

# BVE aktuell



Seite 3

50 Jahre Wohnen am  
Schenefelder Holt

Seite 4 - 19

Auszug aus dem  
BVE-Geschäftsbericht  
2015

Seite 20

BVE KIDS –  
Klug gefragt

Seite 24

Veränderungen in  
Iserbrook

Seite 26

Neue Azubis beim BVE





## Liebe Mitglieder,

am 07. Juni fand unsere diesjährige Vertreterversammlung statt. Für viele der im vergangenen Jahr neu gewählten Mitgliedervertreter war es die erste solche Veranstaltung. Aufsichtsrat und Vorstand wurden mit großer Mehrheit entlastet und dem Jahresabschluss und der Verwendung des Jahresgewinns zugestimmt.

Nur drei Wochen später kamen wir wieder zusammen, diesmal zum Vertreterrundgang. Am 01. Juli galt es, per pedes das Quartier rund um unseren Neubau in der Uferstraße/Richardstraße direkt am Eilbekkanal zu erkunden. Viele tolle Projekte befinden sich derzeit in unterschiedlichen Phasen der Realisierung. Bei uns steht der Bezug von insgesamt 40 öffentlich geförderten Wohnungen an diesem neuen Standort kurz bevor. Mehr zum Vertreterrundgang lesen Sie auf den Seiten 22/23.

Auch in diesem Jahr finden Sie auf den folgenden Seiten wieder Auszüge aus unserem jährlichen Geschäftsbericht. Wir hoffen, der eine oder andere Artikel weckt Ihr Interesse und Sie haben Spaß beim Lesen.

**Am 17.11.2016 haben Sie erneut die Möglichkeit des persönlichen Gesprächs mit dem Vorstand des BVE in den Räumen unserer Verwaltung. Bitte melden Sie sich vorher rechtzeitig über unsere Zentrale telefonisch an.**

Sollte Ihnen also etwas auf dem Herzen liegen, sprechen Sie uns gerne an!

Michael Wulf

Axel Horn



# 50 Jahre

## Wohnen am Schenefelder Holt

Was war das für ein Fest. Die Stimmung war bestens, die Sonne schien, es war nicht zu heiß oder womöglich zu nass. Die Mitglieder am Schenefelder Holt hatten einen wunderbaren Nachmittag miteinander. Viele der Bewohner leben seit dem Erstbezug in der Anlage. Kinder, die dort aufwuchsen, kamen jetzt zum Fest mit den eigenen Kindern. Ein großes Wiedersehen mit viel Hallo bestimmte den Nachmittag. Zum Gelingen des Festes haben nicht zuletzt auch die Anwohner beigetragen – das außergewöhnlich gut bestückte und schmackhafte Kuchenbuffet war voller Selbstgebackenem. Die Ehrenamtlichen aus den Treffs und die Mitgliedervertreter haben mitgeplant und ihre Ideen eingebracht. Unseren ganz herzlichen Dank dafür! Neben Kaffee und Kuchen wurde auch gegrillt und so manche Wurst verzehrt. Für die Unterhaltung sorgten Herr Konrad auf dem Hochrad und der Spielmannszug Blankenese. Für die Kinder gab es unsere

heißgeliebten Rieseisenblasen und Schminke- und Spielaktionen. Gegen Ende des Nachmittags dann die große Überraschung: Elvis lebt. Shervis rockte mit den größten Hits von Elvis Presley den Schenefelder Holt. Es wurde getanzt und mitgesungen. Ein rundum gelungener Nachmittag.

Zeitgleich mit der Jubiläumsfeier am Schenefelder Holt wurde auch das 40-jährige Jubiläum von Kirchdorf Süd gefeiert. Rund um den Marktplatz am Karl-Arnold-Ring gab es viele Attraktionen.

Das nächste Fest steht am 10.09.2016 in der Ueckerstraße anlässlich des 50-jährigen Jubiläums der Wohnanlage an. Wir freuen uns auf ein buntes Programm und ebenso gutes Wetter und gute Stimmung wie in Kirchdorf und am Schenefelder Holt.

Kirsten Schüler



# Es kommt auf die Mischung an

**Vorstandsinterview:**  
Michael Wulf und Axel Horn

## Man kann in diesem Jahr nicht über den Hamburger Wohnungsmarkt sprechen, ohne dabei über das Flüchtlingsthema zu reden. Wie beurteilen Sie die Herausforderungen?

MICHAEL WULF — Mit dem Thema Flüchtlinge hat auch die Hamburger Wohnungswirtschaft derzeit permanent zu tun. Vorher war der Bau von 6.000 Wohnungen pro Jahr angekündigt, mittlerweile sind es schon deutlich mehr. Dazu kommt jetzt ein Bedarf von noch einmal 5.000 Wohnungen für die Flüchtlinge. Die Lage ist mehr als angespannt: Wir hatten schließlich schon vor dem großen Flüchtlingsandrang 12.000 vordringlich Wohnungssuchende in Hamburg.

## Was ist zu tun?

WULF — Die Bezirke wurden gebeten, Raum für schnell zu bauende Wohnungen auszuweisen. Schnell heißt: innerhalb eines Jahres. Dafür würde man sogar Abstriche bei den sonst üblichen Standards machen – etwa nicht auf die energetischen Maßnahmen pochen, die eigentlich ab 2016 gelten sollen. Die vorherigen vielfältigen Anforderungen an den Wohnungsbau sind übrigens auch schon sehr hoch.

## Und wie können Genossenschaften helfen?

AXEL HORN — Für die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum haben wir eine längere Planungszeit. Wir können nicht anbieten, in einem Jahr Geschossneubauten fertigzustellen.

## Verfügen die Genossenschaften denn über freien Wohnraum?

WULF — Nicht in allen Stadtteilen. Aber wir ergänzen unsere Bestände durch Neubau. Hier stößt man jetzt an Kapazitätsgrenzen.

## Auch der BVE?

HORN — Das ist bei uns nicht anders. Aber wir reagieren darauf und haben deshalb in den vergangenen Monaten zusätzlich neue Mitarbeiter eingestellt, vor allem in der Technik, um die Bauvorhaben verwirklichen zu können.

## Wie kann sich der BVE dann überhaupt in dieser Frage engagieren?

WULF — Als Chance für die Wohnanlagen vor Ort würden wir einen kleinteiligen, integrativen Ansatz mit umsetzen wollen.

## Sie bauen derzeit ohnehin schon kräftig.

HORN — Ja, wir bauen in den kommenden Jahren 800 neue Wohnungen, zum Beispiel in der Hafencity, in Barmbek-Nord oder in der Neuen Mitte Altona.

## Überhaupt werden wieder viele neue Wohnungen in Hamburg errichtet. Das lässt die Baupreise steigen, oder?

HORN — Und wie! Früher haben wir großen Wert darauf gelegt, Baufirmen aus Hamburg oder Umgebung zu beauftragen. Das können wir heute nicht mehr. Also suchen und finden wir Firmen aus anderen Gegenden Deutschlands, die unseren Anforderungen entsprechen und zudem einen Zugang zum Hamburger Markt suchen.

WULF — Aber wenn die Baukosten noch weiter steigen oder die Zinsen, gibt es nur zwei Wege: Entweder die FHH gleicht dies durch höhere Förderung aus, oder wir können nicht mehr bauen. Unsere Bauvorhaben haben eine lange Vorlaufzeit – in den jetzt folgenden Jahren werden also auf jeden Fall noch die geplanten Wohnungen gebaut.

## Es entstehen nicht nur neue Wohnungen, sondern auch neue Quartiere. Wie werden daraus lebendige Stadtviertel?

WULF — Es kommt auf die Durchmischung an. Sozialer und genossenschaftlicher Wohnungsbau, frei finanziierter Wohnungsbau, Eigentumswohnungen. So kann es gut funktionieren.

HORN — Die großen Anlagen sollten sich auch in kleinere Einheiten zergliedern, mit denen sich die Mieter identifizieren können. Diverse Nutzungen sollten intelligent zueinander gestellt werden: Kita, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte. Am Thedebad etwa ist das zum Beispiel ganz gut gelungen. Da scheint schon nach kurzer Zeit eine gute Gemeinschaft aus unseren Mitgliedern und Mietern frei finanziierter Wohnungen entstanden zu sein.

## In Hamburg soll bei Neubauten künftig mehr auf Verdichtung sowie auf bislang ungenutzte Grünflächen gesetzt werden. Wie sieht der BVE diese Entwicklung?

