnungen bewilligt, das ist eine Steigerung um 712 Wohneinheiten und damit ein Plus von 30,8 Prozent. Zuletzt wurden vor fünf Jahren so viele neue Sozialwohnungen bewilligt.

Dritter Förderweg

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2023 wurden rund 34.500 Mietwohnungen gefördert und mehr als 28.200 geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. 2024 wurde mit 3.092 Mietwohnungen knapp die Hälfte der 6.710 genehmigten Wohnungen öffentlich gefördert.

Die Zahl könnte zukünftig noch steigen. Zum 1. April 2024 wurde das Förderprogramm „Neubau von Mietwohnungen 3. Förderweg“ in Hamburg eingeführt. Im Vergleich des 1. und 2. Förderwegs mit dem 3. Förderweg steigt der Anteil der berechtigten Haushalte mit den eingeführten Konditionen hierdurch um weitere rund 140.000 Haushalte an. Damit ist das untere Einkommensdrittel der Hamburger Haushalte für den 1. Förderweg berechtigt, das mittlere Einkommensdrittel für den 2. und 3. Förderweg.

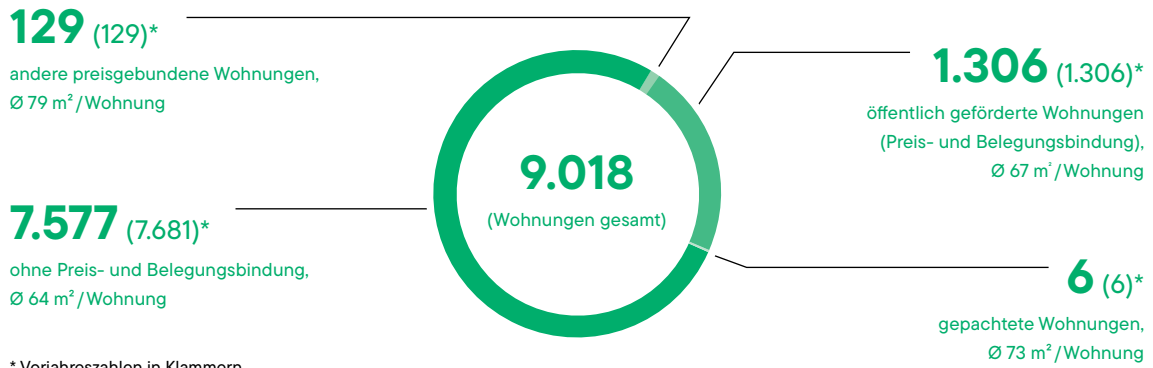
CO₂-Emissionen nach der Verursacherbilanz

Die CO₂-Emissionen sind in 2022 gegenüber 2021 um 5,9 Prozent gesunken. Gegenüber dem Basisjahr 1990 haben sie sich um 36,7 Prozent reduziert. Um die laut Klimazielen der Stadt Hamburg vorgesehenen 70 Prozent bis 2030 (gegenüber 1990) zu erreichen, müssen in den kommenden Jahren weitere 33,3 Prozent des klimaschädlichen Gases reduziert werden. Die Entwicklungen in der endgültigen Verursacherbilanz 2022 sind erwartungsgemäß sehr stark durch die Energiekrise geprägt. Die gesunkene Verfügbarkeit an Erdgas hat zu einem verstärkten Einsatz von Kohle in der Strom- und Fernwärmeerzeugung geführt.

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 Statistikamts Nord, des Statistischen Bundesamts, der Plattform Statista, des Hamburger Immobilienmarktberichts und Veröffentlichungen Hamburger Behörden sowie statistische Daten des Bundes, der Arbeitsagentur und der Wirtschaftsforschungsinstitute.

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

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2025



Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Bürgergeld“) per 01.01.2025



Hinweis: Die Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmieten für Empfänger von Sozialleistungen wurden im Zuge der Aktualisierung des Mietenspiegels für das Jahr 2023 erhöht.

Unsere Mitglieder

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft ist die älteste Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg und verwaltet einen Bestand von 9.112 Wohnungen. Das tun wir nicht zur Gewinnmaximierung, sondern um unsere Mitglieder mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.



Ob Bücherkasten oder Yogastunden – dank des großartigen Einsatzes vieler Engagierter gibt es in den Quartieren viele spannende Projekte

Mitbestimmung und Teilhabe

Heute besteht unsere Genossenschaft aus 14.844 Mitgliedern. Sie wohnen nicht nur bei uns, sondern sind Miteigentümer unserer Genossenschaft. Jedes Mitglied kann die Entwicklung unserer Genossenschaft beeinflussen – zum Beispiel über die Wahl der Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertreter.

Darüber hinaus beteiligen sich viele Freiwillige an der nachbarschaftlichen Entwicklung ihres Quartiers – sie ermöglichen Freizeitangebote, Nachbarschaftshilfen und Weiterbildungsprojekte für alle Generationen. So auch im Jahr 2024. Unsere Mitglieder trafen sich bei Kaffeetafeln, nahmen an kostenlosen Gedächtnistrainings teil oder organisierten Feste für die ganze Nachbarschaft. In der Rubrik *Stadtteile und Quartiere* auf unserer Website informieren wir über aktuelle und regelmäßig stattfindende Termine.

Jegliche Form von Engagement wird immer ein essentieller Bestandteil unserer Genossenschaft sein. Freiwilligenarbeit hat sich in den letzten Jahren verändert. Früher war Engagement oft langfristig

und stärker mit dem Vertreteramt verbunden. Heute bringen sich Menschen stärker projektbezogen ein und Mitglieder und ihre Familienangehörigen werden auch ohne Vertreterfunktion aktiv.

Zudem vernetzen sich unsere Engagierten immer öfter über digitale Medien. Smartphone und Tablet werden das freiwillige Engagement vermutlich in Zukunft noch stärker prägen. Mit den Babyboomern, die bald in den Ruhestand gehen, erwarten wir neue Impulse. Diese Generation bringt digitale Kompetenzen mit, die neue Formen des Engagements ermöglichen könnten – etwa über soziale Medien, über die wir auch mehr Menschen erreichen.

Erlebnisse und Begegnungen

Als Ort für die Nachbarschaftsaktivitäten stellen wir unseren Mitgliedern mittlerweile 17 Gemeinschaftsräume, verteilt über die einzelnen Quartiere, zur Verfügung. Das Ziel unserer Quartiersarbeit ist es, das Engagement unserer Mitglieder vor Ort zu unterstützen und das Prinzip Hilfe zur Selbsthilfe – auf welchem unsere Genossenschaft beruht – gemeinsam mit unseren Freiwilligen zu stärken. Deshalb schaffen wir in unseren Wohnanlagen neue Gemeinschaftsräume oder modernisieren bestehende Räume und statten diese mit Möbeln und Technik aus. Im Jahr 2024 haben wir gemeinsam mit Anwohnerinnen und Anwohnern den Gemeinschaftsraum in Winterhude renoviert. In Lohbrügge im Harnackring haben wir eine Waschküche umgebaut und so einen neuen Ort für Begegnungen geschaffen.



Feierliche Wiedereröffnung unseres frisch renovierten Gemeinschaftsraums in Winterhude



Im Fenster des Gemeinschaftsraums in Winterhude hängen alte Schwarz-Weiß-Bilder der Wohnanlage

Um unseren Mitgliedern in allen Lebensphasen ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, arbeiten wir eng mit sozialen Partnern zusammen. Gleichzeitig möchten wir die Arbeit unseres Quartiers- und Freiwilligenmanagements weiter ausbauen und haben im Jahr 2024 einen neuen Quartiersentwickler eingestellt.

Erfolge in der Quartiersarbeit spüren wir an den einst zu Pilotprojekten erklärten Standorten in Stellingen und Sasel. Hier sind unsere Mitglieder mittlerweile selbstständig in der Lage, ihr Quartier zu gestalten. Deshalb können wir unsere Kapazitäten in anderen Stadtteilen einsetzen, wie zum Beispiel in Lohbrügge oder Bergedorf im Hamburger Osten.

Gemeinsam gegen einsam

In Bergedorf durften wir im vergangenen Jahr gemeinsam mit der Bergedorf-Bille-Stiftung und dem Gesundheitsamt des Bezirksamtes Bergedorf ein Fotoprojekt für Jugendliche auf die Beine stellen. Das Gefühl von Einsamkeit kennen wir alle, können es aber oft nicht in Worte fassen oder beschreiben. Bilder sagen bekanntlich mehr als Worte. Deshalb suchten wir Fotos von Jugendlichen, die etwas über Einsamkeit erzählen.

Die Ergebnisse waren eindrucksvoll und berührend. Uns hat das Projekt deutlich gemacht, wie wichtig der persönliche Austausch und soziale Kontakte

sind. Um unseren Mitgliedern im Alltag Tipps an die Hand zu geben, haben wir bereits im Jahr 2022 ein Flussdiagramm für Wege aus der Einsamkeit entwickelt, das Sie auf unserer Website finden, unter *Formulare und Publikationen*.

Von klein auf Genossenschaft kennenlernen

Für die Jüngsten unter unseren Mitgliedern bieten wir jedes Jahr zwei Veranstaltungen an: 716 Theaterfans sind unserer Einladung zum Weihnachtsmärchen gefolgt und haben für ausverkaufte Ränge gesorgt. Exklusiv für unsere Mitglieder spielten die Schauspiel-erinnen und Schauspieler des Ernst Deutsch Theaters das Theaterstück „Die Bremer Stadtmusikanten“.

Mit leuchtenden Augen und einem Lächeln im Gesicht kehrten rund 30 sieben- bis dreizehnjährige Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder von der Sommerferienfahrt zurück. Einmal im Jahr laden wir sie zur Abenteuerfreizeit nach Plön in Schleswig-Holstein ein.

Beide Veranstaltungen können wir auch im Jahr 2025 wieder anbieten. Wann es soweit ist – darüber informieren wir in unserem viermal im Jahr erscheinenden Mitgliedermagazin „bei uns“ und Schiffszimmerer-Newsletter, den wir etwa einmal im Monat versenden.



Nach dem Weihnachtsmärchen gab es von unseren Mitarbeitenden eine Überraschung im Märchengang

Bestens informiert

Der Umwelt zuliebe und aufgrund von Rückmeldungen aus der Mitgliederbefragung im Jahr 2023 werden wir ab Herbst 2025 unser Mitglieder magazin nur noch auf Wunsch drucken. Bereits seit dem Sommer 2023 gibt es die „bei uns“ auch als Online-Magazin. Wer über jede Neuerscheinung per E-Mail informiert werden möchte, kann sich zum Magazin-Newsletter anmelden, unter schiffszimmerer.de/journal.

Wohnen mit Hamburger Genossenschaften bei uns

Jetzt auch als
Online-Magazin.



Bleiben Sie immer auf dem Laufenden.
Jetzt zum Magazin-Newsletter anmelden!



Mitgliederentwicklung 2024	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2024	14.915	305.639
Zugänge 2024		
a) durch Aufnahme	189	2.805
b) durch Übertragung	97	2.310
c) durch weitere Anteile	0	1.628
	286	6.743
Abgänge 2024		
a) durch Kündigung	94	1.632
b) durch Übertragung (davon verstorben 30)	103	2.310
c) durch Ausschluss	11	171
d) durch Tod im Geschäftsjahr	114	2.117
e) durch Tod in früheren Jahren	35	520
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	1.070
	357	7.820
Veränderungen	- 71	- 1.077
Stand am 01.01.2025	14.844	304.562

Geschäftsguthabenentwicklung 2024	
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2024	45.838.948,01 €
Abgang früherer Jahre	78.120,71 €
Abgang durch Übertragung	346.726,68 €
Weitere Abgänge durch Kündigung, Tod etc.	780.135,08 €
Abgang per 31.12.2024	- 1.204.982,47 €
Zugang 2024	1.044.101,43 €
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2025	45.678.066,97 €

Unsere Vertreterinnen und Vertreter

Die Vertreterversammlung

Die Hauptaufgabe eines Vertreters oder einer Vertreterin ist die Teilnahme an der ordentlichen Vertreterversammlung. Einmal im Jahr kommen hier alle Vertreterinnen und Vertreter zusammen, fassen die gemäß Satzung und Gesetz notwendigen Beschlüsse und diskutieren mit Aufsichtsrat und Vorstand über das abgelaufene Geschäftsjahr.

Zum ersten Mal seit mehr als 60 Jahren waren wir im Jahr 2024 nicht nur Organisator, sondern auch Gastgeber der Versammlung in unserem eigenen Haus. 113 Vertreterinnen und Vertreter kamen am 13. Juni 2024 in unser neu gebautes Geschäftsgebäude.

Sie stellten den Jahresabschluss fest und beschlossen die Auszahlung einer Dividende von vier Prozent auf berechnete Geschäftsguthaben. Zudem genehmigten sie eine neue Wahlordnung. Diese ist Bestandteil unserer Satzung und ist auf unserer Website veröffentlicht.

Kern der Genossenschaft

Die Vertreterversammlung ist neben Vorstand und Aufsichtsrat eines von drei Organen unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Jedes volljährige und geschäftsfähige Mitglied kann Vertreterin oder Vertreter werden. Alle fünf Jahre wird die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft gewählt. Im März 2025 war es wieder soweit.

Auf fünfzig Mitglieder in einem Wahlbezirk kommen ein Vertreter oder eine Vertreterin und ein Ersatzvertreter oder eine Ersatzvertreterin. Letztere übernehmen, sollte ein gewählter Vertreter oder eine gewählte Vertreterin das Amt nicht mehr ausführen. Inzwischen steht die neue Vertreterversammlung fest. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit!

Dankesfahrt nach Stade

Der Austausch mit unserer Mitgliedervertretung ist uns sehr wichtig. Daher bieten wir bei verschiedenen Veranstaltungen die Möglichkeit zur Weiterbildung und organisieren Rundfahrten zu aktuellen Bauprojekten oder Wohnanlagen.

Eine Entdeckungsreise zu den denkmalgeschützten Wohnanlagen in der Hamburger Neustadt unternahmen wir im Jahr 2024. In zwei Gruppen gingen wir mit rund 60 Teilnehmenden vom Memelhaus über den Großeumarkt in die Martin-Luther-Straße und zum Venusberg. Nach einer Pause im Gemeinschaftsraum in der Rothesoodstraße bildete die Besichtigung des Wandgemäldes an der Fassade unseres Hauses in der Ditmar-Koel-Straße den künstlerischen Abschluss des Ausflugs. Im Jahr 2023 entstand dort in Zusammenarbeit mit der Hamburger Kunsthalle und der Hans Riegel Stiftung eine Neuinterpretation des bekannten Gemäldes „Der Wanderer über dem Nebelmeer“ von Caspar David Friedrich.

Unsere Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter haben wir zudem zu einem Ausflug nach Stade eingeladen – als Dankeschön für ihr Engagement zum Wohle unserer Genossenschaft in der fünfjährigen Amtszeit, die in diesem Frühjahr zu Ende ging. Mit dem Schiff ging es gemütlich über die Elbe, gefolgt von einem geführten Rundgang durch das charmante historische Zentrum der Stadt.



