



**Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft zu Hamburg**  
eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht. REICHS Gegründet: 18. Nov. 1875.

Dreihundert Reichsmark  
MARK

|   |   |
|---|---|
| <p>Für den Aufsichtsrat:</p> <p style="font-size: 1.5em; font-family: cursive;"><i>[Signature]</i></p> <p>Für die Genossen: <i>Frl. Sophie Hamann</i></p> | <p>Der Vorstand:</p> <p style="font-size: 1.5em; font-family: cursive;"><i>[Signature]</i></p> <p>Hamburg, den 20. 2. 1920.</p> |
|---|---|

DREIHUNDERT      N<sup>o</sup> 3156      REICHSMARK

# KURZBERICHT 2013



# KURZBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2013

MODERNES WOHNEN AUS TRADITION

**Liebe Genossenschaftsmitglieder, Partner und Freunde,  
sehr geehrte Damen und Herren,**

der Kurzbericht zu Jahresbeginn 2014 präsentiert Ihnen die vorläufigen Zahlen zum Jahresergebnis unserer Genossenschaft, die zentralen Aktivitäten und Ereignisse im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2013 sowie einen kompakten Ausblick.

**Nachfolgend die wesentlichen Kennzahlen:**

|  | vorläufige Zahlen<br>2013 | endgültige Zahlen<br>Vorjahr |
|--|---------------------------|------------------------------|
| Zahl der Mitglieder                                      | 14.666                    | 14.733                       |
| Fertiggestellte Wohnungen                                | 0                         | 36                           |
| Abriss/Zusammenlegung von Wohnungen                      | 0                         | 44                           |
| Bestand an Wohnungen                                     | 8.948                     | 8.948                        |
| Bestand an sonstigen Objekten<br>wie Läden, Garagen usw. | 3.883                     | 3.833                        |
| Zahl der am Jahresende<br>hauptamtlich Beschäftigten     | 94                        | 92                           |
| davon Teilzeitbeschäftigte                               | 12                        | 13                           |
| Bilanzsumme in Mio. EUR                                  | 344,7                     | 341,8                        |
| Geschäftsguthaben in Mio. EUR                            | 33,1                      | 29,9                         |
| Rücklagen in Mio. EUR                                    | 46,5                      | 40,9                         |

# GESTÄRKT IN DIE ZUKUNFT



Das neue Vorstandsteam und die Geschäftsverteilung (von links):  
Herbert Alfeld (Finanz- und Rechnungswesen, Personal, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit),  
Dirk Götsche (Kaufmännischer Bereich), Bernd Grimm (Technischer Bereich, Mitgliederförderung)

## DAS JAHR 2013 IM RÜCKBLICK

- **Die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft konnte erneut gestärkt werden.**
- **Die Anhebung der Anzahl erwerbbarer Genossenschaftsanteile erzielte eine sehr hohe Nachfrage und wird unsere Eigenkapitalbasis weiter ausweiten.**
- **Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wurde auf hohem Niveau fortgesetzt – zugunsten einer nachhaltig umweltfreundlichen und komfortablen Wohnqualität.**
- **Abermals wurden zentrale Neubauprojekte erfolgreich zur Umsetzung gebracht, die bestehende Wohnanlagen attraktiv ergänzen bzw. ein Quartier zukunftsfähig erneuern.**
- **Die städtischen Wiederkaufsrechte wurden erfolgreich abgelöst und die Kaufverhandlungen der Erbbaurechte stehen kurz vor einer Entscheidung durch die Hamburgische Bürgerschaft.**

### WOHNUNGSPOLITIK

Mitte des Jahres 2011 hatten sich die Freie und Hansestadt Hamburg und die wohnungswirtschaftlichen Verbände in einem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ über umfangreiche Maßnahmen im Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und eine integrative Wohnungspolitik verständigt.

Die in der anstehenden großen Koalition vereinbarten Änderungen zum Mietrecht laufen dem jedoch entgegen: Die Mietendeckelung hilft im Wesentlichen die hohen Mieten zu bremsen, nützt aber weder den Kleinverdienern noch

denen, die keinen ausreichenden Wohnraum haben. Die Einschränkungen bei der Modernisierung werfen die Anstrengungen zum Energieeinsparen zurück, ohne eine nachhaltige Verbesserung für die Mieten mit sich zu bringen. In der jetzigen Situation hilft in Städten wie Hamburg nur Neubau. Denn eine Erweiterung des Angebots ist der beste Mietenschutz.