HORN — Unser Fokus für Neubauten liegt innerhalb des Ring 2. Weiter draußen haben wir bereits große Bestände. Und in ferner Zukunft sind Häuser in den schon jetzt nachgefragten innerstädtischen Gebieten stabile Wohnanlagen. Sie können uns künftig helfen, wenn es an den Rändern der Stadt einmal schwieriger werden sollte, Mieter zu finden.

WULF — Die innerstädtischen Gebiete in Hamburg sind vor allem für jüngere Leute attraktiver. Da können wir – so unsere Prognose – dauerhaft vermieten. Ein Schwerpunkt ist aber nach wie vor die Instandhaltung und Modernisierung der vorhandenen Gebäude.

## Angesichts der Veränderungen fragen sich die Mitglieder bestimmt, ob nicht bald ihre Mieten steigen. Ist das so?

WULF — Das genau soll nur moderat passieren. Was die Mietpreise angeht, sind wir aufgrund unseres Genossenschaftsmodells etwas losgelöst vom Markt. Mit unseren vielfältigen Möglichkeiten schaffen wir es noch immer, Mietpreise weit unter Marktniveau anzubieten.

HORN — Und was die Neubauten angeht: Jede Anlage muss sich von allein tragen – der Bestand darf das nicht mitfinanzieren. Und nicht zu vergessen: Unsere Mieten liegen zum Teil noch unter den von öffentlich geförderten Wohnungen. Auch wenn die Förderung ausläuft, muss niemand Angst haben, dass der Mietpreis explodiert.

## Was waren die Highlights 2015, und was kommt 2016?

HORN — Wir hatten in den vergangenen Jahren erfreuliche Erfolge bei der Akquisition großer Projekte. Jetzt ist es uns gelungen, die Strukturen dafür – die technisch-personelle Ausstattung etwa – zu schaffen. So können wir die von uns gewünschte Qualität für die neuen Objekte sicherstellen. Unsere Vorhaben in Winterhude, MARTINI44 in Eppendorf und der Suttnerpark in Altona werden 2016 in Bau gehen. ■



**Michael Wulf**

»Mit dem Thema Flüchtlinge hat auch die Hamburger Wohnungswirtschaft derzeit permanent zu tun.«



**Axel Horn**

»Wir bauen in den kommenden Jahren 800 neue Wohnungen, zum Beispiel in der Hafencity, in Barmbek-Nord oder in der Neuen Mitte Altona.«

Kennzahlen	2015	2014
Bilanzsumme (Mio. EUR)	616,4	614,1
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	94,6	94,3
Anlagevermögen (Mio. EUR)	570,9	565,5
Eigenkapital (Mio. EUR)	210,3	194,6
Eigenkapitalquote (%)	34,1	31,7
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	9,9	9,8
Cashflow (Mio. EUR) <sup>1</sup>	37,3	23,7
Instandhaltung (Mio. EUR)	29,2	27,6
Bauinvestition (Mio. EUR)	14,4	13,2
Mitarbeiter <sup>2</sup>	114	112
davon Verwaltung	73	69
davon Hausmeister	24	25
davon Servicebetrieb	17	18
Auszubildende	6	7
Genossenschaftswohnungen	13.890	13.817
davon öffentlich gefördert	3.320	3.948
davon andere Förderungen	331	328
davon frei finanziert	10.239	9.541
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)	6,16	6,06
davon frei finanziert	6,19	6,16
davon gefördert	6,06	5,84

<sup>1</sup> für 2015 angepasst an DRS21, <sup>2</sup> umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

# Klug geplant & scharf kalkuliert

Der Hamburger Immobilienmarkt boomt. Grundstückspreise und Baukosten schießen in die Höhe. Was tun?

Die Mieten steigen auf breiter Front. Und doch gelingt es dem Bauverein der Elbgemeinden weiterhin, für seine Mitglieder bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – und das in attraktiven Lagen.

Ein Teil des Erfolgsrezepts ist schnell erklärt: »Wir drehen jeden Cent dreimal um«, sagt Judith Swizynski, die als Abteilungsleiterin der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung des BVE ständig mit diesem Thema befasst ist. Doch hinter der einfach klingenden Formel stecken sowohl kluge Planung als auch eine profunde Marktkenntnis. Schließlich muss sich der Bauverein im Wettbewerb mit anderen genossenschaftlichen und privaten Anbietern behaupten.

Dabei kommt es zuallererst darauf an, geeignete Grundstücke für Neubauvorhaben zu finden. Von der Grundstücksentscheidung des Hamburger Senats, beim Verkauf

**D**städtischer Grundstücke nicht nur nach der Höhe des Gebots, sondern auch nach der Qualität des Konzepts der geplanten Neubauprojekte zu entscheiden, konnte der BVE etwa im November 2012 beim Erwerb des leerstehenden Krankenhauses Bethanien in Eppendorf profitieren. Hier bekam der BVE gemeinsam mit dem Stadtteilnetzwerk »MARTINI erleben« den Zuschlag.

Mitten im hochpreisigen Stadtteil Eppendorf entstehen nun beim Projekt MARTINI44 rund 90 erschwingliche Genossenschaftswohnungen. Die Nettokaltmieten in dem öffentlich geförderten Neubau werden zwischen 6,20 und 8,30 Euro pro Quadratmeter liegen. Eine Baugemeinschaft sowie eine Wohnpflegegemeinschaft ziehen dort ebenfalls ein. Ein neues Zentrum für Soziales und Kultur mit dem Kulturhaus Eppendorf, dem Stadtteilarchiv Eppen-

dorf und einer Tagespflegeeinrichtung der »Hamburgischen Brücke« werden hinter der denkmalgeschützten Fassade integriert.

Wie bei MARTINI44 gilt für alle Neubauprojekte die Maxime des BVE: Neu geschaffene Wohnungen müssen sich finanziell selbst tragen. »Schließlich sollen unsere Mitglieder in weniger attraktiven Lagen nicht günstige Mieten in Eppendorf subventionieren«, sagt Judith Swizynski. Dazu gilt es, nicht nur die Möglichkeiten der öffentlichen Förderung optimal auszuschöpfen. Harte, aber faire Verhandlungen mit den Bauunternehmen und die starke Position des BVE als anerkanntes Wohnungsunternehmen und als verlässlicher, finanzkräftiger Partner bei Neubauvorhaben führen hier zum Ziel. Das Know-how dafür hat man im Hause. Die Projektleitung übernehmen erfahrene Experten.

So gelang es etwa, an der Altonaer Thadenstraße im sogenannten Zweiten Förderweg, mit dem Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen geschaffen werden kann, 31 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen zu bauen, deren Mieten bei 8,20 Euro pro Quadratmeter liegen. Für vergleichbare Unterkünfte in ähnlicher Lage in Altona müssen zwischen 12,50 und 16,00 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. In Iserbrook zeigt der BVE, dass sich mit der Konzentration auf das Wesentliche Häuser errichten lassen, die auch in dieser begehrten Lage für junge Familien erschwinglich sind. Die 110 bis 125 Quadratmeter großen Reihen- und Systemdoppelhäuser im Hamburger Westen etwa sind vorkonfektioniert, aber kon-



← **Bezahlbar ist machbar**  
BVE-Abteilungsleiterin Judith Swizynski behält den Überblick.

ventionell gebaut. »Da bauen wir praktisch von der Stange«, sagt Swizynski. Die Vorteile liegen klar auf der Hand: Beim Entwurf der baugleichen Häuser fallen die Kosten für den beauftragten Architekten nur ein-

mal an. Dafür liegen die Mieten nettokalt nicht über 9 Euro pro Quadratmeter.

Und obwohl hier wie bei allen Bauprojekten des BVE scharf gerechnet wird, gibt es ebenfalls keine Abstriche bei der Qualität, unterstreicht Swizynski. Schließlich errichtet der Bauverein seine Häuser mit langfristiger Perspektive – er rechnet mit einer Nutzungsdauer von mindestens 80 Jahren. Das ist eine weit vorausschauende Kalkulation, die den Bewohnern zugutekommt. »Wir bilden die Wirtschaftlichkeit über einen längeren Zeitraum ab. Viele Bauträger wollen eine kurzfristige Rendite auf das eingesetzte Kapital sehen«,

weiß Swizynski. Damit ergeben sich in diesen Fällen auch entsprechend höhere Mieten.

