

# Das Jahr 2013

mit Geschäftsbericht

**Bündnis für das Wohnen**  
6.000 neue Wohnungen pro Jahr

**Immer schön die Nerven behalten**  
Polizeitraining in Rothenburgsort

**Schmuckshöhe**  
Wohnqualität ist Lebensqualität

**Von Meer bis Märchen**  
Veranstaltungen bei der BGFG



**Das Jahr 2013 mit 92. Geschäftsbericht**  
**1. Januar bis 31. Dezember 2013**



# Vorwort

Der BGFG-Vorstand: Ingo Theel und Peter Kay



BGFG:  
nachhaltig,  
sicher,  
zukunftsorientiert

## Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde,

Sie kennen unsere Philosophie: Nachhaltiges Wirtschaften und hohe Sicherheit für unsere Mitglieder sind uns ebenso wichtig wie die zukunftsorientierte Ausrichtung und ein waches Interesse an Veränderungen, die uns voranbringen. Die BGFG ist gern in Bewegung und lässt sich immer wieder etwas Neues einfallen. Ein Beispiel dafür halten Sie gerade in Ihren Händen. Unser komplett neu gestalteter Geschäftsbericht ist so informativ wie eh und je, aber in moderner Aufmachung und lesefreundlicher. In ausführlichen Artikeln informieren wir Sie über zentrale Themen des vergangenen Jahres, zahlreiche Bilder machen das Geschehen anschaulich.

Nicht nur in der Form, auch im Inhalt greifen wir den Wandel auf. So berichten wir beispielsweise über die Veränderungen in der

Arbeit von und mit Freiwilligen und über die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Angebote für Nachbarn.

Ein anderes, langjähriges Projekt hat dagegen seinen Abschluss gefunden: Der letzte Bauabschnitt unserer Erneuerung in der Ohlsdorfer Schmuckshöhe wurde in 2013 fertiggestellt. Wir schauen zurück auf eine bewegte Zeit vom Beginn der Planung über den zunächst umstrittenen Abbruch und den Neubau der Wohnungen bis zur Einweihung des Nachbarschaftstreffs Schmucks Höhe im Juni 2013.

Wir nehmen auch Stellung zu wohnungspolitischen Themen wie dem Hamburger Bündnis für das Wohnen. Sie können nachlesen, welche Kriterien bei unserer Mietenkalkulation eine Rolle spielen, und finden

Informationen zum Erwerb von Erbbaugrundstücken durch die Genossenschaft.

Doch bei aller Neuerung erfüllt der Geschäftsbericht natürlich nach wie vor seine Aufgabe, Rechenschaft über das vergangene Geschäftsjahr abzulegen. Als separates Heft finden Sie den Jahresabschluss 2013, den Lagebericht und den Bericht des Aufsichtsrates.

Aber jetzt: Lesen Sie los! Wir wünschen viel Spaß beim Erkunden unseres rundum „modernisierten“ Geschäftsberichtes.

  
Ingo Theel

  
Peter Kay

# Inhalt

08

Wohnen

10

Bündnis für  
das Wohnen

12

Backsteinstadt  
Hamburg erhalten

14

Fassadendämmung –  
gut fürs Klima?

16

Fahrplan für  
die Zukunft:  
Mietpreisgestaltung

18

Wie ist das  
eigentlich ...  
... mit dem  
Erbbaurecht?

20

Polizeitraining:  
Immer schön die  
Nerven behalten

24

Schmuckshöhe:  
Wohnqualität ist  
Lebensqualität

30

Nachbarschaftstreff  
Schmucks Höhe:  
Ort für lebendige  
Nachbarschaft

32

Hätten Sie's  
gewusst?  
Wer quakt denn da?

34

Zahlen und  
Kurzberichte

36

Freiwillig aktiv  
Die BGFG-  
Nachbarschaftstreffs

40

Lebendige  
Nachbarschaft  
in den Treffs

42

Kultur vor Ort  
Wohnkultur  
neu denken

44

Von Meer bis Märchen  
Veranstaltungen  
der BGFG

46

Ausbildung bei  
der BGFG

50

BGFG-Vertreter  
im Interview

52

Daddys Lunch  
Gefördert durch  
die Elisabeth-Kleber-  
Stiftung

54

Helden des  
Alltags  
Max Terworth  
Medaille

56

Impressum

59

Geschäftsbericht 2013  
zum Herausnehmen

- Lagebericht
- Jahresabschluss 2013
- Gewinnverwendung
- Bericht des Aufsichtsrates
- Liste der Vertreter und Ersatzvertreter

# Wohnen

09

Seite 10: Bündnis für das Wohnen  
Seite 12: Backsteinstadt Hamburg  
Seite 14: Fassadendämmung  
Seite 16: Mietpreisgestaltung bei der BGFG  
Seite 18: Wie ist das eigentlich ...



Der BGFG-Vorstand, Peter Kay und Ingo Theel, auf der Baustelle in Rothenburgsort



# Bündnis für das Wohnen

**20. September 2011: Im Hamburger Rathaus unterzeichnen Senat und verschiedene Akteure der Wohnungswirtschaft das Bündnis für das Wohnen, um gemeinsam den Mietwohnungsbau in Hamburg voranzutreiben. Auch die Genossenschaften sind dabei.**

**K**ernstück der Vereinbarung: In Hamburg sollen jedes Jahr 6.000 neue Mietwohnungen entstehen, ein Drittel davon im geförderten Wohnungsbau. Und in der Tat hat sich etwas bewegt: Allein in 2013 wurden 10.328 Baugenehmigungen erteilt und 2.006 neue Sozialwohnungen gefördert. Das Erteilen einer Baugenehmigung bedeutet noch keine Bautätigkeit, aber: Laut Aussage des Hamburger Senates waren im Januar 2014 rund 11.000 zuvor genehmigte Wohnungen in Bau.

Das Bündnis verfolgt noch andere Ziele: So soll zum Beispiel bestehender Wohnraum im Sinne der Klimaschutzziele des Senates energieeffizient modernisiert werden. Gleichzeitig gilt es, die für Hamburg vielerorts so typischen Backsteinfassaden zu erhalten.

## Genossenschaften ziehen mit

Am Bündnis für das Wohnen beteiligen sich verschiedene Verbände der Wohnungswirtschaft, unter anderem der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), in dem auch die BGFG organisiert ist. Die Wohnungsunternehmen des VNW verpflichten sich in der Vereinbarung zum Bau von jährlich rund 1.900 Wohnungen. 1.000 davon entfallen auf den städtischen Wohnungskonzern SAGA GWG.

Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu verbessern, zum Beispiel durch Bereitstellung bezahlbarer Flächen, eine Beschleunigung der oft recht aufwendigen Baugenehmigungsverfahren und durch verbesserte Förderprogramme.

## Hohe Baukosten durch staatliche Auflagen

Das Bündnis hat nicht nur Vorteile, es gibt auch Kritik an der hanseatischen Wohnungspolitik. Mit den bezahlbaren Flächen ist es zum Beispiel so eine Sache. Der VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege erläutert in einer Presseerklärung: „Der Neubau bezahlbarer Mietwohnungen wird durch drastische Grundstücks- und Baukostensteigerungen gefährdet.“ Grund für die Kostenexplosion seien unter anderem staatliche Überregulierungen, zum Beispiel bei der Festlegung energetischer Standards in der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die hier gesetzlich festgeschriebenen Auflagen verteuern den Neubau enorm, und dies spürt auch unsere Genossenschaft: Die strengen Vorgaben führen zum Teil zu Baukosten von 2.500 bis 3.000 Euro pro

Quadratmeter – und darin sind die Kosten für das Grundstück noch nicht enthalten. „Bei derartigen Preisen können wir die Wohnungen nicht unter 12,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt monatlich anbieten“, erklärt Peter Kay. „Günstigere Mieten sind wirtschaftlich nicht darstellbar.“

Dennoch beteiligt sich die BGFG am Wohnungsneubau in Hamburg – aber in Maßen. „Wir engagieren uns dort, wo wir nachhaltig handeln und auch in der Quartiersentwicklung mitwirken können“, so Ingo Theel. Beispielsweise entstehen bei den aktuellen Projekten in Rothenburgsort mehr neue Wohnungen als abgebrochen werden, und am Vorhornweg in Lurup plant die Genossenschaft derzeit den Neubau von 170 Wohnungen. Beide Vorhaben werden mindestens zu einem Drittel öffentlich gefördert realisiert.

## Hamburg als Mieterstadt erhalten

Trotz der schwierigen Lage begrüßen die beteiligten Akteure das Bündnis für das Wohnen. „Mit dem Bündnis haben wir ein Gremium, in dem unterschiedliche Interessengruppen zusammenkommen. Es schafft den Rahmen für eine konstruktive Auseinandersetzung. Verschiedenste Erwartungshaltungen kommen auf den Tisch und können abgestimmt werden“, so Peter Kay.

Hätte der BGFG-Vorstand in Sachen Wohnungspolitik einen Wunsch frei, dann wäre es, Hamburg als Stadt der Mieter zu erhalten. „Hierfür wäre zum Beispiel hilfreich, den Förderzeitraum für öffentlich geförderte Wohnungen von derzeit 15 auf mindestens 20 Jahre zu verlängern“, schlägt Ingo Theel vor. Außerdem wäre es in seinem Sinne, die Umwandlung von ehemals öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentum zu untersagen. Wenn preiswerte Mietwohnungen nach Ablauf der Bindung nicht in luxussanierte Eigentumswohnungen umgewandelt werden dürfen, ist der Bau geförderter Mietwohnungen für Spekulanten uninteressant. In einigen Stadtteilen erschwert die sogenannte „Soziale Erhaltungsverordnung“ bereits heute die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum – allerdings nur zeitlich begrenzt.

**6.000 neue Wohnungen pro Jahr**



# Backsteinstadt Hamburg erhalten

**R**ote Klinkerbauten prägen das Stadtbild. Kontorhausviertel und Speicherstadt sind berühmte Beispiele, aber auch ganze Wohnquartiere sind mit Backstein gebaut. Das Bündnis für das Wohnen will den Erhalt der Hamburg-typischen Fassaden und energetische Sanierung verbinden.

Der berühmteste Vertreter der Backsteinarchitektur in Hamburg ist der Architekt und Stadtplaner Fritz Schumacher. In den 1920er-Jahren machte er sich als Oberbaudirektor in der Hansestadt einen Namen: Nach seinen Plänen wurde das Kontorhausviertel ausgebaut, er entwarf etliche Schulen und öffentliche Bauten, zum Beispiel die Finanzbehörde am Gänsemarkt, die Handwerkskammer und die Justizbehörde. Und auch im Wohnungsbau wurde unter Schumachers Einfluss viel Backstein verwendet.

Das Erbe des gebürtigen Bremers wirkt bis heute – nicht nur in den Gebäuden, die aus seiner Zeit noch stehen. Die Bauweise hat sich weiterentwickelt, neue Stilrichtungen sind entstanden, aber die Backsteinoptik ist für Hamburg noch immer prägend. Die BGFG hat überwiegend Backsteingebäude im Bestand, einige stehen sogar unter Denkmalschutz, zum Beispiel das Karree an der Straßburger Straße in Dulsberg. Aber auch bei Neubauten reiht sich die Genossenschaft gern in die Tradition ein: In Alsterdorf und

in Ohlsdorf entstanden moderne Wohnhäuser mit Backsteinfassaden.

## Das kulturelle Erbe bewahren

Im Bündnis für das Wohnen wird die Backsteinarchitektur als stadtkulturelles Erbe gewürdigt, das die Identität Hamburgs prägt. Formuliertes Ziel ist es, das Bild der Stadt zu erhalten, und hier schließt sich die BGFG gern an. Aber wie verträgt sich der Erhalt der Fassaden mit der angestrebten energetischen Sanierung?

Eine Dämmung durch Vorsetzen einer Putzfassade würde die Backsteinoptik zerstören, was zum Beispiel bei denkmalgeschützten Gebäuden nicht nur unerwünscht, sondern auch unzulässig ist. In Dulsberg und in Barmbek hat die BGFG deshalb eine Fugensanierung vorgenommen, bei der die alten Fugen herausgeschnitten und erneuert werden. Auf diese Weise wird die Fassade vor Feuchtigkeit geschützt, und ihr Aussehen bleibt erhalten.

Ist bei nicht geschützten Backsteinbauten aus der Zeit bis Mitte der 1970er-Jahre eine energetische Fassadensanierung sinnvoll, empfiehlt das Bündnis für das Wohnen neue Außenwandverkleidungen aus Backstein oder Wärmedämmverbundsysteme, die mit Klinkerriemchen verblendet werden – Maßnahmen, die von der Stadt gefördert werden. Für die BGFG gilt unterm Strich: Wir wägen städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Aspekte ab und erhalten die Backsteinfassaden, wo immer es möglich ist.



# Fassadendämmung – gut fürs Klima?

**K**eine Frage: Klimaschutz ist wichtig, das kann jeder unterschreiben. Auch in der Rahmenvereinbarung des Bündnisses für das Wohnen spielen Klimaschutz und Energieeffizienz eine bedeutende Rolle, denn die Hansestadt hat sich mit ihrem Klimaschutzkonzept den bundesweiten Klimaschutzzielen und damit den EU-weit geltenden Zielen angeschlossen: Bis 2020 soll die CO<sub>2</sub>-Emission um 40 Prozent gegenüber 1990 gesenkt werden.

Die Wohnungswirtschaft leistet ihren Beitrag zum Klimaschutz. So werden in Deutschland energieeffiziente Neubauten realisiert, und auch bei Modernisierungen wird hohe Energieeffizienz angestrebt. Welcher Weg dabei der beste ist, darüber streiten die Experten. Lange hieß es bei Modernisierungen: Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem seien das Mittel der Wahl. Die Dämmstoffindustrie prognostizierte Energieeinsparungen von bis zu 50 Prozent allein durch die Fassadendämmung. Ein Ergebnis, das mittlerweile von vielen Seiten infrage gestellt wird – auch die Erfahrungen der BGFG sprechen dagegen: So haben wir beispielsweise in den 1990er-Jahren im Osterbrookviertel ein Haus mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Es verbraucht nicht weniger Energie als das nicht gedämmte Nachbarhaus gleicher Bauart.

Auch ein Blick auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz schmälert den Einspareffekt der angepriesenen und staatlich subventionierten Fassadendämmung: Selbst wenn sie beim Energiesparen hilft, bleibt sie energieintensiv in Herstellung und Entsorgung. Unterm Strich ist die CO<sub>2</sub>-Einsparung bei Weitem nicht so hoch, wie häufig angenommen wird.