Im letzten Jahr genehmigte die Vertreterversammlung eine neue Satzung und Wahlordnung. Auf unserer Website steht diese jederzeit zur Ansicht zur Verfügung, unter schiffszimmerer.de/mitglieder/formulare-und-publikationen

Unser Vorstand und Aufsichtsrat

Den Ausflug nach Stade sowie viele weitere Veranstaltungen begleiteten auch der Vorstand und Mitglieder des Aufsichtsrats. Gemeinsam haben sie den Erfolg des Unternehmens fest im Blick.

Bilanzieller Meilenstein

Wirtschaftlich war das vergangene Jahr für unsere Genossenschaft sehr erfolgreich. Erstmals in unserer mittlerweile 150-jährigen Geschichte haben wir eine Bilanzsumme von über einer halben Milliarde Euro erreicht. Gemeinsam mit einer erneut gestiegenen Eigenkapitalquote von 30,6 Prozent zeigt dies, dass wir auch in schwierigen Zeiten wirtschaftlich gut aufgestellt sind, nachhaltig sowie zielgerichtet investieren und den genossenschaftlichen Auftrag erfüllen.

Erstmals haben wir eine Bilanzsumme von über einer halben Milliarde Euro erreicht.

Unser Klimapfad

Damit dies so bleibt, arbeiteten wir im Jahr 2024 intensiv an der Erreichung unserer Klimaschutzziele.

Die Erreichung der Klimaneutralität ist eine der größten Herausforderungen für die Genossenschaft seit Jahrzehnten. Dieses Ziel werden wir jedoch nur mit Unterstützung von Politik und Kooperationen mit in der Wohnungswirtschaft tätigen Unternehmen erreichen. Anderenfalls würde es unsere Genossenschaft wirtschaftlich überfordern. Im Rahmen der im Jahr 2020 gegründeten Initiative Wohnen.2050 e.V. entwickelten wir Lösungen und Finanzierungsstrategien für eine klimaneutrale Zukunft.

Der erste Teil unseres Klimapfades für den Wohnungsbestand ist erstellt. Wir haben Maßnahmen für die nächsten fünf Jahre definiert. Dabei betrachten wir nicht nur unsere CO₂-intensivsten Wohnanlagen,

sondern die gesamte Bausubstanz unseres Wohnungsbestands. So lassen sich Klimaschutz-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen miteinander verknüpfen und wirtschaftlich am sinnvollsten umsetzen.

Wir haben den Einsatz KI-gestützter Heizungsregelungen geprüft und starten in diesem Jahr mit den ersten Pilotanlagen. Gleichzeitig bringen wir den Ausbau von Photovoltaikanlagen voran. Bei Dachsanierungen und Neubauten wollen wir mit der Energienetz Hamburg eG zukünftig Mieterstrom-Modelle umsetzen. Die Vertragsverhandlungen laufen.

Auch bei der Berichterstattung gehen wir einen Schritt weiter: Mit dem Jahresabschluss 2024 haben wir einen nach den Standards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zertifizierten Nachhaltigkeitsbericht erstellt. Er gibt Einblicke in unsere ökologischen, ökonomischen und sozialen Aktivitäten.

Unser sozialer Auftrag

Gemäß Satzung haben wir als Wohnungsbaugenossenschaft eine besondere Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern. Unser Auftrag ist es, sie und nachfolgende Generationen mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen. Die aktuellen Herausforderungen und der gleichzeitige Schutz vor einer wirtschaftlichen Überforderung des Einzelnen machen diese Aufgabe für uns zunehmend zu einem Balanceakt.

Dennoch sind wir davon überzeugt, dass es heute wichtiger denn je ist, den Menschen im globalen Süden zu helfen. Hilfe zur Selbsthilfe ist einer der Grundgedanken von Genossenschaften – und zwar in allen Lebensbereichen. Deshalb engagieren wir uns bereits seit über 50 Jahren als Gründungsmitglied der Organisation Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DES-WOS) für bessere Wohn- und Lebensbedingungen in Asien, Afrika und Lateinamerika.

Seit dem Jahr 2021 ist unser Vorstand Matthias Saß als ehrenamtliches Mitglied im Verwaltungsrat tätig. Während der Mitgliederversammlung des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften überraschte der Verein die DESWOS mit einer Spende in Höhe von 5.000 Euro, zum Aufbau eines neuen Jugendzentrums KCC Future in Tansania.

Auch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können die Projekte unterstützen, indem sie Centbeträge ihres Gehalts spenden.

Demokratie stärken

Seit 101 Jahren wird am ersten Juliwochenende weltweit die Genossenschaftsidee gefeiert. Vom 4. bis zum 11. Juli 2024 veröffentlichte dazu passend der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. sieben verschiedene Motive einer neuen Werte-Kampagne auf diversen Social-Media-Kanälen. Die Kampagne stellte unsere Genossenschaftswerte in den Mittelpunkt und thematisierte die Bedeutung der Demokratie.



Eins von sieben Motiven der Social-Media-Wertekampagne zum Internationalen Genossenschaftstag 2024

Mitsprache

Demokratische Werte, lebendige Nachbarschaften, Solidarität und ein gesellschaftliches Miteinander liegen uns jeden Tag am Herzen.

Der von der Vertreterversammlung gewählte Aufsichtsrat berät den Vorstand und überwacht die Geschäftsführung. Des Weiteren prüft er Jahresabschluss und Lagebericht und vertritt die Interessen der Genossenschaft - und damit ihrer Mitglieder - gegenüber dem Vorstand.

Aufsichtsratswahlen

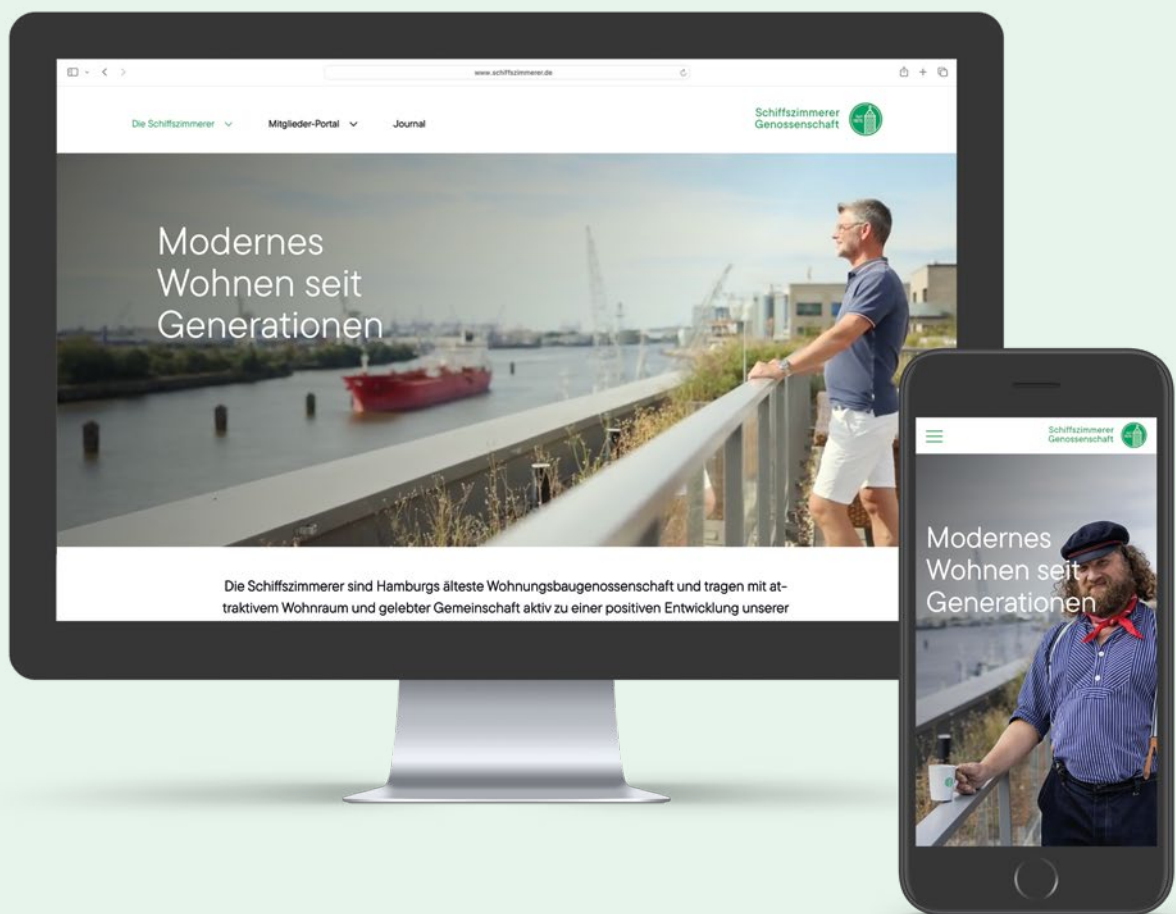
Jedes Jahr finden auf der ordentlichen Vertreterversammlung Aufsichtsratswahlen statt. Nachdem die 113 Vertreterinnen und Vertreter im Jahr 2024 dem Vorstand und Aufsichtsrat ihre Entlastung erteilt hatten, wählten sie drei neue Aufsichtsratsmitglieder. Für eine Amtszeit von drei Jahren wiedergewählt wurden Meike Grimm und Oliver Thiele-Lorenzen. Neu im Aufsichtsrat ist Dr. Yannick Saalberg (Neustadt), der Thomas Studemund ersetzt. Das Redaktionsteam der „bei uns“ hat ihn interviewt. Sie finden den vollständigen Text unter schiffszimmerer.de/journal.

Frischer Anstrich

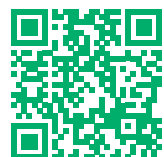
Mit dem Umzug in unsere neuen Büroräume haben wir unser Unternehmensdesign und unsere Website überarbeitet. Mit einer aufgeräumten Struktur, klarer Navigation und den wichtigsten Dokumenten auf einen Blick möchten wir Ihnen ein optimales Nutzungserlebnis bieten.

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitgliedern und Mitarbeitenden, die uns als Fotomodels unterstützt haben. Ihre Freude und Begeisterung am Set haben die Bilder erst richtig lebendig gemacht!

Entdecken Sie unsere
neue Website unter
www.schiffszimmerer.de



Scannen Sie den QR-Code
– gefällt es Ihnen?



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Ein entscheidender Erfolgsfaktor unseres Unternehmens sind unsere 109 engagierten Mitarbeitenden sowie sechs Auszubildende. Sie bilden das Herzstück unserer Genossenschaft: Sie vermieten und verwalten unsere Wohnungen, betreuen unsere Mitglieder, bauen und modernisieren unseren Bestand, sorgen für dessen Instandhaltung und gewährleisten den reibungslosen Betrieb unserer IT.

Die Personalentwicklung wird in den kommenden Jahren maßgeblich durch die Themen Fachkräftemangel, Digitalisierung sowie die älter werdende Gesellschaft beeinflusst. Hierzu gilt es in den nächsten Jahren Konzepte zu erarbeiten, die Arbeitsplätze weiterhin attraktiv zu gestalten und frühzeitig den Generationenwechsel und die damit verbundenen Aufgaben einzuleiten. Der Vorstand ist diesbezüglich mit den jeweiligen Abteilungsleitern im Austausch, um für den jeweiligen Arbeitsplatz und die damit verbundenen Tätigkeiten Optionen zu erarbeiten. Die Arbeitsprozesse werden überprüft und mit Hinblick auf Synergien mit anderen Fachbereichen sowie die fortschreitende Digitalisierung angepasst.

Unsere Genossenschaft steht auf dem schwieriger werdenden Arbeitsmarkt im Wettbewerb zu anderen Unternehmen, insbesondere aber zu den weiteren Wohnungsbaugenossenschaften, die auf der Suche nach geeigneten und qualifizierten Arbeitskräften sind. In diesem Zusammenhang wird zukünftig die Mitarbeiterbindung eine noch stärkere Rolle spielen. Mit dem Umzug in unser neues Bürogebäude im Februar 2024 haben wir einen zusätzlichen Pluspunkt bezüglich der Rekrutierung neuer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen erworben.

Neue Wege in der Personalgewinnung

Zur Personalgewinnung probieren wir neue Wege aus und haben eine Social-Recruiting-Kampagne entwickelt. Deren Ziel ist es, über die sozialen Medien qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. Durch eine gezielte Ansprache auf Plattformen wie Instagram können auch passiv interessierte Kandidatinnen und Kandidaten erreicht werden. Dadurch erhalten wir deutlich mehr Bewerbungen auf offene Stellen in unseren technischen Bereichen.

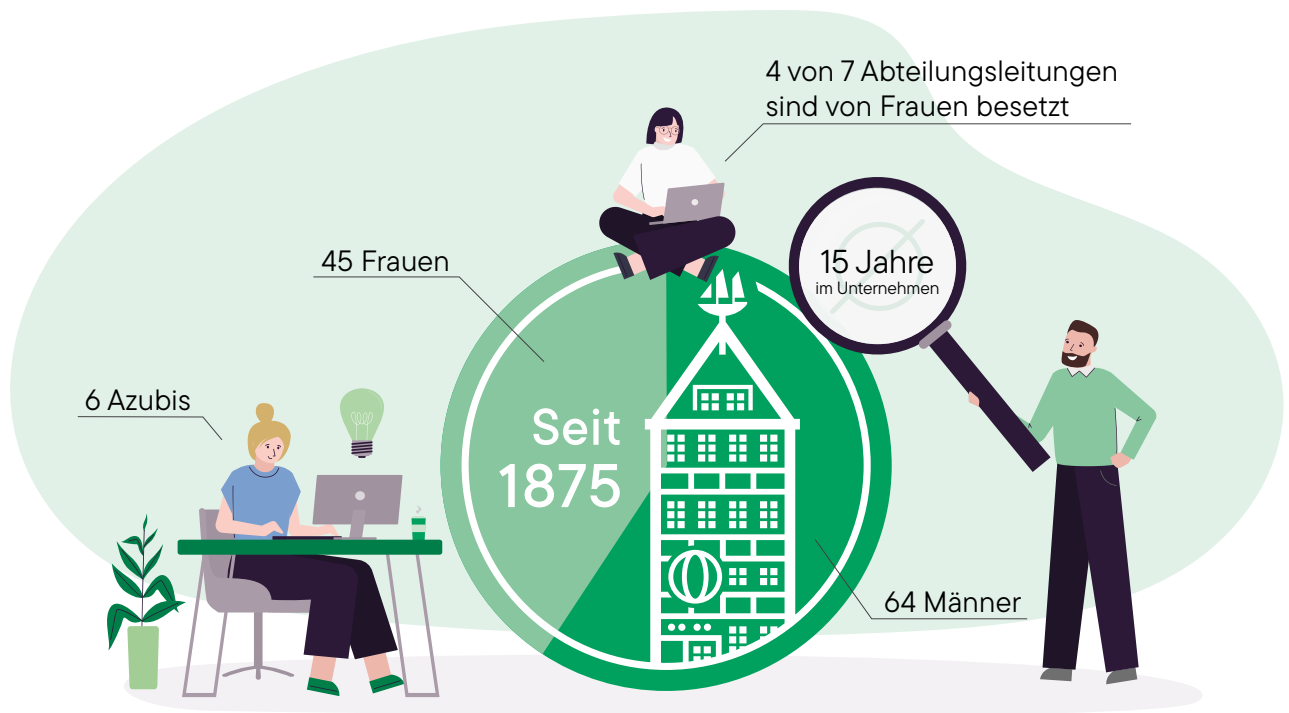


Wir testen neue Wege zur Personalgewinnung: Zwei Schiffszimmer-Kollegen beim Fotoshooting für die Social-Recruiting-Kampagne

Digitale Kommunikationswege

Im Jahr 2023 haben wir unter allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine Befragung durchgeführt. Unter anderem mit dem Ergebnis, dass die weitere Digitalisierung unserer Arbeitsprozesse ein wichtiger Faktor für die Zufriedenheit am Arbeitsplatz ist.