Mit dieser langfristigen Perspektive sieht der BVE auch für die Zukunft gute Chancen, in begehrten Lagen bezahlbaren Wohnraum für seine Mitglieder zu schaffen. Dabei hat der Bauverein vor allem Hamburgs inner-

städtische Viertel im Blick. Hier sieht er noch Standorte mit Nachverdichtungspotenzialen und Grundstücke, die weiterhin Gelegenheiten eröffnen, mit den Stärken des BVE zum Nutzen seiner Mitglieder zu punkten. »Wir sind effizient«, stellt Swizynski selbstbewusst fest. »Mit uns bauen viele Partner gern zusammen.« ■

»  
Mit uns bauen  
viele Partner gern  
zusammen  
«

# Gefragt, getan!

Im Spätsommer 2014 sind die Mitglieder des BVE befragt worden, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnsituation sind. Und danach, was sie gern verbessert sehen würden.

Im vergangenen Jahr nun sind viele Vorschläge, die gemacht wurden, zügig umgesetzt worden. Kleine Anliegen wurden sofort umgesetzt, Investitionen werden vorgezogen.

»Wir haben uns gefreut, dass die Zufriedenheit mit der Kundenbetreuung sehr hoch war«, sagt Ole Bührmann. Er hat allen Grund dazu: 92 Prozent der befragten Bewohner von BVE-Wohnungen würden den Bauverein weiterempfehlen. Doch dieses positive Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse ist für den stellvertretenden Leiter der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung kein Anlass, sich zurückzulehnen. Denn die Antworten der Nutzer der BVE-Wohnungen haben auch neue Themenfelder erkennen lassen: »Die Mitglieder gehen auch kritisch mit uns um – und das ist gut so.«

## 92%

der BVE-Bewohner

würden den Bauverein der Elbgemeinden weiterempfehlen

Für Bührmann und seine Kollegen sind die Ergebnisse der Befragung Ansporn, die Angebote des BVE weiter zu verbessern. »Unsere Mitglieder haben hohe Ansprüche an die Wohnqualität«, sagt er. »Und um diese erfüllen zu können, sind wir für Hinweise dankbar, was noch nicht optimal funktioniert.«

Auf die Auswertung der Befragung folgte ab 2015 eine Serie von Begehungen vor Ort in insgesamt 36 Wohngebieten des Bauverein. »Wir sind für den Abgleich mit den Hinweisen unserer Mitglieder durch jedes Quartier gegangen«, berichtet Bührmann. Mit dabei waren jeweils der Hausmeister, die für die Bewirtschaftung und Verwaltung zuständigen Immobilienkaufleute aus der BVE-Zentrale sowie die zuständigen Techniker. Bei jeder Begehung wurden anhand einer Checkliste mögliche Optimierungspotenziale erfasst, die Umfrageergebnisse bestimmten den Fokus des Besuchs.

»Viele der kleineren Anregungen unserer Mitglieder, von denen wir uns vor Ort überzeugt haben, konnten umgehend umgesetzt werden. Was schnell zu regeln war, haben wir auch unverzüglich geklärt«, sagt Bührmann. Neben der Instandhaltung gehörte dazu zum Beispiel die Ausweitung des Angebots an Vor-Ort-Sprechstunden der Kaufleute des Bauverein in den weiter von der BVE-Zentrale entfernten Quartieren wie Billstedt, Wilhelmsburg oder Niendorf.

## 561

Maßnahmen

Aus Ideen und Anregungen der BVE-Mitglieder werden viele konkrete Schritte

Auch lange bewährte Regelungen werden überprüft, wenn sie den sich wandelnden Bedürfnissen der Bewohner nicht mehr gerecht zu werden scheinen. So ist die Treppenhausreinigung reihum zwar ein guter genossenschaftlicher Brauch. Aber wenn sich die Beschwerden häufen, weil sich einzelne Mitglieder nicht an die Regeln halten und die Aufgänge zu verschmutzen drohen, kann der Auftrag an eine Reinigungsfirma die bessere Alternative sein. In betroffenen Häusern werden die Bewohner dann gefragt, ob sie mehrheitlich den kostenpflichtigen Service wünschen.

Dort, wo mehr Mittel aufgewendet werden müssen, um die Wohnsituation zu verbessern, prüft der BVE nach den Hinweisen aus der Wohnzufriedenheitsanalyse, Investitionen vorzuziehen, die erst für die kommenden Jahre geplant waren. Bereits beschlossen sind unter anderem der Einbau neuer Fenster und der Austausch von Heizkörpern in unterschiedlichen Wohnanlagen. In Norderstedt und Neuwiedenthal hat der Bauverein bereits geplante energetische Modernisierungen auf das Jahr 2016 vorgezogen.

Größere Maßnahmen wie zum Beispiel der Anstrich von Treppenhäusern wurden in den Wirtschafts- und Instandhaltungsplan für 2016 und folgende Jahre eingestellt. Bleiben werden manche Punkte, auf die der BVE keinen Einfluss nehmen kann – wie fehlende öffentliche Parkplätze rund

um Häuser in zentralen Lagen, etwa in Ottensen oder der Neustadt.

Insgesamt sind 561 Maßnahmen als Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse gezählt worden, um die sich die Mitarbeiter des Bauverein künftig kümmern werden – oder die sie schon unmittelbar im Anschluss an die Auswertung der großen Mitgliederumfrage angepackt haben.

Alle Hinweise, die sich für ihn lösen lassen, will der BVE in Zukunft noch schneller in den Griff bekommen. »Die Befragungen werden wir regelmäßig wiederholen. Unser Ziel ist es, noch näher an den Mitgliedern zu sein«, fasst Bührmann die Erfahrungen nach der ersten Wohnzufriedenheitsanalyse des Bauverein zusammen.

Zudem soll die Qualität des Wohnumfelds in den Vierteln mit BVE-Wohnanlagen bekannter werden. Dazu ist etwa, gemeinsam mit den anderen Wohnungsunternehmen vor Ort, ein verstärktes Stadtteilmarketing zum Beispiel für den Osdorfer Born geplant. ■



# »Genau richtig für unsere Bedürfnisse«

# G

eht es nach der Postleitzahl, liegt dieses Quartier in Altona-Altstadt – aber es fühlt sich schon sehr nach St. Pauli an. Denn das Neubauprojekt an der Thadenstraße befindet sich direkt am Wohlerspark, einem beliebten Areal in Hamburgs bekanntestem Kiez. Im Sommer chillen und grillen hier Hunderte an schönen Abenden. Reeperbahn, Millerntor-Stadion, Theater, Klubs, Kneipen und Restaurants sind fußläufig zu erreichen.

Erstaunlich, dass in dem jetzigen »Thadenquartier«, wo der BVE neben einem schon bestehenden Hochhaus ein weiteres Gebäude errichtet und Ende 2015 fertiggestellt hat, bisher nur eine Tankstelle und schlichte Gewerbebauten standen. Moderne Quartiersentwicklung? Die fand in Altona bislang oft eher im Schanzenviertel statt oder in Ottensen. Die Gegend an der Holstenstraße wurde dabei lange übersehen. Das Areal »befand sich im Dornröschenschlaf«, sagt Peter Finke, beim BVE unter anderem zuständig für Projektentwicklung.

Das ist nun anders. Moderne Wohnhäuser mit freundlichen Freiflächen dazwischen bieten einen wesentlich attraktiveren Anblick. Auch sozial erfährt diese Gegend nun eine Aufwertung. Erstmals hat der BVE ein komplettes Projekt ausschließlich über den sogenannten Zweiten Förderweg entwickelt – was besonders junge Familien angezogen hat, aber auch Singles. Die Wohnungsbaugenossenschaft kennt sich aus in dieser Gegend: Auf der gegenüberliegenden Seite der Holstenstraße hat man in den vergangenen Jahren modernen und familienfreundlichen Wohnraum in Altona-Altstadt geschaffen. Und nahe der Thadenstraße unterhält der BVE seit vielen Jahren das markante und zuletzt aufwendig modernisierte Wohnhochhaus Norderreihe. »Wir haben in der Ecke rund 800 Wohnungen«, zählt Peter Finke zusammen, »das Quartier kennen wir seit den 1960er-Jahren.«

Im »Thadenquartier« sind insgesamt 97 neue Wohnungen entstanden,

Premiere: Erstmals in Hamburg entsteht ein Quartier mit Wohnungen ausschließlich im Zweiten Förderweg.

→ **Geborgen im neuen Zuhause**  
Nach dem Wohnungswechsel: Julia Mörstedt und ihre Familie (hier mit Tochter Nuria) fühlen sich äußerst wohl im Thadenquartier.







←

**Mehr Spaß mit Papa**

Familie Mörstedt wohnt jetzt näher an den Arbeitsplätzen von Mutter Julia und Vater Tamim – da bleibt mehr Zeit fürs gemeinsame Spielen.

