



KURZBERICHT 2022

SCHIFFSZIMMERER
GENOSSENSCHAFT



Kurzbericht zum Geschäftsjahr

20 22

IMPRESSUM

Herausgeber

Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG
Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Fuhlsbüttler Straße 672, 22337 Hamburg
T 040 63800-0 | F 040 63800-201
info@schiffszimmerer.de | www.schiffszimmerer.de

Bildquellen

Karl Stadlbauer: 15
Kristina Wedekind: 2, 7, 15
Markus Tollhopf: Titel, 2, 11, 13, 15
Robert Schlossnickel: 5, 7
Schiffszimmerer-Genossenschaft eG: Titel, 2, 8, 11
tchoban voss Architekten: 15
www.iw2050.de: 8

Titelmotive

Die Collage zeigt Szenen aus unserem genossenschaftlichen Jahresverlauf 2022.



KENNZAHLEN

	2022 (voraussichtlich)	2021
MITGLIEDER	14.905	14.893
BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGEN	9.079	9.083
SONSTIGE OBJEKTE WIE LÄDEN, GARAGEN USW.	4.124	4.226
FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN	0	113
ENERGETISCH MODERNISIERTE WOHNUNGEN	148	150
FLUKTUATIONSQUOTE (IN %)	6,2	6,7
INVESTITIONEN IN INSTANDHALTUNG/-SETZUNG (IN MIO. EURO)	19,6	19
INVESTITIONEN IN ENERGETISCHE MODERNISIERUNG UND UMBAU (IN MIO. EURO)	4,1	4,5
INVESTITIONEN IN NEUBAU UND GRUNDSTÜCKSERWERB (IN MIO. EURO)	12,9	7,5
BILANZSUMME (IN MIO. EURO)	481,4	472
GESCHÄFTSGUTHABEN (IN MIO. EURO)	46,9	46,6
RÜCKLAGEN (IN MIO. EURO)	85,8	78,7
JAHRESÜBERSCHUSS (IN MIO. EURO)	7,4	7
EIGENKAPITALQUOTE (IN %)	28,1	27,4
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER (Ø P.A.)	105	105
DAVON IN TEILZEIT (Ø P.A.)	17	20
AUSZUBILDENDE (Ø P.A.)	6	6
NUTZUNGSGEBÜHR WOHNWERTMIETE FREIFINANZIERT (EURO/M ² , Ø MTL.)	7,61	7,40

VORWORT DES VORSTANDS

Liebe Leserinnen und Leser,

vor einem Jahr ahnten wir schon, dass das Jahr 2022 herausfordernd und sehr anspruchsvoll werden würde. Infolge der Corona-Pandemie sahen wir uns mit langen Lieferzeiten und einem zuvor nicht dagewesenen Mangel an Materialien konfrontiert.

Außerdem fehlen Fachkräfte, in Deutschland reden wir über ca. 250.000 unbesetzte Stellen im Handwerk. All das drohte schon vor einem Jahr das Bautempo und ließ die Preise steigen. Doch damit nicht genug. Im Februar griff Russland die Ukraine an. Seitdem tobt dort ein grausamer Krieg, dessen Auswirkungen wir in Form drastisch gestiegener Energiepreise und einer enormen Inflation in allen Lebensbereichen spüren.

Nach Jahren der Niedrig- bis Nullzins-Politik kam damit plötzlich auch eine drastische Kursänderung der Europäischen Zentralbank. Lag der zu zahlende Zins bei einer Neuaufnahme von Baudarlehen im Januar noch bei einem Prozent, liegt er aktuell bei bis zu vier Prozent. Die Spirale der Teuerung dreht sich weiter nach oben.