Deshalb haben wir eine Digitalstrategie für unsere Genossenschaft entwickelt. Mit dieser möchten wir unsere Arbeitsprozesse vereinfachen und besser auf die Anliegen unserer Mitglieder reagieren.



Stand 2024

Erste Veränderungen hat es für unsere Mitglieder bereits gegeben: Bisher mussten unsere Mitglieder zur offenen Sprechstunde zu uns kommen. Jetzt können sie über ein Terminbuchungs-Tool auf der Website entscheiden, ob sie das Gespräch virtuell, vor Ort oder telefonisch führen möchten und haben keine Wartezeiten mehr. Im nächsten Schritt führen wir eine Software für unser Kundenbeziehungsmanagement (CRM) ein. Mit diesem können unsere Mitarbeitenden und unsere Mitglieder den Bearbeitungsstand des betreffenden Anliegens, die Zuständigkeit und weitere Informationen auf einen Blick nachvollziehen.

Verlässlichkeit

Auf unsere Mitarbeitenden ist Verlass: Im Durchschnitt arbeiten sie 15 Jahre in unserem Unternehmen und sind 49 Jahre alt. Insgesamt arbeiten bei uns 64 Männer und 45 Frauen. 90 von ihnen arbeiten in Vollzeit, 19 in Teilzeit, 17 Frauen und zwei Männer.

Das Rauhe Haus

Bereits seit dem Jahr 2017 werden wir in unserer täglichen Arbeit durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Servicepartners „Das Rauhe Haus“ unterstützt.

Das Rauhe Haus, eine der bekanntesten sozial-diakonischen Stiftungen Deutschlands, bietet seit 1833 vielfältige soziale Leistungen. Als Anderer Leistungsanbieter (ALA) beschäftigt es Menschen mit Behinderung, unter anderem im Konferenzservice unserer Genossenschaft.



Seit dem Jahr 2017 unterstützen die Mitarbeitenden vom Rauhen Haus unsere Genossenschaft im Konferenzservice

Neue Betriebsvereinbarungen

Vorstand und Betriebsrat haben sich im vergangenen Jahr wieder intensiv mit den Rechten und Pflichten der Mitarbeitenden auseinandergesetzt und gemeinsam sechs neue Betriebsvereinbarungen erarbeitet. Unter anderem ersetzen die drei neuen Betriebsvereinbarungen Betriebliche Ordnung, Urlaub und Sondervergütung die bis zuletzt gültige Betriebsvereinbarung aus dem Jahr 1994. Eine weitere regelt die digitale Durchführung der Verkehrssicherung durch unsere Hausverwalter und Gärtner.



Regelmäßig überprüfen unsere Hausverwalter und Gärtner Gehwege, Spielplätze und Treppenhäuser in unseren Wohnanlagen

Früh lernen

Viel Potential steckt in unseren sechs Auszubildenden und unserem Dualen Studenten. Seit 1966 bilden wir junge Menschen zur Immobilienkauffrau und zum Immobilienkaufmann aus. Viele unserer heutigen Kolleginnen und Kollegen haben einst als Auszubildende bei uns begonnen und sind der Genossenschaft seit zehn, zwanzig, fünfundzwanzig und vierzig Jahren treu geblieben.

Im Jahr 2024 haben zwei junge Menschen ihre Ausbildung bei uns begonnen. In den nächsten drei Jahren lernen sie den Arbeitsalltag in der Genossenschaft kennen – von der Organisation von Sammelbesichtigungen über die Unterstützung bei Modernisierungsprojekten bis hin zur Prüfung von Rechnungen und der Erstellung von Mitgliederanschriften. Unsere Fachabteilungen begleiten sie dabei, ebenso wie unser Ausbildungsleiter, der ihnen in einer wöchentlichen Besprechung für Fragen zur Verfügung steht.

Es wird immer wichtiger, frühzeitig neue Bewerberinnen und Bewerber zu gewinnen. Deshalb waren zwei unserer Auszubildenden im letzten Jahr als Ausbildungsbotschafterin und Ausbildungsbotschafter an Schulen unterwegs, um ihren Beruf vorzustellen.



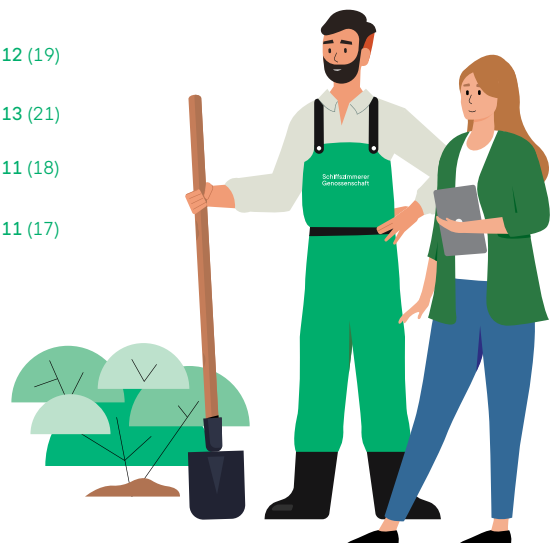
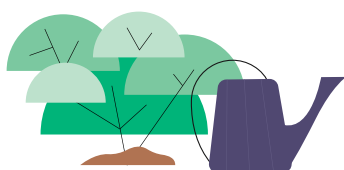
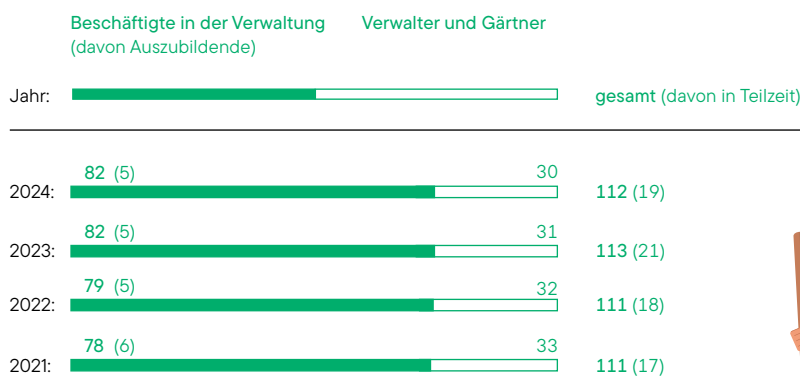
Im Durchschnitt lernen sechs junge Menschen gleichzeitig den Beruf der Immobilienkauffrau und des Immobilienkaufmanns bei uns kennen

Zukunft im Blick

Um über den eigenen Tellerrand zu blicken und wertvolle Erfahrungen für die Berufswelt zu sammeln, organisieren wir jedes Jahr einen Azubi-Austausch. Im vergangenen Jahr haben zwei unserer Auszubildenden an dem zweiwöchigen Programm mit der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG und der Greifswalder Genossenschaft teilgenommen.

Im Sommer ging es für einen unserer Auszubildenden auf die Lerninsel Juist. Die „Initiative Lerninsel“ trägt die Aareon Deutschland GmbH gemeinsam mit dem VNW und dem vdw Niedersachsen Bremen. Ausgewählte Auszubildende der Wohnungswirtschaft setzen sich in dem einwöchigen Sommercamp mit relevanten Themen der Branche auseinander. Am Vormittag lernen die jungen Menschen, konzentriert an Projekten zu arbeiten. Zum Ausgleich dürfen sie am Nachmittag das Segelfliegen lernen.

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen ø



Unsere Wohnanlagen

Als Genossenschaft verfolgen wir ein klares Ziel: das Wohl unserer Mitglieder auf wohnungswirtschaftliche und soziale Weise zu fördern und jeden Einzelnen durch unsere Gemeinschaft zu stärken. Deshalb fließen unsere Überschüsse in Modernisierung und Neubau, die Entwicklung lebenswerter Quartiere für alle Lebensphasen und in die stetige Verbesserung des Wohnumfeldes. Wir wollen attraktiven Wohnraum auch für kommende Generationen schaffen.

Instandhaltung: Verbesserungen im Bestand

Im Jahr 2024 haben wir fast 20 Millionen Euro in die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Wohnanlagen investiert.

In unseren denkmalgeschützten Wohnanlagen Otto-Stolten-Hof und Kranzhaus in Winterhude haben wir Fassaden repariert und teilweise denkmalgeschützte Fenster instandgehalten oder ersetzt. Diese Arbeiten stimmen wir eng mit dem Denkmalschutzamt ab, um die Technik und Funktion der Fenster zu erhalten, ohne ihr historisches Aussehen zu verändern.

Im Jahr 2024 haben wir fast 20 Millionen Euro in die Instandhaltung und Instandsetzung unserer Wohnanlagen investiert.

Weitere Reparaturarbeiten führten wir an den Balkonen unserer Wohnanlage Eilbek in der Auenstraße und im Eilbeker Weg sowie an den Flachdächern unserer Wohnanlage Rahlstedt im Jonni-Schacht-Weg durch.

Darüber hinaus setzten wir eine Vielzahl an kleineren Maßnahmen um. Zum Beispiel erhielt das Treppenhaus in Bergstedt im Beerbuschring einen neuen Anstrich. Im Zuge von Wohnungswechseln haben wir in 144 Wohnungen Küchen und Bäder für insgesamt fast sechs Millionen Euro modernisiert. So erhalten wir langfristig unseren Wohnungsbestand.



So soll sie bald aussehen: Unsere Wohnanlage im Von-Herslo-Weg in Hamburg-Schnelsen nach der energetischen Modernisierung

Energetische Modernisierung

In Altbauten steckt ein großes Energiesparpotential. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, führen wir seit mehr als 20 Jahren energetische Modernisierungen unserer Wohnanlagen durch. Wir dämmen Fassaden, tauschen Fenster aus, dämmen die Dachflächen, erneuern Heizsysteme und führen dabei einen hydraulischen Abgleich durch. Wann immer möglich, stellen wir von Gas auf Fernwärme um. Im Jahr 2024 haben wir rund 4,0 Millionen Euro für energetische Modernisierungen ausgegeben.

Nach intensiver Arbeit haben wir die energetische Modernisierung unserer Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn abgeschlossen – seit Oktober 2017 waren wir dort aktiv und haben Zug um Zug 477 Wohnungen modernisiert.

Ende September 2024 haben wir mit der energetischen Modernisierung von insgesamt 134 Wohnungen im Von-Herslo-Weg in Hamburg-Schnelsen begonnen. Die Neugestaltung der fünf unterschiedlichen Gebäude erfolgt nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Während wir die unteren Bereiche mit Klinkerriemchen versehen, bringen wir in den oberen Gebäudeteilen farbige Akzente auf. So sind die Gebäude als eine Wohnanlage erkennbar, die Fassaden sind witterungsbeständig und optisch modern. Außerdem planen wir, Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu installieren und in Kooperation

mit der EnergieNetz Hamburg eG ein Mieterstrommodell in der Wohnanlage anzubieten. Die Vertragsverhandlungen laufen derzeit.

Im vergangenen Jahr haben wir die Planungen zur energetischen Modernisierung unserer Wohnanlage mit 18 Wohnungen in der Ilandkoppel abgeschlossen. Im Januar 2025 haben die Arbeiten begonnen, das voraussichtliche Bauende ist für diesen Herbst geplant.

Unsere Wohnwertmiete

Transparenz und Verlässlichkeit sind zwei wichtige Bausteine unserer Gemeinschaft, insbesondere wenn es um die Gestaltung der Nutzungsgebühren geht. Als Genossenschaft haben wir ein System entwickelt, auf das sich unsere Mitglieder verlassen können: die Wohnwertmiete. Grundlage ist die Einstufung unserer Wohnanlagen und Wohnungen in Wohnwert-Stufen, basierend auf sechs fest definierten Kriterien. Die Vorteile erklären wir unseren Mitgliedern in einem Video unter schiffszimmerer.de/die-schiffszimmerer/wohnwertmiete.

Am Ende des Jahres 2024 lag die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr für unsere freifinanzierten Wohnungen bei 8,00 Euro pro Quadratmeter netto kalt und damit weiterhin deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel 2023. Zum Vergleich: Der Hamburger Mietenspiegel, der zuletzt im April 2023 erhoben wurde, lag bei 9,83 Euro pro Quadratmeter netto kalt.

Im Jahr 2024 betrug unsere Fluktuationsquote 7,2 Prozent, im Jahr zuvor waren es 6,9 Prozent.



Im Jahr 1995 haben wir ein System entwickelt, um die Nutzungsgebühren unserer Mitglieder fair und transparent zu berechnen

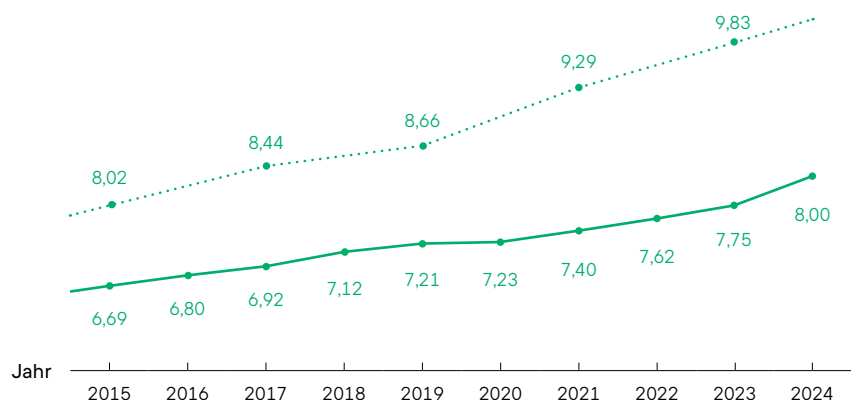
Unsere „Wohnwertmiete“ und der Hamburger Mietenspiegel im Vergleich



Hamburger Mietenspiegel in Euro/m²(Ø); der Hamburger Mietenspiegel wird nur alle zwei Jahre erhoben.



„Wohnwertmiete“ (Grundnutzungsgebühr) preisfreier Wohnungen in Euro/m²(Ø)





Im neuen Bürogebäude gibt es ein Bistro für unsere Mitarbeitenden



Mobile Arbeitsecken und verschiedene Besprechungsräume laden zum abteilungsübergreifenden Zusammenarbeiten ein



Neubauprojekte im vergangenen Jahr

Steigende Materialkosten, Lohnsteigerungen im Baugewerbe, strenge Bauvorschriften und Anforderungen an die Nachhaltigkeit, lange Genehmigungsprozesse und nicht zuletzt hohe Zinsen und Finanzierungsbedingungen haben uns im vergangenen Jahr wirtschaftlich herausgefordert. Trotz der durch diese Faktoren weiter gestiegenen Baukosten haben wir im Jahr 2024 wichtige Projekte fertiggestellt und angestoßen.