31 davon – verteilt auf 2.240 Quadratmeter – gehören nun zum Bestand des Bauverein der Elbgemeinden. Es sind Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, ideal also besonders für Singles und junge Familien. Aber nicht nur für die: Zehn Wohnungen sind besonders barrierearm gestaltet worden.

Julia Mörstedt und ihre kleine Familie gehören zu den Erstbeziehern. Drei Jahre lang arbeitete sie in Tansania – sonst hat Mörstedt immer in BVE-Wohnungen gewohnt. Seit ihrem 18. Lebensjahr ist die gebürtige Rissenlerin Mitglied der Genossenschaft. Bis Ende 2015 lebte sie mit ihrem Mann Tamim, 37, und der fünf-jährigen Tochter Nuria am Bettinastieg in Nienstedten. »Das war auch schön, aber wir wollten wieder innerstädtisch wohnen«, sagt die 36-Jährige und zählt die Vorteile des neuen Standortes auf: »Kürzere Wege zu meiner Arbeit im UKE, zur Kita, überhaupt kann ich so ziemlich alles mit dem Fahrrad oder sogar zu Fuß erreichen.« Und sonst: »Mehr Multikulti statt Elbvororte«, freut sie sich über die Veränderung und kann sich schon jetzt vorstellen, hier sehr lange zu wohnen. Dabei ist sie erst Anfang Januar 2016 eingezogen.

Der BVE setzt bei seinen Neubauprojekten auf innerstädtische Areale, und er hat dabei vor allem junge Familien wie die von Mörstedt im Sinn.

## »Ästhetik und Bautechnik sind State of the Art«



↑

**Neubau in begehrter Lage**

An der Grenze zwischen Altona und St. Pauli, im Thadenquartier, baute auch der BVE neue, attraktive Wohnungen für seine Mitglieder.

»Innerstädtisch verzeichnen wir gerade auch von Familien eine starke Nachfrage von unseren Mitgliedern«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf. Insofern war es ein Glücksfall, sich in der Thadenstraße engagieren zu können. Als man von den Veränderungen in der Nachbarschaft des BVE-Hochhauses am Wohlerspark hörte, wurde der private Besitzer schnell angesprochen. Denn der brauchte einen Partner, und weil neue Gebäude über der zum Hochhaus gehörenden Tiefgarage errichtet werden sollten, auch die Zustimmung der Genossenschaft. »Wir verzichteten auf einen Teil unserer oberirdischen Stellplätze und konnten dadurch einen attraktiven Neubau inklusive neuer Tiefgarage realisieren.«, erzählt Wulf.

2009 wurde diese Idee geboren, gekauft hat der BVE zwei Jahre später von der »Projektgesellschaft Thadenstraße«, einer privaten Investorengruppe, die die benachbarten Häuser im ähnlichen Stil errichtete.

Auch in die neuen Häuser, die nicht zum BVE gehören, ziehen nach und nach überwiegend junge Familien ein, freut sich Mörstedt. Denn das verspricht Freundinnen und Freunde für die Tochter, direkt vor der Tür. »Ich fände es schön, wenn Nuria später einfach an Nachbarstüren klingeln muss, um mit ihren Freundinnen zu spielen«, sagt die junge Gesundheitsmanagerin.

Wie wichtig die Aufwertung eines solchen Wohngebietes durch diese Nutzer für die Stadt ist, zeigte sich schon beim Richtfest durch hochrangige Gäste: Altonas Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer ließ sich den Besuch ebenso wenig nehmen wie Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Kein Wunder, ist doch mit dem »Thadenquartier« nicht nur eine Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen hin zu einem neuen, innerstädtischen Wohnquartier gelungen – sondern auch ein weiterer wichtiger Beitrag zum Hamburger

Bündnis für Wohnen geleistet worden. »Wir freuen uns, dass wir mit dem Projekt Thadenstraße den ersten geförderten Neubau in Hamburg, der ausschließlich im Zweiten Förderweg errichtet wird, verwirklichen«, sagte BVE-Vorstand Axel Horn anlässlich des Richtfests.

Auch ästhetisch setzt das vom Hamburger Büro LRW (Loosen, Rüschoff, Winkler) entwickelte Projekt Maßstäbe. Die Architekten verzichteten nicht auf den typischen Hamburger Rotklinker, aber sie bereicherten die Anmutung mit Putz und Glas. Innen überraschen die Wohnungen mit unkonventionellem, aber praktischem Zuschnitt. »In Ästhetik und Bautechnik sind diese Häuser State of the Art«, lobt Horn. Mörstedt kann das bestätigen: Ihre Dreizimmerwohnung glänzt mit einem großen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich und großem Balkon. »Das ist sehr gut geschnitten«, sagt sie, »genau richtig für unsere Bedürfnisse.« ■



# Neue Fachleute für neue Aufgaben



## **Mark Grotheer, Architekt**

Perspektivwechsel: Der 41-Jährige arbeitete früher für Architektenbüros, jetzt plant er Neu- und Umbauten auf der Seite des Bauherren BVE, wie hier bei MARTINI44.



# N

eue Mitte Altona, MARTINI44, BAAKENDOCKS, Barmbek Family oder Thadenquartier – das sind nur einige Namen von geplanten, im Bau befindlichen oder gerade fertiggestellten neuen Wohnprojekten des BVE. Seit einigen Jahren baut die Genossenschaft wieder kräftig. Das heißt: viel Arbeit auch für die Technische Abteilung. Dabei haben die Architekten, Ingenieure oder Techniker der von Volker Claussen geleiteten Abteilung mit der Instandhaltung und Modernisierung des großen BVE-Bestands ohnehin schon eine Menge zu tun.

Wer neuen Wohnraum für seine Mitglieder schaffen und dabei technische wie innovative Impulse setzen will, braucht mehr Mitarbeiter, als er bisher hat. In der Abteilung jedenfalls ist es daher etwas enger geworden in den vergangenen Jahren. Statt 18 Mitarbeiter wie noch 2010 planen, organisieren und prüfen da mittlerweile 23 Kollegen.

Mark Grotheer ist einer von ihnen. Der 41-jährige Architekt hatte schon 14 Jahre in Architekturbüros gearbeitet, suchte nach einer Abwechslung und fand sie beim BVE, wo er seit März 2015 als Projektleiter Neubauten betreut und vorantreibt. Es fing für ihn an mit dem Bethaniengelände, sehr zu seiner Freude: »Mitten in Eppendorf, und dazu öffentlich gefördert, das wird super!« Früher hatte er an Wettbewerben teilgenommen. »Jetzt sitze ich auf der anderen Seite und darf die eingegangenen Vorschläge bewerten und auswerten.« Ihm gefällt die genossenschaftliche Idee: »Wir betreiben hier wirklich nachhaltiges Bauen!«

An das Leben auf der anderen Seite musste sich Grotheer erst einmal gewöhnen. Zum Beispiel, dass er nun auf der Seite der Kontrolleure steht. »Lehn dich nicht zurück und denke, die wissen, was sie tun«, weiß er jetzt und achtet noch mehr darauf, »dass alle richtig arbeiten und die Termine eingehalten werden.« Es geht ja schließlich um viel. Etwa beim neuen Objekt Barmbek Family am Wittenkamp. »Das hat ein Bauvolumen von rund 36 Millionen Euro«, sagt Mark Grotheer, »ganz schön viel Verantwortung für einen Projektleiter.«



## **Michael Trunschke, Ingenieur**

Neu beim BVE: Der 37-Jährige interessiert sich bei Grundrissen weniger fürs Wohnzimmer als für Versorgungsschächte und Rohrführungen.

Aber er hat ja fachkundige Unterstützung, von Kollegen wie Michael Trunschke etwa. Der 37-jährige Ingenieur für Ver- und Entsorgungstechnik ist seit Juni 2015 beim BVE, er kümmert sich bei Neubauten um alles, was die Technische Gebäudeausrüstung betrifft. »Wir steigen schon bei der Vorplanung mit ein«, berichtet Trunschke, in dieser Phase gibt es viel zu berücksichtigen. »Wo liegen die Schächte, wie verläuft die Rohrführung, wo liegen Bad und Küche – und wie kann man das im Grundriss optimieren?« – das sind einige der Themen, mit denen er sich beschäftigt. Die Herausforderungen stellen sich bei jedem Gebäude neu, »weil jeder Grundriss anders ist und die Verhältnisse auch. Dazu ändern sich Konzepte und Förderrichtlinien: »Ein Haus ist nie wie das andere!«



## **Toralf Rahmel, Heizungsbaumeister**

Optimale Raumtemperatur und sauberes Wasser: Der 48-Jährige kümmert sich vor allem um die Basis der Versorgung von BVE-Wohnungen.



