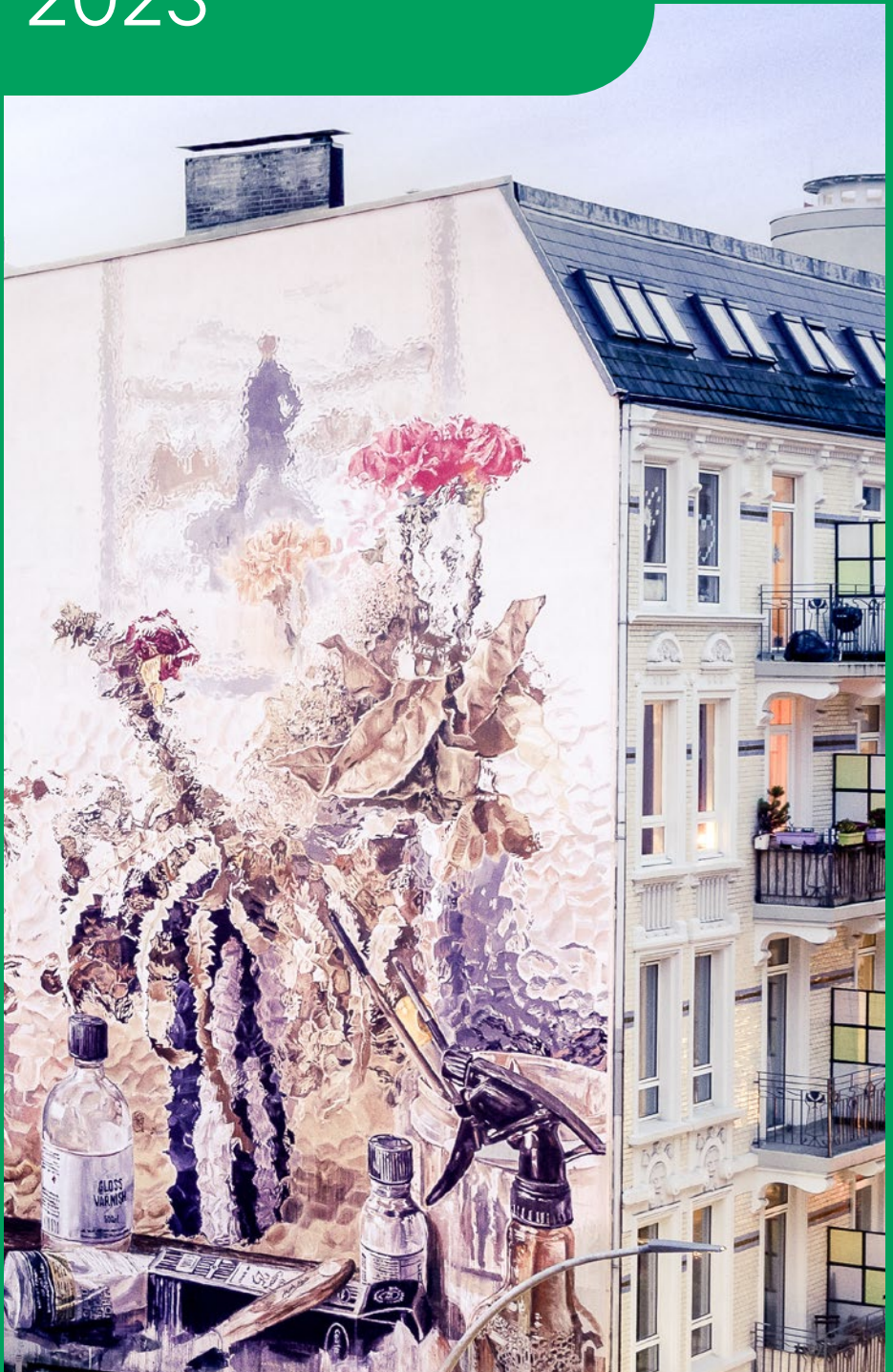


Schiffszimmerer  
Genossenschaft



---

# Kurzbericht 2023



## Kurzbericht zum Geschäftsjahr

# 20 23

### Impressum

#### Herausgeber

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG  
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen  
Fuhlsbüttler Straße 672, 22337 Hamburg  
T 040 63800-0  
info@schiffszimmerer.de  
www.schiffszimmerer.de