Neue Büroräume

Im Februar 2024 haben wir unser neues Geschäftsgebäude am Rübenkamp 240 bezogen. Es ist nach sechsjähriger Planungs- und Bauzeit entstanden. Bei der Planung legten wir Wert auf eine ergonomische, qualitativ hochwertige und nachhaltige Arbeitsumgebung.

Nun arbeiten wir inmitten unseres größten zusammenhängenden Wohnungsbestands im Quartier Rübenkamp, das wir seit 20 Jahren kontinuierlich umgestalten. Durch die gute Anbindung an die Hamburger S-Bahn ist unser Bürogebäude aus allen Stadtteilen Hamburgs gut zu erreichen. Ab Anfang der 2030er Jahre auch mit der neuen U-Bahn-Linie U5.

Abbruch und Neubau in der Steenkoppel

Direkt nebenan haben wir im vergangenen Jahr die ersten Schritte für das geplante Neubauprojekt in der Steenkoppel gemacht: Bis zum Anfang des Jahres 2025 sind unsere Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzer der im Carpserweg, Zwanckweg und Böckelweg liegenden Häuser ausgezogen. Die insgesamt vier Gebäuderiegel werden im Laufe des Jahres 2025 abgebrochen und durch moderne Neubauten ersetzt.

Neue Wohnungen in Ohlsdorf

In der Fuhlsbüttler Straße 672, wo sich seit dem Jahr 1961 unsere Geschäftsstelle befunden hat, werden wir 43 neue Wohnungen sowie eine Arztpraxis errichten. Die bestehende Tiefgarage haben wir bereits um weitere Elektroladesäulen ergänzt. Ein Großteil der neuen Wohnungen soll öffentlich gefördert werden. Ein Staffelgeschoss mit frei finanzierten Wohnungen ist vorgesehen. Außerdem wird es zahlreiche Fahrradstellplätze geben, auch mit Ladestationen für E-Bikes und speziellen Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder.

Gemeinschaftshaus im Quartier Rübenkamp

Seit dem vergangenen Jahr steht unseren im Quartier Rübenkamp wohnenden Mitgliedern der große teilbare Veranstaltungssaal unseres Bürogebäudes für ihre Nachbarschaftsaktivitäten zur Verfügung. Bislang nutzten sie dafür unser Gemeinschaftshaus im Böckelweg 21.

Dieses haben wir im Jahr 2024 abgebrochen und beginnen in diesem Jahr mit dem Bau neuer Wohnungen. Wir planen 13 frei finanzierte Wohnungen unterschiedlicher Größen mit einer Besonderheit: Zum Haus gehören ein Hobbyraum mit geplanter Holzwerkstatt und eine von außen zugängliche Fahrradwerkstatt.



Entwurfszeichnung: So könnte sich ein Neubau in der Steenkoppel direkt neben unserem Büroneubau gestalten



Anstelle des heutigen Gemeinschaftshauses: ein Mehrfamilienhaus mit Hobbyraum und Werkstatt

Bericht des Aufsichtsrats

über das Geschäftsjahr 2024

In den vergangenen Jahren war viel von „besonders herausfordernden Jahren“ zu hören. Inzwischen scheint es, als ob die „speziellen Herausforderungen“ der vergangenen Jahre das neue „Normal“ sind.

Unverändert gilt, sich mit den unsere Genossenschaft betreffenden Fakten auseinanderzusetzen.

Es kann festgestellt werden, dass das Geschäftsjahr 2024 für unsere Genossenschaft erfolgreich war und sich die wirtschaftlichen Grundlagen weiter verbessert haben. Die gute wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft lässt sich deutlich aus den entsprechenden Kennzahlen ablesen. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft bleibt damit gut für die Zukunft gerüstet.

1. Nach Paragraph 26 der Satzung hat der Aufsichtsrat die Aufgabe, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen

Der Aufsichtsrat hat seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsgemäßen Pflichten im Jahr 2024 in vollem Umfang erfüllt. Im Rahmen dieser Aufgabe hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung eines Jahresüberschusses geprüft.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Jahr 2024 regelmäßig mündlich und schriftlich 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 haben dabei stets eine besondere Bedeutung. Zu nennen sind hier die unverändert hohen Baukosten mit den daraus resultierenden Folgen für die Nutzungsgebühren der nicht geförderten Neubauwohnungen. Die gewollte und gleichzeitig gesetzlich vorgesehene Dekarbonisierung unseres Immobilienbestandes bis 2045 hat die Genossenschaft im Jahr 2024 finanziell und vom erforderlichen Arbeitseinsatz her gefordert und wird dies auch weiterhin tun.

In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat in alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für unsere Genossenschaft sind, eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat sich hierbei unter anderem über die Lage unserer Genossenschaft, die Führung der Geschäfte sowie deren Fortgang und die Auswirkungen auf Mitglieder, Bewohnerinnen und Bewohner, Wohnungen und Wohnanlagen informiert.

In Aufsichtsratssitzungen werden regelmäßig Beschlüsse vorbereitet und getroffen, soweit diese nicht Teil einer erforderlichen Beschlussfassung beider Gremien sind. Im Jahr 2024 wurde beispielsweise die Aktualisierung der Zukunftsplanung aus Perspektive des Aufsichtsrates vorbereitet. Diese Planung wurde anschließend von Vorstand und Prokuristen, mit deren entsprechender Vorbereitung, zusammengeführt. Im Rahmen einer gemeinsamen Tagung, im Januar 2025, wurde dieses Dokument bearbeitet, finalisiert und beschlossen. Für die langfristige Planung und Entwicklung unserer Genossenschaft in den kommenden 5 Jahren bietet diese Zukunftsplanung Orientierung. Der Aufsichtsrat wird die Umsetzung der Zukunftsplanung verfolgen und begleiten.

Im Rahmen der Vertiefung von Themen sowie zur Vorbereitung der Arbeit des gesamten Aufsichtsrates hat der Aufsichtsrat drei Ausschüsse gebildet. Die Bearbeitung der Themen erfolgt entlang der aus den Namen der Ausschüsse erkennbaren Themen:

- Ausschuss für Bau, Technik und Nachhaltigkeit
- Prüfungsausschuss
- Ausschuss für Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben erfolgreich an dem Seminar Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW) des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen teilgenommen.

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

2. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Schiffszimmerer-Genossenschaft umfasst rund 200 Vertreterinnen und Vertreter.

An der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 haben 113 Vertreterinnen und Vertreter teilgenommen. Diese Vertreterversammlung war gleichzeitig die letzte Vertreterversammlung der Wahlperiode. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden von der Vertreterversammlung gefasst. Die Auseinandersetzungsguthaben und die Dividenden konnten damit fristgerecht ausgezahlt werden.

Die Vertreterinnen und Vertreter wurden im Frühjahr 2025 neu gewählt. Am 5. Juni 2025 wird die neu gewählte Vertreterversammlung im Geschäftsgebäude unserer Genossenschaft erstmals zusammentreten. Der Aufsichtsrat hofft auf eine hohe Teilnahmequote sowie eine wie bisher rege Beteiligung auf der Vertreterversammlung.

3. Die Schwerpunkte und Ziele, der auf Dauer angelegten wirtschaftlichen Tätigkeit unserer Genossenschaft, basieren unverändert auf sozialen und demokratischen Prinzipien

Unsere Prinzipien

- der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen unserer Genossenschaft,
- einer bestmöglichen Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnungen und
- die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens bestehen unverändert fort und werden einvernehmlich und gleichermaßen von Vorstand und Aufsichtsrat verfolgt.

4. Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen

Erstmals in der Geschichte unserer Genossenschaft hat sich die Bilanzsumme auf über 500 Millionen Euro erhöht.

Die Bilanzsumme hat, begleitet von einem gestiegenen Eigenkapitalanteil, 502,3 Millionen Euro betragen und ist damit um 2,6 Millionen Euro gestiegen.

Das Eigenkapital beträgt 153,7 Millionen Euro und hat sich damit um 6,6 Millionen Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote errechnet sich mit erfreulichen 30,6 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. (2023: 33,9 Prozent)

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) hat im Jahr 2024 1,65 Prozent betragen. (2023: 1,7 Prozent)

Der Jahresüberschuss von rund 8,5 Millionen Euro ist im Vergleich zum Vorjahr wie geplant geringer ausgefallen (2023: 11,9 Millionen Euro).

Neben der Entwicklung der Finanzierungskosten für unsere Genossenschaft ist die Entwicklung der Bauwerkspreise, mit Blick auf die Preise für Bau, Modernisierung und Instandhaltung, von größter Bedeutung.

Gemäß der Erhebung von Destatis sind die Preise zwischen den jeweils dritten Quartalen von 2012 bis 2024 um 74 Prozent gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist die Inflation „nur“ um rund 29 Prozent gestiegen.

Neubau, Modernisierung inklusive Dekarbonisierung und Instandhaltung zu tragbaren Preisen bleiben vor diesem Hintergrund aus Sicht des Aufsichtsrates die größte Herausforderung. Ebenfalls von Bedeutung bleibt die weitere Zins- und Fördergestaltung seitens der Förderinstitute für den geförderten Wohnungsbau.

Unverändert besteht für die kommenden Jahre ein umfangreiches Bauprogramm, welches von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde. Alle Wohnungsbaumaßnahmen werden weiterhin intensiv geprüft und gründlich abgewogen, damit für aktuelle und künftige Wohnungsnutzer ein preislich vertretbares Niveau erhalten bleibt.

5. Freiwilliges Engagement für unsere Genossenschaft

Das freiwillige und ehrenamtliche Engagement von Vertreterinnen und Vertretern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern in der Nachbarschaft, den Wohnanlagen und den Quartieren ist unverändert eine starke, tragende Säule des genossenschaftlichen Wohnens in unserer Genossenschaft. Dieses stetige Engagement ist umso erfreulicher und bewundernswerter, als es immer aus eigenem Antrieb und in selbst geschaffenen Rahmen geschieht. Dieses Engagement macht genossenschaftliches Wohnen positiv erlebbar und steht damit deutlich gegen gesellschaftliche Entwicklungen wie Ausgrenzung und Egoismus, von denen laufend in den Nachrichten zu hören ist.

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

Der Vorstand hat die Geschäfte unserer Genossenschaft im Jahr 2024 ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

7. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 in der vorgelegten Form zu fassen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

8. Der Aufsichtsrat bedankt sich

bei dem Vorstand, bei den Prokuristen und allen Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit und das gute Geschäftsergebnis im Jahr 2024.

Turnusgemäß wurde Anfang 2025 eine neue Vertreterversammlung von den Genossenschaftsmitgliedern gewählt. Der Aufsichtsrat bedankt sich hiermit bei allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und -vertretern der abgelaufenen Wahlperiode für ihr Engagement und die geleistete ehrenamtliche Arbeit für unsere Genossenschaft. Gleichzeitig freut sich der Aufsichtsrat auf eine gute Zusammenarbeit mit der neu gewählten Vertreterversammlung.

Den vielen engagierten Mitgliedern unserer Genossenschaft gebührt unsere Wertschätzung und unser Dank für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Hamburg, im April 2025

Arne Brüggemann
Dirk Burmester
Meike Grimm
Britha Krause
Sonja Meersmann
Dr. Yannick Saalberg
Dan Stieper
Oliver Thiele-Lorenzen
Anita Winkler-Bondartschuk

Lagebericht 2024

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch im Jahr 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor -0,3 %).

Auch preis- und kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Zwei Rezessionsjahre gab es zuletzt 2002/2003. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019 – dem Jahr vor Beginn der Covid-19-Pandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %, die USA um 11,4 % und China um 25,8 %.

Im Zuge der Finanzkrise 2009 sackte das deutsche BIP um 5,7 % ab. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt Covid-19-bedingt 2020 um 3,8 % zurückgegangen ist, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresdurchschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben, für Mobilität und Gesundheit waren es 2,1 % bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Die Bruttowertschöpfung insgesamt sank im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 %. Parallel dazu stieg die Zahl der Unternehmensinsolvenzen, von denen die meisten in den Bereichen Verkehr, Lagerwirtschaft, Bau und dem Gastgewerbe lagen.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession erneut die Bruttowertschöpfung des produzierenden Gewerbes (ohne Bau) und der energieintensiven Wirtschaftszweige mit -3,0 % nach -0,2 % im Vorjahr. Insbesondere der Maschinenbau, die Automobilindustrie sowie das Verarbeitende Gewerbe produzierten weniger; der Absatz von E-Autos stockte, nachdem die Förderung 2023 beendet wurde. Darüber hinaus sieht sich Deutschland einer stark wettbewerbsfähigen, internationalen Konkurrenz ausgesetzt – maßgeblich aus China.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das gestiegene Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch- /Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau, getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen, zu.

Die Bruttoanlageinvestitionen sanken um 2,8 %. In Ausrüstungen (vor allem in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde preisbereinigt 5,5 % weniger investiert. Investitionen in Fahrzeuge gingen um 2,9 % zurück, bei Maschinen und Geräten waren es 6,7 %. Gerade die gewerbliche Wirtschaft investierte 6,5 % weniger. Die staatlichen Investitionen, die für rund ein Zehntel der Ausrüstungsinvestitionen stehen, legten um 4,2 % zu.

Die preisbereinigten Importe stiegen 2024 hauptsächlich infolge stärkerer Dienstleistungseinfuhren leicht um 0,2 %. Gleichzeitig sank der Export von Waren und Dienstleistungen um 0,8 %. Unter anderem wurden weniger elektrische Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeuge exportiert. Während die Ausfuhren in die USA noch zulegten, wurden weniger Waren in die Europäische Union verkauft. Den stärksten Rückgang verzeichnete der Export nach China. Das Land hat insbesondere im Kraftfahrzeug- und Maschinenbau wie auch bei chemischen Erzeugnissen deutlich an Marktmacht gewonnen.

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (Vorjahr: 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder an. Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für das Jahr 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich die Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 %. Im Jahresschnitt 2024 sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor + 14,0 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger als noch 2023. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate bei 2,9 % gelegen. Gleichwohl bewegen sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr mit 27,1 % erheblich.

Die staatlichen Haushalte verzeichneten ein Finanzierungsdefizit von 113 Mrd. Euro. Das Defizit stieg vor allem durch die Mehrausgaben für soziale Leistungen und monetäre Sozialleistungen. Mehr wurde auch für das Pflegegeld und das Bürgergeld ausgegeben. Der Bund konnte sein Defizit vor allem

dank der Energiepreislösung verringern. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für Deutschland wie im Vorjahr eine Defizitquote von 2,6 %. Der Referenzwert von 3,0 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt wird damit im Jahr 2024 eingehalten.