Einer der neuen BVE-Kollegen, die mit Michael Trunschke zusammenarbeiten, ist Toralf Rahmel, 48, auch erst seit April 2015 bei der Genossenschaft. Der Heizungsbaumeister ist allerdings weniger mit Neubauprojekten beschäftigt als mit einer Herausforderung der Bestandsbauten. Genauer gesagt, mit stäbchenförmigen, nur unter dem Mikroskop zu erkennenden Bakterien: Legionellen. Sie verbreiten sich im Wasser und vor allem in Wasserleitungen, Duschköpfen und Wasserhähnen. Und sie sind gesundheitsgefährdend – vor allem, wenn sie in der Dusche als Aerosole in die Lunge geraten. Mit der Legionärskrankheit, die sie auslösen können, ist nicht zu spaßen. Das klingt gefährlich, aber Rahmel hat für die BVE-Mitglieder eine gute Nachricht: Alle Wohnungen sind frei von Legionellen. »Darauf sind wir stolz«, sagt Rahmel, »schließlich haben wir viel Zeit und Arbeit investiert.« Jetzt wird in regelmäßigen Abständen geprüft, ob die Wassersysteme in den BVE-Häusern legionellenfrei bleiben – in Wohnungen alle drei Jahre.

Irgendwann werden auch die Neubauten dran sein, an denen Grotheer oder Trunschke arbeiten. Das wird zwar erst in vielen Jahren nötig sein. Dann sind die Gebäude, die man jetzt plant, Bestandsbauten – und damit ein Fall für Instandhaltung und Modernisierung. Die Technische Abteilung des Jahres 2036 plant dann sicher schon weitere Neubauprojekte. ■



# Erfahrene Vertreter, neue Kümmerer

Wie wichtig die Mitgliedervertreter für die einzelnen Nachbarschaften in den BVE-Quartieren sind, ist nicht mehr allen Mitgliedern klar. Die Zeiten haben sich geändert.

# N

nach den vergangenen Wahlen rücken nun jüngere Vertreter nach. Sie profitieren vom Wissen der Erfahrenen und wollen den Genossenschaftsgedanken erhalten und für die Zukunft stärken.

Besser als Birgit Peters kennt sich wohl niemand aus im Wohnquartier am Osdorfer Born. Schon 1968, der BVE hatte erst ein Jahr zuvor die ersten Häuser dort errichtet, zog die heute 72-Jährige mit ihrer Familie in die Vierzimmerwohnung am Kroonhorst ein. Viele Menschen sind seitdem ausgezogen, neue Nachbarn haben ihre Wohnungen bezogen. Es gibt jedoch noch eine Reihe von Mitgliedern, die seit dieser Anfangszeit hier wohnen.

Manchen, die in späteren Jahren hierhergezogen sind, ist Peters allerdings auch vertraut. Organisiert sie doch den Nachbarschaftstreff, »da kommen in der Regel bis zu 45 Nachbarn«, erzählt Peters. Da wird geschnackt, es werden Lesungen gehalten, man tauscht sich aus. Vor allem aber kennt man die freundliche Rentnerin, weil sie seit über 20 Jahren als Mitgliedervertreterin die Interessen und Wünsche ihrer Nachbarn sammelt, an den BVE weiterreicht und im Zweifelsfall für deren Interessen streitet.

Den Vorschlag, für dieses Ehrenamt zu kandidieren, hatte ihr eine Nachbarin gemacht. Seitdem ist sie am Osdorfer Born so etwas wie eine offizielle »Kümmerin«, und auch bei der Wahl 2015 haben die Bewohner dieses Quartiers ihr erneut das Vertrauen geschenkt. Die »Amtszeit« wird wieder fünf Jahre dauern. Peters wird weitere Erfahrungen sammeln und ihren Nachbarn weiter helfen können.

Knapp ein Drittel der beim BVE wohnenden Mitglieder beteiligten sich an der vergangenen Wahl, »sehr viel mehr als in früheren Jahren«, freut sich Peter Finke, der beim BVE die Abteilung Mitgliederförderung und Projekte leitet. Dafür hatte man aber auch eine Menge getan. »Wir haben rechtzeitig geworben«, sagt Finke, »haben die Mitglieder laufend informiert.« Auf Plakaten, die in den Treppenhäusern ausgehängt waren, standen Slogans wie »Schlag deinen Nachbarn als Vertreter vor!« und »Jetzt wählen!«.

Neben einer erfreulichen Wahlbeteiligung hat sich auch die Gruppe der Mitgliedervertreter nach dieser Wahl erheblich verjüngt, und neue BVE-Mitglieder sind in dieses wichtige Gremium eingerückt.

## **Gut bekannt und hochgeschätzt**

Birgit Peters wohnt seit Jahrzehnten am Osdorfer Born und vertritt schon sehr lange die Interessen ihrer Nachbarn. Problemviertel? Nicht mit ihr!







↑

**Der Kümmerer**

Nicht nörgeln, sondern anpacken. Sven Asmussen aus der Grünebergstraße hat als neuer Mitgliedervertreter ein offenes Ohr für seine Nachbarn.

Einer von ihnen ist Sven Asmussen, 48. Der Fluggerätebauer wohnt in der Altonaer Grünebergstraße, seit 2001 schon, und er findet, »man muss sich mal engagieren«. Sein Motiv für die Bewerbung war: »Ich möchte auch was bewegen, nicht immer nur abwarten oder meckern.« Er hält es schließlich immer so: »Wenn ich ein Problem sehe oder davon höre, dann klemme ich mich schon gern dahinter. Ich kümmerere mich auch um Sachen, die mich nicht direkt betreffen.« In der Nachbarschaft hatte Asmussen durchblicken lassen, dass er interessiert wäre an dieser Aufgabe, und schnell hatte ihn jemand vorgeschlagen. Dabei kennt er den BVE von Kindesbeinen an – schon seine Großmutter war Genossenschaftsmitglied. Trotz dieser Vergangenheit muss Asmussen natürlich erst einiges in Erfahrung bringen über seine Rolle als Mitgliedervertreter. Ein vom BVE veranstalteter Informationsnachmittag für die »Neuen« half ihm weiter, spätestens danach kannte Asmussen das Aufgaben- und Tätigkeitsfeld für Mitgliedervertreter. Viele Nachbarn wussten gar nicht mehr, wer ihr Vertreter ist. Asmussen vermutet, dass vielen Mitglieder nicht einmal bewusst ist, dass sie Anteile an den Häusern besitzen, in denen sie wohnen – »sie empfinden sich als reine Mieter«.

Aber das möchte Asmussen jetzt ändern, zumindest in seinem Viertel. Er weiß, dass es meist nur kleinere Themen sind, die den Nachbarn unter den Nägeln brennen. Da soll eine Hecke wiederhergestellt oder eine Sandkiste erneuert werden. »Ich habe jetzt fünf Jahre Zeit, ein Gesicht zu bekommen, also bekannt zu werden, damit die Leute auf mich zukommen können«, sagt Asmussen. Und fügt hinzu: »Man kann mich jederzeit ansprechen – ich hab nicht Feierabend.«

Die Themen, mit denen Peters zu tun hat, sind ähnlicher Natur. Mal geht es darum, dass Hecken geschnitten werden sollen, weil sie zu hoch gewachsen sind und die Leute sich im Dunkeln dann ein bisschen fürchten. Oder um besseres Licht auf den Gehwegen oder im Treppenhaus. »Es sind immer ähnliche Themen«, sagt Peters, »es geht um kleine Verbesserungen im Umfeld der Häuser.« Sie setzt sich gern ein für ihre Nachbarn – weiß aber auch, dass mit Blick auf die moderaten Mieten nicht jeder Wunsch erfüllt werden kann.

Damit – unter Beihilfe der Mitgliedervertreter – tatsächlich einige Verbesserungsvorschläge umgesetzt werden können, hat der BVE im Jahr 2008 einen sogenannten Verfügungsfonds aufgelegt. Für das Wohnquartier von Peters stehen jährlich 22.000 Euro zur Verfügung – insgesamt hält der BVE jährlich über 400.000 Euro für solche von den Mitgliedern gewünschten Verbesserungsmaßnahmen bereit.

