bei uns

Ausgabe Sommer 2021

BGFG
Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN HAMBURG

Natur in der Stadt
Lebenswert für Mensch und Tier

Dulsberg
Altmodisch im positiven Sinne

Genossenschaft
Das Jahr in Zahlen

Liebe Leserinnen und Leser,

für uns bei der BGFG ist der Frühling auch immer die Zeit der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen. Unser Ziel ist es, die Abrechnungen bis zur Jahresmitte zu erstellen. Dabei sind wir allerdings auch abhängig von der zügigen Rechnungserstellung diverser Versorgungsunternehmen. Die ersten Schreiben haben wir bereits verschickt. Wir wissen, dass es sich dabei um komplizierte Berechnungen handelt, die für Laien nicht immer leicht zu verstehen sind. Aber Sie können sich sicher sein: Wir erstellen sie mit der größten Sorgfalt. Wenn Sie Fragen haben, sprechen Sie uns gern an.

Uns ist es ein Anliegen, die Betriebs- und Heizkosten für unsere Mitglieder so gering wie möglich zu halten und dabei gleichzeitig eine möglichst hohe Wohnqualität zu gewährleisten. Dort, wo es in unserer Hand liegt, nutzen wir Einsparpotenziale – zum Beispiel, indem wir von den Rahmenverträgen für die Wohnungswirtschaft profitieren. Mehr darüber lesen Sie in dieser Ausgabe der bei uns.

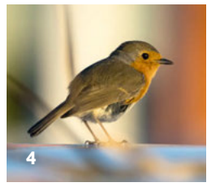
Außerdem haben wir uns für Sie in Dulsberg umgeschaut, präsentieren die Zahlen für das Geschäftsjahr 2020 und stellen Ihnen wieder interessante Mitglieder und Mitarbeitende vor. Eine unterhaltsame Lektüre wünscht Ihnen

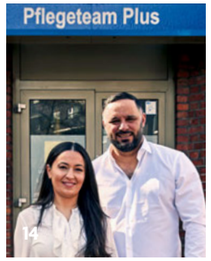
Ihr

Daniel Graul
Teamleiter Betriebskosten
und Mietenbuchhaltung

INHALT

Fotos Cover: Kasper Fuglsang, Seite 2: Eva Kiefer





4 Natur in der Stadt
Lebenswerte Stadt für Mensch und Tier

6 Genossenschaft
Das Jahr in Zahlen

8 Dulsberg
Altmodisch im positiven Sinne

12 Betriebskosten
Was steckt drin?

13 Intern
Unsere Mitarbeitenden

14 Mitglieder
„Angst ist kein guter Berater“

16 Elisabeth-Kleber-Stiftung
Seniorenrikscha und Foodsharing

18 Gewerbemieter
Raum für Kreatives am Hansaplatz

20 Nachbarschaftstreffs
In der Warteschleife

20 bei uns
Digital lesen oder Druckexemplar?

21 Theaterschiff
Zurück am Nikolaifleet

22 Hamburger Genossenschaften
Daten und Zahlen im Überblick

24 Erbbaurecht
Vor 100 Jahren eine gute Idee

26 Tipp
Hofläden rund um Hamburg

27 Rätsel, Impressum
Tickets für den Tierpark Hagenbeck zu gewinnen

Die Redaktion bemüht sich um eine gendergerechte Sprache. Wenn dies aus Gründen der Lesbarkeit nicht möglich ist, verwenden wir für Personengruppen die maskuline Form als allgemeine Bezeichnung.

Impressum (S. 1–21)
Herausgeber Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG
Willy-Brandt-Straße 67 | 20457 Hamburg | www.bgfg.de
Redaktion Eva Kiefer | T: (040) 21 11 00-58 | kiefer@bgfg.de
Text Christoph Kommunikation
Layout endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh

Ein Waldbaumläufer

Alle drei Vögel wurden in Niendorf gesichtet.

NATUR IN DER STADT

Lebenswerte Stadt für Mensch und Tier

In der letzten Ausgabe der bei uns *berichteten wir über BGFG-Mitglied Silke Bünnig. Sie beschrieb die schöne Natur inklusive beeindruckender Vogelarten in der Wohnanlage in Niendorf. Die BGFG unterstützt den Artenschutz in der Stadt mit ihren Mitmachgärten und einem Konzept für die umweltfreundliche und nachhaltige Pflege der Außenanlagen.*

Laut Vogelschutzwarte Hamburg leben rund 160 Vogelarten mit mehr als 400.000 Brutpaaren in der Stadt. In der Innenstadt sind zum Beispiel Spatzen, Mauersegler und Eisvögel beheimatet. Seltenere Arten wie Kranich und Blaukehlchen finden sich in den Landschaften am Stadtrand. Auch in den Wohnanlagen der BGFG leben viele Vogelarten, die unsere Mitglieder begeistern.

Urbaner Lebensraum

In einer Stadt wie Hamburg kommen viele Nutzungsansprüche auf engstem Raum zusammen. Dennoch ist ein harmonisches Zusammenleben von Menschen und Tieren möglich. Dabei spielen nicht nur die großen Parks und Grünanlagen eine Rolle. Auch kleinere Flächen wie Hochbeete, Nistkästen an Häuserwänden, begrünte Dächer und Kleingärten sind wichtig. „So jagt der Eisvogel an renaturierten Bächen. Fledermäuse bewohnen alte Bunker, Spechte finden Nahrung in abgestorbenen Bäumen, Spatzen und Mauersegler bauen ihre Nester an Wohn- und Industriegebäuden. Im grünen Netz werden Verkehrsinseln zu Schmetterlingswiesen und Gartenteiche zu Amphibienbiotopen“, wie der Naturschutzbund (NABU) Hamburg auf seiner Website verrät.

Vom NABU zum Vogel des Jahres 2021 gekürt: das Rotkehlchen

Naturnahes Gärtnern bedeutet nicht nur, das Laub liegen zu lassen. Es gehört auch dazu, den Rasen seltener zu mähen und Wildblumenwiesen zu pflanzen. Die BGFG praktiziert diese umweltfreundlichere Form der Gartenpflege bereits in fünf Wohnanlagen in Alsterdorf, der Neustadt, Schnelsen, St. Georg und St. Pauli – zum Teil unterstützt von den Bewohnerinnen und Bewohnern. In der *bei uns*-Ausgabe 3/2020 haben wir darüber bereits berichtet.

Wenn sich das Konzept bewährt, soll es auf weitere Wohnanlagen ausgeweitet werden. „Wir beobachten die Entwicklung in den Gärten und tauschen uns mit den Mitgliedern über die Ergebnisse aus“, sagt Bernd Gravert, ausgebildeter Landschaftsgärtner und für die Außenanlagen zuständiger Mitarbeiter der BGFG. „Die Maßnahmen der Gartenpflege sollen einerseits nachhaltig, andererseits natürlich auch wirtschaftlich und bezahlbar sein. Die Unternehmen, mit denen wir in diesem Bereich zusammenarbeiten, haben ebenfalls erkannt, dass sich etwas ändern muss. Allerdings braucht es ein bisschen Zeit, bis sich neue Dinge eingespielt haben – zum Beispiel der Einsatz von leiseren und umweltfreundlicheren Geräten.“

Wer Interesse hat und selbst aktiv werden möchte oder Anregungen hat, kann sich gerne an die BGFG wenden.

Ansprechpartner
Bernd Gravert
T: (040) 21 11 00-56
gravert@bgfg.de

Blumenwiese im BGFG-Quartier in Niendorf

Mitgärtnern bei der BGFG

Insgesamt fünf Mitmachgärten gibt es in den Quartieren der BGFG: das *Blumenmeer* in Niendorf, den *Garten der Sinne* am *Elbschloss an der Bille*, das Hochbeet in Wandsbek sowie weitere gemeinschaftlich gepflegte Beete in St. Georg und in der Neustadt. Dort können die Mitglieder unter fachkundiger Anleitung gemeinsam sähen und ernten. Welche Aktionen aktuell stattfinden können, hängt vom Verlauf der Corona-Pandemie ab. Die BGFG informiert über Termine auf Aushängen und auf www.bgfg.de.

Ansprechpartnerin
Elke Ribeaucourt
T: (040) 21 11 00-73
ribeaucourt@bgfg.de

Praxistipps für mehr Stadtnatur

Jeder Mensch kann dabei helfen, vielfältige Lebensräume in der Stadt zu schaffen. Der NABU, der älteste und mitgliederstärkste Umweltverband Deutschlands, hat einige Praxistipps auf seiner Website zusammengestellt. So können Sie mitmachen:

TIPP 1: AUGEN AUF BEIM BLUMENERDE-KAUF!
Wussten Sie, dass in Blumenerde Torf enthalten ist? Zehn Millionen Kubikmeter Torf werden allein in Deutschland jedes Jahr für die Bepflanzung des Gartens oder des Balkons verbraucht. Dadurch tragen viele Menschen unbewusst dazu bei, dass unersetzliche Moorlandschaften verloren gehen. Deshalb fordert der NABU dazu auf, auf torfhaltige Produkte zu verzichten.