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanzierungs- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, auf das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations- und Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (Vorjahr: 8,0 %). Nominal erzielte der Bereich eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro. Rund 0,5 Mio. Beschäftigte sind in diesem Sektor tätig.

Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmals seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen ist nominal gegenüber dem Vorjahr von 558,3 Mrd. Euro auf 554,8 Mrd. Euro gesunken. In den beiden Vorjahren gab es noch ein Plus von 12,9 % (2022) und 4,8 % (2023).

Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkraften (-10,1 %). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 3,2 % nach einem Minus von 1,0 % im Vorjahr. Stützend wirkten sich hier weiter die energetischen Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau durch die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpft die bauausführende Seite weiter mit einer unzureichenden Kapazitätsauslastung. Nach Jahren der Hochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90,0 % lag sie zuletzt bei rund 70,0 %. Ursächlich ist dabei der Einbruch beim Neubau. Hier lag die Auslastung sogar nur bei rund 60,0 %.

Die weiterhin schwierige Lage im Bauhauptgewerbe spiegelt sich auch im Geschäftsklimaindex. Nach einer schrittweisen leichten Erholung sank der ifo-Geschäftsklimaindex im November 2024 wieder merklich auf das Ende 2023 gemessene Niveau. Im Dezember 2024 verbesserte sich das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe wieder leicht, verbleibt aber deutlich im negativen Bereich. Gleichwohl bewerten die Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage und die Zukunftsaussichten etwas weniger pessimistisch. Der Anteil der Auftragsstornierungen war rückläufig und liegt nun bei rund 10,0 %. Die gesunkenen Zinsen allein reichen bislang aber nicht für eine echte Trendwende im Wohnungsbau aus.

Auf der Investitionsseite lasten seit Langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gesteuerungskosten. Lediglich das lange nahe Null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Gründe sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialkosten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und dem 3. Quartal 2024 um 74,0 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29,0 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die

Inflation stieg im selben Zeitraum um 61 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gesteuerungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt werden, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Angesichts der hohen Bau- und Finanzierungskosten sind auch traditionelle Anbieter wie Genossenschaften und bestandshaltende private oder kommunale Unternehmen nicht mehr in der Lage, bezahlbare Angebote im Neubau bereitzustellen. Auch die Förderprogramme des Bundes sind weiterhin häufigen Änderungen in den Finanzierungsbedingungen und technischen Anforderungen unterworfen und bieten daher eine wenig verlässliche Grundlage.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2024 von 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Dies ist ein neuer Höchstwert. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,2 %. Die Beschäftigung nahm auch 2024 durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie einer steigenden Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen gab es einen leichten Zuwachs von plus 2.000 Beschäftigten. Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt auch im Jahr 2024 trotz des schwierigen Umfeldes gut behauptet. Die wirtschaftliche Stagnation hinterlässt aber zunehmend ihre Spuren. So stieg die Arbeitslosenquote von 5,7 % auf 6,0 %.

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 Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht werden. Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen setzt das Bündnis seine Arbeit fort und hält den Bedarf von jährlich 10 000 genehmigten Wohnungen weiterhin für gegeben – wenn auch aktuell durch reale Wohnungsbauprojekte nicht zu decken.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat 2024 insgesamt 6.710 neue Wohnungen genehmigt (Vorjahr: 5.404 Wohnungen). Außerdem wurden in den letzten zwölf Monaten 3.092 Sozialwohnungen bewilligt. Mit einem Plus von 1.306 Wohnungen zieht die Zahl der genehmigten Wohneinheiten damit gegenüber dem Vorjahr deutlich um 24,2 Prozent an. Das Ziel von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr im Bündnis für das Wohnen wurde dennoch erneut verfehlt. Die Gesamtzahl der seit 2011 genehmigten Wohnungen steigt insgesamt auf 138 932 Wohneinheiten. Seit 2011 wurden in Hamburg bis Ende 2023 insgesamt 99 883 Wohnungen neu gebaut, davon etwa 28 Prozent geförderte Wohnungen.

Im geförderten Mietwohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung hat Hamburg seine Anstrengungen weiter verstärkt und die entsprechenden Förderprogramme aufgestockt. Der Senat hat das Ziel, die Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen weiter zu steigern. In den Jahren 2011 bis einschließlich 2023 wurden rund 34 500 Mietwohnungen gefördert und mehr als 28 200 geförderte Mietwohnungen fertiggestellt.

Zum 1. April 2024 wurde das Förderprogramm „Neubau von Mietwohnungen 3. Förderweg“ in Hamburg eingeführt. Im Vergleich des 1. und 2. Förderwegs steigt mit dem 3. Förderweg der Anteil der berechtigten Haushalte mit den eingeführten Konditionen hierdurch um weitere rund 140.000 Haushalte an. Damit ist das untere Einkommensdrittel der Hamburger Haushalte für den 1. Förderweg berechtigt, das mittlere Einkommensdrittel für den 2. und 3. Förderweg. Weiterhin wurde ein „1. Förderweg plus“ eingeführt. Dieser gilt jedoch nur im Zusammenhang mit der Neuvergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht.

2. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

2.1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt zum Stichtag über 9.106 eigene Wohnungen mit 585.977 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 441 m² Wohnfläche, 116 Gewerbeobjekte mit 13.953 m² Nutzfläche und 4.197 Stellplätze – davon 2.835 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 2024 konnte ein Grundstück in der Dorfkoppel (Poppenbüttel) erworben werden. Es ist geplant, auf diesem Grundstück 23 Wohnungen und 14 Tiefgaragenstellplätze zu errichten. Mit dem Neubau soll im Jahr 2025 begonnen werden. Des Weiteren wurde im Februar 2024 unsere neue Geschäftsstelle am Rübenkamp fertiggestellt sowie die Maßnahme zur energetischen Modernisierung im Rimbartweg (Lokstedt, 2. Bauabschnitt) durchgeführt.

Für 2025 ist vorgesehen, dass die Ersatzbebauung unserer ehemaligen Geschäftsstelle an der Fuhlsbüttler Straße 672 und die Ersatzbebauung unseres Gemeinschaftshauses im Quartier Rübenkamp beginnen.

Weitere Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sind für das Jahr 2025 im Von-Herslo-Weg (Schnelsen, 2. Bauabschnitt), im Rübenkamp (Ohlsdorf, 1. Bauabschnitt) vorgesehen. Darüber hinaus ist für das Jahr 2025 geplant, die energetischen Modernisierungen in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage (Langenhorn, 8. Bauabschnitt), in der Ilandkoppel (Ohlsdorf) sowie im Von-Herslo-Weg (Schnelsen, 1. Bauabschnitt) abzuschließen.

Geplant ist weiterhin, die Gebäude der Wohnanlage „Wincklerstraße“ (Neustadt, 1. Bauabschnitt) energetisch zu modernisieren. Hierbei sind insbesondere neben den denkmalschutzrechtlichen Auflagen auch Wirtschaftlichkeitsaspekte zu berücksichtigen.

Unsere Wohnungen werden zum größten Teil an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Im Jahr 2024 gingen rund 34 % unserer jährlichen Neuvermietungen an Nicht-Mitglieder, die dann im Zuge der Anmietung Mitglied bei uns werden. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

Im Vorjahr wurde in vier Teilabschnitten eine Befragung unserer Mitglieder durchgeführt. Die Beteiligungsquote war sehr gut. Insgesamt hat die Genossenschaft mit einer Weiterempfehlungsquote von 98,7 % sehr gut abgeschnitten.

Dabei ist unser gut ausgebildetes Personal ein wesentlicher Erfolgsfaktor. So werden unsere Mitarbeiter durch gezielte Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in ihrer Qualifikation mit dem Ziel gefördert, für unsere Mitglieder jederzeit eine hohe Dienstleistungsqualität erbringen zu können.

Die Wohnwertmiete hat im Geschäftsjahr zu einer weiteren Verbesserung der Einnahmensituation beigetragen. Die im Jahr 2024 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 7,87 Euro je m² Wohnfläche gegenüber 7,61 Euro im Vorjahr. Gründe für den Anstieg sind im Wesentlichen Anpassungen nach energetischen Modernisierungen, bei Mieterwechsel sowie die Vollausswirkung der in die Bewirtschaftung genommenen Neubauten. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 8,00 Euro je m² nach 7,75 Euro je m² im Vorjahr (Vergleichsmiete Hamburger Mietenspiegel zum 1. April 2023: 9,83 Euro je m²).

Die seit mehreren Jahren stark gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten sowie die Energiekrise in Folge des Krieges in der Ukraine haben zu erheblichen finanziellen Belastungen für die Genossenschaft und ihrer Wohnungsnutzer geführt. Durch das konservative und auf Langfristigkeit ausgelegte Darlehensmanagement und die sich daraus ableitende Finanzpolitik, profitiert die Genossenschaft noch von einem rückläufigen Kapitaldienst (Zinsbelastung des Jahresergebnisses). Aus diesem Grund

konnten wir im Jahr 2023 noch auf eine Erhöhung der Wohnwertstufen verzichten und eine zusätzliche Belastung für unsere Wohnungsnutzer vermeiden. Während im vergangenen Jahr eine Stabilisierung auf dem Energiemarkt zu beobachten war, unterlagen die Preise insbesondere im Bau- und Instandhaltungsbereich massiven Preissteigerungen, sodass die Wohnwertstufen zum 1. Januar 2024 um 4,5 % angepasst werden mussten. Insgesamt haben sich die Wohnwertstufen seit 2019 um 9,7 % erhöht, dies entspricht einer Steigerung von 1,6 % pro Jahr. Die allgemeine Teuerungsrate lag im selben Zeitraum bei 19 %. Die Wohnwertstufen wurden zum 1. Januar 2025 trotz einer Inflation von 2,2 % nur um 1,8 % erhöht, da eine Senkung der Bau- und Instandhaltungskosten weiter nicht zu erwarten ist.

Wie in den Vorjahren ergaben sich nennenswerte Leerstände im Wesentlichen nur durch planmäßig durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen und zum Abriss vorgesehene Wohnungen. Unsere Fluktuationsquote befindet sich (bereinigt um die zum Abriss vorgesehenen Wohnungen) mit 7,2 % in 2024 (Vorjahr: 6,9 %) weiterhin auf niedrigem Niveau.

Die **wesentlichen Kennzahlen**, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
	T €	T €	T €
Sollmieten (ohne Betriebskosten)	58.000	57.800	56.100
Instandhaltung (ohne Eigenleistungen)	23.900	19.800	20.600
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.500	5.600	5.600
Jahresüberschuss	5.600	8.500	11.900

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 33,09 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr: 34,46 Euro je m² Wohnfläche). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert.

Der Jahresüberschuss 2024 liegt insgesamt 2,9 Mio. Euro über den Planungen. Im Wesentlichen resultiert dies aus deutlich geringeren Instandhaltungsaufwendungen von rund 4,1 Mio. Euro. Vor allem der auf die energetischen Modernisierungen entfallende Instandhaltungsanteil fiel geringer aus. Ursächlich sind hierbei Verzögerungen bei der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen. Dem gegenüber stehen Aufwendungen im Zusammenhang mit weiteren gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie Kosten für die Ausstattung der neuen Geschäftsstelle (insbesondere EDV, Inventar) von insgesamt 0,8 Mio. Euro. Auch höhere Betriebskosten von 0,2 Mio. Euro und höhere Personalkosten von 0,3 Mio. Euro trugen zu Mehraufwendungen bei. Letztere sind maßgeblich durch höhere Zuführungen zu den Pensionsrückstellungen aufgrund der Zinsentwicklung größer ausgefallen.

Ergebnisverbessernd wirkte sich aus, dass Zinserträge von 0,5 Mio. Euro erzielt werden konnten. Diese resultieren aus der Anlage der für die vorgenannten energetischen Modernisierungen bereitstehenden Finanzierungsmittel, die aufgrund der Verzögerungen bei Genehmigungsverfahren und bei der Durchführung nicht verwendet werden konnten.

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

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

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	457.799,8	91,1	458.643,7	91,8	- 843,9
Umlaufvermögen	44.459,7	8,9	40.988,1	8,2	3.471,6
Bilanzsumme	502.259,5	100,0	499.631,8	100,0	2.627,7

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	153.746,7	30,6	147.167,2	29,5	6.579,5
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	23.785,0	4,7	23.693,6	4,7	91,4
Verbindlichkeiten	294.219,8	58,6	297.915,8	59,6	- 3.696,0
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	30.508,0	6,1	30.855,2	6,2	- 347,2
Bilanzsumme	502.259,5	100,0	499.631,8	100,0	2.627,7

Das Anlagevermögen beträgt 91,1 % (Vorjahr: 91,8 %) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel gedeckt. Das Eigenkapital stieg um 6,6 Mio. Euro auf 153,7 Mio. Euro. Davon entfallen 8,5 Mio. Euro (Vorjahr: 11,9 Mio. Euro) auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) und verringert um die Nettoabgänge bei den Geschäftsguthaben von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr:

Nettozugang 0,1 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2024 30,6 % (Vorjahr: 29,5 %), bei einer um 0,5 % (Vorjahr: 2,8 %) 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 1,65 % (Vorjahr 1,73 %). Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 8,8 % (Vorjahr 9,3 %) und der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete 33,6 % (Vorjahr 33,9 %).

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen 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 25.07.2024 bis zum 24.07.2025.

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	2024	2023
	T €	T €
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 8.501,1	+ 11.941,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 13.073,1	+ 12.212,0
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+ 40,8	+ 27,7
Verlust/Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 29,7	- 0,7
Erträge aus Tilgungszuschüssen	+ 0,0	- 1.126,8
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+ 21.644,7	+ 23.053,3
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	- 3.339,6	- 1.996,4
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	+ 959,3	+ 2.839,7
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	+ 82,6	- 593,4
Zinsaufwendungen	+ 5.091,8	+ 5.198,7
Zinserträge	- 547,6	- 313,5
Beteiligungserträge u. Ä.	- 191,0	- 184,7
Zuzahlungen für Modernisierungen	- 54,6	- 79,5
Ertragssteueraufwand/-ertrag	+ 34,6	- 67,4
Ertragsteuerzahlungen	- 119,8	- 249,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 23.560,4	+ 27.607,5
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	+ 16,7	+ 1,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 15.515,6	- 21.918,2
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	+ 954,8	+ 748,0
Erhaltene Zinsen	+ 547,6	+ 313,5
Beteiligungserträge u. Ä.	+ 191,0	+ 184,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 13.805,5	- 20.670,8
III. Finanzierungsbereich		
Veränderungen Geschäftsguthaben	- 101,9	+ 54,7
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	+ 11.600,0	+ 15.187,0
planmäßige Tilgungen	- 14.789,9	- 13.836,0
außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	- 59,3	0,0
gezahlte Zinsen	- 5.091,8	- 5.198,7
Auszahlungen für Dividenden	- 1.819,7	- 1.825,6
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 54,6	+ 79,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 10.208,0	- 5.539,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 453,1	+ 1.397,6
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 453,1	+ 1.397,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 7.447,5	+ 6.049,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+ 6.994,4	+ 7.447,5

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

Der Cashflow wird im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen bestimmt. Unter Berücksichtigung von Zinsen und planmäßigen Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 3.678,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 8.572,8 Tsd. Euro). Die Veränderung der sonstigen Aktiva resultiert insbesondere aus der Zunahme der sonstigen Aktiva, in denen um 2.646,7 Tsd. Euro höhere Festgeldanlagen in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten sind. Bereinigt um diesen Betrag wäre der operative Cashflow entsprechend höher (6.325,4 Tsd. Euro).

