

BVE aktuell

BVE



Seite 3

Grundsteinlegung
MARTINI44

Seiten 5-27

Auszug aus dem
BVE-Geschäftsbericht 2016

Seite 30

Pflanzaktion BVE KIDS

Seite 34

Pflege der Außenanlagen
und Winterdienst

Seite 37

Informieren und vermitteln.
So arbeitet der Bereich
Vermietung

Ausgabe 3/2017



Liebe Mitglieder,

die diesjährige Vertreterversammlung fand am 27.06.2017 statt. Dem Jahresabschluss und der Verwendung des Jahresgewinns wurde zugestimmt, und Aufsichtsrat und Vorstand wurden entlastet. In dieser Ausgabe finden Sie wieder spannende Auszüge aus unserem aktuellen Geschäftsbericht.

In den Sommermonaten fanden viele Mitglieder- und Nachbarschaftsfeste statt. Das Parkfest in Billstedt-Kaltenbergen, das mittlerweile fast zur Tradition geworden ist, war auch in diesem Jahr wieder ein voller Erfolg. Bereits im Mai dieses Jahres fand in Eppendorf die feierliche Grundsteinlegung unseres Projekts MARTINI44 statt. Einen ausführlichen Bericht darüber finden Sie auf den nächsten Seiten. Auf Seite 28 nimmt Peter Finke Sie mit in das Quartier Allermöhe und zeigt Ihnen sehenswerte Kunst im öffentlichen Raum. Unsere BVE KIDS haben im Heidrehmen einen Nutz- und Heilkräutergarten mit Hochbeeten gestaltet, bei dem sie viel über die Pflanzen gelernt haben.

Wünschen Sie ein persönliches Gespräch mit unserem Vorstand? Dazu haben Sie bei der nächsten Vorstandssprechstunde am 30.11.2017 in den Räumen unserer Verwaltung Gelegenheit.

Bitte melden Sie sich zur Vorstandssprechstunde rechtzeitig telefonisch über die Zentrale an. Wir freuen uns auf Sie!

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



Michael Wulf



Axel Horn

MARTINI44

Baubeginn für ein bunteres Eppendorf



Grundsteinlegung MARTINI44

Am 11. Mai 2017 war es soweit: Nach langer Vorbereitung konnten mit der Grundsteinlegung die Hochbauarbeiten für neues Leben auf dem Bethanien-Gelände in Eppendorf beginnen: 90 Genossenschaftswohnungen, alle öffentlich gefördert, dazu kulturelle und soziale Einrichtungen, entstehen hinter der denkmalgeschützten Fassade des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses in der Martinistraße. Der BVE errichtet in der Hansestadt in den kommenden drei Jahren rund 800 neue Wohnungen. MARTINI44 ist dabei aufgrund der vielfältigen Nutzung das derzeit ambitionierteste Projekt. Ehrengäste des Festaktes waren die Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt, und der Bezirksamtsleiter des Bezirks Hamburg-Nord, Harald Rösler.

In Eppendorf entsteht mit MARTINI44 ein Quartier der besonderen Art. Den Mittelpunkt bilden 90 Genossenschaftswohnungen, zum Beispiel im 2. Förderweg mit einer Anfangsmiete von 8,30 € pro Quadratmeter nettokalt. Für das sonst eher hochpreisige Eppendorf ist das ein sehr attraktives Angebot. Vor allem günstige Familienwohnungen werden hier gebaut. Zum Gesamtobjekt MARTINI44 gehört auch die Baugemeinschaft Martinis, die insgesamt 24 Wohnungen im 1. Förderweg beziehen wird. Martinis ist ein Wohnprojekt von überwiegend älteren Menschen.

Hinter der historischen Fassade des ehemaligen Krankenhauses entsteht zudem ein neues Zentrum für Kultur, Gesundheit und Soziales. Neben dem Kulturhaus Eppendorf, dem Stadteilarchiv Eppendorf und dem Quartiersbüro des lokalen Netzwerkes »MARTINIERLEBEN« wird die »Hamburgische Brücke«, eine traditionsreiche Gesellschaft für private Sozialarbeit, dort mit mehreren Einrichtungen vertreten sein. Dazu gehören eine Beratungsstelle für ältere Menschen und ihre Angehörigen, eine Tagespflege und eine ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft



Die historische Fassade des alten Krankenhauses bleibt erhalten

für Menschen mit Demenz sowie die Sozialstation Eppendorf. Die Entwürfe dafür stammen von den Hamburger Architekturbüros APB und KBNK.

Der BVE achtet bei seinen zahlreichen Neubauaktivitäten vermehrt auf gemischte Nutzungsformen. »Wir bauen Wohnungen mit sehr langfristiger Perspektive und halten den Standard auf hohem Niveau«, sagt BVE-Vorstand Michael Wulf. Sein Vorstandskollege Axel Horn erklärt das erfolgreiche Geschäftsmodell der Genossenschaft so: »Wir sind hier vor Ort, wir bleiben nach dem Bau von Wohnungen hundert Jahre und kümmern uns um die Quartiere, die Pflege der Gebäude und besonders die Menschen, die dort wohnen.« Vor allem aber schafft der BVE immer mehr qualitativ hochwertigen Wohnraum zu angemessenen Preisen – und das auch in hochpreisigen Lagen wie jetzt in Eppendorf.

Für MARTINI44 beschreitet der BVE auch energetisch neue Wege: So wird ein Großteil der Wärme aus Umgebung und Gebäuden dem Heizungssystem wieder zugeführt. Hierbei setzt der BVE erstmals einen großen Eisspeicher in Verbindung mit einer Gaswärmepumpe ein.

Erinnerung Fotowettbewerb

»Eine Tasche geht um die Welt«

Die Sommerferien neigen sich dem Ende zu und ein hoffentlich schöner Sommer liegt hinter uns allen. Millionen von Urlaubsfotos wurden an allen erdenklichen Orten dieser Welt geschossen – Sie waren sicherlich auch aktiv dabei.

Zwölf Wochen Einsendezeit für unseren Fotowettbewerb sind aber auch fast vergangen. Wir haben bereits einige schöne Einsendungen mit einer der BVE-Taschen erhalten. Doch damit auch niemand den Schluss des Fotowettbewerbs verpasst, kommt nun eine Erinnerung an den Einsendeschluss: 08. September 2017.

Lassen Sie uns schnell Ihr Foto zukommen; gerne digital! Über eine kleine Geschichte passend hierzu freuen wir uns ebenfalls.

Peter Finke

Raum für Werte

Auszug aus dem Geschäftsbericht

Kennzahlen

	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme (Mio. EUR)	617,7	616,4	614,1	605,9
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	96,3	94,6	94,3	92,5
Anlagevermögen (Mio. EUR)	576,5	570,9	565,5	549,6
Eigenkapital (Mio. EUR)	225,8	210,3	194,6	179,9
Eigenkapitalquote (%)	36,6	34,1	31,7	29,7
Jahresüberschuss (Mio. EUR)	10,2	9,9	9,8	9,6
Cashflow (Mio. EUR) ¹	35,3	37,3	23,7	18,4
Instandhaltung (Mio. EUR)	31,3	29,2	27,6	26,0
Bauinvestition (Mio. EUR)	13,5	14,4	13,2	11,1
Mitarbeiter ²	114	114	112	112
davon Verwaltung	73	73	69	70
davon Hausmeister	24	24	25	25
davon Servicebetrieb	17	17	18	17
Auszubildende	6	6	7	7
Genossenschaftswohnungen	13.921	13.890	13.817	13.808
davon öffentlich gefördert	3.113	3.320	3.948	3.948
davon andere Förderungen	300	331	328	328
davon frei finanziert	10.508	10.239	9.541	9.532
Nettokaltmiete 31.12. (EUR/m ² /Monat)	6,25	6,16	6,06	5,96
davon frei finanziert	6,25	6,19	6,16	6,08
davon gefördert	6,27	6,06	5,84	5,71

¹ angepasst an DRS21

² umgerechnet auf Vollzeitkräfte im Jahresmittel (ohne Auszubildende)

Auf einem guten Weg

Gemischte Viertel, neu erschlossene Quartiere, wieder belebte Stadtteile – und dann noch die Möglichkeiten einer digital vernetzten Stadt.

Die Herausforderungen sind groß, aber die Chancen stehen gut, dass Menschen in Zukunft besser wohnen.



S

o etwas nennt man wohl eine Zwickmühle: Immer mehr Menschen ziehen nach Hamburg und brauchen eine Wohnung. Bald werden zwei Millionen Menschen hier leben. Aber die Flächen für Neubauten sind begrenzt – vor allem dort, wo die neuen Mitbürger am liebsten hinziehen würden: in city-nahe Viertel. Da haben es schon junge Familien schwer, ein passendes Zuhause zu finden. Sie orientieren sich zum Rand der Stadt hin. Aber »die Vororte ausufernd zu lassen«, sagt der bekannte Hamburger Architekt André Poitiers, »ist weder vom Flächenverbrauch her noch von den ökologischen Folgen, Stichwort Mobilität, eine Option«.

Für die Stadt der Zukunft geht es also darum, das Wohnen auch innerhalb ihrer Grenzen möglich zu machen, und zwar für möglichst alle: für Singles wie für Familien, für junge Leute wie für Senioren, für Gesunde wie für Gehandicapte sowie für Bürger unterschiedlicher Einkommenschichten. Und es geht darum, bei der Planung und dem Bau neuer Wohnhäuser und neuer Quartiere ökologisch effektiv, nachhaltig und ästhetisch ansprechend unter Einhaltung des wirtschaftlich möglichen Budgets vorzugehen. Das ist möglich, auch in innerstädtischen Gebieten. Etwa durch Verdichtung, durch Aufstockung vorhandener Gebäude und durch den Abriss von Objekten, die nicht mehr so recht passen zu den heutigen Lebensmodellen. Die Objekte, an denen schon jetzt gebaut wird, lassen manchmal einen Blick zu auf das Wohnen der Zukunft.

Derzeit aber scheinen die Herausforderungen übergroß. Da ist etwa die Verteilungsfrage. Kann man sich das Wohnen in Hamburg tatsächlich nur dann leisten, wenn man entweder über sehr viel Geld verfügt und sich auch von hohen Miet- oder Kaufpreisen nicht abschrecken lässt, oder wenn man über nicht so viel Geld verfügt und von öffentlich gefördertem Wohnraum profitiert? Wie kann man jungen Familien zu einem Zuhause im Hamburger Stadtgebiet verhelfen? Derzeit wachsen die Vorstädte im Gebiet von Niedersachsen oder Schleswig-Holstein schneller, als die Planer es erwartet hatten. »Während sich die Singles, die in

Hamburg längst in der Mehrheit sind, eine (kleine) Wohnung gerade noch leisten können, wird es für die Familien knapp, die 80 oder mehr Quadratmeter Wohnfläche brauchen, und die vielleicht gern noch einen kleinen Garten dazu hätten« bilanziert das »Hamburger Abendblatt« die Lage in der Hansestadt.

Diese Problemlage lenkt den Blick schnell auf ein anderes, damit verbundenes Thema: den wachsenden Verkehr. Die

Zahl der Pendler steigt, und längst nicht alle wollen oder können den öffentlichen Nahverkehr nutzen, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen. Wird der Stau also zum Normalzustand auf Hamburgs Straßen, mit Lärm- und Feinstaubbelastung für die Anwohner? »Wir wollen weiter in einer schönen Stadt mit vielen grünen Lungen leben, nicht zwischen endlosen Hochhaus-schluchten«, formuliert die Bürger-schafts-abgeordnete Katja Suding ihre Vision vom Hamburg der Zukunft.