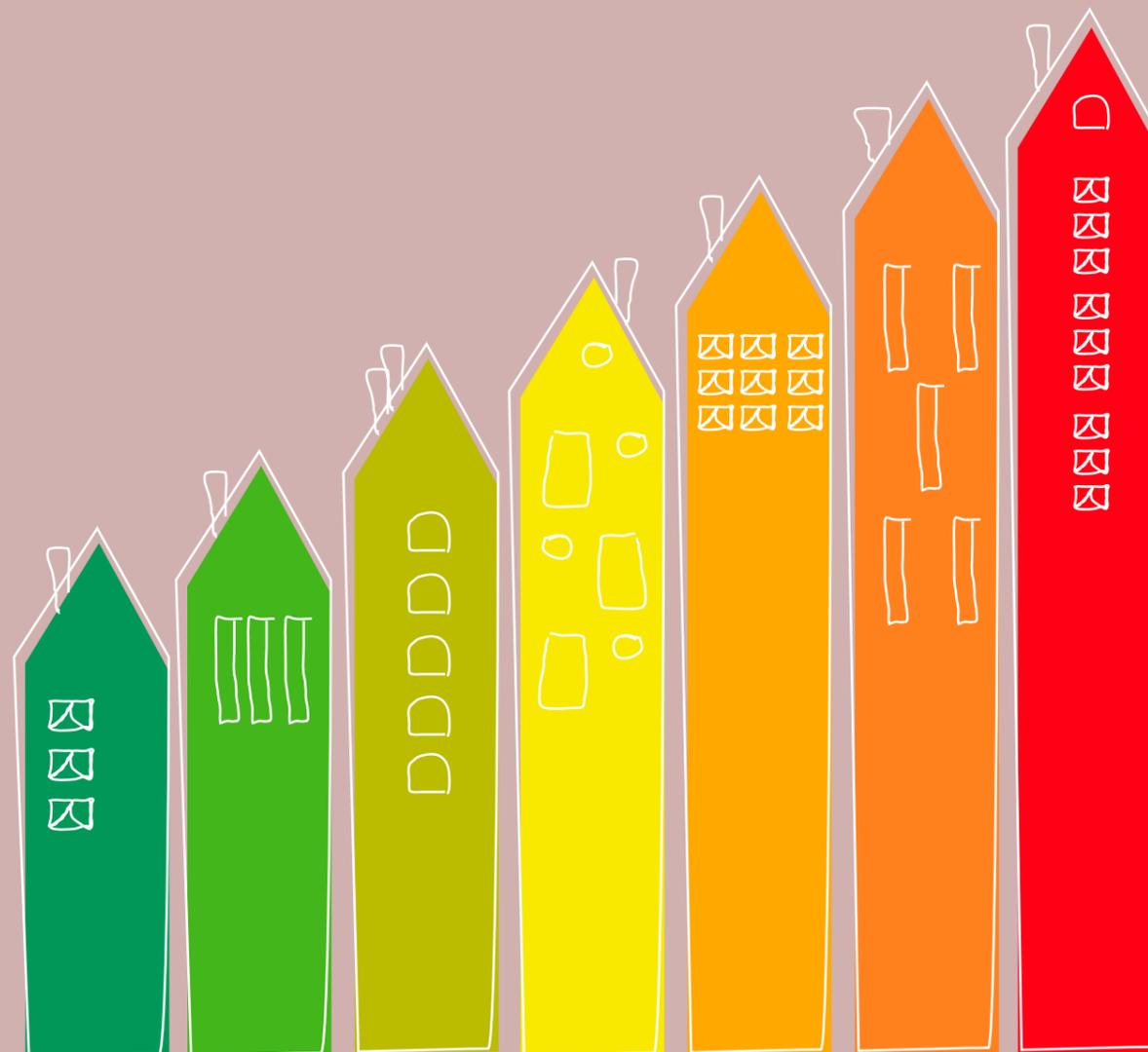
## Klimaschutz bei der BGFG

Auch die BGFG legt bei Instandhaltung und Modernisierung Wert auf Energieeffizienz. Allerdings steht bei uns die Fassadendämmung nicht im Vordergrund. Stattdessen hat

die Dämmung von Kellerdecken und Dächern Priorität. Bereits seit den 1980er-Jahren achtet die Genossenschaft zudem auf den Einbau hochwertiger Fenster, da über die Fenster ein weitaus höherer Wärmeverlust zu verzeichnen ist als über die Fassade. Muss eine schadhafte Fassade saniert werden, wird sie natürlich auch gedämmt. Als Dämmstoff verwendet die BGFG Mineralfasern, die schwer brennbar und zudem umweltfreundlicher in der Herstellung sind.

Davon abgesehen lässt sich auch mit kleineren Investitionen eine ganze Menge erreichen. „Hierzu gehören zum Beispiel der Einbau neuer Heizungstechnik und der hydraulische Abgleich, ein Verfahren, mit dem eine bessere und gleichmäßigere Wärmeversorgung im Haus gewährleistet wird“, erklärt Peter Kay.

Wie viel Energie wirklich eingespart wird, hängt letztlich allerdings von völlig anderen Faktoren ab: vom Lüftungsverhalten und vom subjektiven Wärmebedürfnis der Bewohner. Diese Faktoren sind jedoch unterschiedlich und nicht durch uns steuerbar.



## Das ist schlecht, Herr Specht!

Die Instandhaltung von Wärmedämmverbundfassaden kann ein teurer Spaß werden. Hierfür sorgen unter anderem Flora und Fauna, etwa Buntspechte auf der Suche nach Nahrung. Sie pflücken Insekten von der rauen Fassadenoberfläche und klopfen dann die relativ dünne Putzschicht auf, in der Hoffnung, in tieferen Schichten weitere Köstlichkeiten zu finden. Einmal zum Dämmstoff vorgedrungen, nutzen sie die Fassaden ab und an auch als Bruthöhlen.

Schäden an der Hauswand müssen so schnell wie möglich behoben werden, damit keine Feuchtigkeit eindringt. Hierfür wird ein Teil des Putzes und des Dämmstoffes entfernt und erneuert. Da die Vögel ihren Fassadenangriff gern in größerer Höhe starten, muss nicht selten ein teures Baugerüst aufgestellt werden.

Was hilft? Ein besonders glatter Putz! Hieran können sich die Vögel nicht festhalten. Dieser ist allerdings deutlich anfälliger für Algen, die Wärmedämmverbundfassaden gern besiedeln, denn: Die Fassaden sind meist etwas kühler als nicht wärmedämmte Fassaden, sodass sie nach Regen langsamer trocknen. Dies kann reichen, um Algen einen angenehmen Lebensraum zu bieten – vor allem, wenn die entsprechende Hauswand nach Norden liegt oder verschattet ist.

# Fahrplan für die Zukunft: moderate Mieterhöhungen

**Pi** mal Daumen die Miete erhöhen? Kommt bei der BGFG nicht infrage! Die Kalkulation der Nutzungsgebühren erfolgt nach genauen Kriterien und wird für jede einzelne Wohnung ermittelt. Das Ergebnis: ein sozialverträglicher Mietenfahrplan.

Dass Genossenschaften die Nutzungsgebühren selbst festlegen, ist noch gar nicht lange so. Bis 1990 regelte das sogenannte Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz die Höhe der Nutzungsgebühren gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Dabei galt das „Kostenmietenprinzip“, nach dem die Miete nur so hoch sein darf, dass sie die laufenden Kosten deckt. 1990 wurde dieses Gesetz aufgehoben, sodass die Kostenmiete seitdem nur noch für öffentlich geförderten Wohnraum vorgeschrieben ist. Für frei finanzierte Wohnungen kalkulieren nun alle Wohnungsunternehmen die Nutzungsgebühr selbst, und Mieterhöhungen werden nach einem im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) vorgeschriebenen Verfahren durchgeführt.

## Wie entsteht der Mietenfahrplan?

Bei der Kalkulation spielen verschiedene Kriterien eine Rolle: zum Beispiel Größe und Ausstattung der Wohnung, das Alter des Gebäudes, Lage und Infrastruktur. Außerdem wird berücksichtigt, wann das letzte Mal die Miete erhöht wurde und welche Nutzungsgebühren für andere Wohnungen im Haus gezahlt werden. Diese können durchaus unterschiedlich sein: Wurde bei einem Mieterwechsel zum Beispiel das Bad erneuert, so ist die Wohnung bei Neuvermietung teurer als die des Nachbarn, der noch nicht in den Genuss eines modernen Badezimmers gekommen ist. Aber: Die BGFG behält im Auge, dass die Unterschiede nicht zu groß werden. Generell gilt: Frühestens alle 15 Monate wird die Miete erhöht, zurzeit um höchstens fünf Prozent.

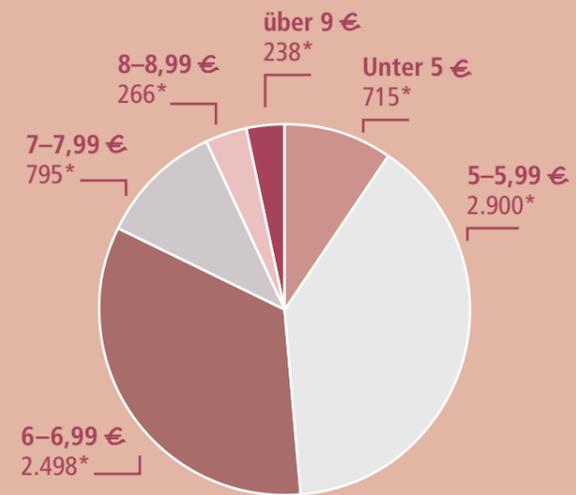
Mitarbeiter aller Abteilungen geben Fakten über jede Wohnung in ein EDV-Programm ein, das dann den sogenannten Mietenfahrplan errechnet. Er weist die Erhöhung der Nutzungsgebühr aus und zeigt auch, ob die neue Miete unter, am oder über dem Mittelwert des gültigen Mietenspiegels liegt.

## Sozialverträglich und angemessen

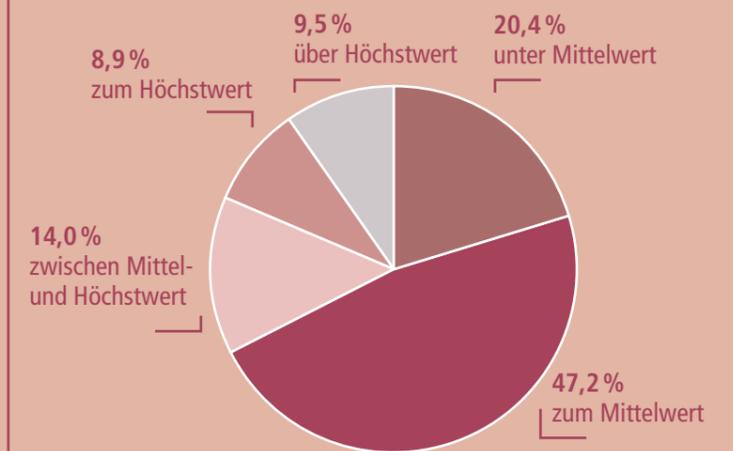
Bei der BGFG gilt der Grundsatz: Alle Wohnungen sollen zu angemessenen und sozialverträglichen Nutzungsgebühren angeboten werden. Unserer Genossenschaft geht es nicht um Gewinnmaximierung, sondern um gutes Wohnen zu fairen Preisen, und dies spiegelt sich in den Zahlen wider: Bei über 60 Prozent aller Neuvermietungen in 2013 lag die Nutzungsgebühr unter oder am Mittelwert des Mietenspiegels. Damit hebt sich die Genossenschaft deutlich vom übrigen Wohnungsmarkt ab. Auch bei der Durchschnittsmiete ist der soziale Gedanke erkennbar: Sie beläuft sich bei allen Vermietern zusammengenommen auf 7,56 Euro pro Quadratmeter monatlich, bei der BGFG liegt sie durchschnittlich mit 6,02 Euro pro Quadratmeter monatlich deutlich darunter.

Allerdings: Auch bei uns gibt es Wohnungen mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 12,50 Euro pro Quadratmeter. Dies sind Wohnungen in guten Lagen und vor allem in Neubauten mit hohem Standard, denn hier sind die Investitionskosten entsprechend hoch: Sie liegen für nicht geförderte Wohnungen bei 3.000 bis 4.000 Euro pro Quadratmeter. Damit das Bauen im Sinne aller Mitglieder wirtschaftlich bleibt, muss die Nutzungsgebühr entsprechend hoch angesetzt werden.

Einfach nicht mehr bauen, wenn es so teuer ist? Keine gute Lösung. Die BGFG ist ein Wirtschaftsunternehmen, das mit der Zeit geht und durch Neubau nicht nur Wachstum betreibt, sondern auch der Überalterung des Bestandes entgegenwirkt.



**Bestandsmiete nettokalt monatlich per 31.12.2013**  
\*Anzahl Wohnungen



**BGFG-Neuvermietungspreise 2013**  
(Basis Mietenspiegel 2011)

## Niemand wird wegmodernisiert

Die BGFG betreibt eine sozialverträgliche Mietenpolitik – das wissen und schätzen die Mitglieder: Bei Umfragen zur Wohnzufriedenheit wird das Preis-Leistungs-Verhältnis in aller Regel ausgesprochen gut bewertet. Aber wie ist es bei Modernisierungen?

### Sind da moderate Mietsteigerungen noch möglich?

**BGFG-Vorstand Ingo Theel:** Ja, das kriegen wir hin. Grundsätzlich gilt: Wertsteigernde Investitionen können umgelegt werden. Der Gesetzgeber erlaubt zurzeit, die Miete jährlich um elf Prozent der Modernisierungskosten zu erhöhen. Das kann für manche eine echte Belastung sein, und deshalb machen wir das nicht. Stattdessen vereinbaren wir grundsätzlich vor der Modernisierung eine sozialverträgliche Staffelmietterhöhung mit den Mitgliedern.

### Dann muss niemand aus finanziellen Gründen ausziehen?

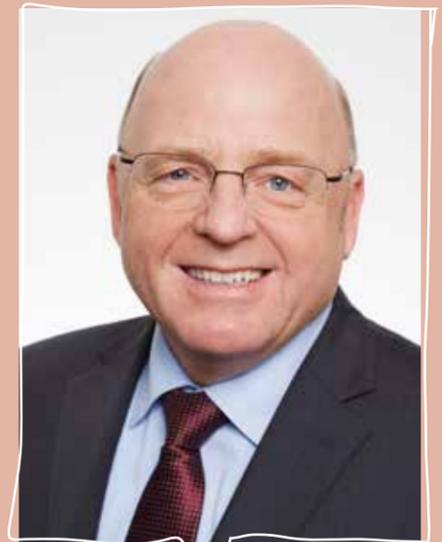
Nein. Wir wollen niemanden wegmodernisieren. Und es ist auch nicht unser Ziel, den gesamten Bestand auf einen gehobenen Standard zu modernisieren. Es ist immer ein Abwägen verschiedener Ziele: Wir wollen günstigen Wohnraum für Menschen mit weniger Geld erhalten, aber genauso möchten wir auch Mitgliedern mit höheren Ansprüchen Wohnraum anbieten.

### Wie viele BGFG-Wohnungen sind öffentlich gefördert?

Wir haben insgesamt 7.424 Wohnungen, und davon sind 1.235 öffentlich gefördert. Allerdings ist es ein Trugschluss, zu glauben, dass dies die günstigen Wohnungen sind. Wir haben frei finanzierte Wohnungen, die auf demselben Preisniveau oder sogar darunter liegen. Zudem ist es eine weit verbreitete, aber falsche Annahme, dass Wohnungen, die aus der sozialen Bindung fallen, plötzlich unglaublich teuer werden. Das würde in keiner Weise zu unserer Preispolitik passen.

### Was halten Sie von der Mietpreisbremse, die der Senat im September 2013 eingeführt hat?

Nicht viel, obwohl sie uns im Grunde gar nicht betrifft. Mit der Mietpreisbremse wurde gesetzlich festgelegt, dass Mieten im Laufe von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden dürfen, und das tun wir sowieso nicht. Trotzdem denke ich: Der Markt braucht keine weiteren Reglementierungen, die dazu führen, Investitionen in neue Wohnungen zu bremsen. Wir meinen, Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz.



**Ingo Theel**  
Seit 1982 bei der BGFG  
Seit 1993 Vorstandsmitglied



# Wie ist das eigentlich...

## ... mit dem Erbbauerecht?

**E**inige BGFG-Wohnanlagen stehen auf Erbbaugrundstücken der Stadt Hamburg. Das heißt auf Grundstücken, die uns nicht gehören und die wir deshalb nur eingeschränkt nachhaltig bewirtschaften können. Die Lösung: der Ankauf der Grundstücke.

Die meisten Wohnanlagen, die auf Erbbaugrundstücken stehen, wurden in den 1960er- bis 1980er-Jahren errichtet. Die Genossen-

schaft hätte die Grundstücke damals gern erworben, aber: Der politische Wille des Senates war anders. Erbbauerechtsverträge abzuschließen war die einzige Möglichkeit, an attraktive Flächen für den Wohnungsbau zu kommen.

### Was bedeutet „Erbbaurecht“?

Kurzgefasst bezeichnet „Erbbaurecht“ – umgangssprachlich auch „Erbpacht“ – das Recht, auf einem Grundstück zu bauen, das einem nicht gehört. Wer ein Gebäude auf einem Erbbaugrundstück errichtet, zahlt in der Regel einen jährlichen Zins an den Erbbaurechtsgeber, also den Grundstückseigentümer. Das Verfahren hat Vorteile: Es ermöglicht zum Beispiel Menschen, die

kein Grundstück finanzieren können, den Bau ihres eigenen Hauses. Das Geschäft lohnt sich für Bauherren, wenn der Erbbauzins niedriger ist als der Zins eines Hypothekendarlehens für den Kauf.

In der Regel werden Erbbauerechtsverträge für 50 bis 99 Jahre abgeschlossen. Danach können sie entweder verlängert werden, oder das auf dem Grundstück errichtete Gebäude geht gegen Zahlung einer Entschädigung an den Grundstückseigentümer über. Dieses Verfahren nennt man „Heimfall“. Die Höhe der Entschädigung beträgt zwei Drittel des Gebäudewertes.

### 21 Wohnanlagen auf Erbbaugrundstücken

Ein „Heimfall“ wäre eindeutig nicht im Sinne der BGFG. Immerhin gingen dabei 21 Wohnanlagen mit über 800 Wohnungen an die Stadt. Damit stünden mehr als zehn Prozent unseres gesamten Wohnungsbestandes zur Disposition – ein großes Risiko für eine Genossenschaft. Um die Wohnanlagen zu sichern, schlug die BGFG schon vor Jahren den Verhandlungsweg ein, und das zähe Ringen hat sich gelohnt: Im Februar 2014 wurden sich Stadt und BGFG handels-einig. Für rund 23 Millionen Euro gehen die Grundstücke nun in das genossenschaftliche Eigentum über.

## Investition lohnt sich nur im Eigentum



**Peter Kay**  
Seit 1994 bei der BGFG  
Seit 2001 Vorstandsmitglied

Schon in den 1990er-Jahren begann die BGFG, mit der Stadt über den Kauf der Erbbaugrundstücke zu sprechen. Für die Verhandlungen brauchte die Genossenschaft einen langen Atem.

### Warum ist es der BGFG so wichtig, Eigentümerin der Grundstücke zu sein?

**BGFG-Vorstand Peter Kay:** Kurz gesagt: weil wir Wohnanlagen, die auf Erbbaugrundstücken stehen, nicht unabhängig und nachhaltig bewirtschaften können.

### Was bedeutet das konkret?

Zum Beispiel, dass wir nicht ohne Risiken modernisieren können. Eine große Investition wie eine Modernisierung ist nur vertretbar, wenn sie sich im Laufe der Zeit für die Genossenschaft rechnet. Die Erbbauerechtsverträge laufen aber aus, bevor das der Fall ist. Bei einem „Heimfall“ profitiert dann

die Stadt von den modernen Gebäuden, und die BGFG hat das Nachsehen, weil mindestens ein Drittel der Investition verloren ist.

Hinzu kommt, dass wir mit jeder Investition und den dafür erforderlichen Mieterhöhungen den Wert des Grundstückes steigern. Wenn wir jetzt investieren und später kaufen, müssen wir der Stadt einen höheren Grundstückspreis zahlen – sozusagen für die Verbesserung, die wir selbst bereits finanziert haben. Das ist absurd.

### Wann laufen die Erbbauerechtsverträge aus?

Das ist unterschiedlich, die meisten Verträge laufen noch 30 bis 40 Jahre. Für ein Gebäude ist das eine kurze Zeit, in der zum Beispiel eine große Modernisierung nicht immer „abgewohnt“ wird.

### Die Grundstückspreise sind zurzeit hoch – ist es günstig, gerade jetzt zu kaufen?

Wir denken: Ja. Die Grundstückspreise sind in den letzten vier Jahren zum Teil um rund 20 Prozent jährlich gestiegen, und das Ende dieser Entwicklung ist nicht absehbar. Je früher wir kaufen, desto besser. Außerdem lässt sich der Kauf durch das derzeit niedrige Zinsniveau für Kredite gut finanzieren. Und: Je eher die Flächen in das Eigentum der BGFG übergehen, desto eher können wir uneingeschränkt handeln.

### Warum waren die Verhandlungen mit der Stadt so schwierig?

Ein Grund liegt in den politischen Entwicklungen der letzten Jahre. Unsere Verhandlungspartner haben ein paarmal gewechselt, und der CDU-geführte Senat war eher am Verkauf interessiert als die SPD-Regierung. Zudem spielte das Volumen eine Rolle: Wir wollten alle Grundstücke gemeinsam verhandeln. Bei so viel Fläche muss aber nicht nur die Kommission für Bodenordnung dem Verkauf zustimmen, sondern auch der Stadtentwicklungsausschuss, der Haushaltsausschuss und die Bürgerschaft. Wenn so viele Gremien beteiligt sind, dauern Verhandlungen natürlich länger. Aber es hat geklappt! Die BGFG kauft die Grundstücke für rund 23 Millionen Euro.

### Das ist viel Geld ...

Es ist eine sehr große Investition. Aber wir konnten mit der Stadt eine Ratenzahlung auf drei Jahre verteilt vereinbaren. Wichtig ist uns: Durch den Kauf der Grundstücke wird der Erhalt des Bestandes nicht leiden! Keine Maßnahme wird deshalb verschoben. Werterhalt steht für uns nach wie vor an erster Stelle.



# Immer schön die Nerven behalten

**V**ier Uhr früh in einem Hamburger Wohngebiet. Ein Trupp in dunklen Uniformen mit schussicheren Westen nähert sich lautlos der Eingangstür eines Hauses. Die Waffe in der Hand, auf dem Kopf ein Helm mit integriertem Funkgerät. Die Beweissicherungs- und Festnahmeinheit (BFE) ist im Einsatz.

Ihr Auftrag: Im dritten Stock hat das Landeskriminalamt (LKA) einen Täter ermittelt. Kann sein, dass er bewaffnet ist. In den frühen Morgenstunden soll er festgenommen werden, und die BFE ebnet den Beamten des LKA den Weg dafür. Dabei haben die speziell ausgebildeten Einsatzkräfte den Überraschungseffekt auf ihrer Seite: Mit

enormer Schnelligkeit, hoher Präzision und nahezu unbemerkt betreten sie das Gebäude, brechen die Tür auf und setzen die gesuchte Person fest. Anschließend folgen die Beamten des LKA mit Haftbefehl und Durchsuchungsbeschluss und tun ihren Teil der Arbeit.

Was klingt wie ein Vorstadtkrimi, ist für Matthias Roth von der Hamburger Polizei Realität. Als Zugtruppführer einer Beweissicherungs- und Festnahmeinheit kommt er mit seinem Team zum Einsatz, wenn ein potenziell gefährlicher Täter verhaftet werden soll. „Wir setzen die Person fest und sichern den Zugang zum Gebäude.“



Die Kollegen vom Landeskriminalamt kommen erst, wenn definitiv keine Gefahr mehr besteht.“ Dass sich die Polizisten der BFE dabei jedes Mal selbst einer gefährlichen Situation aussetzen, ist ihnen sehr bewusst. „Letztlich wissen wir nie, was uns vor Ort erwartet“, erklärt Matthias Roth. „Deshalb ist es wichtig, dass wir so gut wie irgend möglich vorbereitet sind.“

#### Übung bedeutet Sicherheit

Ein Aspekt dieser Vorbereitung ist eine gute Ausstattung. Neben umfangreichem Körperschutz und Waffen verfügen die Einsatzkräfte auch über verschiedenste Werkzeuge zum schnellen Eindringen, wie Rammen oder Brechstangen. Zusätzlich steht eine Foto- und Videoausrüstung samt zugehöriger Technik bereit – einige Beamte verfügen über eine spezielle technische Zusatzqualifikation.

Ein anderer, mindestens ebenso wichtiger Aspekt guter Vorbereitung ist Übung, Übung, Übung. „Gutes Training stärkt die Nerven und erhöht die Sicherheit“, weiß Matthias Roth. „Es hilft, die Gefährdung für alle so gering wie möglich zu halten.“ Auf dem Polizeigelände stehen Räume zur Verfügung, in denen die BFE Gefahrensituationen nachspielt und die Festsetzung bewaffneter Täter trainiert. Doch die

Stoßenergie erzeugen, der auch gut verriegelte Türen nicht standhalten – wenn man das Werkzeug beherrscht. „Es gilt, im Ernstfall sofort den richtigen Punkt zu treffen, und das ist gar nicht so einfach“, so Matthias Roth. „Wenn die Tür nicht nach dem ersten Schlag offen ist, geht uns der Überraschungseffekt verloren.“ In der Wohnung muss dann möglichst schnell jeder Raum durchsucht und der Täter festgesetzt werden. Eine wichtige Regel: Zur eigenen Sicherheit darf nie ein Kollege allein ein Zimmer betreten.

Im Anschluss wird die Übung ausgewertet. Ein Ausbilder hat den Ablauf beobachtet und geht den Einsatz mit den Beamten durch. „Wir besprechen, was gut war und was besser laufen könnte. Und wir freuen uns immer, wenn in der Übungssituation Fehler passieren, daraus können alle lernen. Außerdem reden wir darüber, warum wir wie reagiert haben“, erklärt Matthias Roth. Zu wissen, wie sie im Einsatz handeln, ist wichtig für die Einsatzkräfte. Sie müssen sich selbst und ihre Reaktionen gut kennen. „Die Anforderungen sind im Ernstfall sehr hoch. Man muss einerseits auf die gesuchte Person fixiert sein und gleichzeitig die gesamte Situation im Auge behalten“, so der 45-Jährige weiter. Da unter großem Stress immer nur ein gewisser Prozentsatz der eigenen Fähigkeiten abrufbar ist, kann auch etwas schiefgehen. „Ein klassischer Fehler ist, etwas im Raum zu übersehen, ein Messer zum Beispiel. Oder Gegenstände, die zum Zuschlagen geeignet sind.“

#### Oberstes Ziel: keine Verletzten!

Die Beamten brauchen also neben körperlicher Fitness eine schnelle Auffassung, eine gute Reaktionsfähigkeit, sie müssen vorausschauend denken und rasch kombinieren können – lauter Kompetenzen, die in völlig neuer Umgebung deutlich besser trainiert werden als auf bekanntem Terrain. Deshalb kamen die Abrisshäuser der BGFG gelegen. „Gut war in Rothenburgsort auch, dass verschiedene Räumlichkeiten zur Verfügung standen. Neben den Wohnungen auch Keller, Dachböden und Laubengänge.“ So konnten verschiedene Situationen unter unterschiedlichen Bedingungen nachgestellt werden. Unterm Strich steht fest: Regelmäßiges Üben erhöht die Handlungssicherheit der Einsatzkräfte. Und je größer die Handlungssicherheit, desto stärker die Nerven und desto geringer die Fehlerquote. Oberstes Ziel jedes Einsatzes ist, dass niemand verletzt wird. Weder die Einsatzkräfte noch die festgesetzten Personen.

Möglichkeiten sind begrenzt, und so zeigte sich die Hamburger Polizei erfreut, als unsere Genossenschaft die Übungseinheiten in Rothenburgsort ermöglichte: In der Thiedingreihe 6 und im Vierländer Damm 63 a probten die Polizisten den Ernstfall, bevor die leer stehenden Häuser abgerissen wurden. „Für uns ein echter Glücksfall“, erklärt der Zugtruppführer. „So konnten wir unter viel realeren Bedingungen trainieren, als es auf dem Polizeigelände möglich ist: Die Kollegen kennen die Gebäude nicht, wissen nicht, wie die Wohnungen geschnitten sind, haben insgesamt keine Ahnung, was sie erwartet. Das ist ein großer Vorteil für den Trainingseffekt.“

#### Fehler sind willkommen

An mehreren Tagen hatten die Beamten Gelegenheit, verschiedene Szenarien nachzuspielen. Einige übernahmen dabei die Rollen der Täter, die anderen übten den Zugriff. Hierzu gehört unter anderem das Aufbrechen der Tür mit einer Ramme, schließlich kann die Truppe nicht an der Haustür klingeln. Diese Form des Eindringens funktioniert schnell und effektiv, denn mit Rammen lässt sich eine hohe

99 Gutes Training stärkt die Nerven und erhöht die Sicherheit. Matthias Roth 66



## Oberstes Einsatzziel: Niemand soll verletzt werden.

### BFE: Gut gerüstet gegen Gewalt

Die Beweissicherungs- und Festnahme-einheit (BFE) ist ein Bestandteil der Bereitschaftspolizei mit besonderen Aufgaben.

Um zur BFE gehören zu können, absolvieren die Beamten nach der allgemeinen polizeilichen Ausbildung eine Zusatzqualifizierung, in der unter anderem rechtliche Hintergründe vermittelt sowie Beweissicherung und einsatzbezogene Selbstverteidigung trainiert werden. Ein Schwerpunkt liegt – dem Einsatz entsprechend – auf dem Umgang mit Gewalt.

Die in Rothenburgsort geübte Zugangssicherung ist nur ein Einsatzbereich der BFE. Weitere sind Großveranstaltungen, bei denen gewalttätige Auseinandersetzungen erwartet werden. Die BFE ist zum Beispiel bei Demonstrationen, Nukleartransporten, Staatsbesuchen und auch bei manchen Fußballspielen im Einsatz. Sie unterscheidet sich schon in der Uniform von der regulären Bereitschaftspolizei, was mitunter einen

präventiven Effekt hat: Gewaltbereite Personen erkennen die Einheit und halten sich zurück. Weitere Einsatzgebiete der BFE sind das Vorbereiten und Durchführen von Razzien sowie Observationen zum Beispiel im Zusammenhang mit Drogenkriminalität.

In Hamburg gibt es zwei Beweissicherungs- und Festnahmeeinheiten. Sie sind in verschiedene Trupps aufgeteilt, die etwa auf Technik, Beweissicherung oder Festnahme spezialisiert sind. Die Ausrüstung der BFE geht weit über die der Bereitschaftspolizei hinaus: Sie sind zum Beispiel mit besonderem Körperschutz und schuss sicheren Westen ausgestattet, verfügen über verschiedenste Waffen und eine hochmoderne technische Ausstattung. Im Rahmen der Amtshilfe werden die Einheiten auch in anderen Bundesländern eingesetzt.





Schmuckshöhe:

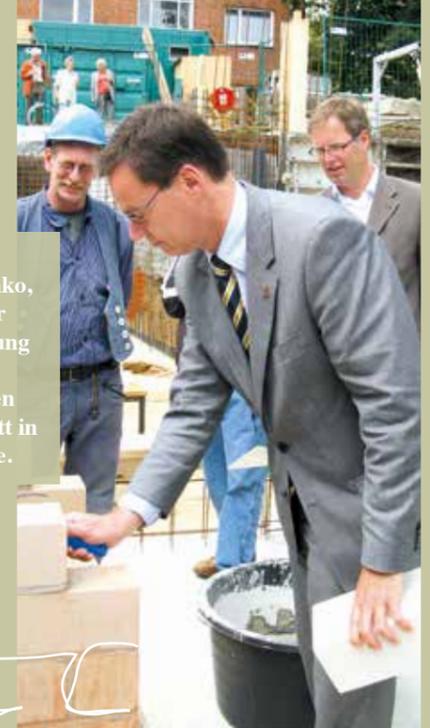
# Wohnqualität ist Lebensqualität

**V**ier Jahre Vorlauf und sechs Jahre Bauzeit. So lange dauerte es, bis 2013 das größte BGFG-Neubauprojekt der letzten Jahre abgeschlossen war: In der Ohlsdorfer Schmuckshöhe entstanden 108 Wohnungen, die zukunftsgerichteten Wohnansprüchen gerecht werden. Wir freuen uns über die erfolgreiche Fertigstellung und schauen zurück auf eine bewegte Zeit.





Jutta Götz auf ihrer Dachterrasse. Gemeinsam mit Nachbarn setzte sie sich für die Interessen der Bewohner ein.



Am 3. Juli 2007 legte Axel Gedaschko, damaliger Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, den Grundstein für den ersten Bauabschnitt in der Schmuckshöhe.

**F**rühjahr 2014: Die Stimmung ist friedlich, die Bäume leuchten in hellem Grün, und warme Sonnenstrahlen locken Nachbarn raus auf ihre großen Balkone oder Terrassen. Im Erdgeschoss sorgen Buchenhecken, Bambus und Gräser für Sichtschutz.

Es ist das erste Frühjahr ganz ohne Handwerker. 2013 wurde mit der Schmuckshöhe 1 die letzte von insgesamt vier Häuserzeilen

Der Ohlsdorfer Friedhof beginnt direkt hinterm Zaun. Jutta Götz und ihr Mann wohnen gern in ihrer 3-Zimmer-Wohnung, besonders die Dachterrasse hat es ihnen angetan. „Beim

„Als die Nachricht vom geplanten Abriss kam, war das ein großer Schock.“ Jutta Götz

„Als die Nachricht vom geplanten Abriss kam, war das ein großer Schock. Nicht nur für uns. Eigentlich für alle Bewohner.“ Das war Anfang 2004.

rigkeit zwischen den Wohnungen wäre nicht beseitigt. Und die Grundrisse wären nach wie vor zu klein für Familien, denen die Genossenschaft mehr Wohnraum zur Verfügung stellen wollte. Kurz: Eine Modernisierung

schon selbst in Küchen und Bäder investiert. Die Betroffenheit war groß, und als eine Nachbarin die Gründung einer Mieterinitiative anregte, war Jutta Götz sofort dabei. Über Handzettel informierten die Nachbarinnen

Kommunikation hätte einiges besser laufen können. Doch der Protest rüttelte auch wach. Schließlich setzten sich Mieterinitiative und BGFG an einen Tisch und verhandelten, bis eine für alle akzeptable Lösung gefunden war.

## 2002:

Architekturbüro KBNK wird beauftragt, ein Sanierungskonzept zu erarbeiten

## Ende 2003:

Aufgabe der Modernisierungsabsichten, Entscheidung für Neubau

## 2004:

Gespräche mit den Mitgliedern, Umzugsmanagement

## Ende 2005:

Abbruch- sowie Neubaugenehmigung erhalten

## Herbst 2006:

Beginn Abbruch Schmuckshöhe 3

## 3. Juli 2007:

Grundsteinlegung 1. Bauabschnitt mit Bausenator Axel Gedaschko

fertiggestellt. Schöne, moderne Neubauten mit Backsteinfassade sind hier entstanden, 108 helle, großzügig geschnittene Wohnungen, alle stufenlos erreichbar. Die Wohnungsgrößen? Es gibt alles von der 1- bis zur 5-Zimmer-Wohnung. Und das sorgt für einen bunten Mietermix: Singles, Paare, Familien ... Menschen in verschiedensten Lebenssituationen finden hier ein Zuhause. Gebaut wurde übrigens nicht auf der grünen Wiese: Wohngebäude aus den 1950er-Jahren mussten den Neubauten weichen.

### In der Schmuckshöhe zu Hause

Nachbarin Jutta Götz wohnt in der obersten Etage des hintersten Gebäudes. Autos sind hier kaum zu hören, stattdessen ein Buntspecht auf Nahrungssuche.

Einzug habe ich als Erstes meine Pflanzen hierher bringen lassen“, erinnert sich die Nachbarin, die fast ihr ganzes Leben in der Schmuckshöhe verbracht hat: 1955, als sie knapp zehn Jahre alt war, zog sie mit ihren Eltern, drei Geschwistern und der Großmutter in die damals neuen Nachkriegshäuser. Gut 50 Quadratmeter standen den sieben Menschen zur Verfügung, Wohnraum war Mangelware. „Es war eng, aber wir haben das Beste daraus gemacht“, so Jutta Götz. Sie weiß noch, wie ihr Vater Möbel zimmerte und wie jede kleinste Ecke genutzt wurde. Als junge Frau verließ sie die Wohnanlage, zog aber schon nach drei Jahren zurück und blieb. Auch ihr Sohn hatte seine erste eigene Wohnung in der Anlage – drei Generationen in der Schmuckshöhe. „Hier haben wir Wurzeln geschlagen“, erklärt Jutta Götz.

### Warum Abbruch und Neubau?

Ursprünglich sollten die Häuser modernisiert werden. Sie waren in die Jahre gekommen, von der Ausstattung her alles andere als modern, die kleinen Grundrisse nicht mehr zeitgemäß. Alles hätte erneuert werden müssen: Fassaden, Dächer, Fenster, Elektrik, Heizungsanlagen, Bäder, Küchen, Fußböden ... einfach alles.

Das Architekturbüro KBNK wurde beauftragt, ein Sanierungskonzept zu erarbeiten. Das Ergebnis: Kosten von fast vier Millionen Euro. Und das für Häuser, die dann zwar ein ansprechendes Äußeres und eine moderne Ausstattung hätten, die im Kern jedoch alt blieben und ohne Aufzüge auch nicht barrierefrei wären. Auch die Hellhö-

wäre weder wirtschaftlich gewesen noch hätte sie der genossenschaftlichen Ausrichtung entsprochen. Und so entschied sich die BGFG für Abbruch und Neubau.

### Bewohner protestieren

Auf einer Versammlung wurden die Bewohner über die Pläne informiert. „Bei uns kam die Idee gar nicht gut an, immerhin ging es um unser Zuhause“, erinnert sich Jutta Götz. „Wir hatten den Eindruck, vor vollendete Tatsachen gestellt zu werden, viele wollten gar keine veränderten Grundrisse, und außerdem sollte die Miete nach der Modernisierung stark steigen.“ Vor allem ältere Mitglieder mit kleiner Rente fürchteten, die neuen Nutzungsgebühren nicht mehr zahlen zu können. Einige Bewohner hatten zudem

„Ganz ehrlich: Damit hatten wir nicht gerechnet.“ Peter Kay

die Bewohner, holten sich Unterstützung bei einem Rechtsanwalt und mobilisierten die Presse.

### Gemeinsam eine Lösung finden

„Ganz ehrlich: Damit hatten wir nicht gerechnet“, erklärt Vorstandsmitglied Peter Kay heute. „Für uns war klar, dass eine Modernisierung in diesem Fall Verschwendung von Genossenschaftsgeldern wäre, und das geht natürlich nicht.“ Zudem war aus Sicht der BGFG durchaus bewohnerfreundlich geplant worden. So viel Gegenwind erfordert einen selbstkritischen Blick, und der zeigt: In Sachen

„Die Genossenschaft ist uns dann wirklich entgegengekommen“, so Jutta Götz. „Sowohl finanziell als auch vom Konzept her. Es wurden zum Beispiel mehr kleine Wohnungen gebaut als vorgesehen. Und: Wir konnten uns eine Wohnung im Neubau aussuchen.“ Wer selbst in die Ausstattung seiner bisherigen Wohnung investiert hatte, wurde entschädigt, und auch bei den Mietpreisen kam die Genossenschaft den alteingesessenen Ohlsdorfern deutlich entgegen.

Übrigens: Um den Interessenkonflikt zu entschärfen, holte die BGFG damals den Mieterverein



Freundlich, zugewandt, verlässlich: Michael Jarchow. Der gelernte Gas- und Wasserinstallateur kümmert sich seit fast 30 Jahren als Verwalter um unsere Wohnanlagen in Bramfeld, Steilshoop, Farmsen und um die Schmuckshöhe. Er ist zuständig für Wohnungsübergaben, prüft die Sicherheit in den Anlagen und erledigt kleinere Reparaturen. Aber in erster Linie versteht er sich als Ansprechpartner der Nachbarn. Guter Kontakt ist ihm wichtig, und mit seiner offenen und freundlichen Art lädt er dazu ein.



**Michael Jarchow**  
Seit 1985 Verwalter bei der BGFG

zu Hamburg mit ins Boot. Ein Mietrechtsexperte beobachtete den gesamten Prozess, begleitete Einzelgespräche mit den Bewohnern und war zudem an der Aushandlung einer Vereinbarung beteiligt, die Entschädigung und Unterstützung der Bewohner regelte.

ältere Bewohner die Belastung so gering wie möglich zu halten. Hierzu gehörten nicht nur die Organisation und die Finanzierung der Umzüge. Auch beim Aufhängen von Lampen oder beim Anbringen der Gardinenbretter gab es bei Bedarf genossenschaftliche Unterstützung. „Das haben sie wirklich gut

#### Schmuckshöhe wirkt weiter

„Wir haben damals einiges gelernt“, erklärt Ingo Theel vom BGFG-Vorstand. „Wenn heute größere Veränderungen anstehen, gehen wir nicht mit fertigen Plänen zu den Bewohnern. Wir informieren die Mitglieder



#### Hell, großzügig, lebensgerecht

Alle 108 Wohnungen sind über Aufzüge erreichbar – von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür ist keine Stufe zu überwinden. Einige Wohnungen sind behindertengerecht. Alle wurden mit breiten Türen ausgestattet: Rollatoren, Kinderwagen oder sperrige Einkaufskisten passen bequem hindurch. Die Wohnungen verfügen über moderne Bäder mit Handtuchheizkörpern, schicke Einbauküchen und Fußbodenheizung. Durchdachte Grundrisse, offene Fensterfronten und großzügige Balkone und Terrassen schaffen attraktive Lebensräume für Menschen jeden Alters.

#### 1. Juni 2008:

Bezug Schmuckshöhe 3  
(26 Wohnungen)

BGFG-Vorstand Peter Kay begrüßt dieses Miteinander: „Für uns sind Mietervereine keine Gegner, sie leisten eine sehr sinnvolle Arbeit.“ Die Kooperation garantiere Rechtssicherheit und trage zur Versachlichung bei. „Außerdem wollten wir den Mitgliedern signalisieren: Wir möchten mit ihnen, nicht gegen sie arbeiten.“

#### Unterstützung beim Umzug

Nachdem eine Lösung gefunden war, riss die BGFG die Häuser zeilenweise ab und baute neu. Die Bewohner wurden für diese Zeit in andere Wohnungen umgesetzt, einige entschieden sich auch, dauerhaft in andere Wohnanlagen zu ziehen. In dieser Phase bot die BGFG den Mitgliedern ein umfangreiches Umzugsmanagement, vor allem, um für

#### 27. Mai 2009:

Richtfest 2. Bauabschnitt

gemacht“, findet Jutta Götz und erinnert sich daran, wie sich die Stimmung nach der Lösung des Konfliktes entspannte. Umzugs helfer wurden von Nachbarn mit Kaffee und Kuchen versorgt, man half einander, und sogar mit den anrückenden Bauarbeitern gab es teils herzliche Kontakte. Auch sie wurden ab und an mit Gebäck oder Frikadellen gepflegt.

„Heute bin ich froh über unsere schöne Wohnung“, erklärt Jutta Götz. „Allein die großen Fenster! Es ist herrlich hell in der Wohnung.“ Auch der Schnitt der Räume gefällt ihr und natürlich die Dachterrasse. Japanische Lärche wächst hier oben, eine Weide, ein Ginkgo, eine rote Hortensie ... Und es steht ein großer Tisch bereit, an dem das Ehepaar Götz gern Gäste bewirtet oder mit der kleinen Enkelin spielt.

#### 1. November 2009:

Bezug Schmuckshöhe 5  
(25 Wohnungen)

bereits in einem frühen Stadium und binden sie ein.“ Interessenkonflikte seien in solchen Situationen nicht ungewöhnlich, es käme darauf an, wie man damit umgeht. Vorstand Peter Kay: „Wir wünschen uns, dass die Mitglieder die Veränderungen in ihrem Wohnumfeld mitgestalten. Wenn Genossenschaft und Mitglieder konstruktiv zusammenarbeiten, entstehen erfahrungsgemäß die besten Lösungen.“

#### 6. Oktober 2010:

Richtfest 3. Bauabschnitt

#### 16. Juni 2011:

Bezug Schmuckshöhe 7  
(23 Wohnungen)

#### 6. August 2012:

Richtfest 4. Bauabschnitt

#### 1. Februar 2013:

Bezug Schmuckshöhe 1  
(34 Wohnungen)



# Ort für lebendige Nachbarschaft

**Der 11. Nachbarschaftstreff der BGFG ist eröffnet: die Schmucks Höhe.** Von Nachbarn gewünscht, vielseitig genutzt und im Stadtbild präsent!

**W**er von der Fuhsbüttler Straße in die Schmuckshöhe einbiegt, sieht als Erstes eine Stele mit dem Schriftzug „Schmucks Höhe“ – so heißt der 2013 eröffnete Nachbarschaftstreff der BGFG in Ohlsdorf. Direkt von der Straße aus können Interessierte auf die Terrasse treten und einen Blick ins Innere werfen: 100 modern eingerichtete, barrierefreie Quadratmeter! Ein paar Schritte weiter informiert der Schaukasten: Eine Lesung ist geplant, mittwochabends trifft sich der Strickclub, donnerstags die Skatgruppe, samstags die Yoga-Freunde ... ein lebendiges Miteinander.

## Von Anfang an beliebt

Mit der Eröffnung der Schmucks Höhe rannte die BGFG offene Türen ein: Von Anfang an waren die Bewohner Feuer und Flamme. Schon bei der Einweihung im Juni 2013 fanden sich auf Anhieb 22 Engagierte, die Lust hatten, ihre Nachbarschaft offener und bunter zu gestalten. „Schon

gut zwei Monate später hatten wir die ersten Angebote am Start“, erinnert sich Elke Ribeaucourt, die das Ohlsdorfer Orga-Team begleitet. Besonders freut sich die Mitarbeiterin des BGFG-Sozialmanagements darüber, dass sich Freiwillige verschiedener Generationen einbringen. „Früher wurden Nachbarschaftstreffs hauptsächlich von Menschen im Ruhestand besucht und gestaltet“, erklärt Elke Ribeaucourt. „Das ändert sich allmählich. In der Schmucks Höhe zeigt sich deutlich, dass Jüngere ihr Wohnumfeld mitgestalten möchten.“

## Offen für den Stadtteil

Das Angebot von Nachbarn für Nachbarn ist so vielfältig wie die Menschen, die in der Schmuckshöhe leben. Für jedes Alter ist etwas dabei: von musikalischer Früherziehung bis zur Seniorenberatung. Und auch das BGFG-Format *Kultur vor Ort* war schon zu Gast im Treff: Der Hamburger Autor Jan Schröter las aus seinem Buch „Kreisverkehr“ und wurde von dem Kulturarbeiter Michael Friederici zu Werk und Arbeitsweise befragt.

Wichtig für Elke Ribeaucourt: „Alle Nachbarn der Gegend sind herzlich willkommen!“ Der Treff ist offen für alle – nicht nur für BGFG-Mitglieder. Eine Einladung, die bereits angenommen wird. Auf lange Sicht sind zudem Kooperationen mit Einrichtungen des Stadtteils denkbar.



## Schmucks Höhe: Ort der Begegnung

Dort, wo heute unsere Wohnanlage steht, betrieb Wilhelm Heinrich Jakob Schmuck Mitte des 19. Jahrhunderts ein Gartenlokal, das er „Schmuck's Höhe“ nannte. Es lag neben einer Zeppelin-Montagehalle, die viele Menschen anzog. Wer genug geschaut hatte, genoss Kaffee und Kuchen bei Wilhelm Schmuck. Zur Erinnerung wurde die Straße 1955 „Schmuckshöhe“ getauft. Und nun erinnert auch der Nachbarschaftstreff an den Gastwirt von damals und seinen Ort der Begegnung und des Genusses.

Bilder links: das Gartenlokal von Wilhelm Schmuck. Bild oben rechts: eine Lesung von Jan Schröter. Unten rechts: das Orga-Team des Nachbarschaftstreffs Schmucks Höhe.

**21. Juni 2013:**

Nachbarschaftstreff  
„Schmucks Höhe“ wird eröffnet





## Auf der sicheren Seite ...

Wohnungsbau ist ein komplexes Unterfangen, das ist bekannt. Was jedoch mitunter alles geklärt werden muss, bevor die Baugenehmigung ausgestellt wird, wissen die wenigsten. Für den geplanten Neubau in Lurup musste die BGFG zum Beispiel 14 Gutachten erstellen lassen: darunter ein Bodengutachten, eines zur erwarteten Schadstoffbelastung, eine lärmtechnische und eine verkehrstechnische Untersuchung, ein Gutachten zur Grundstücksentwässerung, eine Kampfmittelsondierung und fünf verschiedene Naturschutzgutachten.

Ein großer Aufwand, aber mit dem Ergebnis sind wir auf der sicheren Seite. Es zeigt eindeutig: Die Nutzung des Grundstückes für den Wohnungsbau ist möglich. Am Vorhornweg kann gebaut werden!

## Wer quakt denn da?

**S**o lässt sich's leben: Sonnenbaden auf einem grünen Seerosenblatt, zuschnappen, wenn ein köstliches Insekt vorbeifliegt ... Und falls die Idylle gestört wird, reicht ein kühner Sprung ins Wasser, und man ist in Sicherheit. Das gilt zumindest für den Teichfrosch.

Teichfrösche sind in ganz Mitteleuropa zu Hause, in Deutschland gehören sie tatsächlich zu den häufigsten Amphibien – allerdings nicht in Hamburg. Vor einigen Jahrzehnten war das noch anders: Da fanden die kleinen, im Grunde sehr anpassungsfähigen Gesellen in der Stadt noch wesentlich mehr Lebensraum vor. Heute ist ihr Bestand so weit reduziert, dass sie auf der „Roten Liste“ der Hansestadt stehen: Teichfrösche gehören zu den stark gefährdeten Tierarten, die in Hamburg besonderen Schutz genießen.

Rote Listen gibt es einige. Für gefährdete Vögel, Reptilien, Amphibien, Pflanzen, Pilze, ganze Biotop ... Einige gelten deutschlandweit, einige auf Länderebene. Herausgegeben werden sie unter Federführung des Bundesamtes für Naturschutz.

Für die BGFG werden die Listen relevant, wenn ein Bauprojekt ansteht, denn natürlich muss dabei auf den Lebensraum der Tiere und Pflanzen, insbesondere der gefährdeten Arten, geachtet werden. Vor jedem Neubau werden deshalb Naturschutzgutachten angefertigt. Sie geben Aufschluss darüber, welche Tiere und Pflanzen den Baugrund nutzen, ob gefährdete Arten dabei sind und was gegebenenfalls zu ihrem Schutz zu tun ist. Welche artenschutzrechtlichen Anforderun-

# Hätten Sie's gewusst?

gen genau zu berücksichtigen sind, regelt das Bundesnaturschutzgesetz.

## Ein Beispiel: Neubau in Lurup

Ort des Geschehens: das Baugrundstück am Vorhornweg, wo die BGFG auf einer fast 11.500 Quadratmeter großen unbebauten Fläche rund 160 Wohnungen errichten möchte. Umrahmt wird das Gelände von einem Knick mit Bäumen und Sträuchern, die Vögeln und Fledermäusen möglicherweise Schutz und Brutplätze bieten. In der Mitte ist eine Grünlandbrache entstanden, in der Moose, Gräser und Büsche wachsen und sich eine Ansammlung von Eschen etabliert hat – Naturraum, in dem sich Insekten, Schmetterlinge, Mäuse, Vögel und andere Kleintiere aufhalten und Nahrung finden können.

Am Rande der Fläche fließt zudem der Lüttkampgraben und bietet zum Beispiel den Teichfröschen einen potenziellen Lebensraum.

Lauter Möglichkeiten. Aber wer nutzt die Fläche tatsächlich? Über mehrere Monate untersuchten Experten das Areal. Es fanden Begehungen zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten statt, bei denen die Pflanzen erfasst, Tiere beobachtet und gezählt wurden. Damit auch versteckte oder nachtaktive Vögel nicht unbemerkt blieben, kamen Klangattrappen zum Einsatz: Diese ahmen den arttypischen Ruf der Vögel nach, die in der Regel direkt auf den künstlichen Gesang antworten. Ob sich Fledermäuse im Gebiet aufhalten, wird mit einem Detektor ermittelt, der die für unsere Ohren nicht wahrnehmbaren Rufe der Tiere hörbar macht.

## Viel Grün bleibt erhalten

Insgesamt wurden in Lurup zehn verschiedene Artengruppen unter die Lupe genommen. Das Ergebnis: Auch wenn auf der Fläche vieles wächst, fliegt und krabbelt, besteht keine Gefahr für bedrohte Tiere und Pflanzen. Dem Neubauprojekt steht also nichts im Wege – zumal der wertvolle Baum- und Heckenbestand am Rand des Grundstückes weitgehend erhalten bleibt. Zum Ausgleich für notwendige Eingriffe sollen aber Nist- und Quartierskästen für Dohlen, Feldsperrlinge und Fledermäuse aufgehängt werden. Außerdem müssen beim Fällen der Bäume die Brutzeiten der Vögel berücksichtigt werden.

Der Lüttkampgraben wird durch die neuen Wohnungen nicht in Mitleidenschaft gezogen. Und wer weiß? Vielleicht nutzen ihn in Zukunft ein paar Teichfrösche als Lebensraum? Zurzeit gibt es keine. Aber laut Expertenansicht wäre es durchaus möglich, dass die neun bis zwölf Zentimeter großen Tiere in das kleine Stillgewässer Einzug halten. Aufmerksame Naturbeobachter erkennen den klassischen Teichfrosch übrigens an der grünen Oberseite mit dunklen Punkten und einer hellgrünen Linie entlang dem Rücken.

# 16.338

Reparaturaufträge wurden erteilt, davon wurden **8.958** Aufträge von Handwerksfirmen durchgeführt und **7.380** von unserem Servicebetrieb. **182** Reparaturmeldungen gingen dabei über unser Online-Serviceformular ein.

## Mit den Händen in der Erde

Urban Gardening etabliert sich: In 2013 beteiligten sich in Niendorf, im Osterbrookviertel und in St. Georg Nachbarn jeden Alters an Gartengruppen, Mitmach- und Pflanzaktionen. Gegärtnert wird überall nachhaltig, komplett chemiefrei und mit viel Freude. So kann's weitergehen!



# Kurz-berichte

**65%** der Mitarbeiter sind bereits über zehn Jahre bei der BGFG tätig.

**1.449** Besucher kamen zu uns in die BGFG-Geschäftsstelle in der Willy-Brandt-Straße.

## BGFG sportlich aktiv

Bahn frei für die Sportler unter den BGFG-Mitarbeitern und Mitgliedern! In 2013 traten 29 Fahrerinnen und Fahrer bei den Vattenfall Cyclastics in die Pedale, und 30 Läuferinnen und Läufer meisterten den MOPO-Team-Staffellauf im Hamburger Stadtpark – mit Leichtigkeit natürlich, denn bei uns geht's nicht um Leistung, sondern um Spaß am gemeinsamen Sport!



## Neues Entree für Billstedt

In 2013 wurde in der Wohnanlage Am Schiffbeker Berg der gesamte Außenbereich barrierefrei, sicherer und freundlicher gestaltet: neue Zuwege, Pflanzungen, bessere Beleuchtung, eine stufenlos erreichbare Müllanlage, farbliche Akzente – das volle Programm! Die BGFG konzipierte das Projekt in Abstimmung mit dem Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirkes Hamburg Mitte.



## Vertreter auf Tour

Am 31. August 2013 nahmen 84 Interessierte an der jährlichen Vertreterausfahrt der BGFG teil. In diesem Jahr führte die Tour zunächst durch die HafenCity, in der auch einige Genossenschaften für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Anschließend ging's weiter zur Internationalen Bauausstellung (IBA), auf der sich die Vertreter und Ersatzvertreter über mögliche Bauformen der Zukunft informierten. Für alle Teilnehmer ein spannender Blick über den Tellerrand.

**1.075** Sitzungen finden planmäßig innerhalb der Abteilungen im Jahr statt.

**511** Wohnungen wurden gekündigt, damit betrug die Fluktuationsquote **6,9%**.

# 5.304

Menschen haben auf der BGFG-Website das Online-Interessentenformular ausgefüllt.



## Abenteuer für Familien

Rund 250 Kinder und ihre Erwachsenen erkundeten am 14. September 2013 gemeinsam mit uns den Wildpark Lüneburger Heide. Sibirische Tiger, Stachelschweine, Greifvögel, Schneeleoparden ... Über 1.200 Tiere erwarteten uns auf dem 60 Hektar großen Gelände. Große und Kleine beobachteten die Tiere, nahmen an der Rallye teil und bestaunten bei der Greifvogelshow Adler und Falken aus der Nähe. Auch die fünfte Familienausfahrt der BGFG war wieder ein voller Erfolg!

**Freiwillig aktiv:  
selbstbestimmt und  
mit Spaß dabei**

**Ist  
Selbstlosigkeit  
out?**

**Vielleicht. Freiwilligkeit ist es nicht. Nach einer Erhebung des Bundesfamilienministeriums ist in Deutschland jeder Dritte über 14 Jahren freiwillig engagiert. Aber: Das traditionelle Ehrenamt ist im Umbruch.**





#### Das Sozialmanagement-Team

Vicky Gumprecht (Mitte), seit 2001 bei der BGFG, Teamleiterin,  
Helma Walther (links), seit 2005 bei der BGFG, und Elke Ribeaucourt (rechts), seit 2010 bei der BGFG

**D**as klassische Ehrenamt verändert sich. Das zeigt sich auch in der Sprache: Immer weniger engagierte Frauen und Männer bezeichnen sich als „Ehrenamtliche“. Ihnen ist der Begriff „Freiwillige“ lieber, und er wird auch bei der BGFG verwendet. Was drückt dieser Wandel aus? Vor allem eines: Freiwillige möchten heute nicht mehr ihre eigenen Bedürfnisse zurückstellen und aus reinem Pflichtgefühl tätig sein. Stattdessen möchten sie mitbestimmen, eigene Ideen verwirklichen und Pflichtgefühl mit Spaß verbinden. Zu dieser Einschätzung kommt die Diplom-Soziologin Marlis Schabacker-Bock, Universität Ulm, in einem Artikel zum Thema Freiwilligenarbeit.

#### Freiwillige bei der BGFG

Auch in unserer Genossenschaft bewegt sich etwas – das beobachten die Mitarbeiterinnen des Teams Sozialmanagement, Vicky Gumprecht, Helma Walther und Elke Ribeaucourt, die die BGFG-Freiwilligen begleiten. Teamleiterin Vicky Gumprecht erklärt: „Wir haben immer schon unsere Freiwilligen zur Mitbestimmung angeregt und uns über ihre Ideen gefreut. Jetzt beobachten wir, dass sich diese Tendenz verstärkt. Und das finden wir großartig!“

Der Anspruch der Freiwilligen steige – an ihren Aufgabenbereich wie auch an die Begleitung durch das Sozialmanagement der BGFG. Außerdem verändert sich das Alter der Engagierten: Neben Menschen, die sich nach Ende ihrer Berufstätigkeit in der Nachbarschaft einbringen, steigt die Zahl der Jüngeren, die nach einem sinnvollen Ausgleich neben der Arbeit suchen oder ihr Umfeld gezielt mitgestalten wollen. Etwa, indem sie Angebote für Kinder machen, an denen auch ihre eigenen teilnehmen.

#### Potenzial für lebendiges Miteinander

Die Entwicklung eröffnet viele neue Optionen und ist eine Herausforderung: „Wir müssen zum Beispiel neue Strukturen schaffen, die es ermöglichen, verschiedene Generationen unter einen Hut zu bringen“, erklärt Vicky Gumprecht. Wann ist zum Beispiel die günstigste Zeit für die Treffen mit den Freiwilligen? Welche Angebote sind für Berufstätige geeignet? Wie können elektronische Medien sinnvoll genutzt werden? Fragen über Fragen ...

Übrigens: Jeder, der an freiwilliger Mitarbeit interessiert ist, wird von Vicky Gumprecht

zu Wünschen und Erwartungen, Talenten und Stärken befragt. „Es gibt sehr viel Potenzial in den Nachbarschaften“, sagt sie. „Wir unterstützen Interessierte dabei, ihre Fähigkeiten einzubringen und sich persönlich zu entwickeln.“ Mitunter beteiligt sich die BGFG auch an den Kosten für eine fachliche Fortbildung.

#### Vielfalt, Spaß und Freiwilligkeit

Eines jedoch ist in den vergangenen zwölf Jahren gleich geblieben: Die BGFG sieht die Nachbarn als Expertinnen und Experten für ihr Wohnumfeld. Sie wissen, was verbessert werden kann, was gebraucht wird, ihre Fähigkeiten und Wünsche bestimmen das Miteinander in den Treffs – so entsteht eine große Vielfalt. Hinter allem steht: Die Freude am Tun und Freiwilligkeit sind wichtig. Alles kann, nichts muss. Und jeder ist willkommen.



## Die BGFG- Nachbarschaftstreffs

Im Januar 2002 eröffnete der erste Nachbarschaftstreff in Lohbrügge. Im September desselben Jahres folgte Niendorf, im Jahr darauf Rothenburgsort.

Heute gibt es elf Nachbarschaftstreffs, in denen rund 140 Nachbarn das lebendige Miteinander in den Nachbarschaften mitgestalten. Begleitet werden sie von drei in Vollzeit tätigen Sozialmanagerinnen der BGFG.



- Das Nachbarhaus** Niendorf, Wagrierweg 31, 22455 Hamburg
- unser Haus** Alsterdorf, Bilser Straße 14–16, 22297 Hamburg
- Karree Horn** Horner Weg 115, 22111 Hamburg
- Nachbarschaftsangebote Schnelsen** Peter-Timm-Straße 58, 22457 Hamburg
- Waschhaus** Lohbrügge, Mendelstraße 32 c, 21031 Hamburg
- dat Klönhus** Wandsbek, Eydtkuhnenweg 10 d, 22047 Hamburg
- Kleines Rathaus** Rothenburgsort, Marckmannstraße 132 a, 20539 Hamburg
- Nachbarschaftstreff Billstedt** Am Schiffbeker Berg 5, 22111 Hamburg
- Elbschloss an der Bille** Osterbrookviertel, Osterbrookplatz 26, 20537 Hamburg
- Schmucks Höhe** Ohlsdorf, Schmuckshöhe 1 a, 22337 Hamburg
- StuJa** Groß Borstel

Alle Angebote der Treffs finden Sie auf [www.bgfg.de](http://www.bgfg.de). Falls auch Sie sich bei der BGFG engagieren möchten, melden Sie sich gern bei Vicky Gumprecht, T: (040) 21 11 00-66, [gumprecht@bgfg.de](mailto:gumprecht@bgfg.de)

# Lebendige Nachbarschaft: füreinander und miteinander

## Das ist lebendige Nachbarschaft:

Über 2.700 Veranstaltungen fanden 2013 bei der BGFG statt, die überwiegende Anzahl waren Angebote von Nachbarn für Nachbarn. Was läuft konkret?

Ein paar Beispiele:



### Kinder haben Musik im Blut.

Sie lieben es, sich zu Rhythmen zu bewegen, zu singen, mit Klanghölzern zu spielen. Das alles können sie bei den „Klangstrolchen“, die in Niendorf, Lohbrügge, Ohlsdorf (Foto) und im Osterbrookviertel angeboten werden. Der Clou: Der Nachwuchs lernt beim Spielen, denn das Musizieren trainiert unter anderem das mathematische Verständnis.



Weitere Angebote für Kinder: Vorlesen, Basteln, Krabbelgruppe, Nachbarschaftsfrühstück für Groß und Klein ... Alle Kinder sind uns sehr willkommen!

### Stricken, häkeln, ins Gespräch kommen

14-täglich kommen Ohlsdorfer Nachbarinnen zur „Knit-Night“ im Treff Schmucks Höhe zusammen. Eine Kursleiterin hat die Gruppe nicht, man lernt voneinander, und jede hat etwas beizusteuern. Beginn ist 19 Uhr – gut für Berufstätige!

Angebote wie das Strickcafé verändern das Miteinander in den Nachbarschaften. Es wohnt sich anders, wenn man mit den Nachbarn in Kontakt ist. Und so wird in den Treffs gestrickt, Sport getrieben, gespielt, die Nachbarn organisieren Ausfahrten und Klöncafés oder geben ihr Wissen weiter, zum Beispiel in PC-Kursen. Das Angebot ist vielfältig. So vielfältig wie die Menschen, die bei uns wohnen.



### In allen Fragen gut begleitet

In verschiedenen Stadtteilen bietet die BGFG in Kooperation mit Arbeiterwohlfahrt und Deutschem Rotem Kreuz Seniorenberatung an. Ob die Rente nicht reicht, jemand eine Haushaltshilfe braucht oder die Vorsorge für den Ernstfall regeln möchte: Alles kann besprochen werden. Außerdem gibt es in vielen Treffs Nachbarn, die Kaffeemittage für die ältere Generation organisieren, denn so ein gemütliches Beisammensein tut gut!

### Film ab!

Da lief mit „Almanya“ ein berührender und witziger Streifen über türkisches Leben in Deutschland, „More than Honey“ zeigte in fantastischen Bildern das Leben der Bienen, und in „Paulette“ bessert eine Seniorin sehr unkonventionell ihre Rente auf: Die nachbarschaftlich organisierten Kinovorführungen bringen (Film-) Kultur in die Treffs. Auch Literatur ist gefragt: Mitglieder veranstalten zum Beispiel Bücherbörsen und Lesekreise in den Treffs.



# Kultur vor Ort: Wohnkultur neu denken



Michael Friederici ist in Sachen Kultur schon einige Wege gegangen: Er arbeitete als Redakteur, gründete ein Filmfestival, eröffnete ein Kulturzentrum ... Und einige kennen ihn vielleicht von den „Schwarzen Hafennächten“, der monatlichen Krimilesung in der Kaffeerösterei in der Speicherstadt, die er organisiert. Sein Credo: Kultur soll möglichst viele Menschen erreichen. Deshalb ist es gut, wenn sie zu den Menschen kommt, zum Beispiel in die Nachbarschaften der BGFG.

**W**ohnkultur – was bedeutet das? Die passende Gardine zum Sofa? Stimmige Beleuchtung, schöne Dekoration? Nein! Es bedeutet viel mehr. Ein anregender Abend mit Literatur und Musik gehört dazu! Die BGFG bringt diese „neue Wohnkultur“ in die Quartiere – mit wachsendem Erfolg.

Angefangen hat alles mit einem Schreibprojekt des Hamburger Schriftstellers Michael Koglin im Niendorfer Nachbarhaus. Aus der guten Zusammenarbeit mit dem Autor entstand die Idee einer Lesung mit ihm; Koglin selbst schlug Michael Friederici als Moderator vor. Das war 2009. Seither ist Friederici aus der Kulturplanung der Genossenschaft nicht mehr wegzudenken. Gemeinsam mit ihm entwickelte BGFG-Sozialmanagerin Vicky Gumprecht „Lesungen mit Musik“: literarische Texte professionell vorgetragen, dazu die passende Musik und ein entsprechender Imbiss. So rahmten beispielsweise ein spanisches Buffet und argentinische Tangomusik eine Lesung aus Gabriel García Márquez' Klassiker „Die Liebe in den Zeiten der Cholera“ ein.

Zu jeder Veranstaltung gehören zudem anregende Gespräche zwischen Moderator Friederici und den Autoren oder Vorlesern. Das Ganze ist kostenlos, findet in den Treffs der BGFG statt und hat inzwischen auch einen Namen, der Programm ist: *Kultur vor Ort*.

### Offen für Überraschungen

„Wir wollen Kultur direkt in die Nachbarschaften bringen, also an Orte, an denen sie normalerweise eher selten stattfindet“, erklärt BGFG-Vorstand Ingo Theel. „Unsere Gäste sind kein klassisches Lesungspublikum, sie sind in erster Linie Nachbarn, die Lust haben, mit anderen zusammen etwas zu erleben.“ Kultur (vor Ort) trägt zur Entwicklung lebendiger Nachbarschaften

bei. Die ausgewählten Texte haben jeweils einen Bezug zum Stadtteil und greifen mitunter auch politische Themen auf. So findet in Lohbrügge beispielsweise jedes Jahr eine Lesung zum Internationalen Frauentag statt.

Wichtig: *Kultur vor Ort* bietet Unterhaltung, aber keine der derzeit üblichen Mainstream-Events. „Das findet Anklang“, freut sich Michael Friederici: „Die Besucher sind nicht nur neugierig auf Unbekanntes, sie lassen sich auch gern überraschen“ – von neuer Musik, von unbekanntem Autoren, wildfremden Texten. Ab und an kommt es so zu recht ungewöhnlichen Begegnungen, etwa zwischen jugendlichen Hip-Hoppers und völlig faszinierten älteren Menschen, denen sich auf einmal ein Fenster zur Jugendkultur



**Ein ganzes halbes Jahr**  
Valentinstag in Alsterdorf: Schauspielerinnen Mareike Fell (unten) las aus „Ein ganzes halbes Jahr“ von Jojo Moyes, einer ungewöhnlichen Liebesgeschichte zwischen einer jungen Frau und einem Querschnittsgelähmten. Frauen-Duo JOCO (oben links und rechts) begleitete musikalisch. Ideengeberin und Mitorganisatorin der Lesung war unsere Auszubildende Nicola Schmidt (oben Mitte).

öffnet. Zudem betreibt die BGFG mit *Kultur vor Ort* eine ganz eigene Form der Nachwuchsförderung in Hamburg, und „echte Perlen“ gibt es unter den Künstlern immer wieder zu entdecken.

### Grenzenlos entspanntes Miteinander

Keine Frage: Das Konzept kommt an. Die Veranstaltungen sind bestens besucht. Es hat sich sogar eine Art *Kultur vor Ort*-Tourismus entwickelt. Richtige Fans reisen an, egal, in welchem Stadtteil die Lesung stattfindet. Und längst kommen nicht mehr nur BGFGler, sondern auch Nachbarn, die nicht bei uns wohnen, haben sich anstecken lassen – *Kultur vor Ort* wirkt tief in die Stadtteile.

„Dass viele Menschen miteinander ins Gespräch kommen“, so Vicky Gumprecht,

„freut uns besonders. Die Anonymität, die heute oft das Miteinander in den Quartieren kennzeichnet, weicht spürbar auf. Und genau das ist es, was wir wollen.“ Das verbindende Miteinander spüren auch die Künstler: Sie schätzen die entspannte Atmosphäre und den familiären Rahmen. In der Regel verschwindet die Grenze zwischen ihnen und dem Publikum ziemlich schnell, spätestens aber beim gemeinsamen Essen in der Pause.

„Kultur“, so Michael Friederici, „ist ein Stück Lebensqualität, die selbstverständlicher Teil von Wohnen sein sollte.“ Damit liegt er voll auf BGFG-Linie. „Wohnen“, sagt er, „bedeutet doch schließlich viel mehr als umbauter Raum.“ Wohnen, das ist in jedem Fall auch *Kultur vor Ort*.



# Von Meer bis Märchen: Veranstaltungen bei der BGFG

**B** GFG-Ausflüge und Exkursionen haben Konjunktur. Ob Tour der aktiven Senioren, Familienausfahrt oder Weihnachtsmärchen: **Gemeinsames Erleben bringt die Nachbarn zusammen!**

Eine echte Institution unter den Ausflügen ist die Seniorenausfahrt: Seit Anfang der 1960er-Jahre gehen ältere Menschen mit der BGFG auf Tour: nach Büsum oder Lüneburg, in den Vogelpark Walsrode oder in die Holsteinische Schweiz, nach Friedrichstadt oder Lübeck. Über viele Jahre stand die mittlerweile pensionierte Mitarbeiterin Christel Langschwager für die Organisation, in den 1980ern unterstützt vom heutigen Vorstand Ingo Theel, damals Assistent der Geschäftsleitung.

#### Aktiv sein und Neues erleben

2007 übernahm dann Helma Walther aus dem Sozialmanagement die Organisation der Ausfahrten und brachte frischen Wind: „Wir haben uns im Team hingesetzt und überlegt, was wir mit der Ausfahrt eigentlich anbieten wollen“, erklärt Helma Walther. „Schnell war klar: Wir möchten das Erleben von Neuem mehr in den Mittelpunkt stellen und außerdem Anreize für Bewegung schaffen.“ Konkret hieß das: Plötzlich standen neben dem gemütlichen Restaurantbesuch auch Stadtführungen, Besichtigungen und Naturerkundungen auf dem Programm. Das Konzept kommt an – es gibt viele positive Rückmeldungen. Mittlerweile fühlen sich zudem mehr „jüngere Ältere“ angesprochen, die besonders an neuen Erfahrungen interessiert sind.

#### Von der Seniorenausfahrt zur Landpartie

Die Veränderungen kamen zum richtigen Zeitpunkt. Helma Walther erklärt: „Viele der Nachbarn, die heute mit uns auf Tour gehen, gehören einer neuen Generation älterer Menschen an. Sie haben eigene Erwartungen an die Lebensphase des Ruhestandes, wollen immer weiter dazulernen. Das wollen wir unterstützen.“

Auch der Ausdruck „Seniorenausfahrt“ erschien nicht mehr zeitgemäß. Stattdessen lädt die BGFG nun zur Landpartie, zur See- oder auch zur Stadtpartie ein. In 2013 fuhren über 500 Teilnehmende an die Ostsee nach Grömitz. Das dortige „Bildungsprogramm“: Stranderkundung mit einem Naturkundler, der Wissenswertes über das Leben in Sand und Meer zu berichten wusste.

#### Gemeinsames Erleben verbindet

Was für die Landpartie gilt, gilt auch für andere Veranstaltungen: Die BGFG möchte mit ihren Ausflügen dazu anregen, einen Blick über den Tellerrand zu werfen und den Horizont zu erweitern. Außerdem geht es immer um die Stärkung der Nachbarschaften: Die Ausfahrten bieten großartige Möglichkeiten, neue Nachbarn kennenzulernen, ins Gespräch zu kommen und gemeinsam etwas zu erleben. Wer schon mal mit war, kann das bestätigen. Wer noch nicht dabei war, sollte es künftig nicht versäumen.



**2013 on Tour**  
 Landpartie mit über 500 aktiven Senioren  
 Familienausflug mit über 250 Teilnehmenden  
 Weihnachtsmärchen mit über 700 kleinen und großen Theaterfans



**Oben links:** Natur entdecken auf der Landpartie: Sieben verschiedene Krebsarten, eine kleine Seenadel, verschiedene Algensorten, Vogelspuren ... Interessierte Nachbarn erforschten mit Naturkundler Kai Sievers (links) das Strandleben in Grömitz.

**Unten links:** Weihnachten im Ernst Deutsch Theater: Seit vielen Jahren lädt die BGFG in das Ernst Deutsch Theater zum genossenschaftlichen Weihnachtsmärchen ein. 2013 gab's „Dornröschen“. Der vorweihnachtliche Theaterbesuch ist eine gute alte Tradition, die jedes Jahr aufs Neue Kinderaugen leuchten lässt. Und solange das so ist, machen wir weiter!

**Bilder rechts:** Mit Klein und Groß on Tour: 2013 ging unsere Familienausfahrt in den Wildpark Lüneburger Heide, in dem mehr als 1.200 Tiere leben. Zwergesel, Adler, Polarfüchse, Moschusochsen, Tiger ... Alles von klein und zahm bis groß und wild. Es war die fünfte Familienausfahrt der BGFG.



# Ausbildung bei der BGFG



**Kompetenz vermitteln,  
Talente stärken,  
Eigeninitiative fördern**

Kompetenter Nachwuchs ist gefragt. Deshalb bildet die BGFG seit vielen Jahren junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus und stellt sie anschließend gern selbst ein: Das Foto zeigt einige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die bei der BGFG lernten und bis heute im Unternehmen tätig sind.





Ausbildung bei der BGFG: drei Jahre, in denen sich junge Menschen umfangreiches Wissen rund um die Wohnungswirtschaft erarbeiten und erfahren, dass sich Eigeninitiative lohnt. Die Ausbildungszeit beginnt mit einer Schnupperphase, denn: Die Berufsanfänger sollen als Erstes die Menschen im Unternehmen kennenlernen, mit denen sie die kommenden drei Jahre arbeiten werden. Zwei Wochen lang gehen sie durch alle Abteilungen, lernen die Kolleginnen und Kollegen kennen und machen sich mit dem Haus vertraut, bevor ihr erster längerer Ausbildungsteil im Bestandsmanagement oder in der Abteilung Technik beginnt. „Hier anzufangen ist sinnvoll, weil die Auszubildenden in diesen Abteilungen mit vielen Kollegen aus dem Innen- und Außendienst zu tun haben, unsere Wohnanlagen kennenlernen und auch mit Mitgliedern in Kontakt kommen“, erläutert Eva Vietheer, die bei der BGFG für die Ausbildung verantwortlich ist. Später stehen Rechnungswesen, Controlling und Finanzierung, Öffentlichkeitsarbeit und mehr auf dem Programm. Im Laufe ihrer Ausbildung durchlaufen die Azubis alle Abteilungen der BGFG.

#### Wertschätzung und Förderung

Seit 2002 leitet Eva Vietheer die Ausbildung. Zu ihren Aufgaben gehören Auswahl und

Einstellung der Azubis, sie entwickelt Ausbildungspläne, hält den Kontakt zur Berufsschule und ist zentrale Ansprechpartnerin der jungen Leute. Einmal im Monat setzt sie sich mit ihnen zusammen, bespricht, was anliegt, unterstützt bei Bedarf und fördert den Austausch der Auszubildenden untereinander. Insgesamt ist ihr ein guter, offener Kontakt wichtig. „Wertschätzung und Augenhöhe gehören zu unserer Unternehmenskultur“, erklärt die Ausbilderin. „Das bedeutet unter anderem, dass wir unsere Auszubildenden individuell fördern und sie dabei unterstützen, das Beste aus sich herauszuholen.“ In den einzelnen Abteilungen stehen den Azubis zusätzlich Ausbildungspläne zur Seite, die den Einsatz in der Abteilung planen, Ansprechpartner sind und die Leistung des Auszubildenden anschließend bewerten und mit ihm besprechen.

#### Eigeninitiative zählt

Die BGFG ist als Ausbildungsunternehmen gefragt: Auf einen Ausbildungsplatz bewerben sich rund 200 junge Frauen und Männer. Wer macht das Rennen? Im Anschreiben sollte deutlich werden, dass sich die Bewerber über den Beruf informiert und mit der Unternehmensform einer Genossenschaft beschäftigt haben. Sie sollten wissen, wo und wofür sie sich bewerben. „Türöffner zum Vorstellungstermin sind überzeugende Bewerbungsunterlagen“, so Eva Vietheer. „Aber letztlich entscheidet das persönliche Gespräch, denn es ist uns wichtig, dass die Bewerber als Menschen zu uns passen.“ Die BGFG wünscht sich Aufgeschlossenheit, Neugier auf den Beruf und vor allem Eigeninitiative. „Unsere Auszubildenden bekommen viele Möglichkeiten – sie müssen sie aber eigenständig nutzen“, betont die Ausbilderin.

So haben in der Vergangenheit Azubis bei einer Brandenburger Wohnungsbau-genossenschaft und in einem Hamburger Maklerbüro hospitiert, als Projektarbeit gemeinsam mit anderen Genossenschafts-azubis in Eigenregie eine Ausbildungsbro-

schüre erstellt und einen Berufsinformationsstand gestaltet. „Solche Projekte stärken die jungen Menschen und erweitern den Horizont“, erläutert Eva Vietheer das Konzept. „Wer Augen und Ohren offen hält und selbst Ideen entwickelt, kann bei uns viel mehr lernen als im Ausbildungsplan vorgesehen ist.“

#### Investition in den Nachwuchs

Die BGFG vermittelt nicht nur hohe Fachkompetenz, sie traut ihren Azubis auch viel zu und fördert ihre Selbstständigkeit. Davon profitieren nicht nur die angehenden Immobilienkaufleute, sondern auch die Genossenschaft selbst: „Wir investieren in unseren Nachwuchs, und wenn es möglich ist, beschäftigen wir die jungen Menschen auch weiter“, so Ingo Theel vom Vorstand der BGFG. Im gesamten Unternehmen sind es 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die ihren Berufsweg bei uns begannen und blieben. Ist eine Übernahme einmal nicht möglich, wissen andere Unternehmen die gute Qualifikation unserer Azubis zu schätzen: Immobilienkaufleute mit BGFG-Ausbildung haben in der Regel kein Problem, eine Anstellung zu finden, zwei von ihnen sind heute sogar Vorstand einer Genossenschaft.

Auch Eva Vietheer begann ihren Berufsweg bei der BGFG. Nach erfolgreicher Ausbildung qualifizierte sie sich zur Immobilienfachwirtin und legte die Ausbildereignungsprüfung ab. Um dicht am Geschehen zu sein, trifft sie sich heute regelmäßig mit anderen Ausbildern Hamburger Genossenschaften, engagiert sich im Fachausschuss Bildung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und ist Mitglied im Prüfungsausschuss der Handelskammer Hamburg. Was motiviert die Hamburgerin? „Ich habe Freude daran, die jungen Menschen auf ihrem Weg ins Berufsleben zu begleiten. Ich möchte ihnen helfen zu verstehen: Wer sich engagiert und zupackt, kann viel gestalten. Das ist meiner Ansicht nach eine Voraussetzung für Erfolg. Und außerdem macht das Arbeiten so viel mehr Spaß.“

Die Ausbildung der Immobilienkaufleute dauert drei Jahre. Voraussetzung bei der BGFG ist ein guter Realschulabschluss, Fachhochschulreife oder Abitur. Die theoretische Ausbildung in der Berufsschule ist sehr breit angelegt. Die Azubis lernen beispielsweise Immobilien- und Grundstücksverwaltung, Maklerrecht, Bauprojektmanagement, Projektentwicklung, Fremdsprachen. Dies ermöglicht den späteren Einsatz in den verschiedensten Bereichen: Immobilienkaufleute arbeiten in Maklerbüros, in der Eigentumsverwaltung, in Banken und Versicherungen. Durch die Wahl des Ausbildungsunternehmens setzen die Azubis einen Schwerpunkt innerhalb des breit angelegten Arbeitsfeldes.



**Eva Vietheer**  
Seit 1996 bei der BGFG  
Ausbilderin, Vorstandsassistentin



Derzeit bei uns in Ausbildung: Daniel Graul, Nicola Schmidt und Emma Ochritzki (v.l.n.r.), drei junge Leute, die mit Engagement bei der Sache sind und gern Verantwortung übernehmen. Zum Beispiel für das Azubiprojekt „Interna“, unsere Mitarbeiterzeitung, die von den Auszubildenden geschrieben, gestaltet und verteilt wird. Die drei sind ein gutes Redaktionsteam, das eigenständige Arbeiten macht ihnen Spaß. Und demnächst bekommen sie Verstärkung: von Lydia Gyamfi, die am 1. August 2014 ihre Ausbildung bei der BGFG beginnt.



# BGFG-Vertreter: offen, kritisch, engagiert

**D**as Besondere an einer Genossenschaft: Das Unternehmen ist demokratisch aufgebaut, und alle Mitglieder sind Miteigentümer. Sie wählen Vertreter, die über die Vertreterversammlung die Geschicke der Genossenschaft mitbestimmen. Aber was bedeutet es konkret, als Vertreterin oder Vertreter für die BGFG aktiv zu sein?

50

Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, sprachen wir mit Jessika Priegnitz (47), seit 2010 Vertreterin für Niendorf, Jürgen Wilckhaus (54), seit 2005 Vertreter für die Neustadt, und Heinz-Werner Rogge (75), seit 2010 Vertreter für unsere unversorgten Mitglieder.

## Zunächst einmal: Welche Aufgaben haben Vertreter?

**Heinz-Werner Rogge:** Von der Satzung her sind unsere Hauptaufgaben, den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung zu beschließen, die Berichte über die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat entgegenzunehmen und beide zu entlasten. Das ist eine recht formale Angelegenheit. Ich meine, Vertreter sein bedeutet noch mehr: Wir können eine Art kommunikative Schnittstelle zwischen Genossenschaft und Nachbarn sein.

**Jessika Priegnitz:** Ich sehe eine wichtige Aufgabe darin, Transparenz zu schaffen. Wir werden als Vertreter ja umfassend über die Vorhaben der Genossenschaft informiert, und ich halte es für wichtig, diese Informationen auch weiterzutragen. In Niendorf tun wir dies auf vierteljährlichen Treffen, bei denen wir außerdem mit den Nachbarn ins Gespräch kommen und aktuelle Themen der Wohnanlage ansprechen.

## Gibt es viel Kontakt zu den Mitgliedern?

**Jürgen Wilckhaus:** Einige wenden sich an uns, aber es wäre schön, wenn es mehr wären. Oft nehme ich in meiner Wohnanlage in erster Linie die Stimmung auf, mit der die Nachbarn etwa auf geplante Veränderungen reagieren, und gebe dies auch weiter an die BGFG.

**Heinz-Werner Rogge:** Als Vertreter der Unversorgten kenne ich sehr wenige Mitglieder. Ich könnte mir vorstellen, dass so etwas wie ein Online-Forum mehr Kontakt ermöglichen würde.

**Jessika Priegnitz:** Es ist heute ja auch so, dass viele Menschen nicht die Zeit und Energie übrig haben, um sich für die Belange der Genossenschaft einzusetzen. Das ist schade, aber ich bin trotzdem gern Vertreterin.

## Was ist Ihre Motivation?

**Jürgen Wilckhaus:** Ich möchte etwas zurückgeben. Seit der Studentenzzeit profitiere ich von den Vorteilen der Genossenschaft – von den fairen Nutzungsgebühren, vom Service, etwa, wenn eine Reparatur ansteht, und auch von der lebenslangen Wohnsicherheit: Eine Genossenschaft setzt einen nicht einfach auf die Straße. Ich möchte dazu beitragen, dass diese Form des Wohnens erhalten bleibt.

**Jessika Priegnitz:** Für mich ist wichtig, dass ich als Vertreterin dicht am Geschehen bin: Ich erfahre auf den Infoveranstaltungen die aktuellen Neuigkeiten, lerne auf den jährlichen Rundfahrten Wohnanlagen kennen, kann mit anderen Engagierten ins Gespräch kommen. Mir ermöglicht das Vertreteramt einen interessanten Blick über den Tellerrand.

**Heinz-Werner Rogge:** Außerdem gilt es, den Genossenschaftsgedanken weiterzutragen: Genossenschaften sind demokratische Unternehmen, die aus ihren Mitgliedern bestehen. Über unsere Anteile sind wir Miteigentümer der BGFG, und ich habe ein Interesse daran, dass die Wohnungen gut verwaltet werden. Und ich teile die genossenschaftlichen Werte wie Solidarität und Selbstverantwortung.

**Jürgen Wilckhaus:** Auch das Pflegen von Gemeinschaft gehört zum Genossenschaftsgedanken. Wenn die Mitglieder es möchten, kann es ein „Wir-Gefühl“ geben. Die Genossenschaft bietet die Basis für gutes Miteinander – das möchte ich gern unterstützen.

## Vertreter bei der BGFG

Zurzeit sind 124 Mitglieder als Vertreter und Ersatzvertreter bei der BGFG aktiv. Neben dem Vorstand und dem Aufsichtsrat bildet die Vertreterversammlung ein Organ der Genossenschaft. Gewählt wird sie von den Mitgliedern. Aufgabe der Vertreter ist unter anderem, auf der jährlichen ordentlichen Vertreterversammlung den Jahresabschluss und die Gewinnverwendung zu beschließen. Zudem nehmen sie die Berichte über die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat entgegen und entscheiden über zentrale Dinge wie die Satzung. Die Vertreter wählen den Aufsichtsrat, der den Vorstand berät und überwacht. Der Aufsichtsrat bestellt seinerseits den Vorstand. Damit die Vertreter stets über die Aktivitäten der Genossenschaft informiert sind, werden jährlich drei Informationsveranstaltungen und eine Vertreterrundfahrt angeboten.

Sie interessieren sich für die Mitwirkung als Vertreter? Dann wenden Sie sich an Hilke Kuring, T: (040) 21 11 00-20.



**Hilke Kuring**  
Seit 1996 bei der BGFG  
Vorstandsassistentin

51



Von links nach rechts:  
Heinz-Werner Rogge,  
Jessika Priegnitz und  
Jürgen Wilckhaus

## Muss ein Vertreter besondere Fähigkeiten mitbringen?

**Jessika Priegnitz:** Nein. Wichtig ist nur, dass man offen ist, Interesse an den Nachbarn und am genossenschaftlichen Geschehen hat.

**Heinz-Werner Rogge:** Aber auch, wenn keine besonderen Fähigkeiten notwendig sind: Sie sind oft vorhanden! Ich meine, im Kreise der Vertreter gibt es ein großes Potenzial an Erfahrungen und Know-how,

das die Genossenschaft noch besser nutzen könnte. Ich würde gern die Ärmel aufkrepeln und mich noch viel mehr einbringen.

**Jessika Priegnitz:** So geht es mir auch. Ich fände beispielsweise gut, wenn wir an Begehungen oder an der Planung von Vorhaben aktiver teilnehmen könnten. Aber unterm Strich muss ich sagen: Die Zusammenarbeit zwischen Vertretern und BGFG-Mitarbeitern läuft wirklich gut.

## Was könnte noch besser sein?

**Jürgen Wilckhaus:** Ich würde mich freuen, wenn sich noch mehr Jüngere und auch Menschen unterschiedlicher Kulturen als Vertreter engagieren, damit die Mieterstruktur der Genossenschaft besser abgebildet wird. Gemeinsam lässt sich mehr bewegen.

**Heinz-Werner Rogge:** Verbessern kann man immer etwas, dafür hätten wir jede Menge Vorschläge

– auch die BGFG braucht kritische Geister. Mir ist an dieser Stelle aber noch wichtig zu betonen: Die Vertreter sind ein Garant der demokratischen Unternehmensform und unterstützen damit auch die nicht profitorientierte Ausrichtung. Es lohnt sich einfach, diese Funktion ernst zu nehmen und sich damit für eine gute und sozial verantwortliche Wohnraumversorgung einzusetzen.



# Daddys Lunch: Aktion für Väter und Kinder

„Schön warm!“ Der 7-jährige Robin hält eine große Kartoffel in der frisch gewaschenen Hand und fühlt ... Dann konzentriert er sich ganz aufs Pellen. Bei Daddys Lunch gibt es heute Kartoffelgratin!

Schnippeln, rühren, kneten, aufdecken, essen, abräumen, abwaschen. Das volle Programm – und die Kinder stehen im Mittelpunkt. Sie kommen mit ihren Vätern oder Großvätern zu Daddys Lunch ins Niendorfer Nachbarhaus und erobern sich einen neuen Zugang zu ihrer Ernährung. Die 5- bis 8-Jährigen üben nicht nur, mit scharfen Messern umzugehen, sie erfahren auch, dass Pommes nicht an Bäumen wachsen und dass frisches, gesundes Essen schmeckt! „Die Kinder lernen ganz nebenbei“, erklärt Ercan Değirmenci. „Sie entwickeln Freude daran, ihr Essen selbst zu-

zubereiten und sind stolz auf das Ergebnis.“ Der leidenschaftliche Hobbykoch hat die Anleitung der Gruppe übernommen und organisiert auch den Einkauf. Was gekocht wird, entscheiden Väter und Kinder zusammen, aber Ercan Değirmenci achtet darauf, dass regionale und saisonale Produkte auf den Tisch kommen. Seine Überzeugung: „Man muss im Februar keine Erdbeeren essen.“

## Kontakt entsteht beim Essen

Daddys Lunch bietet Vätern und Großvätern die Möglichkeit, gemeinsam mit Kindern zu kochen – und zwar jeden vorletzten und letzten Samstag im Monat. Durch diese Terminwahl können auch alleinerziehende Väter mitmachen, die ihre Kinder jedes zweite Wochenende bei sich haben. Los geht's um 11:30 Uhr mit einer Tasse Kaffee für die Männer, die Kinder spielen derweil im großen Gemeinschaftsraum. In entspannter Atmosphäre tauschen sich die Männer aus über Gott und die Welt, Fußball und auch „Väterthemen“. Hin und wieder kann Ercan Değirmenci ein paar Expertentipps geben, denn hauptberuflich ist er Berater beim Jugendamt. Entstanden ist das Angebot im Rahmen der Zusammenarbeit vom Sozialmanagement der BGFG mit dem Spielhaus Wagrierweg. Das Nachbarhaus bietet die geeigneten Räume für eine Kooperation, die Elisabeth-Kleber-Stiftung unterstützt das Projekt finanziell. Übrigens: Interessierte Väter und Kinder sind herzlich willkommen!

## Rezept? Nein danke!

„Daddys Lunch ist wirklich eine gute Sache“, findet Vater Gordan Lien. „Es macht Spaß, mit den Kindern und anderen Männern gemeinsam etwas zu machen.“ Dicht neben ihm steht seine Tochter Viktoria und widmet sich mit Hingabe den Kartoffeln. Ein bisschen schüchtern ist sie. Ihr Vater berichtet: „Zu Anfang wollte Viktoria nur auf meinem Schoß sitzen, jetzt macht sie schon viel allein.“ Vorsichtig und voll konzentriert schneidet die 5-jährige die goldgelben Knollen in Scheiben, ihr Vater legt sie in die Auflaufschale. Ein Kochbuch sucht man übrigens vergebens. „Das Gute ist, dass wir einfach loslegen“, erklärt Günther Schulz. „Rezepte brauchen wir nicht. Wir probieren aus und improvisieren, auch wer noch nie einen Topf in der Hand hatte, kann mitmachen.“ So der Großvater von Robin, der mit einem Augenzwinkern behauptet, er könne am besten Wasser kochen.

Während der Auflauf im Ofen gart, werden die Küchenutensilien weggeräumt, der Tisch gedeckt, geklönt und gespielt. Nach dem Essen räumen alle gemeinsam auf und waschen ab – auch das will erledigt werden. Was gibt es beim nächsten Mal? Vielleicht Gulasch? Oder Salat? Oder Pizza? Wenn's nach Viktoria geht: etwas mit Würstchen!

## Elisabeth-Kleber-Stiftung für starke Nachbarschaften

Die Elisabeth-Kleber-Stiftung (EKS) engagiert sich in den Bereichen Kinder- und Jugendförderung, Seniorenhilfe und Förderung der Völkerverständigung. Daddys Lunch ist eines von rund 35 Projekten, die die Stiftung jährlich unterstützt.

Anliegen der EKS ist es, dort zu wirken, wo sich Menschen begegnen und gemeinsam gestalten wollen – in den Nachbarschaften und im Wohnumfeld. Die Stiftung fördert das Miteinander der Kulturen und Generationen, unterstützt Bildungsangebote und Projekte wie Boxen, Theatergruppen oder internationale Kochkurse. Die EKS kooperiert mit Institutionen und Projekten, die Menschen ermutigen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen, Neues auszuprobieren, Ideen für ein besseres Miteinander zu entwickeln und umzusetzen. Seit ihrer Gründung im Jahr 2001 hat die EKS rund 400 Projekte unterstützt.

## Max Terworth Medaille

**A**m 17. Juni 2014 wurden Dörte Inselmann und Jochen Schindlbeck mit der Max Terworth Medaille der BGFG ausgezeichnet. Der Grund: Wie kaum jemand anders engagieren sich die beiden Akteure des Kultur Palastes Hamburg für kulturelle Stadtentwicklung in Billstedt. Zwei Idealisten mit Bodenhaftung und der Fähigkeit, zugunsten der Kultur wirtschaftlich zu denken.

Dörte Inselmanns Einsatz begann bereits vor 34 Jahren: 1980 war sie Gründungsmitglied einer Initiative, die

# Helden des Alltags...

sich für den Aufbau eines Stadtteilzentrums in Billstedt einsetzte – in einem „abgehängten“ Quartier mit schlechtem Image, niedrigem Bildungsniveau und so gut wie keiner kulturellen Infrastruktur. Lange kämpfte die Initiative um Förderung durch die Stadt, es gab auch entsprechende Zusagen, denen jedoch keine Taten folgten. 1986 zogen die Engagierten ohne jegliche finanzielle Zuwendung in Räume ohne Heizung und Toilette im Schiffbeker Weg. Ironisch nannten sie die 70 Quadratmeter „Kulturpalast“, und damit stand der Name des heute über Hamburgs Grenzen hinweg bekannten Kultur Palastes Hamburg. Inzwischen gibt es staatliche Förderung, aber rund 60 Prozent der

notwendigen Gelder erwirtschaftet das Zentrum selbst.

Welches Ziel steckt hinter dem Engagement? „Wir wollten von Anfang an Welten verbinden und die Billstedter unterschiedlichster Herkunft durch Kultur zusammenbringen“, so Dörte Inselmann, die sich nach wie vor mit Durchhaltevermögen, Leidenschaft und einer Vision für das Kulturzentrum einsetzt – und zwar erfolgreich: „Wir sind angetreten mit einem Ideal von ‚Multikulti‘, und heute wird dieses Ideal im Kultur Palast gelebt.“ Inzwischen ist die 54-jährige Sozialpädagogin und Kulturmanagerin Vorsitzende und Intendantin der Stiftung Kultur Palast Hamburg.

### Was bringt Billstedt nach vorn?

Die Zahlen spiegeln den Erfolg: Kamen 1988 jährlich circa 5.000 Besucher in den Kultur Palast, sind es heute rund 252.000. Sie kommen zu Konzerten und Theateraufführungen, nehmen an einer von 40 freien Kulturgruppen teil, machen mit in der HipHop Academy, bei der musikalischen Früherziehung „Klangstrolche“, im Musikclub „Bambigalore“ ... Alle Angebote sind unter der Dachmarke „Stiftung Kultur Palast“ gesammelt. „Der Kultur Palast öffnet vielfältige Räume, in denen Menschen ihre Potenziale entfalten können, gemeinsam wachsen und sich zugehörig fühlen“, erklärt Jochen Schindlbeck, kaufmännischer Leiter des Kultur Palastes. Er kam 2003 als Praktikant hierher und stieg nach Abschluss seines Sozialpädagogikstudiums 2005 voll mit ein. „Ich wollte immer im kulturellen Bereich arbeiten, und da boten sich hier hochspannende Möglichkeiten“, erinnert sich der 37-Jährige. „Mich reizt vor allem die Arbeit mit Menschen verschiedener Nationalitäten, und in Billstedt ist wirklich die ganze Welt zu Hause.“ Neben seinen kaufmännischen Aufgaben managt Jochen Schindlbeck Veranstaltungen, betreut Kurse, entwickelt neue Formate mit. „Dabei planen wir nicht irgendwelche Projekte, sondern gucken immer: Was macht in Billstedt Sinn? Was kann helfen, den Stadtteil aus seiner abgehängten Position noch weiter nach vorn zu bringen?“

Das neueste Format heißt „Billstedt Classics“: Ein Projekt, in dem Menschen jeglicher Herkunft gemeinsam klassische Musik erleben können. Ziel ist ein offenes Orchester, in dem alle Billstedter und speziell Kinder musizieren. „Auf diese Weise holen wir auch die sogenannte Hochkultur ins Viertel“, erklärt Dörte Inselmann, die findet, dass Menschen mit Migrationshintergrund in der Laeiszhalle deutlich unterrepräsentiert



Dörte Inselmann



Jochen Schindlbeck



## „Wir wollen immer noch die Welt verbessern.“ Dörte Inselmann

tiert sind, und das gern ändern möchte. Billstedt Classics läuft in Kooperation mit der Hochschule für Musik und Theater Hamburg.

### Lokal verankert, international aktiv

Unterm Strich ist klar: Mit seinem Angebot und seiner Ausrichtung gab und gibt der Kultur Palast entscheidende Impulse für die Entwicklung des Quartiers. Hier wird Partizipation gelebt, hier können Menschen selbstbestimmt Kultur schaffen – in einer offenen, lebendigen, bisweilen übersprudelnden, immer respektvollen Atmosphäre. Das meiste läuft auf sehr hohem Niveau. Das belegen unter anderem die Auftritte der HipHop Academy in vielen

deutschen und internationalen Städten, sogar auf der Expo in Schanghai eroberten die jugendlichen Hip-Hopper das Publikum. Auch die Klangstrolche haben Billstedts Grenzen längst überschritten: An 60 Orten in ganz Hamburg musizieren derzeit rund 2.200 Kinder von sechs Wochen bis sechs Jahren. Und Bambigalore gilt schon seit Jahren als angesagte Adresse für bekannte Musikgrößen und talentierte Nachwuchskünstler.

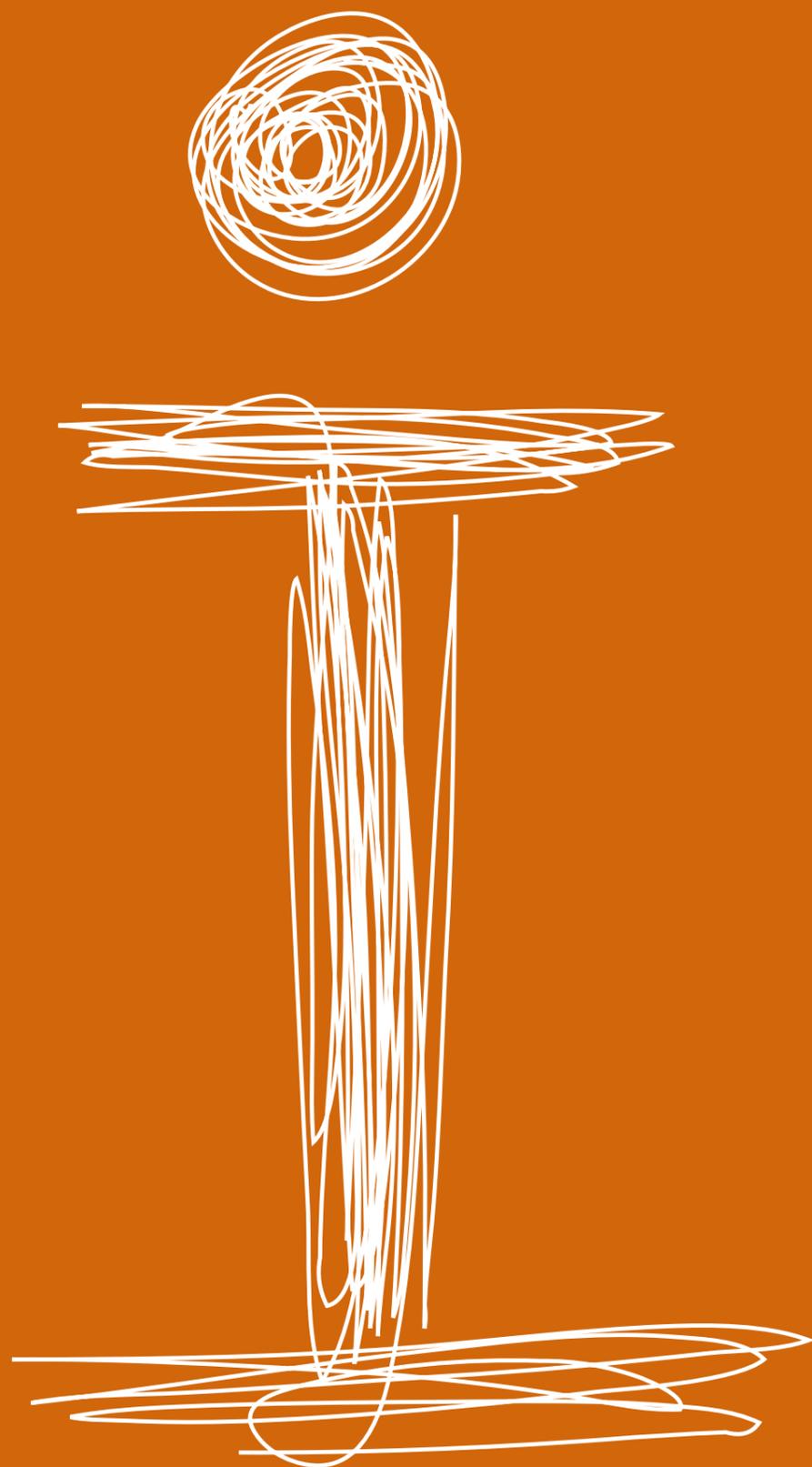
### Kultur für mehr Gerechtigkeit

Der Kultur Palast hat eine großartige Entwicklung hingelegt, hinter der viel Arbeit steckt ... Was motiviert Dörte Inselmann und Jochen Schindlbeck, dabeizubleiben? „Mich treibt mein

ausgeprägter Sinn für Gerechtigkeit“, erklärt Dörte Inselmann. „Es macht mich zufrieden, dass wir mit dem Kultur Palast kulturelle und soziale Gerechtigkeit, vor allem Bildungsgerechtigkeit stärken können. Und natürlich macht die Arbeit Spaß. Es ist großartig, gemeinsam Ideen zu entwickeln, zu realisieren und damit auch noch Positives zu bewirken.“ Jochen Schindlbeck ergänzt: „Es ist immer spannend, manchmal auch spannungsgeladen, aber definitiv nie langweilig. Es entsteht immer wieder etwas Neues, und die Begeisterung der Menschen, die hier wirken, steckt einfach an.“ Nach wie vor sind sie mit Idealismus bei der Sache: „Wir wollen immer noch die Welt verbessern“, sagt Dörte Inselmann mit einem Augenzwinkern. Keine Frage: Das tun sie.

Weitere Infos: [www.kph-hamburg.de](http://www.kph-hamburg.de)





## Impressum

### Herausgeber

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG  
 Willy-Brandt-Straße 67, 20457 Hamburg  
 Postfach 11 22 29, 20422 Hamburg  
 T: (040) 21 11 00-0  
 F: (040) 21 11 00-11  
 www.bgfg.de  
 info@bgfg.de  
 Sitz Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg, GnR 357

### Verantwortlich

Peter Kay, Ingo Theel

### Konzeption und Redaktion

Eva Vietheer

### Text

Inge Krause, [www.textundco.de](http://www.textundco.de)

### Design und Produktion

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh,  
 Hamburg

### Druck

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

### Stand

Juli 2014

### Auflage

9.200

Dieser Geschäftsbericht wurde CO<sub>2</sub>-neutral gedruckt.

## Bildnachweis

### BGFG

Seite: 27, 34/35, 45

### Christian Martin

Seiten: Titel, 4, 8/9, 10, 12/13, 17, 19, 21, 23,  
 24/25, 26, 28, 29, 31, 38, 39, 40/41, 42/43,  
 46/47, 49, 51, 52/53, 55

### Foto-Archiv Fuhlsbüttel

Manfred Sengelmann

Seite: 31

### Shutterstock

Seite: 32/33

### iStockphoto

Seite: 58/59

Das war die Kür,  
jetzt kommt die  
Pflicht!