#### Bildquellen

fabricius presse/people/hamburch: 2, 6  
Frank Siemers: 2, 9  
Jörg Stöber – stock.adobe.com: 6  
Karl Stadlbauer: 13  
Markus Tollhopf: 2, 10, 11,  
Nordkirche/ Annelie Haack: 7  
Robert Kneschke – stock.adobe.com: 8  
Robert Schlossnickel: 5, 8  
Schiffszimmerer-Genossenschaft eG: 2, 12  
WALLS OF VISION/ Jérôme Gerull: Titel, 2, 9

#### Titelmotiv

Das Titelbild zeigt das Wandgemälde an der Gebäude-  
fassade unserer Wohnanlage in der Ditmar-Koel-Straße 19  
– eine Neuinterpretation von Caspar David Friedrichs Werk  
„Der Wanderer über dem Nebelmeer“.

Stand: Dezember 2023



## Kennzahlen

	2023 (voraussichtlich)	2022
Mitglieder	14.916	14.901
Bewirtschaftete Wohnungen	9.121	9.079
Sonstige Objekte wie Läden, Garagen usw.	4.275	4.243
Fertiggestellte Neubauwohnungen	44	0
Energetisch Modernisierte Wohnungen	148	148
Fluktuationsquote (in %)	6,9	6,2
Investitionen in Instandhaltung/-setzung (in Mio. Euro)	20,1	19,4
Investitionen in energetische Modernisierung und Umbau (in Mio. Euro)	4,9	5,8
Investitionen in Neubau und Grundstückserwerb (in Mio. Euro)	10,3	14,5
Bilanzsumme (in Mio. Euro)	496,4	486,2
Geschäftsguthaben (in Mio. Euro)	47,0	46,5
Rücklagen (in Mio. Euro)	97,2	85,0
Jahresüberschuss (in Mio. Euro)	11,3	9,6
Eigenkapitalquote (in %)	29,6	28,2
Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen (Ø p.a.)	108	106
davon in Teilzeit (Ø p.a.)	21	18
Auszubildende (Ø p.a.)	5	5
Nutzungsgebühr Wohnwertmiete freifinanziert (Euro/m <sup>2</sup> , Ø mtl.)	7,75	7,62



# Vorwort des Vorstands

Liebe Leserinnen und Leser,

in den vergangenen Monaten haben wir unter den bei uns wohnenden Mitgliedern eine große Zufriedenheitsbefragung durchgeführt. Besonders freut uns, dass sich die meisten von ihnen bei uns und in ihrer Nachbarschaft wohlfühlen.

Das liegt sicherlich auch an unseren Vertretern sowie Engagierten, die sich tagtäglich für eine funktionierende und lebendige Nachbarschaft einsetzen. Um dafür noch mehr Raum zu schaffen, werden wir auch im nächsten Jahr wieder in neue Gemeinschaftsräume in unseren Quartieren investieren. Diese Begegnungsstätten mit Angeboten für jedes Lebensalter gehören fest zum Konzept für die Quartiersentwicklungen in unserer Genossenschaft.

Die Zukunft liegt in unseren Händen. Bis zum Jahr 2045 müssen wir klimaneutral sein. Bereits seit 23 Jahren arbeiten wir mit unseren energetischen Modernisierungen daran, die CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Gebäudebestands zu reduzieren. Alleine mit den Baumaßnahmen in unseren Quartieren Langenhorn und Lokstedt ist es uns gelungen, innerhalb eines Jahres rund 2.000 MWh Energie einzusparen und unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck um 880 Tonnen zu reduzieren. Im zurückliegenden Jahr haben wir eine CO<sub>2</sub>-Bilanz für die Jahre 2021 und 2022 erstellt. Auf dieser Basis werden wir im nächsten Schritt weitere konkrete Klimaschutzmaßnahmen entwickeln.