TIPP 2: NATÜRLICHES RECYCLING DURCH LAUB
Einige BGFG-Mitglieder haben sich vielleicht darüber gewundert, dass im Herbst 2020 viel weniger Laub entfernt wurde. Das hat mehrere Gründe: Zum einen bietet das Laub Insekten und Igeln wichtige Schutzräume, zum anderen schützt es den Boden vor dem Austrocknen, da die Verrottung der Blätter wichtige Nährstoffe freisetzt.

TIPP 3: MITMACHEN BEIM NABU ODER IM EIGENEN GARTEN
Der NABU bietet das ganze Jahr über Mitmachtage in Hamburg an, um sich in der Gruppe für die Stadtnatur stark zu machen. Unter www.hamburg.nabu.de finden Sie Informationen zu den Veranstaltungen.

Das Jahr 2020 in Zahlen

Trotz der Corona-Pandemie ist die BGFG stabil durch das Jahr 2020 gekommen. Einige Zahlen zum vergangenen Geschäftsjahr haben wir hier für Sie zusammengestellt. Stichtag ist der 31.12.2020.

99
Mitarbeitende

11.927
Mitglieder, 489 davon neu aufgenommen

325
Mitglieder ausgeschieden

458,1 Mio. Euro Bilanzsumme

8,0 Millionen Euro
Jahresüberschuss

5 %
Dividende

19.642 Stück
Anzahl der angefallenen und bearbeiteten Rechnungen

Investitionen:
18,3 Millionen Euro
für Neubau
13,5 Millionen Euro
für Instandhaltung
2,9 Millionen Euro
für Modernisierung
= 34,7 Millionen Euro

136.574
Angefallene Arbeitsstunden

7.680 Wohnungen,
1.426 davon öffentlich gefördert

492.134 m²
Wohnfläche

3.550 Garagen und Stellplätze

90 neue Wohnungen fertiggestellt

7,29 Euro
durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter

107
Wohnungen abgebrochen

77
Gewerbeeinheiten

5,9 %
Fluktuationsquote

GESCHÄFTSBERICHT

Ab Mitte Juni zum Download

Der Geschäftsbericht für das Jahr 2020 mit Bilanz, Lagebericht und dem Bericht des Aufsichtsrates wird voraussichtlich ab Mitte Juni 2021 online auf www.bgfg.de zum Download bereitstehen.

Die Frohbotschaftskirche auf dem Straßburger Platz im Zentrum von Dulsberg

Fotos: Kasper Fuglsang

DULSBERG

Altmodisch im positiven Sinne

Genau 250 Wohnungen hat die BGFG in Hamburg-Dulsberg. Der Stadtteil liegt zwischen Wandsbek und Barmbek im Bezirk Hamburg-Nord. Minh Nguyen und ihr Ehemann Tobias Großer leben seit Dezember 2020 hier.

BGFG-Mitglieder Minh Nguyen und Tobias Großer

Viele der Wohnanlagen in Dulsberg gehen auf Entwürfe aus dem Jahr 1918 zurück und stehen deshalb unter Denkmalschutz. Auch die Häuser, die im Zweiten Weltkrieg zerstört wurden, sind größtenteils wiederaufgebaut worden. So präsentiert sich Dulsberg mit seinen Rotklinkerbauten noch heute als „Stadtteil aus einem Guss“. Wer durch die Straßen schlendert und hier und da einen Blick in die grünen Innenhöfe wirft, wird begeistert sein von der Architektur und der Atmosphäre. Der Altersdurchschnitt der Bewohnerinnen und Bewohner ist mit knapp 40 Jahren niedriger als in Hamburg insgesamt.

Die BGFG ist in Dulsberg schon seit einigen Jahren mit der Modernisierung des denkmalgeschützten Wohnblocks zwischen Straßburger Straße, Weißenburger Straße, Vogesenstraße und Forbacher Straße beschäftigt. Die Häuser sollen ihren alten Charme behalten, aber gleichzeitig mehr Wohnkomfort gewinnen: Dazu gehören moderne Grundrisse und ein deutlich verbesserter Schallschutz.

In eine der modernisierten Wohnungen sind im Dezember 2020 Minh Nguyen und Tobias Großer eingezogen. Für die beiden war das eine echte Verbesserung, denn zuvor hatten sie in Altona zu zweit in einem 1-Zimmer-Appartment gelebt. „Für mich allein ging das“, sagt Tobias Großer. „Aber 2019 ist meine Frau zu mir nach Deutschland gezogen. Insofern war klar, dass wir etwas Neues brauchen. Die BGFG-Wohnung in Dulsberg war für uns im letzten Jahr das schönste Weihnachtsgeschenk.“

Die Küche ist das Herz der Wohnung

Die neue Wohnung hat 53 Quadratmeter, zwei Zimmer, Küche und Bad – alles frisch renoviert. Das Herz der Wohnung bildet für das Ehepaar die Küche. Denn die beiden kochen viel gemeinsam. Zum vietnamesischen Neujahrsfest, das Anfang Februar gefeiert wurde, gab es Banh Chung, ein traditionelles vietnamesisches Essen mit Mungobohnen, Klebreis und Schweinefleisch sowie verschiedenen Dips. „Kochen ist für uns Inspiration. Wir genießen es sehr, dass wir jetzt die Möglichkeit dazu haben“, sagt Tobias Großer. „Wir lieben die Küche. Hier treffen wir uns – soweit Corona das zulässt – mit Freunden und Familie, tauschen uns aus, reden miteinander.“

Minh Nguyen ist Vietnamesin und stammt aus Saigon. Im Vergleich dazu ist Hamburg ein Dorf – und Dulsberg erst recht. Letztlich fiel die Entscheidung für den Stadtteil aufgrund der schönen, frisch renovierten Wohnung und der Arbeitsstätte von Tobias Großer: Er arbeitet in einer Grundschule in der Nähe als Kunsttherapeut und -pädagoge. Außerdem absolviert er momentan eine Weiterbildung zum Lerntherapeuten. „Es macht unheimlich Spaß, die Entwicklung der Kinder zu sehen und sie dabei zu begleiten. Ich mache mit ihnen zum Beispiel Kunstkurse oder übe mit ihnen, Comics zu zeichnen“, erzählt Tobias Großer.

Stadtteilspaziergang durch Dulsberg

Minh Nguyen ist Trainerin für Körperarbeit und Stressbewältigung. Dabei verfolgt sie ein ganzheitliches Konzept aus Bewegung, Atmung und Meditation, das der Stärkung der mentalen Gesundheit dient. „Ich freue mich über neue Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Jeder kann mitmachen – unabhängig vom Alter oder der Vorerfahrung“, sagt Minh Nguyen. Informationen zu ihrem Angebot hat sie unter www.ngoi-yen.de zusammengestellt.

„Wir haben hier alles, was wir brauchen“

Dulsberg mussten Minh Nguyen und ihr Mann erst kennenlernen. Den Stadtteil beschreiben die beiden als „old school“ im positiven Sinne. „Es war keine Liebe auf den ersten Blick“, erzählen sie. „Aber wir haben die Umgebung nach und nach entdeckt. Es ist hier ruhiger als in Altona. Die alten Gebäude, die Kirche und der Markt sind schön. Wir haben alles, was wir brauchen. Die Wege sind kurz und die Wohnung ist toll. Insofern haben wir uns gut eingelebt. Wir hätten gedacht, dass das länger dauert.“

Die Lieblingsadresse des Ehepaars in Dulsberg ist die „Dithmarscher Café Stube“. Anders als der Name vermuten lässt, gibt es hier nicht nur Hausmannskost, sondern auch hervorragendes vietnamesisches Essen. Neben selbst gemachten Frikadellen stehen beispielsweise Reisbandnudelsuppe und Sommerrollen auf der Karte. „Hier wird man gut beraten und bekommt viele Gerichte mit ungewöhnlichen Zutaten und dem Charme des Viet-Streetfood, die in Europa nicht so bekannt sind. Vergleichbares habe ich in Hamburg bisher noch nicht gefunden. Vieles habe ich so das letzte Mal in Saigons Seitenstraßen genießen können. Ein Banh Mi, ein Baguette to go, geht immer“, schwärmt Tobias Großer.

Auch in Dulsberg zeigt sich, wie vielschichtig ein Stadtteil sein kann – wenn man sich die Zeit nimmt, ihn zu entdecken. Die meisten Menschen, die in Dulsberg leben, möchten hier nicht mehr weg.

Fotos: Kasper Fuglsang

Mitten auf dem Dulsberg: Essen wie in Saigons Seitenstraßen

ENTDECKEN

Wohin in Dulsberg?

Für Architekturinteressierte gibt es in Dulsberg an jeder Ecke viel zu bestaunen. Der Stadtteil entstand auf dem Reißbrett und geht auf Entwürfe des ehemaligen Baudirektors Fritz Schumacher zurück. Noch heute bilden die Straßen, Plätze und Häuser ein harmonisches Ganzes. Ein Spaziergang durch das Viertel lohnt sich allemal.