### UNSERE MITGLIEDER UND DIE GENOSSENSCHAFTLICHEN ORGANE

Am 29. Mai 2013 fasste unsere Vertreterversammlung die erforderlichen Beschlüsse. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurden Entlastung

# NACHHALTIGE WOHNQUALITÄT



**Buekweg**  
3. Bauabschnitt:  
Vermietung  
beginnt Ende  
Januar 2014



**Eilbek und  
Lohrbrügge:**  
Energetische  
Sanierung  
schreitet voran



**Rimberiweg:**  
Seit Sommer 2013  
entstehen  
40 neue Wohnungen



erteilt. Turnusgemäß schieden Arne Brüggmann, Dietmar Hamm und Hilbert Hinz als Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus und wurden anschließend wiedergewählt.

Zudem informierte der Aufsichtsrat auf der Vertreterversammlung über seine Entscheidung, ein weiteres Vorstandsmitglied bestellen zu wollen. Denn Bernd Grimm wird in absehbarer Zeit aus Altersgründen aus dem Unternehmen ausscheiden. Im Oktober teilte der Aufsichtsrat seinen Beschluss mit, Dirk Götsche in den Vorstand der Genossenschaft zu berufen. Der 48-jährige staatlich geprüfte Betriebswirt der Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit konnte seine Tätigkeit früher als zuerst avisiert, nämlich bereits am 1. Dezember 2013 aufnehmen. In vollem Einvernehmen mit dem Vorstand wurden zu diesem Termin Herbert Alfeld als Vorsitzter, Dirk Götsche als sein Stellvertreter und Bernd Grimm als ordentliches Vorstandsmitglied bestellt. Diese personelle Neuaufstellung trägt wesentlich dazu bei, die Führung und Entwicklung der Genossenschaft langfristig sicherzustellen.

Unseren Vertreterinnen und Vertretern konnten wir auch im Jahr 2013 bei Rundfahrten in die Wohnanlagen, auf weiteren Veranstaltungen und im persönlichen Dialog wichtige Informationen zum Wohnungsbestand und den

genossenschaftlichen Zielen vermitteln. Aus den im Vorjahr durchgeführten Workshops zur genossenschaftlichen Gemeinschaftspflege ist ein Konzept entstanden, das in 2014 und den Folgejahren Schritt für Schritt umgesetzt werden wird. Zur Stärkung des Austausches und der Vernetzung innerhalb des Vertreterkreises wird zu Jahresbeginn zudem ein „eigenes“ und dafür zugangsgeschütztes Onlineforum angeboten werden.

## BAUTÄTIGKEIT

Seit 2010 ist die Umgestaltung des Quartiers zwischen Rübenkamp und Fuhsbüttler Straße mit einer Gesamtgröße von über 45.000 Quadratmetern unser größtes Neubauprojekt. Der dritte Bauabschnitt mit insgesamt 34 frei finanzierten barrierearmen Wohnungen im Buekweg 11 bis 15 wird spätestens im August 2014 fertiggestellt werden. Am 30. Oktober 2013 feierte man dort Richtfest. Es entstehen mit rund 2.500 Quadratmetern Wohnfläche 14 Zwei-, drei Zweieinhalb-, 14 Drei- und drei Vierzimmerwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 26 Pkw-Stellplätzen und zwei überdachte Pkw-Stellplätze im Freien. Zudem ist die Wohnanlage ein Effizienzhaus nach KfW 70-Standard. Das bedeutet, es hat einen Jahresprimärenergiebe-

# VIelfÄLTIGER DIALOG



**Konstruktiver Austausch mit unseren Mitgliedern bei anstehender Instandhaltung und Modernisierung**



**Vertreter-Rundfahrten durch unsere Wohnanlagen in Hamburgs Westen**

darf von nur 70 Prozent eines vergleichbaren Neubaus nach Energieeinsparverordnung.

