

Das Jahr 2014

mit Geschäftsbericht

Bündnis für die Quartiere
Weiterdenken, gemeinsam handeln

Nach Baustelle kommt schöner wohnen
Modernisieren im Bestand

Sie haben gewählt
Neues Parlament bei der BGFG

Boulen, klönen, nähern
Lebendige Nachbarschaft konkret



Das Jahr 2014 mit 93. Geschäftsbericht
1. Januar bis 31. Dezember 2014



Die Menschen machen den Unterschied



Der BGFG-Vorstand: Ingo Theel und Peter Kay

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde,

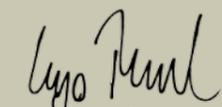
im Grunde wissen wir es alle: Von der Gestaltung neuer Angebote in der Nachbarschaft bis zur Realisierung großer Konzepte für die Quartiere – die beste Idee hinterlässt keine Spuren, wenn nicht Menschen mit Herzblut und Tatkraft dahinterstehen. Menschen füllen Projekte, Arbeitsplätze, Nachbarschaftstreffs mit Leben. Sie bringen ihre Persönlichkeit, ihre Fähigkeiten, ihr Engagement und ihre Visionen ein.

Ob wir nun auf 2014 zurückblicken oder in die Zukunft schauen: Uns beschäftigen Menschen und ihre Ideen. Hierüber berichten wir in unserem Jahrbuch 2014. Ein großes Thema ist dieses Mal die Quartiersentwicklung, bei der unterschiedliche Persönlichkeiten zusammenarbeiten, verschiedene Interessen vertreten, um Kompromisse ringen, neue Ideen entwickeln und umsetzen. Und oft sind es dabei gerade die Unterschiede, die Entwicklungen vorantreiben.

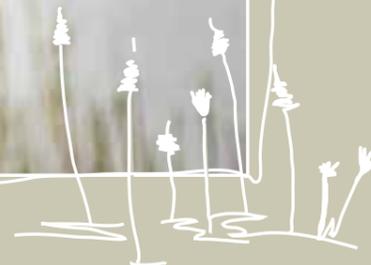
Außerdem berichten wir über Modernisierung im Bestand und darüber, was sie für die Mitglieder bedeutet. Wir stellen Ihnen mit unseren Blockheizkraftwerken eine zukunftsfähige Heiztechnik vor und informieren Sie über die Ergebnisse des gerade abgeschlossenen Reparaturmonitors. In diesem Zusammenhang bieten wir Ihnen einen kleinen Einblick in die Arbeit eines BGFG-Servicehandwerkers und eines Verwalters. Natürlich sind auch die Nachbarschaften Thema, ebenso wie die Vertreterwahlen Anfang 2015 und die Verleihung der Max Terworth Medaille. Immer geht es um Menschen, Nachbarn, Mitarbeiter, Freiwillige.

Sie vermissen das Zahlenwerk? Das haben wir nicht vergessen. Sie finden es als separates Heft hinten im Jahrbuch, wie gewohnt mit Lagebericht, Jahresabschluss 2014 und dem Bericht des Aufsichtsrates.

Wir freuen uns, auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken zu können. Die BGFG hat einen guten Ruf. Man kennt uns als ein nachhaltig wirtschaftendes Unternehmen, als Genossenschaft mit sehr engagierten Nachbarschaften, als fairen Vermieter und konstruktiven Partner. Wir sind überzeugt, dass das an den Persönlichkeiten liegt, die bei der BGFG zusammenwirken, ob nun als Mitarbeiter oder als Mitglieder. Bei all diesen Menschen bedanken wir uns dafür, dass sie bei uns den Unterschied machen.


Ingo Theel


Peter Kay



Inhalt

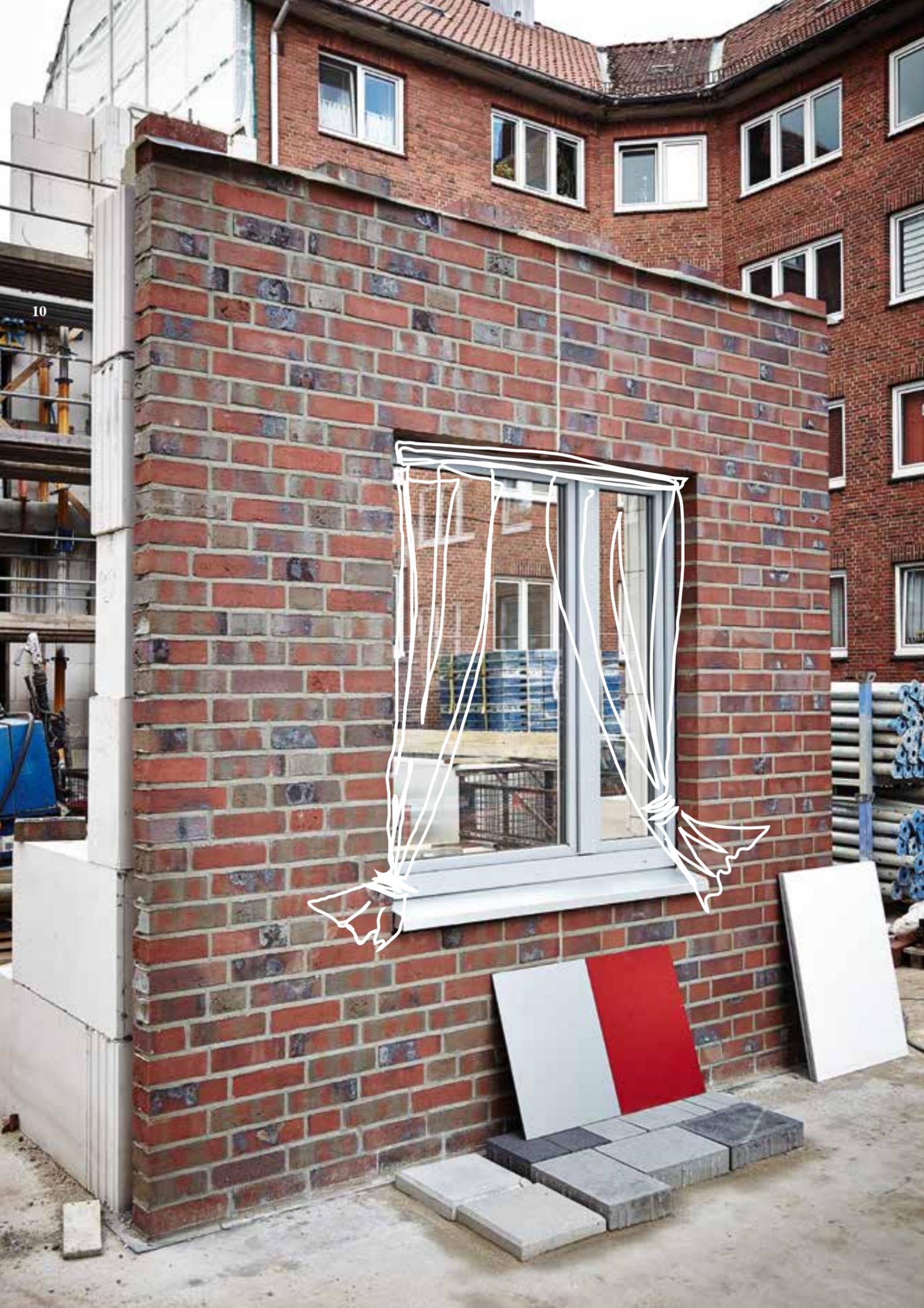
06

07

09 Wohnungspolitik	21 Blick in die Zukunft	26 Modernisierung	42 Menschen bei der BGFG	60 Impressum
11 Bündnis für die Quartiere: Weiterdenken, gemeinsam handeln	22 Für eine Willkommenskultur bei der BGFG	28 Modernisieren im Bestand: Nach Baustelle kommt schöner wohnen	38 Was ist eigentlich ...?	52 Nachbarschaft: Boulen, klönen, nähen – lebendige Nachbarschaft konkret
15 Osterbrookviertel: Gemeinsam fürs Quartier oder: Wie Stadtteilentwicklung gelingt	32 Kroonhorst: Erster Bauabschnitt geschafft	34 Denkmalschutz trifft Wohnkomfort	48 Wie zufrieden sind Sie mit unserem Reparaturservice?	56 Elisabeth-Kleber-Stiftung: Ideen umsetzen, Menschen bewegen
			40 Kurzberichte	58 Helden des Alltags: Max Terworth Medaille
			50 Sie haben gewählt: Neues Parlament bei der BGFG	63 Geschäftsbericht 2014 zum Herausnehmen – Lagebericht – Jahresabschluss 2014 – Gewinnverwendung – Bericht des Aufsichtsrates – Liste der Vertreter und Ersatzvertreter

Wohnungs- politik





Bündnis für die Quartiere

Weiterdenken, gemeinsam handeln

Planen auf der Parzelle war gestern. Heute wird das gesamte Viertel in den Blick genommen. Das neue Bündnis für die Quartiere denkt Stadtteilentwicklung neu – und sozial verträglich: Ein Leitgedanke ist die Entwicklung der Quartiere ohne Verdrängung.

2011 schlossen sich in Hamburg verschiedene Verbände der Wohnungswirtschaft und Fachbehörden zum Bündnis für das Wohnen zusammen. Das gemeinsame Ziel: Jährlich sollte der Bau von 6.000 neuen Wohnungen begonnen werden, 2.000 davon im geförderten Mietwohnungsbau. 2013 wurde dieses Ziel erstmals erreicht, 2014 sogar übertroffen.

Das Bündnis hat sich bewährt – und geht nun einen Schritt weiter. Die neu geschaffene Kooperation zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und privaten Investoren soll nun im „Bündnis für die Quartiere“ auf die Quartiersentwicklung ausgeweitet werden. Es geht dabei nicht um Stadtentwicklung im traditionellen Sinn: Welche Gebäude sollen wo gebaut werden? Sondern: Welche Funktionen fehlen im Quartier? Das erfordert Kommunikation und Partizipation. Die

Handlungskonzepte für die Verbesserung der Lebens- und Wohnbedingungen in den Vierteln sollen Bewohner- und Investorensicht gleichermaßen berücksichtigen. Stadtplaner, Investoren, Bewohner, Stadtteilakteure und Stadt kommen gemeinsam an einen Tisch. „Es gibt einen gemeinsamen Willen zu sozial verträglicher Quartiersentwicklung, und das ist ein Riesenfortschritt“, erklärt BGFG-Vorstandsmitglied Peter Kay.

Von der Parzelle zum Quartier

Um dem Ansatz der ganzheitlichen Entwicklungsstrategie Rechnung zu tragen, soll in verschiedenen Handlungsfeldern geplant werden. Diese sind zum Beispiel Neubau und Entwicklung des Wohnungsbestandes, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Erarbeitung neuer Energiekonzepte, Entwicklung der sozialen und Bildungsinfrastruktur, Ausbau der Versorgung und des öffentlichen Nahverkehrs, Verbesserung der Grünflächen, der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, der

kulturellen Angebote. Es wird umfassend gedacht, und klar ist, dass der Anspruch sich nur verwirklichen lässt, wenn ein gemeinsames Ziel vereinbart ist.

Unterzeichnet wurde die Rahmenvereinbarung im Dezember 2014 – das heißt: Das Bündnis ist gerade erst ein gutes halbes Jahr am Start. Für die ersten Schritte haben sich die Akteure Rothenburgsort und das Osterbrookviertel als Pilotquartiere ausgesucht. Im Rahmen des Konzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg-Ost“ soll hier die bundesweit beispielgebende Idee der ganzheitlichen Quartiersentwicklung umgesetzt werden. Vor allem im Osterbrookviertel kann das Bündnis dabei auf gute Partizipationsstrukturen zurückgreifen: Hier engagieren sich Bewohner, Stadtteilakteure und Wohnungsunternehmen bereits seit mehreren Jahren gemeinsam in der Quartiersentwicklung (siehe Seite 14).



Peter Kay



Ingo Theel

Querdenken braucht Mut,
aber es lohnt sich bestimmt.

Mehr Offenheit und
Kreativität könnte auch das
Bauen vertragen.

„BGFG in Rothenburgsort: das Wohnen neu erfinden“

Die Rothenburgsorter wohnen auf einer Insel: An drei Seiten ist das Viertel von Gewerbe umgeben, die vierte Seite zeigt zum Wasser. Außerdem prägt viel Grün den dreieinhalb Kilometer östlich der City gelegenen Wohnstandort. Es ist ein Quartier mit großem Potenzial, das das Bündnis für die Quartiere gemeinsam mit Investoren, Bewohnern und Stadtteilakteuren entwickeln will. Die BGFG wird ganz vorn dabei sein, denn die Genossenschaft bewirtschaftet hier nicht nur rund 460 Wohnungen, sie fühlt sich dem Stadtteil auch besonders verbunden. Die BGFG-Vorstände Ingo Theel und Peter Kay im Gespräch:

Was ist eigentlich das Besondere an Rothenburgsort?

Ingo Theel: Das Quartier liegt uns besonders am Herzen, weil es eine Keimzelle der BGFG ist. Wir haben hier schon 1925, also kurz nach der Gründung unserer Genossenschaft, die ersten Wohnungen gebaut. Nach dem Zweiten Weltkrieg war das Viertel fast völlig zerstört, und eine Zeit lang war nicht sicher, ob Rothenburgsort überhaupt wieder Wohnstandort wird. Schließlich konnten wir in den 1950er-Jahren mit dem Wiederaufbau beginnen, und es entstanden rund 460 Wohnungen. Viele Mitglieder fanden hier in der Zeit der Wohnungsnot ein Zuhause. Diese Geschichte verbindet uns mit Rothenburgsort. Es ist ein wichtiger Stadtteil für die Identität unserer Genossenschaft.

Peter Kay: Wir freuen uns deshalb sehr, dass das Viertel vom Bündnis für die Quartiere als Pilotprojekt ausgewählt wurde. Ich bin überzeugt, dass hier in den kommenden Jahren viel geschehen wird. Und die positive Entwicklung hat ja schon begonnen – etwa mit dem 2012 eingeweihten neuen Marktplatz. Ein wichtiger Beitrag, den die

BGFG leistet: Wir kümmern uns intensiv um unseren Bestand. Wir haben hier nach dem Krieg in erster Linie kleine Einheiten gebaut. Heute entsprechen sie weder in der Größe noch in der Ausstattung den Ansprüchen an modernes Wohnen. Deshalb planen wir für Rothenburgsort umfassende Erneuerungen.

In der Thiedingreihe wird bereits gebaut ...

Peter Kay: Ja, hier entstehen 33 attraktive Wohnungen. Aber das ist erst der Anfang. Voraussichtlich werden wir unseren gesamten Bestand nach und nach durch größtenteils öffentlich geförderten Neubau ersetzen – und dies ist im Sinne der Bewohner. Sie wollen die Neubauten, und das hat uns in unseren Überlegungen sehr bestärkt.

Ingo Theel: Das Vorhaben wird allerdings dauern, wir werden uns langsam von Westen nach Osten vorarbeiten. Das hat verschiedene Gründe: Zum einen möchten wir nicht die gesamte Wohnanlage in eine Baustelle verwandeln. Zum anderen ist es logistisch sinnvoll: Die sechs bis acht Bauabschnitte werden so organisiert, dass ein Teil der Bewohner, die wegen Abbruch ihre Wohnungen verlassen müssen, gleich in einen benachbarten Neubau ziehen kann.

Peter Kay: Falls sie es möchten. Unsere Erfahrung ist: Wenn Nachbarn wegen Modernisierung oder Abbruch ausziehen, dann gibt es immer einige, die den Stadtteil wechseln oder in eine andere BGFG-Anlage ziehen, in der sie dann wohnen bleiben möchten. Nach unseren Erfahrungen möchte etwa ein Drittel der Mitglieder auf jeden Fall zurück, wenn der Neubau fertig ist. Vielleicht sind es in Rothenburgsort sogar mehr.