Dithmarscher Café Stube
Frühstück, Mittagstisch und belegte Brötchen gibt es in der „Dithmarscher Café Stube“. Neben Hausmannskost werden vietnamesische Spezialitäten serviert.
Dithmarscher Straße 47

Straßburger Platz und Frohbotschaftskirche
Die evangelische Frohbotschaftskirche steht direkt neben der Wohnanlage der BGFG auf dem Straßburger Platz. Er bildet mit dem Markt, vielen kleinen Läden und Restaurants das Zentrum von Dulsberg. Solange keine Präsenzgottesdienste stattfinden können, bietet die Kirche auf ihrer Website Passionsandachten und Gottesdienste online an.
www.kirche-dulsberg.de

Foto: Frauenhand-Werkstatt e.V.

Frauenhand-Werkstatt
Die Frauenhand-Werkstatt ist eine offene Werkstatt von Frauen für Frauen. Hier finden sie Maschinen, Töpferscheiben, Kleinwerkzeug und Materialien aller Art, um eigene Tischler- oder Keramikprojekte zu verwirklichen.
Elsässer Straße 4, www.frauenhandwerkstatt.de

Grund- und Stadtteilschule Alter Teichweg
Die Schule am Alten Teichweg wurde vom Deutschen Olympischen Sportbund als Eliteschule des Sports zertifiziert – als eine von nur 40 Schulen in ganz Deutschland. Dennoch versteht sie sich als Bildungsstätte für den ganzen Stadtteil. Im „Kulturhof“ finden Veranstaltungen statt. Im Gebäude befindet sich das „Lesehaus Dulsberg“, eine alternative Stadtteilbibliothek.
Alter Teichweg 200, www.atw-hamburg.de

Foto: Nice Cream / Dawa

Nice Cream
Mango-Eis im Croissant? Das gibt’s im „Nice Cream“ am Tondernstieg 1. Hier kommen die Fans von Kaffee und Süßem auf ihre Kosten. Das Café ist bekannt für seine kreativen Kombinationen und leckeres, selbst gemachtes Eis.
Tondernstieg 1

Weitere Infos zu Dulsberg unter www.dulsberg.de

BETRIEBSKOSTEN

Was steckt drin?

Immer wieder in der ersten Hälfte des Jahres verschickt die BGFG die Betriebskostenabrechnungen für das Vorjahr an ihre Mitglieder. Was darin enthalten ist, kann von Wohnanlage zu Wohnanlage variieren. Dabei gibt es auch einige Einsparmöglichkeiten.

Die meisten Posten innerhalb der Betriebskostenabrechnung werden anteilig anhand der Größe der Wohnung aufgeteilt. Dazu gehören zum Beispiel die Gartenpflege, Schnee- und Eisbeseitigung und die Müllabfuhr. Andere Leistungen werden nach Wohneinheit berechnet, wie beispielsweise die Hausreinigung und das Kabelfernsehen.

Den Strom für die Wohnungen beziehen die Mitglieder der BGFG jeweils separat über den von ihnen selbst ausgewählten Anbieter. Für den Allgemeinstrom, mit dem zum Beispiel die Treppenhausbeleuchtung, Lüftungsanlagen oder Aufzüge betrieben werden, kann die BGFG auf Rahmenverträge zurückgreifen, die vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. ausgehandelt wurden. Dadurch erhält sie günstigere Konditionen, die somit den Mitgliedern zugutekommen.

Der Wasserverbrauch wird in einigen Wohnanlagen mit den Betriebskosten abgerechnet. In anderen haben die Mitglieder eigene Verträge mit dem Versorgungsunternehmen. Dann taucht dieser Posten in den Betriebskostenabrechnungen nicht auf.

Bei der Wärmeversorgung sind die Mitglieder an die Lieferanten der BGFG gebunden. Ein Großteil der Wohnungen wird mit Fernwärme versorgt, der andere Teil mit Gas. Auch hierfür hat die BGFG Rahmenverträge abgeschlossen, um die Kosten für die Bewohnerinnen und Bewohner so gering wie möglich zu halten.

Grund- und Verbrauchskosten

„Die Heizkosten werden nach Grund- und Verbrauchskosten unterteilt. Die Grundkosten werden entsprechend der Heizfläche der Wohnungen verteilt. Es entstehen neben den Brennstoffkosten beispielsweise auch Kosten durch die Wartung der Anlagen und die Miete für die Heizkostenverteiler. Grundkosten fallen auch dann an, wenn jemand seine Heizung gar nicht benutzt“, erklärt Daniel Graul, Teamleiter Betriebskosten und Mietenbuchhaltung in der Abteilung Rechnungswesen der BGFG.

„Die Heizkostenabrechnung wird an die Betriebskostenrechnung angehängt und bildet dort einen der größten Posten“, weiß Daniel Graul. „Wer also Kosten sparen möchte, hat hier innerhalb seiner Wohnung den größten Hebel.“ Aber auch bei den anderen Positionen innerhalb der Betriebskostenabrechnung gibt es Einsparmöglichkeiten, die die Mitglieder selbst beeinflussen können.

1. Müllabfuhr Die Kosten für die Müllabfuhr lassen sich reduzieren, wenn weniger Tonnen gebraucht werden. Wenn also die Hausgemeinschaft insgesamt weniger Müll produziert oder den Müll konsequenter trennt, wirkt sich das positiv auf die Betriebskosten aus.

2. Strom Zum einen können die Mitglieder innerhalb der eigenen Wohnung Strom sparen, zum anderen aber auch im Haus. Das heißt: nur das Licht anmachen, wenn es wirklich nötig ist. Das ist nicht nur gut für das Portemonnaie, sondern auch für die Umwelt. Und wer die Treppe nimmt, anstatt den Aufzug zu nutzen, spart Strom und tut gleichzeitig etwas für die Gesundheit.

ABRECHNUNG

Ansprechpartner

Wenn Sie Fragen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung haben, kontaktieren Sie uns!

Ansprechpartner
Malte Beyerbach
T: (040) 21 11 00-28
beyerbach@bgfg.de

Sina Heinsohn
T: (040) 21 11 00-42
heinsohn@bgfg.de

Raphaela Konrad
T: (040) 21 11 00-47
konrad@bgfg.de

INTERN

Unsere Mitarbeitenden

In dieser Ausgabe stellen wir Ihnen drei alte Hasen der BGFG vor. Jürgen Döbbel, Rolf Schuldt und Andreas Wunderlich begleiten die Genossenschaft und ihre Mitglieder schon seit Jahrzehnten und können in diesem Jahr runde Jubiläen feiern.

„Hier möchte ich in Rente gehen“

Jürgen Döbbel ist bereits seit 20 Jahren Klempner bei der BGFG. Zu seinen Aufgaben gehört vom tropfenden Wasserhahn bis zum Toilettenaustausch alles, was im Sanitärbereich anfällt. „Es ist wirklich ein tolles und dankbares Arbeiten bei der BGFG. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind zufrieden und freuen sich, wie gut es klappt, falls mal etwas kaputtgeht. Ich kann mir keinen anderen Job mehr vorstellen und möchte hier in Rente gehen.“ Bevor er zur BGFG kam, hatte Jürgen Döbbel in einer privaten Bauklempnerei gearbeitet. Doch das Unternehmen musste Insolvenz anmelden. „Zum Glück habe ich damals eine Initiativbewerbung bei der BGFG eingereicht. Ich hatte in der Bauklempnerei schon Aufträge für die BGFG bearbeitet. Später bin ich selbst Mitglied und Bewohner einer BGFG-Wohnung geworden“, erzählt Jürgen Döbbel. Die Entscheidung hat er bis heute nicht bereut.

Begleiter fürs Leben

Andreas Wunderlich ist seit 25 Jahren als Verwalter bei der BGFG tätig. Gemeinsam mit seinem Kollegen Olaf Carlsson ist er für circa 800 Wohnungen in Neuallermöhe, Billstedt, Horn, Neuwiedenthal und Rothenburgsort zuständig. Die Zahl der Wohnungen steigt hier seit Jahren – zur Freude von Andreas Wunderlich. „Ich bin sehr froh darüber, dass wir viele neue Wohnungen in Aussicht stellen können und mehr Familien einziehen“, sagt er. „Die Bewohnerinnen und Bewohner sind bei uns mehr als nur eine Nummer. In meiner langen Zeit bei der BGFG habe ich schon viele Kinder heranwachsen sehen – und auf der anderen Seite einige schwere Abschiede erlebt. In drei Jahren gehe ich in Rente und bin jetzt schon sehr dankbar für die langjährige Arbeit mit den Mitgliedern und meinen tollen Kolleginnen und Kollegen.“

Verwalter sind Alleskönner

Seit 25 Jahren arbeitet **Rolf Schuldt** als Verwalter bei der BGFG. In seinen Zuständigkeitsbereich fallen die Wohnanlagen in Dulsberg, Rahlstedt, Wandsbek-Gartenstadt, Steilshoop, Ohlsdorf und Bramfeld. Diese betreut er gemeinsam mit seinem Kollegen Otto Hausding. An seinem Beruf als Verwalter schätzt Rolf Schuldt vor allem die Vielfalt der Aufgaben. „Wir kümmern uns um alles rund um Wohnung und Mitglied. Dazu gehören Gespräche, Wohnungsübergaben und die Bearbeitung von Reparaturmeldungen. Die Mitglieder sind sehr froh darüber, einen Ansprechpartner zu haben, der ihnen mit Rat und Tat zur Seite steht“, erzählt er. Dass er bereits seit einem Vierteljahrhundert zum Team der BGFG gehört, kommt nicht von ungefähr: „Das familiäre Unternehmensklima bei der BGFG ist wirklich einzigartig. Ich verstehe mich super mit allen Kolleginnen und Kollegen und freue mich jedes Mal, die Dankbarkeit der Mitglieder zu spüren.“

Fotos: Christian Martin (links, rechts), Andreas Wunderlich (Mitte)

Die BGFG-Mitglieder Döndü und Fetih Kirbas.

