

Schiffzimmerer
Genossenschaft



Geschäftsbericht 2023



Schiffszimmerer
Genossenschaft



Geschäftsbericht 2023

Jetzt online
verfügbar

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



Die Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

(Stand 10.06.2024)

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

Vorstand

Matthias Saß

geprüfter Bilanzbuchhalter (IHK)
Immobilienfachwirt (IHK)

Thomas Speeth

Diplom-Ingenieur (Architekt)
Immobilienkaufmann (EBZ)

Prokuristen

Julia Eble

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

Norman Motl

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

Aufsichtsrat

Vorsitzer

Arne Brüggemann

Bankkaufmann
Amtszeit: 2022 - 2025

stv. Vorsitzter

Oliver Thiele-Lorenzen

Geschäftsführer
Amtszeit: 2021–2024

Dirk Burmester

Diplom-Ingenieur
Amtszeit: 2023–2026

Meike Grimm

Diplom-Kauffrau
Amtszeit: 2021–2024

Britha Krause

Diplom-Ingenieurin
Amtszeit: 2023–2026

Sonja Meersmann

Diplom-Sozialökonomin
Amtszeit: 2023–2025

Dan Stieper

Betriebswirt M.Sc.
Amtszeit: 2023–2026

Thomas Studemund

Malermeister
Amtszeit: 2021–2024

Anita Winkler-Bondartschuk

Volljuristin
Amtszeit: 2022–2025

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft auf einen Blick

Schiffszimmerer in Zahlen – Highlights 2023



2.769

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



20,6 Mio.

20,6 Millionen Euro haben wir im vergangenen Jahr in die Instandhaltung unseres Wohnungsbestands investiert.



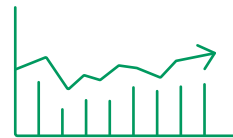
44

Neubauwohnungen haben wir im vergangenen Jahr fertiggestellt. Diese befinden sich in unseren Quartieren in Poppenbüttel und Sasel.



16 Jahre

Unsere 108 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind im Durchschnitt seit 16 Jahren bei uns beschäftigt – im vergangenen Jahr 87 in Vollzeit und 21 in Teilzeit.



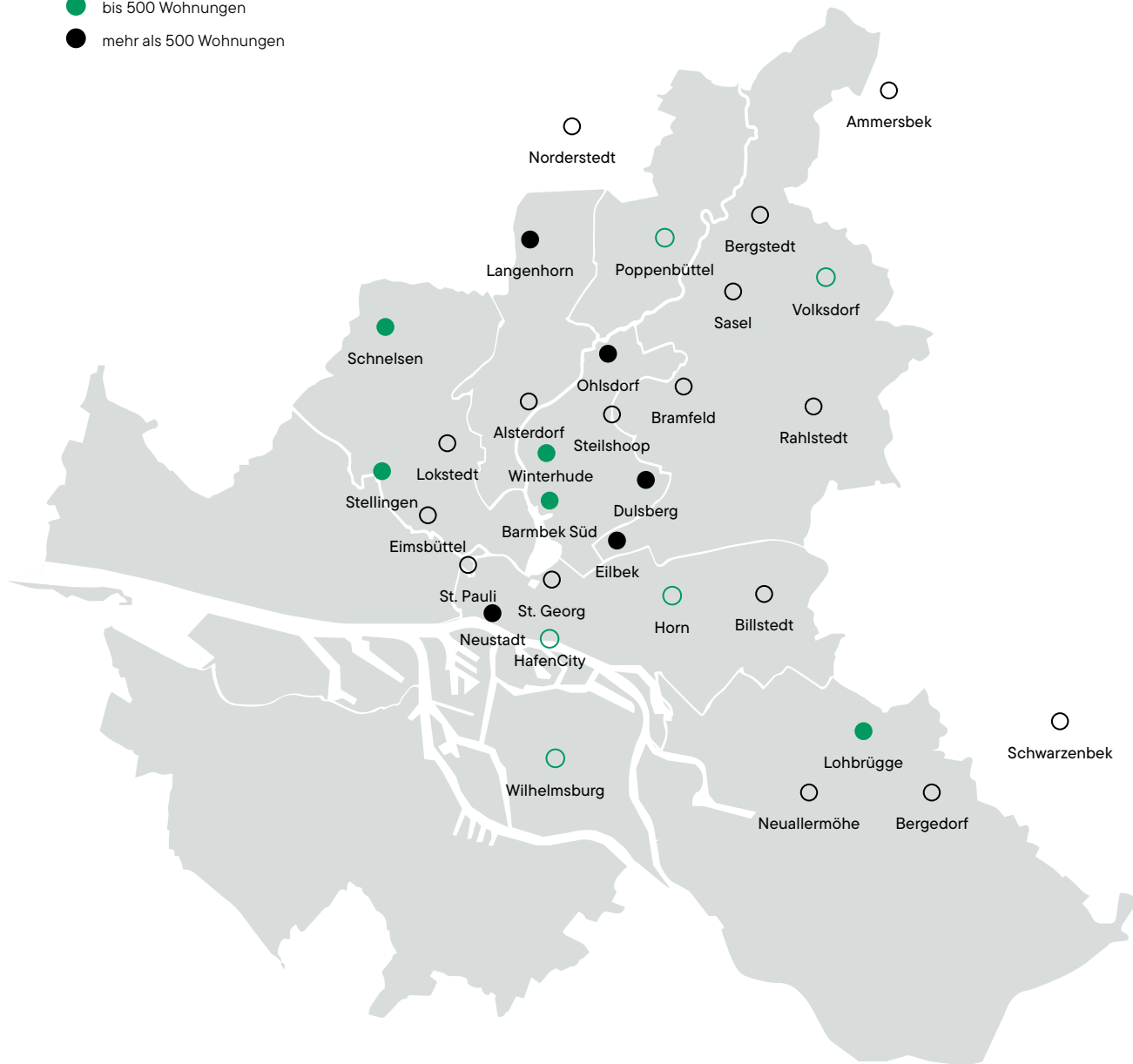
7,61 Euro

Mit einer durchschnittlichen Grundnutzungsgebühr von 7,61 Euro pro m² liegen wir weit unter dem aktuellen Mietenspiegel von 9,83 Euro pro m².

Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Legende:

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



Ammersbek	219	Eilbek	624	Neustadt	723	Steilshoop	156
Alsterdorf	203	Eimsbüttel	209	Ohlsdorf	823	Stellingen	461
Barmbek-Süd	344	HafenCity	92	Poppenbüttel	80	Volkssdorf	40
Bergedorf	208	Horn	27	Rahlstedt	207	Wilhelmsburg	100
Bergstedt	136	Langenhorn	814	St. Georg	101	Winterhude	411
Billstedt	180	Lohbrügge	434	St. Pauli	133	Norderstedt	260
Bramfeld	163	Lokstedt	242	Sasel	285	Schwarzenbek	102
Dulsberg	698	Neuallermöhe	250	Schnelsen	397		

Unternehmenskennzahlen		2023	2022	2021	2020	2019
Mitglieder		14.915	14.901	14.893	14.836	14.737
Bewirtschaftete Wohnungen		9.104	9.079	9.083	9.043	8.911
Sonstige Objekte wie Läden, Garagen usw.		4.291	4.243	4.226	4.177	4.100
Fertiggestellte Neubauwohnungen		44	0	113	134	61
Energetisch modernisierte Wohnungen		148	148	150	96	40
Wohnungen mit Küche-/Bad-Modernisierungen		164	159	183	166	239
Investitionen in Instandhaltung/-setzung	T€	20.598	19.364	18.978	17.459	16.342
Investitionen in energetische Modernisierung und Umbau	T€	4.850	5.751	4.461	3.743	2.420
Investitionen in Neubau und Grundstückserwerb	T€	12.026	14.508	7.447	36.119	24.239
Fluktuationsquote	%	6,9	6,2	6,7	7,3	7,8
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (preisfreier Bestand)	€/m ²	7,75	7,62	7,40	7,23	7,21
Ø Grundnutzungsgebühr mtl. (Gesamtbestand)	€/m ²	7,61	7,51	7,32	7,15	7,04
Betriebskosten mtl.	€/m ²	2,42	2,23	1,72*	1,97	2,07
Bilanzsumme	T€	499.632	486.150	471.628	464.566	432.767
Geschäftsguthaben	T€	46.528	46.474	46.587	46.185	45.582
Rücklagen	T€	93.668	84.950	78.651	73.469	68.844
Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung	T€	74.100	71.358	66.103	65.664	65.275
Jahresüberschuss	T€	11.941	9.643	6.997	7.534	5.772
Cashflow nach DVFA/SG	T€	27.608	23.139	19.702	19.531	18.290
Eigenkapitalquote	%	29,5	28,2	27,4	26,6	27,1
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Ø p.a.	108	106	105	101	101
Auszubildende	Ø p.a.	5	5	6	6	5
Ø-Alter wohnungsversorgter Mitglieder	Jahre	53,4	53,9	53,7	53,7	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 Vorstands über
das Geschäftsjahr 2023 17**

Wohnungsmarkt in Hamburg 18

Unsere Mitglieder 23

Unsere Vertreterinnen und Vertreter 28

Unser Vorstand und Aufsichtsrat 30

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 36

Unsere Wohnanlagen 40

**Bericht des Aufsichtsrats
über das Geschäftsjahr 2023 47**

Lagebericht 2023 53

Grundlagen des Unternehmens
und Geschäftsverlauf 58

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 60

Prognose-, Chancen- und Risikobericht 66

Jahresabschluss 2023 71

Bilanz zum 31. Dezember 2023 72

Gewinn- und Verlustrechnung 2023 74

Anhang des Jahresabschlusses 2023 75

Gewinnverwendungsvorschlag 83

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 84

Vertreterverzeichnis 2020–2025 90

Wohnungsbestand am 1. Januar 2024 96



Es eröffnen sich
neue Perspektiven

4



Generationengerecht
Wohnen im
Quartier Rübenkamp

12

Vorwort des Vorstands



Thomas Speeth und Matthias Saß

Liebe Leserinnen und Leser,

wir grüßen Sie ganz frisch aus dem Rübenkamp 240, denn im Februar dieses Jahres sind wir nach über 60 Jahren in unser modernes Büro umgezogen - mitten in unserem größten Quartier Ohlsdorf und in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Station Rübenkamp. Wie war das und was macht das neue Haus der Genossenschaft so besonders? Wir haben einen Umzugsfilm gedreht - voller Vorfreude auf das Neue und als Erinnerung an den alten Standort. Denn 2025 steht schon das nächste große Ereignis an: Wir werden 150 Jahre alt. Und das wollen wir feiern!

Am Standort unserer ehemaligen Geschäftsstelle in der Fuhsbüttler Straße 672 sollen 43 neue Wohnungen und eine Arztpraxis entstehen. Ein weiteres Neubauprojekt planen wir im Böckelweg 21 für unser Gemeinschaftshaus, das wir Mitte dieses Jahres abreißen werden. An gleicher Stelle entstehen dann 13 frei finanzierte Wohnungen unterschiedlicher Größe, ein Hobbyraum und eine Fahrradwerkstatt.

Unsere Mitglieder im Quartier können künftig den großen Veranstaltungsraum im neuen Bürogebäude sowie den zentral gelegenen Quartierstreff für ihre Aktivitäten nutzen.

Unsere Quartiersräume sind für den nachbarschaftlichen Austausch sehr wichtig. Deshalb werden wir auch in den kommenden Jahren weitere Räume zur Verfügung stellen. Welche Bedürfnisse unsere Mitglieder darüber hinaus haben, haben wir im vergangenen Jahr in einer ganzjährigen Mitgliederbefragung ermittelt. Rund 300 Maßnahmen haben wir bis Ende 2023 entwickelt und zum großen Teil bereits umgesetzt. So haben unsere Hausverwalter beispielsweise alle Treppenhäuser begangen, die Beleuchtung überprüft und bei Bedarf angepasst. Ein weiteres Thema werden wir in diesem Jahr angehen: Wir digitalisieren immer mehr Arbeitsprozesse. Inzwischen können sich unsere Mitglieder online für ihren Beratungstermin anmelden und zwischen telefonischer, persönlicher und digitaler Beratung wählen. Außerdem werden wir unser Mitgliedermagazin nur noch

auf Wunsch drucken - alle anderen erhalten die aktuelle Ausgabe künftig im neuen Look unseres Online-Magazins.

Als Genossenschaft haben wir eine große soziale und verstärkt auch gesellschaftliche Verantwortung. Seit mehr als 20 Jahren arbeiten wir mit unseren energetischen Modernisierungen daran, die CO₂-Emissionen unseres Gebäudebestands zu reduzieren, im vergangenen Jahr waren es 148 Wohnungen. 13.325 Wohnungen waren es bei den Hamburger Genossenschaften - mehr als doppelt so viele wie 2022 (5.882). Dieser Anstieg ist unter anderem auf die gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz zurückzuführen.

Um diesen gerecht zu werden, arbeiten wir gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen im Rahmen der Initiative Wohnen 2050 e.V. an unserer Klimastrategie. So haben wir im vergangenen Jahr eine CO₂-Ist-Bilanz für die Jahre 2021 und 2022 erstellt. Allein durch die Baumaßnahmen in unseren Quartieren Langenhorn und Lokstedt ist es uns gelungen, innerhalb eines Jahres rund 2.000 MWh Energie einzusparen und unseren CO₂-Fußabdruck um 880 Tonnen zu reduzieren. Die bloße Dämmung der Gebäude wird in Zukunft jedoch nicht die zentrale Lösung zur Erreichung der Klimaziele darstellen. Vielmehr müssen wir, insbesondere mit den anderen Genossenschaften, in einem gemeinsamen Quartiersansatz zusammenarbeiten.

Auf dieser Basis arbeiten wir weiter - wohl wissend, dass die Finanzierung der Klimaschutzmaßnahmen auch Auswirkungen auf die Eigenkapitalentwicklung unserer Genossenschaft und damit auf alle Mitglieder haben wird. Ohne die Anpassung unserer Nutzungsgebühren und eine gut durchdachte staatliche Förderlandschaft wird die Erreichung der Ziele nicht möglich sein. Zur Wahrheit gehört, dass Klimaschutz Geld kostet. Experten gehen davon aus, dass in Hamburg bis 2045 mindestens rund 40 Milliarden Euro investiert werden müssen, um die rund 990.000 Wohnungen klimaneutral zu machen. Dabei ist der Neubau von Wohnungen zur Entlastung des Wohnungsmarktes noch gar nicht berücksichtigt.

Dabei hat das vergangene Jahr einmal mehr deutlich gemacht, dass sich der Markt für uns als Wohnungsbaugenossenschaft verändert hat. Steigende Zinsen und hohe Kosten für Neubau und Sanierung sowie anhaltend hohe Energiepreise machen es auch für uns sehr schwierig, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir unterstützen die Einführung des dritten Förderwegs, mit dem die Stadt Hamburg nun auch Wohnungen mit einer Einstiegsrente von 12,10 Euro pro Quadratmeter fördert. Denn selbst Menschen mit mittlerem Einkommen können sich freifinanzierte Neubauwohnungen mit Quadratmeterpreisen von 18 Euro bis 20 Euro nicht mehr leisten. Für weitere Erfolge werden wir uns auch in Zukunft in die Politik einbringen und auf die Bedürfnisse von Genossenschaften aufmerksam machen.

Gemeinsam mit unseren rund 108 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und fünf Auszubildenden arbeiten wir täglich daran, unserem sozialen Auftrag gerecht zu werden. Ihnen allen ein herzliches Dankeschön für ihren unermüdlichen Einsatz! Danken möchten wir auch unseren Vertreterinnen und Vertretern, den Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich Engagierten, die das Wohnen in den Quartieren zu dem machen, was uns als Genossenschaft ausmacht: ein gemeinschaftliches Miteinander!

Und nun wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen und bei der Besichtigung unseres neuen Bürogebäudes. Und falls Sie neugierig geworden sind: Den Umzugsfilm finden Sie auf unserer Website unter „Aktuelles“.

Hamburg, im Juni 2024



Thomas Speeth



Matthias Saß



Umzug der Geschäftsstelle

Es eröffnen sich neue Perspektiven

Im Februar 2024 haben wir im Quartier Rübenkamp unser neues Bürogebäude bezogen. Nun arbeiten wir inmitten unseres größten zusammenhängenden Wohnungsbestands, den wir seit mehr als 15 Jahren kontinuierlich umgestalten.



Blick aus der Steenkoppel auf das neue Haus der Genossenschaft





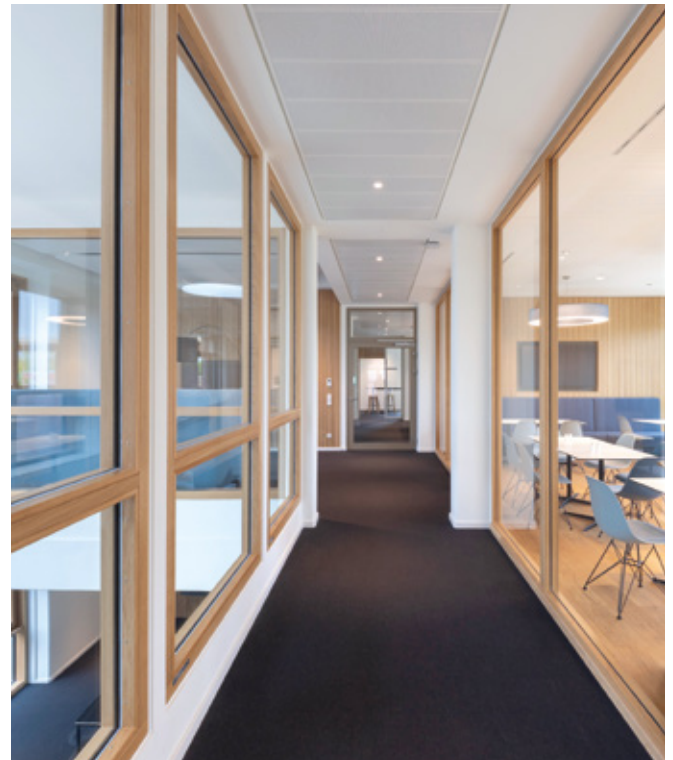
Der Mitglieder-Wartebereich
im Erdgeschoss



Der Empfangstresen im Erdgeschoss. Holzpaneele sorgen im gesamten Haus für eine warme Atmosphäre und gute Akustik



Ein einheitliches Farbkonzept für das gesamte Gebäude: Im Erdgeschoss überwiegen Grüntöne, im dritten Obergeschoss blau-grau



Lichtdurchflutete Flure und Konferenzräume



Verbindendes Element

Ein optisches Highlight bildet die große Stahl-Wendeltreppe in der Mitte des Gebäudes. Sie verbindet die erste, zweite und dritte Etage und sorgt für einen schnellen persönlichen Austausch zwischen den Abteilungen.

Im ersten Stockwerk befinden sich unsere Abteilungen IT, Finanz- und Wohnungswirtschaft, Quartiers- und Freiwilligenmanagement sowie unser Servicepartner "Das Rauhe Haus". Im zweiten Obergeschoss haben die Technische Abteilung und die Vermietung ihre Büros. In der dritten Etage arbeiten die Geschäftsleitung, das Personalwesen, die Kommunikations- und Veranstaltungsabteilung.





Großzügig, hell und transparent

In einer sechsjährigen Planungs- und Bauzeit ist das neue Geschäftsgebäude entstanden. Bei der Planung wurde Wert auf eine ergonomische, qualitativ hochwertige und nachhaltige Arbeitsumgebung gelegt.

Alle Arbeitsplätze sind standardmäßig mit höhenverstellbaren Schreibtischen der Firma WINI, ergonomischen Schreibtischstühlen der Firma Wilkahn und Arbeitsplatzleuchten der Firma Tobias Grau ausgestattet.

Diese inhabergeführten Firmen sind alle in Deutschland ansässig, beschäftigen hier ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und produzieren auch hier. Das war ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der Möbel für uns.

Alle Büros und
Besprechungsräume
verfügen über bodentiefe,
große Fensterflächen





Auf jeder Etage zu finden: Schallgedämpfte Rückzugsecken zum Arbeiten, Besprechen oder Ausruhen



Blick von der Dachterrasse in den Konferenzraum "Poppenbüttel"



Historisch betrachtet: Unsere Wohnanlage Rübenkamp

Blick auf den Balkon
und Hauseingang
am Rübenkamp 272,
vermutlich im Jahr 1958

Generationengerecht Wohnen im Quartier Rübenkamp

Im Februar 2024 haben wir im Quartier Rübenkamp unser neues Bürogebäude bezogen. Nun arbeiten wir inmitten unseres größten zusammenhängenden Wohnungsbestands, den wir seit mehr als 15 Jahren kontinuierlich umgestalten. Rund 2.000 Mitglieder und ihre Familien sind hier zu Hause. Das ruhige Wohnviertel bietet neben vielen Grünflächen eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie gastronomische und pflegerische Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Die ersten Wohnanlagen im Norden Hamburgs

Geografisch ist Ohlsdorf ins Zentrum unserer genossenschaftlichen Aktivitäten gerückt. Zahlreiche Wohnanlagen gruppieren sich um unseren hiesigen Standort. Das war längst nicht immer so. Die Geschichte des Quartiers Rübenkamp geht auf die frühen 1950er Jahre zurück. Damals verfügten wir – abgesehen von den Außenrandsiedlungen Poppenbüttel und Langhorn – über keine Wohnanlagen im nördlichen Hamburg. In Anbetracht der grassierenden Wohnungsnot nach Kriegsende war jedoch schnelles Handeln geboten. Nachdem wir den Wiederaufbau unserer eigenen Trümmergrundstücke, die sich zumeist in Hafennähe befanden, weitgehend abgeschlossen hatten, bemühten wir uns verstärkt um den Bau neuer Wohnungen. Die Währungsreform von 1948 und das Erste Wohnungsbaugesetz von 1950 schufen hierfür die notwendigen Voraussetzungen. Und in Ohlsdorf waren Flächen verfügbar, die Neubauten im großen Stil und rekordverdächtigem Tempo ermöglichten:

Zahlreiche Häuser eines ersten Bauabschnitts, geplant mit 314 kleinen Wohnungen sowie verschiedenen Läden, konnten unsere Mitglieder bereits im Sommer 1952 beziehen. Einige Monate später stellten wir einen zweiten Abschnitt mit 288 zusätzlichen Wohnungen fertig. In der zweiten Jahreshälfte 1953 begannen wir mit den Arbeiten an einem dritten Bauabschnitt. Mit einer Fläche von durchschnittlich rund 50 Quadratmetern und eigenen Badezimmern waren die 109 Wohnungen dieses Vorhabens bereits deutlich geräumiger konzipiert als die benachbarten Bauten.

Wegen Finanzierungsfragen stockte der Fortgang des Projekts in der Folgezeit. Die Bereitstellung öffentlicher Mittel blieb lange ungesichert. Außerdem erwies sich das städtische Grundstück, auf dem der vierte Abschnitt entstehen sollte, in der Relation als überaus hochpreisig. Hinzu kamen Kosten für die Erschließung des Geländes und die Umsetzung und Entschädigung derjenigen, die sich hier in



Blick auf unsere Wohnanlage im Carpsenweg 22-26 mit Waschhaus, vermutlich im Jahr 1958

Behelfsheimen niedergelassen hatten. Erst in der zweiten Hälfte 1957 begannen wir mit dem Bau von 162 zusätzlichen Wohnungen des vierten Abschnitts. Beim Erstbezug Mitte 1958 verfügten diese über Einbauküchen, Loggien oder Balkone, gekachelte Einbaubäder und teils vom Bad getrennte WCs. Mittels Ölheizung wurden sie zentral mit Wärme versorgt. Ab Ende 1958 stand außerdem ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Das Projekt schlossen wir vorläufig mit einem fünften, deutlich kleineren Bauabschnitt ab. 1961 entstanden hier 25 Wohnungen, eine Ladengruppe und eine Tiefgarage.



Ehemaliger Kinoeingang "Die Blende" im Jahr 1954



Blick auf die heutige Wohnanlage in der Fuhlsbüttler Straße

Erste Modernisierungsmaßnahmen setzten wir in den späten 1960er Jahren um. In den älteren Bauabschnitten erneuerten wir einzelne Fassadenverblendungen, obendrein erhielten 654 ofenbeheizte Wohnungen eine Zentralheizung. Weitere Maßnahmen folgten zwischen 1979 und 1984. Die Häuser statteten wir mit einer zeitgemäßen Heizungsanlage, Wärme- und Lärmdämmungen sowie Isolierglasfenstern und rundum erneuerten Dächern aus.

Um die Jahrhundertwende eröffnete sich die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen: Als eine größere Gewerbefläche nicht mehr vermietet werden konnte, entstanden in der Wohnanlage Böckelweg mit der Hausnummer 21 zusätzliche Wohnungen, die wir im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme unmittelbar an den bestehenden Bestand angebunden haben.

Neue Wohnungen an der Stelle eines alten Kinos

In jener Zeit diskutierten wir städtebauliche Entwicklungsmodelle für die Erneuerung und Umgestaltung der gesamten Anlage Rübenkamp. Die Altbauten zeigten inzwischen deutliche Mängel, die auf schlechte Bausubstanz und -konstruktion zurückgingen. Ausstattung und Wohnungsgrundrisse waren nicht mehr zeitgemäß, die jährliche Fluktuation der Bewohnerinnen und Bewohner nahm zu und die Leerstandquote stieg. Der Startschuss fiel 2006/2007, als wir nach dem Abriss des Gebäudes der ehemaligen „Blende“ – ein altes Kino, das zwischenzeitlich zu Bürozzwecken genutzt wurde – 17 neue Wohnungen im Hinterhof der Fuhlsbüttler Straße 545 erstellten, die Mitte 2008 bezogen wurden.

Behutsam, generationen- und lebensgerecht – Weiterentwicklung unseres Quartiers

In einem der ehrgeizigsten Projekte ihrer Geschichte begannen wir in den Folgejahren damit, das Quartier zwischen Rübenkamp und Fuhsbüttler Straße mit einer Gesamtgröße von über 45.000 Quadratmetern behutsam umzugestalten. Seither reißen wir den Altbestand Stück für Stück ab und ersetzen diese durch energieeffiziente, barrierearme Neubauten: Seit 2010 werden im Abstand von etwa zwei Jahren neue Bauabschnitte bezugsfertig. Inzwischen sind hier die Wohnanlagen Buekweg I bis Buekweg VI mit jeweils 30 bis 81 Wohnungen entstanden. Darin finden verschiedene innovative Wohnformen ihren Platz. Zum Beispiel eine ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Personen mit demenzieller Erkrankung.

Seit 2014 begleiten wir die Neubautätigkeit mit unserer damals neuen Form der Quartiersentwicklung für eine starke Gemeinschaft vor Ort. Mit zahlreichen Angeboten und Kooperationen bauen wir eine dienstleistungsorientierte und nachbarschaftliche Versorgungsstruktur auf. Wir bemühen uns, in den



Modern, grün und für alle Generationen – Blick auf einen unserer Neubauten im Quartier Rübenkamp

Wohnungen und dem nächstliegenden Wohnumfeld in möglichst jeder Lebensphase ein lebensgerechtes, attraktives Umfeld zu schaffen. Davon profitieren alle unsere hiesigen Mitglieder und deren Angehörige, gleichgültig, ob sie in einem der modernen Neubauten oder in den umgerüsteten Altbauten leben.

Sie wollen noch mehr Wohnanlagenportraits lesen?

Abonnieren Sie jetzt unseren Newsletter. Wir informieren Sie über Aktuelles aus unserer Genossenschaft und stellen monatlich eine andere Wohnanlage vor.

Schiffszimmerer
Newsletter

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

Bericht des Vorstands

über das Geschäftsjahr 2023

Wirtschaft und Wohnungsmarkt in Hamburg und deutschlandweit

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin sehr schwierig. Hohe Anforderungen an die Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch bis 2040, sowie 400.000 angestrebte Neubaufertigungen pro Jahr und damit verbundene hohe Umsetzungskosten, belasten das Investitionsklima ebenso wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hinzu kommen die unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektiven der Zinsentwicklung. Doch angesichts steigender Bevölkerungszahlen bleibt der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen weiterhin hoch.

Bevölkerungsstruktur

Stand September 2023 haben in Deutschland 84,6 Millionen Menschen gelebt. Ende September 2022 waren es noch knapp 84,3 Millionen. Treibende Kraft ist nach wie vor die Zuwanderung von Menschen aus wirtschaftlich schwachen oder kriegsgebeutelten Regionen - wie Syrien, Afghanistan oder der Ukraine. Ohne Zuwanderung wäre die Bevölkerungszahl seit 1972 rückläufig.

Ende des Jahres 2022 lebten in Hamburg 1.945.532 Menschen. Das sind 91.597 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Auch die Einwohnerzahl pro Quadratmeter ist auf 2.577 gestiegen. Seit 1995 sind das 315 Menschen mehr. Doch im Vergleich zu anderen Großstädten ist dies noch eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte. Mit 814.600 Bürgerinnen und Bürgern stellen die in Hamburg Geborenen mit 42 Prozent den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Die Bevölkerungszunahme resultiert jedoch nicht daraus, dass mehr Menschen geboren werden als sterben. Im Jahr 2022 kamen nur 19.054 kleine Hamburgerinnen und Hamburger zur Welt und 19.877 Menschen starben im selben Jahr. Es kommen immer noch mehr nach Hamburg als wegziehen: 209.387 Menschen haben die Hansestadt zu ihrer neuen Heimat gemacht und nur 134.321 Menschen haben sich eine neue Heimat gesucht.

Das seit Jahren zu beobachtende Bevölkerungswachstum in Hamburg wird sich voraussichtlich auch in den nächsten 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Millionen ansteigen. Das sind rund 83.500 Hamburgerinnen und Hamburger mehr als im Jahr 2022. 2030 wird den Berechnungen zufolge erstmals die Zwei-Millionen-Grenze überschritten.

Das prognostizierte weitere Bevölkerungswachstum basiert auf den weiterhin erwarteten Wanderungsgewinnen (Differenz aus Zu- und Fortzügen). Diese werden bis zum Jahr 2040 auf insgesamt rund 85.100 Personen geschätzt.

In Hamburg wurden im vergangenen Jahr 6.300 Personen eingebürgert. Das sind 1.050 oder 20 Prozent mehr als im Vorjahr. Rund ein Viertel aller eingebürgerten Menschen in Hamburg sind Syrerinnen und Syrer (24,4 Prozent). Es folgten Menschen aus Afghanistan (750 Personen), der Türkei (515 Personen), Iran (470 Personen) und Polen (250 Personen). An sechster Stelle lagen die Ukrainerinnen und Ukrainer mit 225 Einbürgerungen.

Trotz Zuwanderung wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter abnehmen. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Millionen Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Hamburg ist mit 42 Jahren etwas geringer als das auf Bundesebene mit 44,6 Jahren.

Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die älter als 50 Jahre sind, liegt bei 37,7 Prozent, der Anteil der 18- bis 29-Jährigen bei 15,7 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird nach Prognosen des Statistischen Amtes bis 2040 auf 135.000 Personen ansteigen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag im Jahr 2022 bei 2,3 Personen. Ein- und Zweipersonenhaushalte machen bundesweit zusammen einen Anteil

von knapp 75 Prozent aus. In Hamburg gab es im vergangenen Jahr rund 1.060.000 Haushalte. Davon waren knapp 54,5 Prozent Einpersonenhaushalte. In 18 Prozent der 1.060.000 Haushalte lebten Kinder. 25,7 Prozent aller Haushalte mit Kindern sind Allein-erziehenden-Haushalte.

Auf jeden Einwohner entfiel eine durchschnittliche Wohnfläche von 38,9 Quadratmetern. Das sind erstmals 1,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Da waren es noch 39,4 Quadratmeter.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2022 gab es in Hamburg 992.608 Wohnungen in 259.043 Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche blieb mit 76,3 Quadratmetern pro Wohnung im Vergleich zum Vorjahr konstant.

Insgesamt werden rund 75 Prozent der Hamburger Wohnungen von Mieterinnen und Mietern bewohnt. Mit knapp 25 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 42,1 Prozent, wobei Deutschland wiederum das Schlusslicht unter den EU-Ländern bildet.

Der Anteil der Sozialwohnungen lag Ende des Jahres 2022 bei 78.191 Wohnungen. Das entspricht 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 22.058 Wohnungen und damit 28,2 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen. Im Zeitraum von 2011 bis einschließlich 2023 wurden über 28.200 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

In den 2000er Jahren wurden in Hamburg zu wenige Wohnungen gebaut. Zwischen 2002 und 2010 wurden durchschnittlich nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig sind immer mehr Menschen in die Stadt gezogen. Die Gründe für den anhaltend hohen Neubaubedarf sind vielfältig:

Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, Kriege und Naturkatastrophen in der Welt, die steigende Zahl von Single-Haushalten.

Im Jahr 2022 sind in Hamburg 9.234 neue Wohnungen fertiggestellt worden. Das sind 1.398 Wohnungen bzw. 17,8 Prozent mehr als im Jahr 2021. Insgesamt entstanden dadurch 770.100 Quadratmeter neue Wohnfläche, 178.181 Quadratmeter mehr als im Vorjahr – ein Plus von 30,1 Prozent. 8.672 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 562 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen.

Die Hamburger Wohnungsbau- genossenschaften

Die gut 30 Hamburger Mitgliedsunternehmen des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. bieten in der Hansestadt rund 135.000 Wohnungen – das sind rund 20 Prozent aller Mietwohnungen in Hamburg – zu bezahlbaren Nutzungsgebühren an. Sie geben 233.000 Mitgliedern und ihren Familien ein sicheres Zuhause. Gut ein Viertel aller Genossenschaftswohnungen sind öffentlich gefördert.

Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften haben im Jahr 2022 815 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2021 waren es noch 1025 Wohnungen gewesen. Hintergrund dieser Entwicklung sind die massiv gestiegenen Baupreise, der Anstieg der Zinsen und die große Verunsicherung infolge der unklaren Situation bei der Vergabe von staatlichen Fördermitteln.

Auch der seit Jahren zunehmende Mangel an Baugrundstücken spiegelt sich in diesem Rückgang der Fertigstellungszahlen. Die Entscheidung des Hamburger Senats, Baugrundstücke künftig überwiegend im Erbbaurecht zu vergeben, erschwert die Situation zusätzlich.

Mietenentwicklung

Seit dem Jahr 1976 lässt die Stadt Hamburg alle zwei Jahre für rund 570.000 Wohnungen die Mieten erheben und errechnet daraus die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete. An dieser müssen sich die Vermieterinnen und Vermieter orientieren, wenn sie die Miete erhöhen. Seit April 2021 bis zum April 2023 ist laut neuem Mietenspiegel die durchschnittliche Nettokaltmiete im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand um 54 Cent auf 9,83 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Das entspricht im Durchschnitt 5,8 Prozent – das ist etwas weniger als in den Jahren 2019 bis 2021, da betrug die Steigerung 7,3 Prozent. Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2021 bis April 2023 deutlich unter dem Niveau der Vorerhebung.

Laut dem Statistikportal „Statista“ lagen die Angebotsmieten im 4. Quartal 2023 für Wohnungen in Hamburg bei etwa 12,09 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Die durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungsmiete für frei finanzierte Wohnungen der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. lag im Vergleich im Jahr 2022 bei 7,75 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Bündnis für das Wohnen

Zentrales Ziel des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg ist es, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen und den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Jährlich sollen 10.000 neue Wohnungen genehmigt werden.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg seit 2011 bundesweit neue Maßstäbe im Wohnungsneubau: Die Vereinbarung zwischen dem Senat, den Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine enthält konkrete Maßnahmen und Ziele für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Seitdem konnte die Neubautätigkeit in Hamburg deutlich gesteigert werden.

Auch unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen setzt das Bündnis seine Arbeit fort und hält den Bedarf von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr weiterhin für gegeben – auch wenn er derzeit nicht durch reale Wohnungsbauprojekte gedeckt werden kann und dieses Ziel aus heutiger Sicht auch in Zukunft nicht erreicht werden wird.

Im Jahr 2023 wurden nach aktuellem Stand (bis November) bundesweit 238.500 Wohnungen genehmigt. Im Vergleich dazu waren es im Vorjahr 321.757 Wohnungen. In Hamburg wurde 2023 der Bau von 5.404 neuen Wohnungen genehmigt, das sind 3.795 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Das Ziel des Bündnisses für das Wohnen von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr wurde damit nur zu 54 Prozent erreicht.

Dennoch zahlen sich die Anstrengungen von Senat und Wohnungswirtschaft aus: In den Jahren 2011 bis einschließlich 2023 wurden von den Bezirken Genehmigungen für 132.222 Wohnungen erteilt. Davon wurden bis Dezember 2022 rund 94.000 Wohnungen fertiggestellt. Darüber hinaus wurden bis 2023 Förderzusagen für mehr als 35.200 neue geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung erteilt und mehr als 28.200 dieser Wohnungen fertiggestellt.

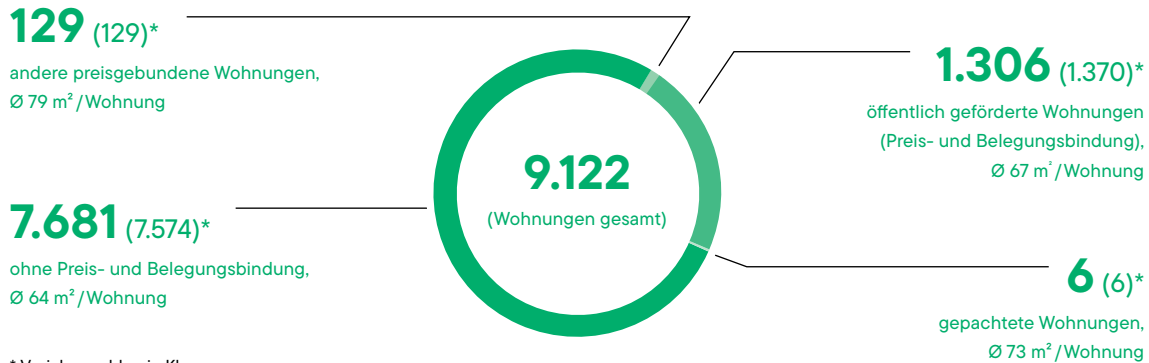
CO₂-Emissionen Verursacherbilanz

Die CO₂-Emissionen der Hamburgerinnen und Hamburger pro Kopf und Jahr in der Verursacherbilanz sind von 1990 bis 2020 von 12,5 Tonnen auf 7,3 Tonnen gesunken. Gegenüber 1990 entspricht dies einem Rückgang um 41,8 Prozent. Auf Basis der aktuellen Datengrundlage können noch keine abschließenden Aussagen zur Erreichung der Klimaziele bis 2030 getroffen werden. Absolut gesehen steht jedoch vor allem der Gebäudesektor vor großen Herausforderungen. Diese Einschätzung ist analog zu den Einschätzungen auf Bundesebene, da dieser Bereich neben dem Verkehr zuletzt die Klimaziele des Bundes verfehlt hat.

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

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

Unser Wohnungsbestand nach Förderung und Belegungsbindung per 01.01.2024



Unser Wohnungsbestand gemäß der SGB II-Richtlinien (angemessene Unterkunft bei „Bürgergeld“) per 01.01.2024



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

Unsere Mitglieder

Starker Zusammenhalt in den Quartieren

Unsere Genossenschaft hat 14.915 Mitglieder. 9.104 davon wohnen bei uns. Mit dem Eintritt in unsere Genossenschaft erhalten alle unsere Mitglieder das Recht zur Mitwirkung - sei es als Engagierte im eigenen Quartier oder als Mitgliedervertreter in der Vertreterversammlung. Das genossenschaftliche Prinzip basiert auf dem Gemeinsinn. Deshalb rufen wir alle Mitglieder auf, sich in ihrer Nachbarschaft oder auch im Quartier zu engagieren, sich gegenseitig zu unterstützen und an der Weiterentwicklung unserer Genossenschaft zu beteiligen.

Unter allen wohnenden Mitgliedern führten wir im Jahr 2023 in vier Etappen eine große Zufriedenheitsbefragung durch. Die Vielzahl an Ergebnissen konnten wir so schrittweise analysieren und in kleinen Arbeitsgruppen Verbesserungsmaßnahmen entwickeln. Rund 300 Maßnahmen haben wir bis Ende des Jahres 2023 entwickelt und zum großen Teil bereits umgesetzt. Zum Beispiel haben unsere Hausverwalter eine Begehung aller Treppenhäuser durchgeführt, deren Beleuchtung überprüft und bei Bedarf angepasst. Unsere Genossenschaft hat für solche Maßnahmen, die innerhalb von kurzer Zeit durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst ausgeführt werden können und zu einer sofortigen Verbesserung der jeweiligen Situation führen, ein Sonder-Budget zur Verfügung gestellt.

Insgesamt haben wir 8.815 Fragebögen verschickt und 3.418 Antworten erhalten. Das entspricht einer hohen Rücklaufquote von 40,4 Prozent. Für so viel Engagement und Einsatz sind wir sehr dankbar. Besonders freut uns, dass rund 94 Prozent unserer Mitglieder ein gutes oder sehr gutes Verhältnis zu ihren Nachbarinnen und Nachbarn haben. Das zeigt uns, dass das solidarische Miteinander ein großer Teil unserer Gemeinschaft ist.

Neujahrsempfang

Für uns als Selbsthilfeorganisation sind die gegenseitige Unterstützung der Mitglieder und Bewohnerinnen und Bewohner besonders wertvoll. Eng verbundene Nachbarschaften sind dafür die wichtigsten Eckpfeiler. Deshalb unterstützen wir Initiativen unserer Mitglieder, die das Miteinander in den Wohnanlagen und Quartieren fördern und festigen.

Den aktiven Engagierten gilt unser ganz besonderer Dank. Anfang des Jahres 2023 luden wir alle ehrenamtlich tätigen Mitglieder zu einem Neujahrsempfang an Bord des Museumsschiffs „Rickmer Rickmers“ im Hamburger Hafen ein. Die Veranstaltung war ein voller Erfolg: Viele Mitglieder kamen, wir führten interessante Gespräche, neue Kontakte wurden geknüpft. Gemeinsam diskutierten wir Ideen für Nachbarschaftsprojekte.



Bei den AktivBo Kundenkristallen haben wir zwei Preise gewonnen: BestesImage2023 und den AktivBo Sonderpreis 2024 für den herausragenden Einsatz unserer Mitarbeitenden

Vor und hinter der Kamera im Einsatz

Ob im Sommer, Herbst oder Winter: Unsere Mitglieder haben wieder viele Veranstaltungen und Sportangebote für die Nachbarschaft auf die Beine gestellt.

Besonders bunt ging es in den Sommermonaten zu. In vielen Wohnanlagen gab es Sommerfeste mit selbstgebackenem Kuchen, Flohmärkten und Aktionen für Groß und Klein. Ein großes Fest feierten wir in unserer Wohnanlage im Rübenkamp am Böckelweg / Carpserweg. Noch bis voraussichtlich zum Jahr 2028 gestalten wir dieses Quartier neu. Im Rhythmus von etwa zwei Jahren trennen wir uns von einem Teil der Altbauten aus den 1950er Jahren und errichten an gleicher Stelle moderne Neubauwohnungen. Im Jahr 2019 haben wir den fünften Bauabschnitt fertiggestellt. Kurz darauf brach die Corona-Pandemie aus, weshalb wir das für den Sommer geplante Einweihungsfest verschieben mussten. Im vergangenen Jahr holten wir dies nach: Mitglieder und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft packten mit an und sorgten für gute Stimmung.



Viele ehrenamtlich Engagierte haben auch in 2023 wieder viele bunte Sommerfeste ermöglicht

Eine Reise in die Vergangenheit der Schiffszimmerer-Genossenschaft bot die Historiker-Genossenschaft im Hamburger Stadtteil Winterhude. Im Rahmen des Hamburger Architektursommers luden wir interessierte Mitglieder zu Führungen durch den Otto-Stolten-Hof ein.



In Winterhude gibt es seit 2022 eine eigene Nachbarschaftswerkstatt, die im vergangenen Jahr wieder zu einigen Workshops eingeladen hat

Beim Tag der offenen Werkstatt lernten Tüftlerinnen und Bastler die Nachbarschaftswerkstatt kennen. Im Jahr 2020 hatten dort acht engagierte Bewohnerinnen und Bewohner unserer denkmalgeschützten Wohnanlage die Idee, eine Gemeinschaftswerkstatt aufzubauen. Zwei Jahre später folgte die Eröffnung. Seitdem wird hier gesägt und geschliffen, Anwohner leihen sich Werkzeug aus oder geben ihr Wissen in Workshops an andere Mitglieder weiter. Wir finden die Idee so gut, dass wir dieses Projekt beim Aufbau finanziell unterstützt haben. Rund 2.000 Euro haben wir als Startkapital dazu gegeben. Ehemalige Aktenschränke unserer Genossenschaft dienen als Stauraum für die neuen Werkzeuge.

Die letzten Sonnenstrahlen des Jahres haben wir bei einem Fotoshooting für eine neue Schiffszimmerer-Website eingefangen, die wir im Laufe des Jahres 2024 launchen. Weil unsere Mitglieder das Herz unserer Genossenschaft sind, möchten wir sie gerne



Für unser Mitgliederfotoshooting waren wir unter anderem auf der Dachterrasse des Gemeinschaftsraums in der HafenCity unterwegs

auf unserer Website zeigen. Zwischen September und Oktober 2023 waren wir in verschiedenen Quartieren unterwegs und fotografierten unsere Mitglieder vor den Wohnanlagen, beim Kaffeetrinken oder beim Spielen mit den Kindern.

Kleiner Zauber für die Jüngsten

Doch damit nicht genug – zumindest für die Jüngsten unter unseren Mitgliedern: Erneut fuhren wir im vergangenen Jahr mit 30 Kindern unserer Mitglieder während der Hamburger Sommerferien ins Zeltlager Adlerhorst nach Plön. Das Piraten-Motto passte perfekt in die verregnete Zeltlagerwoche. Bei Wind und Wetter retteten alle Kinder ihre Boote vor dem Sinken und machten sich durch Matsch und Pfützen auf die Suche nach ihrem Schatz.



Katharina Reschke bei uns im Gemeinschaftshaus

Bereits zum achten Mal sponserten die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften das Vorlesevergnügen. In unserem Gemeinschaftshaus in Ohlsdorf erhielt eine Schulklasse spannende Einblicke in die Arbeit der Roman- und Drehbuchautorin Katharina Reschke.

Im Herbst organisierten viele Engagierte Laternenumzüge und Gruselkabinette zu Halloween. Und zum Jahresabschluss gab es wieder das Weihnachtsmärchen exklusiv für unsere Mitglieder im Ernst-Deutsch-Theater. Diesmal spielte das Ensemble „Der gestiefelte Kater“.

Unterstützung in der Nachbarschaft

Manchmal gibt es Lebenssituationen, in denen auch Nachbarinnen und Nachbarn, Familie oder Freunde nicht weiterhelfen können. In diesen Fällen stehen unseren Mitgliedern kompetente Sozialberatungsstellen zur Seite. Am besten können wir unterstützen, wenn wir in den Quartieren vor Ort sind. Deshalb haben wir bereits an vier Standorten eine Quartiersentwicklung in unsere Wohnanlagen integriert. Sie ist ein wichtiger Anker für unsere Mitglieder, aber auch für uns. Denn durch das Engagement unserer Quartiersentwicklerinnen und Quartiersentwickler erhalten wir wichtige Hinweise auf die Bedürfnisse unserer Mitglieder jeden Alters und auf das Wohnen der Zukunft.

Im Stelling Spanskamp setzen wir in Kooperation mit der Diakonie Hamburg auf die Unterstützung von Caroline Bolte. Sie berät unsere Mitglieder vor Ort, initiiert Veranstaltungen und Projekte. Mit dem Spanskamp-Newsletter informiert sie regelmäßig über Neuigkeiten aus dem Quartier. Als Genossenschaft verfolgen wir das klare Ziel, Wohnquartiere generationengerecht weiterzuentwickeln. Gemeinsam mit der Martha-Stiftung haben wir deshalb in unserem Quartier Stellingen einen inklusiven Ansatz für generationengerechtes Wohnen und Leben umgesetzt. Diese Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege stellte unser Vorstand Thomas Speeth im vergangenen Jahr der Landesbischöfin Kristina Kühnbaum-Schmidt vor.



Unser Vorstand Thomas Speeth mit Pastorin Kristina Kühnbaum-Schmidt bei ihrem Rundgang durch unsere Wohnanlage im Quartier Spanskamp

In Sasel sind die Quartiersentwicklerinnen Frauke Laufer und Kristina Arischeh vom Sozialkontor tätig. Sie bieten unseren Mitgliedern kompetente Beratung, begleiten Veranstaltungen und schaffen neue Angebote. So ging es im Rahmen der Aktion Hamburg räumt auf gemeinsam nach draußen. Viele helfende Hände befreien die Straßen rund um den Saselberg von Müll.

Unser Quartiersentwickler Peter Hölzerkopf betreut die Wohnanlage Langenhorn. Dort hat er im vergangenen Jahr einer Rentnerin und einer jungen Familie neue Lebensfreude geschenkt. Als ehrenamtliche Oma und ehemalige Erzieherin übernimmt die Rentnerin an manchen Tagen die Kinderbetreuung und entlastet so die junge Familie. Sie selbst schöpft

Kraft aus der Energie der Kleinen. Seit letztem Jahr ist Herr Hölzerkopf auch Ansprechpartner für unsere Mitglieder im Quartier Rübenkamp, wo es im vergangenen Jahr sportlich zugeht. Im Rahmen des Hamburger Active City Day boten engagierte Mitglieder an zwei Tagen vormittags und abends kostenlose Yogakurse für alle Generationen an. Mit Atem- und Entspannungsübungen sowie kraftvollem Vinyasa-Yoga tankten die Teilnehmenden im Gemeinschaftshaus Ohlsdorf neue Energie.



Ob für Yogakurse, private Veranstaltungen oder Kinderbacken – in vielen unserer Quartiere können unsere Mitglieder Gemeinschaftsräume für nachbarschaftliche Aktivitäten nutzen

Das gilt auch für die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Wohnanlage in der Dehnhaide. Ein kleiner, gemütlicher Ladenraum ist nach einer Renovierung zu neuem Leben erwacht – geweckt von engagierten Menschen aus dem Stadtteil. Bei einem regelmäßigen Jour fixe an jedem ersten Donnerstag im Monat schmieden sie neue Pläne. Mitmachen kann jeder und jede – egal welchen Alters.

Solche Erfolge zeigen uns, wie wichtig die Arbeit der Quartiersentwicklung und die zur Verfügungstellung von Quartiersräumen ist. Aus den gemachten Erfahrungen haben wir erkannt, dass Quartiersräume wichtige Ankerpunkte in unseren Wohnanlagen sind, von denen vielfältige Aktivitäten ausgehen. Deshalb wollen wir beides langfristig in unseren Quartieren verankern, weitere Quartiersräume errichten und präventive Maßnahmen stärker in den Fokus rücken.

Mitgliederentwicklung 2023	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2023	14.901	303.846
Zugänge 2023		
a) durch Aufnahme	269	4.040
b) durch Übertragung	85	1.706
c) durch weitere Anteile	0	2.866
	354	8.612
Abgänge 2023		
a) durch Kündigung	97	1.398
b) durch Übertragung (davon verstorben 27)	89	1.706
c) durch Ausschluss	3	38
d) durch Tod im Geschäftsjahr	118	2.209
e) durch Tod in früheren Jahren	33	516
f) durch Kündigung einzelner Anteile	0	952
	340	6.819
Veränderungen	14	- 1.793
Stand am 01.01.2024	14.915	305.639

Geschäftsguthabenentwicklung 2023		
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2023		45.570.232,06 €
Abgang früherer Jahre	77.698,61 €	
Abgang durch Übertragung	256.514,08 €	
Weitere Abgänge durch Kündigung, Tod etc.	714.584,13 €	
Abgang per 31.12.2023		- 1.048.796,82 €
Zugang 2023		1.317.512,77 €
Stand des Geschäftsguthabens am 01.01.2024		45.838.948,01 €

Unsere Vertreterinnen und Vertreter

Demokratisches Mitspracherecht

Den Gemeinschaftssinn leben auch unsere 189 Vertreterinnen und Vertreter sowie 39 Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter. Sie übernehmen eine wichtige Rolle: Mit ihrer Stimme treffen sie gesetzlich vorgeschriebene Beschlüsse, sie entscheiden über den Jahresabschluss des zurückliegenden Geschäftsjahrs, die Gewinnverwendung und wählen die Mitglieder für den Aufsichtsrat. Viele von ihnen sind zudem freiwillig in ihrer Nachbarschaft engagiert.

Mitwirkung und Mitbestimmung

Jedes volljährige und geschäftsfähige Mitglied kann Vertreterin oder Vertreter werden. Alle fünf Jahre wird die Vertreterversammlung unserer Genossenschaft gewählt. Die nächste Vertreterwahl findet im Jahr 2025 statt. Auf fünfzig Mitglieder in einem Wahlbezirk kommen ein Vertreter und ein Ersatzvertreter. Letztere übernehmen, sollte ein gewählter Vertreter sein Amt niederlegen oder nicht mehr ausführen können oder den Wahlbezirk durch Umzug verlassen.

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

Die Vertreterversammlung ist neben Vorstand und Aufsichtsrat eines von drei Organen einer jeden Wohnungsbaugenossenschaft.

Eine neue Satzung

Jedes Mitglied kann unsere Gemeinschaft mitgestalten. Welche Rechte und Pflichten Mitglieder haben, wie die Genossenschaft aufgebaut ist und wie die Zusammenarbeit von Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung funktioniert, regelt die Satzung.

Durch die Erfahrungen in der Corona-Pandemie sind neue Arbeitsmethoden entstanden. Deshalb, und aufgrund von Änderungen im Genossenschaftsgesetz, hat der GdW Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Abstimmung mit den Justitiaren aller Regionalverbände im Jahr 2022 die Mustersatzung aktualisiert. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Satzung unserer Genossenschaft anschließend überarbeitet, den Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertretern und Ersatzvertreterinnen im Vorfeld der Vertreterversammlung im Detail vorgestellt und mit ihnen über Änderungsvorschläge intensiv beraten. Einzelne Anregungen haben Vorstand und Aufsichtsrat anschließend in die Satzungsänderung aufgenommen.



Ergebnisse der Vertretersammlung

Am 15. Juni 2023 fand die ordentliche Vertreterversammlung statt. Insgesamt nahmen 110 Vertreterinnen und Vertreter an der Veranstaltung im Grand Elysée Hotel teil. Die Vertreterversammlung war somit beschlussfähig.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer stimmten an diesem Abend für die Satzungsänderung. Moderne Arbeitsabläufe und digitale Kommunikation sind seit der Eintragung ins Genossenschaftsregister im Oktober 2023 satzungsrechtlich möglich. Unsere neue Satzung ist über unsere Website jederzeit abrufbar.

Darüber hinaus stimmte die Vertreterversammlung dem Jahresabschluss über das Geschäftsjahr 2022 zu, stimmte für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von vier Prozent und beschloss eine künftige monatliche Vergütung des Aufsichtsrates sowie die Erhöhung des Mitglieder-Beitrittsgeldes auf 50 Euro.

Weiterbildung und Aktivitäten

Im vergangenen Jahr luden wir unsere Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter zu einer gemeinsamen Rundfahrt durch Hamburg ein. Auf einer Fahrt in den Hamburger Osten besichtigten wir die Wohnanlagen in Allermöhe, Bergedorf-West und Lohbrügge.

Im Rahmen unseres Fortbildungsprogramms haben wir unsere Vertreterinnen und Vertreter zu verschiedenen Themen geschult. Unter anderem luden wir eine Mitarbeiterin der Stadtreinigung Hamburg ein, um über die richtige Mülltrennung im Quartier zu

sprechen, eine Mitarbeiterin des Landeskriminalamtes Hamburg informierte über die Gefahren von Trickbetrügern am Telefon. Außerdem gab es Informationen zur Pflegehilfe durch Mitarbeiter des Pflegestützpunktes Hamburg-Nord.

Alle Einladungen und aktuelle Informationen haben unsere Vertreterinnen und Vertreter über die interne Vertreterplattform auf unserer Website erhalten. Dort können sie wichtige Unterlagen jederzeit einsehen, Vorlagen für Einladungsschreiben herunterladen. Das spart Druckkosten, schont die Umwelt und ermöglicht einen permanenten Zugang zu den wichtigsten Informationen.

Unser Vorstand und Aufsichtsrat

Unser Vorstand und Aufsichtsrat

Die Interessen und das Wohl aller Mitglieder und der Genossenschaft als Ganzes liegen unserem Vorstand und Aufsichtsrat am Herzen. Gemeinsam tragen sie Verantwortung für mehr als 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, 9.104 Wohnungen und 14.915 Mitglieder.

Wirtschaftlich solide Entwicklung

Sie haben den Erfolg des Unternehmens fest im Blick und sind verantwortlich für die solide und nachhaltige Weiterentwicklung der Schiffszimmerer-Genossenschaft: Im Jahr 2023 konnten wir unsere Bilanzsumme auf 499 Millionen Euro erhöhen. Auch die erneut gestiegene Eigenkapitalquote von nunmehr 29,5 Prozent zeugt von einer gesunden wirtschaftlichen Entwicklung unseres Unternehmens. Damit das so bleibt, haben wir im vergangenen Jahr knapp 12 Millionen Euro in Neubauprojekte investiert und rund 25 Millionen Euro für die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes ausgegeben. Gerade im Hinblick auf die Erreichung der Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045 müssen und wollen wir weiter in die energetische Modernisierung und Instandhaltung investieren.



Auf dem richtigen Weg

Jeden Tag arbeiten wir gemeinsam an Klimaschutzlösungen für unsere Genossenschaft. Seit mehr als 20 Jahren leisten wir kontinuierlich unseren Beitrag – zum Beispiel durch energetische Modernisierungen mit Fassadendämmung, den Einbau neuer Fenster oder die Umstellung von Heizungsanlagen auf einen anderen Energieträger. Wo immer möglich, stellen wir von Gas auf Fernwärme um. Im Jahr 2023 haben wir knapp fünf Millionen Euro in entsprechende Maßnahmen investiert.

Teil unserer Klimastrategie ist auch die Erstellung und Fortschreibung einer jährlichen CO₂-Ist-Bilanz. Damit erhalten wir einen Überblick über die CO₂-Emissionen unseres gesamten Gebäudebestands. Im vergangenen Jahr haben wir unsere CO₂-Ist-Bilanz für die Jahre 2021 und 2022 erstellt. In den Jahren davor bezog sich unsere CO₂-Bilanz auf die Heizenergie. Seit dem Jahr 2021 betrachten wir den gesamten Energiehaushalt, also auch den Verbrauch für die Warmwasserversorgung und den Allgemiestrom, der zum Beispiel für die Außenbeleuchtung, Aufzüge oder die Haustechnik verwendet wird. So können wir noch gezieltere Klimaschutzmaßnahmen ergreifen.

Als ein Ergebnis unserer Bilanz wissen wir nun, dass wir allein durch die Baumaßnahmen in unseren Quartieren Langenhorn und Lokstedt innerhalb eines Jahres rund 2.000 MWh Energie eingespart haben und unseren CO₂-Fußabdruck um 880 Tonnen reduzieren konnten. Bezogen auf unseren gesamten Gebäudebestand ist das ein kleiner Schritt. Aber der Erfolg zeigt uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Erste überschlägige Berechnungen zeigen, dass wir bis 2045 bauliche Investitionen von über 200 Millionen Euro benötigen. Das sind enorme Kosten, die unsere Genossenschaft in den nächsten Jahren stark belasten werden. Die Finanzierung der Klimaschutzmaßnahmen wird große Auswirkungen auf die Entwicklung des Eigenkapitals unserer Genossenschaft und damit auf alle Mitglieder haben.

Um Synergien in der Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen zu schaffen, sind wir im Jahr 2022 der Initiative Wohnen.2050 e.V. beigetreten. Die Initiative wurde im Jahr 2020 gegründet und ist ein Zusammenschluss engagierter Wohnungsbauunternehmen zur Erreichung der Klimaziele.

Klare Worte an die Politik

Die Erreichung der Klimaneutralität ist wohl die größte Herausforderung des 21. Jahrhunderts. Das Jahr 2023 hat uns neben den zunehmenden Wetterextremen und den daraus resultierenden Dürren, Überschwemmungen oder Waldbränden aber auch gezeigt, dass sich der Markt für uns als Wohnungsgenossenschaft wirtschaftlich verändert hat. Neben Milliardeninvestitionen in den Klimaschutz wird von den Genossenschaften weiterhin bezahlbares Wohnen erwartet. Klimaschutz und Bezahlbarkeit von Wohnraum: Beides sind Herzensangelegenheiten der Genossenschaften. Doch ohne die Unterstützung der Politik geht es nicht. Um die öffentliche Wahrnehmung der Genossenschaften zu stärken, hat unser Vorstand Matthias Saß in seiner Funktion als Vorsitzender des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. im vergangenen Jahr auf verschiedenen Veranstaltungen mit Vertreterinnen und Vertretern der Politik diskutiert. Unter anderem mit Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein und Hamburgs Erstem Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher.



Matthias Saß im Gespräch mit Hamburgs Erstem Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher

Elektromobilität im Fuhrpark

Um den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren, kümmern wir uns seit dem Jahr 2021 um den Ausbau unserer E-Ladeinfrastruktur in den Tiefgaragen. Bis voraussichtlich Ende 2024 werden wir gemeinsam mit dem Energieversorger Enercity fünf Tiefgaragen in den Wohnanlagen Ammersbek, Alsterdorf und Norderstedt mit jeweils fünf Ladepunkten ausstatten. In diesen Wohnanlagen hat eine Mitgliederbefragung im Jahr 2021 den größten Bedarf ergeben. Sollte das Interesse an Lademöglichkeiten in diesen Wohnanlagen in den kommenden Jahren steigen, können wir dank eines installierten Schienensystems problemlos neue Ladeplätze für unsere Mitglieder schaffen.

Auch unsere Schiffszimmerer-Flotte haben wir aufgerüstet: Inzwischen fahren unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Ökostrom und Elektroantrieb zu ihren Außenterminen.

Jeder Beitrag zählt

Seit dem 1. Januar 2021 gilt in Deutschland das Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz als Teil des Klimaschutzprogramms der Bundesregierung. Es sieht eine CO₂-Abgabe auf klimaschädliche Kraftstoffe vor. Durch einen höheren CO₂-Preis will die Bundesregierung klimafreundliches Verhalten fördern, CO₂-Emissionen reduzieren und die Klimaschutzziele erreichen. Bisher haben die Nutzerinnen und Nutzer von Wohnraum die CO₂-Abgabe allein getragen. Seit dem vergangenen Jahr sind auch wir als Vermieter hieran beteiligt. Je nach energetischem Zustand des Gebäudes übernehmen wir nunmehr einen Teil der Kosten.

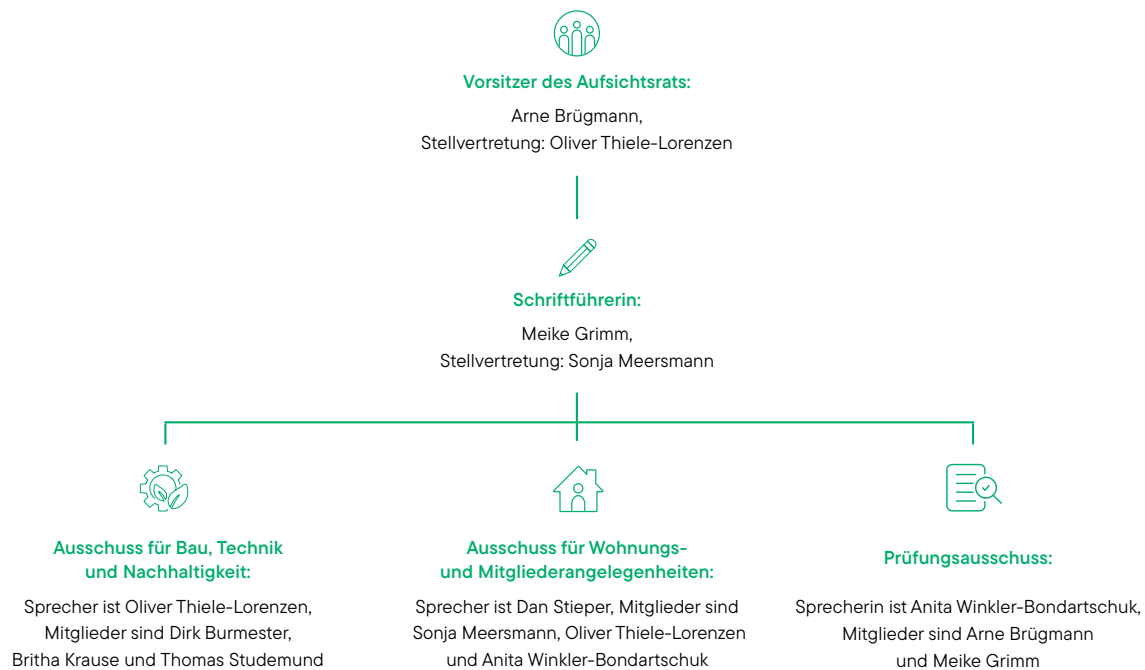


Unser Aufsichtsrat: Stehend, v.l.n.r.: Britha Krause, Dirk Burmester, Sonja Meersmann, Anita Winkler-Bondartschuk, Arne Brüggmann, Thomas Studemund; sitzend, v.l.n.r.: Oliver Thiele-Lorenzen, Dan Stieper, Meike Grimm

Aufsichtsratswahlen

Jedes Jahr finden Aufsichtsratswahlen statt, bei denen drei Aufsichtsratsmitglieder neu gewählt bzw. wiedergewählt werden. Nach 34 Jahren im Aufsichtsrat stand Dierk Viethier für eine weitere Amtszeit nicht mehr zur Verfügung. Auch Birgit Wahrenburg-Jähne legte ihr Mandat nieder. Daher wurden im vergangenen Jahr vier Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Dan Stieper und Dirk Burmester wurden turnusgemäß für drei Jahre wiedergewählt. Neu im Amt sind Britha Krause und Sonja Meersmann.



Gemeinsam für eine gute Sache

Bereits zum 100. Mal setzten Genossenschaften in ganz Deutschland am Internationalen Tag der Genossenschaften ein starkes Zeichen für genossenschaftliche Werte.