Und zuletzt setzte der Hamburger Senat dem Ganzen das I-Tüpfelchen auf: Mit dem Zusammenschluss zweier Volksinitiativen hat er vereinbart, dass städtische Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts vergeben werden. Außerdem legte er eine 100-jährige Mietpreisbindung für jährlich eintausend neu zu bauende Sozialwohnungen fest. Für uns ist nun klar: Unter solchen Rahmenbedingungen wird uns das Bauen neuer Genossenschaftswohnungen auf städtischen

Grundstücken nicht mehr möglich sein. Wir werden uns stattdessen darauf konzentrieren, unseren Wohnungsbestand auf dem gewohnt guten Niveau zu halten und gezielt auf eigenen Grundstücken zu bauen, sofern städtebauliche und soziale Erhaltungsverordnungen dies zulassen.

Um unsere Mitglieder in diesen herausfordernden Zeiten nicht noch weiter zu belasten, passen wir unsere Wohnwertstufen im Jahr 2023 nicht an die gestiegenen Kosten an. Noch können wir das verkraften: Unsere Bilanzsumme von 481 Mio. Euro zeugt von einer soliden wirtschaftlichen Entwicklung im zurückliegenden Jahr.

Zwei große Neubau-Projekte befinden sich aktuell noch in der Fertigstellung. Voraussichtlich im Herbst nächsten Jahres werden wir vier neue Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Wohnungen im Petunienweg Süd an unsere Mitglieder übergeben. Und der Bau unseres neuen Geschäftsgebäudes geht auf die Zielgerade und wird zum Herbst abgeschlossen sein. Bald steht also ein großer Umzug für uns alle an.

Wir wünschen Ihnen geruhsame Feiertage. Lassen wir dieses unruhige Jahr möglichst leise ausklingen und viel Kraft für das Neue tanken. Alles Gute, viel Gesundheit und Zufriedenheit für Sie!



Thomas Speeth und Matthias Saß

GENOSSENSCHAFT & MITGLIEDER

Wiedersehen mit unseren Engagierten

Am 2. Juni 2022 fand unsere ordentliche Vertreterversammlung statt. Beschlossen wurde unter anderem die Ausschüttung einer Dividende von vier Prozent. In jedem Jahr finden Aufsichtsratswahlen statt, bei denen drei Mitglieder des Aufsichtsrats für die Dauer von drei Jahren entweder neu gewählt oder wiedergewählt werden. Die drei Aufsichtsratsmitglieder Arne Brüggmann, Birgit Wahrenburg-Jähnke und Anita Winkler-Bondartschuk wurden wiedergewählt. Direkt im Anschluss an die Vertreterversammlung konstituierte sich das Aufsichtsratsgremium und ernannte Arne Brüggmann erneut zum Vorsitz. Meike Grimm ist Schriftführerin. Sprecherin des Prüfungsausschusses ist Anita Winkler-Bondartschuk, Sprecher des Ausschusses für Bau, Technik und Nachhaltigkeit ist Dirk Burmester. Dierk Vietheer ist Sprecher des Ausschusses für Wohnungs- und Mitgliederangelegenheiten.

Sie haben gewählt!

Im Herbst 2021 haben wir 81 Neubauwohnungen im Rübenkamp an unsere Mitglieder übergeben. Im April 2022 fanden dort die Ergänzungswahlen zur aktuellen Vertreterversammlung statt. Gewählt wurden ein Vertreter und ein Ersatzvertreter. Die Wahlbeteiligung war mit 50,00 Prozent überdurchschnittlich hoch. Ergänzungswahlen werden immer dann durchgeführt, wenn in eine neu erbaute Wohnanlage mindestens fünfzig Mitglieder einziehen und die nächste turnusmäßige Vertreterwahl noch mindestens 15 Monate in der Zukunft liegt.



hintere Reihe, v.l.n.r.: Anita Winkler-Bondartschuk, Arne Brüggmann, Meike Grimm, Dierk Vietheer, Birgit Wahrenburg-Jähnke, Dirk Burmester; vordere Reihe, v.l.n.r.: Thomas Studemund, Dan Stieper, Oliver Thiele-Lorenzen



Im Vertreterworkshop „Wohnen bei den Schiffszimmerern“ besprachen wir die Bedürfnisse der Mitglieder.