MITGLIEDER

„Angst ist kein guter Berater“

Mitten in der Corona-Krise beschloss BGFG-Mitglied Döndü Kirbas, sich mit einem ambulanten Pflegedienst selbstständig zu machen. Ihr Ehemann Fethi Kirbas begann 2020 eine Ausbildung zur Pflegefachkraft – obwohl er seit mehr als fünf Jahren erfolgreicher Taxiunternehmer ist.

Döndü und Fethi Kirbas sind seit zehn Jahren Mitglieder der BGFG und wohnen in Hamburg-Horn. Vor der Corona-Krise hatte Döndü Kirbas als angestellte Altenpflegerin bei einem ambulanten Pflegedienst gearbeitet. Fethi Kirbas leitete ein Taxiunternehmen mit sechs Angestellten. Aber: „Die Taxibranche leidet sehr unter der Corona-Pandemie. Ein Großteil der Einnahmen ist weggefallen, wir hatten gravierende wirtschaftliche Einbußen. Deshalb haben wir uns entschieden, neue berufliche Wege einzuschlagen“, erklärt Fethi Kirbas.

Gesagt, getan: Zum 01.08.2020 begann Fethi Kirbas seine Ausbildung zur Pflegefachkraft. „Natürlich hatte ich Angst davor, mein berufliches Leben noch einmal komplett umzukrempeln. Ich habe mich gefragt, ob ich menschlich überhaupt in der Lage bin, diesen Beruf auszuüben. Aber mein Motto lautet: ‚Angst ist kein guter Berater.‘ Deshalb habe ich es gewagt, nach Jahren als Unternehmer noch einmal als Azubi anzufangen.“

Der Schritt in die Selbstständigkeit

Auch Döndü Kirbas machte aus der Krise eine Chance. Sie ist examinierte Altenpflegerin sowie Wundexpertin und bringt jahrelange Erfahrung in der ambulanten Altenpflege sowie in der Palliativpflege mit. „Ich hatte schon lange mit dem Gedanken gespielt, einen eigenen Pflegedienst zu gründen. Aber das Angestelltenverhältnis gab mir Sicherheit. Deshalb habe ich den Schritt in die Selbstständigkeit immer wieder verschoben. Als das Taxiunternehmen meines Mannes in Gefahr geriet, wusste ich: Jetzt ist der Zeitpunkt gekommen“, erzählt Döndü Kirbas. Seit dem 01.01.2021 leitet sie als selbstständige Gesellschafterin einen ambulanten Pflegedienst. Ihr Unternehmen besteht zurzeit aus drei examinierten Pflegefachkräften und einem Büroangestellten.

Fotos: Kasper Fuglsang

Döndü Kirbas (r.) und ihr Pflegeteam

Vielfalt Pflege

„Die meisten Menschen haben ein völlig falsches Bild von der Altenpflege – ich gehörte auch dazu. Durch meine Ausbildung wurde mir erst richtig bewusst, wie vielfältig der Beruf ist“, erzählt Fethi Kirbas.

Döndü Kirbas macht den Beruf schon seit Jahren und erzählt, wie ein typischer Tag im ambulanten Pflegedienst aussieht: „Der Arbeitstag beginnt um 6 Uhr morgens mit fünfzehn Minuten Rüstzeit. Das heißt, ich lese mich in den Tourenplan ein und treffe alle Vorbereitungen für den Tag. Dann starte ich meine Fahrt zu den Kundinnen und Kunden. Früh morgens bedienen wir meist die Menschen, die wenig Pflege benötigen. In solchen Fällen bleiben wir circa eine Stunde vor Ort. Wir kümmern uns allerdings auch um schwer kranke Menschen, die mehrmals am Tag und für längere Zeit betreut und gepflegt werden müssen. Die Aufgaben variieren: Zum einen kümmere ich mich um den Haushalt der Menschen und gehe für sie einkaufen. Zum anderen bin ich auch für ihre medizinische Versorgung verantwortlich und stelle sicher, dass sie ihre Medikamente zur richtigen Tageszeit einnehmen. Zu den wichtigsten Aufgaben gehören das menschliche Miteinander und die Kommunikation. Die meisten unserer Kundinnen und Kunden haben keinerlei Familie oder soziale Kontakte und freuen sich, wenn die Pflegekräfte Zeit für sie haben. Aus diesem Grund versuche ich immer, so schnell wie möglich mit dem Haushalt fertig zu werden, um dann noch Zeit für einen Kaffeeklatsch zu haben. In der Altenpflege zu arbeiten, verlangt einem zwar einiges ab. Trotzdem gibt es für mich nichts Schöneres als die Dankbarkeit meiner Kundschaft. Ein Kunde meinte einmal zu mir: ‚Wenn du hier reinkommst, geht die Sonne auf.‘ Das macht mich sehr glücklich“, erzählt Döndü Kirbas.

Blick in die Zukunft

Zurzeit macht Döndü Kirbas eine Weiterbildung zur Pflegedienstleiterin, um noch besser in der Selbstständigkeit Fuß fassen zu können. „Altenpflege liegt bei mir in der Familie. Vier meiner Schwestern sind examinierte Altenpflegerinnen. Mein Traum wäre es, unseren Pflegedienst so weit auszubauen, dass auch meine Schwestern bei uns arbeiten könnten – ein richtiges Familienunternehmen also“, hofft Döndü Kirbas.

Bei der BGFG möchten die Kirbas auf jeden Fall bleiben. „Wir fühlen uns sehr wohl hier. Der Zusammenhalt und die gegenseitige Unterstützung in der Nachbarschaft bei der BGFG sind wirklich einzigartig.“

Döndü Kirbas ist mit ihrem Pflegedienst in Hamm, Horn, Borgfelde, Hammerbrook, Marienthal, Hohenfelde, Uhlenhorst, Barmbek-Süd, Dulsberg, sowie in Wandsbek, Tonndorf, Jenfeld und in den südlichen Teilen von St. Georg, Barmbek-Nord, Winterhude, Rahlstedt, Farmsen und Bramfeld im Einsatz. Ihr Büro hat sie in der Caspar-Voght-Straße 79, Telefon: 0174 9110787.

Foto: Tobias Iliev-Granow

Die Seniorenrikscha von CONVENIT

ELISABETH-KLEBER-STIFTUNG

Seniorenrikscha und Foodsharing

Die Elisabeth-Kleber-Stiftung *unterstützt Organisationen und Projekte, die zur Kinder- und Jugendförderung, zur Völkerverständigung oder zur Seniorenförderung beitragen. Aktuell sind dies unter anderem die Seniorenrikscha des Vereins CONVENIT e. V. sowie der „Fairteiler" des Vereins Nachbarschatz e. V. im Hamburger Schanzenviertel.*

Gesellschaftliche Teilhabe auf Rädern

Rikschas werden traditionell vor allem in Asien genutzt. Meist handelt es sich dabei um zweirädrige Wagen, die von einem Menschen gezogen werden. Aber auch in Europa kommen immer häufiger Rikschas zum Einsatz – als umweltfreundliche Alternative zum Pkw. Eine ganz besondere Elektrofahrradrikscha gibt es im Hamburger Schanzenviertel: Sie wird in ganz Hamburg dafür genutzt, ältere, mobil eingeschränkte Menschen an einen Ort ihrer Wahl zu bringen. So können sie weiterhin mobil bleiben und an der frischen Luft sein. Gefahren werden die Seniorinnen und Senioren von jungen Ehrenamtlichen, die dabei die Gelegenheit haben, mit ihren Fahrgästen ins Gespräch zu kommen. Die Seniorenrikscha wird organisiert vom Verein CONVENIT e. V.

Foto: Tobias Iliev-Granow

Foto: Sina Peters

Der „Fairteiler" des „Nachbarschatzes" in der Amandastraße

MITMACHEN

Offen für alle

Die Vereine CONVENIT und Nachbarschatz freuen sich über Ehrenamtliche, die mithelfen, sowie über Spenden. Weitere Informationen zu den Vereinen gibt es online unter www.convenit.org oder www.nachbarschatz.de.