Im Juni konnte im Lokstedter Rimbeweg der Abriss der Garagen erfolgen und damit der Bau der zwei geplanten ergänzenden Wohnhäuser beginnen. Diese werden Anfang 2015 fertig gestellt sein und insgesamt 40 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern bieten (davon 16 Wohnungen öffentlich gefördert). Um den berechtigten Nachfragen nach möglichst viel Parkraum zu begegnen, wurden mit den dortigen Wohnungsnutzern der Tiefgaragenbau mit einem doppelstöckigen Parksysteem vereinbart und dafür alle notwendigen Maßnahmen eingeleitet. Im Zuge dieser ergab ein geotechnisches Gutachten im Oktober jedoch eine hoch kritische Grundwasser- und Bodensituation. Deshalb wird nun die klassische Tiefgarage umgesetzt, die 80 Stellplätze bieten und um weitere 17 im Außenbereich ergänzt wird. Jenseits dessen bemühen wir uns zur Entlastung des lokalen Parkraums auch um alternative Lösungen wie z.B. CarSharing.

Für die Stelling Wohnanlage im Spannskamp wurden erste Ideen für eine ergänzende Bebauung mit den zuständigen Vertretern und dort wohnenden, interessierten Mitgliedern weiterentwickelt. Das Konzept beinhaltet nunmehr

drei Wohnhäuser mit circa 80 Wohneinheiten – barrierearm und zum Teil öffentlich gefördert. Um deren generelle Genehmigungsfähigkeit zu klären, wurde dafür im Juni eine Bauvoranfrage beim Bezirksamt Eimsbüttel eingereicht. Diese wird dort derzeit bearbeitet; ggf. erfolgt kurz vor Jahresende noch eine Rückmeldung.

## INSTANDHALTUNG / MODERNISIERUNG

Die Sicherung einer nachhaltigen Wohnqualität hatte für uns auch in 2013 einen sehr hohen Stellenwert:

Zum einen haben wir deshalb die energetische Sanierung unseres Gebäudebestandes intensiv vorangetrieben. In 2013 wurden in Eilbek – am Eilbeker Weg – im ersten von zwei Bauabschnitten 48 Wohnungen gedämmt, mit neuen Fenstern sowie in diesem Zuge auch mit neuen Balkonen ausgestattet. In Lohbrügge konnte der diesjährige 2. Bauabschnitt mit 90 Wohnungen weitestgehend fertiggestellt werden. Im Frühjahr 2014 werden letzte Balkonbeschichtungen nachgeholt und der Außenbereich, unter anderem die Terrassen, neu gestaltet.

Zum anderen konnten wir im Küchen- und Badbereich in Einzelmaßnahmen bei einem

# LEBENSWERTE GEMEINSCHAFT



Sportliche Tierparkallee: Bewohner nutzen Fitness-Angebot für Ältere



Musizieren in Winterhude: ein Beispiel vieler Nachbarschaftsaktivitäten



Jubiläumfest: 40 Jahre Wohnanlage Schwarzenbek

Wohnungswechsel oder im Zuge energetischer Maßnahmen insgesamt 183 Wohnungen (Vorjahr: 162) modernisieren.

Damit haben wir unsere Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung in 2013 nochmals erhöht und im Vergleich zum Vorjahr um ein bemerkenswertes Plus von 13,5 Prozent auf insgesamt 16 Millionen Euro gesteigert.

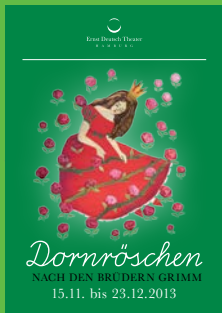
## HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Im Jahr 2013 haben 630 Mitglieder (Vorjahr: 653) ihren Wohnraum gekündigt. Ertragsausfälle kamen erneut nur anlässlich von Abriss oder Modernisierungsmaßnahmen zustande.

Gemäß des Hamburger Mietenspiegels 2013 ist die durchschnittliche Netto-Kaltmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand in zwei Jahren um fast sechs Prozent auf 7,56 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Unser System der Wohnwertmiete hat sich hingegen bewährt, um für unsere Mitglieder günstigen Wohnraum zu ermöglichen. Damit es dennoch die für eine gute Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes notwendigen Finanzmittel erzielt, gilt ab dem 1. Januar 2014 für einzelne Wohnanlagen eine höhere Wohnwertmiete (ausschließlich bei Neuvermietung). Denn

im Verlauf der vergangenen Jahre haben sich die Kosten merkbar erhöht und der manchen Wohnanlagen beizumessende Wohnwert hat sich verändert. Deshalb waren einige Wohnanlagen im Vergleich zu anderen mittlerweile zu niedrig bewertet. Genossenschaftsübergreifend betrachtet, schaffen wir auf diese Weise den Ausgleich zwischen der tatsächlichen Kostenmiete von 6,90 Euro/m<sup>2</sup> (Stand: Januar 2014) und der derzeit erzielten niedrigeren Durchschnittsmiete von 6,63 Euro/m<sup>2</sup>.

