

Schiffszimmerer
Genossenschaft



150 Jahre

Geschäftsbericht 2025



Schiffszimmerer
Genossenschaft



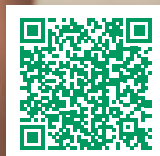
150 Jahre

Geschäftsbericht
2025

Jetzt online
verfügbar



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



Die Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

(Stand 13. Mai 2026)

206 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 Brüggemann

Bankkaufmann
Amtszeit: 2025–2028

stv. Vorsitzter

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: 2025–2028

Dr. Yannick Saalberg

Ingenieur
Amtszeit: 2024–2027

Dan Stieper

Betriebswirt M.Sc.
Amtszeit: 2023–2026

Anita Winkler-Bondartschuk

Volljuristin
Amtszeit: 2025–2028

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft auf einen Blick

Schiffszimmerer in Zahlen – Highlights 2025



145.000
Euro

zahlten wir im Jubiläumsjahr zur Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten aus. Unsere Mitglieder verwendeten das Geld für Sommerfeste und gemeinsame Ausflüge.



2.759
Kinder-
mitglieder

Im Jubiläumsjahr konnten minderjährige Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder selbst Mitglied unserer Genossenschaft werden. Wir gewannen 2.759 neue Mitglieder.



2.500
Gäste

feierten am 12. Juli das große 150. Jubiläumsfest im Hamburger Hafen. Das Fest wurde von unseren Mitgliedern mitgestaltet.



14 Stolper-
steine

verlegte der Künstler Gunther Demnig in Winterhude und der Neustadt. Damit erinnern wir an 14 Jüdinnen und Juden, die im Nationalsozialismus bedroht und ermordet wurden.



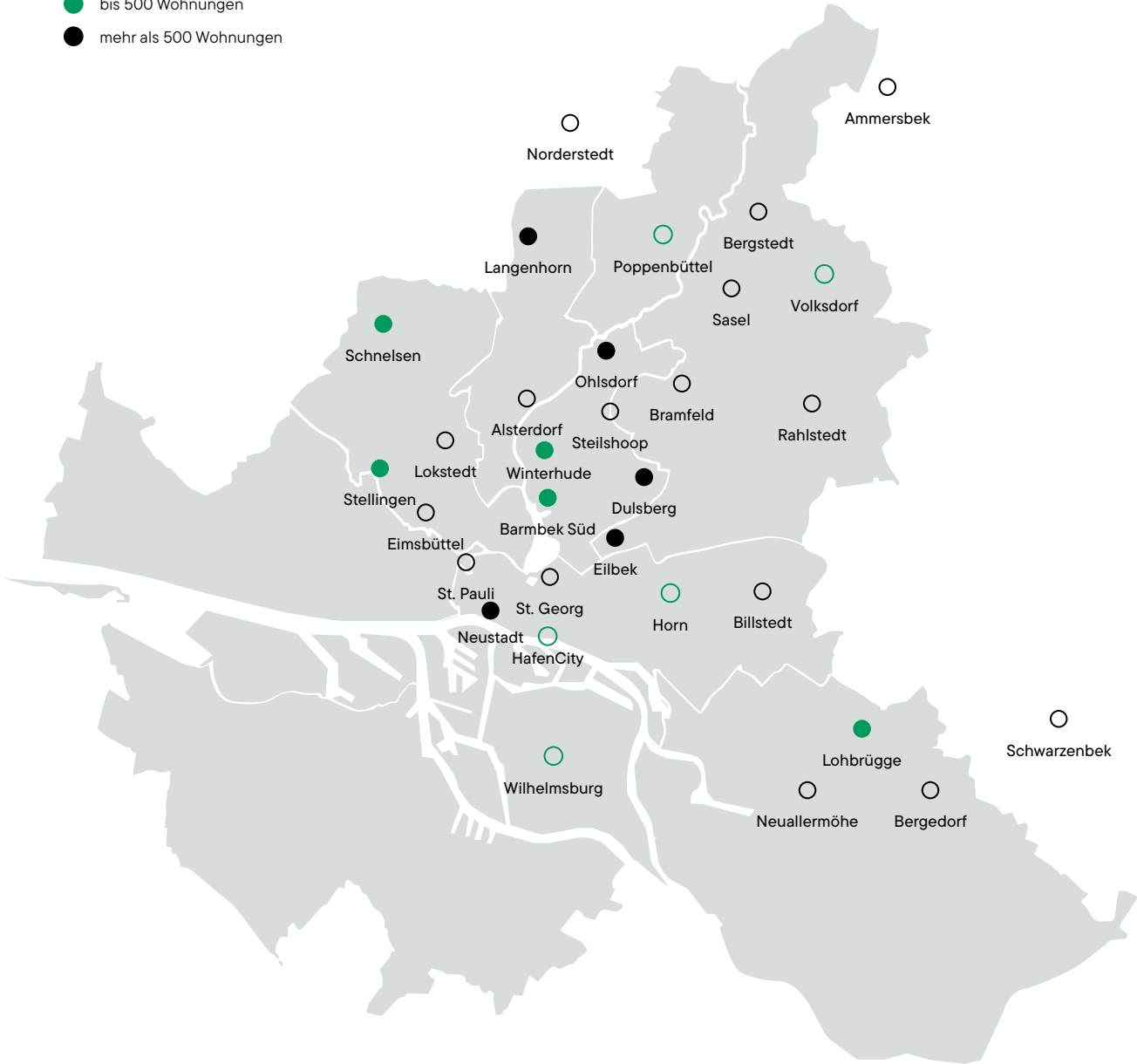
188
Wohnungen

haben wir energetisch ertüchtigt – unter anderem durch Fassadendämmung, Dacherneuerung und Fensteraustausch.

Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Legende:

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



Ammersbek	219	Eilbek	624	Neustadt	723	Steilshoop	172
Alsterdorf	203	Eimsbüttel	209	Ohlsdorf	719	Stellingen	461
Barmbek-Süd	344	HafenCity	92	Poppenbüttel	80	Volkendorf	40
Bergedorf	208	Horn	27	Rahlstedt	207	Wilhelmsburg	100
Bergstedt	136	Langenhorn	787	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		

Unternehmenskennzahlen		2025	2024	2023	2022	2021
Mitglieder		17.513	14.844	14.915	14.901	14.893
Bewirtschaftete Wohnungen		9.034	9.112	9.104	9.079	9.083
Sonstige Objekte wie Läden, Garagen usw.		4.363	4.343	4.291	4.243	4.226
Fertiggestellte Neubauwohnungen		0	0	44	0	113
Energetisch modernisierte Wohnungen		188	126	148	148	150
Wohnungen mit Küche-/Bad-Modernisierungen		140	144	164	159	183
Investitionen in Instandhaltung/-setzung	T€	23.015	19.774	20.598	19.364	18.978
Investitionen in energetische Modernisierung und Umbau	T€	4.062	1.734	4.850	5.751	4.461
Investitionen in Neubau und Grundstückserwerb	T€	6.889	10.246	12.026	14.508	7.447
Fluktuationsquote	%	6,4	7,2	6,9	6,2	6,7
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (preisfreier Bestand)	€/m ²	8,20	8,00	7,75	7,62	7,40
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (Gesamtbestand)	€/m ²	8,08	7,87	7,61	7,51	7,32
Betriebskosten mtl.	€/m ²	2,55	2,40	2,42	2,23	1,72*
Bilanzsumme	T€	494.300	502.260	499.632	486.150	471.628
Geschäftsguthaben	T€	49.025	46.427	46.528	46.474	46.587
Rücklagen	T€	107.240	101.819	93.668	84.950	78.651
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	77.617	75.420	74.100	71.358	66.103
Jahresüberschuss	T€	6.513	8.501	11.941	9.643	6.997
Cashflow nach DVFA/SG	T€	19.612	21.645	23.053	23.336	19.702
Eigenkapitalquote	%	32,6	30,6	29,5	28,2	27,4
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Ø p.a.	112	107	108	106	105
Auszubildende	Ø p.a.	5	5	5	5	6
Ø-Alter wohnungsversorgter Mitglieder	Jahre	54,7	54,3	54,1	53,9	53,7

* Der Wert aus dem Geschäftsjahr 2021 ist nicht vergleichbar. Dies steht im Zusammenhang mit der Umstellung der Abrechnungszeiträume auf das Kalenderjahr.

Inhalt



Vorwort des Vorstands

2

Bericht des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2025 35

Lagebericht 2025 41

Grundlagen des Unternehmens
und Geschäftsverlauf 46

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 49

Chancen-, Risiko- und Prognosebericht 54

Jahresabschluss 2025 63

Bilanz zum 31. Dezember 2025 64

Gewinn- und Verlustrechnung 2025 66

Anhang des Jahresabschlusses 2025 67

Gewinnverwendungsvorschlag 76

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 78

Bestätigungsvermerk des unabhängigen
Abschlussprüfers 79

Vertreterverzeichnis 2025 – 2030 84

Wohnungsbestand am 1. Januar 2026 90

Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2025 5

Wirtschaft und Wohnungsmarkt in Hamburg
und in Deutschland 6

Unsere Mitglieder 10

Unsere Vertreterinnen und Vertreter 24

Unser Vorstand und Aufsichtsrat 26

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 28

Unsere Wohnanlagen 32



Unsere Geschichte – Gebaut auf Solidarität

16



Unsere Vertreterinnen und Vertreter

24

Vorwort des Vorstands



Thomas Speeth und Matthias Saß

Liebe Leserinnen und Leser,

das vergangene Jahr war ein besonderes und wichtiges Jahr für unsere Genossenschaft: Gemeinsam mit unseren Mitgliedern, Mitarbeitenden und Partnern haben wir das 150-jährige Bestehen der Schiffszimmerer-Genossenschaft gefeiert. Dieses Jubiläum war Anlass, auf eine lange und erfolgreiche Geschichte zurückzublicken, die seit jeher von Gemeinschaftsinn, Verlässlichkeit und verantwortungsvollem Handeln geprägt ist. Gerade in Zeiten wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Veränderungen zeigt sich die Stärke unseres genossenschaftlichen Handelns. Seit 150 Jahren schaffen wir bezahlbaren Wohnraum und entwickeln unsere Bestände verantwortungsvoll und mit langfristigen Blick weiter.

Auf den folgenden Seiten lassen wir die zahlreichen Aktivitäten und Veranstaltungen unseres Jubiläumsjahres noch einmal in Wort und Bild Revue passieren.

Auch das Jahr 2025 war von anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt herausfordernd. Gleichzeitig bieten die von der Bundesregierung geplanten Investitionen in Infrastruktur, Digitalisierung und Energiewende Chancen für neue Wachstumsimpulse und eine langfristige Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung.

Auch die Bau- und Wohnungswirtschaft steht unverändert unter Druck. Hohe Baupreise, steigende Anforderungen und ein anhaltend hohes Zinsniveau erschweren vielerorts die Umsetzung neuer Wohnungsbauprojekte. Gleichzeitig bleibt der Bedarf an Wohnraum in Hamburg und der Metropolregion unverändert hoch. Unsere Genossenschaft begegnet diesen Herausforderungen mit einer klaren Strategie: Wir investieren weiterhin konsequent in unseren Bestand, modernisieren unsere Wohnanlagen und

entwickeln neue Wohnprojekte. Dabei prüfen und nutzen wir zunehmend auch kostenreduzierte und elementierte Bauweisen, um wirtschaftlicher bauen und zugleich dauerhaft bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können.

Im Jahr 2025 haben wir mit der Ersatzbebauung unserer ehemaligen Geschäftsstelle an der Fuhlsbüttler Straße in Ohlsdorf begonnen. Ebenso wurde die Ersatzbebauung unseres Gemeinschaftshauses am Böckelweg in Ohlsdorf gestartet. Die energetische Modernisierung der Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn konnten wir erfolgreich abschließen. In diesem Jahr werden wir entsprechende Maßnahmen in Ohlsdorf und in Schnelsen fortführen. Darüber hinaus setzen wir in der Neustadt eine umfangreiche Großinstandhaltung in der Winklerstraße um. Weitere Neubauprojekte planen wir in Langenhorn und Poppenbüttel.

Wir bauen und modernisieren also weiterhin konsequent – auch unter anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Dabei achten wir weiterhin auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Investitionen, Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung. Gleichzeitig bleibt unser Wohnraum im Vergleich zum Hamburger Markt weiterhin bezahlbar. Unsere Wohnwertstufen haben wir seit 2020 insgesamt um 9,5 Prozent angepasst, was einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von lediglich 1,6 Prozent entspricht. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsg Gebühr unserer freifinanzierten Wohnungen liegt aktuell bei 8,20 Euro pro Quadratmeter und damit weiterhin deutlich unter dem Hamburger Mietenspiegel von 9,94 Euro. Zum Vergleich: Die allgemeine Teuerungsrate lag im selben Zeitraum bei rund 23 Prozent.

Auch wenn sich die Zinsbelastung in den kommenden Jahren erhöhen wird, blicken wir insgesamt zuversichtlich auf die Entwicklung unserer Genossenschaft. Die attraktiven Lagen unseres Wohnungsbestands, das faire Preisniveau, unsere langfristige Strategie sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bilden eine stabile Grundlage für die Zukunft. Unser Dank gilt allen Mitgliedern, Mitarbeitenden und Partnern für ihr Vertrauen, ihre Unterstützung und ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft.

Hamburg, im Juni 2026



Matthias Saß



Thomas Speeth

Bericht des Vorstands

über das Geschäftsjahr 2025

Wirtschaft und Wohnungsmarkt in Hamburg und in Deutschland

Wirtschaftliche Situation allgemein

Die wirtschaftliche Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg war im Jahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistikamt Nord stieg das Bruttoinlandsprodukt Hamburgs im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal um 3,5 Prozent. Preisbereinigt ergab sich ein reales Wachstum von 1,1 Prozent. Damit entwickelte sich Hamburg günstiger als der gesamtdeutsche Durchschnitt, der im gleichen Zeitraum stagnierte. Getragen wurde das Wachstum insbesondere vom Dienstleistungssektor, der in Hamburg strukturell eine herausragende Bedeutung besitzt. Industrie und Baugewerbe zeigten demgegenüber eine differenzierte Entwicklung mit teilweise rückläufiger Dynamik infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten sowie konjunktureller Unsicherheiten.

Hamburger Mietenspiegel 2025

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat zum Stichtag 1. April 2025 den qualifizierten Mietenspiegel aktualisiert. Nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beträgt in diesem die mittlere Nettokaltmiete für den relevanten Wohnungsbestand 9,94 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Damit ist der Mittelwert seit der letzten Erhebung 2023 um 1,12 Prozent gestiegen, deutlich unter der aktuellen Inflationsrate von 2,3 Prozent. Damit liegt Hamburg weiterhin unter den Durchschnittswerten der Vergleichsstädte München, Stuttgart und Frankfurt am Main. Im Vergleich zum letzten Mietenspiegel wurden u.a. folgende Änderungen vorgenommen: Erstmals wurde zur Berechnung der Mittelwerte der Median (methodischer Wechsel vom arithmetischen Mittel auf den Medianwert) verwendet, um Verzerrungen durch Ausreißer zu reduzieren, dies ist auch die Hauptursache für den geringen Mietenanstieg. Darüber hinaus wurden rund 2.400 Wohnlagen neu eingestuft. Zudem werden Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 25 Quadratmetern berücksichtigt. Der Mietenspiegel 2025 basiert auf einer umfassenden Neuerhebung, bei der Mieterinnen

und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter von rund 47.450 Wohnungen befragt wurden. Er dient der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und berücksichtigt frei finanzierte Wohnungen ohne Preisbindung, deren Mieten in den vergangenen sechs Jahren neu vereinbart oder geändert wurden. Sozialwohnungen sowie unveränderte Bestandsverträge innerhalb dieses Zeitraums sind nicht enthalten.

Hamburger Mietenstudie 2025

Die Hamburger Mietenstudie 2025 basiert auf der Auswertung von rund 283.000 bestehenden Mietverträgen und erfasst damit mehr als ein Drittel aller Mietverhältnisse in der Hansestadt. Im Vergleich zur Mietenstudie 2022 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete um 8,8 Prozent gestiegen – von 8,71 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf aktuell 9,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2019 lag sie noch bei 7,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Hier wurde ebenfalls der Methodenwechsel vom arithmetischen Mittel auf den Medianwert vollzogen. Anders als beim Mietenspiegel wurden auch die Mieten aus den Vorjahren nach der neu gewählten Methode umgerechnet, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. Damit steigen die Mieten weiterhin, jedoch langsamer als die Verbraucherpreise, die seit 2022 um 10,8 Prozent zugenommen haben. Der Großteil der Mieten bewegt sich zwischen 7,96 und 10,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; zehn Prozent der Mieten liegen unter 6,96 Euro, 90 Prozent unter 12,18 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Studie zeigt deutliche Unterschiede zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten: Während Bestandsmieten durchschnittlich bei 9,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen, kosten neue Mietverträge im Schnitt 10,13 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. In normaler Wohnlage beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 8,77 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in guter Lage 10,54 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, jeweils rund 30 Cent mehr als noch 2022.

Die Leerstandsquote in Hamburg liegt weiterhin unter einem Prozent und entspricht damit faktisch einer Vollvermietung. Regional zeigt sich, dass in innerstädtischen und westlichen Stadtteilen höhere Mieten verlangt werden als in Randlagen und in den Stadtteilen südlich der Elbe.

Aus wissenschaftlicher Sicht belegt die Studie einen stabil funktionierenden Mietwohnungsmarkt in Hamburg. Zusätzliche Regulierungen werden von der Wohnungswirtschaft daher als nicht erforderlich angesehen. Senat und Wohnungswirtschaftsverbände verfolgen gemeinsam das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,11 Euro pro Quadratmeter im Median wird als Beleg dafür gewertet, dass die Mietbelastung für die Mehrheit der Bestandsmieterinnen und -mieter weiterhin auf einem moderaten Niveau liegt.