Das Jahr 2023 hat auch uns deutlich gemacht, dass sich der Markt für uns als Wohnungsbaugenossenschaft verändert hat. Gestiegene Zinsen und hohe Kosten für Neubau und Sanierung sowie anhaltend hohe Energiepreise machen es auch für uns schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dennoch wollen wir uns aus heutiger Sicht auch im kommenden Jahr neuen Projekten widmen. Schon im Februar beziehen wir unser neues Bürogebäude am Rübenkamp 240, schräg gegenüber der gleichnamigen S-Bahn-Station und heißen Sie fortan in unserer neuen Umgebung herzlich willkommen. Anschließend werden an der Stelle unseres alten Bürogebäudes in der Fuhlsbüttler Straße 672 circa 40 Wohnungen und eine Arztpraxis entstehen.

Wir hoffen, dass auch Sie dem neuen Jahr mit Neugier und Freude entgegensehen. Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachten und einen guten Start in das neue Jahr 2024!



Matthias Saß



Thomas Speeth



# Genossenschaft & Mitglieder

## Große Mitglieder- Zufriedenheitsbefragung

Im vergangenen Jahr wollten wir von unseren rund 9.000 wohnenden Mitgliedern wissen, wie zufrieden sie mit uns sind. Die Mitgliederbefragung fand in vier Wellen statt. So konnten wir die Vielzahl an Ergebnissen schrittweise analysieren und in kleinen Arbeitsgruppen Verbesserungsmaßnahmen entwickeln. Rund 300 Maßnahmen wurden bis Ende des Jahres entwickelt und zum großen Teil bereits umgesetzt. Zum Beispiel haben unsere Hausverwalter eine Begehung aller Treppenhäuser durchgeführt, deren Beleuchtung überprüft und bei Bedarf angepasst. An dieser Stelle möchten wir uns nochmal bei allen bedanken, die sich die Zeit genommen haben, um unsere Fragen zu beantworten.



## Intensive Gespräche mit der Hamburger Politik

Als Vorstandsvorsitzer des Vereins Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. nahm Matthias Saß im vergangenen Jahr unterschiedliche Termine auf politischer Ebene wahr. So diskutierte er mit Hamburgs Erstem Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher über die Zukunft der Wohnungswirtschaft, von der neben Milliardeninvestitionen in den Klimaschutz weiterhin bezahlbare Wohnungen erwartet werden. „Klimaschutz ist den Genossenschaften eine Herzensangelegenheit“, sagt Matthias Saß, aber die Nutzungsgebühren für Wohnungen dürften nicht derart steigen, dass es den sozialen Frieden in der Stadt gefährde.



Am Rande der Jahresaufaktveranstaltung der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften Ende Januar 2023 sprach Matthias Saß auch mit Hamburgs Erstem Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher. Er stellte sich offen der Diskussion und blieb am Ende länger als geplant.



## Die Landesbischöfin zu Besuch im Spannskamp

Zu Besuch in unserem Quartier Spannskamp in Stellingen war die Landesbischöfin Kristina Kühnbaum-Schmidt. Schiffszimmerer-Vorstand Thomas Speeth sprach mit ihr über Erfolge und Chancen der Quartiersentwicklung: So bieten wir mit der Martha-Stiftung eine Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Wohlfahrtspflege. Im Quartier Spannskamp bieten wir mit verschiedenen Wohnformen und sozialen Unterstützungsangeboten einen inklusiven Ansatz für generationenübergreifendes Wohnen und Leben an.