Damit lässt sich einiges erfolgreich gestalten. Doch wie definieren Mitgliedervertreter wie Peters oder Asmussen Erfolg für sich? »Wenn die Leute mich nach getätigten Maßnahmen ansprechen, sich freuen und bedanken dafür, dass etwas jetzt besser aussieht oder sie sich sicherer fühlen – das macht mir dann Spaß.« Asmussen hat solche Erfahrungen noch vor sich. Aber er hat ein Ziel: »Die Leute sollen nach fünf Jahren sagen können, das Wohnen in unserem Quartier ist spürbar angenehmer geworden.« Vor allem aber möchte er einen Bewusstseinswandel bei seinen BVE-Nachbarn einleiten – möchte ihnen vermitteln, dass sie ihre Wünsche einbringen und an positiven Veränderungen mitwirken können. ■

# »ICH MÖCHTE WAS BEWEGEN«

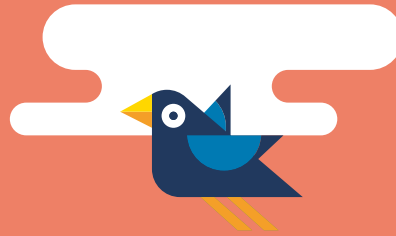
»Wenn ich ein Problem sehe oder davon höre, dann klemme ich mich schon gern dahinter.«





# BVE KIDS

Klug gefragt



— **Mila (4 Jahre) und Melvin (12 Jahre) fragen: Ab wann darf ich eine eigene Wohnung mieten?**

Liebe Mila, lieber Melvin, vielen Dank für eure Frage. Ihr wollt aber nicht ernsthaft schon mit 12 Jahren ausziehen, oder?

Habt ihr euch die Auszugs-Idee in eine eigene Wohnung gut überlegt? Wenn ihr allein wohnt, dann seid ihr auch für den Haushalt zuständig, müsst kochen und Wäsche waschen. Das ist viel Arbeit. Und Weihnachten könnte einsam werden, so ganz ohne Familie.

Sollte es bei euch beiden mit der Wohnungssuche irgendwann ernsthaft so weit sein, dann kommt ihr in unserer Geschäftsstelle vorbei. In einem Beratungsgespräch könnt ihr dann genau erzählen, wie die zukünftige Wohnung aussehen soll, z. B. wie viele Zimmer ihr euch wünscht oder ob das Bad eine Dusche oder Wanne besitzen soll. Ganz wichtig ist natürlich auch, in welchen Stadtteilen ihr wohnen wollt.

All dies wird in dem Beratungsgespräch besprochen und in unserem Computersystem als Wunsch erfasst.

Wird dann nach einer sicherlich notwendigen Wartezeit eine passende Wohnung frei, laden wir zu einer Wohnungsbesichtigung ein, und ihr müsst euch entscheiden, ob es die Richtige ist. Übrigens: Eine Wohnung beim BVE könnt ihr frühestens mit 16 Jahren mieten, dann ist allerdings das Einverständnis eurer Eltern notwendig. Seid ihr volljährig, also mindestens 18 Jahre alt, und ihr verdient schon eigenes Geld zum Bezahlen der Miete, braucht ihr die Erlaubnis der Eltern natürlich nicht mehr.

—  
Katrin Freesmeier



## Im Freilichtmuseum am Kiekeberg



Am 10. Juli waren die BVE KIDS on Tour. Dieses Jahr ging unser Familienausflug mit reger Beteiligung ins Freilichtmuseum am Kiekeberg. Beim Thema »Eine Zeitreise – Bauernleben früher« konnten die Kinder anschaulich das Leben vor 100 Jahren nachempfinden und erfahren, was man als Selbstversorger so alles für den eigenen Bedarf herstellen kann. Nach unserem Rundgang durch das Museumsdorf gab es für alle eine leckere Suppenmahlzeit. In den Nachmittagsstunden waren die Kinder und auch Eltern erneut gefordert. Passend zum Thema »Selbstversorger« wurden Brötchen im historischen Holzofen gebacken. Wir freuen uns schon auf die kommenden BVE KIDS Ausflüge.

## Standortwechsel

### Neuer Standort unserer HipHop Level 1 Kurse in Altona

Unsere erfolgreichen HipHop-Kurse ziehen um. Nach den Sommerferien sind die Coaches der HipHop Academy Hamburg André Schnabel und Beat-Boy Delles mit ihren Jungs nicht mehr bei der AGIJ in der Theustraße, sondern in der **Kurt-Tucholsky-Schule, Eckernförder Straße 70, 22769 Hamburg**. Die Kurse sind offen für alle und neue Gesichter gerne gesehen. Die Zeiten bleiben bestehen – kommt vorbei und macht mit! Start am 07.09.2016.

Breakdance Level 1:  
mittwochs 17.30 – 19.00 Uhr, Beat-Boy Delles  
Rap Level 1:  
mittwochs 19.00 – 20.30 Uhr, André Schnabel

Die Kurse im Luur-up laufen unverändert weiter. Weitere Informationen und alle Termine gibt es unter: [www.hiphopacademy-hamburg.de](http://www.hiphopacademy-hamburg.de)

## Weihnachtsgeschichte

### Der kleine Ritter Trenk

Kirsten Boie ist eine deutsche Schriftstellerin und Literaturwissenschaftlerin aus Hamburg. Ihre Geschichten faszinieren die neue Generation Kinder seit einigen Jahren. Viele ihrer Erzählungen wurden verfilmt oder werden am Theater aufgeführt. Inzwischen sind von Kirsten Boie rund 100 Bücher erschienen und in zahlreiche Sprachen übersetzt worden.

Also, Vorhang auf! Das Altonaer Theater wird wieder zu einer Bühne für die Kinder. In diesem Jahr gibt es den Kleinen Ritter Trenk. Das wird wie immer ein großer Spaß. Die Kurt Denker-Stiftung bietet dreimal die Möglichkeit dabei zu sein. Das Altonaer Theater hat das Stück für Kinder im Alter ab fünf Jahren inszeniert. Eine spannende Abenteuergeschichte über einen einfachen Bauernjungen, der durch seinen Mut, seine Gewitztheit und sein gutes Herz zum Ritter wird.

Die für uns reservierten drei Vorstellungen finden statt am Sonntag, den 27. November, 12.30 Uhr und 15.00 Uhr sowie am Sonnabend, den 03. Dezember um 12.30 Uhr. Da die Kurt Denker-Stiftung einen Zuschuss gewährt, kostet die Eintrittskarte 4 Euro pro Person – einheitlich für Erwachsene wie auch für Kinder – inklusive der Garderobengebühr. Wie in den Vorjahren werden die Eintrittskarten in einem Losverfahren vergeben. Gehen mehr Kartenbestellungen ein als Karten vorhanden sind, wird durch Auslosung entschieden, wer Karten erhält. Ebenso entscheidet das Los über die Platzverteilung innerhalb des Theaters.

—  
Peter Finke





# Vertreterrundgang durch Eilbek



## Unser Neubau Uferstraße/Richardstraße

- 40 Wohnungen, davon 26 im 2. FW und 14 im 1. FW
- Wohnungsgrößen zwischen 2 bis 4 Räumen (44 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>)
- 14 barrierefreie Wohnungen
- Anfangsmieten: 6,10 EUR im 1. FW und 8,20 EUR im 2. FW
- Mietbeginn: 16.09.2016
- CarSharing-Angebot über cambio
- IFB Effizienzhaus 40 ( EnEV 2009 )

Der schöne Hamburger Stadtteil Eilbek ist sicherlich jedem irgendwie bekannt. Sei es durch die Alsterkanäle mit den Wohnschiffen, sei es durch das Einkaufszentrum Hamburger Meile mit seiner großen Vielfalt an Shoppingangeboten, oder das English Theatre in der Straße Lerchenhof, welches in diesem Jahr sein 35-jähriges Jubiläum feiert. Aber – für den BVE ist dies ein durchaus neuer, unbekannter Standort. Und so haben wir unsere diesjährige Vertreteraus-

fahrt per pedes als Rundgang durch eben jenes Quartier angeboten, um gemeinsam den Standort unseres neuesten Hauses in der Richardstraße kennenzulernen.

Unserer Einladung sind über 30 Mitgliedervertreter gerne gefolgt. Nach kurzer leckerer Stärkung beim örtlichen Bäcker ging es in bequemen Schuhen in drei Gruppen los. Judith Swizynski, Volker Claussen und Peter Finke waren gut vorbereitet und konnten Wissenswertes, Historisches, Überraschendes und »Döntjes« zu den einzelnen Stationen des zweieinhalb Kilometer langen Weges zum Besten geben. Der Stadtteil Eilbek – genauer gesagt liegen einige Teile des Weges sogar noch in Uhlenhorst! – verändert sich zurzeit rapide: Das Quartier ist Hamburgs drittgrößtes Baugebiet.