Hamburger Mietenstudie 2025 – Nebenkosten

Auch die Nebenkosten („zweite Miete“) sind weiter gestiegen und liegen derzeit bei durchschnittlich 3,33 Euro pro Quadratmeter, nachdem sie 2019 noch 2,76 Euro pro Quadratmeter betragen. Dies entspricht einem Anstieg von mehr als 20 Prozent innerhalb von sechs Jahren.

Umsetzungsstand des Hamburger Klimaplan 2025

Der Hamburger Senat hat im Januar 2026 den Zwischenbericht zum Umsetzungsstand des Hamburger Klimaplan vorgelegt. Der Bericht informiert über die Fortschritte und Herausforderungen auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele – insbesondere mit Blick auf das Zwischenziel, die CO₂-Emissionen bis 2030 um 70 Prozent gegenüber 1990 zu senken.

Bei der zentralen Wärmeversorgung stehen das Wachstum der Wärmenetze und die Dekarbonisierung der Fernwärmeerzeugung durch den Kohleausstieg bis 2030 im Mittelpunkt. Die in Arbeit befindliche Wärmeplanung liefert dabei die erforderliche Orientierung und wird im Sommer 2026 veröffentlicht.

Fokusthema private Wohngebäude: Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat Hamburg schon im Jahr 2021 und als erstes Bundesland eine umfangreiche

Datenbasis zum Modernisierungsgrad seines Wohngebäudebestands erstellt. Dabei wurden nicht nur technische Belange berücksichtigt, sondern auch stets die Auswirkungen verschiedener Lösungsansätze auf die Investitions- und Wohnkosten. Daraus wurden zielgerichtete Strategien wie Kommunikations- und Beratungsangebote, Förderprogramme oder auch eine Grundlage für die kommunale Wärmeplanung abgeleitet und umgesetzt. Für die Zielerreichung bei privaten Wohngebäuden in Hamburg kommt es auf eine schnelle Dekarbonisierung der Energieversorgung an, vor allem durch einen beschleunigten Ausbau von Fernwärme sowie dem verstärkten Einsatz von Wärmepumpen. Dabei ist der Einsatz von Wärmepumpen auch in teil- und unsanierten Gebäuden möglich. Zur Zielerreichung werden auch Maßnahmen auf Bundesebene und gegebenenfalls europäischer Ebene benötigt. Darüber hinaus muss auch auf Bundes- und EU-Ebene der Fokus auf CO₂-Reduktion statt auf dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle“ liegen. Der größte Hebel zur Reduzierung von Treibhausgasen ist die Dekarbonisierung der Energieversorgung. Die energetische Sanierung dient weiterhin der Reduzierung des Energiebedarfs und erfolgt im Rahmen der Instandsetzung am Ende der Bauteillebensdauer. Außerdem sollten Maßnahmen und Bilanzierungen auf Quartiers- und Flottenebene stark ausgebaut werden, damit sie zur gleichwertigen Alternative von Maßnahmen am Einzelgebäude werden.

Arbeitsmarktentwicklung

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist weiter angestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2024 stieg sie im Jahr 2025 um 12.000 auf einen neuen Höchststand von 1.370.500 Personen. Mit diesem Anstieg um 0,9 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung, wo die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr unverändert blieb, so das Statistikamt Nord. Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Hamburg bilden mit 87 Prozent die Dienstleistungsbereiche. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen in Jahresfrist um 0,8 Prozent. Im Produzierenden Gewerbe zeigt sich mit einem Zuwachs von 1,4 Prozent ein deutlich stärkerer Anstieg. Ursächlich war hier ein Anstieg im Verarbeitenden Gewerbe mit plus 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Wohnverhältnisse und Wohnflächenentwicklung seit Ende des Zweiten Weltkriegs

Die Wohnverhältnisse in Hamburg haben sich seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs stark verändert. Unmittelbar nach Kriegsende verfügten Hamburgerinnen und Hamburger durchschnittlich über 8,3 Quadratmeter Wohnfläche pro Person. Ende 2023 lag dieser Wert bei 38,8 Quadratmetern pro Person. Die Wohnfläche je Einwohnerin bzw. Einwohner hat sich damit um mehr als 30 Quadratmeter erhöht.

Auch die Haushaltsgrößen haben sich verändert. 1945 teilten sich rechnerisch 5,2 Personen eine Wohnung, im Jahr 2023 waren es nur noch 1,9 Personen. Inzwischen ist nahezu jede zweite Wohnung in Hamburg ein Einpersonenhaushalt.

Der Wohnungsbestand sank im Zweiten Weltkrieg stark: 1939 waren 552.500 Wohnungen erfasst, Ende 1945 nur noch 267.500. Bis 2023 stieg der Bestand wieder auf rund 998.400 Wohnungen an. Das bedeutet ein Plus von 730.900 Wohnungen oder 273 Prozent gegenüber 1945.

Parallel dazu stieg die Bevölkerungszahl von rund 1,4 Millionen im Jahr 1946 auf fast 1,9 Millionen Menschen im Jahr 2023. Dies entspricht einer Zunahme um 35,7 Prozent.

Demografische Entwicklung

Zum 31. Dezember 2024 lebten nach Angaben des Statistikamt Nord insgesamt 1.862.565 Personen in Hamburg. Die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin durch positive Wanderungssalden geprägt, während der natürliche Saldo negativ bleibt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf rund 2,024 Millionen Personen ansteigen wird.

Wohnungsbau in Hamburg im Jahr 2024

Im Jahr 2024 sind in Hamburg 8.319 neue Wohnungen als fertiggestellt gemeldet worden. Das sind 2.320 Wohnungen bzw. 39 Prozent mehr als im Jahr 2023. Insgesamt entstanden dadurch 569.360 Quadratmeter neue Wohnfläche. Das sind 67.710 Quadratmeter mehr als im Vorjahr (plus 13,5 Prozent). Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 1.610 Eigentumswohnungen. 8.065 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere

254 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen. Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (6.334 Wohnungen bzw. 78,5 Prozent) im Geschosswohnungsbau. Die durchschnittliche Größe der fertiggestellten Wohnungen sank auf 67,3 Quadratmeter. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 82,1 Quadratmetern.

Baugenehmigungen und Bauüberhang im Jahr 2024

Im Jahr 2024 wurden in Hamburg 4.617 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang um 12,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Zum Jahresende 2024 befanden sich 20.378 Wohnungen in 3.568 Gebäuden im Bauüberhang. Davon entfielen 8.839 Wohnungen auf Eigenheime und 11.539 auf Mehrfamilienhäuser. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Vergleich zum Jahr 2023 um rund 200 Wohnungen an.

Entwicklung der Baugenehmigungen in den Jahren 2024 und 2025

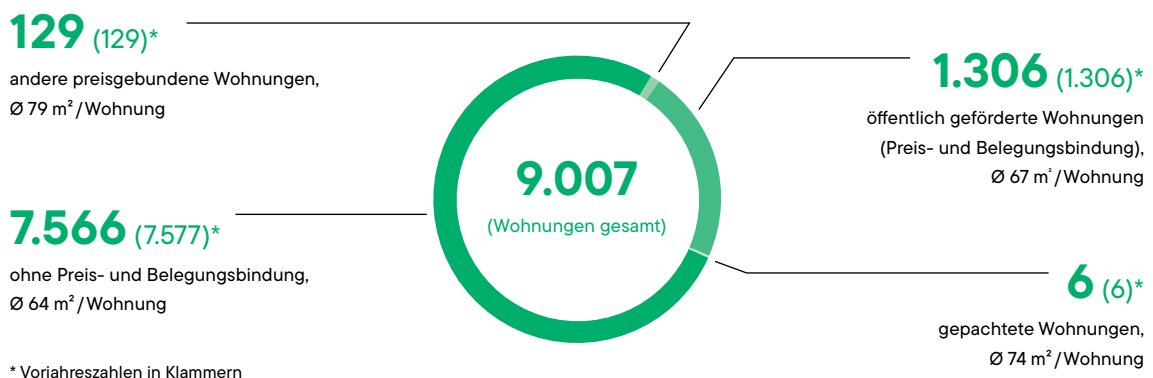
Im Jahr 2024 konnte Hamburg nach dem bundesweiten Rückgang der Baugenehmigungen eine gegenläufige Entwicklung verzeichnen. Während die Genehmigungszahlen in Deutschland insgesamt um 15 Prozent sanken, stieg die Zahl der in Hamburg genehmigten Wohnungen gegenüber 2023 um 24 Prozent auf 6.710 Einheiten. Damit wurde erstmals wieder eine Stabilisierung des Marktes erkennbar. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2025 fort. Mit insgesamt 6.734 genehmigten Wohnungen lag das Ergebnis leicht über dem Vorjahreswert (plus 24 Einheiten). Seit dem Jahr 2011 summiert sich die Gesamtzahl der in Hamburg genehmigten Wohnungen damit auf 145.666 Wohneinheiten. Die positive Entwicklung wird durch verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen der Stadt flankiert. Hierzu zählen insbesondere Erleichterungen beim Dachgeschossausbau und bei Aufstockungen, Maßnahmen zur Senkung der Baukosten sowie Beschleunigungen im Baugenehmigungsverfahren. Ziel ist es, die Bauaktivität nachhaltig zu stabilisieren und zusätzliche Wohnbaupotenziale zu erschließen. Nach Angaben der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Karen Pein, ist die Schaffung neuer Wohnungen ein zentraler Ansatz zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte. Trotz belastender

Rahmenbedingungen wie gestiegener Zinsen und hoher Baukosten habe Hamburg durch das koordinierte Zusammenwirken von Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft gegen den negativen Trend gesteuert. Für die kommenden Jahre setzt die Stadt auf weitere strukturelle Verbesserungen. Dazu zählen insbesondere der sogenannte Hamburg-Standard sowie die neue Hamburgische Bauordnung, die Planungs- und Genehmigungsprozesse vereinfachen und Bauvorhaben wirtschaftlicher machen sollen. Ergänzend werden bundespolitische Unterstützungsinstrumente wie der „Bau-Turbo“ und der „Ge-

bäudetyp E“ als Impulsgeber für eine nachhaltige Belebung des Wohnungsbaus benannt.

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 der Hamburger Behörden sowie auf statistische Daten des Bundes, der Arbeitsagentur und der Wirtschaftsforschungsinstitute.

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2026



Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Bürgergeld“) per 01.01.2026



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



Unsere Mitglieder

Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2025 zum „Internationalen Jahr der Genossenschaften“ erklärt. Ziel war es, die weltweite Bedeutung genossenschaftlichen Handelns sichtbar zu machen und die Rolle von Genossenschaften bei der Bewältigung globaler und lokaler Herausforderungen zu stärken. Denn gemeinschaftliches Handeln kann nachhaltige Veränderungen bewirken – für unsere Nachbarn, unsere Städte und unsere Welt. Die genossenschaftliche Idee ist heute moderner denn je.

Senatsempfang im Hamburger Rathaus

Passend dazu war 2025 für die Schiffszimmerer-Genossenschaft ein ganz besonderes Jubiläumsjahr. Am 18. November 2025 feierten wir auf Einladung des Ersten Bürgermeisters Dr. Peter Tschentscher den offiziellen Geburtstag unserer Genossenschaft im Hamburger Rathaus. Über seine Glückwünsche haben wir uns sehr gefreut. Er würdigte die Schiffszimmerer-Genossenschaft als älteste Wohnungsbaugenossenschaft Hamburgs und betonte ihre Bedeutung für gutes, bezahlbares und generationengerechtes Wohnen sowie ihr Engagement im „Hamburger Bündnis für das Wohnen“.



Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher gratulierte zum 150. Geburtstag



von links nach rechts: Thomas Speeth und Matthias Saß (Vorstände der Schiffszimmerer-Genossenschaft), Dr. Peter Tschentscher (Erster Bürgermeister Der Freien und Hansestadt Hamburg) und Arne Brüggmann (Aufsichtsratsvorsitzer der Schiffszimmerer-Genossenschaft)



Mit Blick auf den Hamburger Hafen feierten wir ein großes Jubiläumsfest



Stelzengänger begrüßten die Mitglieder am Festtag



DJ Tobi heizte ein und brachte die Gäste zum Tanzen

Sommerfest zum 150. Jubiläum

Am 12. Juli feierten wir gemeinsam mit insgesamt rund 2.500 Mitgliedern und ihren Familien ein großes Jubiläumsfest im Hamburger Hafen. Das Fest wurde von unseren Mitgliedern mitgestaltet. Sie sangen, musizierten, steuerten Sammlerstücke wie antike Mietverträge und historische Fotografien für eine Ausstellung bei, schminkten Kinder und beteiligten sich am Malwettbewerb.

Ein besonderes Bühnen-Highlight war der Auftritt des Comic-Zeichners Stefan Wirkus. Nach Gesprächen mit langjährigen Kolleginnen und Kollegen setzte er den Alltag in unserer Genossenschaft in 70 humorvollen Cartoons um – vom Kinderwagen bis zum Rollator. Die Präsentation sorgte für viele Lacher im Publikum und steht auf unserer Website und auf der nächsten Seite zur Verfügung. Viel Spaß beim Lesen.

Den krönenden Abschluss bildete der Auftritt von Jan Delay, der mit seinen Hits aus 25 Jahren Musikgeschichte für ausgelassenes Tanzen und Mitsingen sorgte. DJ Tobi hielt die Stimmung bis in die Nacht hoch. Noch Wochen später erreichten uns zahlreiche Danksagungen glücklicher Mitglieder für dieses grandiose Jubiläumsfest.

Krönender Abschluss:
Wir zeigten unseren kupfernen
Schriftzug "Schiffszimmerer-
Genossenschaft" ein letztes Mal auf
der Jubiläumsfeier. Er befand sich
jahrzehntelang am
Geschäftsgebäude in der
Fuhlsbüttler Straße 672



Das gesellige Zusammensein stand
im Vordergrund



Ein Schiffszimmerer aus Bronze

In den Glasvitrinen befanden sich historische Mietverträge und andere Sammlerstücke

Zum Jubiläumsfest schufen wir einen Zeitstrahl, auf dem 150 Jahre Geschichte in Text und Bild dargestellt sind. Nach dem Fest zog dieser ins Geschäftsgebäude am Rübenkamp 240 um



Die Moderatorin Ilka Groenewold mit den beiden Vorständen Thomas Speeth und Matthias Saß sowie Präsident des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen Andreas Breitner



Die Sieger des Malwettbewerbs



Einer der bekanntesten Marktschreier des Hamburger Fischmarktes Aale-Dieter war auch dabei



Unsere Geschichte

Gebaut auf Solidarität

Seit anderthalb Jahrhunderten ist die Schiffszimmerer-Genossenschaft ein wichtiger und lebendiger Teil der Hamburgischen Geschichte – und seit Generationen eine verlässliche Heimat für die Menschen in unserer Stadt. Gehen Sie auf eine Zeitreise zu unseren Anfängen und blicken Sie mit uns in die Zukunft.

Wo alles begann

Das Kranzhaus befand sich seit 1685 auf dem Hamburger Brook 69 und gehörte seinerzeit der Kranken- und Sterbe-Casse der Schiffbauer-Brüderschaft, genannt „Kranzlade“. Später nutzten die vereinigten Schiffszimmerer den dortigen Versammlungssaal und gründeten hier schließlich die Schiffszimmerer-Genossenschaft. 1884 musste das Gebäude dem Bau der Speicherstadt weichen, lebt aber bis heute im Wappen der Genossenschaft weiter.

Sie wollten schon immer mehr über unsere Genossenschaft erfahren?

Dann haben wir genau das Richtige für Sie: Unsere Festschrift zum 150. Geburtstag! Wir erinnern an Menschen, Projekte und Ideen, die die Genossenschaft geprägt haben und richten einen Blick in die Zukunft.

Sie möchten unsere Festschrift lesen? Dann schreiben Sie uns eine E-Mail an redaktion@schiffszimmerer.de mit Ihrem vollständigen Namen und Ihrer Postanschrift. Wir senden Ihnen gerne ein Exemplar zu.





Schiffswerft auf Steinwerder. So wie hier fügten auf vielen Werften an der Unterelbe die Schiffszimmerer seetüchtige Segelschiffe aus Holz zusammen. Der Rumpf aus Holzplanken wurde mit Werg und Teer abgedichtet: kalfatert.

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft besaß Werften in Memel und in Diedrichsdorf bei Kiel, nicht aber in Hamburg oder Steinwerder. Die Verhältnisse dürften jedoch ähnlich gewesen sein.

Von Werften zu Wohnungen

Ein großes Problem der im Hafen arbeitenden Menschen war ihre Wohnsituation. Viele lebten in den hafennahen Gängevierteln unter beengten und hygienisch schwierigen Verhältnissen. Da außerdem mit der Verdrängung des Holzschiffbaus durch den Eisenschiffbau die wirtschaftliche Zukunft der Genossenschaft in Frage stand, änderte die Schiffszimmerer-Genossenschaft 1889 ihre Satzung und erweiterte den Unternehmenszweck um den Ankauf von Grundstücken sowie den Bau und Erwerb von Wohnungen.

1890 wurden die ersten Häuser in der Talstraße und in der Erichstraße gekauft, 1892 folgten Wohnungen in der Jägerstraße (heute Wohlwillstraße), die sich noch immer im Besitz der Genossenschaft befinden.



Der als „Arbeiterschloss“ bekannte erste eigene Bau der Schiffszimmerer in der Neustadt. Die Wohnungen verfügten über Bäder und Balkone.

1875

1885 – Baubeginn Speicherstadt

1890

1889 – Änderung der Satzung

1900

1892 – Choleraepidemie in Hamburg

1900 – Eigener Wohnungsbau

Gründung der Genossenschaft

Nachdem in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die ersten Genossenschaften entstanden, gründeten die um Heinrich Grosz organisierten, bis dahin abhängig beschäftigten Schiffszimmerer am 18. November 1875 die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG. Hauptziel dieses auf Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ausgerichteten Unternehmens war es, gemeinsam der weit verbreiteten Lohnrückerei entgegenzutreten.



