



Verantwortung für Hamburg
90 Jahre SAGA GWG

neunzig
Jahre
1922-2012

SAGA **GWG**
Mehr Hamburg

Die vorliegende Broschüre erscheint zur Ausstellung „Verantwortung für Hamburg – 90 Jahre SAGA GWG“, die vom 4. bis 24. Juni 2012 in der Diele des Hamburger Rathauses stattfindet.



Inhaltsverzeichnis

5	Grußwort von Senatorin Jutta Blankau-Rosenfeldt
7	Vorwort des SAGA GWG Vorstandes
9	Zum Geleit
10	SAGA GWG im Jahr 2012
12	Die Geschäftsstellen von SAGA GWG
14	Integrierte Stadtteilentwicklung Das SAGA GWG Konzept „Mümmelmansberg 2020“ Schulen in Hamburgs Süden Eine neue Welt in Neugraben – das „bgz süderelbe“ Das IBA-Projekt Weltquartier Das Weltquartier nimmt Gestalt an Ein Modellprojekt nachhaltiger Stadtentwicklung
22	Wohnungsneubau Ausgangslage für den Wohnungsneubau in Hamburg Der aktuelle Wohnungsmarkt in Hamburg Neubautradition bei SAGA und GWG Neubau von familiengerechten Passivhäusern im Weltquartier Seniorenwohnen bei SAGA GWG. Das „Bielefelder Modell“ in Barmbek-Nord Innenstädtischer Neubau: Öffentlich geförderte Wohnungen im Bäckerbreitengang Wohnen im Herzen Altonas – Öffentlich geförderter Neubau in begehrten Lagen
32	SAGA GWG als nachhaltiges und soziales Unternehmen Die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft Quartierskünstler auf der Veddel ProQuartier – der Name ist Programm Die Förderung von Kunst, Kultur und Sport Kunst bereichert die Quartiere Bezahlbares Wohnen – die Mietenpolitik von SAGA GWG SAGA GWG – Gutes Klima in Hamburg SAGA GWG sorgt für Klimaschutz
42	Die Geschichte der SAGA Das „Neue Bauen“ – Gustav Oelsner und die SAGA 1922–1933 Das „Neue Altona“ – Die SAGA in der Weimarer Republik 1922–1933 Gleichschaltung und Exil – Die SAGA in der NS-Zeit 1933–1945 Symbol des Wiederaufbaus – Die SAGA baut die Grindelhochhäuser 1945–1960 „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ – Die SAGA in den Wiederaufbaujahren 1945–1960 Großstrukturen und Verdichtung – Die Entwicklung der SAGA nach 1960 Revision der Leitbilder – Die SAGA nach dem Bauboom 1975–1999
50	Von der „Neuen Heimat“ zur GWG Ein gewerkschaftliches Projekt – Die Gründung der späteren Neuen Heimat 1926–1933 Eingliederung in die Deutsche Arbeitsfront – Die Entwicklung in der NS-Zeit 1933–1945 Neubeginn mit Nissenhütten – Die Neue Heimat Hamburg 1945–1952 „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ – Leitbilder im Städtebau der Nachkriegszeit 1953–1962 „Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen“ – Der Neue Heimat Konzern 1953–1962 Neue Herausforderungen – Die Neue Heimat im Umbruch 1963–1972 Vom Boom in die Krise – Der Niedergang der Neuen Heimat 1973–1988
58	SAGA GWG – Eine Chronologie (1922–2012)
60	Danksagung



SAGA GWG – 90 Jahre kommunales Wohnungsunternehmen für eine wachsende Metropole

In seiner Geschichte hat es Hamburg immer wieder mit Zuwanderung und Bevölkerungswachstum zu tun gehabt. Vom Mittelalter über die frühe Neuzeit bis zur Industrialisierung – die Menschen strömten in unsere Stadt, um Auskommen und ein besseres Leben zu finden. Lange Zeit wurde den Wohnverhältnissen der unteren Schichten wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Erst langsam entwickelte sich ein Bewusstsein für die elenden Verhältnisse, in denen ein Großteil der Stadtbevölkerung leben musste. Auf alten Fotografien bekommen wir auch heute noch einen Eindruck davon, wie zusammengepfercht die Menschen in den berühmt-berüchtigten Gängevierteln der Hamburger Alt- und Neustadt leben mussten. Für die damalige Obrigkeit war es eher ein polizeiliches und hygienisches Problem. Es wuchs aber die Erkenntnis, dass die Bereitstellung von menschenwürdigen Wohnungen eine öffentliche Aufgabe war, die man nicht allein dem Markt überlassen konnte.

Erst mit der Demokratie begann sich diese Sichtweise auch praktisch auszuwirken. In die Zeit der Weimarer Republik fällt auch die Gründung der beiden Gesellschaften, die aus kommunalen und gewerkschaftlichen Wohnungsbauinitiativen entstanden und heute SAGA GWG bilden. Das Ziel war die Verbesserung der Lebensverhältnisse der unteren und mittleren Schichten durch gemeinnützigen Wohnungsbau. Diese Intention hat bis heute Bestand. Der Beitrag von SAGA GWG zum sozialen Wohnungsbau und zur nachhaltigen Quartiersentwicklung in Hamburg ist vorbildlich.

Ich bin sehr froh, dass Hamburg dem Zeitgeist widerstehen konnte und nicht – wie so viele andere Kommunen – sein kommunales Wohnungsunternehmen privatisiert hat. Dass SAGA GWG ein hohes Maß an Wirtschaftlichkeit mit sozialer Verantwortung paart, hat diese Entscheidung sicher begünstigt.

Worauf wir bei einer Privatisierung hätten verzichten müssen, sehen wir heute sehr deutlich. Hamburg wächst und wird das trotz der demografischen Entwicklung für lange Zeit tun. Die Bedeutung dieser Entwicklung für die Höhe und die Struktur der Nachfrage nach Wohnraum wurde in den letzten zehn Jahren unterschätzt. Wir brauchen mehr Wohnungen für untere und mittlere Einkommen. Dieses Ziel ist ein Schwerpunkt des im Frühjahr 2011 angetretenen Senats. Es soll in jedem Jahr mit dem Bau von 6.000 Wohnungen begonnen werden, 2.000 davon als geförderte Mietwohnungen. Wir wollen, dass die Menschen, ob seit Langem hier ansässig oder gerade zugewandert, in Hamburg gute und bezahlbare Wohnungen finden.

Dafür hat der Senat mit der Wohnungswirtschaft und den Mietervereinen das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ins Leben gerufen, das die Themen Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinstadt Hamburg und die integrative Wohnungspolitik umfasst. In diesem Bündnis ist SAGA GWG ein starker Partner, der offensiv mit den zukünftigen Herausforderungen umgeht. SAGA GWG ist sich treu geblieben und hat die Ziele der Vergangenheit nicht aus den Augen verloren, sondern immer auf den Stand der Zeit gebracht.

Ich bin mir sicher, dass SAGA GWG diesen erfolgreichen Weg auch in Zukunft fortsetzt, und wünsche allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern viel Erfolg bei dieser Aufgabe.



Senatorin Jutta Blankau-Rosenfeldt,
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Impressum

Herausgeber und Kontakt: SAGA GWG Unternehmenskommunikation,
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
www.saga-gwg.de

Layout: Max Andree
Druck: Druckerei in St. Pauli, Hamburg

Fotonachweis

SAGA GWG Bildarchiv/Unternehmenskommunikation
Hamburger Architekturarchiv
Denkmalschutzamt
Staatsarchiv der Freien und Hansestadt Hamburg



Lutz Basse, Dr. Thomas Krebs, Willi Hoppenstedt

Verantwortung für Hamburg – 90 Jahre SAGA GWG

SAGA GWG ist für fast jeden Hamburger ein fester Begriff. Doch was verbirgt sich dahinter? Was macht Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen eigentlich? Was leistet SAGA GWG, was sind seine Ziele? Fragen wie diesen wollen wir zum 90. Geburtstag des Unternehmens auf den Grund gehen.

SAGA und GWG sind seit 1999 unter einem Konzerndach vereint. Nach der organisatorischen und räumlichen Zusammenführung wurde vor fünf Jahren auch die kapitalseitige Integration vollzogen. SAGA GWG engagiert sich für stabile und lebenswerte Quartiere und stärkt damit Hamburgs Attraktivität als Standort für Wohnen, Wirtschaft, Bildung und Arbeit. Mit rund 130.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekten ist das Unternehmen heute in etwa 80 der 104 Hamburger Stadtteile präsent. Zu den wichtigen Zielen gehört das aktive Gestalten von sozialen und städtebaulichen Entwicklungsprozessen. Dafür baut SAGA GWG auf 90 Jahre Tradition und Erfahrung im Wohnungsbau, im Vermietungsgeschäft sowie in der Stadtentwicklung.

Beide Gesellschaften haben ihren Ursprung in den Zwanzigerjahren zwischen Inflation (1923) und Weltwirtschaftskrise (1929), als der soziale Wohnungsbau in Hamburg seinen ersten großen Aufschwung nahm. Dabei entstand die SAGA aus einem politischen Impuls heraus im damals noch von Hamburg unabhängigen Altona, während die Vorgängergesellschaft der GWG als eine Initiative von Gewerkschaften in Hamburg ins Leben gerufen wurde. Beide Unternehmen verfolgten trotz ihrer unterschiedlichen Gründungsgeschichten und Herangehensweisen stets sehr ähnliche Ziele, bei deren Umsetzung sie vergleichbare Probleme bewältigen mussten. Der Blick auf diese Herkunft schärft das Bewusstsein für die gemeinsame Identität von SAGA GWG, die Grundlage des heutigen Erfolgs ist.

Damals wie heute gilt: Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren sind fest miteinander verknüpft und Voraussetzung, um soziale und städtebauliche Entwicklungsprozesse positiv zu gestalten. Der Konzern SAGA GWG investiert konsequent in den Neubau, die Modernisierung seiner Bestände und engagiert sich für stabile und lebenswerte Stadtteile.

Die folgenden Seiten mögen Ihnen die wechselvolle Geschichte von SAGA und GWG über die Gründungs-, NS- und Nachkriegszeit, über den Zusammenschluss Ende des 20. Jahrhunderts bis hin zu heutigen und künftigen Aufgaben, Projekten wie auch Herausforderungen näherbringen – und hoffentlich einige der oben gestellten Fragen beantworten.

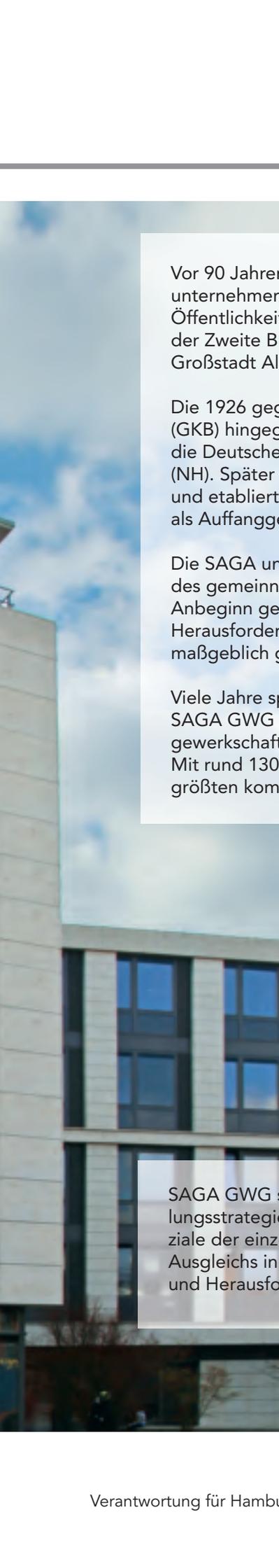
Lutz Basse

Willi Hoppenstedt

Dr. Thomas Krebs

Verantwortung für Hamburg 90 Jahre SAGA GWG





Vor 90 Jahren – am 29. Dezember 1922 – wurde das kommunale Wohnungsbaunternehmen „Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona“ gegründet, der breiten Öffentlichkeit besser bekannt als SAGA. Wesentlicher Initiator war Max Brauer, der Zweite Bürgermeister und Stadtkämmerer der damals noch selbstständigen Großstadt Altona.

Die 1926 gegründete Gemeinnützige Kleinwohnungsbaugesellschaft Groß-Hamburg (GKB) hingegen war ein Gewerkschaftsunternehmen, das während der NS-Zeit in die Deutsche Arbeitsfront eingegliedert wurde. Aus der GKB wurde die Neue Heimat (NH). Später übernahm die Stadt Hamburg den regionalen Wohnungsbestand der NH und etablierte die GWG (Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH) als Auffanggesellschaft.

Die SAGA und die Vorgängergesellschaft der GWG waren bedeutende Begründer des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Deutschland. Die Unternehmen hatten von Anbeginn gemeinsame Intentionen und mussten bei deren Umsetzung vergleichbare Herausforderungen bewältigen. Beide haben den Wohnungsbau in Hamburg maßgeblich geprägt.

Viele Jahre später folgte 1999 schließlich die Bildung des Gleichordnungskonzerns SAGA GWG – die Zusammenführung des großen kommunalen und des großen gewerkschaftlich geprägten Wohnungsunternehmens auf Hamburger Stadtgebiet. Mit rund 130.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekten zählt SAGA GWG zu den größten kommunalen Wohnungsunternehmen Deutschlands.

„SAGA GWG trägt über alle historischen und wirtschaftlichen Veränderungen hinweg seit 90 Jahren Verantwortung für Hamburg. Im Kern ging und geht es dabei um das Selbstverständnis der Stadt wie auch unseres Konzerns, gemeinsam das qualitative Wachstum Hamburgs und seiner Quartiere abzusichern und weiterzuentwickeln, speziell in den Stadtteilen, die von städtebaulichen und sozialen Defiziten gekennzeichnet sind. Diesem gesellschaftlichen Auftrag kommen wir gerne nach.“ *Lutz Basse, SAGA GWG Vorstandsvorsitzender*

SAGA GWG stellt sich seiner gesellschaftlichen Verantwortung. Mit gezielten Entwicklungsstrategien, die auch kulturelle und soziale Angebote umfassen, werden die Potenziale der einzelnen Stadtteile gestärkt und gefördert – ganz im Sinne des sozialen Ausgleichs in der Stadt. Diese Ausstellung soll Ihnen die Leistungen, Aufgaben, Ziele und Herausforderungen von SAGA GWG näherbringen.

SAGA GWG im Jahr 2012

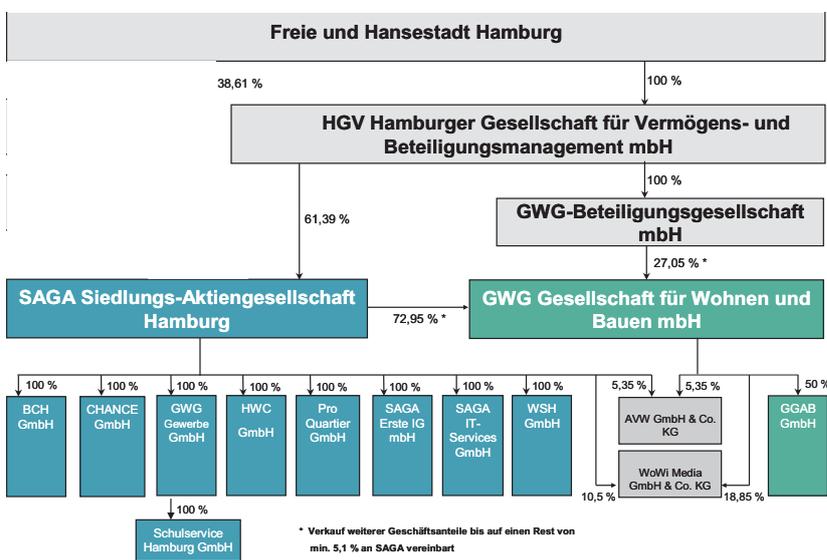
Als städtischer Konzern stärkt SAGA GWG den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren und engagiert sich maßgeblich für den Klimaschutz. Voraussetzungen dafür sind die eigene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und 90 Jahre Erfahrung. Für den nachhaltigen Erfolg als Vermieter hält der Konzern die **Balance zwischen wirtschaftlicher Leistung und gesellschaftlicher Verantwortung**. Die Vielzahl an unternehmenseigenen Wohnungen, Häusern und ganzen Quartieren verleiht SAGA GWG eine wichtige stadtentwicklungspolitische Rolle in Hamburg. Diese bringt gleichzeitig eine große soziale Verantwortung mit sich. Wie schon in den 1920er-Jahren hat SAGA GWG heute nicht nur die Aufgaben der Immobilienbewirtschaftung zu erfüllen, sondern dem Unternehmen kommt auch eine bedeutende gesellschaftliche Funktion zu.

2012 kümmern sich Tag für Tag mehr als 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um die verschiedenen Aufgabenfelder des Konzerns. SAGA GWG ist zu annähernd gleichen Teilen im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV). Die Bilanzsumme des SAGA GWG Konzerns lag 2010 bei rund 3,7 Mrd. Euro bei einem Cashflow von 231 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss betrug 133 Mio. Euro, die Höhe der Bauinvestitionen lag 2010 bei mehr als 200 Mio. Euro.

Das Herzstück des Konzerns sind die 18 SAGA GWG Geschäftsstellen im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Die Geschäftsstellen betreiben das eigentliche Vermietungsgeschäft. Sie halten auf diese Weise den unmittelbaren Kontakt zu den insgesamt 300.000 Mieterinnen und Mietern. Tatkräftig unterstützt werden die Geschäftsstellen von den Hauswarten, als direkten SAGA GWG Ansprechpartnern im Quartier.

Zur SAGA selbst gehört eine Reihe von Tochterunternehmen wie die CHANCE, die die Organisation und Unterhaltung der mehr als 80 Hausbetreuerlogen in Großwohnsiedlungen sicherstellt. Preisgekrönt und beispielhaft für die soziale Stadtteilarbeit sorgt ProQuartier für viele positive Impulse in den SAGA GWG Quartieren. Aktiv und sehr erfolgreich trägt die GWG Gewerbe zur integrierten Stadtteilentwicklung bei, indem sie zusammen 32 Schulen in Hamburgs südlichen Stadtteilen neu baut, modernisiert und über viele Jahre bewirtschaftet.