Nach dem Weggang der Frauenklinik Finkenau wurden große Flächen für den Wohnungsbau und öffentliche Nutzungen freigemacht. Diverse Projektentwickler haben bereits vor einigen Jahren begonnen, Mehrparteienhäuser mit Eigentumswohnungen zu erstellen. Allenhalben ist zu erkennen, dass die Zielgruppe »junge Familie« die überwiegende Käuferschicht darstellt. Der Rückzug in die Stadt, der Wunsch nach Urbanität ist gut zu bemerken. Über öffentliche Ausschreibungen hat die Stadt Hamburg Grundstücke auch an Vermieter von Wohnraum verkauft. Ein solches Grundstück konnte der BVE vor einiger Zeit anlässlich einer gewonnenen Konzeptausschreibung erwerben. Hierauf sind wir besonders stolz, zumal wir dort 40 ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen für unsere Mitglieder ab September dieses Jahres anbieten können (siehe Infobox).

Aber auch andere Hamburger Genossenschaften und die SAGA GWG investieren fleißig in das Wohngebiet. Nicht immer ist der Unterschied zwischen dem Eigentum und der Wohnung zur Miete erkennbar. Das ist schön, soll Wohnen doch auch demokratisch sein. Erlebbar auf unserem Rundgang ist jedoch immer der Wille aller Bauherren nach einer ästhetischen Gestaltung und guter Bauqualität. Ziegelfassaden und Kupferregen-

rinnen dominieren das Bild. Das eine oder andere ältere Bestandsgebäude lockert die Neubebauung auf und bringt eine gewisse Klasse mit sich. Völlig überraschend war für die meisten unserer Spaziergänger der Blick auf die kleine zwischen zwei Häusern gequetschte katholisch-apostolische Kirche Finkenau aus dem Jahre 1899.

Zu unserer europäischen Stadt gehört auch das Arbeiten und die Schule bzw. Lehre im Quartier. Mittendrin liegt folglich der Kunst- und Mediacampus Hamburg (HMS), der fünf großen Bildungseinrichtungen mit dem Schwerpunkt Medien ein Dach bietet. Die Miami Ad School, die Hochschule für bildende Künste, TIDE TV und die Hamburg Media School bieten rund 2.000 Studierenden eine Ausbildung im Bereich Medien und Film. Spannend für uns Laien. Schön ist auch, dass die wunderbare Cafeteria mit angeschlossener Dachterrasse des Campus öffentlich ist. Dafür aber hatten wir leider keine Zeit. Beinahe zwei Stunden Fußweg gehen nämlich schneller um als gedacht. Auf unsere Vertreter warteten zwei Musterwohnungen im Neubau Richardstraße, die sehr positiv aufgenommen wurden. Auch der Blick auf den benachbarten Alsterkanal kam bei der Besichtigung gut an.

Ein schöner Tag ging so allmählich im Kreise aller zu Ende. Stärken konnte man sich im Innenhof des Neubaus mit Grillwurst und alkoholfreiem Bier. Das Wetter war uns allen hold, nicht zu heiß, vor allem kein Regen. Interessante Gespräche wurden mit Aufsichtsrat und Vorstand des BVE geführt. So soll es sein und so werden wir es im kommenden Jahr gerne an einem neuen Ort wiederholen.

—  
Peter Finke

## Menschen unter uns

### — Seit 50 Jahren Mitglied:

Rosita Ganske	Werner Volke
Lieselotte Mintel	Karl Heinz Widder
Brigitte Heine	Karl Mair
Marlies Petersdorff	Claus Steinhoff
Gerda Kring	Dietrich Bork
Kurt Maass	Hans-Jürgen Warmbier
Klaus Rath	Franz Rainer Ewald
Hubert Kröpke	Harald Möller
Ingo Timm	Hans Jürgen Volkmer
Wolfgang Eckhardt	Reinhold Koschany
Jürgen Ohlsen	Siegfried Kopp
Sigurd Casten	Ortwin von Feder
Karl Heinz Bobsien	Gunda Ottenbreit
Elke Bestmann	Günther Evers
Elke Cassier	Ursula Lamprecht
Ulla Pilgrim	Uwe Riecken
Johannes Kahl	Bruno Brodersen
Brigitte Schiedek	Ekkehart Beye
Baerbel Zoehfeld	Margrit Laurent
Dieter Standhaft	Maria Luise Ried
Edmund Toelle	Irmgard Wolter
Uwe Denecke	Gerhard Wachenhausen
Horst Buchholz	Gerd Westerhoff
Maren Müller	Waltraut Gerloff
Maria Liedtke	Monika Oeser

### — 10 Jahre Mitarbeiter beim BVE:

Mario Matthes (Hausmeister)

### — 20 Jahre Mitarbeiter beim BVE:

Julia Homfeldt (Mitarbeiterin WA)

## Beratungsservice

Neben der Möglichkeit der individuellen Terminberatung sind wir mit erhöhter Personaldichte präsent:

Mo–Di 08.00 – 12.00 Uhr

Do 16.00 – 19.30 Uhr



Iserbrook

# Veränderungen im kleinen Stadtteil am Rande Hamburgs

Obwohl auf dem Gebiet des heutigen Stadtteils Iserbrook nachweislich schon in vorgeschichtlicher Zeit Menschen gelebt haben, wurden viele Flächen der Heidegegend erst Mitte des 19. Jahrhunderts aufgeforstet. Der Reeder Johann Cesar VI. Godeffroy gab damals den Anstoß dazu. Das erste Haus, das auf dem Iserbrooker Grund und Boden errichtet wurde, war ein Haus für den Bahnwärter, denn 1883 eröffnete man die Bahnlinie Blankenese – Wedel.

Ab der Zeit um 1900 wurden, damals noch im Dorf Iserbrook, Land- und Siedlungshäuser gebaut. Aus dieser Zeit stammen auch die Häuser in der Straße Lütt Iserbrook. Hier entstanden um 1935/1936 kleine, aber feine Wohnhäuser, die damals zum Teil von Familien mit bis zu 8 Personen bewohnt wurden. In der Zeit des zweiten Weltkrieges hatten einige der Doppelhäuser im Keller Durchgänge für die Bewohner, damit diese sich auch bei Bombenalarm unterstützen konnten, ohne die Häuser verlassen zu müssen. Seit 1951 hat sich Iserbrook endgültig zum Hamburger Stadtteil entwickelt.

Viele dieser alten Siedlungshäuser gehören heute zum Wohnungsbestand des BVE. Da sie mittlerweile schon in die Jahre gekommen sind, werden sie nach Auszug der Mitglieder nach und nach durch moderne Neubauten ersetzt. In den letzten Jahren ist somit in Iserbrook viel neuer Wohnraum hinzugekommen. In der Andersenstraße und Grimmstraße wurden in mehreren Bauabschnitten insgesamt 14 Häuser mit jeweils vier großzügigen Wohneinheiten errichtet. Im nächsten Bauabschnitt werden hier auf zwei gegenüberliegenden Grundstücken insgesamt sechs Doppelhäuser mit zwölf Mieteinheiten entstehen.

Altes Siedlungshaus in Hamburg-Iserbrook



Doppelhaus in Lütt Iserbrook – gebaut mit Team Massivhaus

Die Doppelhäuser werden als KfW 70 Häuser mit Team Massivhaus erstellt. Jede Wohneinheit wird eine Wohnfläche von rund 112 m<sup>2</sup> haben und dank eines modernen Grundrisses viel Platz für die ganze Familie bieten. In der gleichen Bauweise wurden auch in Lütt Iserbrook bereits mehrere Mieteinheiten errichtet. Ein Doppelhaus ist hier derzeit kurz vor der Fertigstellung und wird voraussichtlich noch in diesem Jahr von den neuen Bewohnern bezogen. In der Andersenstraße ist der Baubeginn noch in 2016 geplant. Die Fertigstellung wird voraussichtlich in 2017 erfolgen.

Auch wenn ein alter Teil von Iserbrook abgerissen wird, so entsteht durch die Neubauten ein neues, schönes Straßenbild. Durch die vielfältigen Grundrisse bietet der BVE auch weiterhin unterschiedlichen Zielgruppen die Möglichkeit, in einem grünen und gut erschlossenen Stadtteil am Rande von Hamburg zu wohnen.