Nach intensiven Verhandlungen gelang im Mai 2013 die erfolgreiche Ablösung der Wiederkaufsrechte für die insgesamt 460 Wohnungen von der Freien und Hansestadt Hamburg für knapp 11,4 Millionen Euro. Der Vertrag für die Ablösung der Erbbaurechte (853 Wohnungen) liegt mittlerweile der Hamburgischen Bürgerschaft als zuständiges Gremium vor, die dazu sehr voraussichtlich zu Jahresanfang 2014 entscheiden wird. Das Angebot der Schiffszimmerer für den Rückkauf der Erbbaurechte beläuft sich auf rund 25,2 Millionen Euro. Damit möchten wir erreichen, dass die betroffenen attraktiven Wohnanlagen dauerhaft in das Eigentum der Genossenschaft übergehen.



**Vertrauensbeweis: Mitglieder zeichnen zusätzliche Genossenschaftsanteile in Millionenhöhe**

**Weihnachtsmärchen: Eine Vorstellung erstmals nur für Mitglieder**



**Engagierte Mitarbeiter – auch beim 28. Hanse-Marathon**

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE UND AUSBLICK

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft hat sich auch in diesem abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals positiv entwickelt. Besondere Risiken, welche die Aufgaben und Arbeitsbereiche der Genossenschaft beeinträchtigen könnten, sehen wir gegenwärtig nicht.

Die Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt nach bezahlbaren Wohnungen wird künftig unverändert stark bleiben und einen nachhaltigen Vermietungserfolg gewährleisten.

Die in 2013 beschlossene und umgesetzte Anhebung möglicher zu erwerbender Genossenschaftsanteile je Mitglied von 50 auf 100 hat unsere Erwartungen deutlich übertroffen: Bis Ende November 2013 wurde ein zusätzliches Geschäftsguthaben in Höhe von rund vier Millionen Euro eingezahlt. Wir werten diese enorme Nachfrage als einen deutlichen Vertrauensbeweis unserer Mitglieder gegenüber der Genossenschaft.

Die anhaltend günstigen Finanzierungskonditionen an den Kapitalmärkten ermöglichen uns – wie bei den Erbbau- und Wiederkaufsrechten – zusätzliche Handlungsoptionen, welche weit in die Zukunft unserer Genossenschaft reichen.

Für unsere derzeit 94 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter können wir so weiterhin attraktiver Arbeitgeber sein und unsere sechs Auszubildenden zur/zum Immobilienkauffrau/-mann bzw. zum Fachinformatiker weiterhin für die Berufswelt von morgen qualifizieren.

Somit blicken wir nach wie vor optimistisch in die Zukunft.

Hamburg, im Dezember 2013  
Der Vorstand

Herbert Alfeld Dirk Götsche Bernd Grimm

# SCHIFFSZIMMERER GENOSSENSCHAFT

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen

Fuhlsbüttler Straße 672

22337 Hamburg

[www.schiffszimmerer.de](http://www.schiffszimmerer.de)

Telefon 040/6 38 00-0

Telefax 040/6 38 00-2 01

E-Mail [info@schiffszimmerer.de](mailto:info@schiffszimmerer.de)



**Redaktion:** Birka Friedrich (V.i.S.d.P.)

**Bilder:** Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG;  
Ernst-Deutsch-Theater

**Konzept & Gestaltung:** Kahlköpfe GbR, Norderstedt



Diesen Kurzbericht erhalten alle Mitglieder der Vertreterversammlung und alle Beschäftigten unserer Genossenschaft, interessierte Unternehmen der Wohnungs- und Bauwirtschaft, Behörden, Verbände, Finanzierungsinstitute, Delegierte zum Gesamtverbandstag, Abgeordnete der Hamburger Bürgerschaft und Bezirksabgeordnete sowie die Tages- und Fachpresse.