Und nicht zuletzt: SAGA GWG ist bundesweit einer der größten Ausbildungsbetriebe für Immobilienkaufleute. Zum 31. Dezember 2011 beschäftigte das Unternehmen 41 Auszubildende. Allen Ausgelernten wurde eine Weiterbeschäftigung innerhalb des Konzerns angeboten.



Wir über uns

–	Rund 130.000	Wohnungen
–	Mehr als 1.500	Gewerbeobjekte
–	99,7 Prozent	Vollvermietung
–	5,71 Euro	Durchschnittskaltmiete (m ² /mtl.)
–	200–250 Mio. Euro	Bau- und Investitionsvolumen pro Jahr
–	Ca. 90 Prozent	Wohnzufriedenheit der Mieter
–	47 Prozent	CO ₂ -Einsparung (1990–2012)

SAGA GWG steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Dies ist nicht nur mit der Bereitstellung preiswerten Wohnraums, sondern vor allem auch mit der Förderung des sozialen Ausgleichs in den Quartieren zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität verbunden.

Basis dieser Ausrichtung sind eine nachbarschaftsorientierte Vermietung sowie eine aktive Gestaltung sozialer und struktureller Entwicklungsprozesse, insbesondere in den durch soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Defizite gekennzeichneten Quartieren. Diese Grundausrichtung ist das Fundament des Konzerns mit 90 Jahren Erfahrung im Wohnungs- und Gewerbebau, im Vermietungsgeschäft und in der Stadtteilentwicklung.

Attraktive und sozial stabile Quartiere sind aber nicht nur das Ergebnis des Engagements von SAGA GWG, sondern gleichermaßen und wiederum Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg. SAGA GWG ist ein sozial verpflichteter, wirtschaftlich auf die Erzielung einer angemessenen Eigenkapitalrentabilität ausgerichteter Konzern.

Gesellschafterin von SAGA GWG ist mittelbar und unmittelbar ausschließlich die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Identität des Konzerns und die daraus erwachsenden Handlungsspektren weisen insoweit ein hohes Maß an Übereinstimmung zwischen den wechselseitigen Interessen auf. SAGA GWG ist ein strategisches Instrument in und für die Stadt zur Förderung von Wohnen, Wirtschaft, Bildung und Arbeit.

Unser Markt ist Hamburg

1.730.984 (1)	Einwohner
981.000 (2)	Haushalte
889.900 (2)	Wohnungen, davon
195.770	selbstgenutzte Eigentumswohnungen
694.130	Mietwohnungen, darunter
130.929 (2009)	Genossenschaftswohnungen
129.958 (2010)	Wohnungen von SAGA GWG

Quellen:
 (1) Modellrechnung des Basisdatenausschusses zur Bevölkerungsentwicklung in Hamburg
 (2) Statistikamt Nord, Statistisches Jahrbuch Hamburg 2010/2011

Wer bei uns wohnt...

- Bei SAGA GWG wohnen ca. 300.000 Menschen und damit fast jeder sechste Hamburger
- Haushalte mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahre: 20 Prozent bei SAGA GWG (16 Prozent in ganz Hamburg)
- Haushalte mit Senioren über 65 Jahre: 14 Prozent bei SAGA GWG (17 Prozent in ganz Hamburg)
- Haushalte mit Migrationshintergrund: ca. 50 Prozent bei SAGA GWG (26 Prozent in ganz Hamburg)

Die Geschäftsstellen von SAGA GWG

- 1 Geschäftsstelle Langenhorn**
Alsterdorf, Fuhlsbüttel, Hummelsbüttel (Tegelsberg), Langenhorn, Ohlsdorf, Poppenbüttel
- 2 Geschäftsstelle Bramfeld**
Bramfeld (Hegholt, Hohnerkamp), Farmsen-Berne
- 3 Geschäftsstelle Rahlstedt**
Farmsen-Berne, Rahlstedt (Großlohe, Meiendorf, Oldenfelde)
- 4 Geschäftsstelle Eidelstedt**
Eidelstedt, Lokstedt, Lurup, Schnelsen (Burgwedel), Stellingen
- 5 Geschäftsstelle Osdorf**
Bahrenfeld (Steenkamp), Blankenese, Iserbrook, Lurup (Flüsseviertel), Osdorf, Othmarschen, Sülldorf
- 6 Geschäftsstelle Eimsbüttel**
Eimsbüttel, Eppendorf, Groß Borstel, Harvestehude, Hoheluft-West, Lokstedt, Rotherbaum, Stellingen, Sternschanze
- 7 Geschäftsstelle Barmbek**
Alsterdorf, Barmbek-Nord, Bramfeld, Steilshoop, Winterhude
- 8 Geschäftsstelle Dulsberg**
Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Dulsberg, Hohenfelde, Uhlenhorst, Wandsbek (Gartenstadt)
- 9 Geschäftsstelle Wandsbek**
Billstedt (Dringsheide, Vogelsiedlung), Eilbek, Hamm (Nord), Horn (Horner Geest), Marienthal, Tonndorf (Hinschenfelde), Wandsbek
- 10 Geschäftsstelle Jenfeld**
Jenfeld, Rahlstedt (Hohenhorst), Tonndorf
- 11 Geschäftsstelle Altona**
Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld, Ottensen
- 12 Geschäftsstelle Mitte**
Altona-Altstadt, Altstadt, Neustadt, St. Georg, St. Pauli, Veddel
- 13 Geschäftsstelle Hamm**
Billstedt, Borgfelde, Hamm (Mitte), Horn, Rothenburgsort
- 14 Geschäftsstelle Billstedt-Mümmelmansberg**
Billstedt (Kirchsteinbek, Mümmelmansberg, Sonnenland)
- 15 Geschäftsstelle Wilhelmsburg**
Wilhelmsburg (Kirchdorf, Reiherstiegviertel)
- 16 Geschäftsstelle Bergedorf**
Bergedorf, Lohbrügge, Neuallermöhe, Vier- und Marschlande
- 17 Geschäftsstelle Süderelbe**
Finkenwerder, Hausbruch (Neuwiedenthal), Moorburg, Neugraben-Fischbek
- 18 Geschäftsstelle Harburg**
Eißendorf (Bünthe), Harburg, Heimfeld, Marmstorf, Sinstorf, Wilstorf



Dulsberg



Hamm

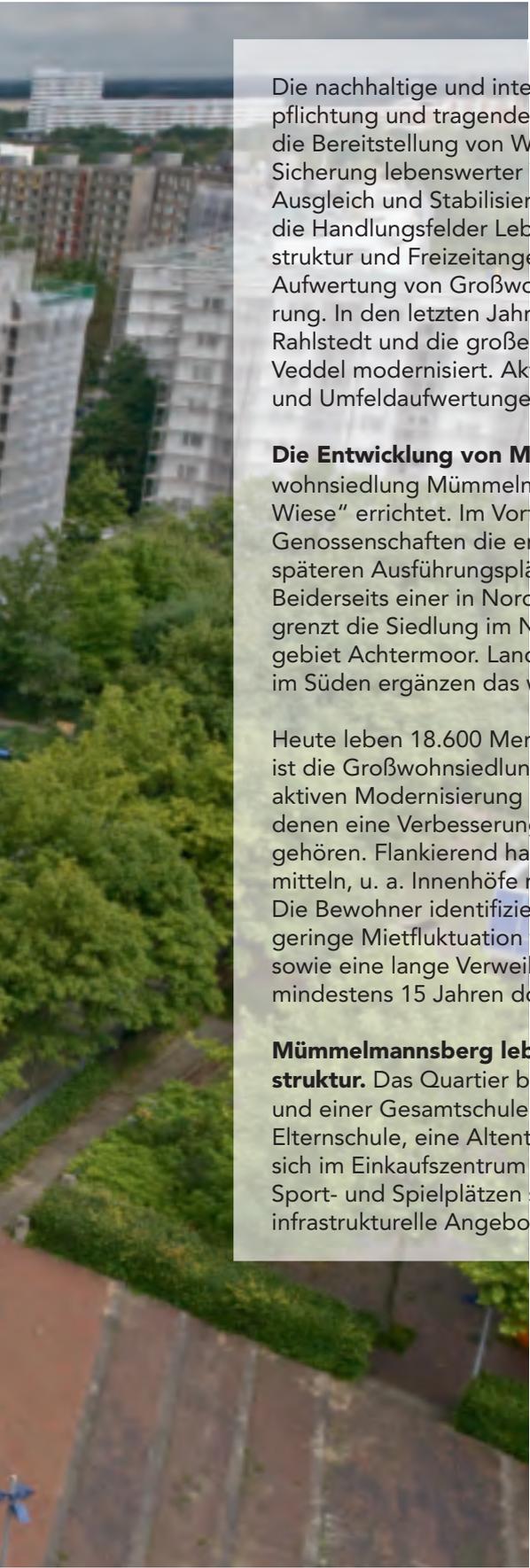


Altona

Integrierte Stadtteilentwicklung



Bereits modernisierte SAGA GWG Bestände in der Max-Pechstein-Straße



Die nachhaltige und integrierte Stadtteilentwicklung ist für SAGA GWG Selbstverpflichtung und tragende Säule des Geschäftsmodells zugleich. Das bedeutet nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum zu angemessenen Preisen. Die Aufwertung und Sicherung lebenswerter Wohnquartiere im Rahmen einer ganzheitlichen, auf sozialen Ausgleich und Stabilisierung ausgerichteten Entwicklungsstrategie beinhaltet auch die Handlungsfelder Leben, Bildung und Arbeiten im Quartier, Mobilität sowie Infrastruktur und Freizeitangebote im Stadtteil. Vor diesem Hintergrund ist die effektive Aufwertung von Großwohnsiedlungen für SAGA GWG eine besondere Herausforderung. In den letzten Jahren wurden bereits die Bestände in Steilshoop, Neuwiedenthal, Rahlstedt und die großen Wohnanlagen in Rothenburgsort, Heimfeld und auf der Veddel modernisiert. Aktuell treibt SAGA GWG die energetischen Modernisierungen und Umfeldaufwertungen in Osdorf, Jenfeld und Mümmelmansberg voran.

Die Entwicklung von Mümmelmansberg: Die im Osten Hamburgs gelegene Großwohnsiedlung Mümmelmansberg wurde zwischen 1970 und 1983 „auf der grünen Wiese“ errichtet. Im Vorfeld hatten SAGA, Neue Heimat und Hamburgs bedeutende Genossenschaften die erforderlichen Grundstücksflächen aufgekauft. Basis für die späteren Ausführungspläne war das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. Beiderseits einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Versorgungsachse angeordnet, grenzt die Siedlung im Norden an die Glinder Au und im Süden an das Naturschutzgebiet Achtermoor. Landwirtschaftliche Flächen im Osten und eine Kleingartenanlage im Süden ergänzen das weitgehend idyllische Umfeld.

Heute leben 18.600 Menschen im Quartier, davon 11.300 bei SAGA GWG. Seit 1991 ist die Großwohnsiedlung Mümmelmansberg Sanierungsgebiet. Im Rahmen der aktiven Modernisierung wurde seitdem eine Reihe von Projekten umgesetzt, zu denen eine Verbesserung der Infrastruktur sowie der Umbau der Verkehrswegeführung gehören. Flankierend hat SAGA GWG, ebenfalls teilweise finanziert aus Sanierungsmitteln, u. a. Innenhöfe neu gestaltet.

Die Bewohner identifizieren sich sehr mit ihrem Stadtteil. Beweise dafür sind die geringe Mietfluktuation von 5,9 Prozent im Jahr 2011, der hohe Anteil an Erstmietern sowie eine lange Verweildauer im Quartier: Zwei von fünf Bewohnern leben seit mindestens 15 Jahren dort.

Mümmelmansberg lebt von den Vorzügen einer überdurchschnittlichen Infrastruktur. Das Quartier bietet neben sieben Kindertagesstätten, zwei Grundschulen und einer Gesamtschule weitere soziale Einrichtungen wie ein Jugendhaus, eine Elternschule, eine Altentagesstätte und eine Pflegeeinrichtung. Zusätzlich befindet sich im Einkaufszentrum eine Praxisklinik mit Ärztehaus. Eine große Anzahl an Sport- und Spielplätzen sowie Naherholungsmöglichkeiten vervollständigen das infrastrukturelle Angebot.



Die Wohnungen im modernisierten Heideblock sind ein Beispiel für die mögliche künftige Farbgestaltung des Quartiers

Das SAGA GWG Konzept „Mümmelmannsberg 2020“



Die Gesamtschule Mümmelmannsberg ist integraler Bestandteil des Quartiers

Das Quartier Mümmelmannsberg ist neben Neuallermöhe die größte zusammenhängende Großwohnsiedlung ihrer Art in Hamburg. Der nachhaltigen Entwicklung dieses Quartiers kommt eine besondere Bedeutung zu, die SAGA GWG im Sinne seiner ganzheitlichen Strategie „Mümmelmannsberg 2020“ fixiert hat und die seit 2011 zusammen mit der Politik, den Bewohnern und den ortsansässigen Initiativen und Vermietern aktiv betrieben wird. SAGA GWG wird seinen Wohnungsbestand in Mümmelmannsberg schrittweise und ganzheitlich weiterentwickeln. Wegen seiner Wohnungsgrößen wird Mümmelmannsberg auch künftig eine Siedlung für Familien mit unteren und mittleren Einkommen sein. Die Vorort aktiven Wohnungsgenossenschaften haben diese Potenziale ebenso erkannt und die Modernisierung und die damit verbundene Aufwertung Mümmelmannsbergs ihrerseits bereits stark vorangetrieben.

Insgesamt investiert SAGA GWG in den nächsten Jahren mehr als 100 Mio. Euro in das Quartier Mümmelmannsberg. Diese Mittel werden unter anderem genutzt für:

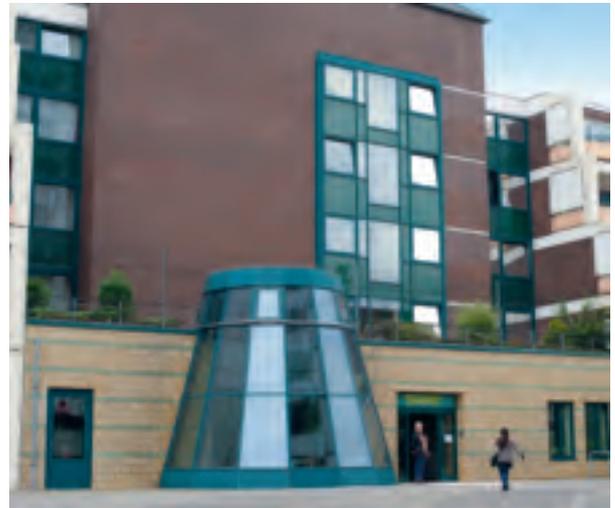
- die energetische, technische (neue Fenster, Überarbeitung der Eingangsbereiche und Treppenhäuser, moderne Küchen und Bäder) und farbliche Modernisierung der 4.700 SAGA GWG Wohnungen im Quartier
- die Erneuerung der Außenanlagen (neue Beleuchtungskonzepte, optimierte Nutzung der Innenhöfe, Erneuerung und Umgestaltung der Hauptfußgängerwege)
- die Revitalisierung des Einkaufszentrums als Mittelpunkt der Großwohnsiedlung. Der Ankauf durch SAGA GWG zum Jahreswechsel 2010/2011 eröffnet die einmalige Chance, dieses lange Jahre notleidende Gewerbeobjekt neu zu beleben



Blick auf das Einkaufszentrum Mümmelmannsberg

Aufwertung Schritt für Schritt –
so entsteht Mümmelmannsberg 2020





Mitten im Quartier:
Die Seniorenanlage des GGAB
wird umfangreich modernisiert

SAGA GWG will Mümmelmansberg als familienfreundlichen und lebenswerten Stadtteil für die Zukunft absichern. „Mümmelmansberg 2020“ setzt hier ein Zeichen, denn die öffentliche Wahrnehmung konzentriert sich oftmals auf innerstädtische Quartiere und hier insbesondere auf die sogenannten Szeneviertel. Im Interesse einer ganzheitlichen Stadtteilentwicklung will SAGA GWG die Aufmerksamkeit auf die Bedeutung und Qualität der großen Wohnsiedlungen lenken, in denen der Großteil der Hamburger Bevölkerung lebt und die sich durch eine hohe Identifikation der Menschen mit ihrem Quartier auszeichnen.

Betreuung und Pflege für ältere Menschen in Mümmelmansberg

SAGA GWG und der PARITÄTISCHE Wohlfahrtsverband betreiben im Quartier seit mehr als 30 Jahren in gemeinsamer Verantwortung und Trägerschaft die Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe (GGAB). Betreutes Wohnen und die geplante ambulante Pflege sowie Dienstleistungen im häuslichen Umfeld werden in Verantwortung der GGAB im Zuge von „Mümmelmansberg 2020“ stark ausgebaut. Dazu wird die Seniorenanlage aktuell umfangreich modernisiert. Die Menschen erhalten Pflege und Unterstützung in einer Einrichtung, die sich deutlich erkennbar als Hilfezentrum für „ihren Stadtteil und ihre Mümmelmansberger“ versteht.



Schulen in Hamburgs Süden



Ein wesentlicher Faktor für Familien bei der Wahl ihrer Wohngegend ist die Versorgung mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. Deshalb liegt SAGA GWG gerade in der Rolle als Vermieter viel an pädagogisch und bautechnisch gut ausgestatteten Schulen in den Wohngebieten. Die **deutschlandweit einmalige Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP)** mit der Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) und der Finanzbehörde (FB) hat 2007 dazu geführt, dass das SAGA GWG Tochterunternehmen GWG Gewerbe sukzessive 32 Schulen in Hamburgs Süden modernisiert, neu baut und für 25 Jahre auch deren Bewirtschaftung übernimmt. Mit diesem Joint Venture setzt sich SAGA GWG konsequent für die **positive Entwicklung von Quartieren** ein. Die Schulleitungen haben mit der GWG Gewerbe einen Ansprechpartner für sämtliche Angelegenheiten rund um das Gebäude, wie Reparaturen, Instandhaltung, Ver- und Entsorgung sowie Entwicklung und Pflege der Außenflächen. Flankierend zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und zur Internationalen Gartenschau (igs) erhält insbesondere Wilhelmsburg mit diesem Schulentwicklungsprojekt zusätzliche wichtige Impulse, die vor allem das Wohnen für Familien in Hamburgs Süden positiv beeinflussen.

Ein Beispiel: Der Neubau der Schule „Stübenhofer Weg“ in Kirchdorf. In Kirchdorf hat die GWG Gewerbe für die Schule am Stübenhofer Weg einen Bau entwickelt, für den es im Hamburger Schulbau bislang keine Vorbilder gab. Der Neubau umfasst eine Nutzfläche von mehr als 6.500 m² bei Kosten von insgesamt 12 Mio. Euro. Mit der Fertigstellung und Übergabe der Gebäude nach einer Bauzeit von weniger als eineinhalb Jahren endete im Mai 2011 eine wechselhafte Planungsgeschichte, die von politischen Veränderungen und Diskussionen um pädagogische Konzepte – und damit auch um die Ausgestaltung von Schulbauten – geprägt war. Konkret ging es um den Umbau und die Erweiterung der bestehenden Grund-, Haupt- und Realschule. Die Schule wird mittlerweile als dreizügige Grund- und als vier- bis fünfzügige Stadtteilschule genutzt. Beide Schulen werden ganztätig betrieben. Sie bieten Platz für 800 Schüler und über 50 Lehrer. Der helle und offen gestaltete Schulbau öffnet sich zum Stadtteil und unterstützt niedrigschwellige Angebote an die Bewohner. Der Bau folgt dem Gedanken, dass eine optimale Ausnutzung des Tageslichtes, die Vermeidung „toter“ Erschließungsflure und vor allem offene Raumstrukturen, die von Schülern und Lehrern ihren jeweiligen Bedürfnissen entsprechend genutzt werden können, viel zur Akzeptanz von Schule, zum Wohlbefinden von Schülern und Lehrern und damit letztlich zum Lernerfolg beitragen können.



Eine neue Welt in Neugraben – das „bgz süderelbe“



Das Anfang dieses Jahres durch Hamburgs Ersten Bürgermeister Olaf Scholz eingeweihte „bgz süderelbe“ in Neugraben ist das größte Quartierszentrum seiner Art in Hamburg. Auf mehr als 17.000 m² Bruttogeschossfläche vereint es eine integrative Ganztagsgrundschule, eine Kita, ein Freizeitzentrum für Jugendliche, das Kulturhaus Süderelbe, ein Fitnessstudio und die 2.000 Zuschauer fassende „CU Arena“ des VT Aurubis. Das „bgz“ wurde im Auftrag von Schulbau Hamburg gemeinsam mit dem Bezirksamt Harburg, der Behörde für Schule und Berufsbildung und der GWG Gewerbe fristgerecht und im Kostenrahmen entwickelt und realisiert. Grundlage dafür ist die anfangs erwähnte Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) mit der GWG Gewerbe.

Das „bgz süderelbe“ gibt einen wichtigen Impuls für die Attraktivität des gesamten Stadtteils. In Neugraben ist es ein zentraler Ort für Bildung, Beratung, Sport und Begegnung, der allen Bürgerinnen und Bürgern offen steht und an dem Kita und Schule vorbildlich mit außerschulischen Partnern kooperieren. Im unmittelbaren Umfeld des „bgz“ entsteht zudem das Wohngebiet „Elbmosaik“ mit geplanten 1.200 Wohneinheiten. Auch SAGA GWG ist hier aktiv und errichtet aktuell 48 Reihenhäuser. Das Management des Zentrums wird zusammen von der GWG Gewerbe und der steg Hamburg mbH durchgeführt. Das „bgz“ ist zudem ein Schlüsselprojekt des RISE Entwicklungsquartiers Zentrum Neugraben/Bahnhofsiedlung/Petershofsiedlung in Hamburgs Süden.

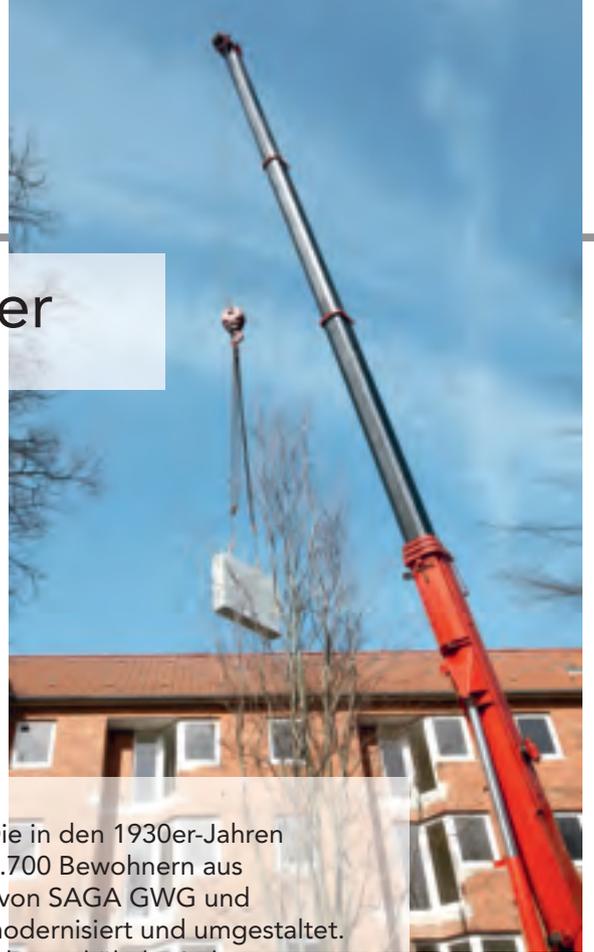
Ein Quartierszentrum ist ein gebietsbezogenes Stadtteil- und Bildungszentrum. In Hamburg existieren diese Zentren in verschiedenen Formen, was den Grad der Zentralisierung, ihre Kooperationsbeziehungen, ihre inhaltliche Ausrichtung sowie auch ihre baulich-räumliche Ausgestaltung angeht. Die Spanne reicht von Zentren, die verschiedene Einrichtungen eines Quartiers – bis hin zur Schule – unter einem Dach vereinen, über starke Zentren mit kleineren Subzentren in einem größeren Handlungsraum bis hin zu dezentral organisierten Netzwerkzentren mit sozialer Infrastruktur. Als Beispiele zu nennen sind etwa das „Barmbek Basch“, das „Haus am See“ in Hohenhorst oder der „Feuervogel“ in Harburg.



Das IBA-Projekt Weltquartier



Zusätzliche Gauben erhöhen die Wohnqualität – umgebaute Wohnungen in der Weimarer Straße



Im südlichen Reiherstiegviertel liegt das Weltquartier. Die in den 1930er-Jahren gebaute Backsteinsiedlung ist heute das Zuhause von 1.700 Bewohnern aus 30 Nationen. Seit 2009 wird dieses Projekt gemeinsam von SAGA GWG und der Internationalen Bauausstellung (IBA) umfangreich modernisiert und umgestaltet. Das Bauprojekt verbindet städtebauliche, gesellschaftliche und ökologische Anforderungen vorbildlich miteinander und bezieht die Wünsche der Bewohner ausdrücklich aktiv mit ein. Ziel von SAGA GWG ist es, im Weltquartier **exemplarisch durch eine sozial orientierte Immobilienentwicklung bezahlbaren Wohnraum zu sichern und gleichzeitig die Stadtqualität zu verbessern.**

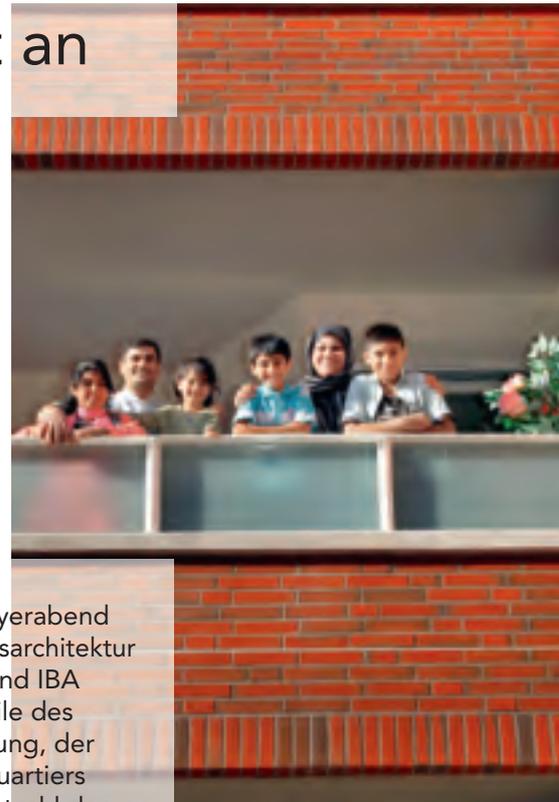
Erste Schritte vor fünf Jahren: Mit seiner internationalen Nachbarschaft zählt das Weltquartier zu den kulturell vielfältigsten Siedlungen in Wilhelmsburg. Um das Quartier möglichst nach den Bedürfnissen seiner Bewohner zu modernisieren, wurde 2007 eine „Interkulturelle Planungswerkstatt“ mit mehrsprachigen Heimatforschern veranstaltet. Bei vielen Aktionen mit den Mietern wurden Wünsche und Ansprüche an den heutigen Heimatbegriff reflektiert, öffentlich diskutiert und optisch dokumentiert. Damit konnten in der konkreten Projekt- und Gebäudeplanung die Wünsche und Bedürfnisse der ethnisch unterschiedlichen Bewohnergruppen berücksichtigt werden. Somit begründet sich auch der Begriff Weltquartier.



Die IBA 2013 als Ziel. Die einzelnen Bauabschnitte des Weltquartiers zeigen die große Dimension des Projektes



Das Weltquartier nimmt Gestalt an



Familie Butt kehrte glücklich in ihre umgebaute alte Wohnung zurück

Anfang 2008 ging der Entwurf des Lübecker Architekturbüros kfs krause feyerabend sippel in Arbeitsgemeinschaft mit Sven Andresen und Urte Schlie Landschaftsarchitektur als Sieger aus dem Wettbewerb hervor. Ein Projektteam von SAGA GWG und IBA konkretisierte die weitere Planung und Umsetzung: Wesentliche Bestandteile des Projektes sind die Modernisierung der Wohnungen des Großteils der Siedlung, der Neubau von Wohngebäuden am nördlichen und südlichen Rand des Weltquartiers sowie die Aufwertung der Freiflächen und des Quartiersplatzes. Die Gesamtzahl der Wohnungen bleibt in etwa gleich, die Grundrisse und Ausstattungen werden jedoch angepasst und zeitgemäß gestaltet. Die Wohnfläche wurde dadurch um durchschnittlich etwa 20 Prozent erheblich erweitert. Im Sommer 2009 starteten die Bauarbeiten.

Höhepunkte: Während des Umbaus müssen die betroffenen Bewohner eine Umquartierung in Kauf nehmen, dafür werden sie anschließend mit dem Umzug in ein vollständig modernisiertes Wohnumfeld belohnt. Alle Wohnungen bekommen großzügige Loggien, außerdem werden die Räume durch Anbauten erweitert und die Durchgangszimmer aufgelöst. Eine Ausstattung mit modernen Küchen und Bädern ist selbstverständlicher Standard. **Durch die öffentliche Förderung bleiben die Mieten auf einem günstigen Niveau.** Die energetische Bauweise der Gebäude hilft darüber hinaus Heizkosten zu sparen. Ein erstes Highlight ist der Weimarer Platz als neues Zentrum des Quartiers mit seinem Mieterpavillon, der gemeinschaftlich im Sinne der Nachbarschaft genutzt wird.



Der Mieterpavillon am Weimarer Platz



Helle Wohnungen im neuen familiengerechten Zuschnitt zeichnen das Weltquartier aus

Ein Modellprojekt nachhaltiger Stadtteilentwicklung



Wohnen – Arbeiten – Bildung: Dieser Dreiklang soll das Leben in und um das Weltquartier künftig prägen. Auf einem rund 5.500 m² großen Gelände entsteht der architektonisch hochwertige „Welt-Gewerbehof“. Dort können lokale Existenzgründer ab 2013 günstige Gewerbeflächen mieten. Zudem hat die IBA gemeinsam mit der GWG Gewerbe und der Behörde für Schule und Berufsbildung in diesem Frühjahr den Grundstein für das innovative Bildungszentrum „Tor zu Welt“ gelegt. Es vereint die Neubauten für drei bestehende Wilhelmsburger Schulen, ein „School & Business Center“ sowie ein Multifunktions-, Umwelt- und Förderzentrum zu einem Bildungskomplex mit engem Bezug zum Stadtteil.

Stadtplanung mit Weitblick, Integration unterschiedlichster Kulturen, hohe Ansprüche an die Energiebilanz der Gebäude – der Umbau des Weltquartiers ist ein ambitioniertes Projekt, das viele einzelne Fäden zu einem starken Ergebnis verknüpft. Umso wichtiger ist das enge und reibungslose Zusammenspiel aller Beteiligten. Im Projektbüro des Quartiers beantworten SAGA GWG Mitarbeiter den Mietern nicht nur allgemeine Fragen zu den Umbaumaßnahmen, sondern stehen ihnen auch bei der Auswahl neuer Wohnungen zur Seite. Die gesamte Umzugslogistik übernimmt die Wohnservice Hamburg (WSH), ein 100-prozentiges Tochterunternehmen von SAGA GWG – ebenso wie ProQuartier, die sich vor Ort um die Mieterbeteiligung bei der Gestaltung des Wohnumfelds kümmert.





Der geplante Welt-Gewerbehof

Modernisierungen und Erneuerungen bis zum IBA-Jahr 2013:

Es werden Balkone und Wintergärten angesetzt und dadurch Wohnflächen erweitert, die Grundrisse verändert und Wohnungen zusammengelegt, um größere und familien-gerechte Einheiten zu schaffen. Einzelne Gebäude werden abgebrochen, neue Häuser gebaut. Die Außenbereiche werden komplett umgestaltet. Insgesamt öffnet sich das Quartier und wird mit neuen Wegenetzen durchlässiger und grüner. Unter dem Strich bleibt die Zahl der Wohnungen infolge der Neubauprojekte wie im Gert-Schwämme-Weg am Ende in etwa gleich – dann allerdings in einem modernen Zu-stand, mit mehr Wohnfläche, weiterhin günstiger Miete, ausgerichtet auf die Kundenansprüche der kommenden Jahrzehnte.



Wiedereinzugsfest für die Mieter der Weimarer Straße im Sommer 2011

Ausgangslage für den Wohnungsneubau in Hamburg





Die Stadtentwicklungspolitik steht heute vor großen Herausforderungen. Sie ist gekennzeichnet durch eine anhaltend starke Anziehungskraft von Metropolen wie Hamburg bei gleichzeitig stark zunehmender Singularisierung des Wohnungsmarktes und steigenden Mieten in stark nachgefragten Stadtteilen. Als Folge der Attraktivität Hamburgs sind vor allem in den innerstädtischen Lagen stellenweise Engpässe auf dem Wohnungsmarkt erkennbar.

Um diese Situation zu entspannen, hat der Hamburger Senat den Baubeginn von 6.000 Wohnungen ab 2013 klar formuliert. Die Weichen dafür wurden gestellt: Die Bezirke haben mit der Stadt einen „**Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau**“ geschlossen.

In einer bundesweit beispielhaften konzertierten Aktion haben sich darüber hinaus der Senat, die Bezirke, SAGA GWG und die Hamburger Wohnungswirtschaft im „**Bündnis für das Wohnen in Hamburg**“ auf gemeinsame Ziele verständigt, zu denen Neubauzielzahlen wie auch Verabredungen über energetische Zielzahlen bei gleichzeitiger Gewährleistung der städtebaulichen Qualitäten (Erhalt von Backsteinfassaden) und eine integrative Wohnungspolitik gehören.

Für SAGA GWG bedeutet die Umsetzung der im Bündnis vereinbarten Ziele **ab 2013 den jährlichen Baubeginn von 1.000 Wohnungen** und damit einhergehend eine Intensivierung des Neubaugeschäftes. Realisiert werden kann diese Herausforderung mit einer Kombination aus Nachverdichtungsprojekten auf eigenen Grundstücken, Projekten auf angekauften Grundstücken der Stadt sowie auch durch Projektentwicklung gemeinsam mit Dritten.



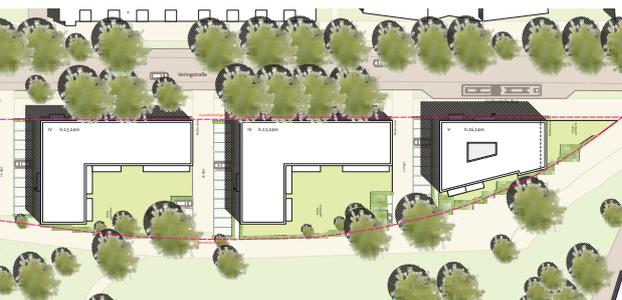
Der aktuelle Wohnungsmarkt in Hamburg



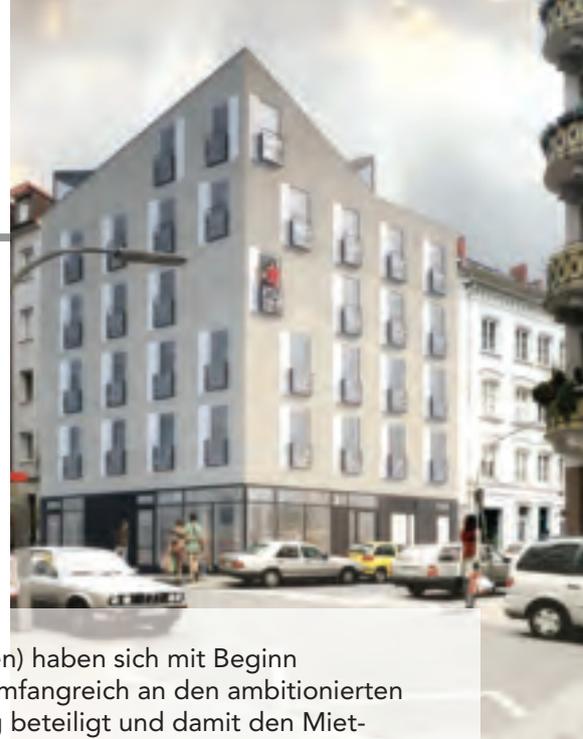
Von den rund 690.000 Mietwohnungen in Hamburg werden 130.000 Wohnungen von SAGA GWG und weitere 130.000 von den Genossenschaften bewirtschaftet. Letztere wie auch SAGA GWG fühlen sich gleichermaßen einer ganzheitlichen und nachhaltigen Quartiers- und Stadtteilentwicklung und der **Versorgung der unteren und mittleren Einkommensschichten** verpflichtet.

Der Zuzug jüngerer Menschen, die Ausbildungs- und Arbeitsplätze suchen, wie auch der demografische Wandel insgesamt beschleunigen die Singularisierung der Stadtbevölkerung. **Mehr als 80 Prozent der Hamburger Haushalte sind heute 1- und 2-Personenhaushalte** – 1970 waren es nur 65 Prozent. Ein Großteil des nach dem Zweiten Weltkrieg in der Wiederaufbauphase entstandenen Wohnungsangebotes in Hamburg ist jedoch auf Familien zugeschnitten. Das Ergebnis sind aktuelle Marktungleichgewichte, die speziell in den stark nachgefragten innerstädtisch orientierten Wohnlagen, den „Szenevierteln“, ihren Niederschlag finden.

Um die Wohnungsnachfrage kanalisieren und die Wohnungsmarktsituation nachhaltig entspannen zu können, muss der Wohnungsneubau daher durch eine gezielte Stadtteilentwicklungsstrategie flankiert werden. Innenstadtnahe Quartiere mit Entwicklungspotential wie Bramfeld, Barmbek, Horn, Hamm, Dulsberg, Rothenburgsort oder die Veddel können durch Neubau, Aufwertung des Wohnumfeldes, die Verbesserung der Infrastruktur und der Nahversorgung sowie der Schulstandorte mobilisiert werden, um den Nachfrage- und Preisdruck in den zentralen „Szenevierteln“ zu dämpfen.



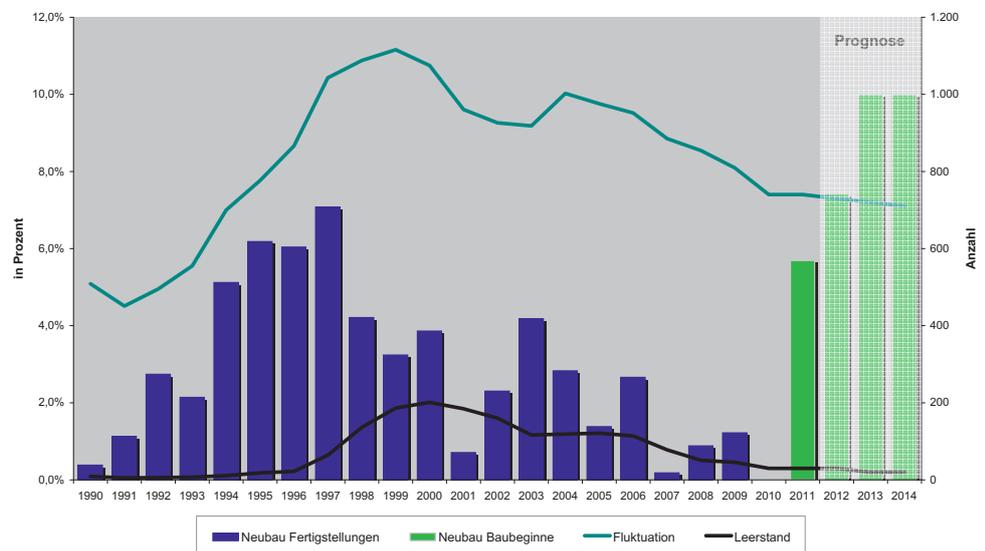
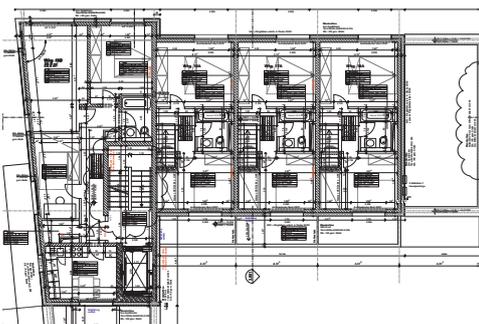
Neubautradition bei SAGA und GWG



SAGA und GWG (bzw. ihre Vorgängergesellschaften) haben sich mit Beginn des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg umfangreich an den ambitionierten Wohnungsneubauprogrammen der Stadt Hamburg beteiligt und damit den Mietwohnungsbau und auch das Stadtbild maßgeblich geprägt. Von den heute 130.000 Wohnungen des SAGA GWG Gesamtbestands stammen etwa 81.000 Wohnungen und damit fast zwei Drittel aus der Zeit der Wiederaufbaujahre 1950 bis 1969. In den frühen 1970er-Jahren kamen durch den Bau von Großwohnsiedlungen wie etwa Osdorf oder Mümmelmansberg weitere 9.000 Wohnungen hinzu.

Nach der deutschen Wiedervereinigung hat SAGA GWG seit 1991 mit Blick auf die wohnungspolitische Zielsetzung des damaligen Senats innerhalb von sechs Jahren eine Neubauleistung in der Spitze von rund 750 Wohnungen jährlich realisiert (Gesamtzeitraum ca. 4.750 Wohnungen). Die durchschnittliche Fluktuationsquote bei SAGA und GWG lag in diesen Jahren bei ungefähr 4 Prozent, verglichen mit einer aktuellen Quote von 7,5 Prozent im Jahr 2012. Der Hamburger Wohnungsmarkt war vor diesem Hintergrund zu Beginn der 1990er-Jahre deutlich angespannter als heute.

Zwischen 1998 und 2011 hat der Konzern SAGA GWG bedarfsgerecht ca. 2.800 überwiegend öffentlich geförderte und familiengerechte Wohnungen gebaut. Mehr als 570 Baubeginnen im Jahr 2011 folgen in diesem Jahr weiter ansteigend ab 2013 jährlich etwa 1.000 Baubeginne durch SAGA GWG.



Neubau von familiengerechten Passivhäusern im Weltquartier



SAGA GWG baut im Weltquartier insgesamt 265 öffentlich geförderte Wohnungen. Das Richtfest für die ersten 24 Einheiten im Gert-Schwämmle-Weg wurde im März dieses Jahres im Beisein von Senatorin Jutta Blankau gefeiert.

Der von den Dresdner Architekten Knerer und Lang konzipierte Neubau wird im Passivhausstandard errichtet und erfüllt damit anspruchsvolle energetische Anforderungen. Er ist zugleich Auftakt einer ganzen Reihe von Neubauten, die die städtebauliche und architektonische Qualität des Weltquartiers verändern wird.

Die Wohnungen sind zwischen 39 und 84 m² groß. Sie teilen sich auf in elf familiengerechte 4-Zimmer-Wohnungen, elf 3-Zimmer-Wohnungen und zwei Wohnungen mit zwei Zimmern. Die Eingangsmiete der öffentlich geförderten Wohnungen beträgt 5,70 Euro/m² netto kalt.

Die Arbeitersiedlung aus den 1930er-Jahren wird von SAGA GWG behutsam aufgewertet. Als Projekt der 2013 stattfindenden Internationalen Bauausstellung IBA soll das Weltquartier – **hier leben Menschen aus 30 Nationen** – zu einem Modell für nachhaltiges und interkulturelles Wohnen werden.



Der Neubau im Gert-Schwämmle-Weg als Architektenentwurf von Knerer und Lang – und beim Richtfest im Frühjahr 2012

Seniorenwohnen bei SAGA GWG Das „Bielefelder Modell“ in Barmbek-Nord



Die Wohnanlage im Rungestieg heute und nach Umsetzung der Planungen für eine Seniorenwohnanlage

SAGA GWG ist sich seiner sozialen Verantwortung insbesondere auch gegenüber älteren Menschen bewusst. 24 Seniorenwohnanlagen mit 2.300 Wohnungen bieten so viel Selbstständigkeit wie möglich und so viel Hilfe wie nötig. Persönliche Beratung und Betreuung, Vermittlung von Hilfs- und Pflegediensten, kleinere Hilfestellungen und die Organisation von Kultur- und Freizeitangeboten gehören dazu. Seniorenwohnanlagen gibt es in Farmsen-Berne, Harburg, Langenhorn, Lohbrügge, Lokstedt, Neugraben-Fischbek, Rahlstedt, Bramfeld, Groß Borstel, Hummelsbüttel, Jenfeld, Kirchdorf, Lohbrügge, Neuwiedenthal, Ottensen, Rahlstedt und St. Pauli. In Bramfeld und Mümmelmansberg befinden sich Wohn- und Pflegeheime.

Das Modellvorhaben „**Lebendige Nachbarschaft Quartier Rungestieg**“

Das Betreuungskonzept der geplanten barrierefreien Wohnanlage im Rungestieg entwickelt SAGA GWG als Pilotprojekt in Anlehnung an das sogenannte „Bielefelder Modell“. Dieses Modell beinhaltet, dass Menschen auch bei zunehmendem Unterstützungsbedarf in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben können. Dabei geht es nicht nur um Ältere, sondern auch um Menschen mit einer Behinderung oder Familien, die im Quartierskontext durch einen Mix aus professioneller und ehrenamtlicher Hilfe die notwendige Unterstützung erhalten.

Konkret ist geplant, den bestehenden Komplex in Teilbereichen im Rungestieg abzureißen und einen Neubau zu integrieren, sodass am Ende etwa 70 barrierefreie Wohnungen für Senioren entstehen. Zwei Drittel davon sind für 1-Personen-Haushalte vorgesehen, ein Drittel für 2-Personen-Haushalte. Im Erdgeschoss soll eine Gemeinschaftsfläche von etwa 200 m² entstehen. Geplant ist dort auch ein Wohncafé als Dreh- und Angelpunkt der Anlage.

Ziel ist es, dass den Mietern für die spätere Seniorenwohnanlage täglich eine 24-stündige Versorgungssicherheit garantiert wird, ohne dass eine Betreuungspauschale erhoben wird. Die Umsetzung des Projektes erfolgt in Kooperation mit einem ambulanten Dienst, der vor Ort ein Büro anmietet und für die ambulanten Dienstleistungen das erforderliche Personal vorhalten wird. Der geplante Bezug für das Pilotprojekt ist 2014.



Innenstädtischer Neubau: Öffentlich geförderte Wohnungen im Bäckerbreitergang



Der Entwurf von Prof. Bernhard Winking bindet den Neubau elegant in das Quartier ein

Die Nachfrage nach bezahlbarem innerstädtischem Wohnraum ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. SAGA GWG nimmt sich dieser Herausforderung an und hat im Bäckerbreitergang in der Neustadt insgesamt 28 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet, die im April 2012 bezogen wurden.

Architekt Professor Bernhard Winking ist es gelungen, den fünfgeschossigen Eckneubau im Bäckerbreitergang eindrucksvoll dem historisch gewachsenen Rotklinker des Quartiers anzupassen.

Die zum Teil barrierefreien Wohnungen verfügen über gängige Grundrisse zwischen 35 und 82 m². Die Eingangsmiete beträgt kalt 5,80 Euro/m². Alle Wohnungen sind mit Balkon, Terrasse oder Wintergarten versehen und mittlerweile vermietet.

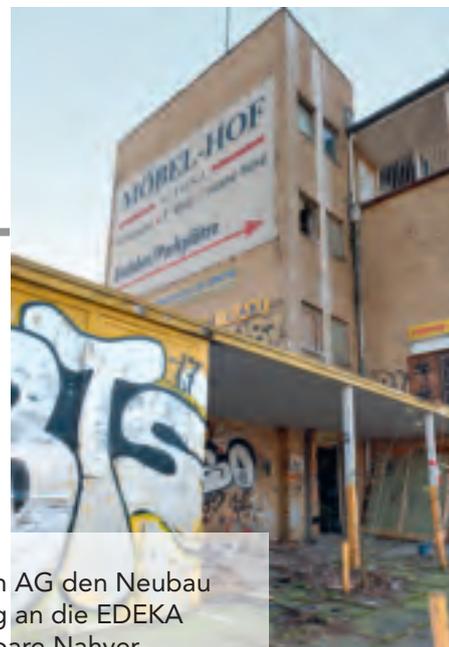
Öffentlich geförderter Wohnungsbau in bester Innenstadtlage zu günstigen Mieten sorgt für sozialen Ausgleich im Quartier und ist damit ein wichtiger Beitrag zur (an anderer Stelle genauer erläuterten) integrierten Stadtteilentwicklung. Das Projekt zeigt darüber hinaus: **Sozialer Wohnungsbau verbindet gute Wohnqualität und bezahlbare Mieten miteinander.**



Die Pankoken-Kapelle spielt auf – hier beim Richtfest im Bäckerbreitergang



Wohnen im Herzen Altonas – Öffentlich geförderter Neubau in begehrten Lagen



Das Areal rund um den Suttnerpark ...

Am Suttnerpark realisieren SAGA GWG und die Quantum Immobilien AG den Neubau von 165 Wohnungen. 1.700 m² Gewerbenutzfläche wurden langfristig an die EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH vermietet, wodurch sich die unmittelbare Nahversorgung des gesamten Quartiers rund um den Suttnerpark nachhaltig verbessert. Der Baubeginn für das Projekt erfolgte in diesem Frühjahr, die Fertigstellung ist für Ende 2013 geplant.

In einem mehrstufigen öffentlichen Prozess der Planrechtschaffung durch die Bezirksverwaltung, die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Bezirkspolitik wurde in einem Architektenworkshop unter Beteiligung der Nachbarn ein städtebauliches Ergebnis erzielt, das von einer breiten Akzeptanz unter den Anwohnern getragen wird.

Im Suttnerpark wurden ehrgeizige Neubauziele mit hohem Qualitätsanspruch und Stadtentwicklungszielen in Einklang gebracht. Mehr als zwei Drittel des Projektes sind öffentlich geförderte Mietwohnungen. Ausgerichtet zur Max-Brauer-Allee und zum Hofbereich entstehen 113 Wohnungen, von denen 26 als Seniorenwohnungen mit einer Durchschnittsfläche von 51 m² ausgewiesen sind. Die übrigen 87 überwiegend familiengerechten Wohnungen haben eine durchschnittliche Größe von 76,5 m² bei einer Nettokaltmiete von 5,90 Euro/m². 52 frei finanzierte Wohnungen sind zum Suttnerpark sowie zum hinteren Hofbereich ausgerichtet. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt hier bei rund 76 m², die Nettokaltmiete beträgt 9,90 Euro/m².



...an der Max-Brauer-Allee heute



Der Neubaukomplex im Entwurf des Architekturbüros nps tchoban voss

Die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft





Mit der Gründung der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft im Herbst 2007 hat Hamburgs großer Vermieter sein Engagement zur Stärkung sozialer Infrastrukturen in den Stadtteilen ergänzt. Die Stiftung ist mit einem Vermögen von 1,5 Mio. Euro als Grundstock ausgestattet. Durch jährliches Zuspenden von SAGA GWG in Höhe von 300.000 Euro werden umfangreich Projekte und Initiativen gefördert – mittlerweile sind es mehr als 100. Auf diese Weise unterstützt die Stiftung erfolgreich stabile nachbarschaftliche Verhältnisse, den sozialen Ausgleich und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Quartieren. Schwerpunkte der Förderung sind u. a. die Ausstattung und Ausrüstung von Räumen, die Finanzierung von technischen Geräten, Musikinstrumenten, Büchern oder auch die Übernahme von Produktionskosten. Gefördert wurden beispielsweise das KL!CK Kindermuseum, der Theaterbus des Deutschen Schauspielhauses, die Organisation Mentor – die Leselernhelfer Hamburg e. V., das Schülernachhilfeprojekt „Avanti“ der Hauptkirche St. Michaelis und der Verein Veddel aktiv e. V.

Ausschließlicher und unmittelbarer **Zweck der Stiftung ist die Unterstützung von Projekten und Initiativen mit den Schwerpunkten Kultur, Völkerverständigung und Toleranz, Sport, mildtätige Zwecke, Bildung und Erziehung, Jugend- und Altenhilfe, Wohlfahrtspflege.** Gefördert werden dem Stiftungszweck entsprechende Projekte und Initiativen Dritter sowie operativ durch die Stiftung selbst initiierte Projekte. Ziel ist die Bereitstellung einer Grund- bzw. Erstausrüstung von Projekten mit mittel- bis langfristigem Nutzen für die betroffenen Nachbarschaften.

Das Wortfindungsamt vor dem Mietertreff Iserbrook: Zwei Wochen lang reichten Bewohner des Stadtteils ihre Lieblingswörter bei Künstlerin Sigrid Sandmann ein, die diese auf PVC-Schildern an selbst gewählten Orten im Stadtteil anbrachte, um mit den Iserbrookern zu kommunizieren



Die „Kinderolympiade“ wurde drei Jahre lang von der Stiftung unterstützt. Das Finale in der Alsterdorfer Sporthalle Ende September 2011 bestritten 130 Kinder, die vor den Augen von Experten der großen Hamburger Sportvereine ihr Talent zeigten. Zuvor hatte es Vorentscheide in mehr als 20 Stadtteilen gegeben



Die Kuratoriumsvorsitzende Senatorin Jutta Blankau besuchte anlässlich der Gesamtvergabe von 1 Mio. Euro an Stiftungsmitteln den von der Stiftung geförderten Kinderbauernhof in Kirchdorf-Süd. Der ehrenamtlich betriebene Bauernhof erhielt aus Mitteln der Stiftung unter anderem einen neuen Herd, einen neuen „Kinderstall“ und einen neuen Stallboden



Quartierskünstler auf der Veddel – ein deutschlandweit einzigartiges Projekt der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft



Rahel Bruns ist die aktuelle „Quartierskünstlerin auf der Veddel“

Mehr als die Hälfte der Veddel-Bewohner hat einen Migrationshintergrund. Der Stadtteil selbst galt lange Zeit als sozial und städtebaulich benachteiligt und wandelt sich seit einigen Jahren in ein Quartier, in das unter anderem immer mehr Studenten ziehen, die dort in SAGA GWG Wohnungen leben.

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung des Quartiers hat die Stiftung Nachbarschaft 2007 das Projekt „Quartierskünstler auf der Veddel“ ins Leben gerufen und ein jeweils zweijähriges Stipendium für einen professionellen bildenden Künstler ausgeschrieben, der sich in einer besonderen Schaffensperiode mit der Veddel und ihren Bewohnern auseinandersetzt.

Die Quartierskünstler werden von einer hochkarätigen Jury ausgewählt. Das Stipendium selbst wird von der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft finanziert. Die Mietkosten für die Wohnung und das 90 m² große Atelier übernimmt SAGA GWG.

Die gebürtige Filderstädterin Rahel Bruns ist nach Dellbrügge & de Moll (2009) und Olafur Gislason (2007) die dritte Stipendiatin der Stiftung. Die Künstlerin wurde zuvor von einer Jury aus Kunst- und Kulturexperten und Stadtteilkennern ausgewählt. Auf der Veddel plant Rahel Bruns ein Projekt mit den Bewohnern. Die 32-Jährige möchte Individualitäten betonen und gleichzeitig mit der Spannung zwischen Masse und Individuum spielen. Die Künstlerin sieht ihre Rolle auf der Veddel als eine konstruierte, aber auch privilegierte Situation, denn ihre Arbeit als Quartierskünstlerin sei auf zwei Jahre begrenzt und deshalb nicht gerade spannungsfrei. **Sich mit der eigenen Identität in der Fremde auseinandersetzen zu können** – dieses Thema kennen viele Veddeler. Sie lernen eine Quartierskünstlerin kennen, die damit kreativ und konstruktiv arbeitet. Aber auch hier gilt der Anspruch, nicht bei der persönlichen Geschichte stehenzubleiben, sondern globale Wahrheiten mit allgemeinen Gültigkeiten zu finden. Über die Quartierskünstler erhofft sich die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft einen aktiven Dialog zwischen Bewohnern und Künstlern. Die Veddel heute stellt einen breiten Bogen von studentischem Wohnen über Bewohner verschiedenster Nationalitäten bis zu den Quartierskünstlern dar. Daran war und ist SAGA GWG im Sinne eines lebendigen und funktionierenden Quartiers gelegen.

Ohne die Veddeler Bewohner könnte die Quartierskünstlerin ihr Projekt nicht realisieren



ProQuartier – der Name ist Programm



Die ProQuartier Hamburg – Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte wurde im Juli 2001 als Tochterunternehmen der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg gegründet. Ziele ihrer Tätigkeit sind die Steigerung der Attraktivität und der Wohnqualität in den Quartieren der Stadt, unter anderem durch die Förderung der sozialen Infrastruktur, eines aktiven Stadtlebens, der Kultur und der Kommunikation. Ausgangspunkt der Arbeit von ProQuartier in den mittlerweile mehr als 30 ehemaligen oder noch aktuellen Projektgebieten ist stets die spezielle Situation vor Ort: **Unter der gezielten Einbeziehung von Bewohnern und lokalen Akteuren werden soziale Angebote und Netzwerke initiiert und gestärkt.** Gemeinsam werden Lösungen erarbeitet, die den Stadtteil lebenswerter machen und den Wohnungsbestand sichern. Den erfolgreichen Arbeitsansatz von ProQuartier bezeugen die positiven Entwicklungen in den Stadtteilen und nicht zuletzt zahlreiche Auszeichnungen. So wurde das Projekt Stadtteilmaking – Instrument der strategischen Imageverbesserung 2009 vom Bundesbauministerium mit dem Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur ausgezeichnet.

Wolkenkratzerfirma: Ein Hochhaus in Mümmelmannsberg wurde zur Leinwand – Kinder aus dem Stadtteil haben Bilder zu bekannten Märchen gemalt, die dann auf eine 875 m² große Hauswand projiziert wurden

Stadtteile entwickeln – Image pflegen: Das Image eines Stadtteils deckt sich häufig nicht mit den alltäglichen Erfahrungen seiner Bewohner. Oftmals werden positive Aspekte und Entwicklungen vor Ort durch einseitige Berichterstattung in den Medien überlagert. Negative Berichte wirken lange nach, auch wenn die Anlässe dafür längst behoben sind. ProQuartier entwickelt Konzepte für Stadtteilmaking und setzt sie in der Regel im Auftrag der örtlichen Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren und weiteren Kooperationspartnern um. Wie etwa in Mümmelmannsberg fördert ProQuartier ein aktives Leben im Stadtteil, betont dessen Stärken und sorgt für Identifikationsmöglichkeiten der Bewohner mit ihrem Lebensumfeld. In Mümmelmannsberg werden hierfür die vielfältigen künstlerischen Aktivitäten der Bewohner genutzt und gefördert. Mieterfeste, Jubiläen, Einweihungen oder Tage der offenen Tür sind weitere wichtige Bausteine für die Quartiersentwicklung und das Stadtteilmaking. Die von ProQuartier gestalteten Events leisten gezielte Beiträge zur Aktivierung von Nachbarschaften, zur kulturellen Belebung von Wohngebieten.

Veddeler Kiezläufer: Ausgesuchte und geschulte junge Männer und Frauen aus dem Stadtteil nehmen durch Präsenz und Ansprache positiven Einfluss auf Jugendliche, die sich im Straßenraum aufhalten, und entschärfen Konflikte. Das Sicherheitsgefühl im Stadtteil hat sich durch die Kiezläufer erheblich verbessert



Die Förderung von Kunst, Kultur und Sport durch SAGA GWG



Schülermusikfest der Förderschule
Pröbenweg in Hamm

In einer sich dynamisch wandelnden Gesellschaft wird die Integration von Menschen mit unterschiedlichen sozialen und kulturellen Hintergründen zunehmend zu einer der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung. Dieser verpflichtenden Aufgabe und Verantwortung dient bei SAGA GWG auch die Förderung von Kunst, Kultur und Sport als Mittel der sozialen Quartiersentwicklung.

Auf unterschiedlichste Weise werden so das nachbarschaftliche Miteinander, die Identifikation mit dem Quartier sowie die gesellschaftliche Integration insgesamt gestärkt. Das Engagement für Kunst und Kultur hat die Aktivitäten der SAGA wie auch der Neuen Heimat bzw. GWG seit ihrer jeweiligen Gründung aktiv begleitet. Für Sport in den Quartieren engagiert sich der Konzern SAGA GWG über sein Programm „move!“ seit Mitte der 1990er-Jahre.

Kultur fördert Kommunikation

Seit 2003 und damit von Beginn an präsentiert SAGA GWG den Hamburger Comedy Pokal, Deutschlands größten Kleinkunst-Wettbewerb für Profis und Nachwuchstalente. Auch in diesem Jahr traten Comedians aus Deutschland und Österreich in zehn Stadtteilkulturzentren gegeneinander an, kämpften mit Witz und Charme um die Gunst von Publikum und Jury.

Diese unterhaltsamen Comedy-Abende bieten Anlässe zur Kommunikation im Stadtteil und stärken die regelmäßige Kulturarbeit. Mittlerweile sind sie eine feste Größe auf dem jährlichen Terminkalender.

Kulturelle Quartiersarbeit kann auch so aussehen: Das Open-Air-Konzert des Schleswig-Holstein Musik Festivals auf dem Barmbeker Museumshof sponsert SAGA GWG als kulturelles Highlight für den Stadtteil. Im Sommer 2011 faszinierten die Musiker rund um den virtuosens Klarinettenisten Selim Sesler rund 1.500 Zuschauer.

Auch für Jugendliche unterstützt SAGA GWG zahlreiche kulturelle Angebote: In Hamm ist das Unternehmen offizieller Sponsor des Schüler-Musikwettbewerbs „Ohrensausen“. Der Talentwettbewerb an der Förderschule Pröbenweg ist die größte Musikveranstaltung für behinderte und nicht behinderte Schüler aus ganz Hamburg – ein echter Schmelztiegel für handgemachte Musik.

Kunst am Bau:
„Auffliegende Reiher“
(Bronze, 1967) im
Wilhelmsburger
Schwentnerring.
Künstler: Gerhard Brandes



Kunst bereichert die Quartiere

Kunst hat eine lange Tradition bei SAGA GWG. Von Anfang an wurden bei Neubauten Kunstobjekte im Rahmen von Förderprogrammen von Kunst im öffentlichen Raum integriert. Darüber hinaus beauftragt SAGA GWG Künstler, Werke für die Quartiere zu schaffen. Heute schmücken rund 300 Kunstobjekte – darunter vor allem Skulpturen und Fassadengestaltungen – die verschiedenen Wohnquartiere von SAGA GWG.

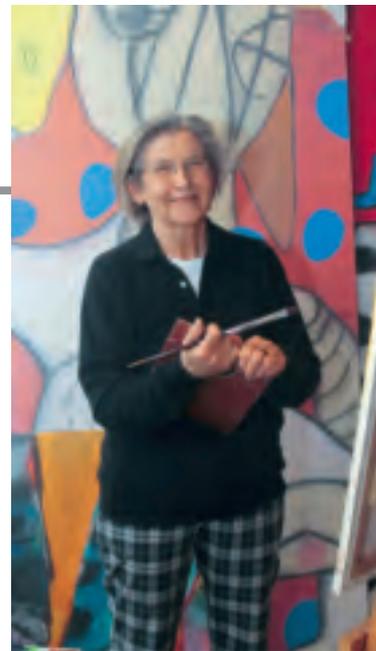
Bei der Zusammenarbeit mit den Künstlern gingen auch zahlreiche Gemälde, Grafiken und Kleinplastiken in den Besitz des Wohnungsunternehmens über, sodass über die Jahre eine Kunstsammlung eigener Hamburger Prägung entstanden ist. Sie umfasst mehr als 180 Objekte, darunter auch Werke namhafter Hamburger Künstler wie Arnold Fiedler und Karl Kluth.

380 Werke von Hamburger Künstlern hängen als „Kunst im Treppenhaus“ in den Etagenfluren von 21 Hochhäusern und Seniorenwohnanlagen. In Osdorf zum Beispiel stellt Monika Gilsing ihre fröhlichen Bilder aus. Die Malerin arbeitete übrigens schon mehrfach mit dem renommierten Aktionskünstler André Heller zusammen.

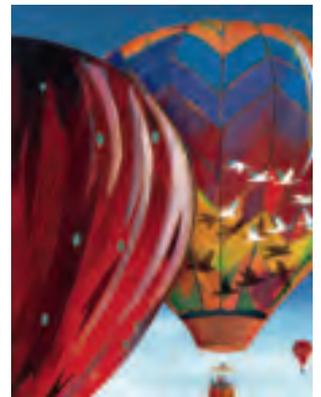
„move!“ – das Sportprogramm für stabile Nachbarschaften

Sport bringt Menschen zusammen, belebt Stadtteile, fördert den Zusammenhalt und natürlich die Gesundheit. Das SAGA GWG Tochterunternehmen ProQuartier veranstaltet in sozial und städtebaulich benachteiligten Wohnquartieren ein eigenes Sportprogramm: „move!“. Die sportlichen Aktivitäten vermitteln besonders Kindern und Jugendlichen ein soziales und faires Miteinander.

Im vergangenen Jahr zählten die Veranstalter rund 6.400 Teilnehmer. Angeboten wurden mehr als 250 kostenlose Treffs an 22 verschiedenen Standorten inmitten der SAGA GWG Quartiere. Besonders beliebt war das Fußballprogramm „Elbkicker“, bei dem sich vor allem Jugendliche regelmäßig zum Training und zu Turnieren trafen. „move!“ bietet immer wieder neue Sportarten an: Erstmals in Hamburg angeboten wurde in jüngster Zeit „Parkour“. Die Trendsportart, bei der – ob Mauer oder Gebüsch – jegliche Hindernisse im urbanen Raum überwunden werden müssen, lockte zahlreiche Jugendliche und junge Erwachsene auf die Veddel.



Kunst im Treppenhaus: Monika Gilsing und ihre fröhlichen und farbenfrohen Bilder wie hier die „Ballonfahrt“



An Osdorfer Hochhäusern lernten Kinder und Erwachsene sicheres Abseilen aus großer Höhe

Elbinsel Fußballcamp 2011: das Fußballferiencamp für Mädchen in Kooperation mit dem 1. FFC Wilhelmsburg e.V.

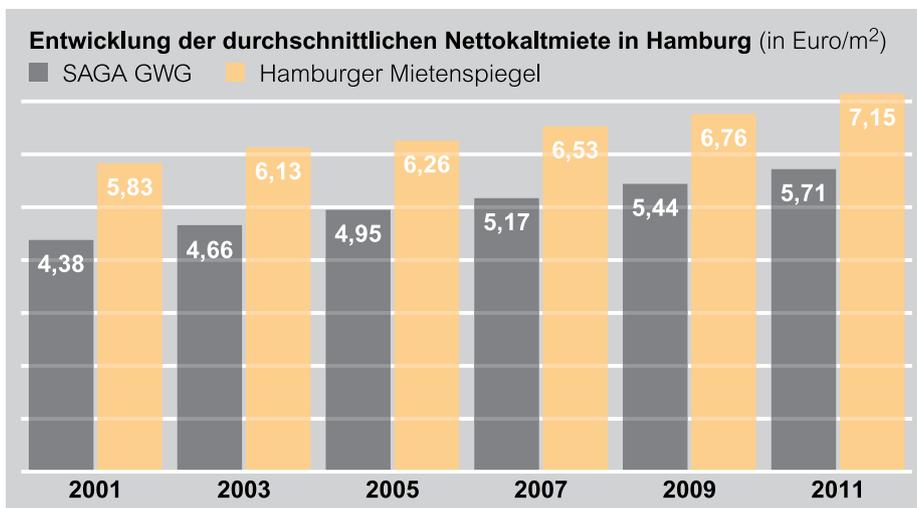
Bezahlbares Wohnen – die Mietpolitik von SAGA GWG



Modernisierte SAGA GWG
Wohnungen in der Wandsbeker
Bothmannstraße

Die durchschnittliche Wohnungsmiete im SAGA GWG Konzern betrug 2011 5,71 Euro/m² netto kalt und liegt damit unverändert weit unter dem gewichteten Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels von 2011 mit 7,15 Euro/m² netto kalt. **Die durchschnittliche Nettokaltmiete von SAGA GWG Wohnungen liegt seit Jahren stets um etwa 20 Prozent unterhalb des Mittelwertes des Mietenspiegels** und darüber hinaus auch unterhalb der Eingangsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen. Zusätzlich konnten die Heizkosten durch umfangreiche energetische Modernisierungen verringert werden. Teilweise können und konnten so modernisierungsbedingte Erhöhungen der Nettokaltmiete aufgefangen werden. Der vermietungsbedingte Leerstand bei Wohnungen betrug im Jahresmittel 2011 unter 0,3 Prozent. Die Fluktuationsquote lag im vergangenen Jahr bei 7,4 Prozent, entsprechend etwa 9.500 Neuvermietungen.

Mietenkonzept und Mietenstrategie: Knapp 40 Prozent der SAGA GWG Wohnungen sind preisgebunden, für sie gilt das Preisrecht. Die Mieten der nicht preisgebundenen Wohnungen des Unternehmens orientieren sich seit vielen Jahren unverändert am jeweiligen Mittelwert des Mietenspiegels, sichern damit bezahlbare Mieten und wirken mietpreisdämpfend. Das Spannungsfeld „hochwertige und kostenträchtige energetische Modernisierungen“ versus „preiswerte Mieten“ erfordert differenzierte Handlungsstrategien und Mietenkonzepte. Regelmäßige Mietanpassungen, die individuell standortbezogen bewertet werden, ermöglichen die Gestaltung von gestaffelten Mietenkonzepten. Die Betriebs- und Heizkosten liegen aufgrund eines aktiven Kostenmanagements von SAGA GWG unterhalb von veröffentlichten Durchschnittswerten und senken damit die Mietbelastung. Die Mieter selbst bescheinigen in jährlichen Umfragen die Zufriedenheit mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis für ihre Wohnung.



Wohnungsbelegungsstrategie: Der Kooperationsvertrag mit der Stadt verpflichtet SAGA GWG einerseits unabhängig von der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen zu einer vereinbarten Versorgungsquote verschiedener Wohnungsberechtigter und eröffnet andererseits durch eine flexible Wohnungsvergabe eine stadtentwicklungspolitisch gebotene Steuerung. Die Wohnungsvermietung erfolgt in 18 dezentralen Geschäftsstellen direkt in den SAGA GWG Quartieren.

Eine nachbarschaftsorientierte Vermietung fördert die Integration der Bewohner. Die SAGA GWG Hauswarte sind in ihrem Wohngebiet ansässig und kennen dadurch ihre Kunden und das Umfeld. Aktive Marktforschung durch jährliche Wohnzufriedenheitsumfragen, regelmäßige Vermietungstests und Neukundenbefragungen zeigen einerseits langfristige Entwicklungstrends und machen andererseits Handlungsbedarfe zur Reduzierung von wahrgenommenen Defiziten deutlich.



SAGA GWG sorgt für gutes Klima in Hamburg



Hamburgs großes Wohnungsunternehmen hat **die CO₂-Emissionen seiner Wohnungsbestände von 1990 bis 2010 um 45 Prozent reduziert** und damit die für Deutschland vereinbarten Klimaschutzziele von Kyoto doppelt übertraffen. Bis Ende dieses Jahres werden die CO₂-Emissionen der SAGA GWG Bestände sogar auf 47 Prozent gegenüber dem Wert von 1990 weiter gesenkt.

Für dieses nachhaltige Konzept hat SAGA GWG die eigene Energiestrategie E³ formuliert – ein innovativer Ansatz zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und Heizenergie. Die E³-Strategie besteht aus drei Handlungsfeldern, die den nachhaltigen Ansatz des Unternehmenskonzepts von SAGA GWG deutlich machen:

EnergieEinsparung:

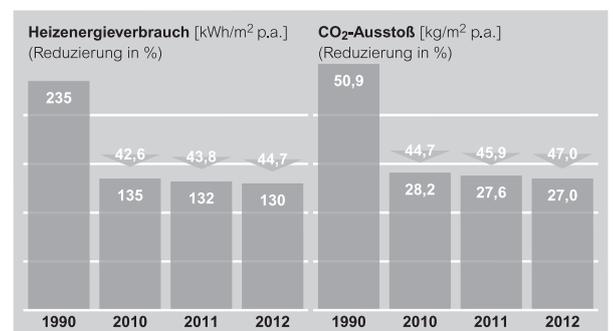
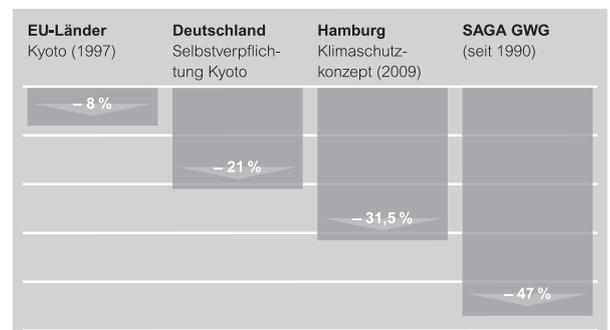
- Wärmedämmung der luftundurchlässigen Bauteile der Gebäudehülle (Fassade, Dach etc.)
- Erneuerung der Fenster
- Optimale Gebäudeausrichtung/Planung der Gebäudeöffnungen für solare Gewinne
- Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Schulung der Nutzer

EnergieEffizienz:

- Gebäudebeheizung mit Kraft-Wärme-Kopplung
- Anlagenoptimierung/Energiemanagement
- Einbau von modernsten Brennwertkesseln
- Nutzung niedriger Betriebstemperaturen für Raumheizung und Warmwasserbereitung
- Einsatz von Wärmepumpen
- Energiespeicherung

Erneuerbare Energie:

- Solarthermische Anlagen
- Photovoltaik
- Geothermie
- Biomassekraftwerk/Biogas



SAGA GWG sorgt für Klimaschutz

EnergieEinsparung

Eine große und oft unterschätzte Energiequelle ist nicht verbrauchte Energie. **Gerade in der Einsparung liegt ein besonderer Nutzen für die Umwelt und zugleich für die Haushaltskasse der Mieter.**

SAGA GWG trägt in diesem Feld mit umfassenden Gebäudemodernisierungen zur Energieeinsparung der Stadt bei.

Mit der Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern, dem Einbau neuer, dichter Fenster sowie dem Einbau hocheffizienter Heizungsanlagen hat SAGA GWG die Energieverbräuche seiner Wohngebäude deutlich reduziert. In Zahlen ausgedrückt wurden die CO₂-Emissionen um 160.000 Tonnen oder 45 Prozent gegenüber 1990 verringert. Ein Beispiel für besondere Dämmungen sind Neubauten im Passivhaus-Standard, die SAGA GWG in der Riefsiedlung erstmals 2004 fertig stellte. Weitere Passivhäuser entstehen aktuell im Weltquartier.

EnergieEffizienz

Auf dem Gebiet der Effizienzsteigerung ist SAGA GWG aktiv, weil sich zum Beispiel beim Heizen mit effizienter Technik – bei unverändert warmen Wohnungen – besonders viel Energie einsparen lässt. Die internen Energieexperten informieren sich laufend über den Stand der technischen Entwicklung und prüfen deren praktische Anwendbarkeit. Aktuell werden zwei größere Projekte mit den Kooperationspartnern LichtBlick und E.ON Hanse Wärme realisiert und evaluiert: In Kooperation mit dem Hamburger Stromlieferanten LichtBlick etwa werden im Rahmen eines Pilotprojekts kleine Blockheizkraftwerke, sogenannte ZuhauseKraftwerke, in zehn SAGA GWG Gebäuden mit maximal jeweils 20 Wohnungen installiert. Deren Beheizung erfolgt vollständig aus diesen sogenannten Mini-Heizkraftwerken.

Erneuerbare Energie

SAGA GWG testet seit den 1990er-Jahren spezielle Haustechniken, um unter anderem Heizwärme aus regenerativen Quellen zu gewinnen. An vielen Standorten im Hamburger Wohnungsbestand wird mit solchen innovativen Projekten der praktische Einsatz von erneuerbaren Energiequellen im Alltag erprobt und gefördert.



Ein Luft-Ansaugstutzen sorgt für die richtige Be- und Entlüftung der Passivhäuser in der Riefsiedlung



ZuhauseKraftwerke: SAGA GWG und LichtBlick präsentieren ihr Pilotprojekt



Biomasse-Heizkraftwerk in Lohbrügge: Das bestehende Gas-Fernheizwerk versorgt rund 8.000 Wohnungen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen mit Fernwärme. Zusätzlich errichtete die Firma KWA Bioenergie GmbH & Co in Kooperation mit SAGA GWG 2008 ein Holz-Heizkraftwerk zur Strom- und Wärmeerzeugung. Die Anlage wird mit naturbelassenem Waldholz betrieben.

Das „Neue Bauen“ – Gustav Oelsner und die SAGA 1922 – 1933



Gustav Oelsner, „Haus der Jugend“ am Platz der Republik in Ottensen (1928-30). Komplex aus mehreren Berufsschulen und einer Aula, die zugleich als Stadthalle dient. Aufnahme 1930, Emil Puls

Nach dem Schock des verlorenen Ersten Weltkrieges bricht Deutschland in die Moderne auf. Der abrupte Wechsel vom Kaiserreich zur Republik im November 1918 und die nachfolgenden politischen und wirtschaftlichen Krisen führen zu einer allgemeinen Radikalisierung, die auch die Kultur erfasst und Künstler nach neuen, unverbrauchten Ausdrucksformen suchen lässt. In der Weimarer Republik wird das „Neue“ zum Programm schlechthin: vom „Neuen Altona“ als Inbegriff moderner Kommunalpolitik über die „Neue Sachlichkeit“ in der bildenden Kunst bis zum „Neuen Bauen“ als architektonischem Ausdruck der Epoche.

In Altona ist Bausenator Gustav Oelsner der wichtigste Vertreter des „Neuen Bauens“. Oelsner wird 1879 als Sohn deutscher Juden in Posen geboren. Er konvertiert zum christlichen Glauben, was ihm nach dem Architekturstudium an der TH Charlottenburg die Möglichkeit eröffnet, in den Staatsdienst einzutreten. Als preußischer Baubeamter ist er zunächst in Breslau und dann in Kattowitz tätig, das er nach dem Anschluss Oberschlesiens an Polen 1922 verlassen muss. Im Auftrag der preußischen Regierung erstellt er 1923 den neuen Generalsiedlungsplan für den Groß-Hamburger-Raum. Dadurch empfiehlt er sich für das Amt des Altonaer Bausenators, das er im März 1924 antritt.

Neben den öffentlichen Gebäuden in Altona wie dem Arbeitsamt oder „Haus der Jugend“ entwirft Oelsner auch alle Bauten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA. Mit Flachdächern, unverkleideten Skelettfassaden aus Beton und kubischen Bauformen werden seine Entwürfe zu Musterbeispielen der Moderne, die auch internationalen Rang beanspruchen können. Die Fassaden sind schmucklos, werden aber durch die lebendige Farbigkeit des von Oelsner bevorzugten gelben Klinkers und die zeittypischen Sprossenfenster akzentuiert. Außerdem ist Oelsner der erste Architekt im Hamburger Raum, der die geschlossene Blockrandbebauung mit Zeilenbauten aufbricht.



Porträtfoto von Gustav Oelsner (1879–1956). Aufnahme 1950er-Jahre



Gustav Oelsner, Arbeitsamt an der Kieler Straße in Altona-Nord (1926/27). Aufnahme 1930, Emil Puls



Gustav Oelsner, Zeilenbauten Helmholtzstraße in Ottensen (1926/27). Aufnahme um 1927, Gebr. Dransfeld

Das „Neue Altona“ – Die SAGA in der Weimarer Republik 1922–1933

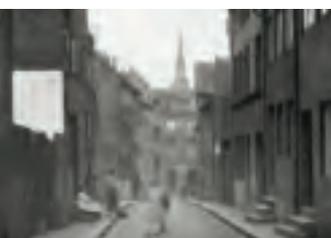
Seit der Kaiserzeit herrscht in den expandierenden deutschen Großstädten Wohnungsnot. Es fehlen vor allem bezahlbare Kleinwohnungen. Auch in Altona leben große Teile der Bevölkerung unter beengten, unhygienischen Bedingungen in der sanierungsreifen Altstadt und in Ottensen, einem Arbeiterviertel aus der Gründerzeit. Abhilfe schaffen zunächst nur private Initiativen. 1892 gründen engagierte Bürger den Altonaer Spar- und Bauverein. 1914 beginnt der Gemeinnützige Bauverein Altona-Ottensen mit dem Bau der Steenkampsiedlung in Bahrenfeld, die später in den Besitz der Stadt Altona wechselt und von der SAGA fertiggestellt wird.

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona wird am 29. Dezember 1922 auf Initiative von Max Brauer, dem sozialdemokratischen Zweiten Bürgermeister und Stadtkämmerer von Altona, gegründet. Doch die Inflation verhindert zunächst alle Bauvorhaben. Erst als Brauer 1924 zum Oberbürgermeister von Altona gewählt wird, kann er unter dem Schlagwort „Neues Altona“ ein umfangreiches Programm zur Stadtmodernisierung realisieren, in das auch die SAGA als Trägerin des kommunalen Wohnungsbaus eingebunden ist. Mitstreiter von Brauer ist der neue Bausenator Gustav Oelsner.

1933 ist die SAGA Eigentümerin von rund 3.800 Wohnungen, worunter sich auch zahlreiche ältere Wohnungen befinden, die sie im Hinblick auf zukünftige Sanierungsvorhaben gekauft hat. 1.800 weitere Wohnungen werden von ihr verwaltet. Anders als im benachbarten Hamburg agiert damit in Altona eine städtische Gesellschaft als Bauherr und dominiert auch den Wohnungsmarkt in bestimmten Vierteln. Zur Finanzierung der Neubauvorhaben trägt seit 1924 die Hauszinssteuer bei, die reichsweit von den Hausbesitzern als Ausgleich dafür erhoben wird, dass ihre Immobilien durch die Inflation schuldenfrei geworden sind.



Gustav Oelsner,
Wohnblock Koldingstraße
in Altona-Nord (1927/28).
Aufnahme um 1928



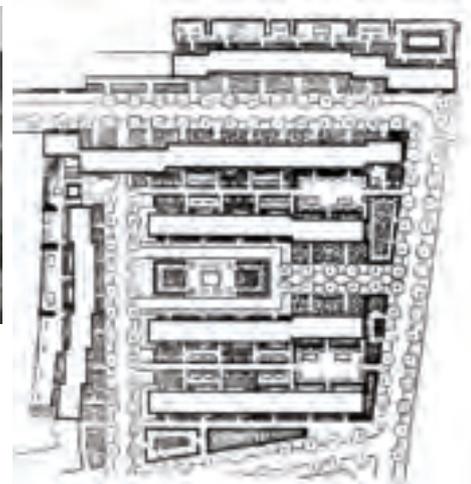
Die Große Papagoyenstraße
in der Altstadt von Altona.
Aufnahme um 1934, Emil Puls



Gustav Oelsner, Reihenhäuser
in der Steenkampsiedlung
(1924–26).
Aufnahme um 1926, Emil Puls



Gustav Oelsner, Zeilenbauten
Helmholtzstraße in Ottensen
(1926/27), Foto und Lageplan
(rechts im blauen Balken).
Aufnahme um 1927, Emil Puls



Gleichschaltung und Exil – Die SAGA in der NS-Zeit 1933–1945

Die „Goldenen Zwanziger“ werden im Oktober 1929 durch die Weltwirtschaftskrise beendet. Die Neubautätigkeit der SAGA kommt zum Erliegen. Ausdruck der allgemeinen Not sind auch die „Fischkistensiedlungen“ in Lurup und Osdorf: Baracken aus Abfallholz, zum Beispiel aus der Fischindustrie, in denen Arbeitslose hausen, die ihre Wohnung nicht mehr bezahlen können. In Deutschland radikalisiert sich die Politik, was 1933 zur Machtergreifung der Nationalsozialisten führt. Oberbürgermeister Max Brauer wird abgesetzt und flieht ins Ausland. Auch Bausenator Gustav Oelsner verliert sein Amt. Als rassistisch Verfolgter emigrierte er 1939 in die Türkei.

Die SAGA wird gleichgeschaltet. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden neu besetzt und die ehrenamtlichen Mietervertretungen abgeschafft. Das „Neue Bauen“ wird als „jüdisch-bolschewistisch“ diffamiert. Vor allem Flachdächer sind verpönt. Die Oelsner-Bauten werden deshalb mit Steildächern aufgestockt, was ihre ausgewogenen Proportionen zerstört (allerdings auch zusätzliche Wohnungen bringt). Die wenigen nach 1933 noch errichteten Neubauten der SAGA wie die Offizierssiedlungen in Osdorf folgen mit Fensterläden, Steildächern und Segmentbogen nun konservativen Leitbildern.

1937/38 wird Altona im Rahmen des Groß-Hamburg-Gesetzes nach Hamburg eingemeindet. Die SAGA fusioniert 1939 mit der Baugesellschaft Hamburg mbH und beginnt auf das gesamte Hamburger Stadtgebiet zu expandieren. Doch der Zweite Weltkrieg verhindert bald eine weitere Bautätigkeit. Nur einige wenige Projekte für die Wehrmacht und Rüstungsarbeiter, die als „kriegswichtig“ gelten, können noch fertiggestellt werden. Von den Luftangriffen der Alliierten ist auch die SAGA betroffen. Sie verliert rund ein Sechstel ihrer 6.670 Wohnungen.



Aufstockung der Zeilenbauten Helmholzstraße mit Walm-dächern (1934/35). Dabei werden die Attikageschosse, die bis dahin nur als Abstell-räume gedient haben, zu Wohnungen ausgebaut. Aufnahme um 1935, Emil Puls



Wohnbaracken in einer „Fischkistensiedlung“ in Lurup. Aufnahme 1932



Rudolf Klophaus, Offizierswohnungen in Osdorf (1939–41). 1940 wird das Luftgaukommando XI von Hannover nach Hamburg verlegt. Für die Offiziere baut die SAGA zwei sogenannte Luftgausiedlungen in der Villenkolonie Hochkamp. Aufnahme um 1940, J. Busse



Kriegsschäden in der Koldingstraße in Altona-Nord. An dem unzerstörten Gebäudeabschnitt ist deutlich zu erkennen, dass in den ersten Nachkriegsjahren selbst einfache Schäden, z. B. zerstörte Fenster, aus Mangel an Baumaterial nicht behoben werden können. Aufnahme um 1946, Ralph Kleinhempel

Symbol des Wiederaufbaus – Die SAGA baut die Grindelhochhäuser 1945–1960

Unter großen Entbehrungen wird ab 1946 das „Hamburg Project“ im Westen von Harvestehude begonnen – die späteren Grindelhochhäuser. Auftraggeber ist die britische Militärregierung, die hier ihre Mitarbeiter samt Familien unterbringen will und dafür Material bindet, das an anderer Stelle dringend benötigt wird. Als die britische und die amerikanische Besatzungszone 1947 zur Bizone vereinigt werden, erübrigt sich das Vorhaben. Ab 1949 stellt die SAGA die Hochhäuser im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus fertig. Mit Einbauküchen, Müllschluckern und gefliesten Vollbädern geht die Ausstattung aber weit über diesen Standard hinaus.

In gestalterischer und städtebaulicher Hinsicht bedeuten die Grindelhochhäuser einen demonstrativen Bruch mit dem nationalsozialistischen Bauen. Zwölf Hochhausdecken mit gelben Klinkerfassaden, großen Fensterflächen und dynamisch auskragenden Flachdächern sind als Solitäre in eine Parklandschaft gebettet. Dafür wird das ursprüngliche Straßennetz von insgesamt sechs Blöcken aufgehoben, die bei den Luftangriffen 1943 fast völlig zerstört worden sind. Das Leitbild der „grünen Mitte“, das den Siedlungsbau der 1950er-Jahre beherrschen wird, nimmt zum ersten Mal Gestalt an.

Die Grindelhochhäuser werden zum architektonischen Symbol des Wiederaufbaus. Zugleich übernimmt mit diesem Projekt eine neue Generation von Architekten die führende Rolle in der Hamburger Architektur. Bernhard Hermkes, Fritz Trautwein und Ferdinand Streb sind Neu-Hamburger. Rudolf Lodders ist zwar in Hamburg ansässig, hat bisher aber vor allem für die Borgward-Werke in Bremen gearbeitet. Ihre gemeinsamen Wurzeln liegen in der Vorkriegsmoderne – dem „Neuen Bauen“ der 1920er-Jahre.



Die Blöcke 1, 11 und 4 und Grundrisse von Block 4 (im blauen Balken). Die Blöcke 1 und 4 werden 1950 als erste fertiggestellt, Block 11 folgt 1951.
Aufnahme 1951, Ernst Scheel



Kinderzimmer mit Einbaumöbeln von Gustav Hassenpflug (1956). Anlässlich der Fertigstellung der Grindelhochhäuser werden im zuletzt errichteten Block 6 möblierte Musterwohnungen gezeigt.
Aufnahme 1956, Eberhard Troeger



Der Kinderspielplatz der Siedlung mit Block 8 im Hintergrund.
Aufnahme 1961, Ursula Becker-Mosbach

Luftbild der Grindelhochhäuser von Südosten. Die Siedlung wird bis 1956 von einer Arbeitsgemeinschaft Hamburger Architekten errichtet, u. a. Bernhard Hermkes, Rudolf Jäger (Hopp & Jäger), Rudolf Lodders, Albrecht Sander, Ferdinand Streb, Fritz Trautwein und Hermann Zess.
Aufnahme um 1956, Deutsche Luftbild KG



Block 2 im Bau. In Block 2 ist das Bezirksamt Eimsbüttel untergebracht.
Aufnahme um 1954, Ernst Scheel



„Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ – Die SAGA in den Wiederaufbaujahren 1945–1960



Bernhard Hermkes, Laubenganghaus Lappenbergsallee in Eimsbüttel (um 1960). Das Gebäude gehört als akzentuierende „Dominante“ zu dem SAGA Komplex am Eimsbütteler Marktplatz. Aufnahme um 1961, Bellmer

Luftbild des Eimsbütteler Marktplatzes mit den SAGA Bauten von Bernhard Hermkes (1954/55, Bildmitte links). Das dazugehörige Laubenganghaus fehlt noch. Typisch für den Hamburger Wiederaufbau ist die radikale Neuordnung der zerstörten Viertel mit Zeilenbauten. Aufnahme um 1956



Nach dem Zweiten Weltkrieg stehen für die SAGA große Aufgaben an. In Hamburg sind rund 280.000 Wohnungen zerstört. Zunächst gilt es, Trümmer zu räumen und beschädigte Gebäude wieder bewohnbar zu machen. Der Wiederaufbau Hamburgs wird von zwei wichtigen Persönlichkeiten aus den Jahren der Weimarer Republik begleitet. Max Brauer kehrt 1946 aus dem Exil nach Hamburg zurück und wird zum Ersten Bürgermeister gewählt. Auch sein Altonaer Weggefährte Gustav Oelsner lebt seit 1949 wieder an der Elbe. Als Referent für Aufbauplanung in der Baubehörde spielt er bis zu seiner Pensionierung 1952 nur noch eine unterstützende Rolle im Wiederaufbau.

1947 wird das Stadtgebiet unter den vier städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgeteilt. Die SAGA ist nun für nahezu sämtliche Viertel westlich der Alster zuständig. Nach der Währungsreform 1948 werden als Erstes die ausgebrannten Vorkriegsgebäude wiederhergestellt wie die Oelsner-Siedlung in Altona-Nord. Größere Neubauvorhaben müssen noch warten. Ab Mitte der 1950er-Jahre baut die SAGA auch verstärkt in den Außenbezirken. Typisch für diese Siedlungen, z. B. Beerboomstücken in Groß Borstel, ist die Mischung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen, von denen man sich eine ausgewogenere Sozialstruktur verspricht.

Der Wiederaufbau folgt dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ mit einer strikten funktionalen Trennung in Wohn- und Arbeitsviertel, einem hohen Grünflächenanteil und einer „autogerechten“ Verkehrsplanung. Vorbilder liefert neben der Vorkriegsmoderne vor allem das Ausland, wobei Großbritannien, die Niederlande und Skandinavien an erster Stelle stehen. Auch in gestalterischer Hinsicht wird gerne die skandinavische Architektur zitiert. Beispielhaft hierfür sind die rhythmisch gegeneinander versetzten Reihenhäuser im „Flüsseviertel“ in Lurup mit ihren gelben Backsteinfasaden und flach geneigten Satteldächern.



Werner Kallmorgen, Siedlung Beerboomstücken in Groß Borstel (1955–57). Die Siedlung wird für „Sowjetzonenflüchtlinge“ gebaut, wie es in einer Veröffentlichung der Baubehörde heißt. Aufnahme 1957, Ursula Becker-Mosbach



Bernhard Hermkes, Reihenhäuser im „Flüsseviertel“ in Lurup. Die Siedlung wird in zwei Bauabschnitten errichtet (1. BA 1957–60, 2. BA 1959–67). Aufnahme 1960, Ursula Becker-Mosbach



Modell der Siedlung Beerboomstücken. Aufnahme um 1955, Eberhard Troeger

Großstrukturen und Verdichtung – Die Entwicklung der SAGA nach 1960

Anfang der 1960er-Jahre sind die Kriegsverluste an Wohnraum ausgeglichen. Doch es herrscht weiterhin Wohnungsmangel. Familien werden jung gegründet und drängen auf den Wohnungsmarkt. Zehntausende Hamburger leben zudem immer noch in Behelfsheimen. Als bei der Sturmflut am 17. Februar 1962 die Deiche brechen, sind gerade diese Siedlungen besonders stark betroffen – darunter auch 800 Häuser in Wilhelmsburg und Harburg, die von der SAGA verwaltet werden. Alle im Laufe der nächsten Monate fertiggestellten Wohnungen der SAGA werden gezielt an Flutopfer vergeben.

Der Siedlungsbau der 1960er-Jahre steht unter dem Motto „Urbanität durch Dichte“. Kompakte Großstrukturen treten an die Stelle der „aufgelockerten“ Bauweise der 1950er-Jahre. Das Wohnen im Hochhaus wird für Familien selbstverständlich. Rationalisierte Bauverfahren wie die Großtafelbauweise versprechen erhebliche Kostenvorteile, die größeren Wohnungen mit einer verbesserten Ausstattung zugutekommen sollen. Beispielhaft für diese Entwicklung ist die Großsiedlung Steilshoop, wo zum ersten Mal wieder umbaute Höfe wie in der Vorkriegszeit – die „Ringe“ – realisiert werden.

1972 fusioniert die SAGA mit ihren städtischen Schwestergesellschaften Freie Stadt, Neues Hamburg und Deutsche Wohnungsbaugesellschaft Harburg. Mit 74.000 Wohnungen ist sie nun das größte Hamburger Wohnungsunternehmen. 1973 geht der Vorstandsvorsitzende Henry Zwanck (1905–87) in den Ruhestand, der die SAGA seit 1945 wiederaufgebaut und erfolgreich neu positioniert hat. Seine Generation hinterlässt ein ambivalentes Erbe. Einerseits hat sie die katastrophale Wohnungsnot nach dem Krieg behoben. Andererseits ist sie für viele Siedlungen verantwortlich, die in den Folgejahren die soziale Quartiersentwicklung vor neue Herausforderungen stellen.



Fritz Trautwein, Hochhauskomplex in der Siedlung Osdorfer Born (1967–71). Die Siedlung ist ein typisches Beispiel für den Montagebau der 1960er-Jahre. Aufnahme um 1970, Hans Meyer-Veden



Kallmorgen & Partner, Fischer & von Bassewitz, Siedlung Hexenberg in Altona-Altstadt (1971–74). Aufnahme um 1974



Luftbild der Siedlung Steilshoop (1969–75). Die Bebauung der einzelnen „Ringe“ stammt u. a. von Köster & Stübing, Matthaei & Elschner, Schramm & Pempelfort, Ingeborg und Friedrich Spengelin und Hans-Georg Tinneberg. Aufnahme um 1975



Siedlung Hexenberg, Modell. Typisch für die Siedlung sind die hofartigen Binnenräume. Aufnahme um 1971, Erich Andres

Revision der Leitbilder – Die SAGA nach dem Bauboom 1975–1999



Architekten-Contor Schäfer-Agather, Wohnanlage Hasselbrookstraße (1995–98).

Das Erdölembargo im Winter 1973/74 löst eine wirtschaftliche Krise aus, die für den Wohnungsbau das Ende des seit einem Vierteljahrhundert andauernden Booms bedeutet. Die SAGA ist von dieser Entwicklung zwar zunächst weniger stark betroffen, weil sich noch einige Großprojekte im Bau befinden. Doch die Sättigung des Wohnungsmarktes scheint absehbar zu sein. Die Prioritäten verschieben sich. In den Vordergrund rückt nun die Modernisierung des Bestands, insbesondere der gründerzeitlichen Altbauviertel wie St. Pauli, Altona-Altstadt und Ottensen.

Gleichzeitig wandeln sich die städtebaulichen und architektonischen Leitbilder. Die Gebäude sollen sich wieder maßstäblich und gestalterisch in ihr Umfeld einfügen. Außerdem wird nun die geschlossene Blockrandbebauung favorisiert. Charakteristisch für diese Entwicklung ist der Komplex am Schmidt-Rottluff-Weg in St. Pauli. Mit „postmodernen“ Motiven wie Ecktürmchen, Portalen oder Giebeln wird hier die historische Nachbarbebauung zitiert. Auch die Vorkriegsmoderne liefert Vorbilder, was die Bebauung an der Hasselbrookstraße in Eilbek belegt.

In den 1990er-Jahren kommen zwei Herausforderungen hinzu: der ökologische Aspekt – zum Beispiel das erste Niedrigenergiehaus der SAGA in Bramfeld oder Solaranlagen – und die nachträgliche Verdichtung der Siedlungen aus den 1950er Jahren. In diesen Vierteln ist die Bevölkerung mittlerweile überaltert, und in den kleinen Wohnungen leben statt Familien oft nur noch Singles oder 2-Personen-Haushalte. Neue familien-gerechte Wohnungen werden durch Aufstockungen, den Ausbau der Dachgeschosse und Neubauten auf den bis dahin übergroßen Grünflächen verwirklicht.



Gibbins + Partner, Modernisierungsvorhaben Pinnaßberg in Altona-Altstadt (um 1982). Die Grundrisse im blauen Balken zeigen die Wohnungen vor (oben) und nach der Modernisierung (unten). Aufnahme 1983



Die Straße Pinnaßberg vor der Sanierung. Aufnahme 1974



Marc-Olivier Mathez, Niedrigenergiehaus Heinrich-Helbing-Straße in Bramfeld (1995/96). Aufnahme 1998, Cords + Missel



Wohnanlage Schmidt-Rottluff-Weg in St. Pauli (1986–89). Die Bebauung stammt von Busack & Göb, Planum, Sonnenschein & Balck und Stabenow & Siemonsen. Aufnahme um 1989, Michael Wortmann



Ein gewerkschaftliches Projekt – Die Gründung der späteren Neuen Heimat 1926–1933



Elingius & Schramm, Wohnblock Wilhelmsburger Straße auf der Veddel (1926/27), Ansicht vom Immanuelstieg. Aufnahme um 1927



Nach dem Ersten Weltkrieg steht Hamburg vor ähnlichen Problemen wie seine preußische Nachbarstadt Altona. Es herrscht Wohnungsmangel. Unzählige Menschen leben außerdem in sanierungsreifen und überfüllten Quartieren. 1919 wird der Fehlbestand zunächst auf 15.000, bei einer späteren systematischen Zählung sogar auf 24.000 Wohnungen geschätzt. Private Investoren scheiden im Massenwohnungsbau nach der Inflation aus. Gemeinnützige Unternehmen treten an ihre Stelle. Im Unterschied zu Altona verzichtet der Hamburger Senat jedoch auf die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.

In der Weimarer Republik engagieren sich auch die Gewerkschaften im Wohnungsbau. 1926 wird die Gemeinnützige Kleinwohnungsbaugesellschaft Groß-Hamburg (GKB) auf Initiative des ADGB (Allgemeiner Deutscher Gewerkschaftsbund) gegründet. Die GKB baut vor allem in den neuen Großsiedlungen wie Barmbek-Nord, Jarrestadt (Winterhude) oder Veddel. Dort entstehen hauptsächlich Kleinwohnungen mit maximal 60 m² Fläche und zwei bis zweieinhalb Zimmern, die zum Großteil bereits über Bäder verfügen.

Im Unterschied zur SAGA in Altona, die maßgeblich durch Gustav Oelsner geprägt wird, arbeitet die GKB mit verschiedenen Architekten zusammen. Das Ergebnis sind betont individuelle Bauten: sachlich in Barmbek-Nord, expressionistisch verspielt auf der Veddel. Dabei ragen besonders die Entwürfe von Karl Schneider heraus, die auch internationalen Rang beanspruchen können. 1932 bringt die Weltwirtschaftskrise den Wohnungsbau zum Erliegen. Bis dahin kann die GKB 2.700 Wohnungen realisieren.



Karl Schneider, Berg & Paasche und Hermann Höger, Wohnblöcke der GKB an der Habichtstraße und am Habichtplatz in Barmbek-Nord (1928–30). Aufnahme um 1930



Elingius & Schramm, Wohnblock Wilhelmsburger Straße mit Läden der „Produktion“ (1926/27). Typisch für die gewerkschaftseigenen Wohnblöcke sind die Läden der Konsumgenossenschaften. Aufnahme um 1927



Karl Schneider und Berg & Paasche, Wohnblock Habichtstraße mit Läden der „Produktion“ (1927/28). Aufnahme um 1928, Gebr. Dransfeld



Wilhelm Behrens, Wohnblock Jean-Paul-Weg in der Jarrestadt in Winterhude (1928/29). Aufnahme um 1929, Gebr. Dransfeld

Eingliederung in die Deutsche Arbeitsfront – Die Entwicklung in der NS-Zeit 1933–1945



Georg Hinrichs, Siedlung Nordmeerstraße in Finkenwerder (1939–43). Die Siedlung wird für die Deutsche Werft, ein Rüstungsunternehmen, gebaut und genießt somit auch während der Kriegsjahre Priorität.
Aufnahme um 1939



Carl Arnold, Zeilenbauten Lisztstraße in Ottensen (1940), Ansicht von der Behringstraße. Die steilen Satteldächer und die Segmentbogen der Treppenhauseingänge und Hauseingänge sind typisch für die traditionalistische Architektursprache der NS-Zeit.
Aufnahme um 1940, Gebr. Dransfeld

Im Mai 1933 werden die Gewerkschaften zerschlagen und zwangsweise in die Deutsche Arbeitsfront (DAF) eingegliedert. Dadurch wechseln auch die 17 gewerkschaftseigenen Wohnungsbaugesellschaften an die DAF. Im Oktober 1934 wird die DAF offiziell an die NSDAP angeschlossen. Neue Aufgaben erwachsen der Gemeinnützigen Kleinwohnungsbaugesellschaft Groß-Hamburg (GKB) aus der Einbindung in den NS-Staat jedoch zunächst nicht. Die GKB konzentriert sich auf die Verwaltung ihres Bestands.

Erst 1936 nimmt die GKB den Wohnungsbau wieder auf. An der Otto-Speckter-Straße und an der Lorichsstraße in Barmbek-Nord entstehen insgesamt 240 Wohnungen in acht Gebäuden. Zeittypisch ist die offene Zeilenbauweise, eine Errungenschaft der Vorkriegsmoderne, die in Hamburg auch nach 1933 Gültigkeit behält. Die 1,5-Zimmer-Wohnungen sind relativ primitiv. Es gibt Wohnküchen statt Wohnzimmer und Duschen statt Wannenbäder. Auch der Verzicht auf Verblendmauerwerk ist ein Ergebnis der herrschenden Sparzwänge.

1938/39 werden die Wohnungsbaugesellschaften der DAF in Neue Heimat umbenannt und mit der Gliederung der NSDAP in Gaue harmonisiert. Aus der GKB wird die „Neue Heimat – Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft im Gau Hamburg eGmbH“. Mit der Aufrüstung wird die Gesellschaft auch wieder stärker in den Wohnungsbau eingebunden. In der NS-Zeit entstehen rund 1.100 neue Wohnungen. Weitere 465 Einheiten kommen 1941 durch die Übernahme des Hamburger Bestands der Heimat AG hinzu.



Carl Arnold, Hans-Joachim Mütel und Richard Opitz, Zeilenbauten Otto-Speckter-Straße und Lorichsstraße in Barmbek-Nord (1936). Fassadendetail und Ansichten.
Aufnahmen um 1936, Gebr. Dransfeld



Neubeginn mit Nissenhütten – Die Neue Heimat Hamburg 1945 – 1952



Planungsabteilung Neue Heimat, Richard Knerlich, Wohnhochhaus am Habichtsplatz in Barmbek-Nord (1953/54). Die Balkone rechts gehören zu dem Block von Karl Schneider und Berg & Paasche (vgl. unten). Aufnahme um 1954

Im Zweiten Weltkrieg bleibt kaum eine der 4.300 Wohnungen der Neuen Heimat Hamburg unbeschädigt. Mehr als die Hälfte ist völlig zerstört. An einen systematischen Wiederaufbau ist angesichts des Mangels an Material, Arbeitskräften und Maschinen zunächst nicht zu denken. Die Neue Heimat errichtet stattdessen im Auftrag der Briten 1.500 Nissenhütten: Notbehausungen mit einem tonnenförmigen Wellblechdach, die der Ingenieur und Offizier Peter Norman Nissen ursprünglich für die Unterbringung von Soldaten und Gerät entwickelt hatte.

Der Neubeginn ist mit Unwägbarkeiten belastet. Die Wohnungsbaugesellschaften der Deutschen Arbeitsfront werden zum Vermögen der NSDAP gezählt und deshalb bis in die Fünfzigerjahre hinein treuhänderisch verwaltet. Außerdem stehen sie vor einem Schuldenberg. Allein auf den Immobilien der Neuen Heimat Hamburg – inklusive der Ruinen und schwer beschädigten Gebäude – lasten Hypotheken in Höhe von 36 Mio. RM, die mit der Währungsreform 1948 im Verhältnis zehn zu eins umgestellt werden.

Am 1. Januar 1950 wird Heinrich Plett zum Geschäftsführer der Neuen Heimat Hamburg ernannt. Bis dahin hat die Gesellschaft nur knapp 150 Wohnungen wiederaufgebaut. Plett gelingt es, das Unternehmen erfolgreich zu reorganisieren. Priorität genießt dabei weiterhin, wie bei der SAGA, die Wiederherstellung der bei den Luftangriffen beschädigten Gebäude. Selbst die 1943 ausgebrannten Blöcke werden rekonstruiert. 1952 sind die Kriegsschäden weitgehend behoben.



Barmbek-Nord mit den wiederaufgebauten Blöcken der Neuen Heimat. Aufnahme 1954, Hamburger Aero Lloyd



Berg & Paasche, Wohnblock Beim Rauhen Hause in Horn (1930). Deutlich sind die beim Wiederaufbau verwendeten Fassadenabschnitte des 1943 zerstörten Gebäudes zu erkennen. Aufnahme um 1951

Wiederaufbau der Blöcke an der Habichtstraße in Barmbek-Nord. Rechts ist der ausgebrannte Block von Karl Schneider und Berg & Paasche zu sehen (1927/28). Aufnahme 1951



Wiederaufbau des Blocks von Karl Schneider und Berg & Paasche an der Habichtstraße. Aufnahme 1951



„Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ – Leitbilder im Städtebau der Nachkriegszeit 1953–1962

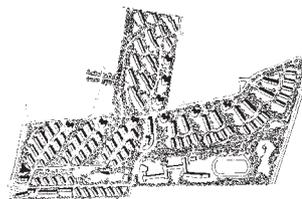
Heinrich Plett verleiht der Neuen Heimat ein fortschrittliches Profil, indem er führende Architekten wie Ernst May oder Hans Bernhard Reichow beauftragt. Mit der Siedlung Hohnerkamp kann Reichow zum ersten Mal seine „organische Stadtbaukunst“ realisieren. Das biomorphe Straßennetz ist konsequent in Erschließungs- und Durchgangsstraßen differenziert. Die Fußwege führen zum Teil ungestört vom Verkehr durch die Grünflächen. Die unterschiedlich hohen Bauten sind rhythmisch hintereinander gestaffelt.