„Das Projekt vereinbart viele förderungswürdige Ansätze", findet Sina Peters aus dem Team Sozialmanagement der BGFG. „Es ermöglicht älteren Menschen gesellschaftliche Teilhabe und ist dabei noch gut für die Umwelt. Außerdem findet ein Austausch zwischen den Generationen statt, von dem beide Seiten profitieren können. Das passt sehr gut zu den Zielen der *Elisabeth-Kleber-Stiftung*."

Ein Schatz für die Nachbarschaft

In vielen Wohnanlagen der BGFG können die Bewohnerinnen und Bewohner Angebote in den jeweiligen Nachbarschaftstreffs in Anspruch nehmen. Wenn dafür in den Quartieren keine eigenen Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, kooperiert die BGFG häufig mit Organisationen, die passende Räume in der Nähe haben. In Eimsbüttel gehört dazu das Mehrgenerationenhaus des Vereins „Nachbarschatz" in der Amandastraße 58, das sich als öffentliches Wohnzimmer für Jung und Alt beschreibt.

Es ist ein Treff für alle Menschen aus der Umgebung mit vielfältigem Angebot. Es gibt unter anderem eine offene Kinderbetreuung und einen Mittagstisch für die Menschen aus der Nachbarschaft. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie ist der Treffpunkt momentan allerdings geschlossen und das Mittagessen gibt es ausschließlich zum Mitnehmen für 5 Euro pro Erwachsenen.

Um etwas gegen Lebensmittelverschwendung zu tun, gibt es seit März 2021 den „Fairteiler". Dafür hat „Nachbarschatz" zwischen den Häusern der Amandastraße 58 und 60, nur wenige Meter von der BGFG-Wohnanlage entfernt, zwei Kühlschränke und ein Regal aufgestellt. Dort können Menschen Essen hinterlegen oder kostenlos mitnehmen. Ehrenamtliche Helferinnen und Helfer sorgen dafür, dass der „Fairteiler" sauber und hygienisch bleibt. „Auch dieses Projekt zeichnet sich sowohl durch eine soziale als auch eine nachhaltige Komponente aus. Deshalb unterstützen wir es sehr gern", sagt Sina Peters.

Ansprechpartnerin
Sina Peters
T: (040) 21 11 00-66
peters@bgfg.de

„Wir vergessen nie“ – politisches Graffiti von Jannik Paeth zu Gedenken der Todesopfer des rassistischen Anschlags in Hanau.

Fotos: Jannik Paeth

GEWERBEMIETER

Raum für Kreatives am Hansaplatz

Graffitis können mehr sein als bunte Wände – nämlich eine politische und gesellschaftskritische Ausdrucksform. Das möchte der Künstler Jannik Paeth vermitteln. Als neuer BGFG-Gewerbemieter am Hansaplatz in St. Georg betreibt er das LIEU. Dort verkauft er eigene Kunst und gibt Graffiti-Workshops.

Seit acht Jahren arbeitet Jannik Paeth als freischaffender Künstler. Der gelernte Kommunikationsdesigner startete seine berufliche Laufbahn in Hamburger Werbeagenturen. Schnell wurde ihm aber klar, dass er sich dort nicht zu Hause fühlt. „Da gab es mir zu viel Ellenbogen und zu wenig Authentizität“, sagt er. Heute erstellt der 30-Jährige Graffiti-Auftragsarbeiten, führt erfolgreich einen eigenen Onlineshop und seit März 2021 das LIEU in einem Haus der BGFG am Hansaplatz. Auf 54 Quadratmetern Fläche ist ein multifunktioneller Raum entstanden, der als Verkaufsfläche und für Veranstaltungen genutzt werden kann. „Das LIEU ist extra so konzipiert, dass wir flexibel auf- und umbauen können“, erklärt Jannik Paeth. Galerieleisten erlauben wechselnde Ausstellungen.

Graffiti-Workshops und politische Bildung

Auch Graffiti-Workshops sollen zukünftig im LIEU stattfinden. Seit sechs Jahren bringt Jannik Paeth Kindern und Jugendlichen zwischen 10 und 18 Jahren Graffitis näher. Er ist davon überzeugt, dass sich hierüber politische Bildung gut vermitteln lässt. Denn: Graffitis sind ein wesentlicher Bestandteil des Hip-Hops, einer schwarzen Gegenkultur, die in den 1970er-Jahren im Angesicht weißer Vorherrschaft sowie Rassismus und dessen Marginalisierung in den USA entstand. „Wenn man sich als weiße Person dieser Kultur bedient, sollte man sich damit auseinandersetzen, warum sie entstanden ist und entsprechend wertschätzen, was man da macht. Das versuche ich in den Workshops zu vermitteln“, erklärt Jannik Paeth. „Graffiti ist ein cooles Thema, mit dem man Kinder und Jugendliche abholen und gleichzeitig wichtige Werte vermitteln kann. Ich zeige anhand der Geschichte unter anderem auf, dass auch Frauen von Beginn an ein fester Bestandteil der Graffitiszene waren. Sie wird fälschlicherweise oft als eine Männerdomäne betrachtet und das stimmt einfach nicht.“

Eine Auftragsarbeit von Jannik Paeth

„Die Jugend von heute macht Mut für die Zukunft“

Als Jannik Paeth vor sechs Jahren mit seinen Workshops anfing, nahmen die Vorträge über politische Graffitis maximal 20 Minuten der Workshop-Zeit ein. Heute entwickeln sich dabei oft viel längere Gespräche und Diskussionen mit den Jugendlichen. Aufhänger sind politische Graffitis, die gemeinsam diskutiert werden.

„Diese Entwicklung ist wirklich spannend zu beobachten. Mir fällt immer wieder auf, wie weit die Jugend heute in ihrer Meinungsbildung ist. Das macht Mut für die Zukunft.“ Besonders die letzten zwei Jahre hätten einen enormen Schub ausgelöst, erzählt Jannik Paeth. „Viele Kinder und Jugendliche engagieren sich bei ‚Fridays for Future‘ oder sprechen in den Workshops über ihre Marginalisierung. Sie erzählen, dass sie aufgrund ihrer Sexualität, ihres Geschlechts oder der Hautfarbe diskriminiert werden. Es ist auffällig, welches Bewusstsein sie für diese Themen entwickelt haben und wie intensiv sie sich damit auseinandersetzen. Das zeigt auch ihr Vokabular. Es ist beeindruckend, wie viele Jugendliche in so jungem Alter schon eine so sensible Sprache nutzen. Es kommt eine bessere Generation nach.“

„Mir ist es wichtig, mich auch im Viertel zu vernetzen.“

Aufgrund der Corona-Pandemie können momentan keine Veranstaltungen im LIEU stattfinden. Workshops gibt Jannik Paeth trotzdem: „Das ist ein Vorteil an Graffitis: Man kann an der frischen Luft arbeiten und mit den Teilnehmenden Ausflüge zu legalen Flächen machen.“

Trotzdem hofft er auf baldige Perspektiven für das LIEU. „Mir ist es wichtig, mich im Viertel zu vernetzen, sodass auch andere Menschen die Möglichkeit bekommen, den Raum zu nutzen. Ich freue mich auf alte und neue Gesichter und darauf, miteinander ins Gespräch zu kommen.“

Das Team Sozialmanagement der BGFG (v.l.n.r.): Sina Peters, Elke Ribeaucourt, Helma Walther

NACHBARSCHAFTSTREFFS

In der Warteschleife

Die BGFG-Nachbarschaftstreffs sind Orte der Begegnung für die Mitglieder und Menschen aus den Quartieren und damit ein wichtiger Bestandteil des genossenschaftlichen Lebens. 2019 fanden hier mehr als 4.000 Veranstaltungen statt. Aufgrund des derzeitigen Infektionsgeschehens müssen die Treffs aber weiterhin geschlossen bleiben. „Wir behalten die Entwicklung im Auge und freuen uns, wenn wir die Nachbarschaftstreffs endlich wieder öffnen können“, sagt Helma Walther aus dem Team Sozialmanagement der BGFG. Über neue Termine und Angebote informiert die BGFG per Aushang und auf www.bgfg.de.

BEI UNS

Digital lesen oder Druckexemplar?

Sie haben die Wahl! Schreiben Sie uns einfach per E-Mail an beiuns@bgfg.de, wenn Sie das Format wechseln oder die *bei uns* ganz abbestellen möchten.

- Sie möchten weiterhin ein Druckexemplar der *bei uns* erhalten? Kein Problem, dann müssen Sie jetzt nichts tun.
- Sie möchten kein Druckexemplar mehr, würden sich aber über eine Info per E-Mail freuen, wenn die aktuelle Ausgabe online bereitsteht? Schreiben Sie uns Ihre E-Mail-Adresse.
- In Ihrem Haushalt erhalten mehrere Mitglieder die *bei uns* und Ihnen reicht ein gemeinsames Exemplar? Schreiben Sie uns, wer aus dem Verteiler herausgenommen werden möchte.