## Wohnen mit Hamburger Genossenschaften bei uns

Ob auf dem Handy, Laptop oder Tablet - ab sofort können Sie die „bei uns“ auch als Online-Magazin lesen. Genießen Sie die Vorteile: Scrollen Sie bequem durch die Seiten oder klicken Sie in der Artikelübersicht auf den nächsten Bericht. Gefällt es Ihnen?



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





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

## Zwei neue Mitglieder für unser Aufsichtsratsgremium

Am 15. Juni 2023 fanden während unserer ordentlichen Vertreterversammlung auch wieder Aufsichtsratswahlen statt. Dierk Vietheer stand nach mehr als drei Jahrzehnten im Aufsichtsrat nicht mehr für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Auch Birgit Wahrenburg-Jähnke legte ihr Amt nieder. Neu an Bord sind Sonja Meersmann und Britha Krause, die nun gemeinsam mit den weiteren sieben Gremiumsmitgliedern und dem Vorstand unter anderem über Neuprojekte und energetische Modernisierungen entscheiden.

## Kleine Seeräuber auf Schatzsuche

Fast dreißig Kinder unserer Mitglieder waren wieder bei der Sommer-Abenteuerfreizeit mit dabei. Eine Woche verbrachten die Sieben- bis Zwölfjährigen im Zeltlager Adlerhorst. Dort angekommen, tauchten alle Kinder in eine Piraten-Welt ab: Gemeinsam mit den ehrenamtlichen Betreuerinnen und Betreuern gingen sie auf Schatzsuche, trotzten dem Regenwetter mit Tanz und Gesang und nutzten einzelne Sonnenstunden für einen Sprung in den See. Toll: Den Großteil der Kosten übernimmt die Genossenschaft.



## Achtes Hamburger VorleseVergnügen für Kinder und Jugendliche

Kurz vor den Hamburger Sommerferien bot das Hamburger VorleseVergnügen wieder großartige Erlebnisse rund ums Buch. Auch in unserem Gemeinschaftshaus fand für eine Hamburger Schulklassen ein Workshop statt. Der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. förderte das Hamburger VorleseVergnügen bereits zum achten Mal. Matthias Saß sagte: „Durch die Lesungen in den Gemeinschaftsräumen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften erfahren die bei uns wohnenden Familien mit Kindern, wie schön es ist, in Geschichten einzutauchen.“



In unserem Gemeinschaftshaus erklärte Roman- und Drehbuchautorin Katharina Reschke: Wie sieht ein Drehbuch aus? Wie schreibe ich eine Szene? In einem Workshop vermittelte sie einer Schulklassen spannende Einblicke.

## Ein urbanes 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“.



# Wohnungsbestand

## Eigentum verpflichtet: Unsere digitale Verkehrssicherung

Eigentümer von Grundstücken und Immobilien müssen dafür sorgen, dass sich dort wohnende Menschen und andere Personen nicht verletzen können. Unsere Genossenschaft ist deshalb zur so genannten Verkehrssicherung verpflichtet. Diese müssen wir auf unseren Geh- und Zugangswegen, in unseren Treppenhäusern, auf unseren Balkonen und Dächern, in Grünanlagen und auf den Kinderspielplätzen leisten. Auch Kellergänge, Kellerräume sowie die Tiefgaragen und Tiefgaragenplätze müssen überprüft und dokumentiert werden. Ab Anfang des Jahres 2024 führen unsere Hausverwalter die Verkehrssicherung digital mit Hilfe von Tablets durch.

## Auf dem Weg zur Klimaneutralität

Bis 2045 will Deutschland klimaneutral sein. Als Genossenschaft leisten wir einen wichtigen Beitrag, indem wir energiesparende Lösungen für unseren Wohnungsbestand finden. Wir dämmen Fassaden, erneuern Dächer, bauen neue Fenster ein und führen einen hydraulischen Abgleich der Heizungsanlagen durch. Soweit möglich stellen wir unsere Wohnungen von Gas auf Fernwärme um. Schiffszimmerer-Energiemanager Andreas Majeri hat im vergangenen Jahr die CO<sub>2</sub>-Bilanz aller Wohnanlagen für die Jahre 2021 und 2022 aufgestellt. Diese bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zum Klimaschutz.