Hans Bernhard Reichow und Otto Gühlk, Gartenstadt Farmsen (1953/54). Das Projekt der Neue-Heimat-Tochter AGEKA (Aktiengesellschaft für gemeinnützigen Wohnungsbau mbH) ist mit der Siedlung Hohnerkamp vergleichbar. Aufnahme um 1954

Auch allgemein sind die Architekten bestrebt, den Zeilenschematismus der Vorkriegsmoderne zu überwinden. Die Siedlungen werden deshalb durch Grünzüge und eine abwechslungsreiche Gruppierung der Gebäude in „Nachbarschaften“ untergliedert. Dominante Baukörper und flache Bauten stehen im betonten Kontrast zueinander. Sie sollen eine „Stadtlandschaft“ bilden. Von der Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern verspricht man sich eine soziale Ausgewogenheit der neuen Quartiere.

Vorbilder liefern Großbritannien, die Niederlande und Skandinavien. 1957 erscheint der Band „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ von Johannes Göderitz, Hubert Hoffmann und Roland Rainer, der diese Leitbilder systematisch zusammenfasst. Nur wenigen Architekten wie Reichow mit der Siedlung Hohnerkamp gelingt es jedoch, auf diese Weise stadträumliche Qualitäten zu entwickeln. Die „aufgelockerte“ Bauweise verwandelt die Städte vielmehr in einen amorphen Siedlungsbrei.



Hans Bernhard Reichow, Siedlung Hohnerkamp in Bramfeld (1953/54), Ansicht und Lageplan. Der „organische“ Straßenverlauf erinnert an Arterien, die sich in Kapillaren verzweigen. Aufnahme um 1955



Hans Bernhard Reichow, Ernst May und Säume & Hafemann, Siedlung Neue Vahr in Bremen (1957–62), Lageplan und Ansicht. Ein Projekt der Neue-Heimat-Tochter GEWOBA (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bremen mbH). Deutlich ist die Gliederung der Siedlung in fünf „Nachbarschaften“ zu erkennen. Aufnahme um 1962, Ohlsen

„Wohnungen, Wohnungen und nochmals Wohnungen“ – Der Neue Heimat Konzern 1953–1962



Verwaltungsgebäude der Neuen Heimat, Ansicht von der Wallstraße. Das schlanke Hochhaus wird damals ironisch als „Plett-Brett“ bezeichnet. Aufnahme um 1966

Unter Heinrich Plett, von dem das Zitat im Titel stammt (1957), entwickelt sich die Neue Heimat Hamburg zu einem bundesweit agierenden Konzern. Auf Initiative des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) übernimmt sie ab 1953 sukzessive die unterkapitalisierten Schwestergesellschaften im ganzen Bundesgebiet. Am 20. September 1954 wird das Gesamtunternehmen Neue Heimat mit Hamburg als Hauptsitz gegründet. Zwei Jahre später ist die Konzernbildung abgeschlossen. Die Neue Heimat umfasst nun 63.000 Wohnungen und weist eine Bilanzsumme von 1,4 Mrd. DM auf.



Planungsabteilung Neue Heimat mit Ernst May, Verwaltungsgebäude der Neuen Heimat und Laubenganghaus (1955/56), Ansicht von der Lübecker Straße. Der repräsentative Bau soll zum Aushängeschild des neu gegründeten Konzerns werden. Ernst May hat das Projekt jedoch nicht geschätzt und seinen Mitarbeitern beim Entwurf relativ freie Hand gelassen. Aufnahme 1956

Zu Hilfe kommt Plett das 1952 revidierte Einkommenssteuergesetz. Darlehen für den Wohnungsbau können als Kosten abgesetzt werden, was die prosperierende Wirtschaft gerne in Anspruch nimmt. Allein bis 1956 erhält die Wohnungswirtschaft auf diese Weise Mittel in Höhe von fast 4 Mrd. DM, die zu einem erheblichen Teil an die Neue Heimat gehen. Dank dieser Finanzspritze kann Plett die jährliche Wohnungsproduktion des Konzerns von 8.500 (1954) auf 14.200 (1956) und schließlich fast 20.000 (1960) steigern.

1954 wird Ernst May zum Chefplaner der Neuen Heimat ernannt. 1956 scheidet May zwar wieder aus, bleibt der Neuen Heimat aber als freier Architekt treu. May zehrt von seinem Renommee als ehemaliger Stadtbaurat von Frankfurt, das er in der Weimarer Republik zu einem Zentrum des modernen Siedlungsbaus gemacht hat – programmatisch „Neues Frankfurt“ genannt. Sein wichtigstes Hamburger Projekt ist Neu-Altona: der Wiederaufbau der Altstadt von Altona.



Planungsabteilung Neue Heimat, Zeilenbauten an der Saßstraße in Altona-Altstadt (um 1959) mit Resten der Vorkriegsbebauung, die später abgebrochen werden. Neu-Altona ist eines der ersten Nachkriegsprojekte, die auch systematische Kahlschlag-sanierungen vorsehen. Aufnahme 1961



Landesplanungsamt, Durchführungsplan Neu-Altona (um 1958). Da die Grundstücksbesitzer in der Altonaer Altstadt in der Regel mit dem Wiederaufbau überfordert sind, wechselt ein erheblicher Teil des Geländes an die Neue Heimat. Der Wiederaufbauplanung liegen Ideen von Ernst May und Oberbaudirektor Werner Hebebrand zugrunde



Ernst May, Wohnhochhäuser in Altona-Altstadt (1959/60), Ansicht von der Holstenstraße. Das historische Straßennetz ist unter einem Grünzug verschwunden. Aufnahme um 1964



Ernst May und Sprotte & Neve, Siedlung Hegholt in Bramfeld (1960–62). Ein gemeinsames Projekt der Neuen Heimat und der SAGA. Zeittypisch ist die Mischung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnbauten. Aufnahme um 1962

Neue Herausforderungen – Die Neue Heimat im Umbruch 1963–1972



Am 14. Januar 1963 stirbt Heinrich Plett unerwartet. Sein Nachfolger wird Albert Vietor, der kaufmännische Leiter und stellvertretende Vorstandsvorsitzende, der 1950 mit Plett nach Hamburg gekommen ist. Heinrich Plett hinterlässt ein beachtliches Lebenswerk. Im Oktober 1963 wird die 200.000. Wohnung eingeweiht. Albert Vietor sieht sich vor neue Herausforderungen gestellt. Der Wiederaufbau der zerstörten Städte ist weitgehend abgeschlossen. Seit 1961 sinkt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen.

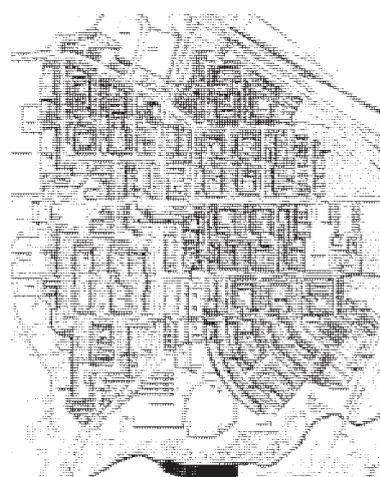
Planungsabteilung Neue Heimat und Ernst May, Siedlung Rahlstedt-Ost in Rahlstedt (1963–66). Die Siedlung ist ein spätes Beispiel für die stadtplanerischen Maximen der 1950er-Jahre – „die gegliederte und aufgelockerte Stadt“. Zeittypisch ist die Großtafelbauweise. Aufnahme um 1966, Benecke

Wegen des Bevölkerungswachstums und der gestiegenen Ansprüche der Mieter wird dieser Trend zwar bald wieder umgekehrt. Aber die Neue Heimat ist nun bestrebt, die Konzentration auf den Wohnungsbau zu überwinden. 1964 wird die Neue Heimat Kommunal gegründet, die sich auf öffentliche Hochbauten, zum Beispiel Schulen oder Krankenhäuser, spezialisiert. 1969 wird die Schwestergesellschaft Neue Heimat Städtebau ins Leben gerufen, die nicht den Zwängen der Gemeinnützigkeit unterliegt und somit zum Beispiel auch Bürohäuser bauen kann.

Die Neue Heimat verspricht sich erhebliche Kostenvorteile von der Montagebauweise – was sich als Fehleinschätzung erweist. Das stereotype Leitbild der „aufgelockerten“ Bauweise verstärkt noch den uniformen Charakter der Bebauung. Bei der Siedlung Mümmelmansberg wird zwar wieder Wert auf traditionelle städtebauliche Muster gelegt, zum Beispiel umbaute Höfe oder öffentliche Plätze. Die monotone Wirkung der Architektur wird hierdurch aber kaum gemildert.



Siedlung Rahlstedt-Ost, Einfamilienhäuser vor Geschosswohnbauten. Die starke Mischung der Gebäudetypen wird in der zweiten Hälfte der 1960er-Jahre im Siedlungsbau aufgegeben. Aufnahme um 1968, Benecke



Werkgemeinschaft freier Architekten, Planungsabteilung Neue Heimat und Landesplanungsamt Hamburg (Gesamtkonzept), Siedlung Mümmelmansberg in Billstedt (1970–80), Ansichten und Lageplan. Die Großsiedlung für ursprünglich über 20.000 Einwohner markiert die Rückkehr zur geschlossenen Blockrandbebauung. Besondere Aufmerksamkeit gilt auch der Gestaltung der öffentlichen Räume. Aufnahmen um 1975

Vom Boom in die Krise – Der Niedergang der Neuen Heimat 1973–1988



Planungsabteilung Neue Heimat u. a., Siedlung Neuwiedenthal-Nord in Hausbruch (1973–77). Ein Gemeinschaftsprojekt mehrerer Bauträger, u. a. auch der SAGA. Ab Mitte der 1970er-Jahre treffen derartige Siedlungen kaum noch auf Akzeptanz. Aufnahme um 1975

Die 1970er-Jahre beginnen für die Neue Heimat vielversprechend. 1970 wird die 270.000. Wohnung fertiggestellt. Nach dem Rekordjahr 1973 verfügt der Konzern sogar über 330.000 Wohnungen. Diese Erfolge können aber kaum noch überdecken, dass die Neue Heimat völlig unterkapitalisiert ist, zumal nun immer mehr Gewinne in die Bestandsmodernisierung fließen. Der Konzern gerät dadurch allmählich in eine wirtschaftliche Schieflage, die durch das sich verschlechternde Wirtschaftsklima noch verschärft wird.

Mit einem Kreditvolumen von 2,6 Mrd. DM ist die Neue Heimat 1973 einer der größten privaten Schuldner der Bundesrepublik, wovon 90 Prozent auf den gemeinnützigen Teil des Konzerns entfallen. Das steigende Zinsniveau, der allgemeine Rückgang des Wohnungsbaus und nicht zuletzt auch hohe Leerstände treffen die Neue Heimat deshalb in den folgenden Jahren besonders stark. Außerdem verfügt der Konzern über einen Grundstücksbestand, der nun nicht mehr in dem erwarteten Umfang benötigt wird.

Bis 1980 steigen die Schulden der Neuen Heimat auf 3,9 Mrd. DM. Das Ende kommt 1982. Der SPIEGEL enthüllt, dass mehrere Vorstandsmitglieder der Neuen Heimat berufliche und private wirtschaftliche Interessen vermischt haben. Bald stellt sich auch heraus, dass die Neue Heimat nicht mehr überlebensfähig ist. Bis 1988 wird der Konzern deshalb aufgelöst. Die Wohnungsbestände der Regionalgesellschaften werden vor allem an die jeweiligen Bundesländer verkauft. Dafür gründet die Stadt Hamburg die GWG (Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH) als Auffanggesellschaft.



Planungsabteilung Neue Heimat Nord, Wohnzentrum Ludwig-Rosenberg-Ring in Lohbrügge (1981). Komplex mit 45 Seniorenwohnungen, 35 Wohnungen für Alleinerziehende und 13 barrierefreien Wohnungen. Seit den 1970er-Jahren wird auch für Bedürfnisse geplant, die von der genormten 2,5-Zimmer-Wohnung nicht abgedeckt werden. Aufnahme um 1981



Garten & Kahl und Martin Kirchner, Wohnanlage Holstentwiete in Ottensen (1979–83), Ansichten und Lageplan. Der Entwurf ist beispielhaft für die Rückkehr zum traditionellen Städtebau Ende der 1970er-Jahre. Aufnahmen um 1983

SAGA GWG

Eine Chronologie 1922–1945

- 1922 Gründung der SAGA (Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona) am 29. Dezember auf Initiative von Max Brauer, dem Zweiten Bürgermeister und Stadtkämmerer von Altona.
- 1923 Die Inflation lähmt die Bauwirtschaft. Die SAGA übernimmt die Steenkampsiedlung in Bahrenfeld (1914–22) und verwaltet 760 städtische Wohnungen.
- 1924 Max Brauer (SPD) wird zum Oberbürgermeister und Gustav Oelsner (parteilos) zum Bausenator von Altona gewählt. In den folgenden Jahren realisieren beide mithilfe der SAGA ein umfangreiches kommunales Wohnungsbauprogramm.
- 1926 Der Allgemeine Deutsche Gewerkschaftsbund (ADGB) gründet die Gemeinnützige Kleinwohnungsbaugesellschaft Groß-Hamburg (GKB), aus der später die Neue Heimat Hamburg hervorgeht.
- 1932 Auf dem Höhepunkt der Weltwirtschaftskrise kommt der Wohnungsbau völlig zum Erliegen.
- 1933 Am 10. März besetzen Nationalsozialisten das Altonaer Rathaus. Max Brauer und Gustav Oelsner werden ihrer Ämter enthoben. Brauer flieht zunächst nach Österreich, dann nach Frankreich, schließlich in die USA.
- 1933 Das Gewerkschaftsvermögen wird beschlagnahmt und die GKB mit ihrem Bestand von 2.700 Wohnungen in die Deutsche Arbeitsfront (DAF) eingegliedert.
- 1938 Eingemeindung Altonas nach Hamburg. Die SAGA geht in das Eigentum der Stadt Hamburg über und heißt jetzt Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg.
- 1938 Fast alle Wohnungsunternehmen der Deutschen Arbeitsfront werden in Neue Heimat umbenannt, so auch die GKB.
- 1939 Fusion der SAGA mit der Baugesellschaft Hamburg. Die SAGA besitzt nun 6.617 Wohnungen. Gustav Oelsner emigriert in die Türkei.
- 1943 Vom 25. Juli bis zum 3. August wird Hamburg im Zuge der „Operation Gomorrha“ in einer Serie von alliierten Luftangriffen systematisch zerstört. Die Folge: mindestens 35.000 Todesopfer.
- Ab 1943 Auf Betreiben des Reichsstatthalters und Gauleiters Karl Kaufmann baut die SAGA Behelfsheime für Ausgebombte, die sogenannten Plattenhäuser. Diese bestehen aus Betonteilen, die im KZ Neuengamme vorgefertigt werden.

SAGA GWG

Eine Chronologie 1945 – 2012

- 1945 Bei Kriegsende sind von rund 6.670 SAGA Wohnungen 1.115 total zerstört. Von insgesamt 4.300 Wohnungen der Neuen Heimat Hamburg sind 2.300 zerstört. Das Unternehmen gilt als ehemaliges NSDAP-Vermögen und wird deshalb von der britischen Besatzungsmacht beschlagnahmt.
- 1947 Der Senat teilt das Stadtgebiet unter den vier städtischen Wohnungsunternehmen auf. Bis auf Neustadt, St. Pauli und Altona-Altstadt ist die SAGA für das Gebiet westlich der Alster zuständig.
- 1952 Die ehemaligen Wohnungsunternehmen der Deutschen Arbeitsfront (DAF) werden an den Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB) übergeben.
- 1953 Der DGB beschließt, alle gewerkschaftseigenen Wohnungsunternehmen der Neuen Heimat Hamburg zu unterstellen.
- 1954 Am 20. September wird der Gesamtkonzern Neue Heimat mit Hamburg als Hauptsitz gegründet. 1956 ist die Konzernbildung abgeschlossen.
- 1962 Bei der Sturmflut in der Nacht vom 16. auf den 17. Februar kommen 318 Menschen ums Leben. Neubauwohnungen werden bevorzugt an die Flutopfer vergeben.
- 1972 Die SAGA fusioniert mit ihren städtischen Schwestergesellschaften Freie Stadt, Neues Hamburg und Deutsche Wohnungsbaugesellschaft Harburg. Ihr Wohnungsbestand erhöht sich so von rund 30.000 auf 74.000.
- 1982 Der SPIEGEL berichtet über dubiose Geschäftspraktiken mehrerer Vorstandsmitglieder der Neuen Heimat. Bald stellt sich heraus, dass der Konzern stark verschuldet ist, was zu seiner Zerschlagung führt.
- 1988 Die GWG (Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH) wird gegründet, um den Hamburger Wohnungsbestand der Neuen Heimat in den Besitz der Stadt zu überführen.
- 1991 Die SAGA teilt ihre Geschäftsbereiche neu ein. Sie bewirtschaftet jetzt rund 95.000 Wohnungen, von denen fast 87.000 ihr selbst gehören.
- 1999 SAGA und GWG bilden einen Gleichordnungskonzern, der zu diesem Zeitpunkt über mehr als 130.000 Wohnungen und 1.600 Gewerbeobjekte verfügt.
- 2007 Die Konzernbildung ist abgeschlossen. GWG wird Tochterunternehmen von SAGA. Zum 1. Januar übernimmt SAGA Anteile und die Stimmrechtsmehrheit an GWG. Der Name SAGA GWG bleibt.
- 2009 Das Geschäftsstellennetz wird neu geordnet, um die Wohnungsbestände von SAGA und GWG gemeinsam zu betreuen. Es entstehen 18 Geschäftsstellen, die jeweils für rund 6.000 bis 9.000 Wohnungen zuständig sind.
- 2012 SAGA GWG feiert sein 90-jähriges Bestehen als Wohnungsunternehmen.

neunzig
Jahre
1922-2012

SAGA ■ ■ **GWG**

Mehr Hamburg

Danksagung

SAGA GWG dankt für wissenschaftliche Auskünfte, fachliche Beratung und redaktionelle Arbeit an den historischen Teilen dieser Broschüre Dr. Ralf Lange, Dr. Sylvia Necker sowie Kristina Sassenscheidt vom Denkmalschutzamt Hamburg.