Das ist angesichts der Problemlage nicht so einfach. Aber es geht. Wer wissen will, wie die Zukunft aussehen

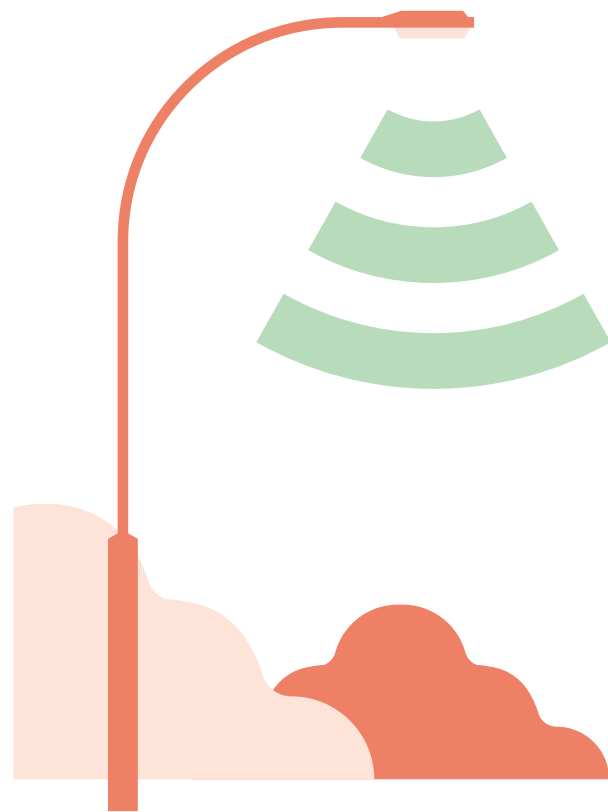
könnte, muss sich nur noch ein bisschen gedulden – und dann schauen, was im Baakenhafen, einem Anfang 2017 noch unbebauten Areal in der Hafencity, entsteht. Die »Stadt für alle« titelt das »Abendblatt«. Die Zeitung nannte das künftige Quartier auch schon mal »Das soziale Viertel der Hafencity« und prophezeite: Hier »sollen bald nur noch Elektroautos fahren«. Und selbst die sollen irgendwann einmal keine Staus mehr produzieren. Wie das gehen kann, beschreibt zum Beispiel der Bürgerschafts-abgeordnete André Trepoll in seiner Vision für Hamburg 2040 so: Hamburg verfüge dann »über die modernste Verkehrsleitsteuerung Deutschlands und ist die Smart-City in Europa. Wiederkehrende Staus gehören der Vergangenheit an, der Verkehr fließt auch in Hauptverkehrszeiten.« Straßenlaternen könnten dabei als WLAN-Hotspots die Basis vernetzten Lebens werden. Sie würden dann nämlich den vorausschauenden technischen Austausch aller Verkehrsteilnehmer organisieren. Trepolls Parlamentskollege Andreas Dressel kündigt sogar an, Hamburg wolle »die

Wer wissen will, wie die Zukunft aussehen könnte, muss sich nur noch ein bisschen gedulden – und dann schauen, was im Baakenhafen entsteht

familienfreundlichste Stadt Deutschlands und Innovationshauptstadt Europas werden.«

In den Debatten über das Wohnen der Zukunft fällt immer häufiger der Begriff der »Smart City« – also einer gut vernetzten Kommune. Sie soll mit zahllosen Sensoren bestückt sein, die riesige Datenmengen erfassen und gleichzeitig verfügbar machen. So entsteht, zumindest in der Theorie, eine permanente Interaktion zwischen den Bewohnern einer Stadt und der sie umgebenden Technologie. Ziel ist, »die Lebensqualität zu steigern und Städte intelligenter zu machen«, sagt Matthias Flügge, der sich beim Fraunhofer Fokus in Berlin, einem Institut für offene Kommunikationssysteme, intensiv mit dem Thema befasst.

Intelligent vernetzte Städte sind keine Utopie mehr, auf beinahe allen Kontinenten erklären sich immer mehr Metropolen zur Smart City. Die bislang größten Erfolge aber werden erzielt, wenn Smart-City-Projekte in historisch gewachsenen Städten starten. Wie im französischen Lyon, genauer: im dortigen alten Hafenviertel Confluence. Hier produzieren energie neutrale Gebäude mit Solarpanels Strom und liefern ihn über ein intelligentes Netz dorthin, wo er gerade gebraucht wird. Auf den Straßen steht eine Flotte von Elektroautos, und über Smart Meter (intelligente Zähler) wird der Energie- und



Intelligent vernetzte Städte sind keine Utopie mehr, auf beinahe allen Kontinenten erklären sich immer mehr Metropolen zur Smart City

Wasserverbrauch im Stadtteil erfasst und analysiert. Das hat gleich zwei Vorteile: Die Verwaltung kann den Energiekonsum besser prognostizieren. Und die Bewohner können ihren Verbrauch selber optimieren. Dass solche Viertel perspektivisch attraktiver werden, liegt auf der Hand.

Bis dahin wird es in Hamburg wahrscheinlich noch ein weiter Weg sein, aber der neue Baakenhafen könnte so etwas wie der Anfang sein. Tatsächlich entstehen ausgerechnet in der Hafencity, wo Kauf- und Mietpreise bislang kaum eine Grenze kannten, künftig Wohnungen für Normalverdiener, für Senioren, behinderte Menschen, für Familien und chronisch Kranke. Ein wichtiger Teil des neuen Quartiers ist das Gemeinschaftsprojekt BAAKENDOCKS, in dem sich die Wohnungsgenossenschaften BVE und Hansa mit der Baugemeinschaft »Tor zur Welt« zu einer Allianz zusammengeschlossen haben. Sie bauen hier 154 Wohnungen, die meisten davon öffentlich gefördert. Insgesamt werden am Baakenhafen 1.800 Wohnungen errichtet, ein Drittel davon öffentlich gefördert. Damit dürfte eine interessante, stabile soziale Mischung garantiert sein, die der Hafencity das dringend benötigte Alltagsleben einhaucht.

So ein Fortschrittsprojekt klappt nicht nur in Neubaugebieten wie der Hafencity. Auch in eigentlich »fertig gebauten« Stadtteilen wie Eppendorf ergeben sich Möglichkeiten für neue, zukunftsorientierte Quartiere. Und zwar immer dann, wenn Bestehendes verschwindet. Wie das frühere Bethanien-Krankenhaus in der Martinistraße, ein direkter Nachbar des Universitätsklinikums Eppendorf. Auf dem bisherigen Bethanien-Gelände entsteht MARTINI44, ein multifunktionales Quartier mit Wohnungen – einer Baugemeinschaft und verschiedensten soziokulturellen Einrichtungen. Es vereint die aktuellen Ansprüche an ein innerstädtisches Viertel: bezahlbaren Wohnraum, Platz für Stadtteilkultur und für Einrichtungen, die im Zuge der demographischen Entwicklung immer wichtiger werden – kluge Wohnformen für ältere Bürger, ambulante Pflege und Betreuung für Menschen, die Hilfe benötigen. Und alle Neubauten sind natürlich auf dem energetisch neuesten

Stand der Technik. Der BVE hat die Federführung bei diesem zukunftsweisenden Projekt, ist aber angewiesen auf die Ideen und Erfahrungen der Gruppen und Organisationen, mit denen die Genossenschaft dort zusammen plant und arbeitet. Die Teilnahme der beteiligten Gruppen ist ebenso neu wie die Energieversorgung. Quartiere von morgen werden bestmöglich nicht mehr ohne diejenigen geplant, die darin leben sollen. Der Begriff »Partizipation« steht für Beteiligung, Teilhabe, Mitwirkung, Mitbestimmung und Mitsprache von Einzelnen oder von Gruppen. Diesem Thema – »Keine Angst vor Partizipation – Wohnen heute« widmete das Münchner Architekturmuseum im Frühjahr 2016 eine eigene Ausstellung. Die dort präsentierten Projekte gehen oft schon in die Richtung, die zum Beispiel Genossenschaften auch in Hamburg einschlagen.

Ob im Baakenhafen oder in Eppendorf: Diversifizierung, Partizipation und Inklusion zählen zu den Top-Kriterien für intelligente Stadtplanung – und allein bei diesen beiden Projekten vereinen sie sich aufs Allerbeste. Wenn dort am Ende tatsächlich eintritt, was die Planer, Bauherren und Stadtentwicklungsbehörde sich erhoffen, dann entsteht hier ein Vorzeigequartier – eines, das die Idee vom Zusammenhalt einer sozialen Stadt verwirklichen könnte.

Modern wird auch vieles andere. Die Architektur zum Beispiel, mit zeitgemäßer Formensprache und in Teilen auch Backstein! – Reminiszenzen an die Viertel der Umgebung. Oder das Mobilitätskonzept: »Mitte der 2020er-Jahre werden im Baakenhafenquartier fast nur noch Elektroautos fahren«, ist sich Jürgen Bruns-Berentelg, Geschäftsführer der Hafencity GmbH, sicher. Ladestationen verspricht der Manager gleich serienweise, bis zu 400 Carsharing-Autos sollen in diesem Teil der Hafencity verfügbar sein. Diese Pläne spielen auf die sich schon jetzt verändernde Mobilität an. Benutzen statt besitzen lautet für immer mehr Menschen das Motto, wenn es ums Auto geht. Vor allem für heute junge Menschen, die mit dem Smartphone aufwachsen und mit Apps, die ihnen in Echtzeit anzeigen, wo das nächste verfügbare Carsharing-Auto steht. Oder das nächste Stadtrad. Oder ob man zum gewünschten Ziel nicht viel schneller mit Bussen oder Bahnen kommt.

Das hat Auswirkungen auf die Stadtplanung. Hamburg braucht in Zukunft weniger Parkraum. Und die Straßen können dann anders genutzt werden als nur für den Autoverkehr. Selbst die heute aus Ludwig-Erhard- und Willy-Brandt-Straße bestehende Ost-West-Straße, ein Ungetüm der Stadtentwicklung der 1950er-Jahre, könnte einer neuen Bestimmung zugeführt werden. Schon jetzt gibt es Überlegungen, das momentan noch massive Verkehrsaufkommen unter die Erde zu verlegen. Oberbaudirektor Jörn Walter (Interview Seite 22) sieht die Betonschneise, die derzeit noch die Altstadt vom Hafen trennt, schon als Boulevard: mit Geschäften, Cafés, Restaurants und

An einem attraktiven Ort

BAAKENDOCKS, das neue Projekt in der Hafencity, wird nicht nur modern ausgestattet und sozial gemischt. Es glänzt auch mit seiner Top-Lage.



ganz viel Platz zum Flanieren. Damit wäre eine Wunde, die die Hamburger Stadtplanung der Nachkriegszeit in die City geschlagen hatte, nahezu wieder geschlossen. Wertvoller Raum im Zentrum der Metropole stünde wieder den Bürgern zur Verfügung, nicht nur ihren Autos. ■

»Wir bauen mit langfristiger Perspektive«



Vorstandsinterview

Michael Wulf (l.) und Axel Horn

Die BVE-Vorstände Axel Horn und Michael Wulf sprechen über den neuen Wettbewerb am Immobilienmarkt, Geschäftsmodelle von morgen und die Zukunft des Bauvereins als Garant für bezahlbare Mieten.

Wie baut der BVE heute neue Wohnungen für die Zukunft, die auch in einigen Jahrzehnten noch attraktiv sind und den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen?