Katja Johannsen

Erinnerung

## Fotowettbewerb: Eine Tasche geht um die Welt

Die Sommerferien sind (fast) zu Ende – ein langer wunderbarer Sommer liegt hinter uns. Sie haben die Zeit sicher intensiv genutzt, Erinnerungsfotos zu schießen. Um auch denjenigen die Chance auf unsere tollen Gewinne zu geben, die gerade erst aus dem Urlaub zurückgekehrt sind, verlängern wir den Einsendeschluss in diesem Jahr bis zum 30.09.2016. Lassen Sie uns schnell Ihr Foto zukommen – [fotowettbewerb@bve.de](mailto:fotowettbewerb@bve.de). Über eine kleine Geschichte passend hierzu freuen wir uns ebenfalls.

Peter Finke





## Neue Auszubildende beim BVE

Wie jedes Jahr begrüßen wir auch diesen Sommer wieder neue Auszubildende in unserer Genossenschaft. Ariane Sophie Timmermann und Maximilian Weidner treten ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-kaufmann an. Wir wünschen ihnen dabei viel Freude und besten Erfolg in ihrem neuen Lebensabschnitt.

Anfang Juli nahmen wir erneut an der Ausbildungsmesse »Vocatum« in der Messehalle Schnel-

sen teil. In vielen Gesprächen mit jungen Leuten wurde das Interesse an diesem Beruf deutlich, und noch immer gilt es das Vorurteil auszuräumen, Immobilienkaufleute wären »so was wie Makler«. Denn der Ausbildungsberuf ist vielseitig und solide – und der BVE als Ausbilder sowieso.

Natürlich wollen wir auch im Folgejahr wieder ausbilden. Die ersten Bewerbungen sind eingegangen, viele weitere werden hoffentlich folgen. Neben wieder-

um zwei Immobilienkaufleuten bieten wir ebenfalls wieder einen Ausbildungsplatz zum Informatik-kaufmann an.

**Interessierte können sich auf unserer Homepage umfassend informieren und sollten ihre Bewerbungsunterlagen bis spätestens Mitte September 2016 per E-Mail an [ausbildung@bve.de](mailto:ausbildung@bve.de) einreichen.**

—  
Volker Kunze

Mit der Kurt Denker-Stiftung auf Tour

## Diesmal hieß es: »Auf nach Friedrichstadt!«

Der beliebte und heißbegehrte jährliche Ausflug der Kurt Denker-Stiftung ging Ende Juni in die kleine Holländerstadt zwischen Eider und Treene. Insgesamt haben 411 Seniorinnen und Senioren einen schönen Tag genossen. Ein gemeinsames leckeres Mittagessen im Hotel Aquarium, anschließend ein Bummel durch die beschaulichen Gassen der Stadt, ein Eis auf dem Marktplatz oder auch eine Grachtenfahrt – für jeden war etwas dabei. Um 15.30 Uhr startete man gemeinsam zu einer Bootstour auf der Treene. Bei Kaffee und Kuchen lauschte man den Erzählungen des Schiffsführers oder tauschte sich mit seinen Nachbarn aus. Wir sind schon gespannt auf die Ideen der Planungsrunde für das kommende Jahr.



Gästewohnungen

Nutzen Sie unsere schönen Gästewohnungen im Stadtteil Sülldorf/Iserbrook! Für Informationen oder Reservierungen steht Ihnen Mario Matthes zur Verfügung:

T 040/244 22-443  
E [m.matthes@bve.de](mailto:m.matthes@bve.de)  
Mo-Fr 08.00 – 09.30 Uhr  
Mo 18.00 – 19.00 Uhr

Stellen Sie hier Ihre Reservierungsanfrage online: [www.bve.de/mitgliederservice/gaestewohnungen](http://www.bve.de/mitgliederservice/gaestewohnungen)

Ansprechpartner KDS-Nachbarschaftstreff

Für Fragen zur Betreuung der Nachbarschaftstreffs sowie zu einem ehrenamtlichen Engagement in der Kurt Denker-Stiftung stehen Ihnen zur Verfügung:

Marion Schuldt  
T 040/877 845  
[www.kurtdenker-stiftung.de](http://www.kurtdenker-stiftung.de)

Peter Finke (Geschäftsführung)  
T 040/244 22-293  
E [p.finke@bve.de](mailto:p.finke@bve.de), [info@kurtdenker-stiftung.de](mailto:info@kurtdenker-stiftung.de)

Bankverbindung:

Bank: Hamburger Volksbank  
IBAN: DE43 2019 0003 0066 1441 08  
BIC: GENODEF1HH2 (Hamburg)

Impressum

Bauverein der Elbgemeinden eG  
Heidrehmen 1, 22589 Hamburg  
Postfach 55 01 80, 22561 Hamburg

Redaktion und Verantwortung:

Inga Brands  
T 040/244 22-151  
E [i.brands@bve.de](mailto:i.brands@bve.de)  
[www.bve.de](http://www.bve.de)



KURT DENKER-STIFTUNG

## Nachbarschaftstreffs

### Alstertal (Do. 15.30 Uhr)

---

Termine: 01.09.2016, 13.10.2016, 01.12.2016  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum, Tegelsberg 7  
Kontakt: Erika & Wolfgang Eckhardt, T 040/602 59 14  
Walter Brasche, T 040/602 68 16  
Spielnachmittag: 15.00 Uhr, jeden 2. Mo. im Monat

### Altona (Do. 15.00 Uhr)

---

Termine: 08.09.2016, 26.11.2016  
Ort: Interkultureller Seniorentreff Mekan  
Karl-Wolff-Straße 19  
Kontakt: Kirsten Schüler, T 040/244 22 295

### Billstedt (Mi. 15.00 Uhr)

---

Termine: 14.09.2016, 12.10.2016, 09.11.2016,  
16.11.2016 Grünkohl, 14.12.2016  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum, Morsumer Weg 4  
Kontakt: Helmut Antczak, T 040/712 58 08  
Spielnachmittag: 15.00 Uhr, jeden letzten Mi.  
im Monat

### Iserbrook-Landesgrenze (Do./Fr. 15.00 Uhr)

---

Termine: 15.09./16.09.2016, 02.12.2016  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum,  
Schenefelder Holt 135  
Kontakt: Peter und Erika Schomburg,  
Traudl Stöhlmacher, T 040/84 26 91  
Spielnachmittag: 15.00 Uhr, jeden letzten Mi.  
im Monat (Christa Wriedt)

### Kirchdorf-Süd (Mi. 15.00 Uhr)

---

Termine: 07.09.2016, 19.10.2016, 07.12.2016  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum, Ottensweide 7  
Kontakt: Hans Billig & Gundula Winkelmann,  
T 040/754 64 19  
Spielnachmittag: 15.00 Uhr, jeden 2. Mi. im Monat

### Lurup (Mi. 15.00 Uhr)

---

Termine: 19.10.2016, 07.12.2016  
Ort: Gemeindehaus der Emmaus-Kirchen-  
gemeinde, Kleiberweg 115  
Kontakt: Alfred Peters, T 040/831 79 37

### Osdorf (Mo. 17.00 Uhr)

---

Termine: 12.09.2016, 07.11.2016, 05.12.2016  
Ort: BVE Gemeinschaftsraum,  
Resskamp 2a  
Kontakt: Peter Bachofner, T 040/88 09 96 10

### Osdorfer Born (Di. 15.30 Uhr)

---

Termine: 06.09.2016, 25.10.2016, 13.12.2016  
Ort: Bürgerhaus Bornheide  
Kontakt: Birgit Peters, T 040/831 68 58

### Sülldorf-Iserbrook (Mo. 15.30 Uhr)

---

Termine: 12.09.2016, 17.10.2016  
Ort: BVE Servicebetrieb, Hasenhöhe 132  
Kontakt: Horst Wenzel, T 040/87 14 64  
Spielnachmittag: 15.00 Uhr, jeden 1. Mi. im Monat  
(Termin im Dezember 2016 entfällt!)  
Preisskat (offen für alle): 11.11.2016

### Sülldorf-Süd (Di./Mi. 15.30 Uhr)

---

Termine: 13./14.09.2016, 18./19.10.2016  
Ort: BVE Servicebetrieb, Hasenhöhe 132  
Kontakt: Hannelore Janssen, T 040/831 51 77  
Elke & Fred Kaufmann, T 040/87 29 07  
Spielnachmittag: 15.00 Uhr, jeden 1. Mi. im Monat  
(Termin im Dezember 2016 entfällt!)

Ansprechpartner der Nachbarschaftstreffs: siehe S.27,  
Änderungen vorbehalten.