**Energiesparpotentiale  
gibt es in jedem Haushalt.  
Helfen Sie mit:**



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 CO<sub>2</sub>-Emissionen immer weiter.

# Instandhaltung und Modernisierung

Im vergangenen Jahr haben wir rund 25 Millionen Euro in die Pflege und Modernisierung unseres Wohnungsbestands investiert.

## Instandhaltungsmaßnahmen

In jedem Jahr führen wir im Zuge von Mieterwechseln immer wieder vollständige Wohnungsmodernisierungen durch. Dabei werden jeweils das Bad und die Küche erneuert. Im vergangenen Jahr betraf dies rund 148 Wohnungen. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2023 Instandhaltungsmaßnahmen an unseren denkmalgeschützten Wohnanlagen Otto-Stolten-Hof und Kranzhaus in Winterhude durchgeführt. In beiden Wohnanlagen haben wir einzelne Fenster ausgetauscht und Mauerwerks- sowie Fugenarbeiten vorgenommen. Im Otto-Stolten-Hof betraf dies die Fassaden am Hanssensweg und Novalisweg. Im Kranzhaus kümmerten wir uns um die Fassaden im Innenhof auf den Seiten 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.



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

## Energetische Modernisierungen

Ein umfassendes Modernisierungskonzept setzen wir für die 202 Wohnungen im Rimbartweg in Lokstedt um. Im Jahr 2022 haben wir mit den Arbeiten begonnen, im Jahr 2023 haben wir den ersten Bauabschnitt abgeschlossen. Voraussichtlich im Frühjahr 2024 sind wir mit dem zweiten Bauabschnitt fertig. Wir dämmen die Fassaden und Dächer, tauschen die Fenster aus und gestalten die Balkone und Hauseingänge neu. Zudem haben wir die Energieversorgung mit „Wärme Hamburg“ von Gas auf Fernwärme umgestellt. Parallel treiben wir seit 2017 die energetische Modernisierung der Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn in mehreren Bauabschnitten voran. Die Entscheidung fiel, nachdem wir das Erbbaurecht der Freien und Hansestadt Hamburg ablösen konnten und das Grundstück in unseren Besitz überging. Für die ersten sechs Bauabschnitte haben wir rund 25 Millionen Euro investiert. Im Jahr 2023 haben wir mit dem siebten Bauabschnitt begonnen und rund 40 weitere Wohnungen energetisch modernisiert.



## Bewirtschaftung

### Wohnwertmiete

Die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr für unsere frei finanzierten Wohnungen beträgt aktuell 7,75 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Im Vergleich dazu lag der Hamburger Mietenspiegel, der alle zwei Jahre erhoben wird, im Jahr 2023 bei 9,83 Euro pro Quadratmeter netto kalt.

Unsere Fluktuationsquote betrug im zurückliegenden Jahr 2023 vorläufig 6,9 Prozent.

## Neubautätigkeit

### Drei neue Doppelhäuser in 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 in Zusammenarbeit mit der Firma Viebrockhaus AG durch Neubauten ersetzen.



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



Im November organisierten wir ein Kennenlernetreffen für alle neuen Bewohnerinnen und Bewohner des Petunienweg Süd. Im Dezember fand die Schlüsselübergabe statt. Wir wünschen allen ein gutes Ankommen!

## Fertigstellung und Einzug in Sasel | Petunienweg

38 frei finanzierte Wohnungen im Petunienweg Süd waren zum Jahresende bezugsfertig. Die Wohnungen befinden sich in vier Häusern. Sie verfügen über zwei bis vier Zimmer und Wohnflächen von 45 bis 99 Quadratmeter. Hinzu kommen zwei Tiefgaragen mit insgesamt 24 Parkplätzen, neun davon haben wir für E-Mobilität vorbereitet.