AXEL HORN Es gibt für uns einen Paradigmenwechsel: Früher haben wir öffentlich gefördert gebaut, für einen Zeitraum von 30 bis 40 Jahren. So lange lief damals die Förderung. Heute läuft sie noch 15 Jahre. Wir müssen also dafür die Anforderungen erfüllen, uns aber zugleich Gedanken machen, wie eine Wohnung aussehen muss, die danach noch 80 oder 100 Jahre am Markt ist. Dazu müssen wir uns zum Beispiel fragen, wie sich die demografischen Verhältnisse verändern, welche Grundrisse künftig gefragt sein werden und wie man Wohnungen an die veränderten Bedürfnisse anpassen kann.

Und wie stellen Sie sicher, dass die Wohnungen auch nach dem Auslaufen der Sozialbindung noch bezahlbar sind?

MICHAEL WULF Ich hadere ein wenig mit dem Begriff Bezahlbarkeit. Denn was bezahlbar ist, kann je nach Einkommen der Menschen sehr unterschiedlich ausfallen. Wir haben derzeit eine große Diskussion in der Stadt über die Wohnungen, die aus der Sozialbindung herausfallen. Das ist sofort mit dem Argument verknüpft: Dann explodieren doch die Mieten. Tatsächlich gilt das aber so zum Beispiel für die rund 130.000 Wohnungen der genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften in Hamburg nicht. Wir haben beim BVE heute die Situation, dass unsere 10.500 frei finanzierten Wohnungen im Bestand im Durchschnitt günstiger sind als die rund 3.500 geförderten. Bei uns ist es nämlich nicht so, dass wir die Mieten der ehemals geförderten Wohnungen sprunghaft anheben, sobald die Mietpreisbindung ausgelaufen ist. Und wenn wir aktuell Neubauten kalkulieren, dann stehen in unseren Prognosen in 30 Jahren Mietpreise, die wir heute schon am Markt erzielen könnten.

Gemessen an den insgesamt rund 900.000 Wohnungen in Hamburg ist der Anteil der Genossenschaften noch recht bescheiden. Wie ließe der sich steigern, um das Mietniveau in der Stadt zu stabilisieren?

HORN Es ist allein wegen der hohen Baukosten derzeit schwierig, unserem Anspruch gerecht zu werden, hochwertige und instandhaltungsarme Gebäude neu zu bauen. Vor allem, wenn sie zugleich unter den Auflagen der öffentlichen Förderung wirtschaftlich vermietet werden sollen. Wenn dann noch hohe Grundstückspreise hinzukommen, potenziert sich das. Da könnte man schon über ein Abschmelzen der Preise der von der Stadt angebotenen Baugrundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau nachdenken, um den Anteil dieser Wohnungen in Hamburg zu erhöhen.

Aber es gibt ja bereits die Konzeptvergabe beim Verkauf städtischer Grundstücke. Hier können Genossenschaften doch mit ihrem gemeinschaftlichen Ansatz punkten und ihrer Bereitschaft, sich – zugunsten der Wohnungsnutzer – mit niedrigen Renditen zufriedenzugeben.

WULF Das wird immer schwieriger, denn der Wettbewerb um Baugrundstücke hat sich in der lang anhaltenden Niedrigzinsphase und angesichts der herrschenden Ungewissheit auf den Finanzmärkten grundlegend geändert. Eine Intention der Stadt Hamburg war, mit der Konzeptvergabe mehr Geschäftsmodelle wie unseres zu fördern: Wir als BVE sind hier vor Ort, wir bleiben nach dem Bau von Wohnungen und kümmern uns um die Quartiere, die Pflege der Gebäude und besonders um die Menschen, die dort wohnen. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag für die Stadt. Doch wir müssen inzwischen gegen private Projektentwickler und Kapitalgeber antreten, die zwar nicht immer diese langfristige Perspektive haben, aber bereit sind, die zur Vergabe gestellten Bedingungen ebenso zu erfüllen wie wir. Dann ist am Ende doch die Höhe des Preisgebots entscheidend. Und die privaten Entwickler können regelmäßig mehr bieten als wir, weil sie sich ihren Einsatz beim Verkauf der Immobilien nach ein paar Jahren wieder zurückholen.

Wie können Baugenossenschaften wie der BVE denn deutlich machen, dass sie für die Bewohner der Quartiere und für die Stadt mehr zu bieten haben?

WULF Wir als BVE bauen Wohnungen mit langfristiger Perspektive und halten den Standard auf hohem Niveau. Wir sind ansprechbar und vor Ort und kümmern uns darum, dass in unseren Quartieren stabile Nachbarschaften entstehen. Aktives Quartiersmanagement ist Teil unseres Geschäftsmodells. Auch deshalb wohnen die Menschen gerne bei uns. Aber wie will man das bei der Vergabe eines Baugrundstücks monetär bewerten? Es müsste wieder mehr Raum für diese Konzepte im Rahmen der Bewertungen geben.

HORN Bei den Konzeptausschreibungen ist in Euro pro Quadratmeter messbar festgelegt, was beispielsweise für Quartiersmanagement gezahlt werden muss. Aber für die Nachhaltigkeit dieses Managements werden keine Punkte vergeben. Wir würden uns wünschen, dass die besonderen Leistungen, die wir als Genossenschaft bieten, stärker als bisher in die Bewertung einfließen, wenn über die Vergabe von Baugrundstücken entschieden wird.

In den vergangenen Jahren konnte sich der BVE bei den Grundstücksvergaben durchaus durchsetzen.

Wird sich der Bauverein in Zukunft schwerer tun?

WULF Zunächst einmal: Der Bauverein baut in den nächsten drei Jahren 800 Wohnungen.

HORN Aber wir müssen uns immer wieder neu aufstellen, um weiter erfolgreich zu sein. Hamburg ist einer der großen Märkte, der sich dynamisch entwickelt. Derzeit drängen Bauträger aus ganz Deutschland und dem Ausland hierher. In diesem Wettbewerb müssen wir uns behaupten. Dazu kann auch gehören, dass wir uns Partner suchen, um gemeinsame Projekte zu realisieren, so wie das jetzt schon gemeinsam mit anderen Genossenschaften oder Bauträgern – etwa in Mitte Altona – geschieht.

Wie müssen Wohnungen aussehen, damit sie auch in 30 oder 40 Jahren noch die Bedürfnisse der Bewohner erfüllen?

HORN Wir haben schon jetzt nicht mehr die großen Flächen wie in der Vergangenheit. Deshalb müssen Grundrisse in Zukunft auch auf 75 oder 80 Quadratmetern für Familien funktionieren. Der klassische Grundriss ist nach wie vor gefragt, gleichberechtigte Grundrisse, bei denen alle Zimmer etwa gleich groß sind, haben sich nicht durchgesetzt. Aber es gibt auch neue Wünsche, auf die wir uns einstellen müssen, etwa indem wir offene Küchen anbieten, die von unseren jüngeren Mietern häufiger bevorzugt werden.

WULF In Zukunft werden wir den Wohnungsnutzern umfassendere Leistungsangebote machen. Denn den Mieter interessiert weniger, ob er sechs Euro netto kalt pro Quadratmeter zahlt. Viel entscheidender ist, wie hoch die Miete samt allen Nebenkosten monatlich ausfällt. Deshalb denke ich, dass wir gegebenenfalls zu anderen Mietmodellen kommen werden, bei denen wir – als Beispiel – unseren Mitgliedern die Abrechnung für Miete, Strom, Heizung und Telekommunikation aus einer Hand anbieten. Dann würde der Mietpreis alles abdecken, was zum Wohnen gehört. Wir könnten damit Geschäftsmodelle bei uns etablieren, von denen bislang Stromversorger oder Telekommunikationsunternehmen profitieren. Und wir können unsere Größe nutzen, um für unsere Mitglieder bessere Konditionen auszuhandeln.



Wir müssen uns immer wieder neu aufstellen, um weiter erfolgreich zu sein



Ist serielles Bauen ein Konzept für die Zukunft, um trotz steigender Baupreise die Kosten niedrig zu halten?

HORN Ja, denn wenn wir etwa unsere Doppelhäuser konventionell bauen würden, lägen die Kosten um bis zu 45 Prozent höher. Unser Anbieter baut bundesweit 800 bis 1.000 Häuser mit einer eingeschränkten Typenvielfalt pro Jahr. Da lassen sich Bau- und besonders technische Nebenkosten einsparen. Solche Modelle werden wir uns auch für den Geschosswohnungsbau anschauen.

Werden die BVE-Wohnungen der Zukunft »Smart Homes« sein, mit intelligenten Steuerungssystemen?

WULF Wir werden sehr genau prüfen, was unsere Mitglieder wirklich brauchen. Dass nachts um drei Uhr die Waschmaschine läuft, weil der Strom dann ein wenig günstiger ist, will ja ernsthaft keiner. Unser Grundangebot muss vernünftig sein, etwa bei den Multimediaanschlüssen. Wir wollen niemanden mit teurer Technik zwangsbeglücken, die er nicht braucht. Aber wir wollen unseren Mitgliedern die Voraussetzungen bieten, ihre Wohnung so auszurüsten, wie sie es wünschen.

Was waren 2016 die Highlights beim BVE – und was bringt 2017?

WULF Wir haben im vergangenen Jahr viel Vorarbeit geleistet – für verschiedene Neubauvorhaben, aber auch durch unsere erste Befragung zur Mitarbeiterzufriedenheit, die Neuorganisation der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung und den Umstieg auf ein neues ERP-System, mit dem wir unsere Geschäftsprozesse steuern. Wir haben also viel in die Vorbereitung größerer Projekte – sprich in die Zukunft des BVE – investiert, die wir nun weiter vorantreiben werden.

HORN Unsere großen Neubauprojekte werden 2017 richtig anlaufen, im Baakenhafen, in der Mitte Altona oder bei MARTINI44 auf dem Grundstück des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses. Dabei können wir auf die hohe Motivation, Einsatzbereitschaft und Kompetenz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bauen. ■



Wir als BVE sind hier vor Ort, wir bleiben nach dem Bau von Wohnungen und kümmern uns um die Quartiere



»Ist doch schön geworden«

Jörn Walter, von 1999 bis 2017 Oberbaudirektor von Hamburg, zieht Bilanz und blickt nach vorn.

→

Die ganze Stadt auf einen Blick

Professor Jörn Walter hat einen erheblichen Anteil daran, dass Hamburg heute so aussieht, wie wir es kennen.

Sie haben 1999 das Amt des Oberbaudirektors angetreten – was waren damals die Themen der Zukunft?

JÖRN WALTER Eines, das mich besonders bewegt hat, war die Hafencity. Da fing gerade der erste Wettbewerb an. Die Frage war: Wie entwickelt sich ein Stadtzentrum der Zukunft? Welche Komponenten braucht es, mit welchem städtebaulichen Konzept geht man vor?

Wir fragten uns: Welche Rolle soll Hamburg im erweiterten Europa spielen? Fast 50 Jahre lang verlief ja quasi hinter der Stadt die Grenze. Und die Entwicklung der Stadt stagnierte, die Abwanderung von Bürgern ins Umland war damals ein großes Thema. Wir haben dann entschieden: Nun wollen wir in die Liga der europäischen Metropolen aufschließen, auf Augenhöhe mit Barcelona oder Amsterdam. Dafür sollte unser Stadtzentrum erweitert werden.

Waren andere Städte schon weiter?

Hamburg hat sich erst relativ spät für das große Waterfrontprojekt Hafencity entschieden. Andere europäische Metropolen leiteten den Wandel tatsächlich früher ein – Amsterdam und Rotterdam etwa, oder Kopenhagen. So hatten wir allerdings den Vorteil, von den Erfahrungen der anderen Städte zu lernen. Unsere Orientierung war klar: Wir wollten eine Innenstadterweiterung mit starker Nutzungsmischung. Wir sehen das noch heute als Zukunftsstandort für Arbeit, Wohnen und Kultur. Das wiederum war ein Anspruch, den andere Millionenstädte in Europa nicht hatten.

Was ist Ihnen in 18 Jahren als Oberbaudirektor gelungen?

Die Hafencity. Ich kenne kein anderes Projekt auf der Welt, das so hochgradig durchmischt ist wie dieses. Es sind Genossenschaften vertreten und die städtische SAGA wie auch private Akteure. Kein anderes Quartier ist als Stadtraum so klar definiert: mit Plätzen, Straßenzügen, dem hohen architektonischen Niveau. Wir haben attraktive Flächen für Großunternehmen, aber auch für kleine Firmen und den Handel. Und natürlich die Elbphilharmonie – als Gebäude ein Ereignis, das nicht jeder Generation zuteilwird.

Ein weiteres wichtiges Stadtentwicklungsprojekt der vergangenen Jahre war der Sprung über die Elbe. Wilhelmsburg, die Veddel und der Harburger Binnenhafen werden in 10 bis 15 Jahren sicherlich nochmals an Attraktivität gewinnen. Diese Stadtteile werden gute Wohnsituationen für neue Bürgerinnen und Bürger bieten, attraktivere Bildungseinrichtungen bekommen und zudem ihre kulturellen Chancen deutlich verbessern können.

Daneben stehen viele weitere Projekte, die vielleicht nicht so groß sind, aber in ihrer Fülle ebenso wichtig werden dürften für die Entwicklung Hamburgs.

Welche Herausforderungen kommen nun auf die Stadtentwicklung zu?

Im Moment vor allem die Bewältigung des Bevölkerungswachstums. Hamburg verfügt über herausragende Wohnlagen. Einige davon sind unvollständig geblieben und können durch Ergänzung und Weiterbau an Qualität gewinnen.





Ich sehe Hamburg
als Stadt, die ihre
Wasserlagen
deutlich mehr in
ihre Mitte geholt
und zum
erlebbareren Raum
gemacht hat



Unvollständig heißt, da kann verdichtet werden?

Ja. Es gibt nach wie vor erhebliche Flächenpotenziale in Hamburg. Wenn ich durch Quartiere gehe, in denen viel gebaut wurde, denke ich oft: Das ist doch sehr schön geworden! Interessanter, spannender – Hamburg hat in vielen Lagen gewonnen, und das nicht nur mit großen, sondern auch mit vielen kleinen Projekten. Nehmen Sie als Beispiel das alte Schulgelände in der Thedestraße in Altona-Altstadt: Jetzt ist das ein eingefasster Raum, und die Schule wird neu genutzt durch eine Baugemeinschaft. Auch Mitte Altona, das ehemals kaum genutzte Gleisareal, ist exemplarisch. In zwei Jahren wird das Neubaugebiet fertig sein und Altona wird enorm dazugewinnen – durch eine sehr gute Wohnsituation und durch die Verknüpfung der Quartiere. Zusätzlich wird Altona einen weiteren Schub bekommen durch das Holstenareal und durch die Bahnhofsverlagerung. Durch all diese Vorhaben kann Hamburg gewinnen.

Es gibt noch sehr viele Gelegenheiten, Hamburg attraktiver zu machen, etwa die Magistralen, die aus der Stadt hinausführen. Sie sind, was ihre Bebauung betrifft, oft noch ziemlich diffus.

Und die Lagen am Wasser?

Auch diese verändern sich. Früher wurden dort nur Büros errichtet, jetzt entstehen da ebenfalls Wohnungen. Das gibt der Stadt ein neues Gesicht zur Elbe. Die bisherige Geschichte – auf der einen Seite der Hafen, gegenüberliegend die prominenten Wohnlagen – schreiben wir mit der stärkeren Mischung zeitgenössisch weiter. Ein gutes Beispiel ist der Baakenhafen in der Hafencity. Solche Nachbarschaften sind doch die Genesis unserer Stadt. Das erste Hafenbecken war das Nicolaifleet – mitten im Zentrum! Die Separierungsideologie ist dagegen nur eine Erfindung des 19. Jahrhunderts und wurde durch das Freihafen-Thema ausgelöst. Vorher waren Industrie und Wirtschaft auf der einen Seite mit dem Wohnen auf der anderen Seite immer vermengt. Das hat 1.000 Jahre gegolten, es gehört zur großen Geschichte Hamburgs. Das greifen wir wieder auf.

Kann das auch die Segregation sozialer Milieus bremsen?

Ich sehe uns da auf einem guten Weg. Ein zentrales Instrument ist in Hamburg der Drittel-Mix, also die Quartiersplanung mit je einem Drittel öffentlich-geförderten Wohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Es hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt, eine große Siedlung nur mit Sozialwohnungen zu bauen, ein großes Villenviertel in der Stadt zu haben und ein großes Industriegebiet sowie ein paar wenige gemischte Quartiere, die aus der Historie übrig geblieben sind. Die soziale Durchmischung der Quartiere bleibt aber eine große Aufgabe, weil der Markt nicht immer diesen Prinzipien folgt.

Hamburg ist eine Stadt der Mieter. Ist das für die Stadtentwicklung Hemmnis oder Vorteil?

Für die Stadtentwicklung hat das Vorteile. Im Mietwohnungsbau ist die Zahl der Akteure überschaubar. Wir haben große Unternehmen wie die Genossenschaften, mit denen die Kommunikation einfach und professionell verläuft.

Ist auch die sich verändernde Mobilität ein Antrieb für die Stadtentwicklung?

Das Oberthema heißt Smart City, und das ist der Technologiesprung unserer Zeit. Für die Städte eröffnet das unter anderem eine völlig neue Perspektive bei der Frage, wie wir in Zukunft Mobilität organisieren. Dank der neuen Technologien kommen wir vom Besitzen zum Benutzen. Wir können alle Verkehrsmittel – Autos, Busse, Bahnen, Fahrräder – einsetzen, wie wir es gerade brauchen. Die ideologische Debatte für oder gegen das Auto, die uns manch undankbaren Streit eingetragen hat, wird von dieser Entwicklung überholt.

In der Folge werden wir deutlich weniger Stellplätze und Platz für den Individualverkehr benötigen. So können wir mit dem bisherigen Straßenraum ganz anders umgehen. Gestalterisch wird das für die Stadt ein großer Gewinn sein und uns an der einen oder anderen Stelle wieder zurückführen zur Aufenthaltsqualität von Städten vor Einführung des Autos.

Wie sehen Sie Hamburg im Jahr 2050?

Ich sehe Hamburg als eine Stadt, die ihre Wasserlagen deutlich mehr in ihre Mitte geholt und zum erlebbareren Raum gemacht hat. Ich sehe eine Stadt, die Gewerbe und Wohnen noch stärker miteinander verflochten hat – allein schon, weil wir dann kaum mehr störendes, Abgas oder Lärm emittierendes Gewerbe haben. Ich sehe eine Stadt mit noch attraktiveren Grünräumen. Und ich sehe, dass Harburg und Hamburg über Wilhelmsburg viel enger zusammengewachsen sind. Das wird Hamburg eine große, hoch attraktive Mitte geben. Auch das Alltagsleben wird 2050 angenehmer sein, weil wir uns mit den neuen Technologien auf einem viel umweltverträglicheren Niveau organisieren können. Wir werden viel entspannter leben! ■

Neuer Stein auf altem Grund

Kräne bestimmen das Hamburger Stadtbild. Einige von ihnen drehen sich für den BVE. Sie lassen modernen Wohnraum entstehen und noch viel mehr. Wohnen wird zu attraktiven Preisen angeboten – selbst in gar nicht so preiswerten Vierteln.

→

Große Pläne

Volker Claussen, Leiter der Technischen Abteilung, arbeitet an MARTINI44.

EPPENDORF

Immer wieder bleiben Passanten in der Martinistraße verblüfft stehen und betrachten die ungewöhnliche Konstruktion. Eine stattliche Fassade steht da – und dahinter: nichts. So sieht im Frühjahr 2017 eines der vielfältigsten BVE-Projekte aus. Aber das bleibt eine Momentaufnahme. Seit Mai 2017 entsteht dort, wo seit Ende des 19. Jahrhunderts das Bethanien-Krankenhaus stand, ein aufregendes Bauprojekt: eine Mischung aus öffentlich geförderten Wohnungen für Familien sowie für eine Baugemeinschaft, eine ergänzende Nutzung für eine Wohnpflegegemeinschaft, eine Tagespflege für Demenzkranke, eine Sozialstation, eine Beratungsstelle für ältere Menschen sowie das schon lange im Stadtteil etablierte Kulturhaus. MARTINI44 heißt das Areal, vor dem ein Bauzaun schon seit Monaten steht und die Anwohner mit Schautafeln darüber informiert, was hier kommen wird.

In Eppendorf, direkt neben dem UKE, wurden die alten Bethaniengebäude mit Ausnahme der historischen Fassade

an der Martinistraße abgerissen. Jetzt geht es los mit dem Erdbau und der Errichtung neuer Gebäude. Im Herbst 2018 soll das Ensemble bezugsfertig sein. »Es ist eine besondere Herausforderung für uns«, sagt Volker Claussen, Leiter der Technischen Abteilung beim BVE. Denn MARTINI44 ist »ein sehr komplexes Nutzungskonzept, das weit über den Wohnungsbau hinausgeht.« Der BVE hat viel Erfahrung mit diversen Bauprojekten, aber eine solche Mischnutzung ist in der Vielschichtigkeit und qualitativen Anforderung wohl einmalig.

Maßstäbe setzen soll dabei auch das Energiekonzept. Das Ziel für MARTINI44 ist nämlich, einen möglichst großen Teil des Energiebedarfs für Raumwärme und Warmwasser mit regenerativen Energieträgern abzudecken. Hierbei setzen die Planer erstmals einen größeren, sogenannten Eisspeicher zur Wärmeversorgung ein. Er wird durch eine Lüftungsanlage ergänzt, durch die der »verbrauchten« Abluft aus den Wohnungen die Wärme entzogen und wieder dem System zugeführt wird.

Über das Rohrleitungssystem der Fußbodenheizung kann die im Sommer anfallende Wärme in den Räumen dem Eisspeicher zugeführt werden. Das Ergebnis: Mit der Hitze des Sommers wird im Winter geheizt, weil der Eisspeicher zunächst wieder aufgetaut wird. Zum Winter kann dem Wasser wieder Wärme entzogen werden. Ein genialer Kreislauf.

Die Reaktionen der Anwohner waren bisher durchweg positiv. Kein Wunder: Die Initiativen vor Ort wie das Kulturhaus Eppendorf waren seit dem Start an beteiligt an den Planungen. Schon deshalb, so Claussen, »war die Akzeptanz im Stadtteil von Beginn an hoch«. Außerdem freut es natürlich viele Anwohner, wenn im ansonsten recht hochpreisigen Eppendorf insgesamt 90 Wohnungen entstehen, bei denen die Nettokaltmiete zu Beginn nicht über 6,30 beziehungsweise 8,40 Euro pro Quadratmeter liegt. So strahlt der Mix von MARTINI44 über das Areal hinaus in den ganzen Stadtteil.





←

Eppendorf – MARTINI44

Was heute noch aussieht wie eine Filmkulisse, ist zukünftig die historische Fassade eines aufregenden neuen Quartiers in Eppendorf.

→

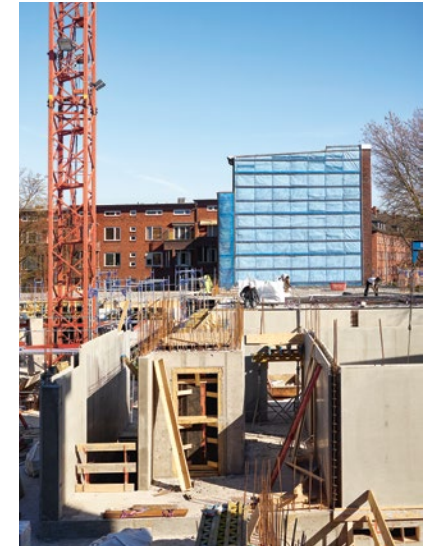
Winterhude – Efeuweg

Hier werden Wohnungen zu attraktiven Preisen gebraucht. Der BVE baut sie und entspannt damit die Wohnlage in diesem Stadtteil.

↓

Bahrenfeld – Stiefmütterchenweg

Moderne Reihenhäuser, energetisch auf aktuellstem Stand, bieten jungen Familien ein neues Zuhause in attraktiver Umgebung.

**WINTERHUDE**

Kräftig gebaut wird auch in Winterhude, am Efeuweg Ecke Krochmannstraße. Das ist nicht weit entfernt von den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten am Winterhuder Marktplatz, und der Stadtpark ist fußläufig zu erreichen. Hier entstehen in zwei Bauabschnitten insgesamt 113 Wohnungen. 30 davon sind öffentlich gefördert, die übrigen frei finanziert. Der Start lief für den BVE etwas anders als sonst. Ein kleines Unternehmen wollte ursprünglich dort bauen und hatte auch schon die Planungen abgeschlossen – bevor man merkte, das Projekt würde etwas zu groß. Dann sprang der BVE ein. Die Aufgabe ist reizvoll, denn die neuen Gebäude sollen sich einfügen in die Bebauung der Nachbarschaft – im Baustil der 1920er-Jahre. Ein Gebäude gibt es dort schon. Das wird aber – im zweiten Bauabschnitt – abgerissen und neu errichtet. Seinen jetzigen Mietern stehen bewegte Zeiten bevor: Sobald der erste Neubau steht, ziehen sie dorthin um, damit das zweite

Gebäude errichtet werden kann. Den Raum für den Neubau gibt es schon – »Innerstädtische Nachverdichtung« nennen Fachleute das geschickte Ausnutzen kleinerer Freiflächen. Auch Winterhude zählt zu den Hamburger Stadtteilen, in denen Wohnen nicht eben billig ist. In den jetzt im Bau befindlichen Wohnhäusern wird der Quadratmeter 8,40 (im Zweiten Förderweg) oder 12 Euro (frei finanziert) kosten. Das ist am Hamburger Marktpreis gemessen sehr attraktiv, auch wenn es für BVE-Verhältnisse fast schon hochpreisig klingt. Die Singles und Familien, die hier ein neues Zuhause finden, wird das jedenfalls ebenso freuen wie die zentrale Lage und die neu geschaffene Hofsituation, eine grüne Oase inmitten der Stadt.

HAMBURGER WESTEN

Um Abriss und Neubau geht es auch bei zwei Objekten im Westen Hamburgs. Da waren zum einen ältere Laubenganghäuser im Stiefmütterchenweg, vis-à-vis vom Elbe-Einkaufszentrum

(EEZ). »Die alten Häuser waren ökonomisch nicht mehr sinnvoll zu bewirtschaften«, erklärt Claussen die Idee, dort neu zu bauen. Und weil in dem Viertel an der Grenze zu Osdorf und Groß Flottbek ohnehin gerade Siele erneuert und Versorgungsleitungen neu verlegt wurden, bot sich ein Neuanfang an. Auf der Fläche der alten Gebäude entstehen nun zwei Reihenhäuser mit insgesamt acht Häusern, zweigeschossig und mit etwa 120 Quadratmetern Wohnfläche – ideal für Familien mit zwei Kindern. Vor allem angesichts der Mieten von unter 9 Euro. Aber auch wegen der vielen Schulen in unmittelbarer Umgebung, benachbarter Sportvereine und der hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten im EEZ mit seinen rund 180 Geschäften.

Das gilt selbstverständlich auch für kleine Bauprojekte. In diesem Jahr bezugsfertig geworden ist ein schickes Doppelhaus im Stadtteil Iserbrook, genauer: in der Straße mit dem

hübschen Namen Lütt-Iserbrook. Sie liegt in einem Viertel mit vielen kleinen Gebäuden, sogenannten Siedlungshäusern.

Viele von ihnen entsprechen nicht mehr heutigem Standard. Da die kleinen Häuser auf vergleichsweise großen Grundstücken stehen, bietet sich für den BVE hierbei die Variante Abriss und Neubau an, also eine intelligente Form von Nachverdichtung. In diesem Fall ist es die Errichtung moderner Sytem-Doppelhäuser, von denen jedes über jeweils 115 Quadratmeter verfügt. Das ist eine für Familien ideale Größe.

In Eppendorf und Winterhude müssen die künftigen Bewohner noch ein bisschen warten bis zu ihrem Einzug. In Stiefmütterchenweg und Lütt-Iserbrook aber wurden die Bauarbeiten im Frühjahr 2017 beendet. Nach Nutzern musste der BVE auch hier nicht lange suchen. ■



Wohnen mit Zusammenhalt

←

»Hier will keiner wieder weg«

Rosemarie Mink schätzt ihr Quartier – und sorgt dafür, dass es attraktiv bleibt.

Die BVE-Vorstände Axel Horn und Michael Wulf sprechen über den neuen Wettbewerb am Immobilienmarkt, Geschäftsmodelle von morgen und die Zukunft des Bauvereins als Garant für bezahlbare Mieten.

Die neue Bank neben dem Spielplatz ist noch mit rot-weißem Baustellenband umwickelt. »Der Beton der Fundamente muss erst austrocknen, bevor wir uns draufsetzen können«, erklärt Rosemarie Mink. »Aber umgesetzt wurde unser Vorschlag vom BVE ganz schnell.«

Als Mitgliedervertreterin der BVE-Wohnanlage »Stadtgärten Lokstedt« nimmt Mink die Vorschläge der Bewohner der Häuser am Grandweg auf und trägt sie an den Bauverein weiter. Die ehrenamtliche Aufgabe hat sie übernommen, kurz nachdem sie im April 2014 in ihre Zwei-Zimmer-Wohnung eingezogen ist. Wer Anregungen oder Verbesserungsvorschläge loswerden will, kann die lebendige 72-Jährige regelmäßig in den »Stadtgärten« zwischen den Häusern treffen. Mink ist einfach gerne hier, sie mag die abwechslungsreiche Bepflanzung mit Sträuchern, Gräsern und Stauden rund um die Terrassen ebenso wie die Reihe der alten Bäume an der Nordgrenze des Grundstücks. »Da wohnt man doch wie am Waldrand – und das mitten in der Stadt«, schwärmt sie.

Und sie liebt es, spielenden Kindern zuzuschauen, die mit ihren Rädern und Rollern die geschwungenen Wege durch das Grün zwischen den Häusern entlangausen. Auf zwei Spielplätzen können die Grandweg-Kids sich austoben. Zwischen den Häusern ist es ruhig und sicher. Für die Kleinsten hat der

Bauverein gerade einen Extra-Sandkasten mit feinem Sand gebaut – auch das nach einer Anregung der Bewohner über die Mitgliedervertreterin. »Vernünftig und machbar müssen die Vorschläge sein«, sagt Rosemarie Mink. Dann würden sie auch schnell umgesetzt. »Der BVE hat immer ein offenes Ohr für unsere Wünsche.«

Ihr jüngster Enkel wird in der neuen Sandkiste im Sommer seinen Spaß haben. Freunde zum Buddeln und Spielen hat er hier genug. »In dieser Anlage wohnen ganz viele junge Leute«, sagt Mink, während zwei kleine Radler mit bunten Helmen auf dem Weg an ihr vorbeizischen. »Und in den meisten Wohnungen leben Kinder.« Der Eineinhalbjährige und sein fünfjähriger Bruder halten die Versicherungskauffrau im Ruhestand in Bewegung, wenn sie die Oma besuchen. Die beiden Enkel sind regelmäßig am Grandweg. Sie besuchen die Kita »Mobi«, die in die Wohnanlage integriert ist – mit Platz für rund 150 Kinder auf 1.100 Quadratmetern.

Gebaut wurden die Kindertagesstätte und die drei- bis viergeschossigen Einheiten von 2012 bis Ende 2013 auf dem Gelände des ehemaligen Allianz-Sportplatzes am Grandweg. Die 143 frei finanzierten Wohnungen sind zwischen 53 und 130 Quadratmeter groß, die Nettokaltmieten liegen im Durchschnitt bei 11 Euro pro Quadratmeter.

Mink weiß die Bedingungen zu schätzen, die der Bauverein in den hellbraun verlinkerten Neubauten bietet. Ihr Leben lang hat sie zur Miete gewohnt, sie kennt die Voraussetzungen auf dem freien Wohnungsmarkt, die oftmals nur bescheidene Ausstattung und die immer weniger bezahlbaren Mieten. »Wir haben wirklich Glück gehabt«, sagt sie. »Hier will keiner wieder wegziehen.« Und das nicht nur, weil die Wohnanlage so attraktiv ist, sondern auch, weil es hier ein Gefühl des Zusammenhalts gibt.

Für Rosemarie Mink war dann auch kurz nach ihrem Einzug klar, dass sie sich für diese Gemeinschaft engagieren möchte. Als sie noch bei der Versicherung arbeitete, hatte sie die Interessen ihrer Kollegen als Betriebsrätin vertreten. Bereut hat sie ihren Einsatz für die Mitgliedervertretung nie. »Diese Aufgabe und meine beiden Enkel halten mich jung«, sagt sie und lacht. ■

Zusammen machen wir es schöner

Kluges Quartiersmanagement hilft auch in großen Wohnanlagen, dass die Nachbarn sich wohlfühlen und für ihr Viertel Verantwortung übernehmen.

F

rüher hatten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften vornehmlich die Aufgabe, Wohnraum zu schaffen und zu verteilen. Mieter oder Mitglieder freuten sich, eine Wohnung zu bekommen. Denn Wohnraum war eigentlich immer knapp. Auch heute steht der Wohnungsmarkt – vor allem in Großstädten – unter starkem Druck. Aber nicht in allen Vierteln gleichermaßen. Dort, wo in der Vergangenheit schnell und viel Wohnraum für Bevölkerungsgruppen gebaut wurde, haben es die Akteure auf dem Wohnungsmarkt jetzt mit zum Teil sozial schwächeren Mietern zu tun, mit hoher Fluktuation oder mitunter gar Leerstand. Geschäfte geben auf, weil die Bewohner des Quartiers vorzugsweise in großen Einkaufszentren oder zunehmend im Internet einkaufen.

Solche Tendenzen gab es auch am Schenefelder Holt in Iserbrook, an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Der Einzelhandel war dort auf dem Rückzug, ein Lebensmittelmarkt funktionierte nicht mehr so recht, und nur wenige alteingesessene Arztpraxen sorgten für die medizinische Versorgung vor Ort.

Der Schenefelder Holt ist ein Beispiel dafür, dass es auch eine positive Entwicklung geben kann – dank der Vernetzung der Akteure vor Ort. Peter Finke, der beim BVE für die Mitgliederförderung verantwortlich ist, hat damit gute Erfahrungen gemacht: »Wir suchen den Kontakt zu Anwohnern und Gewerbetreibenden, aber auch zur Kirchengemeinde oder dem zuständigen Abgeordneten, wenn wir merken, dass etwas nicht mehr stimmt.« Quartiersmanagement fängt immer damit an, mit den Menschen zu reden und sie zusammenzubringen. In

den BVE-Quartieren eröffnen die Nachbarschaftstreffs diese Möglichkeit. »Dort treffen sich die Anwohner und man erfährt ihre Wünsche und auch Sorgen«, sagt Finke. Dann ist es bis zu Lösungen meist nicht mehr weit.

Am Schenefelder Holt entschied sich der BVE – nach Beratungen mit den Betroffenen – für einen Neubau mit Arztpraxen und einer Bäckerei samt Café. Und für eine umfassende Modernisierung mehrerer Gebäude gepaart mit einer kompletten Neugestaltung der Außenanlagen. Der Supermarkt musste weichen, dafür gibt es nun einen Kiosk mit Lebensmittelangebot, das dem Bedarf der Anwohner eher entspricht. Und der Bauverein machte sich dafür stark, dass die von Streichung bedrohte Buslinie erhalten bleibt – niemand soll das Gefühl haben, schon bei der Verkehrsanbindung abgehängt zu werden.

Das Waschhaus wurde verkleinert, so gab es Raum für den Nachbarschaftstreff, den sich Mitglieder gewünscht hatten. Hier finden nun Spielenachmittage statt, es wird gemeinsam Kuchen gebacken (und gegessen!), Sportkurse gehören ebenso zum Angebot wie Sprachkurse: Deutsch für Ausländer, Englisch für Deutsche. Als Partner holte der BVE die Volkshochschule dazu. Die Bücherhallen schicken Medienboten, die Lesestoff mitbringen.

Der Nachbarschaftstreff am Schenefelder Holt ist eine von elf Einrichtungen dieser Art, die der BVE über die Kurt Denker-Stiftung initiiert hat. Es sollen noch mehr werden. Kluges



Mehr als nur Wohnen

Peter Finke ist beim BVE für Mitgliederförderung verantwortlich und weiß, was Quartieren guttut.

bildern oder bunten Fischen. Das Material wurde von den Genossenschaften und vom Bezirk Mitte gestellt. Kleiner Einsatz, große Wirkung – die Gegend sieht gleich viel freundlicher aus.

»Es geht um ein lebenswertes Quartier«, sagt Peter Finke, »nicht nur ums Wohnen.« Deshalb sucht er auch immer den Kontakt zu gewerblichen Mietern. Ob Discounter und Zahnarztpraxen, kleine Läden, Restaurants oder Start-ups – 130 Gewerbetreibende gehen in Immobilien des BVE ihren Geschäften nach. Über deren Lage gut informiert zu sein ist für Peter Finke wichtig. »Wir möchten wissen, was die Gewerbetreibenden wünschen und was die Anwohner brauchen. Also sollten wir etwa rechtzeitig darüber informiert sein, ob es einen Nachfolger gibt für den Arzt, der demnächst in Rente geht.« Und wenn ein Gewerbe im Quartier keine wirtschaftliche Basis mehr hat, weil sich der Bedarf der Bewohner ändert, muss über passendere Angebote nachgedacht werden. Dann kommt vielleicht eine Kita in die Räume, in denen vorher die Post war.

Dieses besondere Engagement ist für Wohnungsbaugenossenschaften fast selbstverständlich, der BVE fühlt sich dazu verpflichtet. Denn den Begriff des Wohnens definiert man umfassender – er geht weit über die vier Wände oder das einzelne Wohnhaus hinaus in die Umgebung, das Umfeld.

Quartiersmanagement sollte vorausschauend sein. Das gilt auch für neue Viertel wie die Hafencity. Dort wurde bereits in der Planungs- und Bauphase ein professionelles Quartiersmanagement installiert, an dem sich der BVE beteiligt. Schließlich ist der Bauverein auch in Hamburgs jüngstem Stadtviertel vertreten: Bereits seit Jahren Am Kaiserkai, demnächst am Strandkai und im Baakenhafen. Vorausschauendes Quartiersmanagement sorgt hier auch für eine sinnvolle Mischung der Läden in den Erdgeschosszonen. Auch dafür muss der Kontakt zu Nutzern und Eigentümern in der Nachbarschaft der BVE-Häuser gepflegt werden. Über Einzelgespräche oder an runden Tischen. Denn Kommunikation ist der Anfang von allem. ■

Quartiersmanagement hilft, auch große Wohnanlagen attraktiver zu machen, wenn es dort Gemeinschaftsräume und Nachbarschaftsservice anbietet. Und es übernimmt nicht nur die Verantwortung für die eigenen Wohnungen und ihre Bewohner, sondern auch für die Nachbarn und den Stadtteil. »Wenn an der Bahnstation Graffiti die Wände verunzieren oder Hinweisschilder verschmutzt sind«, so Finke, »sage ich der Bahn Bescheid.«

Die Erfahrung lehrt: Je mehr die Nachbarn voneinander mitbekommen, je mehr sie ins Gespräch kommen und je mehr sie miteinander unternehmen, desto stärker fühlen sie sich für ihr Viertel verantwortlich. Im Quartier Billstedt-Kaltenbergen etwa, wo der BVE viele Wohnungen für seine Mitglieder bereitstellt, fing es damit an, dass einige Anwohner bei der Initiative »Hamburg räumt auf« mitmachten. »Wir haben das angeregt«, erzählt Peter Finke. Und das gemeinsame Engagement fürs Quartier hörte mit dem einmaligen Einsatz nicht auf. »Kaltenbergen räumt auf« heißt nun die örtliche Initiative, zu der sich Anwohner regelmäßig zusammenfinden, um ihr Quartier sauber zu halten.

Die Stromkästen im Viertel sind nicht mehr beschmiert: Kreative Mitglieder der Genossenschaften BVE und Hansa haben die Kästen angemalt – mit Landschaftsmotiven, Strand-

Gute Noten und viele neue Ideen

Die Motivation der BVE-Beschäftigten ist hoch. In der ersten Mitarbeiterbefragung lieferten sie zahlreiche Anregungen. Die werden jetzt umgesetzt.

»Wir wollten wissen, wo wir stehen – und wo unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Schuh drückt«, bringt Personalleiter Sönke Petersen den Anlass für die erste Mitarbeiterbefragung des Bauvereins auf den Punkt. Dazu wurden im Frühjahr 2016 in Abstimmung mit dem Betriebsrat alle Beschäftigten persönlich angeschrieben und gebeten, 60 Fragen zu beantworten.

Das Ergebnis ist eine »unaufgeregte Standortbestimmung«, so Petersen. Die Antworten belegen, dass ein Großteil der Mitarbeiter in wesentlichen Fragen sehr zufrieden mit den Arbeitsbedingungen beim BVE ist. Es gibt aber in einzelnen Bereichen noch Spielraum für

Verbesserungen – und auch Hinweise, wie die Arbeitsabläufe weiter optimiert werden können.

Die Teilnahme an der Befragung war natürlich freiwillig, geantwortet wurde anonym. »Es war uns wichtig, eine ehrliche Rückmeldung zu bekommen«, beschreibt BVE-Vorstand Michael Wulf das Vorgehen.

Dass 94 Prozent der teilnehmenden Mitarbeiter ihre Aufgaben beim BVE interessant finden und ihre Arbeit ihnen Freude bereitet, ist eine gute Basis für konstruktive Kritik. »Wir freuen uns natürlich über dieses Ergebnis«, sagt Petersen. »Aber das ist auch nur ein Wert, aus dem man nicht schließen darf, dass alles gut ist und es kein Potenzial für Verbesserungen mehr gibt.«

Auch etwas anderes ist deutlich geworden: Bei gut der Hälfte der Fragen konnten die Antworten mit Wünschen oder Verbesserungsvorschlägen ergänzt werden. Bemängelt wurden da etwa fehlende Transparenz oder unklare Zuständigkeiten. »Der Informationsfluss läuft nicht überall so, wie er sollte«, konstatiert

Petersen. Nur 53 Prozent der Befragten sind mit den Informationen über das Weiterbildungsangebot zufrieden. Und 25 Prozent würden sich wünschen, mit geringerem Geräuschpegel im Büro zu arbeiten. 21 Prozent hätten gerne mehr Platz. Hier wurden bereits erste Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt.

Insgesamt herrscht unter den Mitarbeitern eine positive Grundstimmung: So finden 90 Prozent der Befragten, dass Arbeit und Privates beim BVE gut vereinbar sind. 80 Prozent geben an, dass sie von ihren Fachvorgesetzten bei ihrer Arbeit gut unterstützt werden. Für den BVE kommt es jetzt darauf an, für schnelle und praktische Verbesserungen zu sorgen. Nachdem die Ergebnisse vorlagen, wurden sie mit den Führungskräften und dem Betriebsrat diskutiert und Anfang November der Belegschaft vorgestellt. »Unmittelbar danach haben wir dann eingeladen, sich an Arbeitsgruppen zu beteiligen«, sagt Vorstandsmitglied Wulf. Diese Gruppen entwickeln in moderierten Workshops konkrete Verbesserungsvorschläge, die Mitte 2017 vorliegen sollen.

ATTRAKTIVE ARBEIT

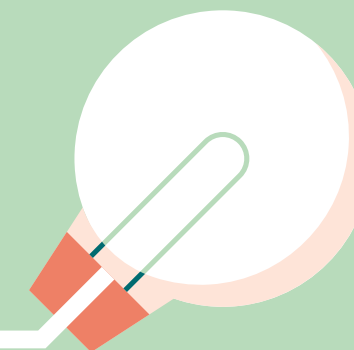
94 %

finden ihre Arbeit interessant und sie bereitet ihnen Freude

KOMMUNIKATION

35 %

wünschen sich eine bessere Information über wichtige Themen beim BVE



Finke geht durchs Quartier

Finke geht durchs Quartier Allermöhe. Das ist sozusagen nicht das Stammgebiet des BVE, aber dennoch sind wir hier im Osten Hamburgs seit Mitte der 80er Jahre mit heute insgesamt 105 Wohnungen in zwei Teilquartieren vertreten. Die Häuser liegen idyllisch in kleinen Straßenzügen, sind klassisch hanseatisch in ihrer Architektur und bieten besten und bezahlbaren Wohnraum für Familien und Paare.

Allermöhe ist durchzogen von kleinen lauschigen Kanälen und Plätzen, vor allem auch von Kunst im öffentlichen Raum. Diese Kunst, überwiegend Skulpturen und Land-Art, werden liebevoll gepflegt vom Kokus, dem Kommunikations- und Kulturverein Allermöhe. Kokus wurde gegründet als ein Zusammenschluss von Bauherren, die in Allermöhe Wohnungen errichtet haben. Selbstverständlich gehört auch der BVE zu den Unterstützern.

Ein Bummel durch den Stadtteil beginnt mit Kunst gleich auf der S-Bahnstation Allermöhe: Hier finden Sie Figuren des Künstlers Frank Voigt, die seit Juli 2015 nach ausführlicher Instandsetzung wieder in neuer Farbqualität erstrahlen.

Also – auf nach Allermöhe und Kunst genießen. Danach im genauso engagierten Bürgerhaus Allermöhe den Tag mit kleineren Leckereien, Kaffee und Kuchen beenden.

Peter Finke



Kooperation

Hamburger Volksbank

Wir freuen uns, Ihnen heute unsere Kooperation mit der Hamburger Volksbank vorstellen zu können: Sie als unser Mitglied können dort kostenlos ein sogenanntes Mehrwertkonto eröffnen.

Mit der ec-Mehrwertkarte wählen Sie nach Ihren Bedürfnissen z.B. rabattierte Tarife für die Hausrat- und Haftpflichtversicherung und profitieren von der kostenlosen Kreditkarte. Sie erhalten kostenlos Bargeld an über 19.000 Geldautomaten der Volks- und Raiffeisenbanken und gebührenfreie Kontoauszüge bei allen VR-Banken in Deutschland. Ebenfalls gibt es Vergünstigungen bei Sparplänen oder der Riesterreente.

Die Hamburger Volksbank ist genauso wie der BVE eine Genossenschaft – man kennt und vertraut sich. So ist die Hamburger Volksbank persönlicher als andere Banken und die Mitarbeiter haben garantiert Zeit für Sie. Wir handeln gemeinsam nach der gleichen Maxime zum Wohle unserer Mitglieder!

Informieren Sie sich also über dieses neue Angebot der Mitgliederförderung für unsere wohnenden und nicht-wohnenden Mitglieder direkt bei der Hamburger Volksbank im Internet unter <https://www.hamburger-volksbank.de/wir-fuer-sie/kooperationspartner.html> oder im persönlichen Gespräch in der nächsten Filiale.

Mitgliederförderung & Nachbarschaft

Parkfest in Kaltenbergen

Fast eine Tradition



In diesem Jahr jährte sich das für Kinder und Nachbarschaft organisierte »Parkfest« in Billstedt bereits zum siebten Mal. Für die Kinder gab es ein reichhaltiges Programm. Beim Kinderschminken herrschte ein reger Andrang, ob Tiger oder Fee, die geschminkten Kunstwerke zauberten jedem Kind ein Lächeln ins Gesicht. Preise gab es beim Glücksrad zu gewinnen und auch hier war die Warteschlange lang. Für das leibliche Wohl gab es Grillwurst und ein reichhaltiges Angebot an von Nachbarn gespendeten, selbstgemachten Kuchen. Trotz des durchwachsenen Wetters schauten viele Besucher bei dem Kinder- und Nachbarschaftsfest vorbei und erfreuten sich an den Auftritten der Tanzgruppen und des Waschhauschors.

2010 wurde das Kinder- und Nachbarschaftsfest durch die Quartiersentwicklung in Billstedt-Kaltenbergen ins Leben gerufen. Als 2014 die Quartiersentwicklung durch »Raum und Prozess« auslief, haben

der Bauspielplatz »Die Kuhle e.V.«, die Hansa Bau-Genossenschaft und der BVE die Organisation des Festes übernommen. Allerdings wäre das Fest nicht umzusetzen, wenn es nicht viele ehrenamtliche Helfer und engagierte Nachbarn gäbe, die bereits Monate im Voraus bei den Planungen dabei sind und uns am Tag des Festes aktiv unterstützen. Vielen Dank für die tolle Mitarbeit!

Weitere Helfer aus Billstedt, die Lust haben, das Fest im kommenden Jahr zu planen, sind herzlich willkommen. Die Einladungen hierzu erfolgen über Hausaushänge in der Wohnanlage. Für Fragen steht Ihnen Katrin Freesmeier unter der Telefonnummer 040/24422-297 zur Verfügung.

Katrin Freesmeier



BVE KIDS

Pflanzaktion in
Hamburg-Iserbrook

Am Heidrehmen in Iserbrook ist auf einem kleinen Grundstück ein neuer Platz für einen Nutz- und Heilkräutergarten mit Hochbeeten entstanden. Am 14. Juli waren die BVE KIDS eingeladen, die Hochbeete zu bepflanzen und Schilder anzufertigen, die Auskunft über die Kräuternamen geben. Nicht nur die BVE KIDS, sondern auch Eltern und Großeltern waren engagiert bei der Sache und haben die Kräuter sorgfältig eingepflanzt und beschriftet. Unser Dank geht vor allem an Frau Isernhinke aus der benachbarten Eichen-Apotheke, die uns mit hilfreichen Informationen rund um die Kräuter und deren Anwendungsgebiete und Wirkung versorgt hat. Wer sich den neuen Heilkräutergarten ansehen möchte, ist dazu herzlich eingeladen. Die Beete befinden sich gegenüber unserer BVE Zentrale im Heidrehmen 1. In der Eichen-Apotheke können Sie demnächst eine Legende mit den gesammelten Informationen zu den einzelnen Kräuterarten einsehen.

Katrin Freesmeier

BVE
KIDS
Die Kindergenossenschaft

Ronja Räubertochter

Weihnachtsgeschichte



Zu Astrid Lindgren, der großen schwedischen Kinder- und Jugendbuchautorin, muss man wohl nicht mehr wirklich etwas sagen. Millionen Kinder haben ihre Bücher gelesen, ließen sich früh ihre Geschichten von den Eltern vorlesen und waren fasziniert vom Mut der Handelnden. Vor allem Mädchen sind die Heldinnen der Abenteuer.

Eine der Heldinnen ist Ronja. Sie ist die Tochter des Räuberhauptmanns Mattis. Das Altonaer Theater spielt ihre Geschichte – also Vorhang auf! Es geht um mehr als nur eine Räuberfabel. Es geht um Mut, Freundschaft, Gerechtigkeit, Respekt und Liebe. Und die Kleinen zeigen den Großen einmal, wie Versöhnung funktionieren kann.

Ronja wächst umsorgt auf der Mattisburg im Mattiswald inmitten einer Räuberbande auf. Als plötzlich die Borkaräuber in den unbewohnten Teil der Mattisburg einziehen, ist Ronja zunächst gar nicht mit den neuen Nachbarn einverstanden und wünscht sie »zum Donnerdrummel«. Indem sie sich gegenseitig in brenzligen Situationen helfen, werden Ronja und Birk rasch enge Freunde, sehr zum Ärger ihrer verfeindeten Eltern, die sich gegen die tiefe Freundschaft der Kinder stellen. Bald darauf eskaliert der

Streit zwischen den verfeindeten Familien. Ronja und Birk fliehen in den Wald, wo sie spannende Abenteuer zu überstehen haben.

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. Die für uns reservierten Vorstellungen finden statt

am Sonnabend, den 02. Dezember, 12.30 Uhr und 15.00 Uhr sowie am Sonnabend, den 09. Dezember um 12.30 Uhr. Das Altonaer Theater ist bestens mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus allen BVE-Quartieren zu erreichen.

Da die Kurt Denker-Stiftung einen Zuschuss gewährt, kostet die Eintrittskarte 4 € 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

Veranstaltungen in unseren Nachbarschaftstreffs

ALTONA

Termine: 07.09.2017, 02.11.2017, 14.12.2017
Ort: Interkultureller Seniorentreff Mekan,
Karl-Wolff-Straße 19
Kontakt: Kirsten Schüler, T 040/244 22 295

PROGRAMM

Do. 15.00 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee, Kuchen
und Spiel

ALSTERTAL

Termine: 07.09.2017, 19.10.2017, 07.12.2017
Ort: BVE Gemeinschaftsraum, Tegelsberg 7
Kontakt: Walter Brasche, T 040/602 68 16

Do. 15.30 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen
Spielnachmittag: 15.00 Uhr jeden 2. Mo. im Monat

BILLSTEDT

Termine: 13.09.2017, 11.10.2017, 08.11.2017, 13.12.2017
Ort: BVE Gemeinschaftsraum, Morsumer Weg 4
Kontakt: Helmut und Karin Antczak, T 040/712 58 08

Mi. 15.00 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen
Karten und Brettspiele: Mo. 16.00 Uhr
Sportgruppe »Mach mit – bleib fit«: Di. 09.30 – 10.30 Uhr
Bingo: Mi. 15.00 Uhr jeden letzten Mittwoch im Monat
Sport junge Frauen mit Ayla: Do. 10.00 – 11.30 Uhr
Line Dance: Do. 17.30 Uhr

ISERBROOK-LANDESGRENZE

Termine: 14./15.09.2017, 01.12.2017
Ort: BVE Gemeinschaftsraum,
Schenefelder Holt 135I
Kontakt: Erika und Peter Schomburg, T 040/84 26 91

Do./Fr. 15.00 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen
Nachbarn in Kontakt: Do. 15.00 Uhr (Barbara Menkens
040/87 44 05)
Sportgruppe »Mach mit – bleib fit«: Di. 09.30 Uhr/ 10.45 Uhr
Yoga: Mo. 18.00 Uhr (Doris Kuhlmann 0160/599 17 05)
Nähen für alle: Di. 18.30 Uhr (Frauke Volkmann
0170/890 80 11)
Fit im Kopf: Jeden 2. und 4. Mi. 10.00 Uhr
Spielgruppe: 15.00 Uhr jeden letzten Mi. im Monat
(Christa Wriedt)

KIRCHDORF-SÜD

Termine: 06.09.2017, 18.10.2017, 06.12.2017
Ort: BVE Gemeinschaftsraum, Ottensweide 7
Kontakt: Hans Billig & Gundula Winkelmann,
T 040/754 64 19

Mi. 15.00 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen
Sportgruppe »Mach mit – bleib fit«: Do. 10.00 – 11.00 Uhr
Spielgruppe: 15.00 Uhr jeden 2. Mi. im Monat

LURUP

Termine: 18.10.2017, 06.12.2017
Ort: Emmausgemeindesaal, Kleiberweg 115
Kontakt: Alfred Peters, T 040/831 79 37

PROGRAMM

Mi. 15.00 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen
Kaffeemittag: Di. 15.30 Uhr (Karin Krooß)
Spielnachmittag: Do. 15.00 Uhr (Irmgard Schnitzke)
Ort: Ueckerstraße 38 EG

OSDORF

Termine: 11.09.2017, 06.11.2017, 04.12.2017
Ort: Gemeinschaftsraum Resskamp 2a
Kontakt: Peter Bachofner, T 040/880 996 10

Mo. 17.00 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen
Sportgruppe »Mach mit – bleib fit«: Mo. 14.30 Uhr
Psychoenergetisches Training: 13.30 Uhr jeden 2. Mi. im
Monat (Gabriele Lange 040/970 769 18)
Frühstücksrunde: 09.00 Uhr jeden 2. Di. im Monat
Krabbelgruppe: Do. 15.00 Uhr
Repair Café: Sa. 30.09.2017, 14.00 – 17.00 Uhr
Kulturschoppen: Christian Bruhn liest »Humorde«
So. 10.09.2017, 11.00 Uhr
Single-Freizeit-Treff: jeden 4. Freitag im Monat
(Gabriele Lange 040/970 769 18)



NEU

OSDORFER BORN

Termine: 05.09.2017, 24.10.2017, 05.12.2017
Ort: Bürgerhaus Bornheide
Kontakt: Birgit Peters, T 040/831 68 58

Di. 15.30 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen

SÜLLDORF-ISERBROOK

Termine: 11.09.2017, 23.10.2017, 05.12.2017
Ort: BVE Servicebetrieb, Hasenhöhe 132
Kontakt: Horst Wenzel, T 040/871 464

Mo. 15.30 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen
Spielnachmittag: 15.00 Uhr jeden 1. Mi. im Monat
Preisskat: Fr. 17.11.2017, 15.00 Uhr, Gemeinschaftsraum
Betreutes Wohnen, Hasenhöhe 133/135

SÜLLDORF-SÜD

Termine: 12./13.09.2017, 24./25.10.2017, 15.12.2017
Ort: BVE Servicebetrieb, Hasenhöhe 132
Kontakt: Elke und Fred Kaufmann, T 040/872 907
Hannelore Janssen, T 040/831 51 77

Di./Mi. 15.30 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen
Spielnachmittag: 15.00 Uhr jeden 1. Mi. im Monat

EIDELSTEDT

Termine: 23.08.2017, 27.09.2017, 22.11.2017
Ort: Bürgerhaus Eidelstedt, Alte Elbgaustraße 12
Kontakt: Heike Velten T 040/570 64 94

Mi. 15.30 Uhr:
Nachbarschaftliches Miteinander bei Kaffee und Kuchen

Ihre Ansprechpartner rund um die Nachbarschaftstreffs

Kirsten Schüler
T 040/244 22-295
E k.schueler@bve.de

Marion Schuldt
T 040/877 845
E www.kurtdenker-stiftung.de

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

Wir bedanken uns bei unseren ehrenamtlichen Helfern!



KURT DENKER-STIFTUNG

Pflege der Außenanlagen und Winterdienst

2017–2021



Die Außenanlagen gehören zu den Visitenkarten unserer Wohnanlagen. Wir freuen uns über gepflegte Gärten und sichere Wege, wenn wir nach Hause kommen oder beim Blick aus dem Fenster. Sie zu pflegen, zu erhalten und gestalten gehört zum Aufgabenpaket für Gartenpflege und Winterdienste, das wir für die kommenden Jahre neu ausgeschrieben haben.

In manchen Bereichen sind unsere Rasenflächen etwas in die Jahre gekommen oder gerieten durch veränderte Umweltbedingungen in Mitleidenschaft. Hier wollen wir in den nächsten Jahren durch Vertikutieren, Düngen und neuer Aussat wieder durchgängige Rasenflächen schaffen. Wir wollen auch den Heckenschnitt wieder zweimal im Jahr ausführen lassen. Die Reduzierung auf einmal im Jahr hatte an vielen Stellen zur Folge, dass

Wege vor allem im Herbst schon wieder stark zu gewachsen waren. Ihre Kritik und Wünsche aus der Wohnzufriedenheitsanalyse waren dabei sehr hilfreich.

Mit den ausführenden Firmen haben wir vereinbart, dass innerhalb der ersten drei Jahre der Anteil der Elektro-Laubbläser auf 50% ausgebaut wird. Die Forderung nach gänzlicher Abschaffung der Geräte mit Verbrennungsmotor können wir aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisieren. Wir wollen aber die Lärmemissionen nachhaltig reduzieren.

Wie auch schon in den letzten Jahren werden beim BVE in der Pflege weiterhin keine Biozide und im Winterdienst kein Streusalz eingesetzt. Im Bereich des Winterdienstes gibt es ebenso keine wesentlichen Veränderungen. Hier setzen wir weiter auf das seit Jahrzehnten angewandte Prinzip der Abrechnung der



real angefallenen Einsätze statt auf Pauschalen für die gesamte Wintersaison.

Damit die von uns geforderten Standards auch möglichst immer umgesetzt werden, haben wir erstmals ein eigenes Qualitätssicherungssystem eingeführt. Die für die Kontrolle der Gartenpflege und des Winterdienstes zuständigen Hausmeister haben damit die Möglichkeit, die Firmen dreimal im Jahr zu bewerten. Diese Bewertungen werden anschließend mit den Firmen besprochen, um Defizite schneller abzustellen. Zusätzlich zu unseren eigenen Prüfungen werden die Leistungen der Firmen auch noch von externen Fachleuten kontrolliert.

Damit sich alle Beteiligten auf dem gleichen Wissenstand befinden, haben wir im April alle Hausmeisterkollegen und auch die Firmen geschult. Der neu erstellte BVE Ausstattungskatalog für die Garten- und

Landschaftsbauarbeiten wurde dabei intensiv behandelt. In dem Katalog werden alle in den Außenanlagen verbauten Bauteile wie Bänke, Müllkörbe, Spielplatzgeräte und vieles mehr detailliert beschrieben sowie Hinweise zum sinnvollen Einbau gegeben.

Neben den Bauteilen wurde auch das Umgestaltungskonzept für unsere Außenanlagen ausführlich erläutert. Mit der Umsetzung des Konzepts wollen wir erreichen, dass unsere hausnahen Bereiche aufgewertet und gleichzeitig weniger pflegeintensiv sind als bisher. In den Anlagen Steinheimplatz/Gählerstraße, am Blomkamp, im Süderelbering und einigen anderen Wohnanlagen werden wir dieses Konzept noch in diesem Jahr umsetzen.

—
Mario Lärz

Neue Auszubildende beim BVE

Wie jedes Jahr begrüßen wir auch diesen Sommer wieder neue Auszubildende in unserer Genossenschaft. Liliane Koch und Denise Depelmann treten ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau an. Wir wünschen ihnen dabei viel Freude und besten Erfolg in ihrem neuen Lebensabschnitt.



Denise Depelmann und Liliane Koch

Anfang Juli nahmen wir erneut an der Ausbildungsmesse ›Vocatium‹ in der Messehalle Schnelsen 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 wiederum 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 per E-Mail an ausbildung@bve.de einreichen.

—
Volker Kunze

Menschen unter uns

— Seit 50 Jahren Mitglied:

Susanne Bendfeldt
Christel Augustin
Knud Denker
Manfred Ehrt
Wolfgang Papenfuss
Ursula Fiedler
Elisabeth Haacke
Christa Hoehne
Eberhard Bartusch
Werner Benda
Horst Butenschön
Brigitte Ohrt
Bärbel Hempel
Horst Grotherr
Reiner Thal
Klaus Kujas
Egon Ritzmann
Heinz Jürgen Jacob

Ina Berg
Elke Lemcke
Marianne Leng
Peter Abolins
Christel Harms
Angelika Wolfsen
Gudrun Sorgenfrey
Jürgen Bayer
Jens Carstens
Peter Jaacks
Fritz Becker
Onno Janssen
Joachim Switala
Gerd Nagel
Dieter Lubetzki
Hartwig Schlueter
Ursula Friedrich
Dieter Niemann
Arno Puschmann

Günther Behm
Bernd Cordts
Rolf Schmuck
Peter Behrend
Uwe Stegelmann
Rolf Brüggemann
Eckart Stapelfeld
Hans-Jürgen Groll
Walter Pfeiffer
Manfred Hübner
Klaus Hirschlein
Joachim Butt
Manfred Dluzak
Claus Zülsdorff
Harald Bergmann
Gerhard Rexin
Gerhard Faerber
Günter Simanski

Informieren und vermitteln

So arbeitet der Bereich Vermietung



Das komplette Team des Bereichs Vermietung

Sich eine Wohnung vorzustellen, die bislang nur auf dem Papier existiert, ist nicht ganz leicht. Wenn es um eine Neubauwohnung des BVE geht, können Janina Schmitz und ihre Kollegen aus dem Bereich Vermietung dabei helfen. Damit Interessenten sich ein möglichst genaues Bild machen können, bringt sie zum Gespräch nicht nur die Pläne mit, sondern auch genaue Kenntnisse.

»Beim Neubau gibt es natürlich mehr Erklärungsbedarf als bei unseren Wohnungen aus dem Bestand, die man sich anschauen kann«, sagt sie. Außerdem gibt es Möglichkeiten für die Erstmieter, die Ausstattung mitzubestimmen – zum Beispiel bei der Auswahl der Bodenfliesen oder der Arbeitsplatte in der Küche.

Interessenten über neue Wohnungen des Bauvereins zu informieren und am Ende die Mieter auszuwählen gehört zu den Aufgaben der Mitarbeiter des

Bereichs Vermietung in der Wohnungswirtschaftlichen Abteilung des Bauvereins.

Und da in den kommenden Monaten und Jahren große Bauprojekte des BVE in Altona, Winterhude, Eppendorf, Barmbek oder der Hafencity abgeschlossen werden, bleibt die Vermietung der Neubauten auf absehbarer Zeit eine wichtige Aufgabe. »In den kommenden Jahren werden bis zu 800 Wohnungen bezugsfertig sein«, sagt Florian Plewa, der gemeinsam mit Annalena Ruge den Bereich Vermietung leitet. »Das ist eine besondere Herausforderung.«

Schließlich bringt die starke Bautätigkeit auch Bewegung in den Bestand. Denn viele der Neubaugenossen sind BVE-Mitglieder, die dafür andere Wohnungen des Bauvereins freimachen – und die dann neu vermietet werden müssen. Damit dürfte die Zahl der etwa 800 bis 900 BVE-Wohnungen, die pro Jahr den Nutzer wechseln, künftig weiter ansteigen. Insgesamt stehen rund 14.000 Wohnungen in Hamburg für gut 21.000 Genossenschaftsmitglieder zur Verfügung. Die haben bei der Vergabe grundsätzlich Vorrang.



Annalena Ruge und Florian Plewa

In einer Datenbank sind die Wünsche aller Mitglieder erfasst, die nach einer neuen Wohnung suchen, – also etwa die bevorzugte Größe, Lage oder Ausstattung. Mitglieder können sich ganz leicht über die Homepage www.bve.de mit ihrer Mitgliedsnummer registrieren und ihr persönliches Wunschgesuch nach einer Wohnung selbst hinterlegen.

Ein softwarebasiertes Suchsystem filtert die Interessenten heraus, deren Bedürfnissen eine frei werdende Bestandswohnung oder eine Neubauwohnung gerecht wird. Für die Vergabe der Wohnung sind die Dauer der Wohnungsbewerbung und Dauer der Mitgliedschaft die entscheidenden Kriterien. »Auf Zuruf

läuft das hier nicht«, stellt Bereichsleiter Florian Plewa klar. »Interessenten, die schon länger suchen und länger Mitglied sind, haben Vorrang.«

Findet sich kein Mitglied, werden passende Bewerber von der Warteliste beim BVE für eine freie Wohnung informiert. Nur selten kommt es vor, dass eine Wohnung des Bauvereins inseriert wird – und es dauert in aller Regel auch nur wenige Tage, bis genügend Bewerbungen vorliegen.

Denn auch in weniger gefragten Lagen punktet der BVE auf dem Wohnungsmarkt mit guter Ausstattung und günstigen Mieten, die weit unter der Marktmiete und unter dem Mittelwert des Mietenspiegels liegen.



Janina Schmitz

»Mit diesen Parametern können wir andere Anbieter meist klar ausstechen«, sagt Annalena Ruge.

Allerdings muss manchen Interessenten, die noch keine Mitglieder sind, die Genossenschaftsidee erst noch nahe gebracht werden. »Es kommen z. B. Fragen, warum die Kautionshöhe so hoch ist«, erzählt die Bereichsleiterin. Doch bei der vermeintlichen Mietsicherheit handelt es sich um die Genossenschaftsanteile, die mit dem Abschluss des Wohnungsnutzungsvertrags erworben und jährlich verzinst werden.

Ein Einsatz, der sich lohnt, findet Annalena Ruge: »Man erwirbt ein lebenslanges Recht auf wohnliche Versorgung, ohne Kündigungen wegen Eigenbedarfs fürchten zu müssen und wird Teil einer großen Gemeinschaft, die sich zusammengeschlossen hat, um eine bessere Stellung am Markt zu erreichen.«

Matthias Lambrecht

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
Mo–Fr 08.00 – 09.30 Uhr
Mo 18.00 – 19.00 Uhr

Stellen Sie hier Ihre Reservierungsanfrage online:
www.bve.de/mitgliederservice/gaestewohnungen

Beratungsservice

Für ein persönliches Gespräch bieten wir individuelle Terminvereinbarungen an. Rufen Sie uns einfach an – wir nehmen uns gerne Zeit für Sie.

Unsere Öffnungszeiten:
Mo–Mi 08.00 – 16.00 Uhr
Do 08.00 – 19.30 Uhr
Fr 08.00 – 15.00 Uhr

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
www.bve.de