Wohnen bei den Schiffszimmerern

Wie stellen Sie sich das Wohnen bei den Schiffszimmerern vor? Sie – als junge Erwachsene, als Seniorin oder Senior, als Paar und als Single? Mit oder ohne Kinder sowie als Mensch mit einer Beeinträchtigung?

In einem Workshop wollten wir herausfinden, welche Bedürfnisse unsere Mitglieder für das Wohnen bei den Schiffszimmerern haben. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer arbeiteten Bedürfnisse und Vorschläge von fünf verschiedenen Altersgruppen heraus. Die Ergebnisse finden Sie in der Winterausgabe der Bei Uns auf unserer Webseite. In Rundschreiben informieren wir über Projekte, die aus dem Workshop entstehen.

Endlich wieder Vertreter-Rundfahrten

Auf zwei Rundfahrten durch unsere Wohnanlagen erhielten unsere Engagierten von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft Hintergrundinformationen zu unseren Gebäuden in Ohlsdorf, im Pergolenviertel, in der HafenCity sowie in Sasel und in Langenhorn.



Station vor unserem
künftigen Geschäftsgebäude
am Rübenkamp.



Herr Brumm und unser
Schiffszimmerer für
den Bereich Soziales,
David Rogalla,
mit dem Einkaufsbus.

100 Jahre Dulsberg und Martin-Luther-Straße

In diesem Jahr feierten wir das 100-jährige Bestehen zweier denkmalgeschützter Wohnanlagen: In den 1920er Jahren war unsere Wohnanlage Dulsberg ein ehrgeiziges Siedlungsprojekt, das nach den Plänen des Architekten und Stadtplaners Fritz Schumacher entstand. Das Moderne waren die parallel angeordneten Blocks, die Grünanlagen und großen Innenhöfe. Heute ist Dulsberg ein Denkmal für die typische Backsteinarchitektur. Insgesamt haben wir dort 540 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 27 und 104 Quadratmetern. Diese sind zum Teil frei finanziert und teilweise öffentlich gefördert. Vor kurzem konnten wir die öffentliche Förderung von 163 Wohnungen noch einmal um zehn Jahre verlängern.

Unsere Wohnanlage Martin-Luther-Straße errichteten wir im Jahr 1922 auf einem von uns gekauften Grundstück. Von 1923 bis 1943 befand sich hier auch unsere Geschäftsstelle. Heute haben wir dort insgesamt 50 Wohnungen, die alle frei von Preis- und Belegungsbindungen sind.

Herr Brumm fährt wieder los

Seit 2017 bieten wir unseren Mitgliedern aus dem Quartier Langenhorn die Möglichkeit, gemeinsame Einkaufsfahrten zu unternehmen. Einmal in der Woche fahren wir in Kooperation mit der Martha Stiftung alle Interessierten mit einem Kleinbus zum Langenhorner Wochenmarkt. Aufgrund der Pandemie mussten die Einkaufsfahrten in den letzten zwei Jahren pausieren. Seit März 2022 fährt Herr Brumm unsere Mitglieder wieder für einen ein- bis zweistündigen Einkaufsbummel nach Langenhorn.

Kräfte bündeln für den Klimaschutz

Im Jahr 2045 soll Deutschland klimaneutral sein. Als Wohnungsbaugenossenschaft tragen wir eine besondere Verantwortung. Mithilfe unserer energetischen Modernisierungen reduzieren wir unseren CO₂-Ausstoß bereits Jahr um Jahr. Doch es bedarf noch mehr. Für unsere Klimastrategie haben wir daher einen weiteren Schritt beschlossen und sind der Initiative Wohnen.2050 e.V. beigetreten.

Die Initiative wurde im Jahr 2020 gegründet und ist ein Zusammenschluss engagierter Wohnungsbaunehmen zur Erreichung der Klimaziele. Mit über 140 Partnern arbeiten wir gemeinsam an Lösungen und Finanzierungsstrategien für eine klimaneutrale Zukunft.



Das Logo der Initiative
Wohnen.2050 e.V.

Gesellschaft braucht Genossenschaft

Erneut zeigten Wohnungsbaugenossenschaften zum Internationalen Tag der Genossenschaften am 2. Juli 2022 gemeinsam Flagge und würdigten die Genossenschaftsidee vielfältig. In Hamburg wandte sich der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. mit einer eigens entwickelten Plakataktion direkt an die Politik. Unter dem Ansatz „Nicht mit uns!“ machten wir doppeldeutig klar, dass sich der Wohnungsmarkt immer weniger an den Bedürfnissen der Menschen orientiert und dauerhaft bezahlbarer Wohnraum nur mit den Genossenschaften gelingen kann.

Hoher Besuch in unserem Quartier Spannskamp

Zu Gast war Hamburgs Erster Bürgermeister Peter Tschentscher. In einer Gesprächsrunde sprachen unsere Vorstände Matthias Saß und Thomas Speeth über aktuelle wohnungspolitische Themen. Anschließend stellten das Diakonische Werk Hamburg und die Martha Stiftung unser gemeinsames Konzept „MehrQuartier“ vor – unsere ganzheitliche Quartiersentwicklung aus den vier Bausteinen Barrierearmut, ambulante Versorgungsdienste, Infrastruktur im öffentlichen Raum und freiwilliges Engagement.

Testmodell mit E-Lastenrädern

Seit April 2022 bieten wir für unsere Mitglieder im Quartier Rübenkamp eine umweltfreundliche Alternative zum Auto. Vor unserem Quartierstreff befinden sich zwei E-Lastenräder des Darmstädter Start-ups sigo, die alle Interessierten rund um die Uhr über eine App ausleihen können. Geladen werden die Räder kontaktlos per Induktion an der Station. Mit den Rädern können selbst Lasten bis 70 kg emissionsarm befördert werden.

Wärmeversorgung bei den Schiffszimmerern

Was unternimmt die Genossenschaft, um Energie zu sparen? Diese und weitere Fragen erhalten wir seit Beginn der Energiekrise häufig von unseren Mitgliedern. Wir haben in einem Fragen-Antworten-Katalog die wichtigsten Informationen zusammengestellt. Das Dokument finden Sie auf unserer Webseite in der Rubrik Aktuelles oder über diesen QR-Code:



„Nicht mit uns“ - Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften machten auf sich aufmerksam.

Von links nach rechts:
Martina Pleyer, Martha Stiftung,
Thomas Speeth,
Schiffszimmerer-Genossenschaft,
Dr. Peter Tschentscher,
Gabi Brasch, Diakonisches Werk
Hamburg, Kirsten Prehm,
Diakonisches Werk Hamburg,
Matthias Saß, Schiffszimmerer-
Genossenschaft.



Lust auf einen Ausflug ins Grüne?
Mit dem sigo E-Lastenrad umwelt-
freundlich möglich.

WOHNUNGSBESTAND



Instandhaltung und Modernisierung

Im vergangenen Jahr haben wir rund 23,7 Mio. 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 haben dafür rund 5,8 Mio. Euro ausgegeben.

In der Langen Reihe 67 in St. Georg haben wir im Jahr 2022 die straßenseitige Fassade des Mehrfamilienhauses mit 19 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten restauriert. Bei dieser Gelegenheit erneuerten wir auch gleich die dortigen Holzfenster, dämmten die Giebelwand und restaurierten die Figuren an der Außenwand. Im letzten Jahr haben wir die hofseitige Fassade des Hauses erneuert. Dabei wurden auch die Fenster erneuert und das Dach instandgesetzt. Zuvor hatten wir bereits das Treppenhaus sowie das Eingangsportal des im Jahr 1878 erbauten Hauses aufgearbeitet.