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.

Neben den geplanten Neubauten 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 damaligen Zinssituation beschlossen, den Neuerwerb von weiteren freiwilligen Geschäftsanteilen bis zum 31. Dezember 2023 auf maximal sechs Anteile je Mitglied zu beschränken. Unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konstanten Steigerung unserer Eigenkapital-Quote wurde im Geschäftsjahr 2023 die Begrenzung zunächst bis zum 31. Dezember 2025 verlängert.

Unter Berücksichtigung dieser Beschränkung wurde vom Vorstand beschlossen, dass die Mitglieder im 150. Jubiläumjahr der Schiffszimmerer-Genossenschaft ihre leiblichen sowie adoptierten Kinder und Enkelkinder, die ab dem 1. Januar 2007 geboren wurden, in die Genossenschaft aufnehmen lassen können. Somit haben diese Kinder und Enkelkinder ausschließlich vom 1. April bis zum 30. November 2025 die einmalige Gelegenheit, Mitglied unserer Genossenschaft zu werden. Dazu gehören auch die „Kranzhaustiger“, die durch ihre Mitgliedschaft in dieser Gemeinschaft ihr andauerndes Interesse an unserer Genossenschaft zeigen.

3.3. Ertragslage

Unter den geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft insgesamt ein gutes Jahresergebnis von 8.501,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 11.941,1 Tsd. Euro) erzielt, welches sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammensetzt:

	2024	2023	Veränderung
	T €	T €	T €
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	9.071,1	9.677,6	-606,5
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung	- 1.575,8	-746,2	- 829,6
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	118,6	66,8	51,8
Finanzergebnis	284,5	1.191,7	- 907,2
Neutrales Ergebnis	637,3	1.684,5	- 1.047,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 34,6	66,7	- 101,3
Jahresüberschuss	8.501,1	11.941,1	3.440,0

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, denen neben den Instandhaltungsaufwendungen vor allem hohe, teils einmalige allgemeine Verwaltungskosten (Einrichtung des neuen Geschäftsgebäudes, wie zum Beispiel EDV und Geschäftsausstattung) gegenüberstehen. Das negative **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung** ist geprägt durch die Abbruchkosten (0,5 Mio. Euro) der alten Geschäftsstelle an der Fuhlsbüttler Straße 672 und fällt dadurch im Vergleich zum Vorjahr höher aus. Das **Finanzergebnis** wird maßgeblich bestimmt durch die Beteiligungs- und Zinserträge

sowie durch weitere Zinseffekte im Zusammenhang mit Rückstellungen und Forderungen. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus im Vorjahr vereinnahmten Tilgungszuschüssen in Höhe von 1,1 Mio. Euro. Im **Neutralen Ergebnis** wurden im Vorjahr 1,3 Mio. Euro Erträge, die mit der unterirdischen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen der Genossenschaft für den Bau und den Betrieb der neuen U-Bahn-Linie U5-Ost zusammenhängen, erzielt. Somit ist im Geschäftsjahr 2024 das Ergebnis entsprechend geringer ausgefallen. Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** werden durch den partiell steuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft bestimmt. Das im Vorjahr bessere Resultat ergab sich aus den Feststellungen der Betriebsprüfung für die Jahre 2017 bis 2021 (Einmaleffekt).

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 Jahren ist von weiterhin niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten auszugehen.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die (geplante) Einführung neuer Zölle durch die USA sowie Unsicherheiten bezüglich der Rolle Chinas im internationalen Handel.

Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen weiterhin die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau. Die Gesamtheit dieser Faktoren führt zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirt-

schaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich nicht zuverlässig abschätzen. Vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs zeigen sich strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regionalen hohen Wohnraumbedarfs, derzeit maßgeblich durch die anhaltend hohen EZB-Leitzinsen sowie der nach wie vor sehr hohen Baukosten belastet. Die Zinssituation führt dazu, dass die Kosten für Grundstücke, für Baumaterialien und Bauleistungen auf einem unverändert hohen Niveau liegen. Daneben verteuert sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation von bestehenden Darlehen deutlich. Insofern besteht ein erhebliches Zinsänderungsrisiko. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen führen bereits jetzt schon dazu, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können und die hierfür erforderlichen Nutzungsgebühren kaum noch zu realisieren sind. Eine Änderung ist in naher Zukunft nicht absehbar, sodass die Herausforderungen diesbezüglich noch anspruchsvoller werden.

Weitere wirtschaftliche Risiken liegen in möglichen zeitlichen Verzögerungen durch Lieferkettenengpässe bei der Durchführung von Instandhaltungs- sowie Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen oder auch im Rahmen von Genehmigungsprozessen. Folge dieser Verzögerungen sind Kostensteigerungen und eine Verzögerung der geplanten Einnahmen.

Mögliche Mietausfallrisiken betreffen auch den Bereich der Gewerbemietflächen, bewegen sich aber in einem insgesamt noch niedrigen Bereich. Steigende Mietausfälle sind bei den vermieteten Wohnungen zu verzeichnen.

Die bereits umgesetzten und in den kommenden Jahren vorgesehenen Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und Erneuerung des Wohnungsbestandes werden trotz immer größer werdender baulicher Anforderungen und politischer Auflagen die Position unserer Genossenschaft auf dem Hamburger Wohnungsmarkt weiter festigen und zu einem dauerhaften Vermietungserfolg beitragen. Die Forderung zur Erfüllung der politischen und gesetzlichen Auflagen und Anforderungen führt aber auch dazu, dass die Genossenschaft wirtschaftlich immer stärker belastet wird und negative Auswirkungen zum Beispiel auf die Eigenkapitalquote haben kann. Zur Kompensation werden Mieterhöhungen nicht zu vermeiden sein.

Vor dem Hintergrund des weltpolitischen Geschehens besteht unverändert das Risiko, dass es neben einem insgesamt schon jetzt sehr hohen Energiepreisniveau auch zu Versorgungsengpässen oder (weiteren) Preissteigerungen kommen kann. Mögliche Folgen sind höhere Aufwendungen für die in Anspruch genommenen Leistungen, die das Ergebnis negativ beeinflussen können.

Eine wachsende Gefahr sind Cyberangriffe, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken können.

Ferner wirkt der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel wachstumshemmend und inflationstreibend. Vor diesem Hintergrund muss weiterhin besonderer Wert auf eine ausreichende und gute Ausbildung sowie die Weiterqualifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Wert gelegt werden, mit der auch eine unternehmensbindende Wirkung einhergeht. Es muss auch mit höheren Personalkosten gerechnet werden, da die Genossenschaft im Wettbewerb um qualifiziertes Personal steht.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unsere Genossenschaft vor sehr große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Unsere bereits im Jahr 2023 begonnene Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen ist abgeschlossen. Aufbauend auf diese Bestandsaufnahme und durch die Implementierung der ermittelten Daten in eine Planungssoftware, entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie. Diese ist ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben.

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.

Die Genossenschaft verfolgt und bewertet die Entwicklungen und Auswirkungen der globalen Unsicherheiten sowie die staatlichen Maßnahmen und ihre Folgen. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Ungewissheiten der Entwicklungen und die Unstetigkeiten der beschlossenen Maßnahmen der Bundesregierung schwer, negative Auswirkungen ganzheitlich einzuschätzen. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

4.3. Nachhaltigkeitsberichterstattung und Klimaschutz

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, neben den Finanzaktivitäten auch über die Nachhaltigkeitsaktivitäten zu berichten. Um dieser Berichterstattung gerecht zu werden, hatte der Vorstand der Genossenschaft im Jahr 2022 einen Energiemanager eingestellt, der die strukturelle, organisatorische Weiterentwicklung (Standards und Leitlinien) unserer Genossenschaft vorantreibt und konkrete Maßnahmen und Projekte erarbeitet. Hierzu gehören beispielsweise die Erstellung einer Klimastrategie für den gesamten Wohnungsbestand, für das Geschäftsgebäude und den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft.

Neben den zu berücksichtigenden Umweltbelangen sind dabei auch die sozialen Belange von großer Bedeutung. Ziel ist es, eine möglichst kreislaforientierte und CO₂-neutrale Zukunft zu ermöglichen. So sollen u. a. bei Baumaßnahmen umweltschonende und wiederverwertbare Baustoffe verwendet werden, Treibhausemissionen und Luftverschmutzung reduziert, der Wasser- und Energieverbrauch auch im Sinne unserer Wohnungsnutzer verringert und der Einsatz erneuerbarer Energien vorangetrieben werden.

Unsere energetischen Modernisierungen (z.B. Gebäudedämmungen, CO₂-Reduzierung) dienen bereits jetzt der Vermeidung von Wärmeverlusten in den Wohnungen. Daneben wird auch ein Konzept zur Umsetzung einer CO₂-neutralen Energieversorgung entwickelt.

Als Genossenschaft verstehen wir Nachhaltigkeit nicht nur als eine Verpflichtung gegenüber der Umwelt, sondern auch gegenüber unseren Mitgliedern. Daher haben wir im Geschäftsjahr 2024 begonnen, erstmals eine Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Basis des Rahmengerüsts des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zu erstellen, der unser Engagement, unsere Fortschritte und unsere Herausforde-

rungen in den Bereichen ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit dokumentiert. Hierbei wurden Nachhaltigkeitsziele auf Basis der Nachhaltigkeitsstandards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie den Sustainable Development Goals (SDG) in der unternehmensspezifischen Zukunftsplanung formuliert. Eine Veröffentlichung des zertifizierten Nachhaltigkeitsberichtes haben wir für das Frühjahr 2025 anvisiert.

Der DNK bietet uns die Möglichkeit, unsere Maßnahmen und Ziele transparent zu machen und uns gleichzeitig an anerkannten Standards zu messen. Unser Fokus liegt dabei auf drei wesentliche Bereiche: Klimafreundliches Bauen und Wohnen, soziale Verantwortung sowie unternehmerische Verantwortung. Das bedeutet, die Genossenschaft wird bei energieeffizienten Modernisierungen und Neubauten mit dem Einsatz erneuerbarer Energien und der Berücksichtigung nachhaltiger Baustoffe aktiv zur Reduzierung von CO₂-Emissionen beitragen. Darüber hinaus schafft die Genossenschaft intakte Nachbarschaften mit wohnortnaher Begleitung und unterstützt freiwilliges Engagement der Bewohner, fördert den Zusammenhalt und erhebt sozial verträgliche, für die Genossenschaft auskömmliche Nutzungsgebühren. Als wirtschaftlich stabile Genossenschaft setzen wir auf langfristige Planungen und Entscheidungen, die nicht nur uns, sondern auch kommenden Generationen zugutekommen. Unsere Strategie basiert auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie, Soziales.

5. Prognosebericht (Ausblick)

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Vergleichsweise noch hohe Energiepreise, die noch nicht besiegte Inflation und das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt das Sorgenkind. Steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen machen gleichzeitig Hoffnung auf ein Anziehen des Konsums. Aber auch die Exporte müssen wieder wachsen. Dies erscheint, insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Einführung von Zöllen durch die USA, schwierig.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die (alte) Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Positiv ist, dass mit einem erneuten Abgleiten in die Rezession nicht gerechnet wird. Die Erwartungen für 2025 bewegen sich in der Bandbreite zwischen 1,1 % (alte Bundesregierung) und 0,0 % (IfW Kiel). Die EU-Kommission erwartet für Deutschland ein Plus von 0,7 %, die Bundesbank hofft auf 0,2 %. Mit Blick auf das Jahr 2026 kalkulieren die Institute zuletzt in einer Range zwischen 0,8 % und 1,5 %.

Die wirtschaftlichen Folgen der globalen Konflikte belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Die hohen Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen weiterhin erhebliche Unsicherheiten. Daher können die Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Als Folge von Kriegen, geopolitischer Unsicherheiten und spürbaren Klimaveränderungen ist auch die Anzahl der Zuwanderung

aus anderen Nationen unverändert auf einem sehr hohen Niveau, sodass der Bedarf nach Wohnraum groß ist und der Druck auf den Wohnungsmarkt weiterhin anhält.

Im Juni 2024 hatte die EZB die Leitzinsen erstmals seit März 2016 wieder gesenkt. Bis Ende Januar 2025 folgten dann vier weitere Zinssenkungen. Der Leitzins für Einlagen ist gegenüber dem Höchststand damit insgesamt um 1,25 Prozentpunkte gesunken. Nach den geldpolitischen Beschlüssen von Ende Januar 2025 wird prognostiziert, dass die EZB weitere Zinssenkungen davon abhängig machen wird, wie sich die Inflationsrate und das Wirtschaftswachstum entwickeln. Die Inflationsrate im Euroraum lag nach den jüngsten Daten im Dezember 2024 bei 2,4 %, und damit über dem Zielwert von 2 %. Das Wirtschaftswachstum ist in einigen Ländern, wie etwa Deutschland und Österreich, sehr schwach. Das spricht für eine weitere notwendige Entlastung der Unternehmen und Verbraucher. Wir gehen deshalb davon aus, dass der EZB-Rat bei seiner nächsten Sitzung am 6. März 2025 eine weitere Zinssenkung beschließt. Die Auswirkungen auf die Bauzinsen sind dabei voraussichtlich gering, da diese oft für einen längeren Zeitraum, etwa für 10 oder 15 Jahre, festgeschrieben sind. Insofern dürften die Bauzinsen sich erst einmal seitwärts entwickeln.

Wir rechnen für 2025 mit Sollmieten von 59,2 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 5,5 Mio. Euro und geplanten Instandhaltungsaufwendungen von 25,9 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 3,1 Mio. Euro. Der im Vergleich zum Geschäftsjahr 2024 beträchtlich niedriger geplante Jahresüberschuss beinhaltet deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen, die die Verzögerungen des vergangenen Jahres (Instandhaltungsstau) kompensieren müssen. Im Zusammenhang mit denkmalschutzrechtlichen Auflagen im Rahmen einer energetischen Modernisierung und dem daraus entstehenden erheblichen Mehraufwand führt dies zu einem deutlich geringeren Jahresergebnis als im Jahr 2024. Außerdem wurde Ende 2024 in einem

Objekt der Befall durch Hausschwamm festgestellt. Die finanziellen Folgen hierfür sind sehr hoch und werden sich negativ auf das bisher geplante bzw. prognostizierte Ergebnis auswirken. Die Kosten sind gegenwärtig schwer einzuschätzen. Wir gehen von mindestens 1,0 Mio. Euro aus.

Im Jahr 2024 wurden Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 1,7 Mio. Euro getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 wurden hierfür weitere Investitionen von 7,8 Mio. Euro vorgesehen. Aufgrund von bestehenden gesetzlichen Auflagen und durch zeitliche Verzögerungen im Bauablauf können diese geringer ausfallen.

Die Sollmieten werden in 2025 insbesondere wegen der Erhöhung der Wohnwertstufen ansteigen. Mit nennenswerten Leerständen und umfangreichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage und den zu erwartenden Entwicklungen nicht zu rechnen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen sind 7,2 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 auch 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, 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 auch Raum für weitere Investitionen zulässt.

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 21. November 2024 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2025 bis 2029, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird. Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen haben wir aufgrund der deutlich gestiegenen Preise sowie der gestiegenen Anforderungen und Auflagen an den Klima- und Denkmalschutz für das Jahr 2025 eine Erhöhung der geplanten Aufwendungen um rd. 5,7 Mio. Euro angenommen.

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, 28. Februar 2025
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

Jahresabschluss 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		44.955,21	34.823,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	448.547.462,98		437.378.150,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	3.615.143,32		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	356.263,36		87.356,07
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.504.685,84		832.934,51
5. Anlagen im Bau	0,00		18.640.045,56
6. Bauvorbereitungskosten	3.680.738,19		1.572.142,16
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	457.704.293,69	47.649,20
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
2. Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		457.799.820,90	458.643.673,86
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		18.255.499,46	17.038.659,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	304.699,84		352.544,70
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	112.386,13		105.133,48
3. Sonstige Vermögensgegenstände	18.062.056,27	18.479.142,24	15.873.095,60
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.994.357,86	7.447.543,33
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		730.731,96	171.193,37
Bilanzsumme		502.259.552,42	499.631.844,10

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	588.000,00		546.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	45.678.066,97		45.838.948,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	160.500,00	46.426.566,97	142.800,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 860.000,00 € (Vorjahr: 1.200.000,00 €)	15.150.000,00		14.290.000,00
2. Bauerneneruerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.390.000,00 € (Vorjahr: 4.770.000,00 €)	50.860.000,00		47.470.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 3.901.428,66 € (Vorjahr: 2.747.661,27 €)	35.809.010,04	101.819.010,04	31.907.581,38
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.250.000,00		1.000.000,00
2. Jahresüberschuss	8.501.107,37		11.941.141,99
3. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	4.250.000,00	5.501.107,37	5.970.000,00
Eigenkapital insgesamt		153.746.684,38	147.167.221,38
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.785.002,00		23.693.628,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		46.400,00
3. Sonstige Rückstellungen	4.347.791,00	28.132.793,00	5.607.833,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	249.031.505,68		250.704.284,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.695.287,49		47.523.762,10
3. Erhaltene Anzahlungen	20.532.474,38		19.010.353,68
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	271.013,20		265.402,55
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.316.039,13	4.587.052,33	4.869.246,79
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 18.344,06 € (Vorjahr: 2.605,37 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 718,78 € (Vorjahr: 22.985,99 €)	94.235,80	319.940.555,68	163.013,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten		439.519,36	580.698,68
Bilanzsumme		502.259.552,42	499.631.844,10

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	75.419.951,73			74.100.182,25
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	120.201,12	75.540.152,85		108.856,22
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.216.839,70		355.085,44
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.552.887,57		3.932.182,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	35.081.292,29			35.003.282,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	469,67	35.081.761,96		589,76
Rohergebnis		43.228.118,16		43.492.433,90
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	6.948.638,85			6.239.868,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 931.161,87 € (Vorjahr: 811.682,48 €)	2.248.499,37	9.197.138,22		2.054.808,27
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.073.048,64		12.212.026,93
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.480.217,79		3.871.682,19
8. Erträge aus Beteiligungen		191.017,60		184.684,01
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		551.287,65		338.955,21
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 456.806,00 € (Vorjahr: 436.043,00 €)		5.563.520,19		5.652.793,70
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		34.639,34		-67.418,86
12. Ergebnis nach Steuern		10.621.859,23		14.052.312,70
13. Sonstige Steuern		2.120.751,86		2.111.170,71
14. Jahresüberschuss		8.501.107,37		11.941.141,99
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.250.000,00		1.000.000,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.250.000,00		5.970.000,00
17. Bilanzgewinn		5.501.107,37		6.971.141,99

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024

Die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen hat ihren Sitz in Hamburg und ist unter der Nummer GnR 6 beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Beachtung.

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 2024 betrifft dies unsere Modernisierungen in Ohlsdorf, Schnelsen und Langenhorn. 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. 6.656,8 Tsd. Euro, den Beteiligungen von rd. 143,9 Tsd. Euro, den sonstigen Vermögensgegenständen von rd. 139,3 Tsd. Euro sowie den Steuerrückstellungen von rd. 46,6 Tsd. Euro. Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,45 %) mit insgesamt 2.254,9 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 Projekted-Unit-Credit-Methode (PUCM) für aktive Anwärter gewählt und im Übrigen die Barwertmethode.

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages wie im Vorjahr eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 %, eine Rentensteigerung von unverändert 2,2 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %) zum 31.12.2024 zugrunde gelegt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Der aus-

schüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB beläuft sich auf -219 Tsd. Euro (Vorjahr: 271 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 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	01.01.2024	Zugang	Umbuchungen	Abgang	31.12.2024
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	838.606,76	38.792,81	0,00	11.960,39	865.439,18
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	755.154.932,01	4.779.115,03	18.947.094,25	4.406.355,28	774.474.786,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	0,00	3.615.143,32	0,00	0,00	3.615.143,32
Technische Anlagen und Maschinen	877.021,69	256.739,68	47.649,20	316.432,32	864.978,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.520.762,52	1.170.273,38	0,00	651.731,40	3.039.304,50
Anlagen im Bau	18.640.045,56	0,00	-18.640.045,56	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.572.142,16	2.415.644,72	-307.048,69	0,00	3.680.738,19
Geleistete Anzahlungen	47.649,20	0,00	-47.649,20	0,00	0,00
	<u>778.812.553,14</u>	<u>12.236.916,13</u>	<u>0,00</u>	<u>5.374.519,00</u>	<u>785.674.950,27</u>
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
	<u>50.572,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>50.572,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>779.701.731,90</u>	<u>12.275.708,94</u>	<u>0,00</u>	<u>5.386.479,39</u>	<u>786.590.961,45</u>

| Abschreibungen

	kumuliert 01.01.2024	im Geschäftsjahr	auf Abgang	kumuliert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
	803.783,22	28.661,14	11.960,39	820.483,97	44.955,21	34.823,54
	317.776.781,19	12.550.483,58	4.399.941,74	325.927.323,03	448.547.462,98	437.378.150,82
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.615.143,32	0,00
	789.665,62	29.922,36	310.873,09	508.714,89	356.263,36	87.356,07
	1.687.828,01	463.981,56	617.190,91	1.534.618,66	1.504.685,84	832.934,51
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.640.045,56
	0,00	0,00	0,00	0,00	3.680.738,19	1.572.142,16
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47.649,20
	320.254.274,82	13.044.387,50	5.328.005,74	327.970.656,58	457.704.293,69	458.558.278,32
	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
	321.058.058,04	13.073.048,64	5.339.966,13	328.791.140,55	457.799.820,90	458.643.673,86

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo des Neubauzugangs (Haus der Genossenschaft), denen die Abschreibungen entgegenstehen. Unter den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Wohnbauten** wird das Mitte 2024 erworbene und zur Bebauung vorgesehene Grundstück inkl. der Erwerbsnebenkosten in Poppenbüttel ausgewiesen. Alles in allem ist das gesamte Anlagevermögen leicht gesunken, resultierend aus deutlichen, zeitlichen Verzögerungen in Baugenehmigungsprozessen sowie der Erstellung von Gutachten zur Ermittlung von Nachleistungsverpflichtungen für ehemals städtische Grundstücke. Diese Effekte haben die geplanten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen teilweise erheblich verschoben.

Die Zugänge bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** betreffen insbesondere die EDV-Ausstattung sowie die Einrichtungsgegenstände des Geschäftsgebäudes.

Unter den **Bauvorbereitungskosten** werden die bisher angefallenen Kosten im Zusammenhang mit den geplanten energetischen Modernisierungen und Neubauten in den Stadtteilen Ohlsdorf, Schnelsen und Langenhorn ausgewiesen.

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 31.12.2023. Unser Anteil beträgt 20 % und entspricht 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 410.119,04 Euro am 31.12.2023. Im Jahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 9.326,45 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 Preissteigerungen im Energiebereich sowie andererseits mit der Umstellung der Abrechnungszeiträume auf das Kalenderjahr bei 24 Wohnanlagen.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 17,9 Tsd. Euro (Vorjahr: 20,7 Tsd. Euro).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.512 Tsd. Euro (Vorjahr 1.778 Tsd. Euro) enthalten. Darüber hinaus werden in dieser Position Festgeldanlagen von insgesamt 9,6 Mio. Euro (Vorjahr 7,0 Mio. Euro) ausgewiesen. Bei der Festgeldanlage über insgesamt 3,6 Mio. Euro mit einem vereinbarten Zinssatz von 3,22 % endete die 4 monatige Laufzeit am 16. Januar 2025; die Festgeldanlage über 3,5 Mio. Euro mit einem vereinbarten Zinssatz von 3,00 % hat eine 3 monatige Laufzeit und endete am 13. Januar 2025. Bei der Festgeldanlage über 2,5 Mio. Euro beträgt der vereinbarte Zinssatz 2,75 % und die 4-monatige Laufzeit endete am 17. Februar 2025.

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:

	2024 Tsd. Euro	2023 Tsd. Euro
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	2.614	3.039
Schadensbeseitigung (insb. Fassadensanierung) u.a.	750	1.330
Mitarbeiterjubiläen und Altersteilzeit-Vereinbarungen	281	427
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	703	812
Summe Sonstige Rückstellungen	4.348	5.608

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	249.031.505,68	13.487.420,55	53.286.097,48	182.257.987,65	249.031.505,68 ¹⁾
	(250.704.284,82)	(16.806.971,18)	(51.409.357,07)	(182.487.956,57)	(250.704.284,82) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.695.287,49	2.196.369,04	8.281.667,50	35.217.250,95	45.656.181,61 ¹⁾
	(47.523.762,10)	(2.034.161,06)	(8.154.289,71)	(37.335.311,33)	(47.462.095,69) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	20.532.474,38	20.532.474,38	0,00	0,00	0,00
	(19.010.353,68)	(19.010.353,68)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	271.013,20	271.013,20	0,00	0,00	0,00
	(265.402,55)	(265.402,55)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.316.039,13	4.316.039,13	0,00	0,00	0,00
	(4.869.246,79)	(4.869.246,79)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	94.235,80	94.235,80	0,00	0,00	0,00
	(163.013,10)	(163.013,10)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	319.940.555,68	40.897.552,10	61.567.764,98	217.475.238,60	294.687.687,29
	(322.536.063,04)	(43.149.148,36)	(59.563.646,78)	(219.823.267,90)	(298.166.380,51)

1) Art der Sicherheit: GS = Grundschulden (überwiegend in Form von Buchgrundschulden)

C Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten neben den Mieterträgen auch 5,7 Mio. Euro (Vorjahr: 6,6 Mio. Euro) abgerechnete Heizkosten und 11,1 Mio. Euro (Vorjahr: 10,4 Mio. Euro) abgerechnete Betriebskosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Entschädigungszahlungen für die unterirdische Inanspruchnahme von Grundstücksflächen der Genossenschaft für den Bau und den Betrieb der neuen U-Bahn-Linie U5-Ost in Höhe von 178 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.307 Tsd. Euro). Weiter sind neben den BAFA-Zuschüssen in Höhe von 118 Tsd. Euro (Vorjahr: 11 Tsd. Euro) auch Versicherungserträge und Weiterbelastungen in Höhe von 389 Tsd. Euro (Vorjahr: 699 Tsd. Euro) enthalten. Insgesamt 372 Tsd. Euro (Vorjahr: 373 Tsd. Euro) entfallen auf die Auflösung von Rückstellungen, wovon 267 Tsd. Euro (Vorjahr: 124 Tsd. Euro) auf Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen zurückzuführen sind.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung von 19,8 Mio. Euro (Vorjahr: 20,6 Mio. Euro).

Die Erhöhung des **Personalaufwands** von 8,3 Mio. Euro im Jahr 2023 auf 9,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2024 resultiert im Wesentlichen aus der Tarifierhöhung (+0,2 Mio. Euro), aus der gestiegenen Zuführung zu den Pensionsrückstellungen (+0,1 Mio. Euro), Mehrkosten durch Veränderungen beim Personal (+0,2 Mio. Euro).

Der Posten **Sonstige betriebliche Aufwendungen** betrifft mit 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro) Sachkosten der Verwaltung. Aufwendungen in Höhe von rund 0,6 Mio. Euro sind im Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsgebäude (Haus der Genossenschaft) angefallen. Diese beinhalten insbesondere Kosten für die Büro- und Geschäftsausstattung sowie Umzugs- und Energiekosten. Daneben sind auch die EDV-Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Mio. Euro gestiegen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten mit 127 Tsd. Euro (Vorjahr: 193 Tsd. Euro) Körperschaftsteuern und Solidaritätszuschlag für das Geschäftsjahr 2024 und mit 89 Tsd. Euro (Vorjahr: 162 Tsd. Euro) die Gewerbesteuer 2024. Darüber hinaus werden in diesem Posten insbesondere Steuererstattungsansprüche aus der Körperschaft- und Gewerbesteuererklärung für das Jahr 2023 in Höhe von insgesamt 181 Tsd. Euro ausgewiesen.

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen außergewöhnliche Erträge aus Entschädigungszahlungen in Höhe von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr: 1,4 Mio. Euro) ausgewiesen. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt 520 Tsd. Euro außergewöhnliche Aufwendungen für Abbruchkosten enthalten, die im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau an der Fuhlsbüttler Straße stehen.

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 5,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 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	44	(45)	18	(17)
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	14	(12)	1	(3)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	30	(30)	0	(1)
	<u>88</u>	<u>(87)</u>	<u>19</u>	<u>(21)</u>

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

Mitgliederbewegung 2024

Anfang	Zugang	Abgang	Ende
14.915	286	357	14.844
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um		€	160.881,04
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um		€	42.600,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		€	8.906.400,00

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)	Dan Stieper
Dirk Burmester	Thomas Studemund (bis 13.06.2024)
Meike Grimm	Oliver Thiele-Lorenzen (stellv. Vorsitzter)
Britha Krause	Anita Winkler-Bondartschuk
Sonja Meersmann	
Dr. Yannick Saalberg (ab 13.06.2024)	

Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2024	€	8.501.107,37
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€	1.250.000,00
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	860.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	3.390.000,00
Bilanzgewinn 2024	€	5.501.107,37

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.830.437,92
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	2.170.669,45
Gewinnvortrag	€	1.500.000,00

Hamburg, 28. Februar 2025
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 von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 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 Wohnungsverorgung.

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 31.12.2024 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 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 31.12.2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2024 der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, unter dem Datum vom 03.04.2025 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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 03.04.2025
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
 Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

gez. Klein
 Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas
 Wirtschaftsprüfer

Vertreterverzeichnis 2025–2030

gegliedert nach Wahlbezirken

211 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreterinnen und Vertreter

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 6. Mai 2025

1 – Neustadt

Vertreterinnen und Vertreter:

Lachnit	Christel
Atapek-Yagan	Belma
Weiß-Gleitsmann	Petra
Weiß	Hans-Peter
Saalberg	Ines
Alfeld	Jasmin
Jackson	Sarah
Friedrichs	Sabine
Merres	Katrin (Surya)
Lundin	Kirsten
Hoffmann	Nico
Lellau	Anja
Beutel	Bettina
Grube	Nicole

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Prahle	Tim
Burkart	Dagmar
Sterr	Christian
Valet	Frank
Böttger	Arne
Göttsche	Dirk
Friemel	Christian
Klopp	Christoph
Graf	Stefan
Porten	Emmanuel
Peters	Rudolf
Sparr	Sebastian

2 – St. Pauli

Vertreterinnen und Vertreter:

Dingerkus	Katja
Schmidt	Thorsten

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

John	Jürgen
John	Marcus

3 – St. Georg

Vertreterinnen und Vertreter:

Ritt	Bendic
Stüve	Martin

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Kurt	Türkan
------	--------

4 – Wilhelmsburg

Vertreterinnen und Vertreter:

Theophil	Arne
----------	------

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Bent	Maria
------	-------

5 – Eimsbüttel I

Vertreter:

Smith	Michaela
Wöbke	Ole

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Navarro	Angelika
---------	----------

6 – Eimsbüttel II

Vertreterinnen und Vertreter:

Lindow	Claudia
--------	---------

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Findik	John
--------	------

7 – Lokstedt

Vertreterinnen und Vertreter:

Hoffmann	Christina
Schadwell	Thomas
Schadwell	Ute
Baumann-Kuck	Matthias

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Heissler	Jörn
----------	------

8 – Stellingen

Vertreterinnen und Vertreter:

Hochsprung	Matthias
Lindow	Thomas
Hastedt	Regina
Krause	Torsten
Waller	Renate

Berger	Carsten
Rathjen	Wilfried
Avellis	Andreas
Köhler	Christina

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Kind	Kirsten
Götz	Silvia
Schmitt	Andrea
Brandt	Anne Rebecca
Schneider	Marko
Schirrmacher	Gabriele
Bormann	Frederico

9 – Schnelsen

Vertreterinnen und Vertreter:

Quiel	Martina
Friedrich	Frank
Ahrens	Annika
Kühn	Stephan
Drögemöller	Maïke
Augustin	Sandra
Friedrich	Gina

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Neumann	Antonia
Stoffel	Regina
Mielke	Oliver
Wierz	Franziska
Faheem	Ismail
Duran	Mustafa
Amankwatia	Magdalena

10 – Langenhorn I

Vertreterinnen und Vertreter:

Burmester	Wolfram
Haugwitz	Antje
Strauch	Gaby
Koltermann	Wolfgang
Huber	Stephan

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Schwarz	Jens
Pälmke	Martin

11 – Langenhorn II

Vertreterinnen und Vertreter:

Cordes	Marlies
Strauch	Heide
Bartels	Jürgen
Erichsen	Melanie
Krause	Jens-Peter
Batzer	Frank
Basedow	Oliver-Frank

12 – Garstedt

Vertreterinnen und Vertreter:

Fitzner	Günther
Eggert	Frank

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Hinz	Volker
------	--------

13 – Harksheide

Vertreterinnen und Vertreter:

Wetzel	Michael
Rath	Heidemarie

14 – Ammersbek

Vertreterinnen und Vertreter:

Gerke	Roswitha
Kopplow	Dirk
Schlegel	Sebastian
Lüthi	Sabine

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Schäfer	Sven
Hieke	Franziska
Rostock	Andreas
Peters	Holger

15 – Bergstedt

Vertreterinnen und Vertreter:

Lutzkat	Margareth
Gollub	Joachim

16 – Bergstedt II / Volksdorf

Vertreterinnen und Vertreter:

Möller	Frank-Oliver
--------	--------------

17 – Sasel

Vertreterinnen und Vertreter:

Gey	Mathias
Naujokat-Gravert	Jutta
Timmann	Maja
Reicherstorfer	Johanna

18 – Poppenbüttel

Vertreterinnen und Vertreter:

Ostermann	Stefan
-----------	--------

19 – Rahlstedt I

Vertreterinnen und Vertreter:

Krämer	Helene
--------	--------

20 – Rahlstedt II

Vertreterinnen und Vertreter:

Pohl	Jens
------	------

21 – Bramfeld

Vertreterinnen und Vertreter:

Berger	Marc
Schierstedt	Ellen

22 – Steilshoop

Vertreterinnen und Vertreter:

Nickel	Regina
--------	--------

23 – Ohlsdorf

Vertreterinnen und Vertreter:

Bortz	Gisela
Sinne	Stephan
Götsch	Helga
Polkow	Maik
Nows	Doris
Dorfs	Friedel
Dach	Lidia
Neumann-Böhme, Dr.	Sebastian
Pütz	Stephan

Lorenz	Ulrich
--------	--------

Ebert	Rainer
-------	--------

Wagner	Dirk
--------	------

Jeschke	Dietmar
---------	---------

Gablenz	Matthias
---------	----------

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Laudon	Florian
--------	---------

Vandré	Nils
--------	------

Nidzwetzki, Dr.	Jan
-----------------	-----

Müller-Starkulla	Andreas
------------------	---------

Stahr	Olaf
-------	------

Vondey	Franz-Josef Michael
--------	---------------------

Starkulla	Jörg
-----------	------

24 – Alsterdorf

Vertreterinnen und Vertreter:

Friedrich	Michaela
-----------	----------

Friedrich	Eiko
-----------	------

Rühmann	Torsten
---------	---------

Sparr	Ulrike
-------	--------

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Sparr	Jobst-Michael
-------	---------------

Seilkopf	Karen
----------	-------

25 – Winterhude

Vertreterinnen und Vertreter:

Schnee	Ulrich
--------	--------

Campbell Chávez-Feil	Ana
----------------------	-----

Siegl	Jan
-------	-----

Meusel	Gabriele
--------	----------

Höfler	Sabine
--------	--------

Jäger	Michael
-------	---------

Reutin	Kirsten
--------	---------

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Traub	Birgit
-------	--------

Wittke	Andrea
--------	--------

Fachri Khiawi	Farbod
---------------	--------

Huhs	Kai
------	-----

26 – Barmbek I

Vertreterinnen und Vertreter:

Brüggmann	Lennard
-----------	---------

Harms	Gäry
-------	------

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Starke	Michael
--------	---------

27 – Barmbek II

Vertreterinnen und Vertreter:

Schoof	Heike
--------	-------

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Uhlig	Angelika
-------	----------

28 – Barmbek III

ohne Vertreterinnen und Vertreter

29 – Dulsberg I

Vertreterinnen und Vertreter:

Böhmelt	Margrit
Blix	Verena
Wagener	Susanne
Krenz	Jürgen
Schwarz	Thomas
Hanusch	Marion
Klinger	Herbert
Egege	Alyson
Knaack	Frank
Meyer	Alina

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Seidel	Karin
Arik	Vedat
Wahlers	Carsten
Meyer	Kerstin
Gronert	Claus
Christiansen	Michael
Keßler	Horst-Werner
Bogatekin	Sahin
Richter	Maximilian
Bogatekin	Arif

30 – Dulsberg II

Vertreterinnen und Vertreter:

Pietzke	Mathias Wolfgang
---------	------------------

31 – Eilbek I

Vertreterinnen und Vertreter:

Baumgarten	Michael
Heldt-Astrath	Doris
Rust	Sylvia
Bräuner	Heino
Linke	Ulrich

32 – Eilbek II

Vertreterinnen und Vertreter:

Knollmann	Katrin
Walda	Lydia
Mecklenburg	Dirk
Schneider	Thomas
Buchholz	Rainer
Berger, Dr.	Klaus
Lorenzen	Valmai

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Kamionka	Patrick
von Beuningen	Sören

33 – Mümmelmannsberg

Vertreterinnen und Vertreter:

Sahin	Musa
Gielnik-Wilson	Yarah

34 – Lohbrügge

Vertreterinnen und Vertreter:

Rogalski-Beeck	Karin
Mahler	Monika
Kraemer, Dr.	Rolf
Dörsing	Ines
Zarzecka	Krystyna

35 – Bergedorf

Vertreterinnen und Vertreter:

Steinheimer	Bernd
-------------	-------

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Scheel	Marco
--------	-------

36 – Bergedorf-West

Vertreterinnen und Vertreter:

Kühnel	Ingo
Meincke	Daniel
Wagner	Hartmut
Götze	Sonja

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Kommer	Lukas
--------	-------

37 – Allermöhe I

ohne Vertreterinnen und Vertreter

38 – Allermöhe II

Vertreterinnen und Vertreter:

Spiegel-Schüttlöffel	Andrea
Prehm	Kirsten

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Gorning	Reiner
---------	--------

39 – Allermöhe III

Vertreterinnen und Vertreter:

Lieckfeld Christine

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Redlin Marion

40 – Schwarzenbek

Vertreterinnen und Vertreter:

Sprenger Jonny

41 – Hafencity

Vertreterinnen und Vertreter:

Wiese Stefan

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Becker-Bergemann Etienne

99 – Auswärtige Mitglieder

Vertreterinnen und Vertreter:

Wittneben Christina

Waelzer Susanne

Brügmann Antje

Maaß Jutta

Hering Beate

Brügmann Alexa

Hannemann Rieke

Brahms Sabine

Duncker Sibylle

Scherwat Sabine

Pöhls Margret

Scholz Uta

Schubert Yvonne

Schack Corinna

Lühring Heidi

Märzke Kerstin

Schulz Kerstin

Henriksen Astrid

Biechteler Nadine

Marklein Friederike

Neukirchner Annett

Schieck Denise

Horn Heide

Roemmelt-Hagener Birgit

Meßfeldt Helje

Stein Andreas

Dabelstein Lars

Müller Holger

Grimm Werner

Studemund Thomas

Demuth Matthias

Haberland Marco

Böge Lars

Siggelkow Bodo

Prahle Thomas

Petersen Marco

Hamm Dietmar

Behrens Jens

Dederding Fabian

Nottbohm Jens

Baranowski Werner

Niemann Norbert B.

Hartwig Alexander

Techel Peter

Jung Roland

Herzog Bent

Gerding Guillermo

Majeri Andreas

Kamionka Timo

Ose Dennis

Scholz Stephan

Ruoff, Dr. Manuel

Redmann Bernd

Kluckert Stefan

Brümmer, Dr. Ulrich

Dieffenbacher Oliver

Jester Frank

Obermeit Dennis

Herrmann Rainer

Hagener Jens

Sternhagen Carsten

Durek Andreas

Drube Stephan

Gedig Martin

Lichten Ernst-Rüdiger

Stremlau Lothar

Dalke Waldemar

Rutha Gerhard

Wohnungsbestand am 1. Januar 2025

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,83	9	8,84	17	11,85	25	14,86
2	6,21	10	9,22	18	12,23	26	15,24
3	6,58	11	9,59	19	12,60	27	15,62
4	6,96	12	9,97	20	12,98	28	15,99
5	7,34	13	10,35	21	13,36	29	16,37
6	7,71	14	10,72	22	13,73	30	16,74
7	8,09	15	11,10	23	14,11		
8	8,47	16	11,48	24	14,49		

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	ja	—	
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	
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	375	31	34	177	26	1	74	17	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	

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 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	—
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	—

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		
22415	Hamburg (Langenhorn)													
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	–
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													
	Rimbertweg 2-14c, 7-15d	202	24	–	67	–	9	94	–	8	–	8	ja	–
VE 83	Lokstedt II													
	Rimbertweg 1+3	16	–	–	4	–	–	5	–	4	3	19	nein	ja
	Rimbertweg 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	–

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 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	—
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 2–22, Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545	90	—	—	38	37	—	15	—	—	—	6	ja	—
VE 30	Ohlsdorf													
	Fuhlsbüttler Straße 679–681	24	—	—	6	14	—	4	—	—	—	5	ja	—
VE 32	Ilandkoppel													
	Ilandkoppel 5–9	18	—	—	9	—	—	9	—	—	—	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	—

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		
22337	Hamburg (Ohlsdorf)														
VE 86	Buekweg I														
	Carpserweg 19, Rübenkamp 260–262	40	–	–	19	6	–	5	9	1	–	13	nein	ja	
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	
22391	Hamburg (Poppenbüttel)														
VE 15	Matthias-Streng-Siedlung														
	Strengesweg 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a	6	–	–	–	–	–	–	–	6	–	22	ja	–	
	Strengesweg 23+25	2	–	–	–	–	–	–	–	2	–	21	ja	–	
	Strengesweg 11+13, Windröscheweg 6, 6a, 8, 8a	6	–	–	–	–	–	–	–	6	–	20	ja	–	
	Heublink 12–14a, Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29, Windröscheweg 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, Windröscheweg 1+3, 2b–4	29	–	–	–	3	–	21	–	5	–	10	ja	–	
VE 69	Goldröscheweg														
	Windröscheweg 14, 14 a+b	6	–	–	2	–	–	2	2	–	–	14	ja	–	
VE 1001	Poppenbüttel I														
	Windröscheweg 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	

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		
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 67	12	—	—	1	—	—	—	1	5	5	12	ja	—	
	Lange Reihe 65b	6	—	—	—	—	—	6	—	—	—	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	—	
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	—	

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	
22395 Hamburg (Sasel)														
VE 62	Marmorweg													
	Marmorweg 2a-d	40	—	—	9	—	—	15	—	16	—	14	ja	—
VE 84	Petunienweg Nord													
	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
VE 97	Petunienweg Süd													
	Petunienweg 94-100	38	—	—	20	—	—	15	—	3	—	23	ja	—
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
22359 Hamburg (Volksdorf)														
VE 70	Volksdorf													
	Farmsener Landstraße 76, 78a-c, Meiendorfer Weg 128a+b	40	—	—	5	5	—	14	4	12	—	10	nein	—

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	
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	4	1	16	17	—	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		9.018	452	257	3.324	1.036	193	2.836	467	416	37			

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

Rübenkamp 240, 22337 Hamburg
040 63800-0
info@schiffszimmerer.de
www.schiffszimmerer.de

Konzept & Gestaltung

Format Design Visual Identities, Hamburg

Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg

Bilder

Autorenkombinat GmbH: 23
Dennis Reher: U4, 1, 2, 10, 11, 17, 18, 19, 20
Enver Hirsch: Cover-Foto "bei uns": 12, 1
Format Design Visual Identities: 1, 12, 14, 17, 19, 21
planAS GmbH: 22
Silkezander: Titel, 24
TCHOBAN VOSS Architekten GmbH: 25
Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.: 16

Titelmotiv

Nach über 60 Jahren haben wir im Februar 2024 unser Bürogebäude in der Fuhlsbüttler Straße 672 verlassen und sind in den Rübenkamp 240 umgezogen. Unser neues Bürogebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Rübenkamp und mitten in unserem Quartier Ohlsdorf. Um auch für die Zukunft gut aufgestellt zu sein, punktet das moderne Bürogebäude mit mobilen Arbeitsecken, ergonomischen Arbeitsplätzen und einer Wendeltreppe, die alle Abteilungen miteinander verbindet.



Schiffszimmerer
Genossenschaft