Alle Ausgaben der *bei uns* finden Sie auf unserer Website unter www.bgfg.de.

Ansprechpartnerin
Eva Kiefer
T: (040) 21 11 00-58
kiefer@bgfg.de

So sah es aus, als das Theaterschiff Anfang März wieder an seinen Liegeplatz am Nikolaifleet zurückkehrte

THEATERSCHIFF

Zurück am Nikolaifleet

Die Sanierung des Theaterschiffs ist abgeschlossen. Seitenverkleidung, Boden, Dämmung und Kapitänshäuschen wurden erneuert. Der Motor wurde überholt und eine Brandmelde- und Bilgen-Alarmanlage eingebaut. Auch das Sperrwerk an der Hohen Brücke wurde von der Stadt saniert und das Nikolaifleet, der Liegeplatz des Theaterschiffes, für den Schiffsverkehr gesperrt. Deshalb legte das Theaterschiff bereits im März 2020 ab. Ein Jahr später ist das Schiff endlich zurück an seinem alten Platz.

Allerdings war auch die Rückfahrt zum Fleet kein Zuckerschlecken: „Es war ein Nervenkrimi“, sagt Heiko Schlesselmann, der Betreiber des Theaterschiffs. „Wir hatten wegen der Wassertiefe ein Zeitfenster von nur 20 Minuten. Sonst hätte das Schiff nicht unter der Brücke hindurchgepasst. Das Schiff schafft 5 Knoten und die Strömung des ablaufenden Wassers hat um die 4 Knoten. Das machte das Navigieren schwierig. Aber unser ehrenamtlicher Kapitän hat diese Herausforderung ruhig und besonnen gemeistert.“

Nun liegt das Theaterschiff endlich an seinem Platz und wäre bereit für seine Gäste. „Eigentlich würden wir jetzt am liebsten sofort mit den Vorführungen loslegen. Aber aufgrund von Corona geht das natürlich nicht“, sagt Heiko Schlesselmann.

Für das Programm auf dem „neuen“ Theaterschiff werden die BGFG-Mitglieder wieder Sonderkonditionen erhalten. Doch wann der Spielbetrieb starten kann, ist derzeit leider noch unklar. Geschäftsführer Heiko Schlesselmann und sein Team informieren regelmäßig über den aktuellen Stand auf ihrer Website: www.theaterschiff.de.

STATISTIK

Genossenschaft in Zahlen

Mietpreise, Investitionen und Neubauten: die aktuellen **Daten und Zahlen** *der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften im Überblick.*

230.000

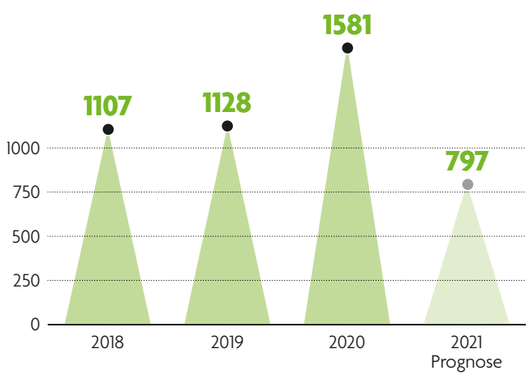
MITGLIEDER Das sind die offiziellen Zahlen. Mit Kind und Kegel sind es mindestens doppelt so viele Hamburger, die unter einem Genossenschaftsdach leben.

135.000

WOHNUNGEN Gut 20 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen sind Genossenschaftswohnungen. Knapp ein Viertel davon ist öffentlich gefördert.

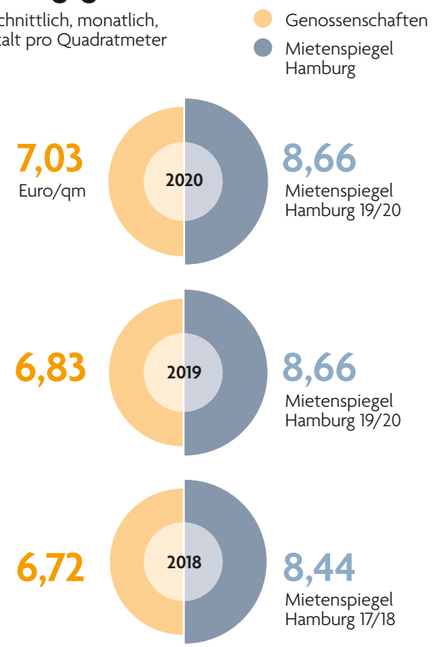
Baufertigstellungen

Fertiggestellte Wohnungen



Nutzungsgebühren

durchschnittlich, monatlich, netto kalt pro Quadratmeter in Euro



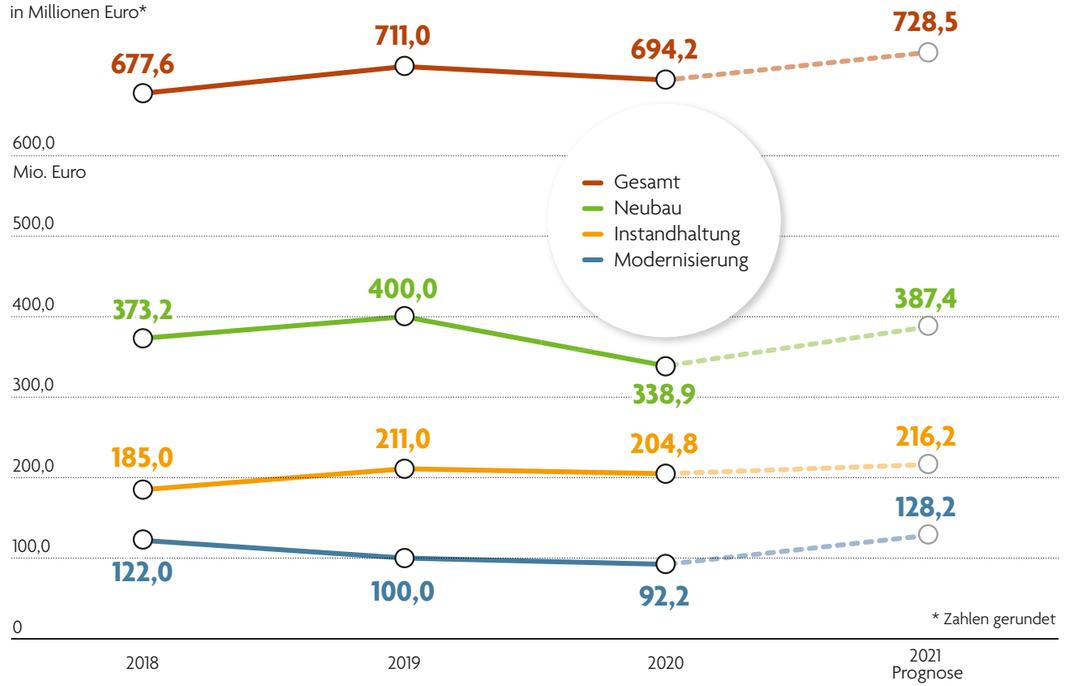
7,03 EURO

MIETE Aktuell beträgt die Durchschnittsmiete bei den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften 7,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt.

Redaktion: Oliver Schirg; Infografiken: Frank Hasse; * Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand

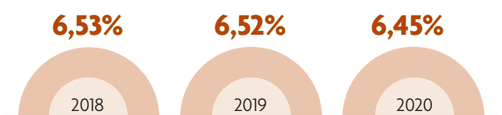
Investitionen

in Millionen Euro*



Fluktuationsrate *

Anteile in Prozent



20 %

GÜNSTIGER In den vergangenen sieben Jahren (2014–2020) lag die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen stets rund 20 Prozent unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Derzeit liegt dem Mietenspiegel zufolge die Durchschnittsmiete in Hamburg bei 8,66 Euro pro Quadratmeter. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind die eigentliche Mietpreisbremse der Stadt!

694

MILLIONEN EURO FÜRS WOHNEN Das Gros ihrer Mittel investieren die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestands: 2019 waren es rund 711 Millionen Euro, für 2020 waren 727 Millionen Euro eingeplant.

MEHR ALS

1.500

NEUE WOHNUNGEN So geht Bauen: 2020 stellten die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften 1581 Neubauwohnungen fertig. Geht alles nach Plan, kommen bis Ende 2021 weitere 797 hinzu. Alle gut ausgestattet und bezahlbar.

Dulsberg ist stark geprägt von den Backsteinbauten aus den 1920er-Jahren.

ERBBAURECHT

Vor 100 Jahren eine gute Idee

Um der Wohnungsnot und der Armut vieler Menschen in Hamburg etwas entgegenzusetzen, wurden in den 1920er-Jahren öffentliche Baugrundstücke vermehrt im Wege des kurz zuvor geschaffenen Erbbaurechts vergeben. Was damals sinnvoll war, ist heute der falsche Weg.