Altes Kranzhaus am Ort der heutigen Speicherstadt



Jägerstraße 13/17 (heute Wohlwillstraße)

Wohnen mit Licht und Luft

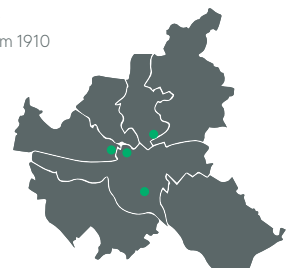
Den ersten eigenen Bau errichtete die Schiffszimmerer-Genossenschaft im Jahr 1900 mit 136 Wohnungen in der Neustadt. Unter Berücksichtigung der Forderungen der Wohnreformbewegung wurden für Arbeiter bezahlbare Wohnungen mit Balkonen und Bädern gebaut, die ihresgleichen suchten. Es folgten weitere Bauten in der Barmbeker Dehnhaide, in Wilhelmsburg und in der Neustadt (Martin-Luther-Straße/Wincklerstraße).

Der Erste Weltkrieg und die anschließende Inflation brachten den Wohnungsbau zum Erliegen, lediglich der Kauf einiger Häuser war 1920 noch möglich.



Talstraße 77–81 in St. Pauli

Schiffszimmerer Wohnanlagen um 1910



Neues Bauen

Im großen Stil gebaut wurde erst wieder ab Mitte der 1920er Jahre. Die Wohnanlagen „Heinrich Grosz-Hof“, „Otto-Stolten-Hof“ sowie das neue „Kranzhaus“ standen dabei ganz im Zeichen des „Neuen Bauens“ der Weimarer Bauhaus-Architektur. Auch die genossenschaftliche Gemeinschaftspflege erlebte eine Blütezeit. Die Bautätigkeit musste jedoch infolge der Weltwirtschaftskrise ab 1930 vorübergehend eingestellt werden.



Der Wohnblock „Kranzhaus“, noch heute eines der architektonischen Aushängeschilder der Genossenschaft, wurde 1943 größtenteils zerstört und bereits 1948 wieder aufgebaut



Matthias-Strengesiedlung in Poppenbüttel 1934/35: Einzel- und Doppelhäuser mit Nutzgarten entsprachen den ideologischen Vorstellungen der Nationalsozialisten



Matthias-Strengesiedlung heute

Die Siedlung in Poppenbüttel, I. Bauabschnitt.

Erbaut im Jahre 1934.

1926 – 30

1933 – 65

1914 – 18 1. Weltkrieg

1923 Hyperinflation in Deutschland

1929 Weltwirtschaftskrise

1933 – 45 NS-Zeit, 1939 – 45 2. Weltkrieg

1950 – Erstes Wohnungsbaugesetz



Otto-Stolten-Hof: Das integrierte Waschhaus, helle, großzügig geschnittene Zimmer, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Wohnküchen mit Spülbecken, Kochherde, Speisekammern, Badewannen und die direkte Nahversorgung sorgten für große Beliebtheit



Das Waschhaus im Otto-Stolten-Hof: Gemeinschaftseinrichtung für die Mitglieder als Ausdruck moderner Wohnkultur

NS-Zeit, Zerstörung und Wiederaufbau

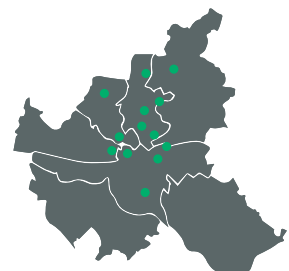
Als gemeinnütziges Unternehmen musste sich auch die Schiffszimmerer-Genossenschaft dem Einfluss des NS-Regimes auf Vorstände, Bewohnerinnen und Bewohner und Bauweisen beugen. Die Bauten in dieser Zeit – das Memelhaus in der Innenstadt sowie die Siedlungen in Poppenbüttel und Langenhorn – spiegeln die wohnungsbauideologischen Vorstellungen der Nationalsozialisten wider.

Im Zweiten Weltkrieg wurden rund 50 Prozent der Genossenschaftswohnungen zerstört und konnten in den ersten Nachkriegsjahren aufgrund des Baustoffmangels nur sehr zögerlich instandgesetzt oder gar wiederaufgebaut werden. Ab 1950 profitierte jedoch auch die Schiffszimmerer-Genossenschaft vom öffentlich geförderten Wohnungsbau und es entstanden die für diese Zeit typischen, zumeist schlicht gehaltenen Wohnanlagen wie jene in Eilbek und am Rübekamp.



Die schlichte Bauweise im Wiederaufbau, hier am Rübekamp

Schiffszimmerer Wohnanlagen um 1955



Wachstum, Wiedervereinigung und Wohnwertmiete

Nachdem der Wiederaufbau abgeschlossen war, bestimmten neue Ideen zur Zukunft der Stadt das Baugeschehen. Großwohnsiedlungen wurden in Steilshoop, Mümmelmannsberg und Osdorf errichtet und die Genossenschaft baute verstärkt im Hamburger Umland.

Der Fall der Mauer und die Wiedervereinigung Deutschlands brachten neue Herausforderungen durch die spürbar steigende Wohnungsnachfrage. Um kurzfristig Wohnraum zu schaffen, nahm die Schiffszimmerer-Genossenschaft unter anderem engagiert am Programm zum Aufbau von Dachgeschossen teil.

Zur Jahrtausendwende hatte die Schiffszimmerer-Genossenschaft 13.969 Mitglieder und 8.567 Wohnungen.



Sillestraße vor der energetischen Modernisierung



Sillestraße nach der energetischen Modernisierung

Zurück zum Wasser

Neben Modernisierung und Quartiersentwicklung hat die Schiffszimmerer-Genossenschaft Ausschau nach neuen Bauflächen gehalten und mit zwei Projekten in der neu entstehenden HafenCity an ihre historische Tradition angeknüpft, genossenschaftlichen Wohnraum in Hafennähe zu schaffen. Dabei wurde besonderer Wert auf die Niedrigenergiebauweise gelegt, die zur nachhaltigen Schonung der Umwelt beiträgt.



Im Jahr 2004 begann der Bau in der HafenCity. Am Kaiserkai entstanden 17 Wohnungen und zwei Läden.

1965 – 99

1973 – Erste Ölpreiskrise

2000

1990 – Wiedervereinigung

2004

2007 – Fertigstellung am Kaiserkai 27



Mümmelmannsberg

Modernisieren und entwickeln

In den ersten Jahrzehnten des neuen Jahrtausends konzentrierte sich die Schiffszimmerer-Genossenschaft im Wesentlichen auf die Weiterentwicklung, Sanierung und energetische Modernisierung des vorhandenen Bestands. Dabei wurde nach dem Motto „Erneuern durch Ersetzen“ sukzessive neuer Wohnraum immer dort geschaffen, wo die Sanierung des Altbestandes nicht mehr sinnvoll war, zum Beispiel inmitten der Wohnanlagen in Alsterdorf und in Ohlsdorf.



Ob Wohngemeinschaften, barrierefreie Wohnungen oder Gemeinschaftsräume – wir sorgen generationenübergreifend für gute Laune und ein sicheres Zuhause.



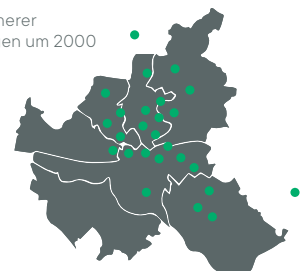
In der Baakenallee entstand in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Hamburger Wohnen“ und der sozialen Einrichtung „Hamburg Leuchfeuer“ im Jahr 2020 unser zweites HafenCity-Projekt.



Die Wohnwertmiete

Um für Transparenz, Gerechtigkeit und Verlässlichkeit für unsere Mitglieder zu sorgen, haben wir 1995 die Wohnwertmiete eingeführt. Grundlage ist dabei die Einstufung all unserer Wohnanlagen und Wohnungen nach festgelegten Kriterien in Wohnwertstufen. Diese Wohnwertstufen sind ausschlaggebend für die Nutzungsgebühr unserer Wohnungen.

Schiffszimmerer Wohnanlagen um 2000





Das Pergolenviertel: Durch Rundbogendurchgänge blickt man auf die namensgebenden Pergolen im Viertel.

Mit Zuversicht in die Zukunft

Die Versorgung unserer Mitglieder, ihrer Kinder und unserer Mitarbeitenden mit modernen Wohnungen zu angemessenen Preisen sowie ökologische und soziale Verantwortung und eine engagierte Quartiersentwicklung bleiben unsere zentrale Aufgabe. Trotz hoher Grundstückspreise und Baukosten baut die Schiffszimmerer-Genossenschaft weiterhin, 2024/25 beispielsweise in Ohlsdorf, Poppenbüttel und Langenhorn.

In der Langen Reihe wurden aufgrund des Sanierungsbedarfs neben der denkmalgerechten Restaurierung der Fassade auch Treppenhaus und Eingangportal des 1878 erbauten Hauses aufgearbeitet, das Dach instandgesetzt und sämtliche Holzfenster erneuert.

Im Februar 2024 wurde zudem das neue Geschäftsgebäude am Rübenkamp bezogen – Ausdruck der 150-jährigen Geschichte der Genossenschaft.



Plakataktion des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.



Im Jubiläumsjahr können die Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder selbst Mitglied unserer Genossenschaft werden.

2010 – 20

2024

2025

Traditionen modern interpretiert

Das Pergolenviertel unweit unserer Geschäftsstelle ist ein modernes Stadtquartier mit preisgekrönter Architektur und einer starken sozialen sowie ökologischen Ausrichtung. Seit 2020 knüpft es mit seiner städtebaulichen und sozialen Qualität an die Tradition des Wohnungsbaus unter Fritz Schumacher und Gustav Oelsner an.

Auf 27 Hektar zwischen City-Nord, Stadtpark und der S-Bahn-Trasse Alte Wöhr-Rübenkamp entstanden fast 300 neue Wohnungen, davon 30 für die Schiffszimmerer-Genossenschaft. 60 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert, was das Quartier besonders bezahlbar macht. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft engagiert sich zudem für ein lebendiges Gemeinschaftsleben.

Das Pergolenviertel verbindet Tradition mit Innovation, soziales Wohnen mit urbaner Lebensqualität und steht beispielhaft für die Bauprojekte der Schiffszimmerer-Genossenschaft und unseren Blick auf eine lebenswerte Zukunft.



Hanseatisch, modern und für alle da: Unsere neue Geschäftsstelle



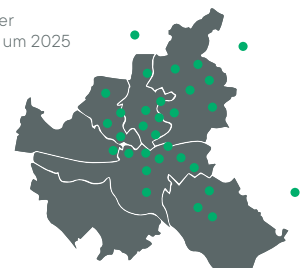
Umfassende Gebäudesanierung eines denkmalgeschützten Hauses in der Langen Reihe 67

Ein Zuhause seit 150 Jahren

150 Jahre nach ihrer Gründung steht die Schiffszimmerer-Genossenschaft für bezahlbares Wohnen, soziale Vielfalt und lebendige Nachbarschaften. Hohe Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit machen Förderungen erforderlich, für die sich der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften gemeinsam mit der Hamburger Politik einsetzt.

Im Jubiläumsjahr werden 14 Stolpersteine des Künstlers Gunter Demnig verlegt, Kindern und Enkelkindern der Mitglieder eine eigene Mitgliedschaft ermöglicht und das 150-jährige Bestehen mit einem großen Sommerfest im Hamburger Hafen gefeiert.

Schiffszimmerer Wohnanlagen um 2025



Der Ballonkünstler Salvatore brachte Kinderaugen zum Leuchten



Bastelbereich für Kinder



Jung und alt
feierten ausgelassen



Mehr als fünfzig Event-Köche versorgten die Gäste





Ein echtes Highlight:
Die Stelzenläuferin als
Fabelwesen aus dem Meer

Unser Mitglied "Luna Marina Y Amigos" sorgte schon am Tag für Tanzstimmung
unter den Gästen. Abends übernahm DJ Tobi diesen Job





Kindermitgliedschaften zum 150. Jubiläum

Ausschließlich im Jubiläumsjahr boten wir Kindern und Enkelkindern unserer Mitglieder bis zur Vollendung ihres 18. Lebensjahres die Möglichkeit, Mitglied unserer Genossenschaft zu werden. Durch diese Aktion gewannen wir 2.759 neue Mitglieder aus Familien, die unserer Genossenschaft bereits sehr lange verbunden sind. Damit ist sichergestellt, dass auch kommende Generationen Teil der Schiffszimmerer-Genossenschaft bleiben können. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich durch diese Maßnahme um 2,7 Millionen Euro.



Spendenaktion für die DESWOS

Seit 56 Jahren unterstützt unsere Genossenschaft als Gründungsmitglied die Arbeit der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS). In diesem Zeitraum haben wir über 200.000 Euro gespendet, um die Wohn- und Lebensbedingungen von Menschen im globalen Süden nachhaltig zu verbessern.

Anlässlich unseres Jubiläums unterstützten wir den Bau eines Bildungszentrums in Tansania, das 240 Kindern aus prekären sozialen Verhältnissen Zugang zu Bildung ermöglicht. Auf dem Jubiläumsfest überreichten wir einen Spendenscheck über 10.000 Euro. Weitere 7.259 Euro kamen durch Spenden von Mitgliedern, Mitarbeitenden und Geschäftspartnern hinzu, sodass insgesamt 17.259 Euro an die DESWOS übergeben werden konnten. Mit diesen Mitteln entstehen neue Klassenräume, eine Bibliothek und eine kleine Mensa.

Jubiläumszuschuss für Gemeinschaftspflege

Großen Zuspruch fand auch der Jubiläumszuschuss für unsere Quartiere von 15 Euro pro Wohnung, den wir im Jubiläumsjahr zur Förderung nachbarschaftlicher Aktivitäten auszahlten. Während in regulären Jahren Zuschüsse in Höhe von 50.000 bis 60.000 Euro von den Engagierten abgerufen werden, belief sich die Gesamtsumme 2025 auf rund 145.000 Euro.

Rundgänge durch die Wohnanlagen

In den Stadtteilen Neustadt, Eimsbüttel/Moorkamp, Dulsberg/Barmbek-Nord, Winterhude/Jarrestadt sowie Ohlsdorf/Rübenkamp führten wir im vergangenen Jahr Rundgänge durch denkmalgeschützte oder besonders alte und sehenswerte Wohnanlagen unseres Bestands durch. Gemeinsam mit der Historiker-Genossenschaft eG nahmen wir unsere Mitglieder mit auf Spaziergänge und berichteten ihnen vor Ort über die Entstehungsgeschichte und die Entwicklung der Anlagen im Laufe der Jahrzehnte.

150 Jahre gelebte Solidarität als Buch

Neben den vielfältigen Jubiläumsaktionen haben wir mit dem Buch „150 Jahre gelebte Solidarität“ ein dauerhaftes Zeugnis unserer Geschichte geschaffen. Über fünf Jahre hinweg erforschten wir gemeinsam





mit der Historiker-Genossenschaft eG unsere Vergangenheit, sichteten Quellen und brachten vergessene Geschichten ans Licht. Entstanden ist eine umfassende Darstellung der Entwicklung unserer Genossenschaft, eingebettet in die Geschichte Hamburgs und Deutschlands. Das Buch steht als PDF auf unserer Website zur Verfügung und kann dort auch als Druckausgabe bestellt werden.

Moorkamp feiert 100 Jahre

Bei herrlichem Wetter konnten wir dank des großen Engagements unserer Mitglieder ein buntes Jubiläumsfest feiern. Die Kinder suchten Gipsschweine im Garten und bemalten diese kreativ. Mit kühlen Getränken und frisch zubereiteten Burgern in der Hand nutzten die Besucherinnen und Besucher die Gelegenheit, historische Fotografien der Wohnanlage anzusehen und mit ihrer Nachbarschaft ins Gespräch zu kommen. Für musikalische Unterhaltung sorgte eine Swing-Band, die dem Fest einen stimmungsvollen Rahmen verlieh.



30 Kinder im Zeltlager Plön

Auch im Jahr 2025 lud unsere Genossenschaft Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder zu einer Ferienwoche im Zeltlager ein. Die Organisation – von der Anmeldung bis zur An- und Abreise – übernahmen wir. Die Eltern beteiligten sich mit einem Eigenanteil von 80 Euro. 30 Kinder im Alter von sieben bis 13 Jahren reisten ins rund 100 Kilometer entfernte Plön. Das Team des Zeltlagers Adlerhorst erwartete sie mit einem fantasievollen Programm im Stil von „Harry Potter“. Schnell waren die Koffer im „Hogwarts-Express“ verstaut und das Abenteuer begann.

Besonders erfreulich: Drei 14-Jährige, die selbst viele Jahre als Teilnehmende dabei gewesen waren, reisten erstmals als Jungbetreuer mit. Nach einer Schulung zum Sportassistenten unterstützten sie das Betreuungsteam eine Woche lang – ein gelungener Einstieg ins ehrenamtliche Engagement. Auch 2026 heißt es vom 18. bis 24. Juli wieder: eine Woche ohne Eltern, dafür mit neuen Freundschaften, Erfahrungen und viel Spaß.

„Der Zauberer von Oz“ im Ernst-Deutsch-Theater

Alle 724 Plätze waren besetzt, als sich der Vorhang hob und Dorothy gemeinsam mit Hund Toto ihre Reise in das Märchenreich Oz begann. Seit 2013 ermöglichen wir unseren Mitgliedern den Besuch des beliebten Weihnachtsmärchens im Ernst-Deutsch-Theater zu attraktiven Konditionen – im Rahmen einer eigenen Schiffszimmerer-Vorstellung. Nach der Aufführung verabschiedeten der Weihnachtsmann, ein Engel und engagierte Wichtel unserer Genossenschaft die Kinder mit kleinen Leckereien und sorgten so für einen stimmungsvollen Abschluss dieses besonderen Adventsnachmittags.

Fortbildungen für Engagierte

Gemeinsam mit internen und externen Fachleuten boten wir auch 2025 wieder ein vielfältiges Fortbildungsangebot für engagierte Mitglieder an. Dr. Kai Mediger, Referent für Recht und Genossenschaften beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., führte in das Genossenschaftsgesetz ein und beleuchtete rechtliche, organisatorische und gemeinschaftliche Aspekte. Peter Hölzerkopf referierte zum Thema „Lebhaftes Quartiere: Quartierentwicklung zum Mitmachen“. Ergänzend coachte eine externe Referentin die Teilnehmenden unter dem Titel „Zwischen Erfüllung, Überforderung und Enttäuschung – die Bandbreite der Emotionen in der ehrenamtlichen Arbeit“.

Eine Boule-Bahn fürs Quartier

Auf Wunsch unserer Mitglieder entstehen Spielangebote in den Wohnanlagen, darunter lebensgroße Schachfelder oder Boule-Bahnen. Im Quartier Rübenkamp steht bereits eine Bahn zur Verfügung, eine weitere wurde im Sommer 2025 in der Tierparkallee im Quartier Stellingen realisiert – auf Anregung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Auf Anfrage prüfen unsere Kolleginnen und Kollegen aus dem Team Außenanlagen, ob die baulichen Voraussetzungen für entsprechende Angebote gegeben sind. Von der Planung bis zur Fertigstellung ist in der Regel mit einer Dauer von etwa einem Jahr zu rechnen.



Mitgliederentwicklung 2025	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2025	14.844	304.562
Zugänge 2025		
a) durch Aufnahme	2916	21.087
b) durch Übertragung	82	1.423
c) durch weitere Anteile	0	2.114
	2.998	24.624
Abgänge 2025		
a) durch Kündigung	109	1.933
b) durch Übertragung (davon verstorben 23)	85	1.423
c) durch Ausschluss	3	33
d) durch Tod im Geschäftsjahr	93	1.671
e) durch Tod in früheren Jahren	39	900
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	747
	329	6.707
Veränderungen	2.669	17.917
Stand am 01.01.2026	17.513	322.479

Geschäftsguthabenentwicklung 2025		
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2025		45.678.066,97 €
Abgang 2025		
Abgang früherer Jahre	135.198,00 €	
Abgang durch Übertragung	213.528,00 €	
Weitere Abgänge durch Kündigung, Tod etc.	825.961,62 €	
Abgang per 31.12.2025		-1.174.687,62 €
Zugang 2025		3.863.574,53 €
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2026		48.366.953,88 €

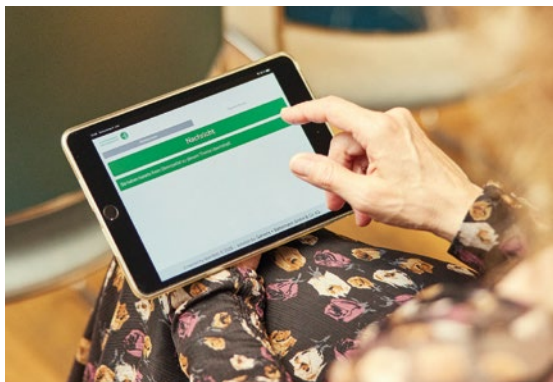


Unsere Vertreterinnen und Vertreter

Im Jahr 2025 wählten unsere Mitglieder eine neue Vertreterversammlung für die Wahlperiode 2025 bis 2030. Von insgesamt 14.851 Wahlberechtigten gaben 3.388 ihre Stimme ab. 1.387 Mitglieder nutzten die Onlinewahl, 2.001 stimmten per Brief ab.

Die erste hybride Vertreterwahl

Mit 73,3 Prozent war der Anteil der Onlinewählenden im Wahlbezirk HafenCity am höchsten. In Eimsbüttel (Sillestraße) wurde mit 81,2 Prozent besonders häufig per Brief gewählt. Insgesamt lag die Wahlbeteiligung bei 22,8 Prozent, unter den wohnenden Mitgliedern bei 28,4 Prozent. Die höchste Beteiligung verzeichnete der Wahlbezirk Garstedt mit 56,5 Prozent, die niedrigste der Wahlbezirk Dulsberg II mit 12 Prozent.



Die Vertreterinnen und Vertreter stimmen auf einem Tablet ab

Zusammensetzung der Vertreterversammlung

Die neu gewählte Vertreterversammlung bestand zunächst aus 212 Vertreterinnen und Vertretern (94 Frauen und 118 Männer) sowie 72 Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern (21 Frauen und 51 Männer). Das jüngste Mitglied war 23 Jahre alt, das älteste 88 Jahre. Das Durchschnittsalter lag bei 58 Jahren. 90 Vertreterinnen und Vertreter waren erstmals im Amt, 122 wurden wiedergewählt, darunter elf ehemalige Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter. Auch bei den Ersatzvertreterinnen und -vertretern gab es zahlreiche neue Engagierte: 44 der 72 Personen waren neu dabei.

Vertreterversammlung 2025

Am 5. Juni 2025 kamen die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter erstmals zusammen. Insgesamt nahmen 152 Personen an der Vertreterversammlung im Veranstaltungssaal des Hauses der Genossenschaft teil.

Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss fest und beschloss die Auszahlung einer Dividende von vier Prozent auf die berechtigten Geschäftsguthaben, die am 23. Juni 2025 überwiesen wurde. Nach der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wählten die Vertreterinnen und Vertreter



Registrierung einer Vertreterin



Zwei Vertreterinnen und ein Vertreter im Gespräch

drei Aufsichtsratsmitglieder für eine weitere Amtszeit von drei Jahren: Arne Brüggemann, Sonja Meersmann und Anita Winkler-Bondartschuk.

Zudem wurden ein neuer Wahlvorstand sowie die Mitglieder des Berufungsausschusses bei Ausschluss von Mitgliedern gewählt. Dem Wahlvorstand der Wahlperiode 2025 bis 2030 gehören neben Matthias Saß vom Vorstand sowie Dirk Burmester und Britha Krause vom Aufsichtsrat, Lars Böge, Kirsten Prehm, Karin Rogalski-Beeck und Marion Hanusch an. Ersatzmitglieder sind Hans-Peter Froschauer und Thomas Studemund. In den Berufungsausschuss bei Ausschluss von Mitgliedern wurden Marion Hanusch und Matthias Hochsprung gewählt; ihre Stellvertretung übernehmen Sebastian Neumann-Böhme und Ute Schadwell.

Vertreterrundgang 2025: Ein Spaziergang zu unseren Bauprojekten

Der Vertreterrundgang führte die neu gewählte Vertreterversammlung inklusive der Ersatzvertreterinnen und -vertreter ins Quartier Rübenkamp in Ohlsdorf. Bei spätsommerlichem Wetter erkundeten die Teilnehmenden das Viertel zu Fuß und erhielten vom Vorstand sowie von Mitarbeitenden umfassende Einblicke in aktuelle Bauprojekte.

Stationen waren unter anderem die Steenkoppel mit dem laufenden Abbruch des achten Bauabschnitts, der Böckelweg mit dem geplanten Neubau von 13 Wohnungen sowie die Fuhlsbüttler Straße und Ilandkoppel mit energetischer Modernisierung und dem ehemaligen Standort der Geschäftsstelle. Den Abschluss bildete eine Führung durch das Bürogebäude am Rübenkamp – ein informativer Ausklang eines rundum gelungenen Tages.



So könnte es in der Steenkoppel in Ohlsdorf bald aussehen

Unser Vorstand und Aufsichtsrat

Im Jahr 2025 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Zukunftsplanung der Genossenschaft für die kommenden fünf Jahre fortgeschrieben und um wichtige Inhalte ergänzt. Zentrale Schwerpunkte bleiben die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität, die bestmögliche Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum, die Förderung des genossenschaftlichen Wohnens sowie die Stärkung lebendiger Quartiere. Zusätzlich wurden die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel der CO₂-Minimierung sowie die Nachhaltigkeitsberichterstattung als fester Bestandteil der Zukunftsplanung verankert.

Verlässlicher Partner, grüner Vermieter, sozialer Wegbegleiter

Der Vorstand hat 2025 einen umfassenden Veränderungsprozess angestoßen. Ziel ist es, die Zukunftsvision „Verlässlich, Grün, Sozial“ auch organisatorisch abzubilden. Dazu gehören neue technische Lösungen zur Verbesserung der Mitgliederkommunikation sowie ein zeitgemäßes Führungs- und Zusammenarbeitsverständnis. Dieser Prozess wird durch eine Firma für Organisations- und Personalentwicklung begleitet.

Nach der Integration des Bereichs Lohn & Gehalt besteht seit November 2025 eine eigenständige Personalabteilung mit direktem Berichtsweg an den Vorstand. Der bisherige Personalreferent Kay Schwarze hat die Leitung übernommen. Eine personelle Aufstockung ist für das erste Halbjahr 2026 vorgesehen.

Klimastrategie und Investitionsplanung

Der Hamburger Zukunftsentscheid im Herbst 2025 sieht vor, die Klimaziele der Stadt fünf Jahre früher als ursprünglich geplant zu erreichen. Vor diesem Hintergrund arbeitet der Vorstand an einer angepassten Investitionsstrategie. Finanz- und Wirtschaftsplanung werden künftig noch stärker im Zusammenhang mit der Klimastrategie betrachtet. Der Investitionsplan sieht im ersten Schritt bis 2030

zusätzliche Maßnahmen im Bereich der Haus- und Anlagentechnik in Höhe von insgesamt 14,4 Millionen Euro vor.

Vorstand und Aufsichtsrat verstehen sich dabei klar in der sozialen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern. Sozialer Frieden in den Quartieren, ambitionierter Klimaschutz und die Vermeidung finanzieller Überlastung stehen im Mittelpunkt. Um auch künftig nachhaltige und bezahlbare Wohnlösungen zu ermöglichen, vertritt der Vorstand die Interessen der Genossenschaft aktiv in der Öffentlichkeit und gegenüber der Stadt Hamburg.

Umsetzung der Digitalstrategie

Seit Frühjahr 2025 befindet sich unsere Digitalstrategie in der Umsetzung. Ein digitales Rechnungsworkflow-System wurde eingeführt, zudem fiel die Entscheidung für ein neues Kundenbeziehungsmanagementsystem, das ab 2026 zu einer deutlichen Verbesserung der Mitgliederkommunikation beitragen wird. Im Jahr 2025 wurden bereits alle analysierten Prozesse in das neue System überführt. Im ersten Quartal 2026 finden die Schulungen der Mitarbeitenden statt.

Im November starteten wir ein Pilotprojekt zur digitalen Überwachung von Heizungsanlagen in den Wohnanlagen Moorkamp, St. Georg IV, Böckelweg, Kranzhaus, Eilbek IV, Alsterredder, Marmorweg, Bergstedt II und Schnelsen II.

Moderne Sensorik ermöglicht eine kontinuierliche Überwachung der Anlagen. Störungen werden frühzeitig erkannt, Veränderungen im Heizverhalten analysiert und Energieverbräuche optimiert. Dadurch können wir schneller reagieren und den Energieeinsatz effizienter steuern. Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten zeigen, dass sich der Energieverbrauch um bis zu 15 Prozent reduzieren lässt – ohne Komforteinbußen für die Mitglieder.

Für das einjährige Pilotprojekt wurden bewusst zehn unterschiedliche Heizungsanlagen ausgewählt, um die Vielfalt unserer Gebäude und Versorgungssysteme abzubilden. Bei erfolgreichem Verlauf ist eine schrittweise Ausweitung auf weitere Wohnanlagen vorgesehen.

Verlegung von Stolpersteinen in Winterhude und der Neustadt

Im vergangenen Jahr erinnerten wir an die Schicksale von 14 Jüdinnen und Juden, die während der Zeit des Nationalsozialismus verfolgt, bedroht und ermordet wurden. Nach der Verlegung von Stolpersteinen in Winterhude im Februar folgten im Mai weitere Verlegungen in der Hamburger Neustadt durch den Künstler Gunter Demnig.

Die umfangreichen historischen Recherchen im Vorfeld wurden von der Historiker-Genossenschaft eG durchgeführt.

Seit zehn Jahren VorleseVergnügen

Seit zehn Jahren begeistert das Hamburger VorleseVergnügen Kinder und Familien. Im Jahr 2025 unterzeichneten die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften – deren Vorsitzender Schiffszimmerer-Vorstand Matthias Saß ist – den Vertrag zur Fortsetzung der Zusammenarbeit.

Kurz vor den Sommerferien kamen erneut mehrere Schulklassen mit insgesamt 137 Kindern in unsere Geschäftsstelle. Der Autor Martin Muser stellte sein Buch „Die Schurkenschnapp-AG“ vor und sorgte für lebendige Lesemomente.



Der Künstler Gunter Demnig beim Verlegen von Stolpersteinen



Das Team vom Hamburger VorleseVergnügen (v.l.n.r.): Andreas Schlüter, Katja Reider, Cornelia Franz, Kai Pannen, Maren Strobel

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum Ende des Jahres 2025 waren 112 Mitarbeitende bei unserer Genossenschaft beschäftigt – 66 Männer und 46 Frauen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Zahl leicht, da einige Personen bereits im vergangenen Jahr eingestellt wurden, als Ersatz für langjährige Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter, die in diesem Jahr in Rente gehen.

Bis zu 40 Jahre Betriebszugehörigkeit

Drei Mitarbeitende feierten 2025 ihr 25-jähriges Dienstjubiläum. Zwei Mitarbeiterinnen blickten am 1. August auf 35 beziehungsweise 40 Jahre Betriebszugehörigkeit zurück. Das Durchschnittsalter der Mitarbeitenden lag bei 48 Jahren, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit bei 13,6 Jahren.

Ein umfassendes Aus- und Fortbildungsprogramm vermittelt sowohl fachliche als auch überfachliche Kompetenzen. Für Führungskräfte lag der Schwerpunkt 2025 auf Führungskompetenz und Personalführung. Für alle Mitarbeitenden wurden Schulungen zur dienstleistungsorientierten Kommunikation sowie zur Nutzung von KI-Tools durchgeführt.

Darüber hinaus begleiteten wir im vergangenen Jahr sieben Praktikantinnen und Praktikanten und ermöglichten ihnen erste Einblicke ins Berufsleben. Die Praktika dienen zugleich der beruflichen Orientierung junger Menschen und der Nachwuchsgewinnung für unsere Genossenschaft.



Seit zwei Jahren mit an Bord: Matthias Gold im Hochbau



Seit 44 Jahren dabei: Susan Witas in der Haustechnik



Qualifizierte und motivierte Mitarbeitende sollen langfristig an die Genossenschaft gebunden werden

Ausbildung zum Immobilienkaufmann und zur Immobilienkauffrau

Wir freuen uns sehr über den erfolgreichen Ausbildungsabschluss unserer Kollegin Nele Kirchoff im Jahr 2025. Seit Anfang des Jahres verstärkt sie unser Team in der Finanz- und Wohnungswirtschaft. Ihren Ausbildungsberuf lernte sie im Rahmen eines Praktikums kennen – für sie der beste Weg, um herauszufinden, wo ihre Interessen liegen. Besonders überzeugt haben sie die genossenschaftlichen Werte sowie die enge Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern.

Während ihrer zweieinhalbjährigen Ausbildung zur Immobilienkauffrau übernahm Nele Kirchoff früh Verantwortung. Zu ihren persönlichen Highlights zählte die erste eigenständige Durchführung einer Sammelbesichtigung. In ihrer neuen Position wächst sie nun mit Unterstützung des Teams und durch gezielte Fortbildungen weiter in ihren Aufgabenbereich hinein.

Im Juni 2025 schloss auch Rayk Kretschmer erfolgreich seine dreijährige Ausbildung zum Immobilienkaufmann ab. Seine Entscheidung für die Schiffszimmerer-Genossenschaft begründet er mit seinem grundsätzlichen Interesse an Immobilien und Genossenschaften.

Durch einen glücklichen Zufall verbrachte er vier Monate – statt der geplanten zwei – in der Abteilung Haustechnik. Die dortigen Aufgaben begeisterten ihn so sehr, dass er nach Ausbildungsende eine Festanstellung als kaufmännische Assistenz mit dem Schwerpunkt Energiemanagement antrat. In dieser Funktion unterstützt er unter anderem bei der Erstellung von Energieausweisen, der CO₂-Bilanzierung sowie bei der Umsetzung unserer Klimastrategie. Sein nächstes Ziel ist ein berufsbegleitendes Studium im Umweltingenieurwesen.



Unsere Auszubildende Anabel Busack



Unsere Auszubildende Maya Stölting

Im August 2025 starteten wieder zwei neue Auszubildende ihre berufliche Laufbahn bei der Schiffszimmerer-Genossenschaft. Ausschlaggebend für ihre Entscheidung waren der soziale Gedanke der Genossenschaft sowie die Nähe zu den Mitgliedern. Ein Praktikum in einer Wohnungsbaugenossenschaft in Schleswig-Holstein bestärkte Anabel Busack zusätzlich in ihrer Wahl. Für Maya Stölting war das genossenschaftliche Prinzip zunächst Neuland, sie freut sich jedoch darauf, dieses umfassend kennenzulernen.

Beide freuen sich in den kommenden drei Jahren auf vielfältige Einblicke, neue Lernfelder und persönliche Entwicklung. Wir begleiten sie gern auf diesem Weg und wünschen ihnen viel Freude und Erfolg.

Die nachhaltige Sicherung unseres Unternehmenserfolgs setzt voraus, dass wir qualifizierte und motivierte Mitarbeitende langfristig an unsere Genossenschaft binden. Attraktive tarifliche Rahmenbedingungen, umfassende Fort- und Weiterbildungsangebote, individuelle Qualifizierungsmaßnahmen, mobile Arbeitsmöglichkeiten, betriebliches Gesundheitsmanagement sowie moderne Arbeitsbedingungen im neuen Bürogebäude leisten hierzu einen wichtigen Beitrag.