Erstmals trafen sich Vorstände und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Regionalverbände in Berlin zu einer gemeinsamen Aktion: In einheitlichen, gebrandeten Trikots starteten sie zu einer Fahrradtour durch die Stadt. Um auch den globalen Aspekt der Bedeutung von Wohnungsbaugenossenschaften zu würdigen, war die Aktion mit einer Spende an die DESWOS, die Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., verbunden, die weltweit Bauprojekte realisiert, um Menschen in Not ein Zuhause zu geben.



Bereits zum 100. Mal setzten Genossenschaften zum Internationalen Tag der Genossenschaften gemeinsam ein starkes Zeichen – wir radelten durch Berlin und rannten durch die Hamburger HafenCity

Als gesamtes Team der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften haben wir schon im Vorfeld ein Zeichen gesetzt und sind mit rund 145 Läuferinnen und Läufern beim HafenCity Run an den Start gegangen. Ohne Leistungsdruck und für einen guten Zweck führte die Strecke durch den modernen Wasserstadtteil der HafenCity.

Mit Zuversicht in die Zukunft

Modern wird es auch in unserer Genossenschaft. Im vergangenen Jahr haben wir nicht nur intensiv an unserem neuen Bürogebäude gearbeitet. Auch in den Wohnanlagen selbst hat sich einiges getan:

Bis zum Jahr 2025 will die Bundesregierung dafür sorgen, dass alle deutschen Haushalte mit schnellem Internet versorgt sind. Um dieses Ziel zu erreichen, hat sich auch unsere Genossenschaft verpflichtet, die digitale Netzinfrastruktur in den Wohnanlagen weiter auszubauen. Dafür haben wir mit willy.tel einen Vertrag zum Ausbau des Netzes mit Glasfaser bis in die Wohnung (FTTH – Fiber to the home) abgeschlossen. Bisher endete die Glasfaser im Keller, und die letzten Meter liefen noch über Kupferkabel. Das Kupfernetz verlangsamt den Internetempfang. Willy.tel ersetzt diese Kabel durch eigene Glasfaserleitungen in jede Wohnung.

Um die Kosten für den Glasfaserausbau für unsere Mitglieder so gering wie möglich zu halten, übernimmt unsere Genossenschaft einen Teil der Kosten. Der andere Teil wird über ein sogenanntes „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ auf alle wohnenden Mitglieder umgelegt und über die Betriebskosten abgerechnet.

Bis Anfang 2026 wollen wir aus heutiger Sicht rund 9.000 Wohnungen mit der neuen Technik ausstatten. Aufgrund der Pandemie konnten wir erst im Jahr 2022 mit der Umrüstung in zwölf Wohnanlagen beginnen. Pro Jahr planen wir die Maßnahmen für etwa 1.500 bis 1.800 Wohnungen. Bis Ende des Jahres 2023 haben wir 2.800 Wohneinheiten mit schnellem Internet ausgestattet.

Im neuen Look

Seit 2023 gibt es unsere Mitgliederzeitschrift Bei Uns auch als Online-Magazin. Ob auf dem Handy, Laptop oder Tablet – interessierte Leserinnen und Leser können bequem von zu Hause oder unterwegs durch die Seiten blättern oder sich in der Artikelübersicht zum nächsten Bericht klicken. Für alle Neugierigen ist die aktuellste Ausgabe jederzeit online auf unserer Website verfügbar.

Doch nicht nur das: Auf dem Laufenden hielten wir unsere Mitglieder auch mit unserem Schiffszimmerer-Newsletter. Im Jahr 2020 haben wir mit dem Projekt begonnen. Seitdem haben wir 35 Newsletter verschickt und bereits 2.769 neue Abonnentinnen und Abonnenten gewonnen. Die Anmeldung funktioniert ganz einfach über unsere Website. Etwa einmal im Monat landen die wichtigsten Nachrichten dann direkt im eigenen E-Mail-Postfach.

Für die kommenden Jahre planen wir weitere Überarbeitungen unserer Kommunikationskanäle. Zeitnah zum Umzug in unser neues Bürogebäude erscheint unsere Website im neuen Anstrich. Wir präsentieren uns als Arbeitgeber verstärkt in den sozialen Medien.



Scannen Sie den QR-Code
und lesen Sie die aktuelle Ausgabe
unseres Mitgliedermagazins.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die Arbeitswelt ist einem fortlaufenden Wandel unterworfen: Die Digitalisierung automatisiert und vernetzt Arbeitsprozesse. Durch künstliche Intelligenz verändern sich Berufsbilder und Tätigkeiten. In den Ausbildungsberufen gibt es mehr offene Stellen als Bewerberinnen und Bewerber. Hinzu kommen gestiegene Anforderungen und Erwartungen an die Arbeitgeber.

Dank unseres Tarifvertrags funktioniert der Arbeitsalltag für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Einklang mit Beruf und Privatleben – wir arbeiten 37 Wochenstunden, bieten die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten und gleitender Arbeitszeit. Seit wenigen Wochen arbeiten wir in einem modernen Bürogebäude, das nicht nur mit höhenverstellbaren Schreibtischen und ergonomischen Bürostühlen punktet, sondern auch mit einer großen Dachterrasse und einem durchdachten Nutzungskonzept. Am Ende ein weiterer Baustein im Wettbewerb um die klugen Köpfe von morgen.

Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben

Wir alle kommen ab und zu in Situationen, in denen wir nicht mehr weiterwissen und es hilfreich ist, mit einer neutralen dritten Person zu sprechen. Deshalb haben wir uns im Jahr 2023 für eine Kooperation mit dem Fürstenberg-Institut entschieden. Als Experten auf dem Gebiet der psychischen Gesundheit begleiten sie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei persönlichen, beruflichen, finanziellen oder familiären Fragen. Das Angebot der Sozialberatung ist freiwillig und kostenlos.

Emissionsarm zur Arbeit

Seit vergangenem Jahr können alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zudem ein subventioniertes Deutschlandticket nutzen und erhalten damit die Möglichkeit, in ganz Deutschland vergünstigt mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu fahren.

Digitale Personalakte

Im vergangenen Jahr haben wir mithilfe der Personalprozess-Software Personio eine digitale Personalakte eingeführt. Die Software hilft uns außerdem, Standardprozesse wie die Rekrutierung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu vereinfachen.

Stimmungsbild

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Verbindung zu unseren Mitgliedern, sie arbeiten jeden Tag für unsere Genossenschaft. Um zu erfahren, was ihnen gut gefällt und an welchen Stellen sie Verbesserungsbedarf erkennen, haben wir im vergangenen Jahr eine Zufriedenheitsbefragung durchgeführt.

Die Teilnahme war anonym und über einen Online-Fragebogen möglich. Die Ergebnisse haben wir auf einer Betriebsversammlung Ende des Jahres 2023 vorgestellt. Erste Maßnahmen und organisatorische Veränderungen, wie zum Beispiel die Schaffung eines neuen Stabsbereiches Unternehmensentwicklung und IT, haben wir bereits eingeleitet. Im nächsten Schritt geht es darum, gemeinsam mit den Abteilungen Maßnahmen zur weiteren Verbesserung unserer Arbeitsabläufe zu entwickeln.

Langjährige Mitarbeit

Die hohe Zufriedenheit passt zu der langen Betriebszugehörigkeit unserer insgesamt 108 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Durchschnitt sind sie seit 16 Jahren bei uns beschäftigt. 87 von ihnen arbeiten in Vollzeit, 21 in Teilzeit. Das Durchschnittsalter lag zum Stichtag 31. Dezember 2023 bei 49 Jahren. Zwei Mitarbeiterinnen feierten 2023 ihr 40-jähriges Dienstjubiläum. Wir freuen uns über so viel Loyalität und Zusammenhalt.

Startschuss ins Berufsleben

Am 1. August 2023 feierten viele unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr Dienstjubiläum. Denn vor ein paar Jahren haben sie selbst als Auszubildende begonnen, sind geblieben und mittlerweile Mitarbeiter, Abteilungsleiterin oder Vorstand unserer Genossenschaft.

Seit 1966 bilden wir bereits junge Menschen aus. Jedes Jahr bieten wir zwei neue Ausbildungsplätze zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann an. So starteten auch im Jahr 2023 zwei junge Menschen ins Berufsleben.

Im Durchschnitt lernen sechs Auszubildende gleichzeitig die Arbeit in unserer Genossenschaft kennen. Hierbei legen wir großen Wert auf eine vielseitige und abwechslungsreiche Ausbildung: Während der gesamten Ausbildung werden sie von unserem Ausbildungsleiter begleitet.

Eigenverantwortung früh lernen

Damit wir auch zukünftig jungen Menschen eine Berufsperspektive bieten können, haben wir seit September 2023 zwei zertifizierte Ausbildungsbotschafter. Zwei unserer Auszubildenden haben im vergangenen Jahr an einer Fortbildung der Handelskammer Hamburg teilgenommen. Da sie vor kurzem selbst ihre Schulzeit beendet haben, sind sie ganz

nah dran an den Schülerinnen und Schülern und potentiellen neuen Bewerbern und Bewerberinnen. Im November 2023 hatten sie ihren ersten Einsatz in der Gelehrtenschule des Johanneums. Zukünftig stellen sie gemeinsam mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Handelskammer an allgemeinbildende Schulen die Ausbildungsmöglichkeiten und Werte unserer Genossenschaft vor. Für passendes Informationsmaterial sorgt eine neue Schiffszimmer-Azubibroschüre – entwickelt und entworfen in Zusammenarbeit mit unseren Auszubildenden.



Um die Nachwuchskräfte von morgen zu gewinnen, haben unsere Auszubildenden eine neue Azubi-Broschüre entwickelt, die Einblicke in die Arbeit bei den Genossenschaften gibt

Um die Arbeit anderer Genossenschaften kennenzulernen, können unsere Auszubildenden ab dem zweiten Ausbildungsjahr außerdem an einem bundesweiten zweiwöchigen Azubi-Austausch mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften teilnehmen. Im vergangenen Jahr besuchten uns drei Auszubildende von Genossenschaften aus Stuttgart, Greifswald und Solingen. Im Gegenzug lernte einer unserer Auszubildenden die Arbeit der Genossenschaft in

Greifswald kennen. Ein besonderes Erlebnis war auch das Sommercamp für einen Auszubildenden auf der Lerninsel Juist. Ausgewählte Auszubildende der Wohnungswirtschaft setzen sich in einem einwöchigen Sommercamp mit zukunftsrelevanten Themen der Branche auseinander.

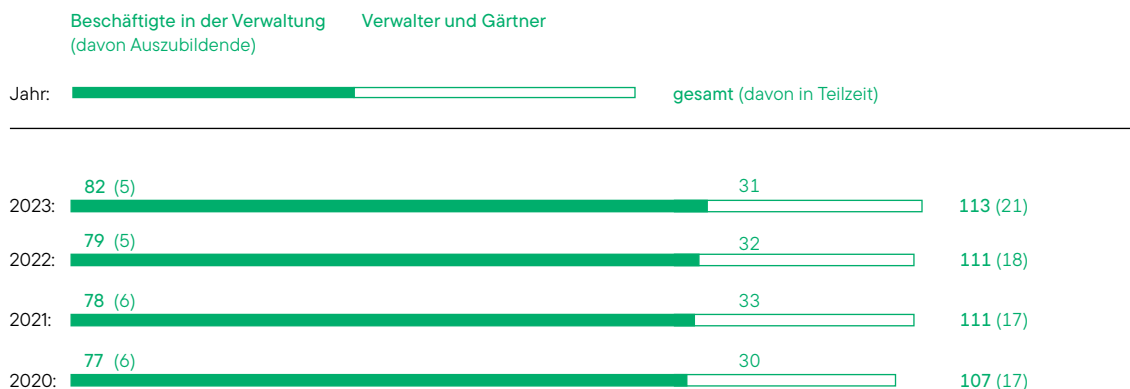
Entwicklungsmöglichkeiten nach der Ausbildung

Wir freuen uns, dass sich unser ehemaliger Auszubildender Jonas Schlüter für eine Zukunft bei den Schiffszimmerern entschieden hat: Als bundesweit Bester seines Jahrgangs hat er seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann abgeschlossen. Auf dem Tag der Wohnungswirtschaft in Berlin hat er dafür im vergangenen Jahr vom GdW Gesamtverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eins von drei Stipendien erhalten:

Dadurch konnte er nahtlos an seine Ausbildung anknüpfen und zum Wintersemester 2023 ein Studium an der EBZ Business School in Hamburg aufnehmen. In dem interdisziplinären Studiengang Real Estate kann er sein Wissen erweitern und bei der täglichen Arbeit in unserer Genossenschaft einsetzen.

Drei Arbeitstage im Unternehmen und zwei Lerntage an der Uni – so sieht der Alltag eines weiteren ehemaligen Auszubildenden aus, der im Oktober 2022 sein duales Architekturstudium aufgenommen hat. Durch die Verbindung von Theorie und Praxis sammelt er früh Berufserfahrung und lernt bei großen Bauprojekten: Im vergangenen Jahr unterstützte er bei der energetischen Modernisierung unserer Wohnanlage im Rimbartweg in Lokstedt und betreute federführend unser Neubauprojekt in Sasel im Petunienweg Süd.

Entwicklung der Mitarbeiterzahlen Ø



Die Ausbildung ist der erste Schritt ins Berufsleben,
danach warten weitere Entwicklungsmöglichkeiten
auf unsere Auszubildenden - nachzulesen in unserer
neuen Broschüre auf schiffszimmerer.de



Unsere Wohnanlagen

Für den Erhalt unserer Wohnanlagen führen wir täglich Instandhaltungsmaßnahmen durch und modernisieren unsere Wohnanlagen energetisch. Im vergangenen Jahr haben wir dafür rund 25 Millionen Euro investiert.

Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2023

Umfassende Wohnungsmodernisierungen führen wir jedes Jahr im Zuge von Mieterwechseln durch. Im vergangenen Jahr haben wir deshalb bei 164 Wohnungen jeweils das Bad und/oder die Küche erneuert.

Darüber hinaus waren wir in unseren denkmalgeschützten Wohnanlagen Otto-Stolten-Hof und Kranzhaus in Winterhude aktiv. Im Zuge unserer Instandhaltungsmaßnahmen haben wir in beiden Wohnanlagen einzelne Fenster ausgetauscht sowie Mauerwerks- und Fugenarbeiten durchgeführt. Im Otto-Stolten-Hof betraf dies die Fassaden am Hanssensweg und am Novalisweg. Im Kranzhaus kümmerten wir uns um die Fassaden im Innenhof zur Großheidestraße und zum Martin-Haller-Ring. Dort haben wir auch einen Teil des großen Eckbalkons erneuert. Insgesamt haben wir für diese Maßnahmen rund 150.000 Euro investiert.

Erinnern Sie sich? In der Langen Reihe 67 in St. Georg haben wir im Jahr 2022 die straßenseitige Gründerzeitfassade des denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses mit 18 Wohn- und Gewerbeeinheiten aufwendig restauriert. Zu den Maßnahmen gehörte die Erneuerung der Holzfenster, die Dämmung der Giebelwand und die Restaurierung der historischen Figuren an der Außenwand.

Mehr als zwei Millionen Euro und viele Arbeitsstunden flossen in die Instandhaltung unserer denkmalgeschützten Wohnanlage. Um Denkmaleigentümer und ihre Handwerker zu würdigen, verleihen die Deutsche Stiftung Denkmalschutz und der Zentralverband des Deutschen Handwerks seit 1994 den Bundespreis für Handwerk in der Denkmalpflege.

Im vergangenen Jahr wurde dieser in Hamburg verliehen: Den Bundespreis haben wir als Eigentümer zwar nicht gewonnen, dafür wurden die beteiligten Gewerke im Hamburger Rathaus für ihre herausragenden Leistungen geehrt. Wenn Sie demnächst an unserer Wohnanlage in der Langen Reihe vorbeikommen, schauen Sie sich doch einmal die Figuren an der Außenwand genauer an: Sehen Sie, wie viel Mühe und Herzblut die Handwerker und wir in die Restaurierung gesteckt haben?

Es ist uns nach wie vor ein großes Anliegen, uns für den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude einzusetzen und damit wertvolles historisches Erbe für die Zukunft zu bewahren. Darum ging es uns auch bei einem weiteren Projekt in der Hamburger Neustadt.



Im Jahr 2023 haben wir Instandhaltungsmaßnahmen an unserer Wohnanlage Kranzhaus in Winterhude durchgeführt



Seit vergangenem Jahr schmückt das Wandgemälde „Der Wanderer über dem Nebelmeer“ unsere Wohnanlage in der Ditmar-Koel-Straße 19

Ein Kunstwerk für die Neustadt

In Zusammenarbeit mit der Hamburger Kunsthalle und der Hans Riegel Stiftung ist im Oktober ein besonderes Wandgemälde an der Fassade unserer Wohnanlage in der Ditmar-Koel-Straße 19 entstanden: Der australische Künstler Fintan Magee fertigte eine Neuinterpretation von Caspar David Friedrichs Gemälde "Der Wanderer über dem Nebelmeer". Mit der Umsetzung wurde das Urban Art Institute Hamburg beauftragt. Das Wandbild ist besonders gut von der Aussichtsplattform des Hamburger Michels zu sehen. Dort befinden sich eine Informationstafel und ein Selfie Spot.



Blick auf einen Teil unserer energetisch modernisierten Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn. Seit 2017 modernisieren wir Zug um Zug unsere 477 Wohnungen energetisch – und reduzieren dadurch unsere CO₂-Emissionen immer weiter

Energetische Modernisierung

Bereits seit über 20 Jahren modernisieren wir unsere Wohnungen energetisch. Wir dämmen Fassaden und Dächer, tauschen Fenster aus und gestalten Balkone und Hauseingänge neu. Wo immer möglich, stellen wir von Gas auf Fernwärme um.

Ein umfassendes Modernisierungskonzept haben wir für die 202 Wohnungen im Rimbartweg in Lokstedt umgesetzt. Den ersten Bauabschnitt konnten wir im Jahr 2023 abschließen. Voraussichtlich im Herbst 2024 stellen wir den zweiten Bauabschnitt fertig. Auch hier dämmen wir die Fassaden und Dächer, tauschen die Fenster aus, gestalten Balkone und Hauseingänge neu. Zudem haben wir die Energieversorgung mit Wärme Hamburg von Gas auf Fernwärme umgestellt.

Parallel dazu treiben wir seit 2017 die energetische Modernisierung der Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn in mehreren Bauabschnitten voran. Dazu haben wir uns entschlossen, nachdem wir das Erbbaurecht von der Freien und Hansestadt Hamburg im Jahr 2015 ablösen konnten und die Grundstücke in unseren Besitz übergegangen sind. Für die ersten

sechs Bauabschnitte haben wir rund 25 Millionen Euro investiert. Im Jahr 2023 haben wir mit dem siebten Bauabschnitt begonnen und weitere rund 40 Wohnungen energetisch modernisiert. Dies verursacht Lärm und strapaziert mitunter die Geduld der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner. Aber es lohnt sich mittel- und langfristig: Wir verschönern dadurch nicht nur das Erscheinungsbild, auch die Heizkosten sinken deutlich und wir reduzieren den umweltschädlichen CO₂-Ausstoß stark. Die Maßnahmen führen zu einem neuen Wohngefühl, da die Wärmedämmung die Bauphysik verändert und sich ein Gefühl der Behaglichkeit bei den Bewohnern und Bewohnerinnen einstellt. Und wir machen das Quartier fit für die nächsten Jahrzehnte.

Wohnwertmiete

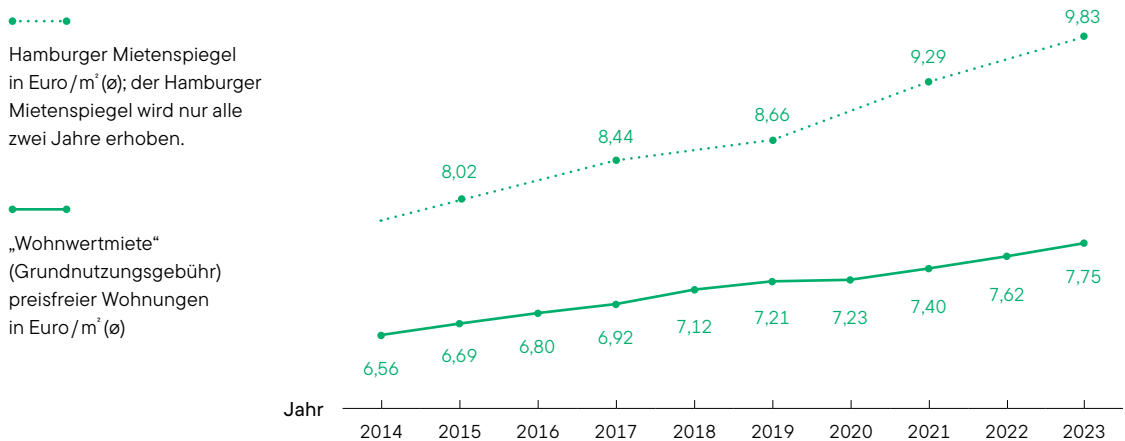
Als Genossenschaft haben wir uns im Jahr 1995 für ein transparentes und verlässliches Preissystem entschieden: die Wohnwertmiete.

Auf dem freien Wohnungsmarkt kalkulieren private Vermieter ihre Mieten meist gewinnmaximierend. Eine Genossenschaft hat einen anderen Auftrag: die Mitgliederförderung. Durch die Solidarität der Gemeinschaft sollen unsere Mitglieder wohnungswirtschaftlich bessergestellt werden. Das müssen wir bei der Berechnung der Miete, die bei uns Nutzungsgebühr heißt, berücksichtigen. Die Teilnahme an der Wohnwertmiete ist für alle unsere Mitglieder freiwillig. Das Prinzip ist einfach: Wohnungen mit geringerem Wohnwert kosten bei uns weniger als Wohnungen mit besonders hohem Wohnwert. Die Nutzungsgebühren steigen auch bei uns, jedoch immer nur in dem Verhältnis, in welchem sich auch die Kosten der Genossenschaft für die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erhöhen. So können unsere Mitglieder ihre Wohnung langfristig nutzen und sind vor hohen Mietsteigerungen geschützt.

Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr für unsere freifinanzierten Wohnungen bei 7,75 Euro pro Quadratmeter netto kalt und damit weiterhin unter dem Hamburger Mietenspiegel 2023. Zum Vergleich: Der Hamburger Mietenspiegel, der alle zwei Jahre erhoben wird, zuletzt 2023, lag bei 9,83 Euro pro Quadratmeter netto kalt.

Unsere Fluktuationsquote betrug im zurückliegenden Jahr 2023 6,9 Prozent. Diese niedrige Quote ist für uns auch ein Zeichen der hohen Zufriedenheit unserer Genossenschaftsmitglieder mit ihrer Wohnsituation.

Unsere „Wohnwertmiete“ und der Hamburger Mietenspiegel im Vergleich



Neubau-Projekte

Der satzungsgemäße Auftrag aller Genossenschaften ist es, ihren Mitgliedern Wohnraum zu angemessenen Nutzungsgebühren anzubieten. Aus diesem Grund bauen wir frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen Hamburgs. Bereits seit fast 150 Jahren erfüllen wir – sowohl in besseren als auch in schwierigeren Zeiten – diesen sozialen Auftrag.

Im Rahmen von Neubau und Grundstückserwerb haben wir im Jahr 2023 rund 12 Millionen Euro investiert (Vorjahr: rund 14,5 Millionen Euro).

Poppenbüttel | Strengesweg

In der zweiten Jahreshälfte haben wir drei Doppelhäuser im Strengesweg 1-5 an unsere Mitglieder übergeben. Die Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 115 Quadratmeter ersetzen alte Bestände aus den 1930er Jahren, die wir Schritt für Schritt gemäß des Bebauungsplans Poppenbüttel 40 in Zusammenarbeit mit der Firma Viebrockhaus AG durch Neubauten ersetzen.



Ein Haus mit Garten mitten in Hamburg: In 2023 hat Familie Nettlau die Schlüssel für ihr neues Zuhause von Vermieterin Susanne Fast erhalten

Sasel | Petunienweg

Zum Jahresende 2023 haben wir 38 frei finanzierte Wohnungen im Petunienweg Süd fertiggestellt. Die Wohnungen verteilen sich auf vier Mehrfamilienhäuser mit zwei bis vier Zimmern und Wohnflächen von 45 bis 99 Quadratmetern.

Um einen weiteren Schritt in Richtung Klimaneutralität zu gehen, haben wir jedes Gebäude der Wohnanlage in Niedrigenergiebauweise errichtet. Jedes Gebäude verfügt über eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung und eine Wärmepumpe, um die Grundlast der Wärmeversorgung CO₂-neutral zu ermöglichen. Zudem haben wir die Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Außerdem gibt es einen Kellerraum mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen und zwei Tiefgaragen mit insgesamt 24 Stellplätzen, von denen wir neun für Elektroladestationen vorbereitet haben.



38 frei finanzierte Wohnungen im Petunienweg Süd waren zum Jahresende bezugsfertig

Ohlsdorf | Quartier Rübenkamp

Mit einer Gesamtfläche von über 45.000 Quadratmetern ist unser Quartier am Rübenkamp das größte Wohnquartier unserer Genossenschaft und das, das sich im Verlauf der letzten Jahre Schritt für Schritt verändert hat. Behutsam, generationen- und lebensgerecht. So lautet unser Motto für die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung unseres Quartiers. Dieses Großprojekt wird uns noch bis voraussichtlich 2028 beschäftigen.

Sechs Bauabschnitte haben wir bereits fertiggestellt und der siebte folgte Anfang des Jahres 2024. Nach über sechzig Jahren am Standort in der Fuhlsbüttler Straße 672 haben wir im Februar unser neues Bürogebäude am Rübenkamp 240 bezogen und heißen unsere Mitglieder seitdem in einer neuen Umgebung herzlich willkommen.

Blick in die Zukunft

Trotz anhaltend hoher Baukosten, zunehmenden energetischen Anforderungen und gestiegener Zinsen wollen wir grundsätzlich weiterhin bauen. Schon bald werden an der Stelle unseres alten Bürogebäudes in der Fuhlsbüttler Straße 672 circa 43 neue Wohnungen und eine Arztpraxis entstehen. Die bestehende Tiefgarage bleibt. Diese haben wir bereits um weitere Elektroladesäulen ergänzt. Ein Großteil der neuen Wohnungen soll öffentlich gefördert errichtet werden. Die Chancen stehen gut, dass wir an der Ecke Fuhlsbüttler Straße / Ilandkoppel auf das fünfstöckige Gebäude ein Staffelgeschoss mit frei finanzierten Wohnungen aufstocken können. Außerdem sind zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen, auch mit Ladestationen für E-Bikes und speziellen Abstellmöglichkeiten für Lastenfahräder.



So könnte unser Neubau in der Fuhlsbüttler Straße 672 aussehen. Die Chancen stehen gut, dass wir das fünfgeschossige Gebäude an der Fuhlsbüttler Straße / Ecke Ilandkoppel um ein Staffelgeschoss erweitern können

Mehrfamilienhaus im Böckelweg

In unserem neuen Bürogebäude befindet sich ein großer, teilbarer Veranstaltungssaal. Diesen nutzen zukünftig auch unsere Mitglieder im Quartier für ihre Aktivitäten. Unser Gemeinschaftshaus im Böckelweg 21 wollen wir dann durch ein Mehrfamilienhaus ersetzen. Den Bauantrag haben wir bereits eingereicht. Mitte des Jahres 2024 brechen wir das alte Gemeinschaftshaus ab. Anschließend sollen an derselben Stelle 13 frei finanzierte Wohnungen unterschiedlicher Größen entstehen. Es gibt auch eine Besonderheit: Zum Haus gehören ein Hobbyraum mit geplanter Holzwerkstatt und eine von außen zugängliche Fahrradwerkstatt.

Langenhorn

In unseren Wohnanlagen in Langenhorn planen wir zwei weitere Neubauprojekte. Bis 2035 wollen wir die alten Gebäude unserer Wohnanlagen Wördenmoorweg, Wörenstieg, Eberhofweg und Eberhofstieg durch Neubauten ersetzen. Die Häuser stammen aus den Jahren 1938 bis 1943, die Bausubstanz ist nicht mehr zeitgemäß und kann aus statischen und brandschutztechnischen Gründen nicht weiterentwickelt werden.

Wir haben alle Möglichkeiten geprüft, wie wir die Wohnanlage erhalten und durch eine energetische Modernisierung unsere Klimaziele erreichen können. Neben dem Klimaschutz müssen wir immer auch die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft und die Bausubstanz jeder einzelnen Wohnanlage im Auge behalten. Unsere umfangreichen Untersuchungen und Berechnungen haben ergeben, dass die Kosten für eine Modernisierung aller 293 Wohnungen nicht mehr in einem wirtschaftlichen Verhältnis zu einem Neubau stehen. Außerdem könnten wir bei einer rein energetischen Modernisierung die Grundrisse der Wohnungen nicht verbessern. In Zeiten des demografischen Wandels brauchen wir aber nicht nur bezahlbaren, sondern auch barrierefreien Wohnraum. Deshalb haben wir uns entschlossen, unseren Wohnungsbestand in vier Bauabschnitten zu erneuern.

Weitere Neubauten planen wir in Langenhorn in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage. Hier sollen drei neue Gebäude an unsere bestehenden Laubenganghäuser angebaut werden sowie ein bestehendes Gebäude in der Annie-Kienast-Straße durch einen Neubau ersetzt werden. Hier besteht derzeit noch intensiver Abstimmungsbedarf mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen der Stadt, weil für die Bebauung der Grundstücke eine Nachleistungsverpflichtung aus der Ablösung der Erbbaurechte im Jahr 2015 existiert.

Bericht des Aufsichtsrats

über das Geschäftsjahr 2023

Neben den normalen Herausforderungen, die jedes Geschäftsjahr mit sich bringt, wurde unsere Genossenschaft im Jahr 2023 - und damit das vierte Jahr in Folge - vor außergewöhnliche Herausforderungen gestellt.

Neben den aktuellen Kriegen und kriegerischen Auseinandersetzungen erleben wir weltweit und in Deutschland politisch und wirtschaftlich unruhige Zeiten. Hinzu kommen das schnell gestiegene Zinsniveau und die unverändert hohen Baukosten. Gleichzeitig müssen die hohen Anforderungen der Dekarbonisierung bis 2045 beachtet werden.

Ungeachtet der genannten Themen war das Geschäftsjahr 2023 für unsere Genossenschaft erfolgreich. Die Bilanzsumme hat sich um 14 Millionen Euro auf 500 Millionen Euro erhöht. Das Eigenkapital verbesserte sich um 10 Millionen Euro und erreicht 147 Millionen Euro; damit beträgt die Eigenkapitalquote 29,5 Prozent. Der Jahresüberschuss beträgt 12 Millionen Euro.

Neben den genannten Rahmendaten und den bei den Unternehmenskennzahlen genannten Zahlen und Daten, bleibt die Genossenschaft gut für die Zukunft gerüstet.

1. Gemäß 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 2023 in vollem Umfang wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat nach Paragraph 26 der Satzung den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im abgelaufenen Geschäftsjahr regelmäßig schriftlich und mündlich über die Geschäftsführung, die Geschäftspolitik und weitere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung informiert. Das Bauprogramm, die Wirtschafts- und Personalplanung sowie der Gang der Geschäfte inklusive der Risiken hatten dabei eine besondere Bedeutung. Zu nennen sind hier unter anderem das schnell gestiegene Zinsniveau und die unverändert hohen Baukosten sowie die anstehende Dekarbonisierung bis 2045.

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

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

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

Seit Herbst 2023 wird intensiv an der Fortschreibung der Zukunftsplanung gearbeitet. Der Aufsichtsrat wird weiterhin die Umsetzung der Zukunftsplanung verfolgen und begleiten.

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

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

2. Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Schiffszimmerer-Genossenschaft umfasst rund 200 Vertreterinnen und Vertreter. An der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 haben 110 Vertreterinnen und Vertreter teilgenommen.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden von der Vertreterversammlung gefasst. Die Auseinandersetzungsguthaben und die Dividenden konnten damit fristgerecht ausgezahlt werden. Die Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 wird am 13. Juni 2024 stattfinden, erstmalig im neuen Geschäftsgebäude unserer Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hofft auf eine hohe Teilnahmequote seitens der Vertreterinnen und Vertreter sowie eine rege Beteiligung.

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

Unsere Prinzipien

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

4. Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen

Die Bilanzsumme hat sich um 14 Millionen Euro auf 500 Millionen Euro erhöht, was schwerpunktmäßig auf die Investitionen in das Anlagevermögen zurückzuführen ist. Das Eigenkapital beträgt 147 Millionen Euro und hat sich damit um 10 Millionen Euro erhöht. Die Eigenkapitalquote errechnet sich mit 29,5 Prozent.

Das Anlagevermögen ist zum Bilanzstichtag vollständig durch Eigenkapital, langfristige Fremdmittel und Rückstellungen gedeckt.

Der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete hat 33,9 Prozent betragen. (2022: 33,6 Prozent)

Die Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) hat im Jahr 2023 rund 1,7 Prozent betragen. (2022: 1,7 Prozent).

Bei den durchschnittlichen Fremdkapitalkosten im Jahr 2023 hat sich das gestiegene Zinsniveau an den Kapitalmärkten in der Summe noch kaum bemerkbar gemacht.

Die weitere Entwicklung an den Kapitalmärkten wird, für die weitere Steuerung des Kreditbuches der Genossenschaft, von Bedeutung sein. Ebenfalls von Bedeutung ist dabei die weitere Zins- und Fördergestaltung seitens der Förderinstitute für den geförderten Wohnungsbau.

Der Jahresüberschuss von 11,9 Millionen Euro ist im Vergleich zum Vorjahr wiederum höher ausgefallen (2022: 9,6 Millionen Euro).

Für das von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossene Bauprogramm, das aus Modernisierungen und Neuinvestitionen besteht, bleibt die Genossenschaft vor dem Hintergrund der genannten Rahmendaten gut gerüstet. Weiterhin hohe Preise für Baumaterialien und Grundstücke sowie die Wirkung der gestiegenen Zinsen bleiben eine Herausforderung bei der Identifikation von neuen, wirtschaftlich sinnvollen und tragbaren Projekten. Neue Wohnungsbaumaßnahmen, die für die künftigen Wohnungsnutzer preislich vertretbar sind, werden jeweils intensiv geprüft und gründlich abgewogen.

5. Freiwilliges Engagement für die 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. Der Aufsichtsrat freut sich ausdrücklich über dieses große Engagement für unsere Genossenschaft. Auch dieses Engagement macht genossenschaftliches Wohnen erlebbar. Die Zufriedenheitsbefragung, bei den in unseren Genossenschaftswohnungen lebenden Mitgliedern sowie Bewohnerinnen und Bewohnern, hat dabei ein gutes Ergebnis gezeigt und gleichzeitig Hinweise auf Verbesserungsmöglichkeiten gegeben. Sowohl die positiven Ergebnisse als auch die erarbeiteten Verbesserungsmaßnahmen, sowie deren Umsetzung werden vom Aufsichtsrat begrüßt. Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse werden die weitere Arbeit an den Ergebnissen der Zufriedenheitsbefragung verfolgen und wenn möglich begleiten.

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

Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2023 ordnungsgemäß geführt und ist seinen satzungsgemäßen Verpflichtungen nachgekommen.

7. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 sowie die Berichte über die gesetzlichen Prüfungen für das Jahr 2023 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei dem Vorstand, beiden Prokuristen und allen Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit und das damit erzielte gute Geschäftsergebnis im Jahr 2023.

Turnusgemäß wird Anfang 2025 eine neue Vertreterversammlung von den Mitgliedern gewählt. Der Aufsichtsrat bedankt sich hiermit bei allen Vertreterinnen und Vertretern sowie den Ersatzvertreterinnen und -vertretern für das Engagement und die bislang geleistete ehrenamtliche Arbeit für unsere Genossenschaft.

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

Hamburg, im April 2024

Arne Brüggemann
Dirk Burmester
Meike Grimm
Britha Krause
Sonja Meersmann
Dan Stieper
Thomas Studemund
Oliver Thiele-Lorenzen
Anita Winkler-Bondartschuk

Lagebericht 2023

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

1. Allgemeine wirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis- und kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 %.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt corona-bedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat hat im vergangenen Jahr 42 Mrd. Euro mehr ausgegeben als eingenommen, was einem Defizit von 2 % (nach 2,5/3,6/4,3% in den Vorjahren) entspricht.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (- 2,0 %). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das verarbeitende Gewerbe (steht für ca. 85 % des produzierenden Gewerbes), war 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (- 0,4 %). Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dazu trug ein Anstieg gewerblicher Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich gestützt wurde. Erwartbar sanken die Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut. 2022 war die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen hohen Energiepreisen geschuldet bereits rückläufig. Die preisbereinigte Wertschöpfung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank dagegen (- 1,0 %), vor allem inflationsbedingten Konsumrückgängen im Groß-/Einzelhandel geschuldet. Stützend wirkten dagegen der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich. Stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (- 6,2 %).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch- / Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Mit einem Zuwachs von 3 % stützten Ausrüstungsinvestitionen die Konjunktur (nach + 4 % im Vorjahr). In Ausrüstungen (vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde preisbereinigt mehr investiert (+ 3,0 %). Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 2,1 %. Insbesondere der eingebrochene Wohnungsbau bremste. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was von besser nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 % bzw. 3,1 %). In den ersten zwei Monaten des Jahres lag die Inflation noch bei über 8 %. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der Europäischen Zentralbank (EZB). Im Dezember zog die Rate gegenüber dem Vormonat wieder leicht an (von 3,2 auf 3,7 %). Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 %.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %.

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2023 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 532,9 Mrd. Euro auf 565,3 Mrd. Euro bzw. + 6,1 % - nach 12,9 % im Vorjahr). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist dem realen Plus beim gewerblichen Tiefbau zu danken (+ 5,6 %). Für den Wohnungsneubau und Bauleistungen im Bestand errechnet

sich hingegen real ein Minus von 2,3 %. Hierbei hat der Wohnungsneubau den stärksten Rückgang zu verzeichnen (- 5,8 %), Bauleistungen im Bestand konnten vor allem durch energetische Modernisierungen infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung gestützt werden (- 0,7 %).

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus. Das ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

Auf der Investitionsseite lasten die seit langem hohen und zuletzt noch sehr deutlich gestiegenen Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 % aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den

Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Neben hohen Gestehungs- und Finanzierungskosten, welche der Schaffung von nachfragegerechtem, also auch bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen, wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/ bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben; ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist. Bremsend wirkt noch (trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter, erkennbar an den stark sinkenden Bauantragszahlen (26,6 % weniger Wohnungsbaugenehmigungen zum Vorjahresvergleich). Die Folge sind immer weitreichendere politische Regulierungsversuche auf der Wohnkostenseite.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein Höchstwert, die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 %. Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2023 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet, die wirtschaftliche Lage wird aber auch dort spürbarer. Die Arbeitslosenquote blieb 2023 mit 5,7 % nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 vergleichsweise niedrig (davor 5,7 %).

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ setzt Hamburg seit 2011 deutschlandweit neue Maßstäbe im Wohnungsneubau: Die Vereinbarung zwischen Senat, Verbänden der Wohnungswirtschaft und der SAGA unter Beteiligung der Mietervereine beinhaltet

konkrete Maßnahmen und Zielsetzungen für eine aktive und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes. Die Neubauaktivitäten in Hamburg konnten seither deutlich erhöht werden.

Auch unter den derzeit schwierigen Rahmenbedingungen setzt das Bündnis seine Arbeit fort und hält den Bedarf von jährlich 10.000 genehmigten Wohnungen weiterhin für gegeben – wenn auch aktuell durch reale Wohnungsbauprojekte nicht zu decken. Im Jahr 2023 hat Hamburg den Bau von 5.404 neuen Wohnungen genehmigt, das sind 3.795 Wohnungen und 41,2 % weniger als im Vorjahr (9.199 Wohnungen). Das Ziel von 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr im Bündnis für das Wohnen wurde damit nur zu 54 % erfüllt. Die Gesamtzahl der seit 2011 erteilten Baugenehmigungen liegt nunmehr bei 132.222. Fertiggestellt wurden davon bis Dezember 2022 nur rund 94.000 Wohnungen.

Außerdem wurden bis 2023 Förderzusagen für mehr als 35.200 geförderte Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ausgesprochen und über 28.200 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fertiggestellt.

2. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

2.1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hamburg verfügt über 9.098 eigene Wohnungen mit 585.225 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen in einem Pachtobjekt mit 441 m² Wohnfläche, 117 Gewerbeobjekte mit 13.107 m² Nutzfläche und 4.145 Stellplätze – davon 2.794 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 2023 wurde der Neubau von vier Mehrfamilienhäusern im Petunienweg (Sasel) mit 38 Wohnungen sowie drei Doppelhäuser in der Matthias-Strengesiedlung (Poppenbüttel) mit 6 Wohnungen fertiggestellt. Des Weiteren wurde die Maßnahme zur energetischen Modernisierung in der Hans-Schwenkel-Wohnanlage (Langenhorn, 7. Bauabschnitt) durchgeführt. Der Abschluss der energetischen Modernisierung im Rimbartweg (Lokstedt, 1. Bauabschnitt) erfolgte ebenfalls im Jahr 2023.

Unsere für 2024 geplanten Neubauten umfassen neben der Fertigstellung unserer neuen Geschäftsstelle am Rübenkamp die anschließende Ersatzbebauung unserer ehemaligen Geschäftsstelle an der Fuhsbüttler Straße 672 und die Ersatzbebauung unseres Gemeinschaftshauses im Quartier Rübenkamp.

Weitere Maßnahmen zur energetischen Modernisierung sind für das Jahr 2024 in der Wincklerstraße (Neustadt, 1. Bauabschnitt), der Hans-Schwenkel-Wohnanlage (Langenhorn, 8. Bauabschnitt), der Ilandkoppel (Ohlsdorf), im Von-Herslo-Weg (Schnelsen, 1. Bauabschnitt) sowie der Abschluss der energetischen Modernisierung im Rimbartweg (Lokstedt, 2. Bauabschnitt) vorgesehen.

Unsere Wohnungen werden zum größten Teil an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Im Jahr 2023 gingen rund 38 % unserer jährlichen Neuvermietungen an Nicht-Mitglieder, die im Zuge der

Anmietung Mitglied bei uns werden. Die Nachfrage nach bezahlbaren, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Bei der im Jahr 2023 durchgeführten Befragung der Wohnungsnutzer hat die Genossenschaft mit einer Weiterempfehlungsquote von 98,7 % abgeschnitten.

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

Die Wohnwertmiete hat im Geschäftsjahr zu einer weiteren Verbesserung der Einnahmensituation beigetragen. Die im Jahr 2023 im Gesamtwohnungsbestand erzielte Durchschnittsmiete betrug monatlich 7,61 Euro je m² Wohnfläche gegenüber 7,51 Euro im Vorjahr. Gründe für den Anstieg sind im wesentlichen Anpassungen nach energetischen Modernisierungen sowie bei Mieterwechsel und die Vollausswirkung der durch in die Bewirtschaftung genommenen Neubauten. Die durchschnittliche monatliche Nutzungsgebühr für unsere ausschließlich frei finanzierten Genossenschaftswohnungen betrug 7,75 Euro je m² nach 7,62 Euro je m² im Vorjahr (Vergleichsmiete Hamburger Mietenspiegel zum 1. April 2023: 9,83 Euro je m²).

Die Wohnwertstufen wurden zuletzt zum Stichtag 1. Januar 2022 um 3,0 % angepasst. Die seit 2021 stark gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten sowie die Energiekrise in Folge des Krieges in der Ukraine haben zu erheblichen finanziellen Belastungen für die Genossenschaft und ihrer Wohnungsnutzer geführt. Durch das konservative und auf Langfristigkeit ausgelegte Darlehensmanagement und die sich daraus ableitende Finanzpolitik, profitiert die Genossenschaft noch von einem rückläufigen Kapitaldienst (Zinsbelastung des Jahresergebnisses). Aus diesem Grund konnten wir im Jahr 2023 auf eine Erhöhung der Wohnwertstufen verzichten und eine zusätzliche Belastung für unsere Wohnungsnutzer vermeiden. Während im vergangenen Jahr eine Stabilisierung

auf dem Energiemarkt zu beobachten war, unterlagen die Preise insbesondere im Bau- und Instandhaltungsbereich massiven Preissteigerungen, sodass die Wohnwertstufen zum 1. Januar 2024 um 4,5 % angepasst werden mussten. Insgesamt haben sich die Wohnwertstufen seit 2019 um 9,7 % erhöht, dies entspricht einer Steigerung von 1,6 % pro Jahr. Die allgemeine Teuerungsrate lag im selben Zeitraum bei 19 %.

Wie in den Vorjahren ergaben sich nennenswerte Leerstände im Wesentlichen nur durch planmäßig durchgeführte Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Unsere Fluktuationsquote befindet sich mit 6,9 % in 2023 (Vorjahr: 6,2 %) weiterhin auf niedrigem Niveau.

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

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Sollmieten (ohne Betriebskosten)	55.300	56.100	54.900
Instandhaltung (ohne Eigenleistungen)	19.900	20.600	19.400
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.600	5.600	5.800
Jahresüberschuss	8.100	11.900	9.600

Der Aufwand für Instandhaltung betrug durchschnittlich 34,46 Euro je m² (Vorjahr: 32,42 Euro je m²). Darin erfasst ist auch die Modernisierung von Wohnungen im Zuge des Mieterwechsels. Zusätzlich wurden 4,9 Mio. Euro (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro) für energetische Modernisierungen aktiviert.

Der Jahresüberschuss 2023 liegt über den Planungen. Im Wesentlichen resultiert dies aus Entschädigungszahlungen in Höhe von insgesamt rd. 1,5 Mio. Euro, die insbesondere mit der unterirdischen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für den Bau und den Betrieb der neuen U-Bahn-Linie U5-Ost zusammenhängen. Durch die Zinsentwicklung sind neben tatsächlichen Zinserträgen (0,3 Mio. Euro) auch geringere Personalaufwendungen angefallen (0,6 Mio. Euro). Diese resultieren aus den Zinseffekten bei der Berechnung der Pensionsgutachten. Zeitliche Bauverzögerungen und entsprechend spätere

Fertigstellungen der Neubauten führten zu geringeren Abschreibungen (rd. 0,7 Mio. Euro) als geplant. Darüber hinaus wurden die höheren Sollmieten durch die stark gestiegenen Instandhaltungskosten fast vollständig kompensiert.

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

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

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	458.643,7	91,8	453.547,6	93,3	5.096,1
Umlaufvermögen	40.988,1	8,2	32.602,8	6,7	8.385,3
Bilanzsumme	499.631,8	100,0	486.150,4	100,0	13.481,4

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	147.167,2	29,5	136.997,0	28,2	10.170,2
Fremdkapital langfristig					
Rückstellungen	23.693,6	4,7	23.537,1	4,9	156,5
Verbindlichkeiten	297.915,8	59,6	297.244,9	61,1	670,9
Fremdkapital kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	30.855,2	6,2	28.371,4	5,8	2.483,8
Bilanzsumme	499.631,8	100,0	486.150,4	100,0	13.481,4

Das Anlagevermögen beträgt 91,8 % (Vorjahr: 93,3 %) der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Mittel gedeckt. Das Eigenkapital stieg um 10,2 Mio. Euro auf 147,2 Mio. Euro. Davon entfallen 11,9 Mio. Euro (Vorjahr: 9,6 Mio. Euro) auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,8 Mio. Euro) erhöht um die Nettozugänge bei den Geschäftsguthaben von 0,1 Mio. Euro (Vorjahr:

Nettozugang 0,4 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2023 29,5 % (Vorjahr: 28,2 %), bei einer um 2,8 % (Vorjahr: 3,1 %) gestiegenen Bilanzsumme.

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

3.2. Finanzlage

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

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

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

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals (ohne öffentliche Mittel) betrug im Geschäftsjahr wie im Vorjahr 1,7 %. Der Anteil der Zinsen an der Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 9,3 % (Vorjahr 9,8 %) und der Anteil des Kapitaldienstes an der Sollmiete 33,9 % (Vorjahr 33,6 %).

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der zeitlichen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

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

Die Deutsche Bundesbank attestiert uns die „Notenbankfähigkeit“ regelmäßig, zuletzt mit Schreiben vom 15.06.2023 bis zum 14.06.2024.

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	2023	2022
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	+ 11.941,1	+ 9.643,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 12.212,0	+ 12.240,5
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	+ 27,7	+ 1.448,5
Verlust/Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 0,7	+ 3,7
Erträge aus Tilgungszuschüssen ²⁾	- 1.126,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	+ 23.053,3	+ 23.336,0
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	- 1.996,4	- 10.044,3
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	+ 2.839,7	+ 138,9
Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 593,4	+ 396,4
Zinsaufwendungen	+ 5.198,7	+ 5.355,2
Zinserträge	- 313,5	- 19,8
Beteiligungserträge u. Ä.	- 184,7	- 177,4
Zuzahlungen für Modernisierungen	- 79,5	- 80,3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	- 67,4	+ 395,8
Ertragsteuerzahlungen	- 249,3	- 380,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	+ 27.607,5	+ 18.920,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+ 1,2	+ 7,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 21.918,2	- 19.628,2
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen ²⁾	+ 748,0	0,0
Erhaltene Zinsen	+ 313,5	+ 19,8
Beteiligungserträge u. Ä.	+ 184,7	+ 177,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 20.670,8	- 19.423,2
III. Finanzierungsbereich		
Veränderungen Geschäftsguthaben	+ 54,7	- 112,9
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	+ 15.187,0	+ 24.993,6
planmäßige Tilgungen	- 13.836,0	- 13.093,4
außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	0,0	- 7.973,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen ²⁾	0,0	+ 683,4
Gezahlte Zinsen	- 5.198,7	- 5.355,2
Auszahlungen für Dividenden	- 1.825,6	- 1.818,2
Zuzahlungen für Modernisierungen	+ 79,5	+ 80,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 5.539,1	- 2.595,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+ 1.397,6	- 3.098,7
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	+ 1.397,6	- 3.098,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	+ 6.049,9	+ 9.148,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	+ 7.447,5	+ 6.049,9

Der Cashflow wird im Wesentlichen bestimmt durch den Jahresüberschuss zuzüglich Abschreibungen. Unter Berücksichtigung von Zinsen und planmäßigen Tilgungen beträgt der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 8.572,8 Tsd. Euro (Vorjahr: 471,6 Tsd. Euro). Der Rückgang der Veränderung der sonstigen Aktiva resultiert aus dem im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Ausweis der Festgeldanlagen von insgesamt 7,0 Mio. Euro.

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

Neben den geplanten Neubauten führen wir die planmäßigen energetischen Modernisierungen fort. Die Finanzierung ist durch eingebrachte Grundstücke, Fremdmittel und Eigengeld gesichert.

Im Rahmen der Liquiditätssteuerung wurde im Jahr 2020 vom Vorstand aufgrund der damaligen Zinssituation beschlossen, den Neuerwerb von weiteren freiwilligen Geschäftsanteilen bis zum 31. Dezember 2023 auf maximal sechs Anteile je Mitglied zu beschränken. Unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konstanten Steigerung unserer Eigenkapital-Quote wurde im Geschäftsjahr 2023 die Begrenzung zunächst bis zum 31. Dezember 2025 verlängert.

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

2) Ab dem Jahresabschluss 2023 erfolgt der Ausweis von Zuschüssen aufgrund der Änderungen im DRS 21 entsprechend den allgemeinen Grundsätzen zur Zuordnung von Zahlungsströmen auf die Tätigkeitsbereiche. So werden ertragswirksame Baukostenzuschüsse künftig der laufenden Geschäftstätigkeit und nicht der Finanzierungstätigkeit zugeordnet. Ebenfalls nicht mehr der Finanzierungstätigkeit zugeordnet werden Baukostenzuschüsse für aktivierte Maßnahmen. Sie werden nun im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt.

3.3. Ertragslage

Unter den geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft insgesamt ein gutes Jahresergebnis von 11.941,1 Tsd. Euro (Vorjahr: 9.643,2 Tsd. Euro) erzielt, welches sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammensetzt:

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung	9.677,6	9.626,6	51,0
Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung	-746,2	-649,1	-97,1
Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb	66,8	49,4	17,4
Finanzergebnis	1.191,7	549,0	642,7
Neutrales Ergebnis	1.684,5	463,2	1.221,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	66,7	-395,8	462,5
Jahresüberschuss	<u>11.941,1</u>	<u>9.643,3</u>	<u>2.297,8</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 deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüberstehen. Das **Ergebnis der Bautätigkeit/Modernisierung** ist durch die gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. Euro geringeren Abbruchkosten geprägt. Das **Finanzergebnis** wird maßgeblich bestimmt durch vereinnahmte Tilgungszuschüsse in Höhe von 1,1 Mio. Euro, den Beteiligungserträgen sowie durch Zinseffekte im Zusammenhang mit Rückstellungen und Forderungen. Im **Neutralen**

Ergebnis sind rd. 1,3 Mio. Euro Erträge, die mit der unterirdischen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für den Bau und den Betrieb der neuen U-Bahn-Linie U5-Ost zusammenhängen. Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** werden durch den partiell steuerpflichtigen Bereich der Genossenschaft bestimmt. Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich bessere Resultat ergibt sich aus den Feststellungen der Betriebsprüfung für die Jahre 2017 bis 2021 (Einmaleffekt).

4. Chancen- und Risikobericht

4.1. Risikomanagement

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

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

4.2. Chancen und Risiken

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

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

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

Wirtschaftliche Risiken liegen in möglichen zeitlichen Verzögerungen durch Lieferkettenengpässe bei der Durchführung von Instandhaltungen sowie Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, die in der Folge mit Kostensteigerungen und einer Verzögerung der geplanten Einnahmen verbunden wären. Auch vor dem Hintergrund der gegenwärtigen weltpolitischen Lage mit großen Konflikten und Unsicherheiten ist der Umfang heute noch nicht abzusehen. Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen, bewegen sich aber in einem insgesamt niedrigen Bereich. Steigende Mietausfälle sind bei den vermieteten Wohnungen zu verzeichnen.

Die bereits umgesetzten und in den kommenden Jahren vorgesehenen Investitionen in die Erhaltung, Modernisierung und Erneuerung des Wohnungsbe-

standes werden trotz der immer größer werdenden baulichen Anforderungen und politischen Auflagen die Position unserer Genossenschaft auf dem Hamburger Wohnungsmarkt weiter festigen und zu einem dauerhaften Vermietungserfolg beitragen.

Die Forderung zur Erfüllung der politischen und gesetzlichen Auflagen und Anforderungen führt aber auch dazu, dass die Genossenschaft wirtschaftlich immer stärker belastet wird und negative Auswirkungen zum Beispiel auf die Eigenkapitalquote haben kann. Zur Kompensation werden Mieterhöhungen nicht zu vermeiden sein.

Vor dem Hintergrund des weltpolitischen Geschehens besteht das Risiko, dass es neben einem insgesamt schon jetzt sehr hohen Energiepreinsniveau auch zu Versorgungsengpässen kommen kann. Mögliche Folge sind höhere Aufwendungen für die in Anspruch genommenen Leistungen, die das Ergebnis negativ beeinflussen können.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regionalen hohen Wohnraumbedarfs derzeit maßgeblich durch die deutlich gestiegenen EZB-Leitzinsen sowie die Baukostensteigerungen der letzten Jahre belastet. Die hohe Zinssituation führt dazu, dass die Kosten für Grundstücke, für Baumaterialien und Bauleistungen weiter steigen. Daneben verteuert sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation von bestehenden Darlehen deutlich. Insofern besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Neubauvorhaben zu angemessenen Nutzungsgebühren zu realisieren ist bereits jetzt schon sehr schwierig und wird in der Zukunft noch anspruchsvoller.

Darüber hinaus besteht die Gefahr von Cyberangriffen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken können.

Ferner kann der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel wachstumshemmend und inflationstreibend wirken. Vor diesem Hintergrund muss weiterhin besonderer Wert auf eine ausreichende und gute Ausbildung sowie die Weiterqualifizierung Wert gelegt werden. Aufgrund des zunehmenden Fachkräftemangels muss auch mit höheren Personalkosten gerechnet werden, da die Genossenschaft im Wettbewerb um qualifiziertes Personal steht.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Genossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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

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

4.3. Nachhaltigkeitsberichterstattung

Im April 2021 legte die EU-Kommission einen Vorschlag zum Umbau der aktuell geltenden CSR-Richtlinien (Corporate Sustainability Reporting Directive bzw. Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen) vor. Mit der neuen Richtlinie wird das Ziel verfolgt, dass neben den Finanzaktivitäten auch über die Nachhaltigkeitsaktivitäten berichtet wird. Um dieser Berichterstattung gerecht zu werden, hatte der Vorstand der Genossenschaft im Jahr 2022 einen Energiemanager eingestellt, der die strukturelle, organisatorische Weiterentwicklung (Standards und Leitlinien) unserer Genossenschaft vorantreibt und konkrete Maßnahmen und Projekte erarbeitet. Hierzu gehören beispielsweise die Erstellung einer Klimastrategie für den gesamten Wohnungsbestand sowie für das Geschäftsgebäude der Genossenschaft.

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

5. Prognosebericht (Ausblick)

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2023, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die weiterhin hohe Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Die Bandbreite der großen Wirtschaftsforschungsinstitute erwartet ein Wachstum zwischen 0,3 bis 0,9 %. Banken und einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute schauen teilweise pessimistischer nach vorn.

Die wirtschaftlichen Folgen des Kriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Nahost-Konflikt erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Als Folge dieser Kriege steigt auch die Anzahl der Flüchtlinge. Aber auch die Zuwanderung aus anderen Nationen bleibt auf hohem Niveau, sodass der Bedarf nach Wohnraum spürbar steigt und der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter erhöht wird. Welche weiteren, möglichen noch nicht abschätzbaren Einflüsse die Wohnungsmärkte betreffen können, bleibt abzuwarten.

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

Der Rat der EZB hat Anfang 2024 erneut auf eine weitere Erhöhung der Leitzinsen verzichtet. Der wichtigste Leitzins im Euro-Raum liegt aktuell bei 4,5 %. Die Entwicklung der Bauzinsen verläuft etwas

anders. Baukredite haben sich bereits in der ersten Jahreshälfte 2022 drastisch verteuert. Seit Oktober 2022 laufen die Bauzinsen aber in Wellenbewegungen seitwärts und schwanken zwischen etwa 3,5 % und 4,5 %. Im Februar 2024 sind die Bauzinsen erneut leicht gestiegen. Die Bestzinsen liegen für die meisten Zinsbindungen aber immer noch unter 4,0 % pro Jahr. Auf Sicht von einigen Monaten sind aktuell nur leichte Veränderungen zu erwarten.

Wir rechnen für 2024 mit Sollmieten von 58,0 Mio. Euro, Zinsaufwendungen von 5,5 Mio. Euro und planen die Instandhaltungsaufwendungen mit 23,9 Mio. Euro. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 5,6 Mio. Euro. Der im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 deutlich niedriger geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 beinhaltet keine Sondereffekte wie im Geschäftsjahr 2023, in dem insbesondere Entschädigungszahlungen (1,5 Mio. Euro), Tilgungszuschüsse (1,1 Mio. Euro) und Steuererträge für frühere Jahre (0,4 Mio. Euro) das Ergebnis positiv beeinflusst haben. Darüber hinaus sind in 2024 aufgrund der Vollausswirkung bei den fertig gestellten Neubauten höhere Abschreibungen (0,9 Mio. Euro), höhere Personalkosten insbesondere aufgrund der Tarifierpassung (0,6 Mio. Euro) sowie ein höherer Instandhaltungsbedarf, der nicht vollständig durch die höheren Sollmieten abgedeckt wird, geplant.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von 4,9 Mio. Euro getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 wurden weitere Investitionen von 8,9 Mio. Euro hierfür vorgesehen, die aufgrund von bestehenden gesetzlichen Denkmalschutzauflagen und durch zeitliche Verzögerungen bei den Baumaßnahmen geringer ausfallen können.

Die Sollmieten werden in 2024 insbesondere aufgrund der Erhöhung der Wohnwertstufen und der Vollausswirkung der Erstvermietung von Neubauten steigen. Mit nennenswerten Leerständen und umfangreichen Mietausfällen ist aufgrund der aktuellen Marktlage und den zu erwartenden Entwicklungen

nicht zu rechnen. Bei den Instandhaltungsaufwendungen sind 5,7 Mio. Euro budgetiert, die im Rahmen von energetischen Modernisierungen anteilig anfallen und nicht aktiviert werden.

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

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

Die voraussichtliche Gesamtentwicklung der Genossenschaft erfolgt auf der Basis einer geordneten und mit dem Aufsichtsrat am 15. November 2023 abgestimmten mittelfristigen Planung für die Jahre 2024 bis 2028, die in regelmäßigen Abständen evaluiert wird. Im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen haben wir aufgrund der deutlich gestiegenen Preise sowie der gestiegenen Anforderungen und Auflagen an den Klimaschutz für das Jahr 2024 eine Erhöhung der geplanten Aufwendungen um rd. 3,8 Mio. Euro vorgenommen.

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

Hamburg, 1. März 2024
Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Der Vorstand



Thomas Speeth



Matthias Saß

Jahresabschluss 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		34.823,54	48.108,31
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	437.378.150,82		434.486.873,52
2. Technische Anlagen und Maschinen	87.356,07		43.661,33
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	832.934,51		812.323,20
4. Anlagen im Bau	18.640.045,56		17.974.119,62
5. Bauvorbereitungskosten	1.572.142,16		131.978,18
6. Geleistete Anzahlungen	47.649,20	458.558.278,32	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		50.520,00	50.520,00
2. Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		458.643.673,86	453.547.636,16
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		17.038.659,76	16.683.574,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	352.544,70		295.748,88
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.133,48		73.072,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	15.873.095,60	16.330.773,78	9.311.474,07
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.447.543,33	6.049.875,90
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		171.193,37	189.039,95
Bilanzsumme		499.631.844,10	486.150.421,41

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	546.750,00		698.550,00
2. der verbleibenden Mitglieder	45.838.948,01		45.570.232,06
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)	142.800,00	46.528.498,01	205.050,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.200.000,00 € (Vorjahr: 970.000,00 €)	14.290.000,00		13.090.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.770.000,00 € (Vorjahr: 3.850.000,00 €)	47.470.000,00		42.700.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 2.747.661,27 € (Vorjahr: 1.479.221,51 €)	31.907.581,38	93.667.581,38	29.159.920,11
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.000.000,00		750.000,00
2. Jahresüberschuss	11.941.141,99		9.643.261,04
3. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	5.970.000,00	6.971.141,99	4.820.000,00
Eigenkapital insgesamt		147.167.221,38	136.997.013,21
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.693.628,00		23.537.129,00
2. Steuerrückstellungen	46.400,00		39.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	5.607.833,00	29.347.861,00	5.971.218,48
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	250.704.284,82		259.313.435,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.523.762,10		38.219.870,02
3. Erhaltene Anzahlungen	19.010.353,68		17.324.604,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	265.402,55		253.143,68
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.869.246,79		4.218.055,77
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2.605,37 € (Vorjahr: 10.259,28 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 22.985,99 € (Vorjahr: 17.513,10 €)	163.013,10	322.536.063,04	114.243,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten		580.698,68	162.707,69
Bilanzsumme		499.631.844,10	486.150.421,41

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	74.100.182,25		71.357.531,93
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.856,22	74.209.038,47	94.320,42
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		355.085,44	1.854.151,35
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.932.182,65	2.309.893,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	35.003.282,90		33.240.174,56
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	589,76	35.003.872,66	732,93
Rohergebnis		43.492.433,90	42.374.989,37
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.239.868,19		6.030.199,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 811.682,48 € (Vorjahr: 1.939.946,89 €)	2.054.808,27	8.294.676,46	3.071.715,23
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.212.026,93	12.240.514,16
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.871.682,19	3.308.816,92
8. Erträge aus Beteiligungen		184.684,01	177.379,49
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		338.955,21	22.048,29
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung: 436.043,00 € (Vorjahr: 409.353,00 €)		5.652.793,70	5.799.245,28
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 67.418,86	395.806,16
12. Ergebnis nach Steuern		14.052.312,70	11.728.119,41
13. Sonstige Steuern		2.111.170,71	2.084.858,37
14. Jahresüberschuss		11.941.141,99	9.643.261,04
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.000.000,00	750.000,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.970.000,00	4.820.000,00
17. Bilanzgewinn		6.971.141,99	5.573.261,04

Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023

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

Dieser Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen, ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der aktuellen Fassung, beachtet.

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

A Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei den **Wohnbauten** mit einem Anschaffungs- oder Herstellungsjahr vor 2002 wird in der Regel eine Nutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Die Wohnbauten mit einem Herstellungsjahr ab 2002 werden mit einer Nutzungsdauer von 60 Jahren abgeschrieben. Bei modernisierten Wohnbauten wird die Restnutzungsdauer gegebenenfalls neu festgelegt; in 2023 betrifft dies unsere Modernisierungen in Langenhorn und Lokstedt. Bei den Außenanlagen wird eine einheitliche Nutzungsdauer von 10 Jahren angenommen.

Technische Anlagen und Maschinen werden über 5 bis 10 Jahre und Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung über 3 bis 14 Jahre abgeschrieben. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 250,00 Euro und bis zu 1.000,00 Euro betragen, wurde bis einschließlich 31.12.2021 ein Sammelposten gebildet. Dieser wird über 5 Jahre linear abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu 800,00 Euro netto sofort ergebniswirksam abgeschrieben. Sammelposten werden nicht mehr gebildet.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Umlaufvermögen** ist unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Bei den **Forderungen** wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz. Durch die Bewertungsunterschiede ergeben sich Differenzen bei den „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ von insgesamt rd. 7.847,0 Tsd. Euro, den Beteiligungen von rd. 131,6 Tsd. Euro, den sonstigen Vermögensgegenständen von rd. 203,6 Tsd. Euro sowie den Steuerrückstellungen von rd. 39,0 Tsd. Euro. Aktive latente Steuern wurden auf Basis der aktuellen Steuersätze für die Körperschaft- (15,825 % einschließlich Solidaritätszuschlag) und Gewerbesteuer (16,45 %) mit insgesamt 2.653,4 Tsd. Euro ermittelt, die unter Inanspruchnahme des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht aktiviert wurden.

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

Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 % (Vorjahr: 2,5 %) und eine Rentensteigerung, die wir mit 2,2 % (Vorjahr: 2,2 %) angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) zum 31.12.2023 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 271 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.430 Tsd. Euro).

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B Erläuterungen zur Bilanz

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

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Anlagevermögen	01.01.2023	Zugang	Umbuchungen	Abgang	31.12.2023
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	833.927,77	5.128,81	0,00	449,82	838.606,76
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	740.384.668,61	7.639.291,07	7.130.972,33	0,00	755.154.932,01
Technische Anlagen und Maschinen	822.486,71	54.534,98	0,00	0,00	877.021,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.393.344,42	324.893,10	0,00	197.475,00	2.520.762,52
Anlagen im Bau	17.974.119,62	7.726.226,66	- 7.060.300,72	0,00	18.640.045,56
Bauvorbereitungskosten	131.978,18	1.510.835,59	- 70.671,61	0,00	1.572.142,16
Geleistete Anzahlungen	0,00	47.649,20	0,00	0,00	47.649,20
	<u>761.706.597,54</u>	<u>17.303.430,60</u>	<u>0,00</u>	<u>197.475,00</u>	<u>778.812.553,14</u>
Finanzanlagen					
Beteiligungen	50.520,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00
	<u>50.572,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>50.572,00</u>
Anlagevermögen insgesamt	<u>762.591.097,31</u>	<u>17.308.559,41</u>	<u>0,00</u>	<u>197.924,82</u>	<u>779.701.731,90</u>

Die Erhöhung bei den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo der Zugänge für Neubau- und Modernisierungstätigkeit denen die Abschreibungen entgegenstehen. Unter den **Anlagen im Bau** wird das neue Geschäftsgebäude „Haus der Genossenschaft“, welches Ende Februar 2024 bezogen werden konnte, ausgewiesen. Insgesamt hat sich das gesamte Anlagevermögen aufgrund der Zugänge von 17,3 Mio. Euro abzüglich der Abschreibungen von rd. 12,2 Mio. Euro um 5,1 Mio. Euro erhöht.

Unter den **Bauvorbereitungskosten** werden die bisher angefallenen Kosten im Zusammenhang mit den geplanten energetischen Modernisierungen

und Neubauten des Jahres 2024 in den Stadtteilen Ohlsdorf, Schneisen und Langenhorn ausgewiesen.

Der Ausweis unter den **Beteiligungen** betrifft im Wesentlichen die Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH (GBS) mit Sitz in Hamburg. Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt 250.000,00 Euro zum 31.12.2022. Unser Anteil beträgt 20 % und entspricht 50.000,00 Euro. Das Eigenkapital der Gesellschaft betrug 400.792,59 Euro am 31.12.2022. Im Jahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 10.089,74 Euro erzielt.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **Unfertigen Leistungen** betreffen noch abzurechnende Heiz- und andere Betriebskosten. Der Anstieg im

| Abschreibungen

	kumuliert 01.01.2023	im Geschäftsjahr	auf Abgang	kumuliert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€
	785.819,46	18.413,58	449,82	803.783,22	34.823,54	48.108,31
	305.897.795,09	11.878.986,10	0,00	317.776.781,19	437.378.150,82	434.486.873,52
	778.825,38	10.840,24	0,00	789.665,62	87.356,07	43.661,33
	1.581.021,22	303.787,01	196.980,22	1.687.828,01	832.934,51	812.323,20
	0,00	0,00	0,00	0,00	18.640.045,56	17.974.119,62
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.572.142,16	131.978,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	47.649,20	0,00
	308.257.641,69	12.193.613,35	196.980,22	320.254.274,82	458.558.278,32	453.448.955,85
	0,00	0,00	0,00	0,00	50.520,00	50.520,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	50.572,00	50.572,00
	309.043.461,15	12.212.026,93	197.430,04	321.058.058,04	458.643.673,86	453.547.636,16

Vergleich zum Vorjahr steht einerseits im Zusammenhang mit den Preissteigerungen im Energiebereich sowie andererseits mit der Umstellung der Abrechnungszeiträume auf das Kalenderjahr bei zwölf Wohnanlagen.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 20,7 Tsd. Euro (Vorjahr: 33,7 Tsd. Euro).

Unter der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind Forderungen aus Zuschüssen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.778 Tsd. Euro enthalten. Darüber hinaus werden in dieser

Position Festgeldanlagen von insgesamt 7,0 Mio. Euro ausgewiesen. Bei der Festgeldanlage über insgesamt 5,0 Mio. Euro mit einem vereinbarten Zinssatz von 3,71 % endet die 4-monatige Laufzeit am 8. April 2024; die Festgeldanlage über 1,5 Mio. Euro mit einem vereinbarten Zinssatz von 3,62 % hat eine 5-monatige Laufzeit und endet am 12. Februar 2024. Bei der Festgeldanlage über 0,5 Mio. Euro beträgt der vereinbarte Zinssatz 3,71 % und die 3-monatige Laufzeit endet am 12. März 2024.

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

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

	2023 Tsd. Euro	2022 Tsd. Euro
Leistungsstand Instandhaltung/Bautätigkeit	3.039	2.829
Schadensbeseitigung (insb. Fassadensanierung) u.a.	1.330	1.317
Mitarbeiterjubiläen und Altersteilzeit-Vereinbarungen	427	811
Hausbewirtschaftung/Verwaltung/Sonstiges	812	1.014
Summe Sonstige Rückstellungen	5.608	5.971

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

Verbindlichkeiten

	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	250.704.284,82 (259.313.435,30)	16.806.971,18 (13.106.834,28)	51.409.357,07 (54.634.315,55)	182.487.956,57 (191.572.285,47)	250.704.284,82 ¹⁾ (259.313.435,30) ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.523.762,10 (38.219.870,02)	2.034.161,06 (1.574.916,03)	8.154.289,71 (6.740.933,43)	37.335.311,33 (29.904.020,56)	47.523.762,10 ¹⁾ (38.158.203,61) ¹⁾
Erhaltene Anzahlungen	19.010.353,68 (17.324.604,96)	19.010.353,68 (17.324.604,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	265.402,55 (253.143,68)	265.402,55 (253.143,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.869.246,79 (4.218.055,77)	4.869.246,79 (4.218.055,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	163.013,10 (114.243,30)	163.013,10 (114.243,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	322.536.063,04 (319.443.353,03)	43.149.148,36 (36.591.798,02)	59.563.646,78 (61.375.248,98)	219.823.267,90 (221.476.306,03)	298.228.046,92 (297.471.638,91)

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

C Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Entschädigungszahlungen für die unterirdische Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für den Bau und den Betrieb der neuen U-Bahn-Linie U5-Ost in Höhe von 1.307 Tsd. Euro. Weiter sind neben den KfW-Tilgungszuschüssen in Höhe von 1.127 Tsd. Euro (Vorjahr: 760 Tsd. Euro) auch Versicherungserträge und Weiterbelastungen in Höhe von 699 Tsd. Euro (Vorjahr: 891 Tsd. Euro) enthalten. Insgesamt 262 Tsd. Euro (Vorjahr: 228 Tsd. Euro) entfallen auf die Auflösung von Rückstellungen, wovon 124 Tsd. Euro (Vorjahr: 51 Tsd. Euro) auf Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen zurückzuführen sind.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung von 20,6 Mio. Euro (Vorjahr: 19,4 Mio. Euro).

Die Verminderung im **Personalaufwand** von 9.102 Tsd. Euro im Jahr 2022 auf 8.295 Tsd. Euro im Geschäftsjahr 2023 resultiert insbesondere auf der deutlich geringeren Zuführung zu den Pensionsrückstellungen in Höhe von 613 Tsd. Euro (Vorjahr: 1.819 Tsd. Euro).

Der Posten **Sonstige betriebliche Aufwendungen** betrifft mit 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 2,6 Mio. Euro) Sachkosten der Verwaltung. Neben den um 125 Tsd. Euro gestiegenen EDV-Kosten sind insbesondere Kosten für die Mitgliederbetreuung in Höhe von 313 Tsd. Euro (Vorjahr: 300 Tsd. Euro) angefallen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten mit 193 Tsd. Euro (Vorjahr: 207 Tsd. Euro) Körperschaftsteuern und Solidaritätszuschlag für das Geschäftsjahr 2023 und mit 162 Tsd. Euro (Vorjahr: 189 Tsd. Euro) die Gewerbesteuer 2023. Darüber hinaus werden in diesem Posten insbesondere Steuererstattungsansprüche aus der im Dezember 2023 abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Jahre 2017 bis 2021 sowie für die Körperschaft- und Gewerbesteuern des Jahres 2022 in Höhe von insgesamt 422 Tsd. Euro ausgewiesen.

In der **Gewinn- und Verlustrechnung** sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen außergewöhnliche Erträge aus Entschädigungszahlungen in Höhe von 1.488 Tsd. Euro (Vorjahr: 230 Tsd. Euro) ausgewiesen. Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen insgesamt 120 Tsd. Euro außergewöhnliche Aufwendungen für die Übernahme von Verbrauchserfassungsgeräten enthalten.

D Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ereignet.

Es bestehen nicht in der Bilanz auszuweisende oder zu vermerkende **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus Bauleistungen u. Ä. von rund 3,7 Mio. Euro

(Vorjahr: 11,1 Mio. Euro). Den Verpflichtungen stehen fest zugesagte Fremdmittel bzw. Eigenmittel gegenüber. Außerdem bestehen u. a. Leasingverträge für mehrere Kraftfahrzeuge.

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

	Vollbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	45	(46)	17	(16)
Technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	12	(11)	3	(1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte usw.	30	(31)	1	(1)
	<u>87</u>	<u>(88)</u>	<u>21</u>	<u>(18)</u>

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

Mitgliederbewegung 2023

Anfang	Zugang	Abgang	Ende
14.901	354	340	14.915
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um		€	268.715,95
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um		€	8.400,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		€	8.949.000,00

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)	Dierk Vietheer (bis zum 15.06.2023)
Oliver Thiele-Lorenzen (stellv. Vorsitz)	Birgit Wahrenburg-Jähne (bis zum 15.06.2023)
Meike Grimm	Anita Winkler-Bondartschuk
Dirk Burmester	Sonja Meersmann (ab dem 15.06.2023)
Dan Stieper	Britha Krause (ab dem 15.06.2023)
Thomas Studemund	

Gewinnverwendungsvorschlag

Jahresüberschuss 2023	€	11.941.141,99
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€	1.000.000,00
Einstellung in Gesetzliche Rücklage gem. § 40 Abs. 1 Satzung	€	1.200.000,00
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage gem. § 40 Abs. 2 Satzung	€	4.770.000,00
Bilanzgewinn 2023	€	€ 6.971.141,99

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf berechnete Geschäftsguthaben	€	1.819.713,33
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gem. § 41 Abs. 1 Satzung	€	3.901.428,66
Gewinnvortrag	€	1.250.000,00

Hamburg, 1. März 2024
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 31.12.2023 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 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und einmaligen Erträgen aufgrund von Entschädigungszahlungen.

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 31.12.2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2023 der Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen, Hamburg, unter dem Datum vom 04.04.2024 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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 und
- Vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der

Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- Beurteilen wir 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 04.04.2024
 Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
 Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

gez. Klein
 Wirtschaftsprüfer

gez. Perez Zayas
 Wirtschaftsprüfer

Vertreterverzeichnis 2020–2025

gegliedert nach Wahlbezirken

189 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreterinnen und Vertreter

(Aus Datenschutzgründen sind keine Adressen genannt) Stand: 10. Juni 2024

1 – Neustadt

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Atapek-Yagan	Belma	32193
Saalberg	Ines	22563
Lachnit	Christel	25786
Weiß	Hans-Peter	12677
Friedrichs	Sabine	28253
Grube	Nicole	40031
Burkart	Dagmar	17999
Weiß-Gleitsmann	Petra	36707
Jackson	Sarah	37496
Saalberg	Yannick	30550
Klüver	Lucas	38068
Sterr	Christian	34838
Jurisch	Martin	37578

2 – St. Pauli

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
John	Jürgen	24455
Dingerkus	Katja	43645
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
John	Marcus	33649
Schmidt	Thorsten	42439

3 – St. Georg

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Philippeit	Sabine	28012
Düsterbeck	Stefan	32810
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Kurt	Türkan	24037

4 – Wilhelmsburg

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Daiber	Ilona	38862

5 – Eimsbüttel I

ohne Vertreter

6 – Eimsbüttel II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Tobias	Evelyn	41507
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Findik	John	30326

7 – Lokstedt

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schadwell	Thomas	37593
Hoffmann	Christina	34554
Schadwell	Ute	19344
Heissler	Jörn	41088
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Tabiou	Napo	40902
Ewerwahn	Jan Christoph	37867

8 – Stellingen

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Hochsprung	Matthias	22848
Waller	Renate	12056
Berger	Carsten	32896
Lindow	Thomas	41005
Rathjen	Wilfried	44110
Hastedt	Regina	16056
Götz	Silvia	45790
Kind	Kirsten	44374
Schmitt	Andrea	46014
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Köhler	Christina	32901
Avellis	Andreas	19266
Krause	Torsten	45852
Schneider	Marko	34311

9 – Schnelsen

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Friedrich	Andrea	21623
Friedrich	Frank	44322

Wörle	Ursula	13109
Jobmann	Ilona	31104
Burghard	Ute	39902
Quiel	Martina	29330
Müller	Anne	38888

10 – Langenhorn I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Haugwitz	Antje	23538
Burmester	Wolfram	20567
Schwarz	Jens	23937
Koltermann	Wolfgang	21474
Huber	Stephan	43238

11 – Langenhorn II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Nielsen	Heide	35406
Krause	Jens-Peter	12807
Langermann	Werner	9909
Wiechmann	Petra	15581
Nahler	Heinz	9977
Erichsen	Melanie	41316
Menz	Sylvia	40842
Reichenstein-Schnell	Susanne	36454
Basedow	Oliver-Frank	26079
Werner	Jacqueline	31552

12 – Garstedt

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Fitzner	Günther	41577
Eggert	Frank	15755
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rahardt	Michael	43969

13 – Harksheide

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Wetzel	Michael	40747
Rath	Heidemarie	35412

14 – Ammersbek

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Leiteritz	Marion	36836
Gerke	Roswitha	44372
Kopplow	Dirk	27385
Lüthi	Sabine	37586

Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Rostock	Andreas	33143
Nagel	Martin	45854
Reinstadler	Marco	26502

15 – Bergstedt

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Lühmann	Jörg	41844
Lutzkat	Margareth	40613
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Gollub	Joachim	16690

16 – Volksdorf

ohne Vertreter

17 – Sasel

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schley	Angela	15899
Naujokat-Gravert	Jutta	43643
Flebbe	Renate	20199

18 – Poppenbüttel

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ostermann	Stefan	38834

19 – Rahlstedt I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Warnemünde	Andrea	33299

20 – Rahlstedt II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Ludwigsen	Nicole	36820
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
König	Kerstin	41709

21 – Bramfeld

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Berger	Harald	16710
Berger	Marc	32895
Schierstedt	Ellen	14960

22 – Steilshoop

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Goldfuß	Bernd	45556
Nickel	Regina	44903

23 – Ohlsdorf

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Stroß	Hans-Georg	45105
Sinne	Stephan	32812
Jeschke	Dietmar	21619
Gatza	Stefanie	36050
Beger	Brigitte	44673
Steenbock	Gisela	28474
Stoschus	Susanne	32840
Schumacher	Sabine	22493
Yilmaz	Oguz	34134
Nows	Doris	18601
Müller-Starkulla	Andreas	24640
Stoschus	Gerald	19556
Schwarz	Gerhard	27346
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Polkow	Maik	42484
Stahr	Olaf	33787
Dorfs	Friedel	34235
Olfert	Gabriele	16468
Bossen	Michael	46159

24 – Alsterdorf

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Friedrich	Eiko	22249
Jacobs	Ilona	27244
Friedrich	Michaela	31759
Rühmann	Torsten	20018

Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Sparr	Jobst	35651
Riegel	Susanne	40109

25 – Winterhude

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schnee	Ulrich	25684
Campbell Chavez-Feil	Ana	44175
Froschauer	Hans-Peter	17210
Siegl	Jan	45206
Meusel	Gabriele	20135
Traub	Birgit	40559
Reutin	Kirsten	28755

Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Höfler	Sabine	16785
Hoops	Hans-Joachim	19339
Huhs	Kai	38031
Burmester	Alica	38096
Jäger	Michael	33324

26 – Barmbek I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Harms	Gäry	26385
Starke	Michael	43335

27 – Barmbek II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schoof	Heike	32745
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Uhlig	Angelika	40577

28 – Barmbek III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Csoti	Tammy Marie	45246

29 – Dulsberg I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Klinger	Herbert	18408
Blix	Verena	27259
Böhmelt	Margrit	16796
Wahlers	Carsten	43942
Cordes	Angelika	40664
Hanusch	Marion	25551
Belbe	Maren	45162
Knaack	Frank	26751

Arik	Vedat	39758
Anders	Jan	24999
Ahl	Christian	43182
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schellhorn	Martin	45421
Jagow	Stefanie	45815
Keßler	Horst-Werner	27777
Christiansen	Michael	41607
Schmidtke	Thorsten	44808
Richter	Maximilian	44814

30 – Dulsberg II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Pietzke	Mathias	40686
Heins	Silke	33952
Birer	Mustafa	18525
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Salkić	Samra	45976

31 – Eilbek I

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Baumgarten	Michael	40013
Bräuner	Heino	12596
Kruscha	Ina	31165
Linke	Ulrich	35635
Ruf	Annika	30777
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Bindernagel	Jürgen	21238

32 – Eilbek II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Dr. Berger	Klaus	21485
Gedanke	Felix Christoph	37163
Walda	Lydia	38632
Kamionka	Patrick	29554
Mecklenburg	Dirk	42571
Maciejewski	Jürgen	37660

33 – Mümmelmannsberg

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Müller	Heinz-Joachim	18776
Lemm	Walter	23691
Sahin	Musa	33976

34 – Lohbrügge

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Mahler	Monika	27837
Rogalski-Beeck	Karin	12408
Lehmann	Katharina	31761
Zarzecka	Krystyna	29694

35 – Bergedorf

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Steinheimer	Bernd	38841

36 – Nettlelnburg

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

37 – Allermöhe I

ohne Vertreter

38 – Allermöhe II

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

39 – Allermöhe III

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Liekfeld	Christine	23952
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Redlin	Marion	34030

40 – Schwarzenbek

ohne Vertreter

41 – Hafencity II

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Wiese	Stefan	38178

42 – Buekweg

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Dr. Neumann-Böhme	Sebastian	43524
Ersatzvertreter:		Mitglieds-Nr.:
Augustin	Marius	46915

99 – Auswärtige Mitglieder

Vertreter:		Mitglieds-Nr.:
Schöne	Barbara	17614
Haberland	Marco	33529
Pöhls	Margret	43977
Hamm	Dietmar	27214
Rumpf	Ingrid	14851
Waelzer	Susanne	33355
Ludwig	Herta	27541
Schubert	Yvonne	35932
Demuth	Matthias	28128
Maaß	Jutta	15375
Roemelt-Hagener	Birgit	26251
Lichten	Ernst-Rüdiger	34751
Habla	Bärbel	19414
Schack	Corinna	45663
Hering	Olaf	33558
Biechteler	Nadine	37789
Ruoff	Manuel	34216
Brümmer, Dr.	Ulrich	28050
Kuzniarek	Svenja	43720
Niemann	Norbert	17105
Stremlau	Lothar	23639
Jung	Roland	18439
Prahle	Thomas	29440
Böge	Lars	36821
Hagener	Jens	20885
Stein	Andreas	35000
Grimm	Werner	20590
Baranowski	Werner	40468
Herrmann	Rainer	20581
Petersen	Marco	38712
Siggelkow	Bodo	22113
Techel	Peter	23152
Redmann	Bernd	15770
Brand	Rudolf	38058
Durek	Andreas	28752

Lübke	Peter	34484
Gerding	Guillermo	23875
Kluckert	Stefan	36060
Dieffenbacher	Oliver	42751
Theuring	Gerhard	18480
Dalke	Waldemar	41323
Kamionka	Timo	29555
Köhler	Bernd	25649
Drube	Stephan	32268

Wohnungsbestand am 1. Januar 2024

(Wohnwertstufen bei Neuvermietung)

Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche	Wohnwertstufe	Euro / m ² Wohnfläche
1	5,73	9	8,69	17	11,65	25	14,61
2	6,10	10	9,06	18	12,02	26	14,98
3	6,47	11	9,43	19	12,39	27	15,35
4	6,84	12	9,80	20	12,76	28	15,72
5	7,21	13	10,17	21	13,13	29	16,09
6	7,58	14	10,54	22	13,50	30	16,46
7	7,95	15	10,91	23	13,87		
8	8,32	16	11,28	24	14,24		

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar			
22949 Ammersbek															
VE 78 Ammersbek I															
Langenkoppel 1-19	146	–	–	50	–	–	82	–	14	–	9	ja	–		
VE 79 Ammersbek II															
Georg-Sasse-Straße 19-25	38	–	–	14	–	–	24	–	–	–	9	nein	ja		
VE 82 Ammersbek III															
Langenkoppel 20-23	35	–	–	1	–	–	14	–	20	–	9	ja	–		
22297 Hamburg (Alsterdorf)															
VE 19 Bilser Strasse															
Bilser Straße 20, 20a+b, 22, 24a-e	69	–	–	32	18	–	16	3	–	–	10	nein	ja, 31.12.2030		
Bilser Straße 26, 26a+b, 28, 30a-e, 32, 32a+b, Carl-Cohn-Straße 51-57	134	–	2	39	3	–	58	16	15	1	10	ja	–		
22081 Hamburg (Barmbek-Süd)															
VE 4 Dehnhaide															
Dehnhaide 5-25	78	27	–	36	–	–	15	–	–	–	7	ja	–		
Dehnhaide 5-19, 25	19	8	–	10	–	–	1	–	–	–	7	nein	ja		
VE 12 Heinrich-Gross-Hof															
Kraepelinweg 25-33, Pinelsweg 9+11, Reyesweg 24-32	127	9	–	90	17	–	11	–	–	–	6	ja	–		
22083 Hamburg (Barmbek-Süd)															
VE 9 Bachstrasse															
Bachstraße 59-69b	116	7	1	64	12	3	29	–	–	–	7	ja	–		
VE 91 Bachstrasse 71															
Bachstraße 71	4	–	–	4	–	–	–	–	–	–	14	ja	–		

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am		
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar				
21033 Hamburg (Bergedorf)																
VE 44 Bergedorf-West																
Fockenweide 1-33, Friedrich-Frank-Bogen 82-88	208	16	—	24	2	—	130	20	16	—	6	ja	—			
22395 Hamburg (Bergstedt)																
VE 48 Bergstedt I																
Beerbuschring 1-23, 2-18	100	—	11	17	—	—	52	10	10	—	9	ja	—			
VE 77 Bergstedt II																
Bergstedter Chaussee 133-139	36	—	—	4	8	—	24	—	—	—	9	ja	—			
22115 Hamburg (Billstedt)																
VE 49 Mümmelmannsberg I																
Edvard-Munch-Straße 2-6, Max-Pechstein-Straße 1-5, Mümmelmannsberg 61+63	64	—	—	—	32	8	18	—	6	—	6	ja	—			
VE 56 Mümmelmannsberg II																
Heideblöck 1-11, Rahewinkel 12-26	116	1	—	4	32	23	20	32	4	—	6	ja	—			
22179 Hamburg (Bramfeld)																
VE 52 Barmwisch																
Bengelsdorfstraße 24-30	56	—	—	—	28	—	—	28	—	—	5	ja	—			
Bengelsdorfstieg 2-8, Bengelsdorfstraße 18-22	107	—	16	9	16	16	34	16	—	—	5	nein	ja			
22049 Hamburg (Dulsberg)																
VE 18 Dulsberg																
Alter Teichweg 136+140, Dulsberg-Nord 13, Elsässer Straße 8+10, Memeler Straße 1-7, Olivaer Straße 1-9, 2-12, Weichselmünder Straße 1-12, Zoppoter Straße 1-11, 2-8	375	31	34	177	26	1	74	17	14	1	6	ja	—			
Hohensteiner Straße 1-13, 2-14, Memeler Straße 2-16	163	5	20	67	8	—	42	4	17	—	6	nein	ja, 31.12.2032			
VE 21 Eulenkamp																
Eulenkamp 47a-55b	64	—	—	20	20	—	20	—	4	—	6	ja	—			
Eulenkamp 27-33, Nordschleswiger Straße 73-77, Tiroler Straße 32-40	96	—	1	27	26	—	42	—	—	—	5	ja	—			
22089 Hamburg (Eilbek)																
VE 47 Eilbeker Weg																
Eilbeker Weg 198, 200, Rückertstraße 37,	17	—	—	2	2	—	7	3	3	—	9	nein	ja			
VE 125 Eilbek I																
Eilbeker Weg 192-196, Rückertstraße 29-35, Schlegelweg 9a-d, 11a-d	128	—	—	62	22	—	44	—	—	—	8	ja	—			
Eilbeker Weg 192-196, Rückertstraße 29, 33 + 35, Schlegelweg 9a, b, d, 11a + b	16	—	—	10	2	—	4	—	—	—	8	nein	ja			

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar			
22089 Hamburg (Eilbek)															
VE 126 Eilbek II															
Auenstraße 2a + b, 4-10, Eilbeker Weg 61a-d, 63a-c, 65a+b, 67a+b, 69a+b	149	–	–	59	65	–	21	3	–	1	8	ja	–		
VE 127 Eilbek III															
Eilbektal 2a-d, 4a-d, 6a-d, 8a-d, 10a-d, Maxstraße 39-45	207	17	–	119	23	–	46	1	–	1	8	ja	–		
VE 128 Eilbek IV															
Eilbektal 80-82, Kleiststraße 1-7, Rückertstraße 48a-c, 50-56	93	–	–	60	18	10	5	–	–	–	8	ja	–		
Eilbektal 80-82, Kleiststraße 7, Rückertstraße 48b, 50, 54+56	14	–	–	9	2	2	1	–	–	–	8	nein	ja		
20255 Hamburg (Eimsbüttel)															
VE 22 Sillemstrasse															
Schwenckestraße 14+16	14	–	–	–	14	–	–	–	–	–	8	ja	–		
Schwenckestraße 14	2	–	–	–	2	–	–	–	–	–	8	nein	ja		
20257 Hamburg (Eimsbüttel)															
VE 22 Sillemstrasse															
Sillemstraße 2a-10b	72	6	–	36	12	–	18	–	–	–	8	ja	–		
Sillemstraße 8a-10b	6	–	–	6	–	–	–	–	–	–	8	nein	ja		
20357 Hamburg (Eimsbüttel)															
VE 11 Moorkamp															
Moorkamp 10-28	115	2	–	80	–	–	25	–	8	–	7	ja	–		
20457 Hamburg (HafenCity)															
VE 68 Hafencity															
Am Kaiserkai 27	17	–	–	11	–	–	5	–	1	–	28	ja	–		
VE 75 Baakenhafen															
Baakenallee 46	23	–	–	7	–	–	14	–	2	–	28	nein	nein, preisgedämpft		
Baakenallee 48	16	–	–	2	–	–	9	–	5	–	28	ja	–		
Baakenallee 50	18	–	–	12	–	–	6	–	–	–	30	ja	–		
Baakenallee 52	18	–	–	6	–	–	6	–	6	–	28	nein	ja, 31.10.2035		
22119 Hamburg (Horn)															
VE 1 Hermannstal															
Hermannstal 5+5a	27	3	–	24	–	–	–	–	–	–	7	ja	–		
22415 Hamburg (Langenhorn)															
VE 17 Langenhorn															
Eberhofstieg 2a-20, 1a-5c, Eberhofweg 93a-c, Wördenmoorweg 40-68, Wörenstieg 33a-35, 42	293	40	2	232	4	–	12	2	1	–	7	ja	–		

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
22415	Hamburg (Langenhorn)													
VE 26	Reihenhäuser Eberhofstiege													
	Eberhofstiege 7-23	9	-	-	-	-	-	-	9	-	-	12	ja	-
22419	Hamburg (Langenhorn)													
VE 31	Hans-Schwenkel-Wohnanlage													
	Annie-Kienast-Straße 1-13, Parowstraße 1-5, 4-18, Theodor-Fahr-Straße 9-75, 10-52	477	41	6	170	1	-	194	64	-	1	8	ja	-
VE 37	Theodor-Fahr-Strasse													
	Theodor-Fahr-Straße 1b-7	34	-	-	2	-	-	15	-	17	-	9	nein	ja
	Theodor-Fahr-Straße 1a	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	9	ja	-
21031	Hamburg (Lohbrügge)													
VE 36	Lohbrügge													
	Harnackring 30-88, 33-71, Häußlerstraße 3a-5b, Schärstraße 2a-4b	346	52	-	59	-	12	189	34	-	-	8	ja	-
VE 76	Bergedorf													
	Wilhelm-Bergner-Straße 15-25	88	-	-	25	2	-	60	-	1	-	9	ja	-
22529	Hamburg (Lokstedt)													
VE 33	Lokstedt I													
	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
	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
VE 73	Allermöhe III													
	Otto-Grot-Straße 74-78, Walter-Rothenburg-Weg 1-5	53	-	4	11	11	-	21	2	4	-	9	nein	zurzeit nicht, 31.12.2028
	Otto-Grot-Straße 80+82, Walter-Rothenburg-Weg 7	26	-	-	5	2	-	19	-	-	-	9	nein	-
20355	Hamburg (Neustadt)													
VE 16	Memelhaus													
	Breiter Gang 1-13, Rademachergang 14	64	-	12	50	2	-	-	-	-	-	7	ja	-
20459	Hamburg (Neustadt)													
VE 3	Venusberg													
	Böhmkenstraße 5-17, Jacobstraße 17-23, Venusberg 10a-36	252	-	-	115	55	2	64	1	15	-	8	ja	-

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	>4	Stufe	anwendbar			
20459 Hamburg (Neustadt)															
VE 6 Wincklerstrasse															
Martin-Luther-Straße 14–18a, Wincklerstraße 5+7	65	9	14	24	1	–	9	8	–	–	7	ja	–		
Wincklerstraße 11–17	45	11	2	8	12	–	12	–	–	–	6	ja	–		
VE 8 Ditmar-Koel-Strasse															
Ditmar-Koel-Straße 19, 32, 34	33	3	–	1	1	–	20	–	–	8	7	ja	–		
VE 10 Martin-Luther-Strasse															
Martin-Luther-Straße 33–35, Schaarsteinweg 22	4	–	–	2	–	–	–	1	–	1	7	ja	–		
Martin-Luther-Straße 29–33, Schaarsteinweg 22	46	–	–	32	9	–	5	–	–	–	6	ja	–		
VE 23 Markusstrasse															
Neuer Steinweg 2a–d	52	1	–	50	–	–	1	–	–	–	6	ja	–		
VE 53 Gerstäckerstrasse															
Rothesoodstraße 2–8, Zeughausstraße 1+3, Zeughausmarkt 27–31	144	–	–	45	58	5	22	14	–	–	8	ja	–		
Zeughausmarkt 28	1	–	–	1	–	–	–	–	–	–	10	ja	–		
VE 81 Ditmar-Koel-Strasse 16+18															
Ditmar-Koel-Straße 16+18	17	–	–	13	–	–	4	–	–	–	7	ja	–		
22337 Hamburg (Ohlsdorf)															
VE 7 Rübenkamp II															
Fuhlsbüttler Straße 591	4	1	–	–	–	–	3	–	–	–	8	ja	–		
Ballerstaedtweg 2a-c, 4a-c, Böckelweg 23a-c, 24+26, 32–38, 29–33, Carpserweg 22–26, 21–25, Fuhlsbüttler Straße 557+559, Rübenkamp 264–272	187	–	–	73	72	12	30	–	–	–	7	ja	–		
VE 20 Rübenkamp I															
Böckelweg 1, 3, 2–22, Carpserweg 2+4, Fuhlsbüttler Straße 539, 543, 545, Zwanckweg 1+3, 2+4	184	10	11	75	72	–	15	–	–	1	6	ja	–		
VE 30 Ohlsdorf															
Fuhlsbüttler Straße 679–681	24	–	–	6	14	–	4	–	–	–	5	ja	–		
VE 32 Ilandkoppel															
Ilandkoppel 1–9	28	–	–	9	–	–	19	–	–	–	7	ja	–		
VE 39 Wolkausweg															
Fuhlsbüttler Straße 623–629	60	–	16	22	16	–	6	–	–	–	7	ja	–		
VE 61 Böckelweg															
Böckelweg 28, Fuhlsbüttler Straße 559–563	21	–	–	8	3	2	7	1	–	–	9	ja	–		
VE 85 Fuhlsbüttler Strasse															
Fuhlsbüttler Straße 541	17	–	1	14	–	–	2	–	–	–	10	ja	–		

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)		Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
			1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
22337 Hamburg (Ohlsdorf)															
VE 86	Buekweg I														
	Carpserweg 19, Rübenkamp 260–262	40	–	–	19	6	–	5	9	1	–	13	nein	ja	
VE 87	BUEKWEG II														
	Buekweg 5–9	30	–	–	9	–	–	12	4	5	–	13	ja	–	
VE 88	Buekweg III														
	Buekweg 11–15	34	–	–	14	3	–	14	–	3	–	15	ja	–	
VE 89	Buekweg IV														
	Böckelweg 7, Buekweg 10, 10a–e, Zwanckweg 8, 10	52	–	–	17	12	–	9	3	6	5	17	ja	–	
VE 90	Buekweg V														
	Carpserweg 6, Zwanckweg 5	24	–	6	9	3	–	6	–	–	–	18	ja	–	
	Buekweg 8, Carpserweg 8, 10, Zwanckweg 11	35	–	1	4	18	–	12	–	–	–	18	nein	ja, 31.03.2034	
	Zwanckweg 11 (Sonderwohnformen)	2	–	1	–	–	–	–	–	–	1	–	–	31.03.2049	
VE 92	Buekweg VI														
	Buekweg 2, 4a–e Carpserweg 1, 3 Rübenkamp 242	55	2	–	24	3	–	15	1	10	–	19	ja	–	
	Buekweg 2, Rübenkamp 244–250	26	6	–	17	–	–	3	–	–	–	19	nein	ja, 31.12.2041	
22391 Hamburg (Poppenbüttel)															
VE 15	Matthias-Streng-Siedlung														
	Strengesweg 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a	6	–	–	–	–	–	–	–	6	–	22	ja	–	
	Strengesweg 23+25	2	–	–	–	–	–	–	–	2	–	21	ja	–	
	Strengesweg 11+13, Windröscheweg 6, 6a, 8, 8a	6	–	–	–	–	–	–	–	6	–	20	ja	–	
	Heublink 12–14a, Strengesweg 16+18, 24+26, 27+29, Windröscheweg 1a–c, 5–9, 10–12a	21	–	–	–	–	–	–	3	18	–	16	ja	–	
	Heublink 2–10, Strengesweg 7+9, 2–14, 15–21, 20+22, 28–34, Windröscheweg 1+3, 2b–4	29	–	–	–	3	–	21	–	5	–	10	ja	–	
VE 69	Goldröscheweg														
	Windröscheweg 14, 14 a+b	6	–	–	2	–	–	2	2	–	–	14	ja	–	
VE 1001	Poppenbüttel I														
	Windröscheweg 2	10	–	–	5	–	–	4	–	1	–	21	ja	–	
22145 Hamburg (Rahlstedt)															
VE 74	Rahlstedt I														
	Nydamer Weg 32a–40b	123	–	12	23	29	12	46	–	1	–	9	nein	ja	

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am		
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar				
22149	Hamburg (Rahlstedt)															
VE 80	Rahlstedt II															
	Jonni-Schacht-Weg 1a+b, 3a-h	84	—	6	17	21	12	26	2	—	—	9	ja	—		
20099	Hamburg (St. Georg)															
VE 40	Gewerbehof St. Georg															
	Koppel 34, Lange Reihe 41	24	—	3	13	—	—	7	—	1	—	7	nein	ja, 31.12.2035		
VE 54	St. Georg VI															
	St. Georgs Kirchhof 3	13	—	—	13	—	—	—	—	—	—	8	ja	—		
VE 55	St. Georg I															
	Rostocker Straße 13	12	—	1	5	—	—	1	5	—	—	8	ja	—		
VE 58	St. Georg V															
	Koppel 80	12	—	—	2	—	—	10	—	—	—	8	nein	ja, 31.12.2035		
VE 59	St. Georg II															
	Kirchenweg 2	12	1	—	5	—	—	6	—	—	—	8	ja	—		
VE 60	St. Georg III															
	Rostocker Straße 16	10	—	—	—	—	10	—	—	—	—	7	ja	—		
VE 66	St. Georg IV															
	Lange Reihe 65b + 67	18	—	—	1	—	—	6	1	5	5	12	ja	—		
20359	Hamburg (St. Pauli)															
VE 2	Wohlwillstrasse															
	Wohlwillstraße 15	26	17	3	1	—	—	5	—	—	—	7	nein	ja		
	Wohlwillstraße 13+17	20	—	1	—	10	—	9	—	—	—	5	ja	—		
VE 57	Clemens-Schultz-Strasse															
	Clemens-Schultz-Straße 72	12	—	—	3	1	5	—	3	—	—	6	ja	—		
VE 63	Hein-Hoyer-Strasse 71															
	Hein-Hoyer-Straße 71, Paulinenplatz 4	24	—	—	12	—	—	6	—	6	—	7	ja	—		
VE 64	Paul-Roosen-Strasse															
	Wohlwillstraße 1	29	—	10	14	—	—	5	—	—	—	7	ja	—		
VE 67	Hein-Hoyer-Strasse 67															
	Hein-Hoyer-Straße 67	12	1	—	—	—	—	11	—	—	—	7	ja	—		
22767	Hamburg (St. Pauli)															
VE 65	Bleicherstrasse															
	Bleicherstraße 16	10	1	2	3	—	—	3	—	1	—	6	ja	—		
22395	Hamburg (Sasel)															
VE 34	Alsterredder															
	Saselbergring 1-13, 19-25, 14-22	99	3	—	3	—	—	70	23	—	—	9	ja	—		
	Saselbergring 15+17	48	16	—	16	—	—	16	—	—	—	8	ja	—		
VE 42	Heegbarg															
	Heegbarg 89c	11	5	—	6	—	—	—	—	—	—	9	ja	—		

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Wohn. Einheiten	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer										Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
22395 Hamburg (Sasel)														
VE 62	Marmorweg													
	Marmorweg 2a-d	40	-	-	9	-	-	15	-	16	-	14	ja	-
VE 84	Petunienweg Nord													
	Petunienweg 66+68	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	21	ja	-
	Petunienweg 60-68	43	-	-	15	4	-	14	-	10	-	21	nein	ja, 30.11.2040
	Petunienweg 64 (Sonderwohnformen)	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	30.11.2050
VE 97	Petunienweg Süd													
	Petunienweg 94-100	38	-	-	20	-	-	15	-	3	-	23	ja	-
22457 Hamburg (Schnelsen)														
VE 24	Schnelsen I													
	Schiffszimmererweg 2a-8f	21	-	-	-	21	-	-	-	-	-	10	ja	-
	Riekbornweg 9a-19b, Schiffszimmererweg 3a-9e	171	-	-	73	85	-	12	-	1	-	5	ja	-
VE 27	Schnelsen II													
	Schiffszimmererweg 1a+b	20	-	-	8	-	-	6	2	4	-	9	nein	ja
VE 28	Schnelsen IV													
	Kriegerdankweg 33, Von-Herslo-Weg 24-28	51	1	6	21	6	-	12	3	2	-	9	nein	ja
VE 41	Schnelsen III													
	Von-Herslo-Weg 12-22, 15-23	134	9	9	36	-	12	52	12	4	-	7	ja	-
22309 Hamburg (Steilshoop)														
VE 29	Borchertring													
	Borchertring 21+23, 67-73	48	-	-	8	28	4	4	-	4	-	7	ja	-
VE 50	Steilshoop													
	Gropiusring 14, Schreyerring 7	54	8	-	10	8	-	10	-	18	-	5	ja	-
	Gropiusring 16, Schreyerring 9	54	8	-	10	-	-	28	-	8	-	5	nein	zurzeit nicht, 30.06.2034
22527 Hamburg (Stellingen)														
VE 35	Stellingen I													
	Spannskamp 21a-41b, 30+32	330	32	-	103	10	-	136	49	-	-	8	ja	-
	Spannskamp 23a-d, 25a	8	-	-	-	2	-	5	1	-	-	8	nein	ja
VE 45	Stellingen II													
	Tierparkallee 32+34	52	8	-	44	-	-	-	-	-	-	8	ja	-
VE 93	Spannskamp													
	Spannskamp 28a, 30a, 30b	46	-	-	16	3	-	13	9	5	-	19	ja	-
	Spannskamp 30c, 30d	22	2	-	13	-	-	5	-	2	-	19	nein	ja, 31.12.2033
	Spannskamp 30c (Sonderwohnformen)	3	-	1	-	-	-	-	-	1	1	-	-	31.12.2048
22359 Hamburg (Volksdorf)														
VE 70	Volksdorf													
	Farmsener Landstraße 76, 78a-c, Meiendorfer Weg 128a+b	40	-	-	5	5	-	14	4	12	-	10	nein	-

Wohnanlagen PLZ, Ort (Stadtteil) (VE = Verwaltungseinheit)	Anzahl der Whgn.	Wohnungsgrößen / Anzahl der Zimmer									Wohnwertmiete		§ 5-Schein erforderlich, Auslauf der öffent- lichen Förderung am	
		1	1 1/2	2	2 1/2	2 2/2	3	3 1/2	4	> 4	Stufe	anwendbar		
21107	Hamburg (Wilhelmsburg)													
VE 5	Wilhelmsburg													
	Fährstraße 92–106, Heinrich-Groß-Straße 1+3, 2+4	100	–	21	69	–	–	10	–	–	–	6	ja	–
22303	Hamburg (Winterhude)													
VE 13	Otto-Stolten-Hof													
	Großheidestraße 35–47, Hanssensweg 22–28, Novalisweg 24–24h, Stammannstraße 17–23	187	9	3	100	1	–	58	9	7	–	8	ja	–
VE 14	Kranzhaus													
	Großheidestraße 20–30, Martin-Haller-Ring 19–22, Meerweinstraße 9–13, Stammannstraße 20–24	146	–	3	77	9	–	57	–	–	–	8	ja	–
VE 38	Semperstrasse													
	Großheidestraße 49, Hanssensweg 19, Semperstraße 88+90	48	4	1	16	17	–	8	1	1	–	8	ja	–
22297	Hamburg (Winterhude)													
VE 98	Pergolenviertel													
	Winterlindenweg 63–67	30	–	3	7	–	–	17	–	3	–	20	nein	ja, 31.12.2040
22846	Norderstedt (Garstedt)													
VE 46	Norderstedt I													
	Platanenweg 4–28, Rüsterweg 1–7	102	–	–	11	1	–	84	–	6	–	8	ja	–
VE 800	Sellmann													
	Platanenweg 2	6	–	–	–	–	–	6	–	–	–	8	ja	–
22844	Norderstedt (Harksheide)													
VE 43	Norderstedt II													
	Dietrich-Bonhoeffer-Straße 1–71	36	–	–	–	–	–	1	–	31	4	12	ja	–
	Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2–30	116	–	–	32	1	9	56	17	–	1	9	nein	ja
21493	Schwarzenbek													
VE 51	Schwarzenbek													
	Pirschgang 1a–13, 2a–c	102	–	15	30	–	12	45	–	–	–	4	ja	–
Gesamt		9.122	462	268	3.361	1.071	193	2.846	467	416	38			

Impressum

Herausgeber

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Gegründet am 18. November 1875 im alten Kranzhaus auf dem Brook Nr. 69 in Hamburg
In das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen am 26. November 1875 unter Nr. 6

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

Redaktion

V.i.S.d.P. Julia Eble

Konzept & Gestaltung

Format Design Visual Identities, Hamburg

Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg

Bilder

AktivBo: 23
Dennis Reher: 10, 25
fabricius presse/people/hamburch: 31
Frank Siemers: 25
GettyImages: 37, 39
Karl Stadlbauer: 44
Markus Tollhopf: 14, 15, 24, 26, 28, 40, 42
Nordkirche / Annelie Haack: 26
Robert Schlossnickel: 1, 2, 32
Schiffszimmerer-Genossenschaft eG: 1, 12, 13, 14, 24, 44
Daniel Sumesgutner: Titel, U4, 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11
Tchoban Voss Architekten GmbH: 45
Tina Merkau: 33
WALLS OF VISION / Jérôme Gerull: 41
www.iw2050.de: 30

Titelmotiv

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



Schiffszimmerer
Genossenschaft