Der Aufschrei war groß. Als vor gut zwei Jahren der Hamburger Senat ankündigte, wegen der gestiegenen Bodenrichtwerte die Pacht für Einfamilienhäuser mit Erbbaurecht zu verzehnfachen, trauten viele Hausbesitzer ihren Ohren nicht. Protest regte sich vor allem in einer Wohnsiedlung im Stadtteil Farmsen. Dort sollte der jährliche Erbbauzins von 1.000 Euro auf rund 8.300 Euro steigen.

Die Erhöhung derartiger Zahlungen trifft aber nicht nur Besitzer von Einfamilienhäusern. So sollte eine Hamburger Wohnungsgenossenschaft Anfang 2019 für den Ankauf von zwölf Grundstücken mit Erbbaurecht rund 52 Millionen Euro bezahlen. 2005 waren ihr dieselben Grundstücke von der Stadt noch für neun Millionen Euro angeboten worden. Würde die Genossenschaft die aufgerufene Summe akzeptieren, müsste sie die monatliche Kaltmiete für die auf den Grundstücken liegenden Wohnungen um rund fünf Euro auf 13 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

Bei einer anderen Genossenschaft endet der Vertrag für ein Grundstück mit Erbbaurecht im Jahr 2036. Weil die Restlaufzeit des Vertrages als kurz gilt, bekommt die Genossenschaft für dringend notwendige Investitionen in Erhalt und Modernisierung der Wohngebäude von der Bank kein Darlehen. Ein Kauf des Grundstücks kommt nicht infrage, weil der von der Finanzbehörde aufgerufene Preis auf dem aktuellen Bodenrichtwert beruht. Dieser aber ist inzwischen 830 Prozent höher als bei der Bestellung des Erbbaurechts im Jahr 1986.

Ursprünglich sollte das Erbbaurecht gegen Wohnungsnot helfen

Als am 15. Januar 1919 das deutsche Erbbaurechtsgesetz verabschiedet wurde, war das eine gute Idee. Das Ziel, auch in Hamburg, bestand darin, der vorherrschenden Wohnungsnot staatlicherseits etwas entgegenzusetzen. Nach dem Ersten Weltkrieg drängten Rückkehrer und Flüchtlinge in die Stadt und verschärften die Wohnungsnot. In dieser Situation sollte das Erbbaurecht helfen, nicht nur den Bau von (bezahlbaren und modernen) Wohnungen anzukurbeln.

Vor allem sollten Menschen mit wenig Einkommen mithilfe dieser Regelung die Möglichkeit erhalten, Wohneigentum zu schaffen. In den 1920er-Jahren wurde in Hamburg eine Vielzahl von Genossenschaften gegründet. Sie profitierten vom Erbbaurecht dahingehend, dass ihren Mitgliedern, die selbst nur über wenige Ersparnisse verfügten, die Baugrundstücke im Wege des Erbbaurechts von der Stadt für einen geringen Zins überlassen wurden.

Ein gutes Beispiel für ein erfolgreiches Bauprojekt in jenen Jahren ist die Fritz-Schumacher-Siedlung in Hamburg-Langenhorn. Im Juli 1924 beschloss die Hamburgische Bürgerschaft, mehrere Flächen im Wege des Erbbaurechts zu vergeben. Gut 130 Flächen wurden daraufhin zur Verfügung gestellt und von verschiedenen kleineren Baugenossenschaften mit Doppelhäusern und Einzelhäusern bebaut.

Das war seinerzeit eine kluge Idee, die aber am Ende nur zum Erfolg führte, weil die städtische Beleihungskasse den Genossenschaften zugleich mit zinsgünstigen Krediten unter die Arme griff. Den Genossenschaften fehlte ja nicht nur das Geld für den Kauf eines Grundstücks, sondern auch das Geld für den Bau von Wohngebäuden.

Diese Doppelstrategie – Erbbaurecht und zinsgünstige Kredite durch die Stadt – dürfte ein Grund dafür gewesen sein, dass die Genossenschaften seinerzeit ihre Geburt in schwieriger Zeit überstanden. In einer besonderen historischen Situation, die von Wohnungsnot und Armut weiter Teile der Gesellschaft gekennzeichnet war, wurde maßgeschneidert ein Konzept entwickelt, diese Missstände zu überwinden. Ob dieses Konzept heute – von einer Wohnungsnot kann in Deutschland genauso wenig die Rede sein wie von weitverbreiteter Armut – noch sinnvoll ist, daran sind Zweifel erlaubt.

Beim Erbbaurecht wird das Eigentum eines Grundstücks vom Eigentum des darauf errichteten Gebäudes getrennt. Der Eigentümer des Bodens (oftmals die Stadt) räumt – in der Regel über viele Jahrzehnte – dem Erbbaurechtnehmer das Recht zur Bebauung ein. Dieser muss am Anfang also nur die Kosten für die Errichtung eines Wohngebäudes aufbringen.

Allerdings muss er für die Nutzung des Grundstücks über den gesamten Zeitraum einen Erbbauzins zahlen, ohne dass er jemals Eigentümer des Grundstücks wird. Wenn das Erbbaurecht verlängert wird, geht alles wieder von vorn los. Für die Wohnungsgenossenschaften, die auf einem derartigen Grundstück immer nur Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen anbieten und denen die Spekulation mit Grund und Boden wesensfremd ist, heißt es: Ihre Mitglieder zahlen für das Erbbaurecht bis zum Sankt-Nimmerleins-Tag – und immer mehr im Vergleich zu einem Kauf.

Das Problem am Erbbaurecht besteht darin, dass der Zins, den beispielsweise Genossenschaften zahlen müssen, an den Grundstückswert gekoppelt ist. Und da die Bodenrichtwerte in der Regel immer nur steigen, steigen in der Folge immer auch die Erbbauzinsen. Den Genossenschaften kann es so nicht mehr gelingen, sich von den Preissteigerungen des Bodens abzukoppeln.

Der Stadtplaner

Fritz Schumacher (1869–1947) prägte 24 Jahre als Oberbaudirektor das Hamburger Stadtbild – bis zur nationalsozialistischen Machtergreifung. Sein Ziel: modernen Großstädtern eine Heimat zu schaffen. Als eines der bedeutenden Siedlungsprojekte der 1920er gilt seine Reihen- und Doppelhaussiedlung in Langenhorn.

Womit haben die Genossenschaften das verdient?

Das können sie nur, wenn sie kaufen, diese Grundstücke generationsübergreifend behalten und später zum Wohle der Mitglieder erneut oder dichter bebauen. Das ist besser, als zum Wohle des Stadthaushalts einen dramatisch erhöhten Preis zahlen zu müssen. Es ist doppelzüngig, einerseits bezahlbares Wohnen mit gedeckelten Mietsteigerungen zu verlangen, andererseits bei Bodenpreisen an hohen Steigerungen selbst zu partizipieren.

Derzeit hat die Stadt Hamburg Erbbaurecht auf rund 4.400 Grundstücke – das sind etwas mehr als vier Prozent der städtischen Fläche – bestellt. Die Hamburger Wohnungsgenossenschaften haben – meist vor vielen Jahrzehnten – ein Erbbaurecht von der Stadt erworben und darauf Wohngebäude errichtet. Gut 500 dieser Verträge wurden vorwiegend in den 20er- und 30er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts geschlossen.

Derzeit verfügen die Hamburger Wohnungsgenossenschaften noch über rund 60 Erbbaurechte mit rund 20.000 Wohnungen. Bei vielen davon steht das Ende ihrer Laufzeit bevor. Die Entscheidung des Senats, öffentliche Grundstücke künftig überwiegend auf dem Weg des Erbbaurechts zu vergeben, löste bei den Genossenschaften gemischte Gefühle aus. Zumal auch seit vielen Jahrzehnten genutzte Erbbaurechtsgrundstücke betroffen sind, die von den Genossenschaften nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts nicht mehr erworben werden können.

Im Vergleich zu den 1920er-Jahren sind die meisten Genossenschaften heute in der Lage, einen fairen Preis für das Grundstück zu bezahlen. Zudem haben sie seit mehr als hundert Jahren – selbst in den schlimmsten Zeiten der deutschen Geschichte – als verlässlicher Partner der Stadt unter Beweis gestellt, dass sie sozial agierende Unternehmen und Garanten des bezahlbaren Wohnens in Hamburg sind – also das Gegenteil von Immobilienspekulanten.