Wann werden die Bewohner einbezogen?

Ingo Theel: Diejenigen, die es in den nächsten Jahren betrifft, sind bereits informiert und befragt. Und ihre Rückmeldung ist wie gesagt

positiv. Natürlich werden noch viele Infoveranstaltungen, Diskussionen und Gespräche folgen, aber erst, wenn die Dinge konkret werden. Wir sprechen hier über eine Planung für etwa zwei Jahrzehnte.

Welches Wohnangebot ist für Rothenburgsort angedacht?

Peter Kay: Wir stellen uns eine Mischung vor. Wir möchten Familien Wohnraum anbieten, aber auch kleine Einheiten für jüngere und ältere Singles errichten. Alle Wohnungen werden barrierearm gestaltet und von der Straße aus stufenlos erreichbar sein. Zur modernen Ausstattung gehört heute ebenso ein Aufzug wie eine Tiefgarage. Und es wird auch rollstuhlgerechte Wohnungen geben.

Ingo Theel: Wichtig ist uns außerdem, bei einem so großen Projekt wie Rothenburgsort ein bisschen querzudenken. Vielleicht ist es an der Zeit, das Wohnen neu zu erfinden, also über neue Wohnformen nachzudenken. Wohngemeinschaften für ältere Menschen oder Mehrgenerationenwohnen oder auch eine Kombination von kleinen, individuellen Wohnungen mit angegliederten Gemeinschaftsbereichen. Ein Wohnen also, das eine Dorfstruktur ermöglichen könnte. Es gibt viele Ideen und Möglichkeiten. Für Rothenburgsort ist noch nichts Spezielles angedacht, aber ich wünsche mir Offenheit für neue Modelle, für nicht alltägliche Wohnangebote.

Peter Kay: Mehr Offenheit und Kreativität könnte auch das Bauen vertragen. Warum nicht mal andere Baumaterialien nehmen? Ich könnte mir zum Beispiel gut mehr Holz vorstellen. Und sehr gut wäre, wenn sich die Branche trauen würde, innovative Bauelemente zu entwickeln – ohne dabei die Plattenbausünden der 1970er-Jahre zu wiederholen. Bauteile mit hohem Vorfertigungsgrad würden die Bauzeit enorm reduzieren. Und wenn wir schon beim Thema sind: Auch die Rahmenbedingungen müssten dann überdacht werden. Es muss endlich ein Lebenszyklusansatz auch für das Bauen her, der den CO₂-Verbrauch von der Herstellung bis zur Entsorgung

berücksichtigt. Bauen ist heute unglaublich komplex; eine etwas weniger bürokratische Bauordnung und eine sinnvolle Verkürzung der Antragswege wären hilfreich für zügiges und effektives Bauen.

Ingo Theel: Es gilt insgesamt nachhaltig, wirtschaftlich zu planen und dabei ein wenig Querdenken zu wagen. Das braucht Mut, aber es lohnt sich bestimmt.

Plant die BGFG außerhalb des heutigen Bestandes Weiteres für Rothenburgsort?

Ingo Theel: Wir beteiligen uns aktiv am Bündnis für die Quartiere und begleiten so die Gesamtentwicklung des Viertels. Vom Bündnis angedacht ist zum Beispiel, die Wohnbebauung in Richtung Wasserkante im Süden zu erweitern, und auf dem ehemaligen Huckepackbahnhof soll ein innovatives Gewerbegebiet entstehen.

Peter Kay: Das ist noch Zukunftsmusik, und es gibt noch einige Hürden. Bereits der Ankauf von Grundstücken gestaltet sich nicht einfach: Zum Teil gibt es Grundstücke in sehr schöner Lage, für die die derzeitigen Eigentümer hohe Preise ansetzen. Diese zu zahlen ist illusorisch, weil der Ankauf mit Sicherheit sehr hohe Folgekosten nach sich zieht. Zum Beispiel für die Kampfmittelsondierung: Alle Grundstücke in Rothenburgsort müssen auf Bombenaltlasten aus dem Zweiten Weltkrieg untersucht werden, aber auch andere Kontaminationen und der Flutschutz sind zu beachten. Hinzu kommt, dass der Wohnungsbau die Gewerbebetriebe nicht gefährden oder verdrängen darf.

Ingo Theel: Unterm Strich kann man sagen: Rothenburgsort hat viel Potenzial, und es gibt gute Ideen, dieses im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung zu nutzen. In der Umsetzung gibt es Haken und Ösen – das ist normal. Wir sollten den Dingen Zeit geben und konsequent dranbleiben.



Osterbrookviertel

**Gemeinsam fürs Quartier oder:
Wie Stadtteilentwicklung gelingt**

Vor gut zehn Jahren galt das Osterbrookviertel als eines der abgehängten, unterversorgten Quartiere der Hansestadt. Es mangelte an soziokultureller Infrastruktur, und die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes ließ zu wünschen übrig. Und heute? Heute präsentiert sich der Stadtteil im südlichen Hamm als selbstbewusstes, zukunftsorientiertes Quartier, in dem Stadtteilakteure, Politik, Wohnungswirtschaft und Nachbarn sich gemeinsam für mehr Lebensqualität engagieren. Vieles ist schon erreicht, vieles ist noch möglich. Wir schauen zurück und nach vorn.

Oktober 2004:

erstes Spielplatzfest –
ab jetzt jedes Jahr!

Juni 2006:

Einweihung des 2005
neu gestalteten Spielplatzes
mit über 400 Nachbarn

Juni 2008:

Auftaktveranstaltung
zur Stadtteilentwicklung



„Hier muss etwas passieren.“

Das dachte Sozialwissenschaftlerin Vicky Gumprecht, als sie 2001 aus ihrem Bürofenster in der Geschäftsstelle der BGFG schaute. Das Verwaltungsgebäude befand sich damals noch in der Süderstraße 324, mitten in Hamm-Süd. Viel Grün gab es damals schon, aber die Spiel- und Aufenthaltsflächen machten einen eher trostlosen Eindruck, von lebendiger Quartierskultur keine Spur.

Rausschauen allein nützt nichts. Also zog Vicky Gumprecht durchs Viertel, knüpfte Kontakte zu Schule und Kita, zum Sportverein, zu den sozialen Trägern. Überall traf sie auf offene Ohren. Was fehlte, war die Vernetzung, die – gut genutzt – Quartiersentwicklung vorantreiben kann. Und damit war das erste Ziel gesteckt: Es hieß, die Akteure des Quartiers zusammenzubringen. Gemeinsam am Start waren neben BGFG und Elisabeth-Kleber-Stiftung unter anderem

das familienNetzwerk Hamm, die Alida Schmidt-Stiftung und die AWO LV HH e.V., die Kita Osterbrook, Rückenwind e.V., die Dankeskirche und die Schule Osterbrook. Es entwickelte sich mit der Zeit eine tragfähige Kooperation, die erstmals auf einem Bewohnerfest öffentlich sichtbar wurde: An einem sonnigen Nachmittag im Mai 2005 kam auf dem Spielplatz an der Steinbeker Straße das halbe Viertel zusammen. Die Einrichtungen präsentierten ihre Angebote, Kinder hatten Spaß mit den Aktionen von SpielTiger e.V., Erwachsene genossen guten Kaffee und die Freude der Kinder. Das erste gemeinsame Fest war ein voller Erfolg – und der Anfang war gemacht.

Aufbruch im Quartier

Die BGFG bewirtschaftet rund 800 zwischen 1956 und 2001 erbaute Wohnungen im südlichen Hamm und trägt als größter Vermieter eine besondere Verantwortung für die Entwicklung des Stadtteiles. Dass die Genossen-

schaft 2008 ihren Hauptsitz in die Innenstadt verlegte, gab der Quartiersentwicklung den entscheidenden Impuls: Das ehemalige BGFG-Verwaltungsgebäude wurde zum Mehrgenerationenhaus *Elbschloss an der Bille* umgebaut. Und so erhielt das Quartier eine neue Mitte: einen Ort für lebendiges Miteinander, für kulturelle Veranstaltungen und für Bildung. Offen für alle – unabhängig von Alter, Herkunft und Religion. Im April 2009 wurde das Elbschloss mit einem großen Nachbarschaftsfest eingeweiht.

Große Ziele gemeinsam erreichen

Initialzündung für diese Entwicklung war die Aufnahme des Viertels in das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ des Bundes im Dezember 2006. Aus Mitteln dieses Programmes wurde ein Großteil der Maßnahmen im und um das Elbschloss finanziert. Ab Mitte 2008 wurde der Stadtteil dann für eine Laufzeit von zunächst dreieinhalb Jahren

in das damalige Programm *Aktive Stadtentwicklung* des Bezirkes Hamburg-Mitte übernommen. In diesem Rahmen wurde das Handlungskonzept auf der Grundlage von ExWoSt weiterentwickelt. Zentrale Ziele: die Schaffung von bezahlbaren Wohnangeboten, die eine bunte Vielfalt an Lebensstilen ermöglichen, die Ausweitung und Verstetigung sozialer Infrastruktur sowie die Schaffung eines zentralen Treffpunktes im Quartier.

Außerdem sollten Bildungs- und Betreuungsangebote, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ebenso wie die Versorgungsinfrastruktur verbessert werden. Und auch eine optimierte Anbindung des Viertels durch neue Radwege und Ausweitung des Busverkehrs standen auf dem Programm.

**Aber:
Quartiersentwicklung
braucht Zeit.**

Vieles wurde realisiert, vieles ist noch im Werden. Insgesamt läuft der Prozess jedoch vielversprechend. Wegen der überaus positiven Entwicklung und zahlreicher Teilerfolge wurde die Förderung verlängert. Von Januar 2012 bis Ende 2014 ermöglichte das Rahmenprogramm *Integrierte Stadtentwicklung* die Fortsetzung der Arbeit. Und auch nach Auslaufen der Förderung bleibt der Quartiersbeirat auf Beschluss des Bezirkes aktiv.

Osterbrookplatz macht die neue Mitte rund

Das umgebaute BGFG-Gebäude wurde zu einem Schlüsselprojekt der Quartiersentwicklung. Im *Elbschloss an der Bille* arbeiten seit nunmehr gut sechs Jahren verschiedene soziale Träger, die BGFG und freiwillig Aktive eng zusammen. Die BGFG hat die Koordination des Gesamtangebotes übernommen, wozu auch ein gut besuchtes Nachbarschaftszentrum gehört, in dem engagierte

August 2008:

Auszug der BGFG und Start des Umbaus der Geschäftsstelle

September 2008:

Gründung des Quartiersbeirates

April 2009:

Eröffnung des Mehrgenerationenhauses *Elbschloss an der Bille*

September 2009:

Workshop zur Gestaltung des Quartiersplatzes – mit Bewohnern, Gewerbetreibenden, Stadtentwicklern und Bezirk

Mai 2010:

Einweihung einer mobilen Bühne und einer von Osterbrook Jugendlichen entwickelten Sitzschlange beim Spielplatzfest

Januar 2011:

Die Stadt vereint die drei Stadtteile Hamm-Süd, -Mitte und -Nord zum Stadtteil Hamm. Teile der Süderstraße und der Steinbeker Straße werden in „Osterbrookplatz“ umbenannt.

Juni 2011:

Start Umbau des Osterbrookplatzes zur neuen Mitte des Quartiers



Freiwillige und soziale Träger ein breites Spektrum an Aktivitäten und Veranstaltungen anbieten.

Die Eröffnung 2009 war ein Meilenstein. Als Nächstes wandten sich die Aktiven der Gestaltung eines Quartiersplatzes vor dem Haupteingang des Elbschlusses zu. Mit Bewohnerbeteiligung entstand ein Konzept für einen Platz, der die neue Mitte sozusagen nach draußen erweitern sollte. Auch dieser Prozess verlief erfolgreich: 2012 weihten Bewohner, Stadtteilakteure und Bezirksamtsleiter Andy Grote mit einem fröhlichen Fest den Osterbrookplatz ein. Weiter gings: Es wurde der Garten der Sinne auf dem Außengelände der Elbschluss-Kita zum Mitmachgarten weiterentwickelt, der nachmittags für alle Anwohner offen ist. Hier wird bis heute gemeinsam unter fachkundiger Anleitung gepflanzt, gepflegt und geerntet. Was aktuell im Elbschluss läuft, erfahren Interessierte übrigens nicht nur über Ausgänge. Seit 2009 hat das Nachbarschaftszentrum seine eigene Plattform im Internet: www.elbschluss-an-der-bille.de.

Investition in gutes Wohnen

Doch die BGFG kümmerte sich nicht nur um positive Veränderungen im Wohnumfeld: In den letzten Jahren verbesserten wir in vielen Wohnungen durch umfangreiche Modernisierungen die Ausstattung. So wurde 2006 das 1962 in der Süderstraße erbaute Hochhaus mit 52 Wohnungen rundum modernisiert: Es gab neue Bäder und Küchen, Dach und Fassade wurden wärmegeklämmt, das gesamte Heizsystem erneuert, die

Elektrik ausgetauscht und eine barrierefreie Zuwegung zum Haus angelegt. Außerdem wurden in der Steinbeker Straße vier Häuserzeilen mit 128 Wohnungen umfangreich modernisiert, dasselbe gilt für unsere Häuser in der benachbarten Süderstraße.

Und: Wir bleiben am Ball!

Als Nächstes sollen 15 Wohnungen direkt an der Bille gebaut werden – mit einem Ruderclub im Gartengeschoss. Auf diese Weise bietet die BGFG nicht nur weitere attraktive Wohnungen zum gewohnt guten Preis-Leistungs-Verhältnis, sie ermöglicht auch einen öffentlichen Zugang zum Wasser, den die Bewohner des Viertels schon lange vermissen.

Grüner leben am Rande der Innenstadt

Dass das Osterbrookviertel sich einen guten Ruf erarbeitet hat, merkt auch unsere Vermietungsabteilung. Es spricht sich herum, dass sich hier in der Nähe zur Innenstadt eine attraktive grüne Oase entwickelt. Auch die Politik sieht das Potenzial und ernannte das Osterbrookviertel zu einem Pilotprojekt des neuen Bündnisses für die Quartiere: eine Kooperation, in der Stadt und Wohnungswirtschaft gemeinsam mit Stadtteilakteuren, Bewohnern und Gewerbetreibenden an der weiteren Entwicklung des Quartiers arbeiten wollen (siehe hierzu Seite 11).



Beteiligung konkret: der Quartiersbeirat

Ein wichtiger Erfolgsfaktor der Entwicklung im Osterbrookviertel war und ist die aktive Beteiligung der Bewohner. Seit Ende 2008 wirken sie durch das Gremium des Quartiersbeirates an der Verbesserung ihres Stadtteiles mit. Der Beirat wurde durch Beschluss des Bezirkes Hamburg-Mitte ins Leben gerufen, die Geschäftsbesorgung hat bis Ende 2015 das Stadtentwicklungsbüro raum + prozess. Ansonsten nehmen alle teil, die sich einbringen wollen – und natürlich sind auch die BGFG und die Elisabeth-Kleber-Stiftung mit von der Partie.

Der Beirat diskutiert alle aktuellen Entwicklungen, spricht Empfehlungen aus, betreibt Öffentlichkeitsarbeit und finanziert über einen Verfügungsfonds kleinere Projekte, wie Stadtteilstefte, Freizeitangebote, Kindertheater, Gartenaktionen. Auch dass die Buslinie 112 jetzt häufiger fährt, ist dem Engagement des Beirates zu verdanken, und an der Namensentwicklung für den Osterbrookplatz war er ebenfalls maßgeblich beteiligt. Das Gremium ist heute eine feste Institution im Viertel und wesentlicher Bestandteil der Partizipationsstruktur. Auch im neuen Bündnis für die Quartiere wird es eine Rolle spielen.

April 2012:

erster Mitmachtag zur Gestaltung des Gartens der Sinne am Elbschluss

Juni 2012:

festlich-fröhliche Einweihung des Osterbrookplatzes

Dezember 2012:

erste Winterlesung – ab jetzt jeden Dezember!
Verbesserung der Busanbindung: die Linie 112 fährt bis in die Abendstunden im 20-Minuten-Takt.

Juni 2014:

Langer Tag der StadtNatur mit Pflanzaktion im Garten der Sinne

November 2014:

großes Fest mit Laternenumzug zur Feier der erfolgreichen Quartiersentwicklung





Blick in die Zukunft

Die BGFG bewirtschaftet rund 7.400 Wohnungen in vielen Stadtteilen Hamburgs: Von Lohbrügge bis Schnelsen, von Altona bis Rahlstedt bieten wir unseren Mitgliedern ein Zuhause, kümmern uns um freundliche Nachbarschaften und investieren in gutes Wohnen.

Jedes Jahr gibt die BGFG rund zehn Millionen Euro für Instandsetzung und Werterhalt aus. Dabei ist die Finanzierung von größeren Modernisierungen noch nicht eingerechnet. Sie werden sehr langfristig geplant und haben ihr eigenes Budget. Über eine gerade abgeschlossene Maßnahme in Lurup lesen Sie auf Seite 32. Auf diesen Seiten geben wir Ihnen einen kurzen Einblick in zwei weitere Zukunftsprojekte in Dulsberg und Wandsbek.

Größere Wohnungen in Dulsberg

In Dulsberg steht eine umfassende Modernisierung an. Die BGFG hat hier gut 200 Wohnungen aus den 1950er-Jahren, die die klassischen Grundrisse aus Zeiten der Wohnungsnot aufweisen: ein bis zwei mittelgroße Zimmer, sehr kleine Bäder und Kochnischen.

Wohnen heute braucht mehr Platz. Viele Mitglieder ziehen vom Dulsberg weg, weil sie nach der Familiengründung keine passend große Wohnung finden. Den Familien möchten wir in Zukunft Wohnraum bieten können. Deshalb sollen bei der geplanten Modernisierung nicht nur Bäder und Küchen erneuert, sondern auch kleine Wohnungen zum Teil zu größeren zusammengelegt werden. Zurzeit laufen die Vorbereitungen: Bauanträge werden gestellt und die Bewohner ins Boot geholt. Der Beginn des ersten Bauabschnittes ist für 2016 geplant.

Im Zuge der Maßnahmen wird die denkmalgeschützte Fassade saniert: Um den Backstein zu erhalten und dennoch bestmöglichen Feuchtigkeitsschutz zu gewährleisten, wird das Fugennetz erneuert.

Modernisieren und bauen in Wandsbek

In Wandsbek wurden den Mitgliedern Ideen für umfangreiche Maßnahmen vorgestellt: So soll die Zeilenbebauung aus den 1960er-Jahren im Eydtkuhnenweg nach und nach modernisiert werden. Für die Häuser in der Pillauer Straße 76–78 sind Abbruch und Neubau geplant. Zurzeit wird an der Planung lebensgerechter Wohnungen gearbeitet, Baubeginn wird voraussichtlich 2018 sein. Um die Planung zu begleiten, hat sich eine Arbeitsgruppe mit Bewohnern der Siedlung gebildet, in der die Ideen mit unseren Mitarbeitern besprochen werden. Auf diese Weise fließen die Wünsche der jetzigen Mitglieder ein. Gleichzeitig werden immer auch die Bedürfnisse kommender Generationen mitbedacht.



WILLKOMMEN



Für eine Willkommenskultur bei der BGFG

An vielen Orten der Welt sind Menschen von Krieg und existenzieller Not bedroht. Einige entscheiden sich, ihr Land zu verlassen, weil sie keinen anderen Ausweg sehen. Vor allem aus Syrien und aus dem Kosovo kommen derzeit Flüchtlinge nach Deutschland. Menschen, die unsere Solidarität brauchen.

Was heißt das konkret? „Solidarität heißt zunächst einmal, den Menschen mit einer offenen, toleranten Haltung zu begegnen“, so Vorstandsmitglied Ingo Theel. Jeder, der in ein fremdes Land kommt, ist darauf angewiesen, dass die Gemeinschaft ihn freundlich aufnimmt. „Wenn wir es schaffen, aufeinander zuzugehen, können Vorurteile überwunden werden und die kulturellen Unterschiede eine große Bereicherung sein – für alle Beteiligten.“

Wenn Menschen aus Übergangunterkünften in unsere Wohnanlagen ziehen, ist ihr Asylverfahren abgeschlossen; sie haben eine Aufenthaltserlaubnis erhalten – und schon einiges erlebt. Ihr Weg in aller Kürze: Wer in Deutschland eingereist ist und einen Asylantrag gestellt hat, lebt zunächst bis zu drei Monate in einer Unterkunft der Zentralen Erstaufnahme (ZEA). In dieser Zeit dürfen die Zuwanderer nicht arbeiten, sind verpflichtet, erreichbar zu sein, das heißt, sie dürfen die Stadt nicht verlassen. In den meisten Unterkünften leben die Menschen auf extrem engem Raum zusammen, oft steht Feldbett neben Feldbett. Doppelstöckig. Nach drei Monaten sollten sie in der Regel in eine öffentliche Unterbringung umziehen, die die Stadt in Form von Pavillondörfern, Wohncontainern und auch Wohngebäuden zur Verfügung stellt, doch hier ist oft kein Platz.

Wird Asyl gewährt, erhalten die Flüchtlinge eine Aufenthaltserlaubnis und damit eine Arbeitserlaubnis, eine Wohnberechtigung und den Anspruch auf Unterstützung – sowohl finanziell als auch bei der Integration und der Wohnungssuche. Eine passende Wohnung zu finden ist allerdings schwer: Vorurteile versperren den Weg zum Mietvertrag, und die prekäre Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt verschärft die Lage. Die Folge ist eine Art Stau: Sowohl die ZEA als auch die öffentlichen Unterkünfte sind überfüllt, weil neue Flüchtlinge kommen, aber anerkannte Zuwanderer wegen Wohnungsmangel nicht aus der öffentlichen Unterbringung ausziehen können.

Gemeinsam Verantwortung tragen

Der gesamte Wohnungsmarkt ist gefragt, sich mit dieser Situation auseinanderzusetzen, auch die BGFG. „Wir wollen einen Teil der Verantwortung übernehmen“, erklärt Ingo Theel. „Und wir würden uns freuen, wenn unsere Mitglieder ihre neuen Nachbarn willkommen heißen – egal welcher Herkunft diese sind.“ Dabei geht es nicht um außergewöhnliche Taten, sondern vielmehr darum, die Menschen offen und freundlich in die Nachbarschaft aufzunehmen und ihnen so das Einleben ein wenig zu erleichtern. „Es geht um Kontakt“, so Ingo Theel. „Wenn Menschen einander begegnen, sich in die Augen schauen, ein paar Worte wechseln, lösen sich Berührungssängste auf.“

„Wir profitieren, wenn wir uns öffnen“

Das Unternehmen *f&w fördern und wohnen AöR* (Anstalt öffentlichen Rechts) der Stadt Hamburg kümmert sich um die öffentliche Unterbringung von wohnungslosen Menschen in der Hansestadt. Der soziale Dienstleister verwaltet mehr als 70 öffentliche Unterkünfte und bietet zudem eine bedarfsgerechte Betreuung der Bewohner. Wir sprachen mit Regina Schroth, Leiterin des Referates „Hilfen für Wohnungslose und öffentliche Unterbringung“ in der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration.

Welche Vorbehalte gegen Zuwanderer begegnen Ihnen im Alltag?

Regina Schroth: Die Vorbehalte sind vielfältig. Häufig gibt es zum Beispiel eine Scheu vor Frauen mit Kopftuch. Oder die Sorge, dass Deutsch nicht verstanden wird, oder auch Angst vor Kriminalität. Menschen aus fremden Kulturen lösen mitunter Befürchtungen aus, die wenig mit der Wirklichkeit zu tun haben. Wenn uns diese Vorbehalte begegnen, plädieren wir immer für Offenheit und Neugier. Es lohnt sich zu fragen: Wer ist das eigentlich, der da in meiner Nachbarschaft lebt? Wer auf Zuwanderer zugeht, merkt: Es sind Leute wie du und ich.

Aber sie kommen aus sehr schweren Lebenssituationen ...

Das stimmt, viele sind traumatisiert. Auch dieser Angst müssen wir begegnen. Menschen, die aufgrund ihrer Erlebnisse und Erfahrungen besondere Betreuung bzw. Behandlung benötigen, vermitteln wir nicht in die Nachbarschaften, sondern in therapeutische Hilfsangebote.

Sollten Nachbarn bei der Kontaktaufnahme unterstützt werden?

Es kommt drauf an, wie viel staatlichen Einfluss man im Privatleben haben möchte. Wichtig ist, miteinander zu reden, sich zu trauen, den ersten Schritt zu machen – trotz vermuteter oder tatsächlicher Sprachbarrieren. Unsere Aufgabe als Verwaltung liegt darin, Begegnungen zu schaffen und zu unterstützen. Das tun wir.

Wie sind unterm Strich Ihre Erfahrungen?

Ganz klar positiv. Das Zusammenleben funktioniert in der Regel ohne größere Probleme. Freiwilliges Engagement und Hilfsbereitschaft sind in den letzten Jahren deutlich mehr geworden, eine erfreuliche Entwicklung. Es wird allzu oft übersehen, dass Menschen aus anderen Ländern

mit ihrer Kultur und auch mit ihrem Blick auf unsere Art zu leben eine Bereicherung sein können – im Privaten wie auch für die Gesellschaft. Wir können von Zuwanderung profitieren, wenn wir uns öffnen und bereit sind, Vielfalt in unseren Nachbarschaften zu akzeptieren.

Was wünschen Sie sich von der Wohnungswirtschaft?

In den letzten Jahren hat sich schon einiges getan, die Wohnungsunternehmen fühlen sich mehr in der Verantwortung. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes würde zu einer Entspannung der allgemeinen Lage beitragen. Man darf aber nicht vergessen, dass nicht nur Flüchtlinge eine Wohnung suchen, sondern zum Beispiel auch Wohnungslose oder Bewohnerinnen von Frauenhäusern. Die Wohnungswirtschaft hat diese Zielgruppen mit auf dem Schirm, und gemeinsam können wir nach und nach noch mehr erreichen. Wohnungen entstehen nicht über Nacht.



... dass das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge für 2015 mit rund **300.000** Asylanträgen rechnet?

... dass 2015 in Hamburg an 31 Standorten rund **5.600** Plätze in der öffentlichen Unterbringung neu geschaffen werden?

Wussten Sie ...

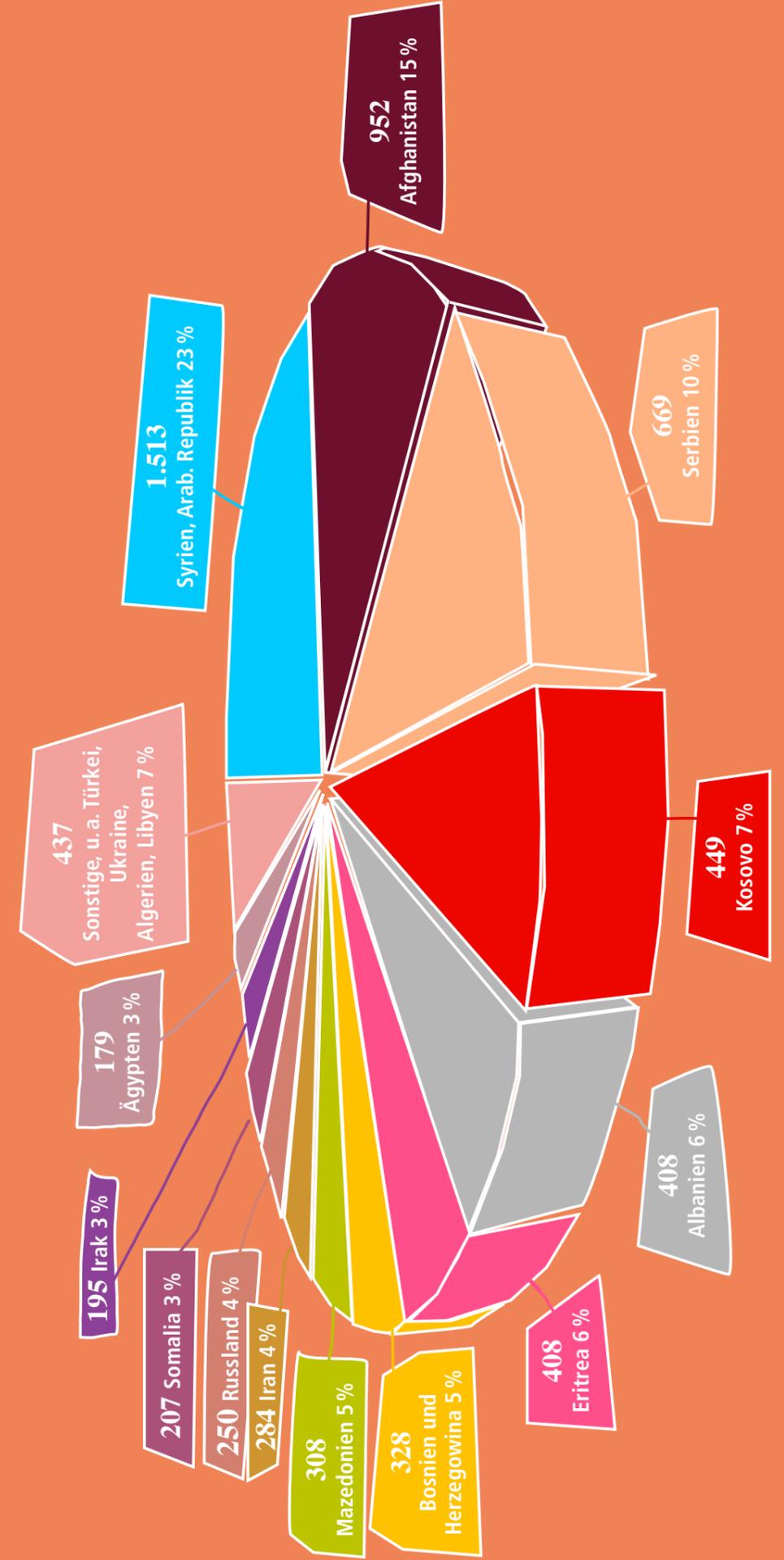
... dass derzeit rund **1.600** Menschen in der Zentralen Erstaufnahme leben müssen, obwohl ihre Residenzpflicht von drei Monaten bereits abgelaufen ist?

... dass der Schlüssel für die Betreuung der Bewohner in öffentlicher Unterbringung bei 1:80 liegt?

... dass 2014 nicht einmal halb so viele Menschen in Deutschland Zuflucht suchten wie zur Zeit der Jugoslawienkriege? 1992 stellten **438.191** Menschen einen Asylantrag, 2014 waren es **202.834**. Nur 31,5 Prozent dieser Anträge wurden positiv beschieden.

... dass im August 2014 von rund **10.000** Personen, die in öffentlicher Unterbringung lebten, nur **4.700** „wohnberechtigt“ waren, das heißt Anspruch auf Vermittlung von Wohnraum durch die Fachstellen hatten? Von ihnen waren **2.600** hamburgische Wohnungslose und **2.100** Ausländerinnen und Ausländer mit dauerhaftem Aufenthaltsstatus.

Verteilung der Flüchtlinge in Hamburg nach Herkunftsländern (2014)





MODERNISIERUNG

Modernisieren im Bestand

Nach Baustelle kommt schöner wohnen

Die Küche ist demontiert – was mache ich jetzt? Wo dusche ich während der Baderneuerung? Wie lange dauert das Ganze überhaupt? Umfangreiche Modernisierungen im bewohnten Bestand sind eine echte Herausforderung, die gemeistert werden will. Und die schon viele BGFG-Bewohner gemeistert haben. Nach einer Zeit voller Lärm und Staub freuen sie sich über eine modern ausgestattete Wohnung in einem ansprechenden Haus.

Tatsache ist: Jedes Gebäude kommt in die Jahre, und die Ansprüche an das Wohnen steigen. Um unsere Häuser auf der Höhe der Zeit zu halten, um ihren Ausstattungsstandard den sich ändernden Erwartungen an modernes Wohnen anzupassen und um die Energieeffizienz der Gebäude zu optimieren, sind Modernisierungen unerlässlich.

Bei der Planung solcher Vorhaben orientiert sich die BGFG unter anderem an der Lebensdauer der Gebäude und weiß daher, wann Modernisierungen anstehen. Gleichzeitig muss der Plan flexibel bleiben, damit etwa auf Wohntrends, Mieterwünsche oder politische Entwicklungen reagiert werden kann. Um verantwortlich zu wirtschaften, werden beispielsweise Förderprogramme berücksichtigt. Was gefördert wird, hängt weitestgehend von der Politik der Hansestadt ab.



Wie läuft eine Modernisierung im Bestand konkret ab?

Wir fragten Frank Gerken, Leiter der Abteilung Bestandsmanagement, und Norbert Prohl, Leiter der Abteilung Technik, die bei uns die Bereiche Neubau und Modernisierung abdeckt.



Langfristige Planung von Modernisierungen – was heißt das konkret?

Norbert Prohl: Bei der BGFG gibt es Modernisierungskonzepte für den gesamten Bestand für zehn Jahre im Voraus. Anfang jeden Jahres setzen wir uns mit den Mitarbeitern der Abteilungen Technik und Bestandsmanagement zusammen, um die Pläne zu überprüfen und zu aktualisieren. Gemeinsam beraten wir, wo wir neu bauen wollen, wo die nächsten Modernisierungen durchgeführt werden, welche Wohnanlagen noch etwas warten können.

Frank Gerken: Dabei müssen wir einiges im Blick behalten. Zum Beispiel, dass wir nicht ein paar Jahre vor einem geplanten Abbruch mit Neubau aufwendig modernisieren, sondern nur instand halten. Wir müssen Einzelmodernisierungen von Bädern oder Heizungen sinnvoll mit den Komplettmodernisierungen koordinieren. Und wir müssen auch bei der Vermietung vorausschauend denken. So werden zum Teil gekündigte Wohnungen in der Nähe von Modernisierungsobjekten vor Beginn der Maßnahmen nicht neu vermietet, sondern als Ausweichwohnungen frei gehalten. Die Planung ist komplex.

Was passiert, wenn eine Modernisierung beschlossene Sache ist?

Norbert Prohl: Etwa ein Jahr bevor die Arbeiten losgehen, beginnen wir mit der Feinplanung. Dazu gehören das Beantragen von Fördergeldern und Krediten, die Ausschreibung der Baumaß-

nahmen, die genaue Kostenkalkulation, die Auswahl der ausführenden Gewerke und vorab natürlich die Information der Bewohner.

Frank Gerken: Die Bewohner erhalten so früh wie möglich eine schriftliche Information, in der die Maßnahmen im Überblick dargestellt werden. Gleichzeitig laden wir zu einem „Tag der Modernisierung“ ein, bei dem wir die Pläne genau vorstellen und für Fragen und Anregungen offen sind.

Norbert Prohl: Um die Mitglieder bestmöglich zu informieren, richten wir zum Infotag eine Musterwohnung her. Anhand dieser werden die anstehenden Veränderungen anschaulich; die Bewohner bekommen ein Gefühl dafür, wie ihre Wohnung später aussehen wird. Bei der Modernisierung in Lurup sind beispielsweise die Balkone mit einem Schiebesystem aus Glaselementen versehen worden – hier waren die Mitglieder vorher sehr skeptisch. Also haben wir ein Modell anfertigen lassen: Die Bewohner konnten sehen und ausprobieren, wie die einzelnen Glaselemente auf die Breite eines einzigen Elementes zusammengeschoben werden können. Das hat die Mitglieder überzeugt.

Was müssen Sie im Kontakt mit den Bewohnern bedenken?

Frank Gerken: Es gilt immer, im Kopf zu behalten, dass eine Modernisierung einen Eingriff in die Privatsphäre der Menschen bedeutet. Wir müssen deshalb versuchen, uns





Frank Gerken und Norbert Prohl



Es wird laut und dreckig

in die Bewohner hineinzusetzen. Wer seine Küche vor Kurzem selbst renoviert hat, findet eine Erneuerung schlicht überflüssig. Und bei älteren Menschen hängen oft Erinnerungen an der Einrichtung. Es ist aber nur schwer möglich, im Rahmen umfangreicher Maßnahmen Ausnahmen zu machen, gerade deshalb ist es wichtig und hilfreich, die Einwände offen zu thematisieren.

Norbert Prohl: Wir möchten das Ganze für die Bewohner so einfach wie möglich gestalten. Wir führen viele Einzelgespräche, um individuelle Fragen zu besprechen. Und wir tun nicht so, als wäre eine Modernisierung einer bewohnten Wohnung ein Spaziergang, im Gegenteil: Wir sagen deutlich, dass es hart wird. Es wird laut und dreckig, die Mitglieder sind in ihrem Alltagsleben wie in ihrer Wohnqualität stark eingeschränkt – besonders in kleinen Wohnungen. Aber sie bekommen auch etwas dafür. Am Ende stehen ihnen moderne Wohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung zur Verfügung.

Frank Gerken: Wir unterstützen die Bewohner während der Bauzeit, so gut wir können. Es gibt in der Regel Mittagstischangebote und Aufenthaltswohnungen, und während der Badsanierungen stehen Sanitärcontainer zur Verfügung. Die Toiletten in den Wohnungen werden jeden Abend provisorisch wieder angeschlossen. Außerdem gibt es für die Zeit der Modernisierung einen finanziellen Ausgleich.

Norbert Prohl: Menschen, für die die Maßnahmen beispielsweise aufgrund von Schichtdienst, Krankheit oder Alter nicht zumutbar sind, können zudem in Ausweichwohnungen ziehen. Dies sind entweder

BGFG-Wohnungen in der Nähe oder auch Wohnungen befreundeter Wohnungsunternehmen.

Wie wirken sich Modernisierungen auf die Nutzungsgebühr aus?

Frank Gerken: Das ist unterschiedlich. Gesetzlich zulässig ist es, jährlich elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Nutzungsgebühr umzulegen. Das tut die BGFG in der Regel nicht, weil dies in vielen Fällen einen größeren Mietsprung bedeuten würde – wir halten das nicht für sozial verträglich. Stattdessen staffeln wir die Erhöhung in mehrere kleine Schritte.

Norbert Prohl: In Lurup zum Beispiel belaufen sich die Gesamtkosten für die Maßnahmen auf rund 5,1 Millionen Euro. Davon entfallen drei Millionen auf Instandhaltung – diese Kosten werden nicht umgelegt. 2,1 Millionen Euro geben wir für Modernisierungsmaßnahmen aus, und diese Kosten müssen langfristig über die Mieteinnahmen wieder reinkommen. Deshalb steigt für die Wohnanlage in den nächsten vier Jahren die Nutzungsgebühr jeweils zum Januar um 60 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Frank Gerken: Es gibt auch Wohnanlagen, in denen die Modernisierungskosten nicht auf die Nutzungsgebühr umgelegt werden. Das bedeutet allerdings nicht automatisch, dass es in der nächsten Zeit keine Erhöhung der Nutzungsgebühren gibt. Die BGFG hat einen Mietenfahrplan, nach dem turnusmäßig in allen Wohnanlagen

die Nutzungsgebühren überprüft werden.

Wie gelingt eine für alle Beteiligten gute Modernisierung?

Norbert Prohl: Mir sind zwei Dinge wichtig. Zum einen: Der gesamte Prozess profitiert, wenn alle Beteiligten offen und ehrlich kommunizieren. Transparenz ist wichtig, um Vertrauen zu schaffen. Zum anderen: Fehler passieren. Sie sind menschlich, und wir brauchen einen guten Umgang damit, um aus ihnen lernen zu können. Auch wenn wir schon lange im Geschäft sind, lernen wir mit jeder Modernisierung dazu. Dabei sind wir auf die Zusammenarbeit mit den Bewohnern angewiesen, wir brauchen ihre Kritik ebenso wie ihr Verständnis.

Frank Gerken: Ich meine, auch wenn Modernisierungen im bewohnten Bestand eine Herausforderung sind, dürfen wir nicht vergessen: Wir modernisieren *für* und nicht *gegen* unsere Bewohner und Mitglieder. Und für die Zukunftsfähigkeit der BGFG und damit wiederum für unsere Mitglieder. Mit Modernisierung und Neubau machen wir unseren Bestand fit für die Zukunft – die Maßnahmen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort, und sie sichern die Position der Genossenschaft am Markt nachhaltig.

Kroonhorst: erster Bauabschnitt geschafft



Oben: die renovierte Hausfassade
Links: Polier Walter Bergmann



Unser Häuser im Kroonhorst 118–122 mit insgesamt 56 Wohnungen wurden 1967 errichtet. Nun ist die Modernisierung der achtgeschossigen Gebäude in vollem Gange. Und wir sind gut in der Zeit: 2014 haben wir den ersten Bauabschnitt wie geplant abgeschlossen.

Wir haben außen angefangen und im Frühjahr 2014 das gesamte Gebäude eingerüstet. Während des ersten Bauabschnittes standen Maßnahmen für bessere Energieeffizienz im Vordergrund: Das Dach wurde wärmege-dämmt und die Fassade erneuert. „Wir haben uns für eine hinterlüftete Vorhangfassade entschieden“, so Ulf Ströh, BGFG-Bauleiter in Lurup. „Diese ist langfristig gesehen der wirtschaftlichste Fassadentyp bei solchen hohen Gebäuden.“

Aber wie funktioniert sie? Die Vorhang-fassade wird durch ein spezielles Träger-system gehalten, das direkt mit der alten Außenwand des Hauses verbunden ist. Zwischen den beiden Fassadenschichten ist ein brandhemmender Mineralwoll-dämmstoff verbaut. Zwischen Dämmung und Außenverkleidung gibt es zudem

einen luftdurchlässigen Hohlraum, in dem Wind und Thermik für ständigen Luft-austausch sorgen. Auf diese Weise wird hinter der Verkleidung entstehende Feuchtig-keit gut abtransportiert.

Wärmeschutz und ansprechende Optik

Zentrale Vorteile der hinterlüfteten Vorhangfassade: Der Wärmeschutz wird durch die zusätzliche Fassadenschicht geschützt, und die Bauweise bietet vielfältige Gestaltungs-möglichkeiten. Aus einer Vielzahl von Gestaltungsvarianten hat sich die BGFG für eine grün-weiße Gebäudehülle ent-schieden. „Die Platten sehen sehr gut aus, sind robust und müssen nicht wie Putzfassaden alle paar Jahre gestrichen werden“, erläutert Ulf Ströh. „Dadurch sparen wir



Ulf Ströh, BGFG-Bauleiter in Lurup

enorme Folgekosten: Für ein Hochhaus wie das in Lurup kann eine Einrüstung für den Fassadenanstrich schon mal bis zu 100.000 Euro kosten.“

Neben den verschiedenen Dämmmaß-nahmen war die Installation eines Block-heizkraftwerkes Teil des Energiekonzeptes (siehe auch Seite 38). Außerdem die Durch-führung des hydraulischen Abgleiches, der für eine gleichmäßige Wärmeverteilung im Gebäude sorgt. Für die energetischen Maßnahmen erhielt die BGFG besonders zinsgünstige Darlehen der KfW-Förderbank sowie Zuschüsse von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank.

Bessere Balkonnutzung durch Verglasung

Ebenfalls im ersten Bauabschnitt erledigt: die Erneuerung von Fenstern und Balkon-türen sowie der Einbau einer Balkonver-glasung. Letztere besteht aus Glaselementen, die auf die Breite eines einzigen Elementes zusammengeschoben werden können. Der Freiluftbalkon bleibt also erhalten, und ein geschützter Balkon kommt hinzu! Bei zugeschobenen Glaselementen entsteht ein zusätzlicher Raum, in dem die Mitglieder im noch kühlen Frühjahr die ersten Sonnen-strahlen genießen können. Neben Schall-schutz bieten sie auch Wärmeschutz. Und im Sommer lässt es sich nun auch bei Regen draußen sitzen. „Die Bewohner sind sehr zufrieden mit dem System“, freut sich Ulf Ströh, der vor Modernisierungsbeginn einiges an Überzeugungsarbeit leisten musste – es hat sich gelohnt.

Zweiter Bauabschnitt: Innenmaßnahmen

Im Frühjahr 2015 haben wir mit der Innen-modernisierung begonnen. Hierzu gehören der Einbau neuer, moderner Bäder und Einbauküchen, die Erneuerung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, die Mo-dernisierung des Treppenhauses, inklusive der Aufzüge, sowie der Umbau der Haus-ingangsbereiche: Sie sollen barrierefrei gestaltet werden.

Vor allem die Maßnahmen in den Woh-nungen bedeuten für die Bewohner einiges an Einschränkung. Ungefähr fünf Wochen brauchen die Handwerker pro Wohnung. In dieser Zeit heißt es Nerven bewahren und durchhalten.

Während die Küchen nicht benutzbar sind, können die Nachbarn Frühstück, Mittagessen und Kaffee und Kuchen auf BGFG-Kosten im Bürgerhaus Bornheide zu sich nehmen. Zur Unterstützung während der Baderneuerung stehen Leerwohnungen für die Mitglieder zur Verfügung, und wer keinen Baustaub mehr sehen mag, kann in einer komplett eingerichteten Aufenthaltswohnung mal Pause machen. Bei Bedarf stehen Ausweich-wohnungen zur Verfügung.

Wir sind überzeugt: Die Bewohner profitie-ren von der schönen neuen Einrichtung wie auch von der neuen Ausstrahlung des Hauses und der Außenanlagen! Ende 2015 sollen alle Arbeiten abgeschlossen sein.



Denkmalschutz trifft Wohnkomfort



Unsere älteste Wohnhaus ist über 100 Jahre alt. Es steht in der Braunschweiger Straße 7 und wurde in den vergangenen zwei Jahren nach den Richtlinien des Denkmalschutzes saniert. Im Februar 2015 waren sieben moderne Wohnungen bezugsfertig.

Im Jahr 2006 hat die BGFG das Gebäude im Herzen Altonas gekauft. Ursprünglich waren Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses vorgesehen, doch dann stellte die Stadt das 1901 errichtete Bauwerk im Jahr 2010 unter Denkmalschutz und wir planten neu: In Zusammenarbeit mit KBNK Architekten und dem Denkmalschutzamt wurde das Gebäude komplett saniert. Es war ein aufwendiges Projekt, aber es hat sich gelohnt. Das dreigeschossige Wohnhaus zählt als typisch für die Architektur der Jahrhundertwende, mit verzierter Putzfassade, Mansarddach, geschwungenem Schmuckgiebel, Sprossenfenstern mit Segmentbogen und sehr hohen Räumen mit Stuckdecken. Wir freuen uns über den jetzt wieder schönen Altbau in unserem Bestand. Es ist ein Stück Zeitgeschichte, ein Zeugnis historischer Baukunst, das durch die Sanierung für folgende Generationen erhalten wird.

Zurück zum Original

Die zentrale Vorgabe bei denkmalgeschützter Sanierung ist die größtmögliche Annäherung an den Originalzustand. „Das gesamte Sanierungskonzept wurde gemeinsam mit Denkmalpflegern entwickelt“, erklärt Jörg Knop, zuständiger Bauleiter der BGFG. „Wir haben jede Entscheidung abgestimmt – ob sie nun das Baumaterial betraf, die Fassadengestaltung, die Farbgebung oder die Auswahl der Fenstergriffe.“

In der Braunschweiger Straße wurden zunächst baubiologische Gutachten erstellt, um die Substanz zu prüfen. Das Mauerwerk war so weit in Ordnung, die meisten Holzteile des Gebäudes hatten jedoch schwer unter verschiedenen Pilzen wie auch dem Hausschwamm gelitten. Das gesamte Dach musste vorsichtig abgetragen und nachgebaut werden, bei den Holzbalkendecken

konnte ein kleiner Teil der Substanz erhalten bleiben. „Oft galt es, den Originalzustand zu rekonstruieren“, erklärt Architekt Dominik Hinterberg von KBNK. „Dabei halfen Bauzeichnungen der Jahrhundertwende, die das Bauamt des Bezirkes Altona aufbewahrte. So konnte sogar der im Zweiten Weltkrieg zerstörte Schweifgiebel nachgebaut werden. Und bei der Rekonstruktion der Fenstergestaltung halfen Fotos aus dem Stadtteilarchiv Ottensen.“

Einige Vorlagen lieferte auch das Gebäude selbst. Es waren zum Beispiel Teile des ursprünglichen Stuckes erhalten. Rosetten und Profile wurden vorsichtig abgetragen, sodass der Stuckateur Abdrücke nehmen und danach neue Stuckelemente fertigen konnte. Und bei der Demontage der Briefkastenanlage kamen historische Farbschichten zum Vorschein, die bei der Gestaltung des Treppenhauses als Muster





Das Ergebnis überzeugt!



dienten. Handlauf und Geländerstäbe konnten komplett erhalten bleiben. Sie wurden nur in der vorgefundenen Originalfarbe neu gestrichen.

„So ein Gebäude erzählt viel von vergangenen Zeiten“,

resümiert Dominik Hinterberg. „Das wurde besonders deutlich, als wir bei Fassadenarbeiten Hinweise auf den nächstgelegenen Luftschutzbunker fanden.“ In einer Wohnung befindet sich sogar noch ein typischer Hamburger Aufsatzofen im Jugendstil, der ebenfalls restauriert wurde. „Anschließen kann man ihn allerdings nicht mehr“, so Dominik Hinterberg. „Alle Schornsteine werden für die Führung der Elektroleitungen benötigt.“

Zeitgemäß wohnen

Jörg Knop fasst zusammen: „Eine Sanierung nach Denkmalschutzkriterien bedeutet immer einen Spagat zwischen möglichst originalgetreuer Restaurierung und den Anforderungen an modernes Wohnen.“ Klar: Während damals Spülstein und Ofen in der Küche standen, gibt es heute Herde mit Ceranfeld, Dunstabzugshauben und eine moderne Elektroanlage. Auch die Fenster entsprechen heutigen energetischen Standards, Rückseite und Giebel des Gebäudes wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. „Das kam bei der denkmalgeschützten Fassade natürlich nicht infrage“, so Jörg Knop. „Stattdessen haben wir hier eine aufwendige Innendämmung installiert.“ Dadurch ist das Gebäude nun deutlich luftdichter als das Original, weshalb Ausgleichsmaßnahmen notwendig wurden: Die Badezimmer erhielten beispielsweise eine Lüftungsanlage.

Das Ergebnis überzeugt

Anfang des Jahres 2015 wurde die Sanierung abgeschlossen, und wir meinen: Das Ergebnis überzeugt! Auch wenn die Kosten mit rund zwei Millionen Euro sehr hoch waren. Erfreulicherweise bezuschussten die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die Stiftung Denkmalpflege Hamburg sowie das Denkmalschutzamt Hamburg einige Maßnahmen, und wir konnten über die KfW-Förderbank ein besonders günstiges Darlehen für Wärmedämmung im Denkmalschutz in Anspruch nehmen. Dennoch bleibt es eine überdurchschnittliche Investition und deshalb liegen auch die Nutzungsgebühren bei diesem Objekt über dem Mittelwert des Mietenspiegels. Im Februar 2015 zogen die neuen Bewohner ein. Sie freuen sich über ihr modernes Zuhause im Altbau. Wir wünschen gutes Wohnen!

... ein Blockheizkraftwerk?

Blockheizkraftwerke (BHKW) sind Vorbilder in Sachen Energieeffizienz: Sie produzieren Strom und nutzen die dabei erzeugte Abwärme für die Heizung und die Warmwasserversorgung. Diese sogenannte Kraft-Wärme-Kopplung sichert eine optimale Verwertung der Energie und leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz.

Das Niendorfer Kesselhaus: eine Halle über zwei Etagen, in der fünf leuchtend blaue Brennwertkessel ins Auge springen. Dahinter große Pufferspeicher, am Rand fast unscheinbar zwei Blockheizkraftwerke. An der Wand hängen Schaltpläne, in ein „Kesselbuch“ werden außergewöhnliche Vorkommnisse eingetragen. Und durch die gesamte Halle zieht sich ein Labyrinth aus dick isolierten Rohren, die Wärme in 27 dezentrale Heizstationen in der Wohnanlage leiten. „Um die Wärmeverluste zu minimieren, sind die Rohre mit 100-Prozent-Dämmungen versehen“, erklärt Stephan Inselmann, BGFG-Teamleiter für Installations- und Heizungsbau. „Ein Rohr von 20 Zentimetern Durchmesser bekommt also eine 10 Zentimeter

Was ist eigentlich ...

dicke Isolierschicht. Ohne die Dämmung wäre das Kesselhaus die reinste Sauna.“

Effizienz fürs Klima

In Niendorf steht das zweite Blockheizkraftwerk der BGFG – es nahm im vergangenen Jahr seinen Betrieb auf und versorgt insgesamt 1.050 Wohnungen. In Billstedt läuft bereits seit einem guten Jahr ein BHKW, in Lurup wurde gerade eines fertiggestellt. Die stromerzeugende Heizung ist im Kommen. Ein Trend, der in engem Zusammenhang mit den Klimaschutzzielen der Bundesregierung steht: Bis zum Jahr 2020 soll in Deutschland der Ausstoß von Treibhausgasen gegenüber 1990 um mindestens 40 Prozent reduziert werden. Eine der Maßnahmen zum Erreichen dieses Zieles ist der Ausbau der

Kraft-Wärme-Kopplung: Der Plan ist, dass bis 2020 deutschlandweit 25 Prozent der Stromerzeugung durch Kraft-Wärme-Kopplung gedeckt werden.

Wie klimaschonend BHKW sind, zeigt unser Blockheizkraftwerk in Billstedt: Es stößt ein Drittel weniger CO₂ aus als die alte Anlage. „Die Effizienz wird zusätzlich dadurch gesteigert, dass Wärme dort verbraucht wird, wo sie entsteht“, erläutert Stephan Inselmann. „So geht keine Energie auf langen Transportwegen verloren.“ Im Durchschnitt liegt die Ausnutzung der Wärme bei Blockheizkraftwerken bei 80 bis 90 Prozent, während konventionelle Kraftwerke nur einen Wirkungsgrad von ungefähr 40 Prozent vorweisen können.

Staatliche Förderung

Ein Wermutstropfen: Die umweltfreundlichen Anlagen sind teuer in der Anschaffung. Damit sie dennoch für den Markt attraktiv sind, gibt es staatliche Förderung – teils in Form von Investitionszuschüssen und günstigen Krediten, teils dadurch, dass der produzierte Strom abgenommen wird: Nicht vor Ort verbrauchter Strom fließt ins öffentliche Netz und wird vom Netzbetreiber vergütet. So schreibt es das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz vor. Konkret heißt das: Die BGFG erhält über einen Zeitraum von zehn Jahren durchschnittlich 11 Cent pro eingespeiste Kilowattstunde Strom vom Netzbetreiber. In Billstedt wurden 2014 insgesamt 218.286 Kilowattstunden erzeugt, 179.776 wurden eingespeist und mit rund 20.000 Euro vergütet. Nach vier bis fünf Jahren hat sich die Anlage amortisiert.

Und wie funktioniert ein Blockheizkraftwerk?

Vorhandene Energie bestmöglich nutzen – das ist das Motto von Blockheizkraftwerken. Aber wie? Das Kraftwerk läuft mit einem stationär verbauten Pkw-Motor, der mit Gas angetrieben wird und über die Kurbelwelle einen Generator antreibt. Dieser wandelt die Bewegungsenergie der Kurbelwelle in elektrische Energie um. Ein Teil des so erzeugten Stroms wird für den Betrieb des BHKWs genutzt, das meiste wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist.

Beim Prozess der Stromerzeugung entsteht Wärme, die für Warmwasserversorgung und Heizung genutzt wird. Hierfür wird die Wärme des rund 80 °C heißen Motorkühlwassers sowie die der rund 280 °C heißen Abgase über Wärmetauscher auf das Wasser im Heizungssystem übertragen. Nachdem das Wasser über die Heizkörper seine Wärme an die Raumluft abgegeben hat, fließt es abgekühlt zurück ins BHKW.

Auch die Erwärmung des Trinkwassers erledigt das BHKW. Es wird in großen Speichern über Heizschlangen erhitzt. Die Speicher stehen in den einzelnen Heizstationen, von denen aus das heiße Wasser direkt in die Wohnungen fließt, sobald der Hahn aufgedreht wird.

Die gesamte Anlage läuft computergesteuert: Sie reguliert ihre Leistung automatisch im Verhältnis zu der in der Wohnanlage nachgefragten Wärme. Die Installationsfirma behält die komplexen Vorgänge per Fernüberwachung im Auge. Trotz Hightech findet man im Kesselhaus übrigens auch noch ganz normale Maschinenthermometer zur Kontrolle – sicher ist sicher.





dat Klönhus „verdoppelt“

Aus zwei Wohnungen wird ein Treff: Seit 2008 stand den Wandsbekern eine Einzimmerwohnung für nachbarschaftliche Aktivitäten zur Verfügung – zu wenig Platz für die immer zahlreicher werdenden Engagierten. Deshalb haben wir die Größe des Treffs kurzerhand verdoppelt, und zwar durch einen Wanddurchbruch zur Nachbarwohnung. Schon im Januar 2014 wurden die schön gestalteten Räume im Eydkuhnenweg 10 d eingeweiht und auf Wunsch der engagierten Freiwilligen *dat Klönhus* getauft. Die Erweiterung ist ein echter Gewinn, denn der alte Treff platzte aus den Nähten. An dem neuen Ort für lebendige Nachbarschaft treffen sich nun Anwohner zum Lesekreis, zum Yoga, zum PC-Treff, zum Klönen, zum Schachspielen oder Aquarellmalen. Wir wünschen ein allzeit gutes Miteinander!

KURZ-berichte

3.337 Menschen bewarben sich 2014 um eine Wohnung in unserer Genossenschaft.

2014 wurden **475** Wohnungen gekündigt – daraus ergibt sich eine **Fluktuationsrate von 6,4%**

Ausbildung mit Erfolg

Unsere Azubis sind ein starkes Team! Emma Ochritzki (r.) und Daniel Graul schlossen im Januar 2015 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum -kaufmann mit der Note „sehr gut“ ab. Beide wurden von der BGFG übernommen. Wir freuen uns mit ihnen!

Nicola Schmidt (l.) und Lydia Gyamfi halten die Azubi-Stellung und freuen sich schon darauf, ab August wieder zu viert zu sein. Dann starten nämlich die nächsten beiden Auszubildenden bei uns ins Berufsleben. Die BGFG investiert viel in gute Ausbildung und damit in qualifizierten Nachwuchs.



Unser Motto: Kompetenz vermitteln, Talente stärken, Eigeninitiative fördern.



Familien unterwegs

In die Steinzeit reisen, Wassertiere mit dem Kescher fangen und bestimmen, aus Naturmaterialien Kunst schaffen. Die BGFG-Familienausfahrt 2014 ging am 13. September ins Freiluftmuseum *Natureum Niederelbe*. Fast 200 große und kleine Entdecker verbrachten einen herrlich sonnigen Tag mit spannenden Mitmachaktionen – und miteinander. Kinder wie Erwachsene genossen es, gemeinsam Zeit zu verbringen und etwas Neues zu erleben. Und das völlig unaufwendig, denn die BGFG organisierte alles mit viel Liebe: von der Anreise über Angebote und Mittagessen bis hin zur Rückfahrt. Das Feedback zu unserer sechsten Ausfahrt: Es war großartig!

10.974 Menschen sind Mitglied bei der BGFG.

1.468 Besucher kamen in unsere Geschäftsstelle in der Willy-Brandt-Straße.

2014 fanden rund **3.000** Angebote von Nachbarn für Nachbarn statt.



Landpartie am Ihlsee

Die BGFG-Ausfahrten für die ältere Generation sind kleine Erlebnistouren – und die kommen gut an! 2014 ging's an den Ihlsee nahe Bad Segeberg. Der See und der angrenzende Wald stehen seit 1950 unter Naturschutz, und entsprechend beeindruckend ist die ökologische Vielfalt in der Region. Davon konnten sich Interessierte bei einer Kräuterwanderung und einer NABU-Führung um den See überzeugen. Nachbarn von Anfang 60 bis Mitte 90 gingen mit uns auf Tour und genossen eine rundum schöne Landpartie.

Wohnen mit Kultur

Kultur gehört für uns zu gutem Wohnen dazu; deshalb bringen wir sie in die Nachbarschaften! Unter dem Titel *Kultur vor Ort* organisiert die BGFG musikalisch begleitete Lesungen, Konzerte und gelegentlich auch Ausstellungen in den Treffs. Der Eintritt ist frei, meist wird ein kleiner Imbiss gereicht, und mittlerweile sind alle Veranstaltungen bestens besucht!



Das Publikum schätzt die spannenden Themen, die gute Musik und das entspannte Miteinander mit anderen interessierten Nachbarn. 2014 fanden insgesamt zwölf *Kultur vor Ort*-Veranstaltungen statt. Das Foto zeigt Michael Friederici mit der kamerunischen Köchin, die bei einer musikalisch begleiteten Lesung in Niendorf für den Imbiss sorgte.

Zum Bestand der BGFG gehören **7.346** Wohnungen.



Menschen bei der BGGG





Verwalter Manfred Kemming

Schadensmanager, Einsatzleiter, Schimmelberater ...

Sie haben viele Funktionen zugleich. Sie sind jeden Tag vor Ort präsent. Sie behalten den Überblick, sorgen für Sicherheit, sind erste Ansprechpartner der Nachbarn. Sie sind das Gesicht der Genossenschaft in den Wohnanlagen: unsere Verwalter.



Insgesamt arbeiten 17 Verwalter bei der BGFG. Jeder ist für bestimmte Wohnanlagen zuständig, die meisten arbeiten im Team. Die Mehrheit hat eine handwerkliche Ausbildung, aber im Grunde sind sie allesamt Allrounder: „Die Arbeit ist sehr vielfältig, und das macht sie so interessant“, erklärt Verwalter Manfred Kemming.

Vielfältig heißt konkret: Die Verwalter kümmern sich um Wohnungsabnahmen bei Auszug ebenso wie um Wohnungsübergaben bei Einzug der neuen Mitglieder. Sind zwischen Aus- und Einzug Umbauarbeiten notwendig, koordinieren und kontrollieren sie den Einsatz der Handwerker und Fremdfirmen. Auch für die Sicherheit sind die Verwalter zuständig und überprüfen vierteljährlich Außenanlagen und Gemeinschaftsflächen – schließlich soll niemand über eine lose Bodenplatte stolpern oder im Keller wegen defekter Beleuchtung im Dunkeln stehen. „Die Spielplätze kontrollieren wir sogar wöchentlich“, erklärt Manfred Kemming – sicher ist sicher. Und das ist noch nicht alles: Auch die Betreuung der BGFG-Waschautomaten, die Kontrolle von Rechnungen der beauftragten Handwerksfirmen, die Verteilung der *bei uns* gehören zu ihren Aufgaben, aber das Wichtigste ist und bleibt:

der gute Kontakt zu den Mitgliedern

„Wenns ums Wohnen geht, sind wir die ersten Ansprechpartner für die Nachbarn“, erklärt Manfred Kemming. Schließt zum Beispiel eine Tür nicht richtig oder ist ein Lichtschalter defekt, schaut sich der Verwalter den Schaden an und sendet eine Reparaturmeldung an die BGFG-Servicehandwerker oder beauftragt eine Fremdfirma. „Mitunter repariere ich auch schnell selbst, wenn zum Beispiel nur ein Türgriff ausgetauscht werden muss.“

Gelegentlich melden Mitglieder auch Schimmelflecken, und dann betreibt Manfred Kemming Ursachenforschung: „Es gilt herauszufinden, ob bauliche Mängel beseitigt werden müssen oder ob ein verändertes Heiz- und Lüftungsverhalten reicht, um das Problem aus der Welt zu schaffen.“ Woher der gelernte Isolierklempner das weiß? Aus einer der Fortbildungen, die er regelmäßig besucht. Wie gesagt:

Allrounder.

Die Tätigkeit bringt mit sich, dass die Verwalter viel unterwegs sind – dennoch sind sie telefonisch während der Arbeitszeit recht

gut erreichbar, denn der Festnetzanschluss ist aufs Handy umgestellt. Und wenn mal das Band läuft: Draufsprechen! Alle Anrufe werden so schnell wie möglich beantwortet.

Das gute Gefühl, willkommen zu sein

Was der 53-Jährige an seiner Arbeit liebt? „Dass ich selbstständig und eigenverantwortlich arbeiten kann, ist mir sehr wichtig. Aber vor allem habe ich Spaß daran, Menschen zu unterstützen.“ In seiner offenen, zugewandten Art geht er auf die Nachbarn zu, hat immer ein freundliches Wort für sie. „Ich möchte, dass die Leute wissen: Sie können sich an mich wenden, und dann sehen wir gemeinsam weiter. Sie sollen das gute Gefühl haben, mit ihren Anliegen willkommen zu sein, und zwar auch dann, wenn sich nicht alle Schwierigkeiten lösen lassen.“ Gute Information und Transparenz sind ihm wichtig. Und eine einladende Atmosphäre in seinem Büro, zu der auch die Kiste mit Bonbons beiträgt, die auf seinem Schreibtisch steht. Sein persönliches Engagement weiß übrigens auch das Orgateam „seiner“ Wohnanlage in Lohbrügge zu schätzen: Manfred Kemming wohnt selbst in der Siedlung und baute hier vor 13 Jahren den Nachbarschaftstreff der BGFG mit auf.



Servicehandwerker Mehmet Saltan

„Wir helfen,
wo immer wir können“

Tropfender Wasserhahn, undichtes Fenster, kaputter E-Herd? Kein Problem, unsere Servicehandwerker regeln das – zügig, kompetent und engagiert.

Dass er es gern
tut, sieht man
ihm an.

Morgens, 7 Uhr. Mehmet Saltan erreicht den BGFG-Betriebshof im Hammer Deich, und sein erster Weg führt ihn zum Faxgerät: Sind neue Reparaturmeldungen eingetroffen? In dem Büro, das er sich mit seinen Kollegen aus dem Handwerksservice teilt, nimmt er seine Aufträge entgegen und macht Termine für die nächsten Tage. Insgesamt arbeiten 15 Servicehandwerker bei der BGFG: sechs Klempner, zwei Maler, zwei Tischler, zwei Elektriker und drei Gärtner. Nicht alle starten vom Betriebshof im Osterbrookviertel in den Tag, einige fahren direkt zu ihrem Einsatzort. „Wir helfen, wo immer wir können“, fasst

Mehmet Saltan das Motto der BGFG-Handwerker in einem Satz zusammen – dass er es gern tut, sieht man ihm an.

„Ich trage Verantwortung und bin viel unterwegs – für mich eine perfekte Mischung“

Tritt ein Schaden auf, wenden sich die meisten Mitglieder an ihren Verwalter. Er füllt dann eine Reparaturmeldung aus, die direkt an den Betriebshof gefaxt wird, wo sich der zuständige Servicehandwerker weiter darum kümmert. „Meistens geht aus der Schadensbeschreibung klar hervor, was wir zu tun haben“, erläutert Mehmet Saltan. „Manchmal müssen Details geklärt werden – entweder mit dem Verwalter oder direkt mit dem Mitglied. Und dann wird ein Termin gemacht.“ In der Regel wird der Schaden innerhalb von drei, vier Tagen behoben. In dringenden Fällen, wie zum Beispiel bei Stromausfall, wird natürlich sofort gehandelt.

Jeder Tag sieht anders aus

An diesem Mittwoch steht als Erstes eine Steckdosenreparatur in Allermöhe auf Mehmet Saltans Plan – und zwar in einer Wohnanlage, in der auch eine Lampe im Außenbereich defekt ist. „Wenn in einem Stadtteil mehrere Reparaturen anstehen, versuchen wir sie zu bündeln, um Fahrzeit zu reduzieren.“ Effizienz, die notwendig ist, denn es gibt viel zu tun: Die beiden Elektriker sind für über 7.000 BGFG-Wohnungen zuständig.

Doch nicht nur Reparaturen gehören zum täglichen Geschäft. Mehmet Saltan ist auch für die Materialbestellung zuständig, rüstet Tiefgaragen auf energiesparende LED-Beleuchtung um oder prüft im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, ob unsere Waschküchen den Sicherheitsstandards entsprechen. Auch für die Beauftragung von Partnerfirmen ist er verantwortlich. „Wir holen Partner ins Boot, wenn wir so viele Schadensmeldungen haben, dass wir sie zu zweit nicht zeitnah abarbeiten können, oder wenn größere Arbeiten anstehen, wie zum Beispiel das Verlegen neuer Leitungen“, erklärt der Elektroinstallateur.

Vielfalt und selbstständiges Arbeiten

Mit den meisten Partnern verbindet die BGFG eine lange, vertrauensvolle Zusammenarbeit. Mehmet Saltan kennt sich da aus: Bevor er



2013 arbeitete für eine von Und er liebt seinen Job. „Er ist abwechslungsreich, ermöglicht selbstständiges Arbeiten, ich trage Verantwortung und bin viel unterwegs – das ist für mich eine perfekte Mischung.“ Außerdem schätzt er den Kontakt zu unseren Mitgliedern. „Es macht einfach Spaß zu helfen“, so Mehmet Saltan. „Ich schaue auch immer, ob die Mitglieder weitere Fragen haben, und kann manchmal gleich noch an anderer Stelle unterstützen. Oder ich informiere einen meiner Kollegen. Manche Mitglieder interessieren sich auch für meine Arbeit. Dann erkläre ich gern, was ich mache, und auf Wunsch gebe ich auch schon mal eine kleine Energiesparberatung.“

Die Qualität stimmt, der Kontakt ist persönlich, und das ist wertvoll. Für Mehmet Saltan, für die Mitglieder und für die BGFG. „Wir helfen, wo immer wir können.“ Das ist auch ein BGFG-Motto.

zur BGFG kam, er schon viele Jahre uns beauftragte Firma.

Job. „Er ist abwechslungs-

reich, ermöglicht selbstständiges Arbeiten, ich trage Verantwortung und bin viel unterwegs – das ist für mich eine perfekte Mischung.“

Wie zufrieden sind Sie mit unserem Reparaturservice?

Diese Frage stellten wir unseren Mitgliedern in einem breit angelegten Reparaturmonitor. Die Antwort freut uns: Unsere Servicehandwerker bekamen Bestnoten für ihren Einsatz.

„Serviceorientierung gehört zum guten Ton jedes Unternehmens“, so Norbert Prohl, Leiter der Abteilung Technik der BGFG. „Unserer Einschätzung nach bietet die BGFG auch einen rundum guten Service. Aber sehen die Mitglieder das genauso? Das wollten wir mit der Befragung herausfinden.“ Falls es etwas zu verbessern gibt, kommt dies bei Umfragen recht deutlich zum Ausdruck. Und nicht immer sind es tatsächlich Fehler, die korrigiert werden, manchmal geht es eher um eine Anpassung an geänderte Erwartungen. „Die Ansprüche der Mitglieder verändern sich – das konnten wir zum Beispiel beim Kommunikationsverhalten beobachten. In Zeiten von Handy und E-Mail sind die meisten Menschen sehr schnelle Reaktionen auf Anfragen gewohnt. Daran haben wir uns angepasst, aber es gibt natürlich immer noch Verbesserungspotenzial.“

Die BGFG nutzt das Instrument der Befragung in verschiedenen Zusammenhängen. Unter anderem werden alle neu eingezogenen Mitglieder um eine Bewertung des Anmietungsprozesses gebeten. In Abständen führen wir zudem Befragungen zur allgemeinen Wohnzufriedenheit durch und aktuell nun zur Zufriedenheit mit Reparaturen.

Der Reparaturservice kommt gut an

Im Zeitraum von April 2014 bis März 2015 wurden bei der BGFG 6.606 Reparaturen in Wohnungen von Mitgliedern durchgeführt – am häufigsten fielen Arbeiten im Sanitärbereich an, aber auch Tischler und Elektriker waren sehr oft im Einsatz. Um die Zufriedenheit unserer Mitglieder mit der Schadensbehebung zu ermitteln, führte die Beratungsgesellschaft *Analyse & Konzepte GmbH* nach Beendigung der Arbeiten insgesamt 1.000 Telefoninterviews durch. Gefragt wurde in drei verschiedenen Kategorien:

Kontakt mit der BGFG. Hier bewerteten 84 Prozent der Befragten die telefonische Erreichbarkeit bei der Schadensannahme als sehr gut (43 Prozent) oder gut (41 Prozent). Ähnlich beurteilten sie die persönliche Erreichbarkeit: 39 Prozent sehr gut, 41 Prozent gut. Bei der Frage nach der Freundlichkeit entschieden sich sogar 90 Prozent für eine „Eins“ oder „Zwei“.

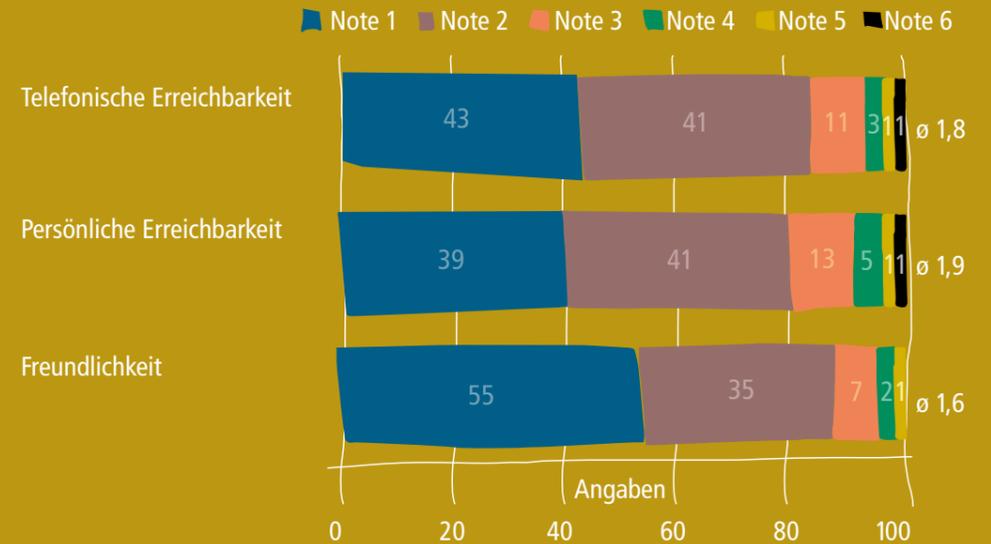
Kontakt zu den Handwerkern. In diesem Bereich wurde die Flexibilität bei der Terminvergabe ebenso abgefragt wie die Pünktlichkeit und Freundlichkeit der Handwerker, das äußere Erscheinungsbild, das Eingehen auf Kundenwünsche und die Information über die Reparatur. Bei allen Fragen lag die Benotung bei über 85 Prozent im sehr guten oder guten Bereich. Besonders gelobt wurden die Pünktlichkeit und Freundlichkeit der Handwerker, jeweils knapp 70 Prozent bewerteten sie mit „sehr gut“.

Durchführung der Reparatur. Auf die Frage nach der allgemeinen Zufriedenheit mit der Reparatur vergaben 59 Prozent der Befragten die Note „Eins“, 30 Prozent entschieden sich für eine „Zwei“. Dieses Ergebnis wiederholt sich in nahezu gleicher Form in der Beurteilung der Qualität der Arbeit, der Sauberkeit des Handwerkers und der zügigen Durchführung.

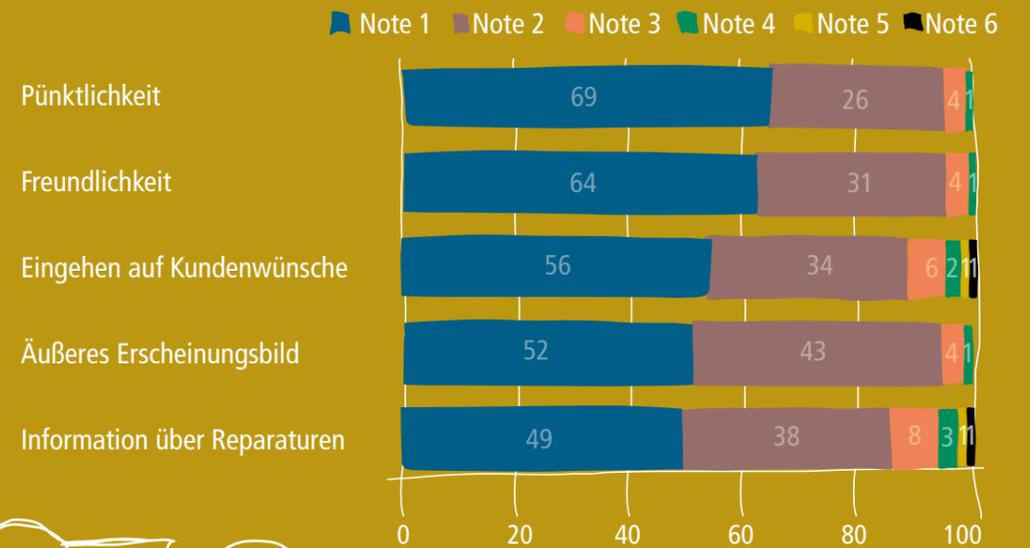
Bei allen Fragen, die Handwerker betrafen, wurde in der Auswertung zwischen den BGFG-Servicehandwerkern und Mitarbeitern von Partnerfirmen unterschieden. Das Ergebnis zeigt, dass die BGFG-Handwerker ein bisschen weiter vorn liegen als die Handwerker anderer Firmen. „Ich denke, das liegt vor allem daran, dass unsere Mitarbeiter sich mit der Genossenschaft identifizieren und ihnen der persönliche Kontakt zu den Mitgliedern wichtig ist“, so Norbert Prohl.

Es ist ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis, und darüber freuen wir uns sehr. Und wir zeigen vollen Einsatz, damit es so bleibt.

Kundenorientierung der BGFG bei der Schadensaufnahme



Beurteilung des Serviceverhaltens des Handwerkers





Neues Parlament bei der BGFG

Anfang 2015 fanden bei uns Vertreterwahlen statt: Die Mitglieder der BGFG entschieden, wer in den kommenden fünf Jahren der Vertreterversammlung angehört. Pro 100 Mitglieder wird ein Vertreter gewählt. Insgesamt unterstützen 113 Vertreter und 28 Ersatzvertreter die Demokratie in unserer Genossenschaft, 47 Frauen und 94 Männer.

12. März 2015, kurz vor 10 Uhr. Die fünf Mitglieder des Wahlvorstandes und einige BGFG-Mitarbeiter haben sich im ersten Stock der Geschäftsstelle eingefunden, um die Vielzahl der Wahlbriefe auszuzählen. Eine Nachbarin aus Alsterdorf ist auch dabei: „Ich habe schon bei der Bürgerschaftswahl geholfen“, erklärt sie. „Es hat Spaß gemacht, und nun bin ich hier. Es ist meine Art, die Demokratie bei der BGFG zu unterstützen.“

Bevor es richtig losgeht, gibt es erst einmal Brötchen – die vier Zählteams à drei Personen sollen gut gestärkt ans Werk gehen. BGFG-Vorstandsassistentin Hilke Kuring ist für die ordentliche Durchführung der Auszählung verantwortlich. Sie hat für jedes Team einen Tisch vorbereitet, auf dem Brieföffner, Zähllisten und Stifte liegen. Und natürlich gibt sie eine Einweisung, denn es muss einiges beachtet werden.

Die Formalitäten müssen stimmen

Schon vor der Auszählung hat Hilke Kuring überprüft, ob die auf den Wahlbriefen vermerkten Absender auch tatsächlich BGFG-

Mitglieder sind – sie wurden in der Wählerliste abgehakt. Die erste Aufgabe der Zähler ist es nun, die Briefumschläge zu öffnen und zu prüfen, ob die persönliche Erklärung des Wählers zur Stimmabgabe und der blaue Stimmzettelumschlag vorhanden sind. Im zweiten Schritt werden die Stimmzettel aus den blauen Umschlägen herausgenommen und auf Gültigkeit geprüft. „Der Wählerwille muss eindeutig erkennbar sein – sonst ist die Stimme laut Wahlordnung ungültig“, so Hilke Kuring. Auch bei Formfehlern kann sie nicht gewertet werden. Etwa dann, wenn der Wähler seine Adresse oder Notizen auf dem Stimmzettel vermerkt hat. Ist bei einem Stimmzettel unklar, ob gültig oder nicht, diskutiert und beschließt der Wahlvorstand. Er tritt auch bei Stimmgleichheit in Aktion: Haben zwei Kandidaten gleich viele Wähler hinter sich, entscheidet das Los.

Wahlbeteiligung bei 32,2 Prozent

Sind die gültigen Stimmzettel ermittelt, wird nach Wahlbezirken ausgezählt: Jeweils einer aus dem Zählteam liest die Namen der Gewählten vor, die beiden anderen vermerken das Ergebnis jeweils auf Zähllisten – doppelt hält besser.

Zurzeit gibt es bei der BGFG 34 Wahlbezirke, aber nicht in allen wurden die Mitglieder an die sprichwörtliche Urne gerufen. In sechs Bezirken fiel die Wahl aus, weil sich keine Kandidaten fanden. Und in 13 Bezirken gab es weniger Kandidaten als Vertreterposten. In diesen Bezirken wurde das sogenannte vereinfachte Wahlverfahren angewandt, nach dem alle Kandidaten ohne Wahl durch Beschluss des Wahlvorstandes als Vertreter ernannt werden. In den anderen 15 Bezirken entschieden die Mitglieder, wer im Juni für



die kommenden fünf Jahre das Vertreteramt antritt.

Die Wahlbeteiligung lag mit 32,2 Prozent geringfügig unter der von 2010 (34,6 Prozent). Einerseits: Überall sinkt die Wahlbeteiligung deutlich, bei uns bleibt sie annähernd konstant. Andererseits würden wir uns wünschen, dass viel mehr Mitglieder von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen würden. Wir sehen es positiv, es scheint offenbar alles im Sinne unserer Mitglieder zu sein.

Die meisten Mitglieder gaben übrigens in unserer Wohnanlage Stutzenkamp/Jagdhorn in Groß Borstel ihre Stimme ab (56,5 Prozent), gefolgt von St. Georg mit 47,1 Prozent. Rothenburgsort war mit 20,7 Prozent der Bezirk mit der geringsten Beteiligung.

Auf gute Zusammenarbeit

Gegen 15 Uhr waren alle Stimmen ausgezählt, und der Wahlvorstand trat zusammen, um das Ergebnis zu beschließen. „Als Nächstes informieren wir alle gewählten Kandidaten und bitten sie, die Annahme der Wahl zu bestätigen“, so Hilke Kuring. „Dass jemand ablehnt, kommt praktisch nie vor.“ Ende März lagen alle Zustimmungen vor, Mitte April wurden die Wahlergebnisse im Internet und per Treppenhauseingang bekannt gegeben.

Offiziell begann die Amtsperiode der Vertreter nach der Vertreterversammlung im Juni 2015. Zu dieser Versammlung waren „die Neuen“ aber schon einmal zum Schnuppern eingeladen, Stimmrecht hatten sie noch nicht.

Wir gratulieren allen Gewählten und danken ihnen für ihr Engagement! Wir freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit.

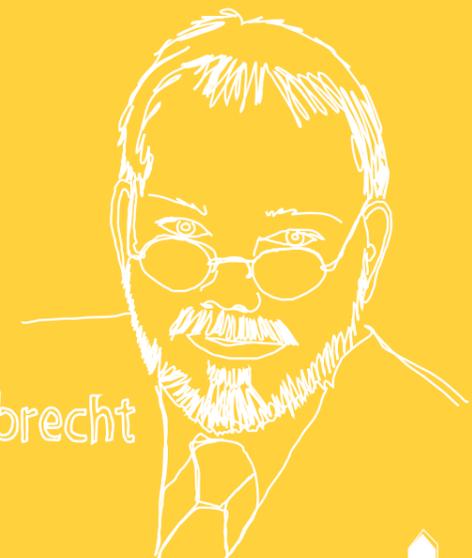
Die Gemeinschaft stärken

Durch die diesjährige Genossenschaftswahl kommt frischer Wind ins BGFG-Parlament: 41,1 Prozent der gewählten Vertreter und Ersatzvertreter sind zum ersten Mal im Amt oder steigen nach langer Pause wieder ein. Einer von ihnen ist Holger Albrecht, der seit 25 Jahren bei der BGFG in Hamburg-Dulsberg wohnt und bereits wusste, worauf er sich einlässt: „Vor 20 Jahren habe ich schon einmal kandidiert und bin damals in die Vertreterversammlung gewählt worden“, erinnert sich der heute 57-Jährige. „Leider musste ich nach einem Dreivierteljahr aus beruflichen Gründen wieder aussteigen.“

Heute arbeitet Holger Albrecht im kaufmännischen Bereich des Studierendenservice einer Fernuniversität, wo er zum Beispiel für die Organisation und Überwachung von Prüfungen zuständig ist. Diese Tätigkeit lässt sich gut mit dem Vertreteramt vereinbaren, und so machte Holger Albrecht einen neuen Anlauf, denn: „Ich schätze die Genossenschaft als eine Unternehmensform, die dem freien Wohnungsmarkt etwas entgegenzusetzen hat. Nämlich: ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und die Idee einer solidarischen Gemeinschaft, die demokratisch organisiert ist und sich nicht nur am Profit orientiert. Eine gute Sache, die ich gern unterstütze.“

Die Genossenschaft ist nicht der erste Ort, an dem sich der gelernte Einzelhandelskaufmann für die Gemeinschaft einsetzt: Bei der Bahn, seinem früheren Arbeitgeber, war er im Betriebsrat aktiv. „Solidarität und Verlässlichkeit sind wichtige Werte für mich“, erklärt Holger Albrecht. „Ich möchte meinen Teil der Verantwortung für die Gemeinschaft übernehmen. Und ich möchte auch etwas zurückgeben.“ Was ihm besonders wichtig ist: „Wir brauchen noch mehr guten Wohnraum zu sozial verträglichen Nutzungsgebühren. Hierfür sollte die Genossenschaft sich weiter einsetzen.“

Holger Albrecht





Nachbarschaft

Boulen, klönen, nähen – lebendige Nachbarschaft konkret

Elf Nachbarschaftstreffs, 150 freiwillig Engagierte, über 3.000 Aktivitäten von Nachbarn für Nachbarn in 2014: Bei der BGFG ist was los!

Filmclub, Tischtennis, Skat, Meditation, Entdeckertouren, Malen, Yoga, PC-Treff, Dart ... in unseren Treffs gibt es eine große Vielfalt

von Angeboten von Nachbarn für Nachbarn. Unterstützt vom Sozialmanagement der BGFG engagieren sich die Freiwilligen für Gesundheit, Kultur, Bildung und Freizeit und stärken das Miteinander in den Nachbarschaften. So wächst Gemeinschaft, so lässt es sich wohnen. Wir stellen drei Angebote aus unseren Treffs vor.

Ran an den Stoff!

Leute machen Kleider

Seit einem guten Jahr rattern im Nachbarschaftszentrum *Elbschloss an der Bille* jeden zweiten Donnerstag im Monat die Nähmaschinen. Da werden Hosen gekürzt, Blusen ausgebessert, Taschen und Decken produziert, einfache Kindersachen und auch schicke



Damenkleider genäht. „Jede kann ihre Ideen umsetzen“, erklärt Sabrina Lüdeke. „Und jede bekommt die Unterstützung, die sie gerade braucht.“

Genäht wird abends ab 19 Uhr, damit Berufstätige mitmachen können und die Kleinkinder (hoffentlich) schon schlafen. Nähmaschinen stehen im Elbschloss bereit, Stoffe und Garn bringt jeder selbst mit. Weitere Voraussetzungen? Keine, Anfängerinnen (und Anfänger!) sind herzlich willkommen, auch wenn kein klassischer Nähkurs geboten wird. Hobbynäherin Sabrina Lüdeke und Schneiderin Erika Kolbe sind zwar fachkundige Gruppenpatinnen, die ihr Wissen gern weitergeben, aber sie sind sich einig: „Jeder unterstützt jeden. Wir lernen alle voneinander.“ Sie studieren gemeinsam Anleitungen und besprechen die Schnittmuster, wählen Stoffe aus, und das in herzlicher Atmosphäre. „Gemeinsam zu nähen, macht einfach Spaß“, so Sabrina Lüdeke. „Und es ist großartig, eigene Ideen zu verwirklichen und etwas Einzigartiges zu schaffen.“



In Lohbrügge ruhige Kugeln werfen

Und zwar im wahrsten Sinne des Wortes: Ruhig und konzentriert, das Ziel im Blick und mit gutem Stand werfen die Boulefreunde in Lohbrügge ihre Kugeln. „Boule ist eine Sportart mit sanften Bewegungen, sie hat etwas Meditatives“, so Ulrich Löwer. Er ist erfahrener Ligaspieler und trifft sich gern mittwochs um 16 Uhr mit interessierten Laien aus der Nachbarschaft an der Boulebahn. Die BGFG legte sie 2014 hinter unserem Treff, dem *Waschhaus*, neu an – mit Beleuchtung, damit auch im Winter gespielt werden kann.

Die Lohbrügger haben sich einen gesunden Sport ausgesucht: Kopf und Körper sind im Einsatz, die Konzentration wird trainiert, ebenso die Koordination von Hand und Auge – und das Ganze in bester Gesellschaft. „Wir haben viel Spaß zusammen“, erklärt Ulrich Löwer, der teils anleitet, aber meistens einfach mitspielt. „Boule ist Sport und gleichzeitig Lebensart. Wir genießen bewusst unsere Freizeit an frischer Luft, werfen unsere Kugeln und lassen die Seele baumeln.“ Klar: Sportlicher Ehrgeiz ist auch dabei, aber wichtiger ist die Lust am entspannten Spiel. Die Gruppe ist offen für Erwachsene mit und ohne Bouleerfahrung. Einzige Teilnahmebedingung: Freude am Miteinander.



Kaffee, Kuchen, Klöncafé

Erster Samstag im Monat, 15 Uhr: An die 40 Nachbarn finden sich im Niendorfer Nachbarschaftszentrum *Das Nachbarhaus* ein. Hier trinken sie Kaffee, lassen sich guten, selbst gebackenen Kuchen schmecken, tauschen Neuigkeiten aus, genießen das Zusammensein. Sechs Jahre gibt es das „Klöncafé für Jedermann“ schon. „Damals haben wir mit rund zehn Leuten angefangen, aber es sind schnell mehr geworden“, erinnert sich die Initiatorin Friedel Schwarz. Heute organisiert sie mit vier Nachbarinnen das monatliche Treffen. Es ist ein Ort der Begegnung geworden. Ganz unspektakulär: Wer kommt, fühlt sich wohl und zugehörig, man ist zu Hause in der Nachbarschaft.

Friedel Schwarz und ihr Mann Wolfgang engagieren sich fürs gute Miteinander, seit Niendorf einen Nachbarschaftstreff hat. Gemeinsam sitzen sie im Orgateam, immer bereit, mit anzupacken. Seit zwölf Jahren leitet Friedel Schwarz die „Expedition Hamburg“. Wolfgang Schwarz war schon Pate verschiedenster Gruppen. Heute organisiert er Filmclub und Malgruppe und engagiert sich im Redaktionsteam der Quartiershomepage. Gerade startete er die neue Gruppe „Platt mit Schwatt“, in der gemeinsam plattdeutsche Geschichten gelesen werden.

Für ihr außergewöhnliches Engagement erhielt das Ehepaar 2008 übrigens die Max Terworth Medaille der BGFG. Doch ihnen war immer wichtig, dass sie nur zwei von vielen Engagierten sind. Wolfgang Schwarz damals zur Verleihung der Medaille: „Wir nehmen die Auszeichnung gern stellvertretend für alle Aktiven entgegen.“ Recht hat er. An dieser Stelle: ein herzliches Dankeschön an alle, die sich für lebendige Nachbarschaften einsetzen!



Ideen umsetzen, Menschen bewegen

Dinge verändern sich, wenn guten Ideen Taten folgen und Menschen neue Erfahrungen machen können. Deshalb fördert die Elisabeth-Kleber-Stiftung der BGFG Projekte, die zum Perspektivwechsel einladen und dem Alltag frische Impulse geben. Die Stiftung möchte zur Partizipation ermutigen, Bildungsinitiativen stärken, das Miteinander der Kulturen unterstützen.

Seit ihrer Gründung im November 2001 wurden über 425 Projekte in den Schwerpunkten Kinder- und Jugendförderung, Völkerverständigung und Seniorenförderung finanziell unterstützt – und zwar mit insgesamt 300.000 Euro. 2014 wurden 31 Projekte unterstützt – hier sind drei davon:

MUT üben: Schüler für Zivilcourage

Das große Vorbild Barmbeker Schüler: Helmuth Hübener – ein Hamburger Widerstandskämpfer, der 1942 mit gerade einmal 17 Jahren von den Nationalsozialisten hingerichtet wurde. Die Schüler benannten ihre Stadtteilschule nach dem couragierten Jugendlichen, in dessen Namen sie ihr Motto entdeckten: HELMUTH HÜBENER! Beherzt und völlig unakademisch engagieren sie sich für Werte wie Zivilcourage, Toleranz und offenes Mitein-

ander der Kulturen, halten dabei Geschichte lebendig und lobten zudem den Helmuth-Hübener-Preis für vorbildliche Projekte aus. Gemeinsam fühlen sie sich ihrem Namensgeber verpflichtet – ob sie nun einen deutschen Hintergrund haben oder nicht. Demnächst gibt es auch noch eine Helmuth-Hübener-Ausstellung, die den Antifaschisten würdigt sowie Menschen, die sich für Menschlichkeit und Frieden einsetzen. Auch die Helmuth-Hübener-Preisträger werden vorgestellt.

Wir sind beeindruckt vom Engagement der Schüler und ihrer Schule und von ihrer offenen Art, Themen anzugehen. Die Stiftung förderte sowohl einzelne Projekte als auch die Ausstellung, die öffentlich zugänglich ist, denn: Natürlich soll die Botschaft raus in den Stadtteil!



Magnet Theatre: mit Kunst raus aus den Townships

Bildung, Perspektiven, selbstbestimmtes Leben – was uns hier in Deutschland relativ selbstverständlich erscheint, ist für die meisten Jugendlichen in Südafrika kaum vorstellbar. Gut also, dass es das Magnet Theatre gibt: Das Projekt bietet jungen Erwachsenen aus den armen Regionen in und um Kapstadt eine Möglichkeit, ihr Leben durch Kunst zu verändern. Beim Theaterspielen lernen sie sich selbst und ihre Potenziale kennen, entdecken ihre Kreativität, entwickeln Selbstbewusstsein. Und was sie auf die Bühne bringen, hat professionellen Anspruch: Mit ihrem Kinderstück „Tree“ schafften sie es bis ins in-



ternationale Theaterfestival KinderKinder und begeisterten ihr Publikum in Hamburger Kulturzentren. Und das fast ohne Sprache: Mit wenigen Requisiten, Musik und Pantomime erzählte das Ensemble die Geschichte eines Baumes in ihrer Heimat.

Das Projekt bietet nicht nur Zukunftschancen für südafrikanische Jugendliche, sondern auch Kindern aus Deutschland einen Blick in eine andere Realität, einen Beitrag zum interkulturellen Austausch. Applaus dafür!

Unsere Stiftung beteiligte sich gern an der Finanzierung der Auftritte in Hamburger Quartieren.

Applaus!

„Das andere Du“ – neuer Umgang mit Demenz

Demenz. Kaum jemand kennt sich damit aus, alle haben Angst davor. Und: Das Thema ist hochaktuell. Drei gute Gründe, ein offenes Gespräch über die Krankheit zu unterstützen, und so lud unsere Stiftung Maja Keifenheim in vier BGFG-Nachbarschaftstreffs ein. Die Künstlerin begleitete ihre demenzkranke Großmutter mehrere Jahre und verarbeitete ihre Erfahrungen künstlerisch in Bild und Text. Mit ihrer

Ausstellung „Das andere Du“ regt sie dazu an, sich dem Thema zu nähern, die Sprachlosigkeit zu überwinden, Erfahrungen und Ängste auszutauschen. Maja Keifenheims Blick ist persönlich. Sie berichtet, wie ihre Großmutter sich immer weiter in ihre eigene Welt zurückzog. Wie können Angehörige und Freunde damit umgehen? Wie gelingt Kontakt, wenn wir in verschiedenen Realitäten leben? „Demenz betrifft viele

Familien“, sagt Jürgen Belgart vom Vorstand der Elisabeth-Kleber-Stiftung. „Wir können Erkrankte und Angehörige nur dann gut unterstützen, wenn wir uns mit dem Thema beschäftigen und den Umgang damit als gesellschaftliche Aufgabe begreifen.“ Die Ausstellung trägt dazu bei – durch einen offenen, liebevollen Blick auf das Anderssein Demenzkranker und auf das, was trotz der Erkrankung immer noch möglich ist.



Max Terworth Medaille

Seit 2005 verleiht die BGFG jährlich die Max Terworth Medaille – eine Auszeichnung für besonderes Engagement in der Genossenschaft, für Nachbarn oder für das Gemeinwohl. 2015 geht die Medaille an die Diplom-Psychologin Susanne Thomass, die sich seit 2006 in vielfältiger Weise in Hamm engagiert. Auch im BGFG-Nachbarschaftszentrum *Elbschloss an der Bille* ist sie präsent: mit ihrer Wärme und ihrer psychologischen Kompetenz, mit der Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, und mit Freude am Gestalten der Nachbarschaft.

Geboren wurde Susanne Thomass 1944 in der Mark Brandenburg. Kurz nach der Gründung der DDR floh die Familie mit drei Kindern aus politischen Gründen nach West-Berlin. Hier wuchs sie auf, begann eine Ausbildung zur Bibliothekarin, die sie jedoch abbrach, als ihr erster Sohn unterwegs war.

Ihr Leben als erwachsene Frau unterteilt Susanne Thomass in zwei Phasen: In der ersten widmete sie sich ganz ihrer Ehe und war für ihre beiden Jungs da. Als die Söhne flügge waren, folgte die zweite Phase, in der Susanne Thomass begann, was sie schon immer wollte: Im Alter von 50 Jahren studierte sie Psychologie. Und sie entdeckte ihren

Helden des Alltags ...

Glauben (wieder). In einem Kloster, in dem sie eigentlich nur im Rahmen eines Studentenjob sauber machen wollte, traf sie auf Ordensschwestern, die jenseits kirchlicher Dogmen frei und selbstbestimmt ihren Glauben lebten. „Es hat mich fasziniert zu sehen, dass sich Religion und unkonventionelle Lebensentwürfe verbinden lassen“, erklärt Susanne Thomass. „Ich bin in die Schwesternschaft Ordo Pacis im Jahr 2002 eingeseignet worden. Bis heute und für immer gehöre ich der Gemeinschaft an.“ Wer sich nun eine Dame mit eher heiliger Ausstrahlung vorstellt, der irrt. Die Schwester ist energiegeladener, politisch interessiert, mischt sich ein, hat Tausende Ideen, steht mitten im irdischen Leben – gleichzeitig liebt sie die Stille und ist gern mit sich allein. Die verschiedenen Facetten bereichern ihr Leben.

Reden hilft – wenn jemand zuhört e.V.

In Hamm wohnt Susanne Thomass seit 1998. Nach erfolgreichem Abschluss von Studium und Therapieausbildung entdeckte sie eine Ladenwohnung in der Marienthaler Straße 141, wo sie 2007 ihre Praxis eröffnete. 2010 gründete sie den gemeinnützigen Verein „Reden hilft – wenn jemand zuhört e.V.“, in dem sie Menschen in Krisen durch psychologische Beratung auf Spendenbasis unterstützt. Außerdem öffnete sie die Räumlichkeiten zu einem Stadtteiltreff, in dem Veranstaltungen und Vorträge stattfinden sowie regelmäßige Gruppentagen. Susanne Thomass rief hier unter anderem das Hammer Frauenzimmer ins Leben, in dem Frauen sich zu wechselnden Themen austauschen.

Dieses Format bietet sie mittlerweile auch im *Elbschloss an der Bille* an, aus dem die aktive Psychologin nicht mehr wegzudenken ist. Neben dem Gesprächskreis ist sie Patin des Tauschring-Stammtisches, organisiert zusammen mit Karina Korth den Filmclub und bietet – wie in der Marienthaler Straße – psychologische Beratung an. In Einzel- und Paargesprächen unterstützt sie Ratsuchende dabei, zu sich zu kommen, ihr Leben in die Hand zu nehmen und belastende Situationen zu verändern. „Jeder kann in Not geraten“, so Susanne Thomass. „Reden hilft, das Gedankenkarussell zu unter-

brechen und Klarheit zu finden.“ Ob Beziehungskrisen, Schwierigkeiten mit pubertierenden Kindern, Sinnfragen, Schuldenprobleme ... „Alle sind mit ihren Anliegen willkommen. Und wenn ich mich mit einem Thema nicht auskenne, weiß ich, wo sie Unterstützung bekommen.“ Susanne Thomass verbindet Wärme und Verständnis mit Klarheit und psychologischer Kompetenz. Sie hat immer ein offenes Ohr – und sorgt durch eigene Supervision dafür, dass ihr dies auf Dauer möglich ist.

Aktiv für Integration

Auch im Quartiersbeirat des Osterbrookviertels ist Susanne Thomass vertreten und setzt sich hier unter anderem für die Integration der Flüchtlinge ein, die in der Erstunterkunft in der Wendenstraße leben. Gemeinsam mit Filmclub-Kollegin Karina Korth entwickelte sie schon eine konkrete Idee: Der Club könnte fremdsprachige Filme vorführen, um auch nicht deutschsprachigen Cineasten einen schönen Filmabend zu ermöglichen – und das Elbschloss auf diese Weise als Ort guter Nachbarschaft bekannt zu machen. Der Quartiersbeirat weiß ihren Einsatz zu schätzen und unterstützt ihr Engagement durch eine Fortbildung zum Umgang mit traumatisierten Flüchtlingen.

Mit dem Viertel verbunden

Was motiviert die 71-Jährige, sich so einzubringen? „Ich kann die großen Probleme der Welt nicht ändern, aber ich kann dazu beitragen, dass das Leben in meinem direkten Umfeld ein wenig besser wird“, erklärt Susanne Thomass ihre Haltung. Es macht ihr Freude, etwas zu bewirken. Wichtig ist ihr allerdings, selbst zu entscheiden, wie sie sich einbringt – und das kann sie im Elbschloss. Vor ein paar Jahren wollte sie noch aus Hamm



Susanne Thomass

wegziehen. Doch dann entdeckte sie das Nachbarschaftszentrum. „Durch meine Tätigkeit im Elbschloss fühle ich mich mit dem Viertel verbunden. Jetzt gehöre ich ganz hierher.“

in der Erde zu sein. Außerdem findet sie hier die Stille, die sie braucht, liest in aller Ruhe die „ZEIT“, schaut in die Luft und schöpft neue Kraft.

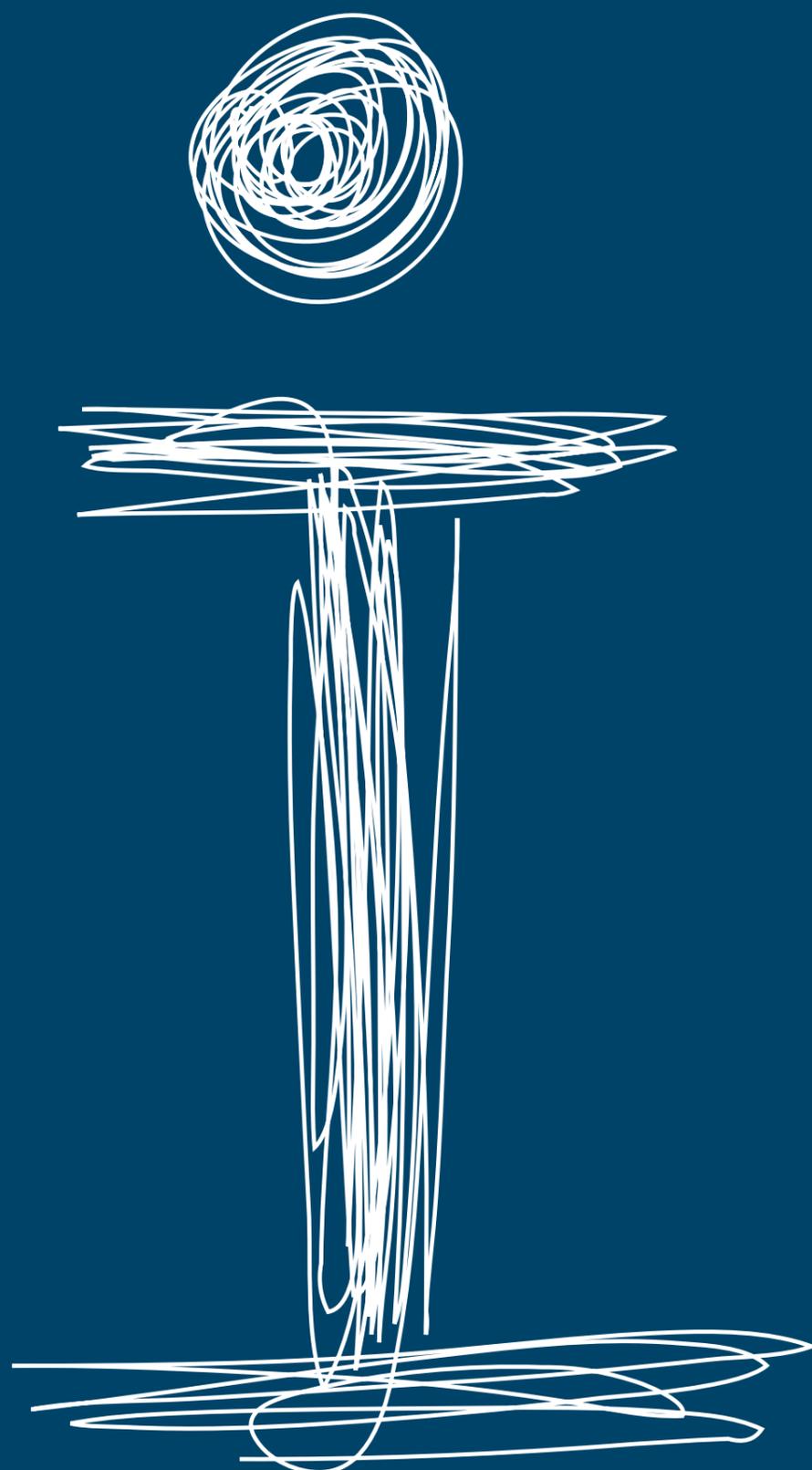
Wir danken ihr dafür, dass sie den Menschen in Hamm so viel davon zur Verfügung stellt. Und wir freuen uns, Susanne Thomass mit der Max Terworth Medaille unsere Anerkennung aussprechen zu können.

Wenn Susanne Thomass nicht für Nachbarn in Aktion ist, liest sie gern, hört

Musik, singt im Chor, erholt sich in ihrem Kleingarten auf der Billerhuder Insel. Hier ist sie in fünf Minuten mit dem Rad, hat Blumen gepflanzt, aber auch Gemüse angebaut, damit ihre Enkelkinder Kartoffeln ausbuddeln können. Es tut ihr gut, mit den Händen

„Reden hilft, und alle sind willkommen“





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

Design und Produktion

endlichsommer – creativgesellschaft mbh,
 Hamburg

Druck

Grafisches Centrum Cuno GmbH & Co. KG

Stand

Juli 2015

Auflage

9.000

Dieser Geschäftsbericht wurde CO₂-neutral gedruckt.



Bildnachweis

BGFG_ER

Seiten: 40 oben,
 41 unten links und rechts, 54,
 57 unten rechts

BGFG_EV

Seiten: 40 unten, 51

BGFG_VG

Seite: 41 oben

BGFG_HW

Seite: 57 unten links

Kasper Fuglsang

Seiten: Titel, 4, 6/7, 8/9, 10, 12/13, 14,
 16/17, 19, 20, 26/27, 28/29, 30/31,
 32/33, 34/35, 36, 37 links oben und unten,
 38/39, 44/45, 46/47, 52/53, 55, 59

dorfmuellerklier.de

Seite: 37 rechts

Stadtteilschule Helmuth Hübener

Seite: 56

M. A. Bartsch

Seite: 57 oben

Shutterstock

Seite: 23 oben

62
**Das war die Kür,
jetzt kommt die
Pflicht!**