Jubiläum: Kooperation mit Das Rauhe Haus

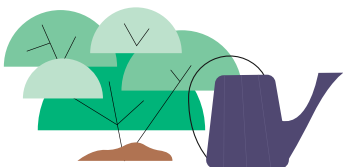
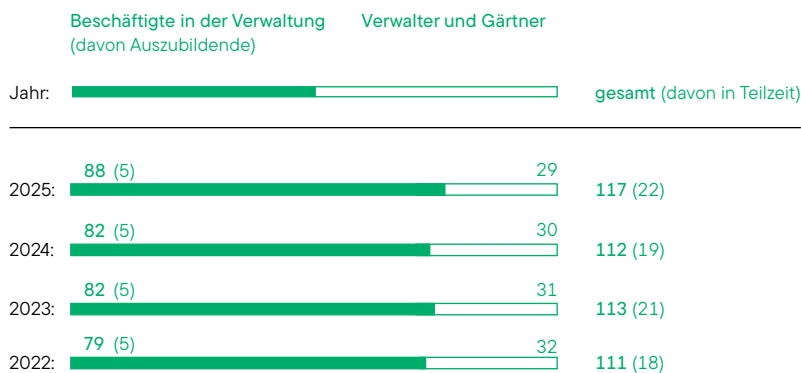
Im Juli 2025 feierten wir das zehnjährige Bestehen unserer Kooperation mit Das Rauhe Haus. Wir sind dankbar für diese langjährige Zusammenarbeit und die verlässliche Unterstützung.

Von Montag bis Donnerstag unterstützen uns die Mitarbeitenden von Das Rauhe Haus im Konferenzservice – unter anderem beim Vorbereiten der Besprechungsräume, dem Befüllen der Teeküchen sowie beim Auf- und Abbau von Veranstaltungen. Mit ihren unterschiedlichen Persönlichkeiten bereichern sie unseren Arbeitsalltag und tragen zu einer offenen und wertschätzenden Unternehmenskultur bei.

Die Kooperation ist Teil des Modells „Anderer Leistungsanbieter“ (ALa), einer durch die Agentur für Arbeit finanzierten Alternative zur Werkstatt. Sie ermöglicht Menschen mit Behinderungen eine arbeitsnahe Beschäftigung in unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern und stärkt zugleich unser Bewusstsein für Inklusion.



Entwicklung der Mitarbeiterzahlen ø



Unsere Wohnanlagen

Neubauprojekte

Von Nachkriegsbauten zu modernem Wohnraum

Im August 2025 begannen wir in Ohlsdorf mit dem Abriss der Häuser im Carpserweg, Zwanckweg und Böckelweg. Die Gebäude gehören zum achten Bauabschnitt unserer Quartiersentwicklung Rübenkamp und grenzen südlich an die Steenkoppel.

An ihrer Stelle entstehen 95 neue Wohnungen, von denen der Großteil öffentlich gefördert sein wird. Erstmals planen wir auch eine Wohngemeinschaft für Auszubildende mit insgesamt vier Plätzen. Der Neubau erfolgt in serieller Bauweise mit vorgefertigten Bauteilen. Dieses Verfahren ermöglicht eine schnellere, kostengünstigere und ressourcenschonendere Umsetzung bei hoher Bauqualität. Der Baustart ist für Herbst 2026 vorgesehen.

Mit einer Gesamtfläche von über 51.000 Quadratmetern ist das Quartier Rübenkamp neben der Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn das größte Wohnquartier unserer Genossenschaft. In den vergangenen zwei Jahrzehnten wurde es in sieben Bauabschnitten kontinuierlich weiterentwickelt.

Aus Büroraum wird Wohnraum

Am Standort unserer ehemaligen Geschäftsstelle aus dem Jahr 1961 begannen wir im Oktober 2025 mit dem Bau von 43 neuen Wohnungen sowie einer Arztpraxis. 36 der Wohnungen werden öffentlich gefördert. Geplant sind zahlreiche Fahrradstellplätze, darunter Ladepunkte für E-Bikes sowie Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder. Der Einzug ist voraussichtlich Ende 2027 möglich.



Bauprojekt im Böckelweg in Hamburg-Ohlsdorf

Mehrfamilienhaus mit Extras im Böckelweg

Das ehemalige Gemeinschaftshaus im Böckelweg wird durch ein Mehrfamilienhaus mit 13 frei finanzierten Wohnungen unterschiedlicher Größe ersetzt. Ergänzt wird das Gebäude durch einen Hobbyraum sowie eine von außen zugängliche Fahrradwerkstatt. Der angrenzende Veranstaltungssaal im Rübenkamp 240 und unser Quartierstreff am Buekweg 8 bleibt weiterhin ein wichtiger Treffpunkt für die Mitglieder des Quartiers.



Bauprojekt in der Dorfkeppel in Hamburg-Poppenbüttel

Ein neues Grundstück in Poppenbüttel

Im Jahr 2024 erwarben wir ein Grundstück in der Dorfkeppel im Stadtteil Poppenbüttel. Dort ist der Bau von 23 frei finanzierten Wohnungen und 14 Tiefgaragenplätzen geplant. Der Baustart ist für Mitte 2026 vorgesehen.

Energetische Modernisierungen

Im Jahr 2025 investierten wir rund 26 Millionen Euro in die Instandhaltung sowie in energetische Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt 188 Wohnungen wurden energetisch ertüchtigt – unter anderem durch Fassadendämmung, Dacherneuerung und Fensteraustausch.

Der Hamburger Zukunftsentscheid erfordert, die Klimaziele fünf Jahre früher zu erreichen. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies zusätzliche Investitionen in Haustechnik und energetische Modernisierung. Ein Vorteil: Seit 26 Jahren verbessern wir unseren Bestand kontinuierlich und investierten allein 2025 rund vier Millionen Euro in diesen Bereich.

Fünf Wohngebäude der Wohnanlage Rübenkamp II

In der Wohnanlage Rübenkamp II dämmen wir die Fassaden, tauschen Fenster aus und ersetzen die Balkone. Teilweise werden die Dächer erneuert, zudem installieren wir auf drei Gebäuden Photovoltaikanlagen. Diese sollen künftig Mitglieder der modernisierten Wohnanlage mit günstigem Strom versorgen.

Einheitlichkeit in Schnelsen

Im Von-Herslo-Weg begannen wir Ende September 2024 mit der energetischen Modernisierung von 134 Wohnungen. In zwei Bauabschnitten werden Fenster ausgetauscht, Fassaden gedämmt, oberste Geschossdecken gedämmt, Balkone erneuert und Photovoltaikanlagen installiert.

In Kooperation mit der EnergieNetz Hamburg eG bieten wir ein Mieterstrommodell an. Der erste Bauabschnitt ist abgeschlossen, der zweite befindet sich in Umsetzung. Die fünf Gebäude erhalten ein einheitliches Gestaltungskonzept mit wiedererkennbaren architektonischen Merkmalen.

Behaglich in der Ilandkoppel

Seit Januar 2025 modernisieren wir alle 18 Wohnungen der Wohnanlage Ilandkoppel. Die energetischen Verbesserungen sorgen für ein behagliches Raumklima und mehr Sicherheit: Neue Fenster, gedämmte Außenwände, moderne Hauseingänge sowie ein überarbeiteter Kellerzugang an der Giebelseite der Ilandkoppel steigern Wohnkomfort und Einbruchschutz.

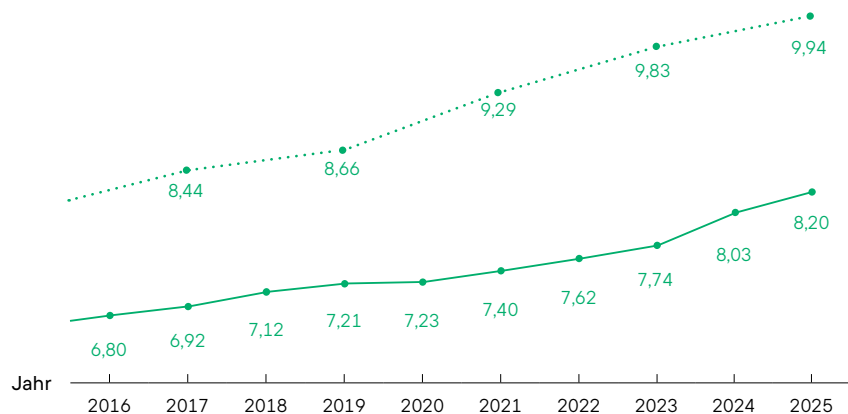
Bestandserweiterung

Im August 2025 erweiterten wir unseren Wohnungsbestand im Borcherttring. Mit dem Erwerb der Nachbargebäude mit den Hausnummern 17 und 19 kamen 16 weitere Wohnungen in unseren Bestand.

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)



Bericht des Aufsichtsrats

über das Geschäftsjahr 2025

Im Jahr 2025 wurde in unterschiedlichen Formaten auf das 150-jährige Bestehen unserer Genossenschaft zurückgeblickt. Der vorliegende Geschäftsbericht, und damit der Bericht des Aufsichtsrats, widmet sich einer kürzeren Zeitspanne: dem Geschäftsjahr 2025 und den kommenden Herausforderungen.

Der Klimaentscheid des Jahres 2025, mit einer nunmehr geforderten Dekarbonisierung unseres Immobilienbestandes bis 2040, hat eine neue Herausforderung geschaffen.

Die zur Verfügung stehende Zeit hat sich um 25 Prozent verringert und erfordert damit umfangreiche Plananpassungen des Klimapfades.

Die Folgen dieser Entscheidung werden sich erst in den kommenden Jahren zeigen. Gleichwohl haben unmittelbar nach dem Klimaentscheid die notwendigen Anpassungen der Planung zur Erreichung der Klimaziele begonnen.

Unabhängig davon können wir feststellen, dass das Jahr 2025 für unsere Genossenschaft erfolgreich war und die Genossenschaft für die absehbare Zukunft gut gerüstet ist.

1. Gemäß Paragraf 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 2025 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 2025 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 nehmen dabei unverändert eine herausragende Stellung ein.

Die weiter steigenden Baukosten mit den daraus resultierenden Folgen für die Nutzungsgebühren der nicht geförderten Neubauwohnungen stellen unverändert eine Herausforderung dar.

Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen stellt, aufgrund der aktuell günstigen Förderbedingungen, eine vergleichsweise geringere Herausforderung dar.

Die eingangs genannte Dekarbonisierung unseres Immobilienbestandes bis 2040 hat die Genossenschaft im Jahr 2025 finanziell und vom erforderlichen Arbeitseinsatz her gefordert und wird dies auch zukünftig, intensiver als bislang geplant, 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 informiert sich unter anderem über die Lage unserer Genossenschaft, die Führung der Geschäfte sowie deren Fortgang und die Auswirkungen auf Mitglieder, Bewohnerinnen und Bewohner sowie Wohnungen und Wohnanlagen.

In Aufsichtsratssitzungen werden regelmäßig Beschlüsse vorbereitet und getroffen, soweit diese nicht Teil einer erforderlichen Beschlussfassung beider Gremien sind. Im Rahmen der Vertiefung dieser 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.

Themen der Aufsichtsratsarbeit im Jahr 2025 waren beispielsweise:

IT-Sicherheit, Digitalstrategie, Risikomanagement, Datenmanagement, Wohnwertmiete, öffentliche Förderprogramme, Dekarbonisierungs-Maßnahmen, Wohnungsvergabe, Fluktuation, Modernisierung und Instandsetzung, Beschwerden von Wohnungsnutzern, Klimawandel und die Konsequenzen für die Schiffszimmerer-Genossenschaft, Technische Abteilung (Personalbedarf, Qualifikation, Weiterbildung), standardisiertes Bauen (Hamburg Standard).

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

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

2. Vertreterversammlung

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

Im Geschäftsgebäude unserer Genossenschaft trat die neu gewählte Vertreterversammlung am 5. Juni 2025 erstmals zusammen. An der Vertreterversammlung haben 152 Vertreterinnen und Vertreter teilgenommen. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden von der Vertreterversammlung gefasst. Die Auseinandersetzungsguthaben und die Dividenden konnten damit fristgerecht ausgezahlt werden.

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. Wirtschaftliche Grundlagen

Die Bilanzsumme hat, begleitet von einem wiederum gestiegenen Eigenkapitalanteil, 494,3 Millionen Euro (Vorjahr: 502,3 Millionen Euro) betragen. Das Eigenkapital beträgt 161 Millionen Euro (Vorjahr: 153,7 Millionen Euro) und hat sich damit um rund 7,3 Millionen Euro erhöht.

Die Eigenkapitalquote errechnet sich mit erneut verbesserten 32,58 Prozent (Vorjahr: 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 (Vorjahr: 33,9 Prozent).

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) hat im Jahr 2025 1,72 Prozent betragen. (Vorjahr: 1,65 Prozent).

Der Jahresüberschuss von rund 6,5 Millionen Euro ist im Vergleich zum Vorjahr wie geplant geringer ausgefallen (Vorjahr: 8,5 Millionen Euro).

Unverändert besteht für die kommenden Jahre ein umfangreiches Bauprogramm über mehr als 110 Millionen Euro, welches von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Alle Wohnungsbaumaßnahmen, bestehend aus Neubau und Dekarbonisierungs-Maßnahmen, werden unverändert 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 von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern in der Nachbarschaft, in den Wohnanlagen und in den Quartieren ist eine tragende Säule des genossenschaftlichen Wohnens in der Schiffszimmerer-Genossenschaft.

Dieses Engagement macht genossenschaftliches Wohnen erlebbar und steht damit in positivem Gegensatz zu gegenläufigen Entwicklungen in unserer Gesellschaft wie zunehmender Ausgrenzung und Egoismus.

Der Aufsichtsrat freut sich ausdrücklich über dieses starke Engagement für unsere Genossenschaft!

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

Der Vorstand hat die Geschäfte unserer Genossenschaft im Jahr 2025 ordnungsgemäß geführt und ist seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

7. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses 2025 in der vorgelegten Form zu fassen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

8. Der Aufsichtsrat bedankt sich

bei allen Vertreterinnen und Vertretern sowie den engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern für die im vergangenen Jahr mit großem Einsatz geleistete Arbeit und wünscht ihnen bei ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit weiterhin Freude und Erfolg.

Der Aufsichtsrat dankt hiermit ebenfalls dem Vorstand den Prokuristen und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die mit viel Engagement geleistete Arbeit im Jahr 2025 und dem damit erzielten guten Geschäftsergebnis.

Hamburg, im Mai 2026

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

Lagebericht 2025

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

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage in Deutschland 2025

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragendem Aufschwung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch im Jahr 2025 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3%. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China heftigem Gegenwind ausgesetzt. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche.

Die entscheidenden Faktoren für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl

ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %. Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz des steigenden Bruttoinlandsprodukts, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

Für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen

Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau. Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete wie in den Vorjahren der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutlich geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, das nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren entsprechend der lahmen Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen

in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum Investitionen rückläufig

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden.

In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu. Hierbei

erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4%. Diese haben unter den Ausbaurbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2%. Bei Elektro-, Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4% zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5%.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbaurbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im

November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmerer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken. Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020

hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen

die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiterer hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

2. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

2.1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt zum Stichtag über 9.028 eigene Wohnungen mit 583.837,24 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 441 m² Wohnfläche, 116 Gewerbeobjekte mit 14.228,37 m² Nutzfläche und 4.217 Stellplätze – davon 2.834 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 2025 konnte wie vorgesehen die Ersatzbebauung unserer ehemaligen Geschäftsstelle an der Fuhlsbüttler Straße 672 begonnen werden. Die für 2025 geplante Ersatzbebauung unseres Gemeinschaftshauses im Quartier Rübenkamp am Böckelweg beginnt

aufgrund von Veränderungen in der Bauablaufplanung erst im Frühjahr 2026. Die energetische Modernisierung des letzten VIII. Bauabschnitts in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn konnte im Frühsommer 2025 beendet werden.

Eine weitere Maßnahme zur energetischen Modernisierung ist für das Jahr 2026 in der Wohnanlage VE 7 Rübenkamp II (II. Bauabschnitt) vorgesehen. Darüber hinaus ist für das Jahr 2026 geplant, die energetischen Modernisierungen in VE 41 Schnelsen III (I. Bauabschnitt sowie vier Hauseingänge des II. Bauabschnitts), in der Wohnanlage VE 7 Rübenkamp II (I. Bauabschnitt) und in der Wohnanlage VE 32 Ilandkoppel abzuschließen. Das Hochhaus in der Wohnanlage VE 41 Schnelsen III (Von-Herslo-Weg 21) wird voraussichtlich erst im Frühjahr 2027 fertiggestellt.

Geplant war weiterhin, die Gebäude der Wohnanlage VE 6 Wincklerstraße in der Neustadt energetisch zu modernisieren. Aufgrund diverser denkmalschutzrechtlicher Auflagen und sich daraus ergebender wirtschaftlicher Aspekte wird diese Maßnahme nun als reine Groß-Instandhaltung durchgeführt.

Für 2026 sind neben der Ersatzbebauung unseres Gemeinschaftshauses im Quartier Rübenkamp folgende Neubau-Beginne geplant: Wohnanlage VE 94 Steenkoppel I (Ohlsdorf), die Wohnanlagen in Langenhorn: VE 1003 Annie-Kienast-Straße, VE 1005 Parowstraße I (Punkthäuser Parowstraße 3 a, 5 a, 7 e), VE 1006 Parowstraße II (Neubau ehem. Waschküche Parowstraße 20), VE 1007 Parowstraße III (Neubau Quartierstreff mit Waschküche) sowie die Wohnanlage Dorfkoppel I (Poppenbüttel). Sofern es in den jeweiligen Genehmigungsverfahren noch zu weiteren behördlichen Auflagen oder Nachforderungen kommt, können hier zeitliche Verzögerungen auftreten.

Unsere Wohnungen werden zum größten Teil an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Im Jahr 2025 gingen knapp 61% unserer jährlichen Neuvermietungen an unsere Mitglieder und rund 39% an Nicht-Mitglieder, die dann im Zuge der Anmietung Mitglied bei uns wurden. Im letzteren Fall handelt es sich primär um zentrumsferne bzw. nicht im innerstädtischen Raum liegende Wohnanlagen. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist hiervon unabhängig unverändert hoch.

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. Des Weiteren wurde im Jahr 2025 ein umfangreiches Führungskräfteentwicklungsprogramm gestartet, das auf die nachhaltige Stärkung zentraler Führungskompetenzen ausgerichtet ist und durch modulare Trainings, Coaching-Elemente sowie praxisnahe Transferformate die Entwicklung eines einheitlichen Führungsverständnisses in der Genossenschaft fördert.

Die Wohnwertmiete hat im Geschäftsjahr zu einer weiteren, und aufgrund der Kostensteigerungen auch erforderlichen, Verbesserung der Einnahmensituation beigetragen. Die im Jahr 2025 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 8,08 Euro je m² Wohnfläche gegenüber 7,91 Euro im Vorjahr. Gründe für den Anstieg sind im Wesentlichen Anpassungen nach energetischen Modernisierungen, bei Wohnungswechsel sowie die laufenden Anpassungen an die Wohnwertmiete. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 8,20 Euro je m² Wohnfläche nach 8,03 Euro je m² Wohnfläche im Vorjahr (Vergleichsmiete Hamburger Mietenspiegel zum 1. April 2025: 9,94 Euro je m² Wohnfläche).

Die seit mehreren Jahren immer noch steigenden Bau- und Instandhaltungskosten sowie die wegen weltweiter kriegerischer Konflikte volatilen Preise für Energie und Wärme führen für die Genossenschaft und ihre Mitglieder weiterhin zu erheblichen finanziellen Belastungen. Mit Blick auf die daraus anhaltend starke Steigerung der kalkulierten durchschnittlichen Unternehmensmiete wurde für das Jahr 2025 eine Steigerung von 1,8% (€ 0,15 je m² Wohnfläche) der Wohnwertstufen berücksichtigt. Insgesamt haben sich die Wohnwertstufen seit 2020 um 9,5% erhöht, dies entspricht einer Steigerung von 1,6% pro Jahr. Die allgemeine Teuerungsrate lag im selben Zeitraum bei 23%.

Durch das konservative und auf Langfristigkeit ausgelegte Darlehensmanagement und die sich daraus ableitende Finanzpolitik profitiert die Genossenschaft nach wie vor von einem rückläufigen Kapitaldienst (Zinsbelastung des Jahresergebnisses). In den kommenden Jahren wird die Zinsbelastung im Jahresergebnis jedoch wieder deutlich zulegen bzw. sich auf einem normalen Niveau einpendeln.

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 (inklusive der zum Abriss vorgesehenen Wohnungen) mit 6,4% in 2025 (Vorjahr: 7,2 %) weiterhin auf niedrigem Niveau.

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

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
	T€	T€	T€
Sollmieten (ohne Betriebskosten)	59.200	59.000	57.800
Instandhaltung (ohne Eigenleistungen)	25.900	23.000	19.800
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.500	5.500	5.600
Jahresüberschuss	3.100	6.500	8.500

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 39,45 Euro je m² Wohnfläche (Vorjahr: 33,09 Euro je m² Wohnfläche). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 4,1 Mio. Euro (Vorjahr: 1,7 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert.

Der Jahresüberschuss 2025 liegt insgesamt 3,4 Mio. Euro über den Planungen. Im Wesentlichen resultiert dies aus deutlich geringeren Instandhaltungsaufwendungen von rund 2,9 Mio. Euro. Ursächlich hierfür ist insbesondere die zeitliche Verzögerung von zwei Großmaßnahmen aufgrund denkmalrechtlicher Genehmigungen, welche ursprünglich auch teilweise als energetische Modernisierung geplant waren.

Positiv wirkten sich zudem höhere sonstige betriebliche Erträge und höhere Aufwandszuschüsse aus. Dagegen standen höhere Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, insbesondere bei den Betriebskosten (1,7 Mio. Euro).

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 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	455.656,95	92,2	457.799,80	91,1	-2.142,85
Umlaufvermögen	38.642,81	7,8	44.459,70	8,9	-5.816,89
Bilanzsumme	494.299,76	100,0	502.259,50	100,0	-7.959,74

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	161.027,50	32,6	153.746,70	30,6	7.280,80
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	23.545,22	4,8	23.785,00	4,7	- 239,78
Verbindlichkeiten	278.293,28	56,3	294.219,80	58,6	- 15.598,12
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	31.433,76	6,3	30.508,00	6,1	597,36
Bilanzsumme	494.299,76	100,0	502.259,50	100,0	- 7.959,74

Das Anlagevermögen beträgt 92,2% (Vorjahr: 91,1%) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel gedeckt. Das Eigenkapital stieg um 7,3 Mio. Euro auf 161,02 Mio. Euro. Davon entfallen 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 8,5 Mio. Euro) auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) und die Nettozugänge bei den Geschäftsguthaben von

2,6 Mio. Euro (Vorjahr: Nettoabgänge 0,1 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2025 32,58% (Vorjahr: 30,6%) bei einer um 1,58% (Vorjahr: +0,5%) verringerten Bilanzsumme.

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

3.2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in 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 aktuelle Konditionen für die Zukunft zu sichern.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird stets 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.

Aufgrund dieser Steuerung stehen ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie für Neuinvestitionen zur Verfügung.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) betrug im Geschäftsjahr 1,72 % (Vorjahr 1,65 %). Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 8,3 % (Vorjahr 8,8 %) und der Anteil des Kapaldienstes an der Sollmiete 33,6 % (Vorjahr 33,9 %).

Bei den zur Finanzierung der anstehenden Neubauvorhaben und energetischen Modernisierungen aufgenommenen Fremdmittel handelt es sich um langfristige Annuitäten- und Förderdarlehen. Aufgrund

der unterschiedlichen Tilgungsvarianten und der zeitlichen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im begrenzten Rahmen.

Die finanziellen Rahmenbedingungen haben sich durch das anhaltend hohe Zinsniveau sowie verschärfte regulatorische Anforderungen an die Beleihung von Objekten weiter verschlechtert. Kreditinstitute bewerten die energetische Qualität von Gebäuden zunehmend strenger und beleihen energetisch ungünstige Objekte nur noch mit Aufschlägen oder Einschränkungen. Dennoch verfügt unsere Genossenschaft weiterhin über eine gute Kapitalstruktur. Langfristige Finanzierungsplanungen unter Berücksichtigung möglicher Förderdarlehen und Zuschüsse ermöglichen dies. Die im Rahmen unseres Beleihungsmanagements gewonnenen Informationen unterstützen dabei nachhaltig.

Die Deutsche Bundesbank attestiert uns die „Notenbankfähigkeit“ regelmäßig, zuletzt mit Schreiben vom 29.07.2025 bis zum 24.07.2026.

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	2025	2024
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 6.513,3	+ 8.501,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 13.305,1	+ 13.073,1
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 212,2	+ 40,8
Gewinn /Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 6,2	+ 29,7
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+ 19.612,4	+ 21.644,7
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	+ 8.294,2	- 3.339,6
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	+ 374,1	+ 959,3
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	+ 567,5	+ 82,6
Zinsaufwendungen	+ 4.987,5	+ 5.091,8
Zinserträge	- 224,4	- 547,6
Beteiligungserträge u. Ä.	- 187,4	- 191,0
Zuzahlungen für Modernisierungen	- 70,2	- 54,6
Ertragssteueraufwand/-ertrag	+ 110,0	+ 34,6
Ertragsteuerzahlungen	- 309,4	- 119,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 33.154,3	+ 23.560,4
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	+ 1,1	+ 16,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 14.573,2	- 15.515,6
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	+ 696,6	+ 954,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 3,0	0,0
Erhaltene Zinsen	+ 224,4	+ 547,6
Beteiligungserträge u. Ä.	+ 187,4	+ 191,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 13.466,7	- 13.805,5
III. Finanzierungsbereich		
Veränderungen Geschäftsguthaben	+ 2.598,0	- 101,9
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	0,0	+ 11.600,0
planmäßige Tilgungen	- 15.128,0	- 14.789,9
außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	- 798,6	- 59,3
gezahlte Zinsen	- 4.987,5	- 5.091,8
Auszahlungen für Dividenden	- 1.830,4	- 1.819,7
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 70,2	+ 54,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 20.076,3	- 10.208,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 388,7	- 453,1
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 388,7	- 453,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 6.994,4	+ 7.447,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+ 6.605,7	+ 6.994,4

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 2025 insgesamt 13.038,8 T€ (Vorjahr: 3.678,7 T€). Die Veränderung der sonstigen Aktiva resultiert insbesondere aus der Abnahme der sonstigen Aktiva, in denen um 9.646,7 T€ geringere Termingelder in den sonstigen Vermögensgegenständen enthalten sind. Bereinigt um diesen Betrag wäre der operative Cashflow entsprechend niedriger (3.392,1 T€).

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 2025 die Begrenzung zunächst bis zum 31. Dezember 2028 verlängert.

Unter Berücksichtigung dieser Beschränkung wurde im 150. Jubiläumsjahr der Schiffszimmerer-Genossenschaft vom Vorstand die Aufnahme der leiblichen sowie adoptierten Kinder und Enkelkinder unserer Mitglieder, die ab dem 1. Januar 2007 geboren wurden, beschlossen. Durch dieses Angebot wurden 2.759 Kinder mit einem Geschäftsguthaben von 2.711.400 € Mitglieder unserer Genossenschaft.

3.3. Ertragslage

Unter den geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft insgesamt ein gutes Jahresergebnis von 6.513,3 T€ (Vorjahr: 8.501,1 T€) erzielt, welches sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammensetzt:

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	6.709,8	9.071,1	- 2.361,3
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung	- 934,5	- 1.575,8	641,3
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	217,9	118,6	99,3
Finanzergebnis	-75,6	284,5	-360,1
Neutrales Ergebnis	705,7	637,3	68,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-110,0	- 34,6	- 75,4
Jahresüberschuss	<u>6.513,3</u>	<u>8.501,1</u>	<u>- 1.987,8</u>

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 einmalige Aufwendungen im Rahmen des 150-jährigen Jubiläums der Genossenschaft gegenüberstehen.

Das Ergebnis der **Bautätigkeit/Modernisierung** hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Im Vorjahr war das Ergebnis durch Einmaleffekte belastet, insbesondere durch Abbruchkosten der alten Geschäftsstelle an der Fuhlsbüttler Straße 672 sowie angefallenen Bauzeitinsen. Da beide Effekte im Geschäftsjahr 2025 nicht mehr anfielen, fällt das Ergebnis entsprechend günstiger aus.

Das **Finanzergebnis** wird maßgeblich bestimmt durch die Beteiligungs- und Zinserträge sowie durch weitere Zinseffekte im Zusammenhang mit Rückstellungen und Forderungen. Das Finanzergebnis verschlechterte sich von 284,5 T€ auf -75,6 T€. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Zinserträge zurückzuführen, da auslaufende Festgeld- und Tagesgeldanlagen nicht wieder angelegt wurden.

Das **Neutrale Ergebnis** hat sich im Geschäftsjahr 2025 um 68,4 T€ leicht verbessert. Die Verbesserung ist im Wesentlichen auf höhere Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen zurückzuführen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** werden durch den partiell steuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft bestimmt. Der gegenüber dem Vorjahr um 75,4 T€ höhere Steueraufwand resultiert maßgeblich daraus, dass im Vorjahr höhere Auflösungen von Steuerrückstellungen zu verzeichnen waren, die den damaligen Steueraufwand entsprechend minderten. Im Geschäftsjahr 2025 wurde keine Steuerrückstellung gebildet, da eine Erstattung erwartet wird.

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 und der Metropolregion. In den nächsten Jahren ist von weiterhin niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten auszugehen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist geprägt von weltweiten kriegerischen Konflikten und damit verbundenen Unsicherheiten, die die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar belasten. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung und chronische Ungewissheit weiterer Zölle durch die USA sowie die immer stärker werdende Konkurrenz aus China. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Steigende Zinsen und Baukosten erschweren die Finanzierung von Bauvorhaben und die damit verbundenen Anforderungen an eine auskömmliche Nutzungsgebühr. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Die Gesamtheit dieser Faktoren führt weiterhin zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich nicht zuverlässig abschätzen. Vor allem durch die Folgen von kriegerischen Auseinandersetzungen weltweit und den dazu führenden Flüchtlingsströmen zeigen sich strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Von der Wohnungswirtschaft wird die Bereitstellung von bezahlbarem, sicherem und qualitativ hochwertigem Wohnraum erwartet, der ein wesentlicher Faktor des gesellschaftlichen Zusammenhalts bildet. Hohe Finanzierungskosten, steigende Baupreise und umfangreiche Anforderungen zur Erreichung der Klimaziele stellen sowohl die Wohnungsunternehmen als auch die Mieter vor – hauptsächlich finanzielle – Herausforderungen.

Mit der Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes durch den „Hamburger Zukunftsentscheid“ wird das Ziel der Klimaneutralität der Freien und Hansestadt Hamburg bis spätestens 2045 auf das Jahr 2040 vorgezogen. Vorrangig geht es insbesondere um die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien.

Aber auch der Schutz des Wohnungsbestandes vor Starkregen mit Überschwemmungen, Hitzewellen und stärkeren Sturm- und Hagelereignissen werden mehr Raum in der strategischen Entwicklung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes einnehmen. Das Vorziehen des Klimaziels bedeutet, dass vorgesehene notwendige Investitionen in einem kürzeren Zeitraum als ursprünglich geplant getätigt und bereitgestellt werden müssen.

Die in 2023 vorgenommene Bestandsaufnahme unseres Wohnungsbestandes und Implementierung der ermittelten Daten in eine Planungssoftware zur Erstellung eines ganzheitlichen „Klimafahrplans“ unterstützt uns bei unserer unternehmenseigenen Klimastrategie. Diese ist ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Möglichkeiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Ohne Berücksichtigung der Wohnanlagen, die unter Denkmalschutz stehen und unter Annahme einer Inflationsrate von durchschnittlich 2,5 %, sind in den kommenden 15 Jahren Investitionen von rund 100 Mio. Euro notwendig.

Die schwelende Kriegsgefahr in Europa wird in den nächsten Jahren weiteren Investitionsbedarf in der Wohnungswirtschaft auslösen. Auch wenn der Bevölkerungsschutz primär Aufgabe des Staates ist, sollten Wohnungsunternehmen durch organisatorische, bauliche und soziale Maßnahmen zur Sicherheit beitragen. So sind Maßnahmen zur Versorgung mit Schutzräumen, baulichen Vorsorge, für ein funktionierendes Notfall- und Krisenmanagement, zur Sicherung kritischer Gebäudeinfrastruktur und zur Organisation des Wiederaufbaus zu ergreifen.

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 weitere Kostensteigerungen und eine Verzögerung bzw. deutliche Schmälerung der geplanten Einnahmen.

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 konstante Mieterhöhungen aus heutiger Sicht notwendig sein.

Auch vor dem Hintergrund des weltpolitischen Geschehens besteht unverändert das Risiko, dass es neben einem insgesamt schon jetzt sehr hohen Energiepreisniveau zu weiteren Preis-Schwankungen und zu Versorgungsengpässen kommen kann. Mögliche Folgen sind höhere Aufwendungen für die in Anspruch genommenen Leistungen, die das Ergebnis negativ beeinflussen können.

Eine wachsende Gefahr sind Cyberangriffe und IT-Sicherheitsprobleme, wie z. B. Datenverlust/-zerstörung und Betriebsunterbrechung durch IT-Ausfälle, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken können.

Der bestehende und sich verschärfende Fachkräftemangel wirkt wachstumshemmend und inflations-treibend. Vor diesem Hintergrund muss weiterhin besonderer Wert auf eine ausreichende und gute Ausbildung sowie die Weiterqualifizierung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 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.

5. Nachhaltigkeitsberichterstattung und Klimaschutz

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil unserer genossenschaftlichen Unternehmensführung. Ökonomische Tragfähigkeit, ökologische Verantwortung und sozialer Zusammenhalt bilden dabei die drei Dimensionen, an denen wir unser Handeln gegenüber unseren Mitgliedern, unseren Mitarbeitenden

und dem Gemeinwesen ausrichten. Im Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten weiter intensiviert und die Grundlagen für eine systematische und zukunftsorientierte Berichterstattung geschaffen.

5.1. Von der DNK-Erklärung zum VSME-Bericht

Bereits im Geschäftsjahr 2024 hatten wir begonnen, erstmals eine umfassende Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Basis des Rahmengerüsts des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zu erarbeiten. Im Zuge dieses Prozesses wurden sämtliche 20 DNK-Kriterien sowie die zugehörigen GRI-Leistungsindikatoren umfassend bearbeitet und eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Dabei wurden Nachhaltigkeitsziele auf Basis der Standards des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie den Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen in die unternehmensspezifische Zukunftsplanung integriert.

Während der Fertigstellung der DNK-Erklärung im Jahr 2025 hat sich das regulatorische Umfeld der Nachhaltigkeitsberichterstattung in Europa grundlegend verändert. Mit dem im Februar 2025 veröffentlichten Omnibus-Nachhaltigkeitspaket der EU-Kommission wurde dem VSME-Standard (Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs) eine zentrale Bedeutung für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung kleiner und mittlerer Unternehmen zugewiesen. Mitte 2025 hat die EU-Kommission eine offizielle Empfehlung zur Anwendung dieses von der European Financial

Reporting Advisory Group (EFRAG) entwickelten Standards verabschiedet. Der DNK selbst hat daraufhin sein Angebot neu ausgerichtet und bietet seit Ende 2025 eine Beta-Version des VSME-Moduls auf seiner Plattform für freiwillig berichtende Unternehmen an.

Vor diesem Hintergrund haben wir die strategische Entscheidung getroffen, die Nachhaltigkeitsberichterstattung der Genossenschaft unmittelbar auf den VSME-Standard auszurichten, anstatt die DNK-Erklärung nach dem bisherigen Berichtsstandard zu finalisieren. Der VSME ist als europäisch empfohlener Standard zukunftssicherer und wird von Finanzinstituten, Geschäftspartnern und Förderinstitutionen zunehmend als Referenzrahmen herangezogen. Sein modularer Aufbau, bestehend aus einem Basismodul und einem optionalen Zusatzmodul, ermöglicht eine praxisnahe, an Umfang und Struktur unseres Unternehmens angepasste Berichterstattung. Die umfangreichen Vorarbeiten zur DNK-Erklärung bilden dabei eine fundierte Grundlage, die den Übergang zum VSME-Bericht erheblich erleichtert. Die Veröffentlichung des VSME-Berichts ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

5.2. Nachhaltigkeitsstrategie und wesentliche Handlungsfelder

Die Unternehmensstrategie der Genossenschaft basiert auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Ökologie und Soziales. Im Kerngeschäftsfeld der Bestandsbewirtschaftung steht dabei

„nachhaltiges Wohnen“ im Vordergrund. Das primäre Ziel ist die Bereitstellung bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraums, der die Umwelt schont, soziale Gerechtigkeit fördert und wirtschaftliche Stabilität sichert.

Im Rahmen einer ersten Wesentlichkeitsanalyse wurden die relevanten Anspruchsgruppen der Genossenschaft identifiziert und hieraus Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen abgeleitet. Als wesentliche Handlungsfelder wurden identifiziert: die Bereitstellung bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraums, die Entwicklung sozial ausgewogener und intakter Quartiere, die Verantwortung gegenüber den Mitarbeitenden sowie die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs in den Bereichen Baustoffe, Abfall, Wasser und Energie. Gleichzeitig wirken äußere Faktoren auf unsere Geschäftstätigkeit ein, darunter der steigende Bedarf an Wohnraum, der demografische Wandel, die Anforderungen des Klimaschutzes sowie die Entwicklung der Finanzierungs- und Baukostensituation.

Unsere Nachhaltigkeitsziele orientieren sich an den Standards des GdW und an ausgewählten SDGs der Vereinten Nationen. Hierzu gehören insbesondere SDG 1 (Keine Armut), SDG 3 (Gesundheit und Wohlergehen), SDG 4 (Hochwertige Bildung), SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) und SDG 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz). Die Erarbeitung einer eigenständigen, umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie soll bis zum Jahr 2027 finalisiert werden.

5.3. Klimaschutz und Energieeffizienz

Die Dekarbonisierung des Immobilienbestandes stellt eines der zentralen Handlungsfelder der Genossenschaft dar. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen kontinuierlich zu senken und bis 2040 eine klimaneutrale Bewirtschaftung des gesamten Gebäudebestandes zu erreichen. Damit orientieren wir uns an den Zielsetzungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes.

Im Rahmen des bereits im Jahr 2022 implementierten CO₂-Monitorings wurden die Treibhausgas-Emissionen des bewirtschafteten Portfolios mit Hilfe des branchen anerkannten Berechnungstools IW.2050 erfasst. Die nachfolgenden Kennzahlen beziehen sich auf das Jahr 2024, welches das letzte vorliegende Jahr mit vollständig aufbereiteter und somit valider Datenbasis ist:

Kennzahl	2023	2024
Anzahl Wohnungen	9.104	9.112
Wohnfläche gesamt in m ²	585.667	585.977
Energieverbrauch in kWh/m ² Wfl. (klimabereinigt)	128,07	123,99
Energieverbrauch in kWh/Wohnung (klimabereinigt)	8.238,69	7.973,88
Reduktion Energieverbrauch zu GdW-Referenzwert 1990 (195 kWh/m ²) in Prozent	34	36
CO ₂ -Ausstoß in kg/m ² Wfl. (klimabereinigt)	20,50	16,40
CO ₂ -Ausstoß in kg/Wohnung (klimabereinigt)	1.283,61	968,83
CO ₂ -Ausstoß je kWh Energieverbrauch in g/kWh (CO ₂ -Intensität)	142,35	154,89
CO ₂ -Ausstoß gesamt in t (klimabereinigt)	11.945	9.961
davon Scope 1 in t	5.587	4.025
davon Scope 2 in t	6.358	5.936
Reduktion CO ₂ -Ausstoß zu GdW Referenzwert 1990 (69 kg/m ²) in Prozent	70	76

Der klimabereinigte Endenergieverbrauch des gesamten Bestands belief sich im Berichtsjahr 2024 auf rund 72.658 MWh (2023: 75.004 MWh). Davon entfielen auf Fernwärme 31.852 MWh, auf Erdgas 19.960 MWh, auf Nahwärme 1.006 MWh und auf elektrischen Strom für mieterseitige Warmwasseraufbereitung, Allgemeinstrom sowie den Betrieb von Wärmepumpen 19.840 MWh.

Die positive Entwicklung der Kennzahlen im Jahresvergleich belegt, dass unsere Maßnahmen zur energetischen Optimierung des Wohnungsbestands zunehmend wirken.

Zur Erreichung unserer Klimaschutzziele setzen wir auf einen ganzheitlichen Maßnahmenansatz: Dämmmaßnahmen im Rahmen energetischer Sanierungen, den Austausch konventioneller Heizungsanlagen durch Wärmepumpen, den fortschreitenden Anschluss an die städtische Fernwärmeversorgung, den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden sowie die Verwendung ökologischer Baustoffe, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Der eingesetzte Allgemeinstrom wird über einen norddeutschen Anbieter ausschließlich im Rahmen eines Ökostromtarifes bezogen.

5.4 Soziale Nachhaltigkeit und genossenschaftliche Verantwortung

Die soziale Dimension unserer Nachhaltigkeit zeigt sich insbesondere in der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums. Mit einer Durchschnittsmiete von 8,08 €/m² im Berichtsjahr 2025 unterstreichen wir diesen Anspruch. Eine sozial ausgewogene Mietpolitik und eine bezahlbare, energieeffiziente Modernisierungspolitik prägen unser Kerngeschäft. Dabei achten wir darauf, dass die Sozialverträglichkeit energetischer Maßnahmen stets gewährleistet bleibt und die Energiekostenentwicklung für unsere Mitglieder gedämpft wird. Die Fluktuationsrate von 6,4% bestätigt die hohe Wohnzufriedenheit und Bindung unserer Mitglieder.

In unseren Wohnquartieren fördern wir aktiv den sozialen Zusammenhalt: durch Quartiersmanagement, Kooperationen mit lokalen Akteuren und sozialen Einrichtungen, die Schaffung von Quartiersräumen für Gemeinschaftsaktivitäten sowie die Unterstützung des freiwilligen und ehrenamtlichen Engagements unserer Mitglieder. Darüber hinaus erhöhen wir den Anteil barrierearmer und barrierefreier Wohnungen, um den Anforderungen des demografischen Wandels gerecht zu werden.

Die Genossenschaft beschäftigte 2025 durchschnittlich 112 Mitarbeitende, davon 41% Frauen und 59% Männer. Der Aufsichtsrat setzt sich aus vier Frauen (44%) und fünf Männern (56%) zusammen. Chancengleichheit und ein fairer Umgang miteinander sind in unserer Compliance-Richtlinie und unserem Leitbild fest verankert. Die Vergütung erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, Diskriminierungsvorfälle waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

Im Bereich der Qualifizierung bilden wir jährlich zwei neue Auszubildende und im Pilotprojekt einen dualen Studenten aus. Durch ein umfangreiches Aus- und Weiterbildungsspektrum stellen wir sicher, dass unsere Mitarbeitenden stets über aktuelle Fachkenntnisse verfügen. Arbeitsbedingte Unfälle und Erkrankungen waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

5.5 Wertschöpfungskette und Unternehmensführung

Die Genossenschaft arbeitet bevorzugt mit regionalen und zuverlässigen Partnern zusammen, mit denen sie langjährige Geschäftsbeziehungen pflegt. Die nachhaltige Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes führt jährlich zur Vergabe von Aufträgen, die unter Berücksichtigung klar definierter Vergabekriterien hauptsächlich an Handwerker und Dienstleister aus dem regionalen Umfeld vergeben werden. Dies stärkt die regionale Wirtschaft und schont durch die Vermeidung langer Anfahrtswege zusätzlich Ressourcen.

Die strategische Hauptverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit obliegt dem Vorstand der Genossenschaft. Zur Steuerung und Überwachung der ökonomischen Nachhaltigkeit sind ein Internes

Kontrollsystem (IKS) sowie ein Risikomanagementsystem implementiert. In dieses sollen zukünftig auch ESG-Risiken systematisch integriert werden. Im Rahmen der Finalisierung der Nachhaltigkeitsstrategie ist die Schaffung operativer Verantwortlichkeiten für die einzelnen Nachhaltigkeitsdimensionen vorgesehen. Ein Verhaltenskodex regelt die Werte und Grundsätze des unternehmerischen Handelns. Korruptionsfälle, Bußgelder oder Verstöße gegen Gesetze und Vorschriften waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

5.6 Ausblick

Im Jahr 2026 werden wir die Nachhaltigkeitsstrategie der Genossenschaft weiter entwickeln und den Nachhaltigkeitsbericht nach dem VSME-Standard veröffentlichen. Die umfangreichen Vorarbeiten der vergangenen beiden Jahre – insbesondere die Wesentlichkeitsanalyse, die Erhebung von Leistungsindikatoren und die Entwicklung von Nachhaltigkeitszielen – fließen unmittelbar in diesen Prozess ein. Darüber hinaus planen wir eine aktualisierte Wesentlichkeitsanalyse, um aktuelle und zukünftige Anforderungen an unser Nachhaltigkeitsmanagement zu berücksichtigen.

Die Erarbeitung einer unternehmensbezogenen Klimaschutzstrategie wird weiter vorangetrieben. Hierbei stehen die fortlaufende energetische Modernisierung des Gebäudebestandes, die Dekarbonisierung der Energieversorgung sowie der Bau energieeffizienter Neubauten im Mittelpunkt. Das jährliche CO₂-Monitoring bildet dabei ein zentrales Steuerungsinstrument. Mit diesen Maßnahmen schaffen wir die Voraussetzungen, um die Zukunftsfähigkeit unseres Wohnungsbestandes und die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft langfristig im Einklang mit unserer ökologischen und sozialen Verantwortung zu sichern.

6. Prognosebericht (Ausblick)

Im Jahr 2026 bremsen die schwache Weltwirtschaft und unsichere Handelsbeziehungen die deutsche Wirtschaft weiterhin aus. Mit einem gesamtwirtschaftlichen Plus von knapp einem Prozent und einer leichten Erholung bei den Investitionen ist eine wirkliche Aufschwungsqualität trotzdem nicht erkennbar.

Die unsichere globale Lage wird die deutsche Wirtschaft weiter belasten. Staatliche Investitionen werden spürbar werden, aber vermutlich nicht zu einem wesentlichen Wachstumsschub führen.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7% und 2027 um rund 3,4% ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5% und 2027 stärker um etwa 2,5% zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als klein.

Der Hamburger Wohnungsmarkt wird geprägt sein von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Mietwohnungen insgesamt, starker Konkurrenz bei kleinen und bezahlbaren Wohnungen sowie einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in begehrten Wohnlagen. Die insgesamt anhaltend niedrige Fluktuation verstärkt den Druck auf den Wohnungsmarkt.

Um den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, hält die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) 868 Mio. EUR Förderbarwert für 3.000 geförderte Neubauwohnungen mit Sozialbindung, 15.000 geförderte Modernisierungen und 1.100 Sozialbindungen im Bestand (Ankauf und Verlängerungen) bereit. Dies kommt unserem Bauprogramm mit aus heutiger Sicht rd. 180 öffentlich geförderten Wohnungen entgegen. Um die Baukosten im Wohnungsbau nachhaltig zu senken, hat die IFB die Voraussetzungen geschaffen, identifizierte Einsparpotenziale bei den Anforderungen im sozialen Wohnungsbau zu berücksichtigen. So soll der „Hamburg-Standard“ zukünftig auch im geförderten Wohnungsbau angewendet werden können.

Wir rechnen für 2026 mit Sollmieten von 60,0 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 6,1 Mio. Euro und geplanten Instandhaltungsaufwendungen von 26,2 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 6,1 Mio. Euro. Der im Vergleich zum Geschäftsjahr 2025 niedriger geplante Jahresüberschuss beinhaltet höhere Instandhaltungsaufwendungen, die die Verzögerungen der vergangenen zwei Jahre kompensieren müssen. Im Zusammenhang mit denkmalrechtlich Auflagen im Rahmen einer ursprünglich als energetische Modernisierung geplanten Maßnahme und dem daraus entstehenden Mehraufwand führt dies zu einem geringeren Jahresergebnis als im Jahr 2025. 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 2025 wurden Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von 4,1 Mio. Euro getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 werden hierfür Investitionen von 8,0 Mio. Euro vorgesehen. Aufgrund von bestehenden gesetzlichen Auflagen und durch zeitliche Verzögerungen im Bauablauf können diese geringer ausfallen.

Die Sollmieten werden in 2026 insbesondere wegen der Erhöhung der Wohnwertstufen ansteigen. Mit nennenswerten Leerständen und umfänglichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage und den zu erwartenden Entwicklungen nicht zu rechnen.

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 Mietentwicklung.

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 20. November 2025 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2026 bis 2030, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird.

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

Hamburg, 11. März 2026
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

Jahresabschluss 2025

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		28.704,48	44.955,21
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	423.748.980,75		448.547.462,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.238.172,59		0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	3.615.143,32		3.615.143,32
4. Technische Anlagen und Maschinen	324.686,29		356.263,36
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.238.675,30		1.504.685,84
6. Anlagen im Bau	2.476.401,71		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	3.932.612,91		3.680.738,19
		455.574.672,87	
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		53.520,00	50.520,00
2. Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		455.656.949,35	457.799.820,90
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		20.209.099,14	18.255.499,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	341.427,83		304.699,84
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.603,40		112.386,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	11.216.040,49	11.662.071,72	18.062.056,27
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.605.714,71	6.994.357,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		165.928,70	730.731,96
Bilanzsumme		494.299.763,62	502.259.552,42

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	545.550,00		588.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	48.366.953,88		45.678.066,97
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	112.050,00	49.024.553,88	160.500,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 660.000,00 € (Vorjahr: 860.000,00 €)	15.810.000,00		15.150.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.250.000,00 € (Vorjahr: 3.390.000,00 €)	53.450.000,00		50.860.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.170.669,45 € (Vorjahr: 3.901.428,66 €)	37.979.679,49	107.239.679,49	35.809.010,04
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.500.000,00		1.250.000,00
2. Jahresüberschuss	6.513.262,77		8.501.107,37
3. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	3.250.000,00	4.763.262,77	4.250.000,00
Eigenkapital insgesamt		161.027.496,14	153.746.684,38
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.545.220,00		23.785.002,00
2. Sonstige Rückstellungen	4.899.362,00	28.444.582,00	4.347.791,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	235.067.264,64		249.031.505,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.554.418,45		45.695.287,49
3. Erhaltene Anzahlungen	22.029.940,97		20.532.474,38
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	325.639,63		271.013,20
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.349.563,73	3.675.203,36	4.316.039,13
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 18.919,70 € (Vorjahr: 18.344,06 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.381,88 € (Vorjahr: 718,78 €)	175.114,95	304.501.942,37	94.235,80
D. Rechnungsabgrenzungsposten		325.743,11	439.519,36
Bilanzsumme		494.299.763,62	502.259.552,42

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	77.617.377,29		75.419.951,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.808,69	77.732.185,98	120.201,12
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.968.541,08	1.216.839,70
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.444.290,68	1.552.887,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	39.832.642,22		35.081.292,29
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	265,52	39.832.907,74	469,67
Rohergebnis		42.312.110,00	43.228.118,16
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.324.674,38		6.948.638,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 507.445,86 € (Vorjahr: 931.161,87 €)	1.968.817,65	9.293.492,03	2.248.499,37
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.305.077,56	13.073.048,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.058.550,94	5.480.217,79
8. Erträge aus Beteiligungen		187.366,25	191.017,60
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		226.251,41	551.287,65
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 488.281,00 € (Vorjahr: 456.806,00 €)		5.489.150,80	5.563.520,19
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		109.976,03	34.639,34
12. Ergebnis nach Steuern		8.469.480,30	10.621.859,23
13. Sonstige Steuern		1.956.217,53	2.120.751,86
14. Jahresüberschuss		6.513.262,77	8.501.107,37
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.500.000,00	1.250.000,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.250.000,00	4.250.000,00
17. Bilanzgewinn		4.763.262,77	5.501.107,37

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025

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 (JAbschWUV) 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 wurden 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 2025 betrifft dies unsere Modernisierungen in Ohlsdorf (VE 7 I. Bauabschnitt), Schnelsen (VE 41 I. Bauabschnitt) und Langenhorn (VE 31 VIII. Bauabschnitt). Das Geschäftsgebäude der Genossenschaft wird mit einer Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Bei den Außenanlagen wird eine einheitliche Nutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Das im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellte Geschäftsgebäude der Genossenschaft wurde im Jahresabschluss zum 31.12.2024 abweichend unter der Bilanzposition A.II.1 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2025 wurde der Ausweis korrigiert und das Geschäftsgebäude einschließlich zugehöriger Bestandteile in die Bilanzposition A.II.2 „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten“ umgliedert. Eine Anpassung des Vorjahresausweises erfolgte nicht.

Die Umgliederung betrifft ausschließlich den Ausweis innerhalb der Sachanlagen; Bilanzsumme und Jahresergebnis bleiben hiervon unberührt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde bei der Wohnanlage VE 23 – Markusstraße aufgrund des geplanten Abrisses im Jahr 2029 die Restnutzungsdauer mit Wirkung zum 31.12.2025 von 5 Jahren auf 3 Jahre verkürzt. In diesem Zusammenhang wurde eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Da sich hieraus eine voraussichtlich dauernde Wertminderung ergab, wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 266.078,90 Euro vorgenommen. Der verbleibende Restbuchwert beträgt zum 31.12.2025 40.749,14 Euro und wird über die verbleibende Restnutzungsdauer von 3 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden über 5 bis 10 Jahre und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben. Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 Euro netto werden sofort ergebniswirksam abgeschrieben. Sammelposten für geringwertige Wirtschaftsgüter werden nicht 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. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgte mit einem durchschnittlichen Steuersatz für die Körperschaftsteuer (Betrachtungszeitraum 10 Jahre) von 12,0 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt 12,66 %;

Grundlage hierfür ist die schrittweise Herabsetzung des KSt-Satzes von 15,0 % auf 10,0 % bis 2032; vgl. § 23 Abs. 1 KStG) sowie einem Gewerbesteuersatz von 16,45 % (unterstellter Hebesatz von 470 %).

Aktive latente Steuern werden unter Inanspruchnahme des Wahlrechtes gemäß § 274 Abs.1 Satz 2 HGB nicht bilanziert.

Die zu aktiven latenten Steuern führenden Differenzen beruhen auf Bewertungsunterschieden bei den „Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ von insgesamt rd. 5.761,5 T€, den Beteiligungen von rd. 155,6 T€ sowie den Sonstigen Vermögensgegenständen von rd. 74,0 T€. Aktive latente Steuern wurden auf Basis eines durchschnittlichen Steuersatzes für die Körperschafts- (12,6 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,45 %) mit insgesamt rd. 1.744 T€ ermittelt, die 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 2,05 % (Vorjahr: 1,90 % zum 31.12.2024) zum 30.11.2025 zugrunde gelegt. Der Effekt aus der jährlichen Anpassung des Rechnungszinssatzes wird unverändert unter dem Personalaufwand ausgewiesen. Der ausschüttungsgesperrte Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB beläuft sich auf -488 T€ (Vorjahr: 219 T€).

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	01.01.2025	Zugang	Umbuchungen	Abgang	31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	865.439,18	16.184,00	0,00	72.004,73	809.618,45
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	774.474.786,01	7.728.481,34	-20.468.726,29	1.200.708,81	760.533.832,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	-15.995,94	20.978.832,69	0,00	20.962.836,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.615.143,32	0,00	0,00	0,00	3.615.143,32
Technische Anlagen und Maschinen	864.978,25	22.265,59	0,00	33.598,71	853.645,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.039.304,50	177.193,45	0,00	105.024,66	3.111.473,29
Anlagen im Bau	0,00	1.082.773,80	1.393.627,91	0,00	2.476.401,71
Bauvorbereitungskosten	3.680.738,19	2.155.609,03	-1.903.734,31	0,00	3.932.612,91
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>785.674.950,27</u>	<u>11.150.327,27</u>	<u>0,00</u>	<u>1.339.332,18</u>	<u>795.485.945,36</u>
Finanzanlagen					
Beteiligungen	50.520,00	3.000,00	0,00	0,00	53.520,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	<u>50.572,00</u>	<u>3.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>53.572,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u><u>786.590.961,45</u></u>	<u><u>11.169.511,27</u></u>	<u><u>0,00</u></u>	<u><u>1.411.336,91</u></u>	<u><u>796.349.135,81</u></u>

| Abschreibungen

	kumuliert 01.01.2025	im Geschäftsjahr	auf Abgang	Umbuchungen	kumuliert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€
	820.483,97	32.434,73	72.004,73	0,00	780.913,97	28.704,48	44.955,21
	325.927.323,03	12.351.044,02	1.200.708,81	-292.806,74	336.784.851,50	423.748.980,75	448.547.462,98
	0,00	431.857,42	0,00	292.806,74	724.664,16	20.238.172,59	0,00
	0,00	0,00	0,00		0,00	3.615.143,32	3.615.143,32
	508.714,89	50.504,34	30.260,39		528.958,84	324.686,29	356.263,36
	1.534.618,66	439.237,05	101.057,72		1.872.797,99	1.238.675,30	1.504.685,84
	0,00	0,00	0,00		0,00	2.476.401,71	0,00
	0,00	0,00	0,00		0,00	3.932.612,91	3.680.738,19
	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
	327.970.656,58	13.272.642,83	1.332.026,92		339.911.272,49	455.574.672,87	457.704.293,69
	0,00	0,00	0,00		0,00	53.520,00	50.520,00
	0,00	0,00	0,00		0,00	52,00	52,00
	0,00	0,00	0,00		0,00	53.572,00	50.572,00
	328.791.140,55	13.305.077,56	1.404.031,65		340.692.186,46	455.656.949,35	457.799.820,90

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn sowie aus den Ankäufen Borcherting 17 und 19 in Steilshoop. Die Entwicklung des Anlagevermögens insgesamt blieb jedoch hinter den Planungen zurück, da es zu zeitlichen Verzögerungen in Baugenehmigungsprozessen kam und zudem ein Gutachten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) zur Ermittlung der Nachleistungsverpflichtung für ein ehemaliges Erbbaugrundstück der Freien und Hansestadt Hamburg in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn zu erstellen war. Auf dessen Grundlage wurde im Jahr 2025 aufgrund einer Nachleistungsverpflichtung aus einem Vertrag eine Zahlung geleistet. Diese Effekte führten dazu, dass geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen teilweise zeitlich verschoben wurden.

Die Zugänge der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** umfassen hauptsächlich die EDV-Ausstattung und die Ausstattung der Verwalterbüros mit Büromöbeln.

Unter den **Bauvorbereitungskosten** werden die bisher angefallenen Kosten im Zusammenhang mit den geplanten energetischen Modernisierungen und Neubauten in den Stadtteilen Ohlsdorf, Langenhorn und Poppenbüttel 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 T€ zum 31.12.2024. Unser Anteil beträgt 20 % und

entspricht 50 T€. (Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 424.144,78 Euro am 31.12.2024. Im Jahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 14.025,74 Euro erzielt.)

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** betreffen noch abzurechnende Heiz- und andere Betriebskosten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr steht insbesondere im Zusammenhang mit Preissteigerungen im Energiebereich sowie allgemeinen Lohn- und Preissteigerungen. Zudem ergab sich ein wesentlicher Kostenanstieg aus dem Auslaufen von Altverträgen mit dem Gasversorger E.ON zu günstigeren Preiskonditionen. Die betreffenden Verträge stammten aus dem Zeitraum vor der Corona-Pandemie; die Anschlussverträge weisen im Vergleich hierzu deutlich höhere Preise aus.

Bei den Forderungen aus Vermietung bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 17,3 T€ (Vorjahr 17,9 T€).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.321 T€ (Vorjahr 1.512 T€) enthalten. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine bedeutenden Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	2025 Tsd. Euro	2024 Tsd. Euro
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	1.806	2.614
Schadensbeseitigung (insb. Fassadensanierung) u.a.	2.200	750
Mitarbeiterjubiläen und Altersteilzeit-Vereinbarungen	309	281
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	584	703
Summe Sonstige Rückstellungen	4.899	4.348

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

	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	235.067.264,64	15.625.421,84	51.895.350,29	167.546.492,51	235.067.264,64 ¹⁾
	(249.031.505,68)	(13.487.420,55)	(53.286.097,48)	(182.257.987,65)	(249.031.505,68) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	43.554.418,45	2.079.081,14	8.409.789,18	33.065.548,13	43.515.312,57 ¹⁾
	(45.695.287,49)	(2.196.369,04)	(8.281.667,50)	(35.217.250,95)	(45.656.181,61) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	22.029.940,97	22.029.940,97	0,00	0,00	0,00
	(20.532.474,38)	(20.532.474,38)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	325.639,63	325.639,63	0,00	0,00	0,00
	(271.013,20)	(271.013,20)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.349.563,73	3.349.563,73	0,00	0,00	0,00
	(4.316.039,13)	(4.316.039,13)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	175.114,95	175.114,95	0,00	0,00	0,00
	(94.235,80)	(94.235,80)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	304.501.942,37	43.584.762,26	60.305.139,47	200.612.040,64	278.582.577,21
	(319.940.555,68)	(40.897.552,10)	(61.567.764,98)	(217.475.238,60)	(294.687.687,29)

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 6,2 Mio. Euro (Vorjahr: 5,7 Mio. Euro) abgerechnete Heizkosten und 11,7 Mio. Euro (Vorjahr: 11,1 Mio. Euro) abgerechnete Betriebskosten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Entschädigungszahlungen in Höhe von 0,2 Mio. Euro (Vorjahr 0,3 Mio. Euro). Weiter sind neben den BAFA- und IFB-Zuschüssen in Höhe von 415 T€ (Vorjahr: 118 T€) auch Versicherungserträge und Weiterbelastungen in Höhe von 827 T€ (Vorjahr: 389 T€) enthalten. Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 541 T€ (Vorjahr: 372 T€) erfasst. Davon entfallen 133 T€ (Vorjahr: 267 T€) auf die Auflösung von Pensionsrückstellungen und der Rest auf die Sonstigen Rückstellungen. Darüber hinaus sind Erträge für frühere Jahre von 124 T€ (Vorjahr 21 T€) enthalten.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung von 23,0 Mio. Euro (Vorjahr: 19,8 Mio. Euro).

Die geringfügige Erhöhung des **Personalaufwands** von 9,2 Mio. Euro im Jahr 2024 auf 9,3 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2025 resultiert im Wesentlichen aus der Tarifierhöhung und aus Mehrkosten im Zusammenhang mit Veränderungen der Personalstruktur und der Nachbesetzung offener Stellen.

Der Posten **Sonstige betriebliche Aufwendungen** betrifft mit 5,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,2 Mio. Euro) Sachkosten der Verwaltung. Die Steigerung beinhaltet insbesondere die Aktivitäten im Jubiläumsjahr (Festschrift, Senatsempfang und das Mitgliederfest) mit rund 1,6 Mio. Euro.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten mit 110 T€ (Vorjahr: 127 T€) Körperschaftsteuern und Solidaritätszuschlag für das Geschäftsjahr 2025 und mit 70 T€ (Vorjahr: 89 T€) die Gewerbesteuer 2025. Darüber hinaus werden in diesem Posten insbesondere Steuererstattungsansprüche aus der Körperschaft- und Gewerbesteuererklärung für das Jahr 2024 in Höhe von insgesamt 70,8 T€ ausgewiesen.

D Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 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 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 5,4 Mio. Euro). Diese betreffen die VE 1004 Böckelweg II. Den Verpflichtungen stehen fest zugesagte Fremdmittel bzw. Eigenmittel gegenüber. Außerdem bestehen u. a. Leasingverträge für mehrere Kraftfahrzeuge.

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	46	(44)	20	(18)
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	15	(14)	2	(1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	29	(30)	0	(0)
	<u>90</u>	<u>(88)</u>	<u>22</u>	<u>(19)</u>

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

Mitgliederbewegung 2025

	Anfang	Zugang	Abgang	Ende
	14.844	2.998	329	17.513
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um			€	2.688.886,91
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um			€	1.601.400,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf			€	10.507.800,00

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 Brüggemann (Vorsitzer)	Dr. Yannick Saalberg
Dirk Burmester	Dan Stieper
Meike Grimm	Oliver Thiele-Lorenzen (stellv. Vorsitzter)
Britha Krause	Anita Winkler-Bondartschuk
Sonja Meersmann	

Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2025	€	6.513.262,77
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€	1.500.000,00
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	660.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	2.590.000,00
Bilanzgewinn 2025	€	4.763.262,77

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.821.722,66
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	2.941.540,11
Gewinnvortrag	€	0,00

Hamburg, 11. März 2026
 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 Wohnungsversorgung.

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis 31.12.2025 geprüft.

Der Lagebericht für 2025 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 Bewirtschaftungstätigkeit.

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 31.12.2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2025 der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, unter dem Datum vom 30.04.2026 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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2025 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 Überein-

stimmung 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 Ab-

schlussprüfung 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.

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F. (10.2021)).

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



Hamburg, den 30.04.2026
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas
Wirtschaftsprüfer

Vertreterverzeichnis 2025–2030

gegliedert nach Wahlbezirken

206 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreterinnen und Vertreter

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 13. Mai 2026

1 – Neustadt

Vertreterinnen und Vertreter:

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

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Burkart	Dagmar
Sterr	Christian
Valet	Frank
Böttger	Arne
Göttsche	Dirk
Morgenstern	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
Schirmmacher	Gabriele
Bormann	Frederico

9 – Schnelsen

Vertreterinnen und Vertreter:

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

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

Neumann	Antonia
Stoffel	Regina
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
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

ohne Vertreterinnen und Vertreter

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
------	-------

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

Pütz	Stephan
------	---------

Lorenz	Ullrich
--------	---------

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

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

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

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

Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter:

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:

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
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
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:

Liekfeld	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

Studmund Thomas

Demuth Matthias

Haberland Marco

Böge Lars

Siggelkow Bodo

Prahle Thomas

Petersen Marco

Hamm Dietmar

Behrens Jens

Dederding Fabian

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

Durek Andreas

Drube Stephan

Gedig Martin

Lichten Ernst-Rüdiger

Stremlau Lothar

Dalke Waldemar

Rutha Gerhard

Wohnungsbestand am 1. Januar 2026

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	6,05	9	9,17	17	12,30	25	15,42
2	6,44	10	9,56	18	12,69	26	15,81
3	6,83	11	9,95	19	13,08	27	16,20
4	7,22	12	10,34	20	13,47	28	16,59
5	7,61	13	10,74	21	13,86	29	16,98
6	8,00	14	11,13	22	14,25	30	17,37
7	8,39	15	11,52	23	14,64		
8	8,78	16	11,91	24	15,03		

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, 31.12.2034		
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															
Nicolaus-Heinrich-Julius-Weg 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, 31.12.2035
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, 30.06.2036
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 Hafencity II														
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 3-13, Parowstraße 1-5, 4-18, Theodor-Fahr-Straße 9-75, 10-52	450	20	-	170	1	-	194	64	-	1	8	ja	-
VE 37	Theodor-Fahr-Straße													
	Theodor-Fahr-Straße 1b-7	34	-	-	2	-	-	15	-	17	-	9	nein	ja, 31.12.2038
	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													
	Rimbeweg 2-14c, 7-15d	202	24	-	67	-	9	94	-	8	-	8	ja	-
VE 83	Lokstedt II													
	Rimbeweg 1+3	16	-	-	4	-	-	5	-	4	3	19	nein	ja, 30.06.2030
	Rimbeweg 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, 31.03.2054
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																
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	15	–	1	13	–	–	1	–	–	–	10	ja	–			
Fuhlsbüttler Straße 541	2	–	–	1	–	–	1	–	–	–	8	ja	–			

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar			
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-Strenges-Siedlung															
Strengesweg 1+1a, 3+3a, 5+5a	6	–	–	–	–	–	–	–	6	–	22	ja	–		
Strengesweg 23+25	2	–	–	–	–	–	–	–	2	–	21	ja	–		
Strengesweg 11+13, Windröschenweg 6+6a, 8+8a	6	–	–	–	–	–	–	–	6	–	20	ja	–		
Heublink 12–14a, Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29, Windröschenweg 6+6a, 8+8a	21	–	–	–	–	–	–	3	18	–	16	ja	–		
Heublink 2–10, Strengesweg 7+9, 2–14, 15–21, 20+22, 28–34, Windröschenweg 1+3, 2b–4	29	–	–	–	3	–	21	–	5	–	10	ja	–		
VE 69 Goldröschenweg															
Windröschenweg 14, 14 a+b	6	–	–	2	–	–	2	2	–	–	14	ja	–		
VE 1001 Poppenbüttel I															
Windröschenweg 2	10	–	–	5	–	–	4	–	1	–	21	ja	–		
22145 Hamburg (Rahlstedt)															
VE 74 Rahlstedt I															
Nydamer Weg 32a–40b	123	–	12	23	29	12	46	–	1	–	9	nein	ja		

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, 31.12.2035		
	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, 30.09.2049	
VE 28	Schnelsen IV														
	Kriegerdankweg 33, Von-Herslo-Weg 24-28	51	1	6	21	6	-	12	3	2	-	9	nein	ja, 30.09.2043	
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 1013	Borchertring II														
	Borchertring 17+19	16	-	-	8	2	-	6	-	-	-	7	ja	-	
VE 50	Steilshoop														
	Gropiusring 14, Schreyerring 7	54	8	-	10	8	-	10	-	18	-	5	ja	-	
	Gropiusring 16, Schreyerring 9	54	8	-	10	-	-	28	-	8	-	5	nein	zurzeit nicht, 30.06.2034	
22527	Hamburg (Stellingen)														
VE 35	Stellingen I														
	Spannskamp 21a-41b, 30+32	330	32	-	103	10	-	136	49	-	-	8	ja	-	
	Spannskamp 23a-d, 25a	8	-	-	-	2	-	5	1	-	-	8	nein	ja	
VE 45	Stellingen II														
	Tierparkallee 32+34	52	8	-	44	-	-	-	-	-	-	8	ja	-	
VE 93	Spannskamp														
	Spannskamp 28a, 30a, 30b	46	-	-	16	3	-	13	9	5	-	19	ja	-	
	Spannskamp 30c, 30d	22	2	-	13	-	-	5	-	2	-	19	nein	ja, 31.12.2033	
	Spannskamp 30c (Sonderwohnformen)	3	-	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-	31.12.2048	

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am		
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar				
22359 Hamburg (Volksdorf)																
VE 70 Volksdorf																
Farmsener Landstraße 76, 78a-c, Meiendorfer Weg 128a+b	40	–	–	5	5	–	14	4	12	–	10	nein	nein, 31.08.2036			
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, 31.12.2034			
21493 Schwarzenbek																
VE 51 Schwarzenbek																
Pirschgang 1a–13, 2a–c	102	–	15	30	–	12	45	–	–	–	4	ja	–			
Gesamt	9.007	431	251	3.332	1.038	193	2.842	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

Neumann Partner: 32
Dennis Reher: U4, 1, 2, 12, 14, 15, 18-22, 24, 25, 27-31
Senatskanzlei Hamburg / Katharina Marten: Titel, 10, 11
Frank Siemers: 27
Tchoban Voss Architekten: 25, 32
Stefan Wirkus: 13
Zeitstrahl: Schiffszimmerer-Genossenschaft, Dennis Reher, Markus Tollhopf, Daniel Sumesgutner

Titelmotiv

Im Festsaal des Hamburger Rathauses feierten wir am 18. November 2025 unser 150. Jubiläum. In diesem prächtigen Saal befindet sich auch ein großes Bild des modernen Industriedhafens Hamburgs um 1900, also etwa fünfzehn Jahre nach der Gründung unserer Schiffszimmerer-Genossenschaft.



Schiffszimmerer
Genossenschaft