ENERGETISCHE MODERNISIERUNGEN

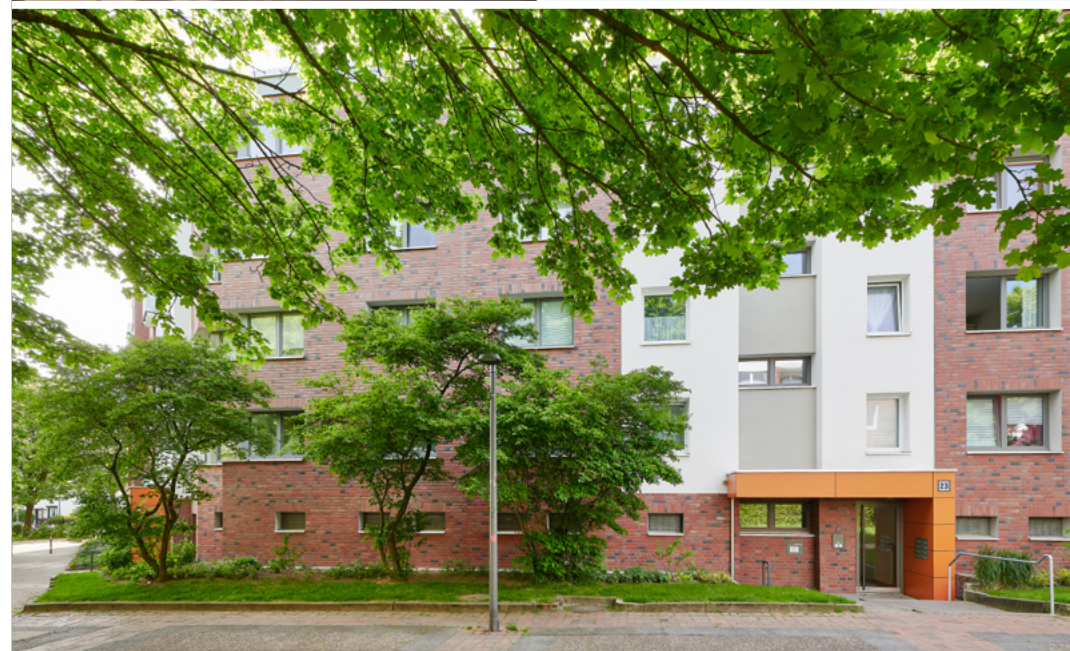
Bei einer energetischen Modernisierung dämmen wir die Fassaden, tauschen die Fenster aus, gestalten Balkone und Hauseingänge neu, nehmen einen hydraulischen Abgleich des Heizungssystems vor und streichen das Treppenhaus.

Im Jahr 2022 führten wir den sechsten Bauabschnitt unserer Hans-Schwenkel-Wohnanlage in Langenhorn durch. Seit dem Jahr 2017 modernisieren wir dort Zug um Zug unsere insgesamt 477 Wohnungen.

Nachdem wir außerdem die energetische Modernisierung im Steilshooper Borcherring abgeschlossen haben, haben wir mit den Arbeiten an 202 Wohnungen im Rimbartweg in Lokstedt begonnen. Die Bauarbeiten, die voraussichtlich bis Ende 2023 andauern, umfassen die Dämmung von Fassaden und Dächern, den Austausch der Fenster, die Neugestaltung von Balkonen und Hauseingängen, den hydraulischen Abgleich des Heizungssystems und den Wechsel des Energieträgers von Gas auf das Hamburger Fernwärmenetz.



Unsere Wohnanlage Borcherring nach der energetischen Modernisierung.



Bewirtschaftung

WOHNWERTMIETE

Die durchschnittliche monatliche Grundnutzungsgebühr für unsere frei finanzierten Wohnungen beträgt aktuell 7,61 €/m². Im Vergleich dazu liegt der Mietenspiegel, der zuletzt im Jahr 2021 erhoben wurde, bei 9,29 €/m² netto kalt.

Unsere Fluktuationsquote betrug im zurückliegenden Jahr 2022 vorläufig 6,2 Prozent.

NEUBAUTÄTIGKEIT & PROJEKT-ENTWICKLUNG

Mit rund 200 Gästen aus der Hamburger Politik, Verwaltung und Wohnungsbauwirtschaft haben wir im September das Richtfest unseres neuen Geschäftsgebäudes am Ohlsdorfer Rübenkamp gefeiert. Auch in Sasel gab es ein Richtfest.

Sasel I Petunienweg Süd

Auf einer früheren Vorbehaltsfläche für den S-Bahn-Ausbau am Petunienweg haben wir inzwischen drei Mehrfamilienhäuser mit 47 Wohnungen, zwei Wohn-Pflege-Gemeinschaften und einem Gemeinschaftsraum fertiggestellt und an unsere Mitglieder übergeben. 43 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Es gibt eine Tiefgarage mit 51 Parkplätzen.

Aktuell bebauen wir den Südtteil des Grundstücks. Dort entstehen bis zum kommenden Sommer 38 frei finanzierte Wohnungen in vier Häusern, die zwischen zwei und vier Zimmer haben. Außerdem bauen wir zwei Tiefgaragen mit insgesamt 24 Parkplätzen. Davon planen wir neun Stellplätze für Elektroautos.

Ohlsdorf I Quartier Rübenkamp

Mit einer Gesamtfläche von über 45.000 m² ist unser Quartier am Rübenkamp das größte Wohnquartier unserer Genossenschaft. Im Herbst 2021 wurde der sechste Bauabschnitt mit Wohnungen für unsere Mitglieder fertiggestellt. Derzeit entsteht unser neues Bürogebäude, direkt an der Kreuzung Steenkoppel / Rübenkamp. Fertigstellung und Umzug sind für das zweite Halbjahr 2023 geplant. Helle, modern eingerichtete Büros, große und kleinere Besprechungsräume, gemütliche Kommunikationsinseln, eine abteilungsverbindende Wendeltreppe und eine Dachterrasse sollen dafür sorgen, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohlfühlen. Ein großer Veranstaltungsraum im Erdgeschoss steht auch den Mitgliedern aus dem Quartier für Veranstaltungen zur Verfügung.

Poppenbüttel I Matthias-Strengesiedlung

Zu unserer Wohnanlage Matthias-Strengesiedlung in Poppenbüttel gehören aktuell 61 Wohnungen mit Wohnflächen von 64m² bis 115m². Die Wohnanlage besteht aus Einzel- und Doppelhäusern (Alt- sowie Neubauten). Die Altbauten ersetzen wir schrittweise durch Neubauten.

Im Herbst 2022 haben wir mit dem Neubau von drei Doppelhäusern im Strengesweg 1–5 begonnen. Zunächst haben wir die Abbrucharbeiten des Doppel- und Einfamilienhauses vorgenommen. Anschließend folgen die Hochbauarbeiten. Aufgrund der derzeit sehr angespannten personellen und materiellen Situation im Baugewerbe, baut die Firma Viebrock die Häuser in einem zeitlichen Versatz von etwa sechs Wochen. Wir planen, die drei Doppelhäuser in der zweiten Jahreshälfte 2023 an unsere Mitglieder zu übergeben.

In Sasel entstehen derzeit
38 frei finanzierte Wohnungen
in vier Häusern.



Zu den rund 200 Gästen unseres Richtfestes zählte auch Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung Frau Dr. Dorothee Stapelfeldt.

In Poppenbüttel bauen wir derzeit drei neue Doppelhäuser.