Es wäre daher heute sinnvoll, es den „Vermietern mit Werten“ selbst zu überlassen, ob sie Erbbaurechte mit vorhandenen Wohnungsbeständen verlängern oder das Grundstück lieber kaufen wollen. So wie es derzeit läuft, geht das Ganze jedoch einseitig zulasten der Unternehmen, die die Nutzungsentgelte für eine Wohnung niedrig halten. Die Wohnungsgenossenschaften fragen sich zu Recht: „Womit haben wir das verdient?“

Foto: Thomas Nagel/de.wikipedia.org/wiki/Datei:Dulsberg_Schumacher-Haeuser.jpg, TBM; Text: Oliver Schirg

NORDÖSTLICH

Gut Wulfsdorf

Die Wertschätzung für Lebensmittel schreibt man hier, direkt am Ursprung, groß. Dazu gehört auch ein Sortiment, das fein ausgewählt ist. Hofeigene Milch wird zu Quark und Joghurt weiterverarbeitet. In der auf dem Hof ansässigen Holzofenbäckerei entstehen Brot und Kuchen. Rindfleisch zum Beispiel reift im Dry-Aged-Raum der Demeter-Metzgerei. Obst und Gemüse bekommt man im Hofladen natürlich frisch und lose, ebenso viele weitere Artikel in einer Unverpackt-Abteilung. Nach einem Einkauf lädt ein drei Kilometer langer Lehrpfad zum Spazierengehen und Sinneschärfen ein.
Wann: Mo.–Fr. 9–18.30 Uhr, Sa. 8–16 Uhr
Wo: Ahrensburg
www.gutwulfsdorf.de

EINKAUF AUF DEM LAND
HOFLÄDEN RUND UM HAMBURG

ÖSTLICH

Domäne Fredeburg

Vier Familien bilden den Kern der Gemeinschaft, die jeden Arbeitstag auf dem Hof mit einem gemeinsamen Lied beginnt. Gewirtschaftet wird mit höchstem Respekt vor der Natur. Im 500 Quadratmeter großen Hofladen mit Küche und Café werden konsequent ökologische Produkte angeboten, darunter auch Quark, Joghurt und Fredeburger Käsekreationen nach bester Handwerkskunst. Dabei stammt nicht nur die Milch für den Käse vom Hof, sondern auch das Futter für die 35 Kühe. Und sofern wieder möglich, wird der ganzheitliche Ansatz der Domäne durch lyrische Spaziergänge, Konzerte und Vorträge vermittelt.
Wann: Mo.–Fr. 9–18.30 Uhr, Sa. 9–16 Uhr
Wo: zwischen Ratzeburg und Mölln
www.domaene-fredeburg.de

NÖRDLICH

Gut Wulksfelde

Die gläserne Gutsbäckerei gewährt tiefe Einblicke. 30 Brotsorten und 20 Brötchenvarianten aus frisch gemahlenem Getreide duften hier um die Wette. Hofeigene Produkte werden im 600 Quadratmeter großen Hofladen durch regionale Spezialitäten und ein Naturkostvollsortiment ergänzt. Sie wollen verweilen? Die Kleinen können auf dem Abenteuerspielplatz toben, Esel füttern oder Ziegen im Tiergarten streicheln. Die Großen streifen auf Wanderwegen durch Wiesen und Felder oder informieren sich über die Gutsgeschichte, die bis ins Jahr 1342 zurückreicht.
Wann: Mo.–Sa. 8–19 Uhr
Wo: Tangstedt
www.gut-wulksfelde.de

SÜDLICH

Hofladen Wörme

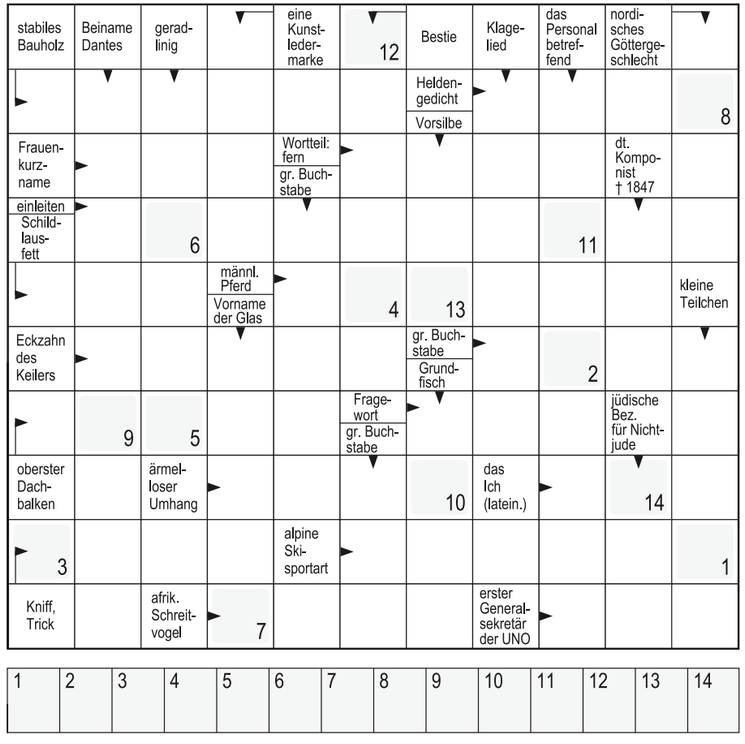
Das blau gestreifte Haus mit den bunten Stühlen hätte sich auch gut als Kulisse für eine Astrid-Lindgren-Verfilmung gemacht. Frische Suppenhühner, Bio-Rind- und -Schweinefleisch, Demeter-Wein und die Naturkosmetik würden Pippi Langstrumpf zwar nicht sonderlich interessieren. Süßes, Säfte und Aufstriche sowie Kuchen aus dem hofeigenen Holzbackofen hingegen wären sicher auch ganz nach ihrem Geschmack. Der Traum vom Landleben lässt sich auch länger als nur für die Dauer eines Einkaufs träumen: Das reetdachgedeckte „Teichhaus“, das zum Hof Wörme gehört, kann für bis zu 6 Personen gemietet werden.
Wann: Di., Do., Fr. 9–18 Uhr, Sa. 9–13 Uhr
Wo: hinter Buchholz in der Nordheide
www.hofladen-woerme.de

Fotos: Gut Wulfsdorf (1) Gut Wulksfelde/D. Antonio (2), Domäne Fredeburg (1)

GEWINNEN SIE 3 x 2

Tickets für den Tierpark Hagenbeck

Die ganze Welt an einem Ort: Im Tierpark Hagenbeck können Besucher durch die Reviere der verschiedenen Kontinente schlendern und dort die Tiere und Pflanzen bewundern, die auch im Freiland hier zu Hause sind. Ob Afrika, Australien oder Amerika – hier erleben Sie mehr als 1.850 Tiere aller Kontinente. Besonderer Tipp: Besuchen Sie das Orang-Utan-Baby Batu und sehen Sie, wie groß und stark der kleine Racker schon geworden ist. Einfach Rätsel lösen und mitmachen! Unter allen Einsendungen verlosen wir 3 x 2 Tickets.



Lösungswort aus dem letzten Heft: Sozialbuero

So machen Sie mit:
Schicken Sie uns das Lösungswort per E-Mail an gewinnspiel@beiuns.hamburg oder senden Sie eine Postkarte an Torner Brand Media GmbH, Stichwort: „bei uns“, Arndtstraße 16, 22085 Hamburg. Einsendeschluss ist der 31. August 2021.

Wir bitten um vollständige Angabe Ihres Namens, Ihrer Telefonnummer und Ihrer Genossenschaft. Unvollständig ausgefüllte Einsendungen nehmen nicht an der Verlosung teil. Teilnahmeberechtigt sind die Mitglieder der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Foto: Tierpark Hagenbeck

IMPRESSUM

bei uns – Wohnen mit Hamburger Genossenschaften
erscheint im Auftrag der Mitglieder des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.

Erscheinungsweise:
4 x jährlich
(März, Juni, September, Dezember)

Verlag und Redaktion:
Torner Brand Media GmbH
Arndtstraße 16, 22085 Hamburg
www.torner-brand-media.de
redaktion@beiuns.hamburg

Verlagsgeschäftsführer: Sven Torner

Redaktionsleitung: Sascha König (V. i. s. d. P.), Mirka Döring

Gestaltung: Kristian Kutschera (AD), Inés Allica y Pfaff

Redaktion/Mitarbeit: Julian Krüger (Herstellung), Oliver Schirg, Schlussredaktion.de (Schlussredaktion)

Litho & Herstellung: Daniela Jänicke

Redaktionsrat: Alexandra Chrobok, Julia Eble, Dana Hansen, Eva Kiefer, Silke Kok, Oliver Schirg

Für Beiträge und Fotonachweise auf den Unternehmensseiten sind die jeweiligen Genossenschaften verantwortlich.

Druck:
Meinders & Elstermann GmbH & Co. KG, Weberstraße 7, 49191 Belm

Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages.

Hinweise: Die Redaktion behält sich die Veröffentlichung und Kürzung von Leserbriefen vor. An Rätseln und Gewinnspielen dürfen nur Mitglieder der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften teilnehmen.

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN HAMBURG
wohnungsbaugenossenschaften-hh.de
Info-Telefon: 0180/224 46 60
Mo.–Fr. 10–17 Uhr
(6 Cent pro Minute aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunkpreise können abweichen)

DA STAUNEN DIE ANDEREN

SCHON MAL BÄU KLÖTZE

Wir schaffen neuen, bezahlbaren Wohnraum

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND