

H:BH

aktuell

Seite 8

HILFE IM ALLTAG

Concierge-Service in der
Bürgerweide 61 eröffnet

Deutsches Rotes Kreuz

Concierge Service

Deutsches Rotes Kreuz

H:BH
HANSEATISCHE
BÜRGERWEIENGESELLSCHAFT
HAMBURG

Concierge Service

Deutsches Rotes Kreuz

H:BH

Seite 4

ZAUBEREIEN IM OHNSORG-THEATER

Weihnachtsmärchen
mit der HBH

Seite 20

VEREIN FREUNDE ALTER MENSCHEN

Freiwilliges Engagement
macht Spaß!

INHALT

Weihnachtsmärchen

Weit, weit hinter dem
Regenbogen

4

Silvesterfeuerwerk

So geht's richtig

6

Die Reisenden Hanseaten

Urlaubsgrüße aus der Rhön

6

Nachbarschaftstreff Hinrichsenstraße

Veranstaltungen

7

Hilfe im Alltag

Concierge-Service in der
Bürgerweide 61 eröffnet

8

Deutsches Rotes Kreuz

8



4

Grundsteuer

Aktuelle
Entwicklung

11

Baustellenbericht

Aktuelle
Projekte

12



12

Herausgeber:

Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG
Lämmersieth 1, 22305 Hamburg-Barmbek
Tel. 040 29909-0
www.hanseatische.de
info@hanseatische.de
Erscheint 3 x jährlich; Auflage 9.300

Für unverlangt eingesandte Bilder und Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Nachdrucke der HBH Aktuell dürfen nur nach Rücksprache mit dem Herausgeber erfolgen.

Layout und redaktionelle Unterstützung:

www.mitra.hamburg

Bildnachweis:

HBH: S. 9 (1), 10, 12, 13, 14-16
Ohnsorg-Theater, A. Erdmenger: S. 4; Brigitte Kusch: S. 6 (1)
pixabay: S. 6 (1 nickgesell), 11 (robinbreck)
flaticon: S. 7 (1 Freepik), 21 (1 Freepik)
shutterstock: S. 7 (1 gguu), 22 (Macrovector)
DRK, Presseinformation: Titel, S. 8, 9 (1)
Adobe Stock: S. 18/19 (otman); Famev: S. 21 (2 Michael Kutzia, 1 Famev)

Erbaurecht

Die Mär vom preiswerten Wohnen

17

Verein Freunde alter Menschen

Freiwilliges Engagement macht Spaß!

20



Lärmbelästigung durch Nachbarn

Richtig reagieren!

22

Sehr geehrte Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Der Jahreswechsel naht und bietet die Gelegenheit, auf das Jahr 2019 zurückzublicken. Die vielfältigen Projekte der HBH haben sich sehr positiv entwickelt. So verlaufen unsere langfristig angelegten Quartiersentwicklungen in Borgfelde und Barmbek-Nord nach Plan. Die Baumaßnahmen werden von den betroffenen Mitgliedern befürwortet und unterstützt. Gleichzeitig stellt die HBH sicher, dass auch nachfolgende Generationen an diesen stark nachgefragten Standorten attraktiven Wohnraum zu angemessenen Preisen vorfinden.

Im Stadtteil Groß Borstel entsteht ein neues Wohnquartier mit einem guten Wohnungsmix, der zu einer Belebung des Ortskerns beitragen wird. Mit dem Erwerb schlüsselfertiger Wohnungen in diesem Bereich erweitert die HBH das Angebotsportfolio für ihre Mitglieder.

Es sind aber nicht Steine und Beton, die unsere Aktivitäten bestimmen. Vielmehr sind es die Interessen unserer Mitglieder, an denen wir uns ausrichten. Beispiele dafür sind die Einrichtung des ersten Concierge-Service in Hamburg, die zahlreichen Veranstaltungen in unseren Nachbarschaftstreffs und unser alljährliches Weihnachtsmärchen für den Genossenschafts-Nachwuchs. Gemeinsames Erleben fördert das gegenseitige Verständnis und ist Grundlage für ein friedliches Miteinander. Wie gewohnt berichten wir in dieser HBH Aktuell wieder ausführlich über unsere Bauvorhaben und Aktivitäten. Um das Lesen für Sie angenehmer und abwechslungsreicher zu gestalten, erscheint diese Ausgabe in einem neuen Design. Wir hoffen, dass es Ihnen gefällt.

Die erfolgreiche Jahresbilanz für 2019 spornt uns an, auch im neuen Jahr wieder für Sie anzupacken. Wir wünschen Ihnen eine schöne Weihnachtszeit und für den Jahreswechsel alles Gute. Es grüßen Sie herzlich

Daniel Kirsch & Andreas Paasch
Vorstand der HBH

Am 21. Dezember sind alle HBH-Kinder eingeladen, sich auf eine zauberhaft-musikalische Reise hinter den Regenbogen zu machen. Das Ohnsorg-Theater inszeniert den Kinderbuchklassiker „Der Zauberer von Oz“ als humorvolles und spannendes Weihnachtsmärchen für die ganze Familie.



WEIHNACHTSMÄRCHEN

WEIT, WEIT HINTER DEM REGENBOGEN

Ist euch auch manchmal langweilig? Dann wisst ihr, wie es Dorothy ergeht. Sie lebt mit Tante Em und Onkel Henry auf einer beschaulichen Farm im grauen Kansas und träumt sich oft in aufregende Märchenwelten. Eines Tages fegt ein Wirbelsturm über das Land – und Dorothy wird samt Farmhäuschen und Hund Toto davongeweht. Sie landet in einem phantastischen Land voller Hexen, Flugaffen und anderer verrückter Gestalten. Um wieder nach Hause zu kommen, schickt sie die gute Hexe Glinda zum Zauberer von Oz.

Also macht sich Dorothy auf den Weg in die Smaragdstadt, zusammen mit ihren neuen Freunden, der Vogelscheuche, die gern Verstand hätte, dem Blechmann, dem das Herz fehlt, und dem Löwen, der für sein Leben gern mutig wäre. Vom mächtigen Zauberer von Oz erhoffen sie sich die Erfüllung ihrer Wünsche. Vorher aber müssen sie noch viele Abenteuer überstehen.

Wenn ihr neugierig geworden seid, können eure Eltern ab dem **2. Dezember ab 8 Uhr die Karten bei Petra Wendt bestellen: Tel. 29909-106. Die Vorstellung beginnt am Samstag, 21. Dezember um 11 Uhr.** Der Eintritt ist für euch kostenlos, Eltern und Begleitpersonen zahlen 5 Euro pro Karte. Damit möglichst viele Kinder teil-

nehmen können, werden maximal fünf Karten pro Familie ausgegeben. Sollten mehr Anmeldungen eingehen als Plätze vorhanden sind, entscheidet die Reihenfolge der Anrufer. Die Karten können während der Öffnungszeiten in der HBH-Geschäftsstelle bezahlt und abgeholt werden, und zwar in der Woche vom 9. bis 13. Dezember. □

Liebe HBH-Kinder!

Wisst ihr eigentlich, woher Dorothy ihre roten Schuhe hat? Das Rätsel lösen wir gemeinsam im Ohnsorg-Theater! Ich freue mich auf euch!
Euer Hansi



SILVESTER- FEUERWERK:

So geht's richtig!

Viele freuen sich auf das Silvesterfeuerwerk, um das neue Jahr zu begrüßen. Damit es nicht zu Sachbeschädigungen oder Verletzungen kommt, muss mit Silvesterraketen und Böllern verantwortungsvoll umgegangen werden. Und auch die Nachbarn freuen sich mit, wenn Feuerwerker diese drei Regeln beachten:

- Böllern ist nur von 18 Uhr am Silvesterabend bis 1 Uhr am Neujahrstag erlaubt!
- Feuerwerkskörper dürfen nicht auf Balkonen gezündet werden, damit andere Personen auf Balkonen und in den Außenanlagen nicht unbeabsichtigt getroffen werden.
- Nach dem Feuerwerk lässt man den Müll nicht einfach liegen, sondern wirft ihn in die passende Mülltonne!

Verpackungen können meist getrennt nach Papier oder Kunststoff entsorgt werden. Noch glimmendes Feuerwerk sollte vorher mit Wasser übergossen werden. Abgebrannte Feuerwerksbatterien gehören wegen der noch enthaltenen chemischen Verbindungen in den Restmüll. Nicht verwendetes Feuerwerk oder Blindgänger müssen zunächst einige Stunden in Wasser gelegt und dann in den Restmüll geworfen werden. □



DIE REISENDEN HANSEATEN

Urlaubsgrüße aus der Rhön



Die diesjährige 5-Tage-Reise führte die „Reisenden Hanseaten“ in die Rhön. Im August erkundeten sie Bad Neustadt, unternahmen Ausflüge in das Biosphärenreservat Rhön, auf die Wasserkuppe und an den Main – und probierten bei einer Weinbergführung den ein oder anderen fränkischen Tropfen. Für die Teilnehmer stand bei der Rückreise fest: „Das war die schönste Gruppenfahrt!“ Die reiselustige Truppe aus dem HBH-Treffpunkt Wandsbeker Schützenhof hat auch 2020 wieder viel vor. Das Ausflugsprogramm veröffentlichen wir in unserer Frühjahrsausgabe der HBH Aktuell. Wenn Sie sich schon vorab informieren möchten, dann wenden Sie sich an die ehrenamtliche Organisatorin Brigitte Kusch, Tel. 6951932. □

HBH-TREFFPUNKT

Hinrichsenstraße 34

Englisch für Senioren



Let's enjoy English! Der Spaß steht bei diesem Englisch-Treff an erster Stelle. Seniorinnen und Senioren ohne Vorkenntnisse lernen einfache Grundlagen und werden später kleine Sätze bilden können. In Geschäften, Zeitschriften oder in der Werbung finden sich immer wieder englische Begriffe, deren Sinn manchmal nicht ganz klar ist. Und was macht man eigentlich auf Facebook, Twitter und Instagram? Auch diese Dinge werden erklärt, damit Senioren weiterhin die Welt verstehen.

Es gibt noch freie Plätze in der festen Gruppe, die sich jeden 2. und 4. Mittwoch im Monat von 15 bis 16 Uhr trifft. Ein Einstieg ist jederzeit möglich, für Auslagen ist ein Beitrag von 3 Euro zu entrichten. Wenn Sie Interesse haben, melden Sie sich bei Petra Wendt, Tel. 29909-106. □

Info-Veranstaltung: Vorsorge treffen



Ein Unfall, ein Schlaganfall, eine schwere Erkrankung – plötzlich kann man sich nicht mehr äußern und den eigenen Willen kundtun. Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung bieten eine gute Möglichkeit rechtzeitig vorzusorgen. Denn selbst Ehepartner, Kinder oder andere nahestehende Personen dürfen nur Entscheidungen für den Erkrankten treffen, wenn dies vorher ausdrücklich geregelt wurde. So helfen klare Regelungen dabei, im Ernstfall die Selbstbestimmung im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

Zu dem Thema informiert Vorsorgeanwältin Anne Woywod bei einem Vortrag: Donnerstag, 16. Januar 2020 um 14.30 Uhr. Bitte melden Sie sich bei „Freunde alter Menschen e.V.“ an unter Tel. 3251 8317. □



Weihnachten nicht alleine sein



Ohne besinnliches Zusammensein, Vertrautheit und Wärme verliert Weihnachten seinen eigentlichen Sinn. Viele alte Menschen haben oft niemanden mehr, mit dem sie Weihnachten feiern können. Aber Sie müssen am 24. Dezember nicht alleine sein!

Der Verein „Freunde alter Menschen“ lädt Sie herzlich an Heiligabend zu einer Feier ein. In festlicher Atmosphäre und bei einem guten Essen werden Lieder gesungen, Geschichten erzählt und kleine Geschenke überreicht. Wenn Sie teilnehmen möchten, melden Sie sich einfach unter Tel. 3251 8317.

HILFE IM ALLTAG

Deutsches Rotes Kreuz

Concierge Service

Deutsches Rotes Kreuz

Kreisverband Hamburg Altona und Mitte e.V.

in Zusammenarbeit mit der

H:|:H

HBH
HANSEATISCHE
Baugenossenschaft
Hamburg



Die Kooperationspartner bei der Eröffnung (von links):
Anke Dünwald, Hakan Kumlu, Katja Dema und Jörg
Theel (jeweils DRK) sowie Daniel Kirsch und Andreas
Paasch (Vorstandsmitglieder der HBH).

*Mit Spaß technische
Hürden nehmen:
Katja Dema beantwortet
HBH-Mitglied Brigitte
Lohl Fragen zu ihrem
Mobiltelefon.*

Anfang August nahm der neue Concierge-Service der HBH seine Arbeit auf. Das Angebot ist bisher einmalig in Hamburg und exklusiv für die HBH-Mitglieder in den Stadtteilen Hamm, Borgfelde und Eilbek. Es soll die Nachbarschaft stärken und insbesondere ältere oder auf Hilfe angewiesene Mitglieder unterstützen.

Nach knapp vier Monaten können Katja Dema und Hakan Kumlu eine erfreuliche Zwischenbilanz ziehen: „Der Concierge-Service wird von den Mitgliedern sehr gut angenommen!“ Sie sind die Ansprechpartner in der zentralen Anlaufstelle Bürgerweide 61, die vom Deutschen Roten Kreuz, dem Kooperationspartner der HBH, betrieben wird. Das Angebot richtet sich vor allem an ältere und alleinlebende HBH-Mitglieder, die im Alltag Hilfe benötigen. „Beispielsweise gehen wir für Mitglieder, die nicht mehr gut zu Fuß sind, einkaufen oder fahren sie zum Arzt“, berichtet Hakan Kumlu.

Die HBH ist die erste Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg, die ihren Mitgliedern einen kostenfreien Concierge-Service anbietet. Der französische Begriff Concierge bedeutet „Hausmeisterin“ oder „Hausmeister“. Das Konzept geht jedoch über die Tätigkeiten von Hausmeistern weit hinaus und soll die Lebensqualität in den Wohnquartieren erhöhen. Mitglieder sollen nicht auf sich allein gestellt sein und im Alter, bei Krankheit oder einem Notfall ohne bürokratischen Aufwand Unterstützung erhalten. ▶



*Das Concierge-
Service-Team:
Hakan Kumlu
und Katja Dema*

Anlaufstelle Concierge-Service:

Bürgerweide 61, Erdgeschoss

Öffnungs- und Sprechzeiten:

Montag bis Freitag

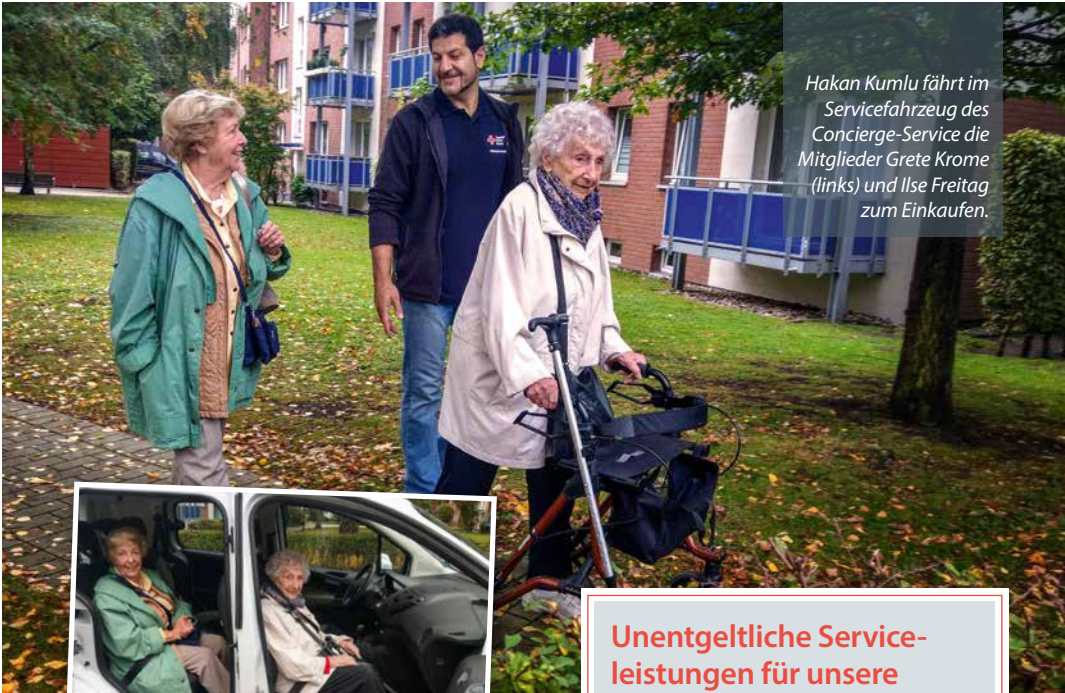
9:00 - 13:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr

Ihre Ansprechpartner:

Katja Dema & Hakan Kumlu

conciergeservice@drk-altona-mitte.de

Tel. 88307560



Hakan Kumlu fährt im Servicefahrzeug des Concierge-Service die Mitglieder Grete Krome (links) und Ilse Freitag zum Einkaufen.



Unentgeltliche Serviceleistungen für unsere Mitglieder in Hamm, Borgfelde und Eilbek

In der Umgebung des Büros Bürgerweide 61 hat die HBH rund 400 Wohnungen. „Die Mitglieder sind jedes Mal erstaunt, dass der Service unentgeltlich ist“, sagt Katja Dema. Sie und ihr Kollege sind montags bis freitags von 9 bis 18 Uhr im Einsatz. „Unser Büro ist außer während der Mittagspause immer besetzt.“ Denn, betont Katja Dema, HBH-Mitglieder sollen hier immer ein offenes Ohr finden. □

Starke Partner

Mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) und dem Verein „Freunde alter Menschen“ hat die HBH zwei starke Kooperationspartner im Quartier Borgfelde. Die „Freunde alter Menschen“ haben ihr Büro direkt um die Ecke des Concierge-Service, in der Hinrichsenstraße 34. Das DRK und der Verein arbeiten zusammen, um die HBH-Mitglieder im Quartier optimal zu unterstützen.

- Treffpunkt: einfach mal reden ...
- Schlüsselverwaltung und Urlaubsservice: Briefkasten leeren, Blumen gießen usw.
- Annehmen: von Paketen und Päckchen bei Abwesenheit
- Dies und das: Kopier- und Faxservice, Buch- und Zeitschriftenbörse

Die folgenden Serviceleistungen sind ausschließlich für Mitglieder vorgesehen, die krankheits- oder altersbedingt zeitweise oder dauerhaft auf Hilfe angewiesen sind:

- Vermitteln: Arzt- und Behördentermine, Kontakte zum Sozialen Dienst usw.
- Begleitung: bei Arzt- und Behördengängen
- Einkaufen und liefern: Brötchen- und Zeitungsdienst, Lebensmittel, Getränke usw.

Im Oktober hat der Bundestag die Reform der Grundsteuer verabschiedet. Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts war die Grundsteuer wegen veralteter Berechnungsgrundlagen nur noch bis Ende des Jahres zulässig. Nun kann die Steuer auch über den 31. Dezember 2019 hinaus erhoben werden.

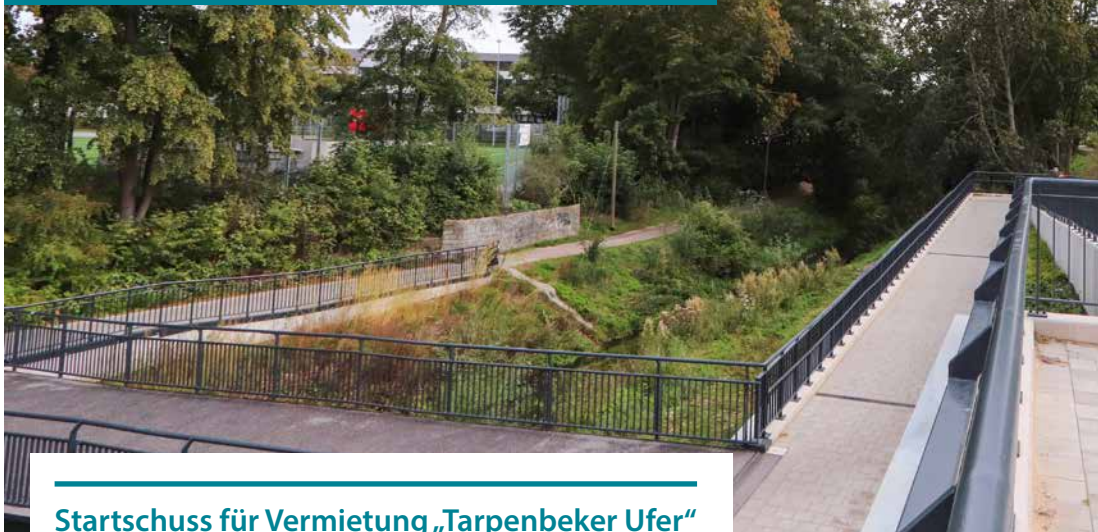


Wie entwickelt sich die **GRUNDSTEUER?**

Die Grundsteuer ist eine wichtige Einnahmequelle für Städte und Kommunen zur Finanzierung der Infrastruktur. In Hamburg beläuft sich das Grundsteueraufkommen bisher auf 480 Millionen Euro jährlich. Finanzminister Olaf Scholz hatte vorgeschlagen, bei der Neuberechnung der Grundsteuer den Wert des Bodens und die durchschnittliche Miete zugrunde zu legen. Gegen das Wertmodell gab es jedoch Widerstand, u.a. aus Bundesländern wie Bayern und Hamburg. Gegenargumente waren der große bürokratische Aufwand, alle Grundstücke neu zu bewerten, und eine Mehrbelastung der Bürgerinnen und Bürger aufgrund der Wertsteigerungen bei Grundstücken in den vergangenen Jahren. Mit der so genannten Öffnungsklausel wurde ein Kompromiss ge-

funden, der den Bundesländern erlaubt, eigene Regelungen zu entwickeln. Die Umsetzung muss bis zum 1. Januar 2025 erfolgen. Die Hansestadt hat sich noch nicht auf eine Regelung festgelegt, favorisiert aber ein Flächen- oder Flächen-/Lagemodell, das die Neubewertung der Grundstücke erheblich erleichtern und transparent machen soll. HBH-Mitglieder zahlen zurzeit in ihrer Genossenschaftswohnung eine Grundsteuer von durchschnittlich 0,40 Euro pro Quadratmeter und Monat. Bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung sind das 28 Euro monatlich. Ob die Grundsteuer in Hamburg und anderen Ballungsgebieten teurer, gleichbleibend oder günstiger wird und ob die Steuerbelastung gerecht verteilt wird, liegt nun in der Hand der Bundesländer. □

BAUSTELLEN- BERICHT



Startschuss für Vermietung „Tarpenbeker Ufer“

Anfang Dezember startet die HBH mit der Vermietung von 102 freifinanzierten Neubauwohnungen im neuen Quartier „Tarpenbeker Ufer“. Die Wohnungen verteilen sich auf neun Gebäude, haben eine Größe von 1 bis 4 Zimmern und sind über Aufzüge erreichbar. Die Bauweise als KfW-Effizienzhaus 55 sorgt für einen geringen Energieverbrauch. In der Tiefgarage mit 90 Stellplätzen sind auch Ladestationen für Elektroautos vorgesehen. Die Wohnungen werden im zweiten Quartal 2020 bezugsfertig.

Mit der Bebauung des südlichen Tarpenbeker Ufers erhält der Stadtteil Groß Borstel ein neues Quartier für rund 2.500 Menschen. Die

HBH hat auf dem Areal ein Grundstück in ruhiger Lage mit 102 schlüsselfertigen, freifinanzierten Wohnungen erworben. Angrenzende Bauabschnitte sind bereits fertiggestellt und die Kindertagesstätte ist eröffnet. Über eine Fußgängerbrücke erreicht man in wenigen Minuten den Ortskern von Groß Borstel mit zahlreichen Geschäften.

Ansprechpartnerin:

Svenja Schumacher

Tel. 29909-119

schumacher@hanseatische.de

Weitere Infos: www.hanseatische.de



Kurze Wege: Eine Fußgängerbrücke verbindet das neue Quartier mit dem Ortskern von Groß Borstel.



Große Vielfalt bei den Wohnungsgrundrissen: Die Beispiele zeigen eine 4- (oben) und eine 2-Zimmer-Wohnung.





Investition
dritter
Abschnitt

1,7 Mio. €



Hochhausmodernisierung abgeschlossen

Drei Jahre, drei Hochhäuser: 2017 startete die HBH mit der energetischen Modernisierung des ersten acht-geschossigen Gebäudes im Rauschener Ring. Beim letzten baugleichen Hochhaus im Wandsbeker Schützenhof 15 hat sich die gute Zusammenarbeit der einzelnen Gewerke noch einmal bewährt und die Bauarbeiten verliefen planmäßig im Zeitraum von März bis November. Die Sanierungsmaßnahmen dienen der Energieeinsparung und führen für die Mitglieder zu keiner Erhöhung der Nutzungsgebühren. Das gesamte HBH-Quartier in diesem Bereich umfasst rund 400 Wohnungen und ist mit Abschluss der Bauarbeiten am dritten Hochhaus nun vollständig energetisch optimiert.

*Die neue Fassade sieht
optisch ansprechend aus
und spart Energie.*



Bereicherung für Barmbek-Nord: Mit der Quartiersentwicklung entstehen in zentraler Lage am U- und S-Bahnhof Barmbek 77 bezahlbare Neubauwohnungen.



Baufortschritt am Lämmersieth

An der Stelle der ehemaligen HBH-Geschäftsstelle im Lämmersieth werden zurzeit 29 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Tiefgarage mit 34 Stellplätzen gebaut. Der Bezugstermin ist für das vierte Quartal 2020 geplant. Parallel entsteht auf dem Nachbargrundstück Bramfelder Straße 38 und 40, das die HBH vor einigen Jahren erworben hat, ein Mehrfamilienhaus. Die 14 freifinanzierten Wohnungen werden voraussichtlich im Sommer 2020 bezugsfertig. Interessierte Mitglieder können sich ab Januar 2020 bei Maïke Wandrey über die Vermietung informieren.

Bereits Mitte April zog die Geschäftsstelle der HBH in ihre neuen Büroräume im Lämmersieth 1 um. An der Straßenkreuzung Lämmersieth/Bramfelder Straße hat die HBH ein markantes Gebäude errichtet, das neben den Büroflächen auch 34 öffentlich geförderte Wohnungen enthält. Zusammen mit den beiden im Bau befindlichen Wohngebäuden umschließt es einen Innenhof, der zum Projektabschluss begrünt und einladend gestaltet wird.

Ansprechpartnerin:
Maïke Wandrey
Tel. 29909-118
wandrey@hanseatische.de

Die nächsten Schritte im Quartier Borgfelde

Seit knapp vier Jahren wird das HBH-Quartier in Borgfelde mit mehr als 300 Wohnungen umgestaltet. Im August konnte der vierte Modernisierungsabschnitt in der Hinrichsenstraße 28 a+b abgeschlossen werden. Der fünfte Abschnitt in der Hinrichsenstraße 32 a+b begann vor wenigen Wochen. Hier werden 30 Wohnungen modernisiert. Im Zuge aktueller Brandschutzauflagen müssen einige Wohnungen zusammengelegt werden, sodass nach Abschluss der Bauarbeiten 26 Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung zur Verfügung stehen. Die Fertigstellung ist für Mitte des kommenden Jahres geplant.

Ein weiterer Neubauabschnitt wurde im Sommer in der Bürgerweide 65 in Angriff genommen. Die 24 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit sollen Anfang 2021 fertiggestellt werden.

Ansprechpartnerin:
Sabrina Andres
Tel. 29909-126
andres@hanseatische.de

**Investition
aktuelle
Bauabschnitte**

**4,0 Mio. €
Modernisierung
8,3 Mio. €
Neubau**

Neubau und Modernisierung laufen in Borgfelde Hand in Hand. Seit vier Jahren wird das Quartier mit über 300 Wohnungen neu gestaltet.



ERBBAURECHT

DIE MÄR VOM PREISWERTEN WOHNEN

Mit verschiedenen Instrumenten versucht Hamburg den steigenden Mietpreisen entgegenzuwirken. Darunter fällt auch das sogenannte Erbbaurecht. Die Stadt möchte zukünftig ihre Flächen nicht mehr verkaufen, sondern verpachten. Doch zu den bestehenden Konditionen könnte sich die Maßnahme für mehr bezahlbaren Wohnraum als Investitionsbremse erweisen.

Hamburg boomt, neue Arbeitsplätze entstehen und es werden mehr Wohnungen gebraucht. Steigende Miet- und Immobilienpreise drängen Wohnungssuchende ins Umland. Doch hohe Pendlerzahlen stehen ökologischen Zielen entgegen und die Verkehrssituation ist zu Stoßzeiten ohnehin schon am Limit. Damit sich der Wohnungsmarkt beruhigt, muss mehr bezahlbarer Wohnraum in der Hansestadt geschaffen werden.

Dazu wurde das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der Stadt und der Wohnungswirtschaft geschlossen, um gemeinsam den Wohnungsneubau voranzutreiben. Parallel sind bereits verschiedene Instrumente von der Politik erdacht worden, die die Mietpreissteigerungen dämpfen

sollen. Dazu zählen die Mietpreisbremse, die Begrenzung der Modernisierungumlage und die Einbeziehung älterer Mietverträge in den Mietenspiegel. Ein Mietendeckel wird mancherorts diskutiert.

Als weitere Maßnahme ist seit Anfang des Jahres das Erbbaurecht im Gespräch. Hamburg will städtische Grundstücke nicht mehr verkaufen, sondern überwiegend im Erbbaurecht vergeben. Aus Sicht des Senats hat dies den Vorteil, dass längere Mietpreis- und Belegungsbindungen möglich sind und bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt. Zusätzlich behält die Stadt den Einfluss auf Flächen, die langfristig beispielsweise

für Straßen oder Schulen benötigt werden. Der Vorteil für die Investoren soll darin bestehen, dass sie zunächst den Kaufpreis für das Grundstück sparen.

Die Konditionen des Erbbaurechts sind jedoch im Vergleich zu einer Darlehensfinanzierung des Grundstückspreises, insbesondere bei einer langfristigen Betrachtung, deutlich teurer. Während der Darlehenszins über die gesamte Laufzeit festgeschrieben werden kann, wird der Erbbauzins regelmäßig angepasst und orientiert sich beispielsweise an der Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Der Erbbauzins startet nach den aktuellen ▶



Vorstellungen der Stadt bei 1,7 Prozent und ist damit von Anfang an höher als die aktuellen Darlehenszinsen (ca. 1,5 Prozent).

Am Ende der Laufzeit, die Hansestadt bietet 75 Jahre an, werden die Konditionen für die Erbpacht bzw. die Ablösung des Erbbaurechts neu verhandelt. Verständigen sich der Investor und die Stadt auf einen Kauf, orientiert sich der Preis des Grundstücks an dem zum Zeitpunkt des Erwerbs gültigen Bodenrichtwert. Dieser wäre auch die Basis, wenn das Erbbaurecht verlängert würde. Bei einer Darlehensfinanzierung lägen die laufenden Belastungen aus Zinsen und Tilgung (Annuität) für den Investor zwar zunächst höher, würden aber nach vollständiger Tilgung entfallen und somit

langfristig die laufende Belastung von der Wertentwicklung des Grundstücks entkoppeln (s. Grafik).

Investitionen, wie beispielsweise eine Modernisierung, müssen lange vor Laufzeitende genau abgewogen werden, da sie innerhalb der verbleibenden Zeit des Erbbaurechts erwirtschaftet werden müssen. Bei darlehensfinanzierten Investitionen verlangen Banken höhere Zinsen, wenn das Erbbaurecht eine Restlaufzeit von unter 40 Jahren hat. Beide Faktoren verteuern das Wohnen.

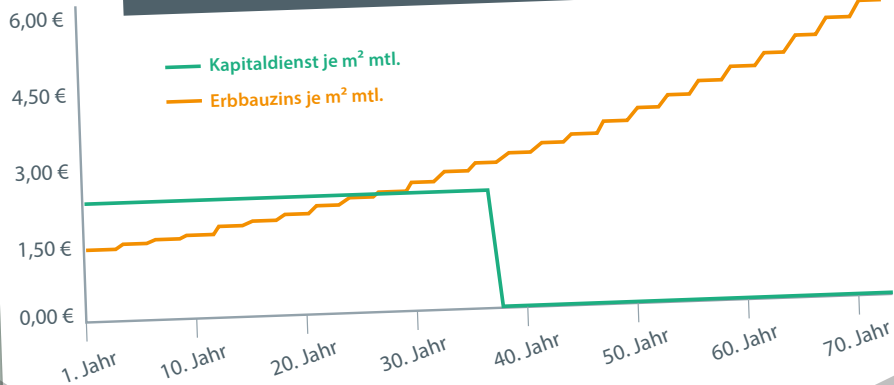
Die HBH hat vor Kurzem Erbbaurechte für 900 Wohnungen abgelöst. Daher wissen wir, wie teuer das werden kann. Gewinnerin war die Hansestadt, die von den enormen Preissteigerungen für die Grundstücke profitiert hat. Die

Genossenschaft profitiert hingegen nicht von steigenden Grundstückswerten, da sie ihre Grundstücke nicht veräußert, sondern dauerhaft für ihre Mitglieder im Bestand hält.

Zu den aktuellen Konditionen kann aus unserer Sicht nachhaltig kein bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Im Interesse ihrer Mitglieder wird sich die HBH daher nicht auf städtische Grundstücke im Erbbaurecht bewerben. Wenn sich die Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg auch weiterhin für bezahlbares Wohnen im Neubau engagieren sollen, muss die Stadt im Sinne des zurzeit noch bestehenden „Bündnis für das Wohnen“ andere Modelle entwickeln, die eine Partnerschaft auf Augenhöhe ermöglichen. □



Erbbaurecht macht Wohnen teurer



In unserem Berechnungsbeispiel gehen wir von einem Grundstückspreis von 1.000 € pro Quadratmeter aus (bei Kauf 20 % Eigengeld-Einsatz, Zinssatz 1,5 % pro Jahr über Laufzeit von 37 Jahren, Tilgung 2 % pro Jahr). Die Erbbauzinsen werden alle drei Jahre an die Inflationsrate angepasst (Annahme 2 % jährlich). Während der

Kapitaldienst nach Rückzahlung des Darlehens endet, steigt der Erbbauzins weiter. Der Kaufpreis ist bei Darlehensfinanzierung nach 37 Jahren abbezahlt. Beim Erbbaurecht wird am Ende der Laufzeit der Kaufpreis für das Grundstück neu ermittelt. Der Investor bezahlt im Prinzip das Grundstück zweifach.

- VEREIN - FREUNDE ALTER MENSCHEN

Neue Erfahrungen machen, soziale Kontakte pflegen, Verantwortung übernehmen – das sind einige Gründe, weshalb sich Menschen ehrenamtlich engagieren. Freiwilliges Engagement macht Spaß und kann den Übergang in den Ruhestand erleichtern. Studien zeigen zudem, dass das eigene psychische Wohlbefinden durch ein Ehrenamt deutlich gesteigert wird. Der Verein „Freunde alter Menschen“ bietet viele Möglichkeiten, sich freiwillig zu betätigen und anderen eine Freude zu bereiten.

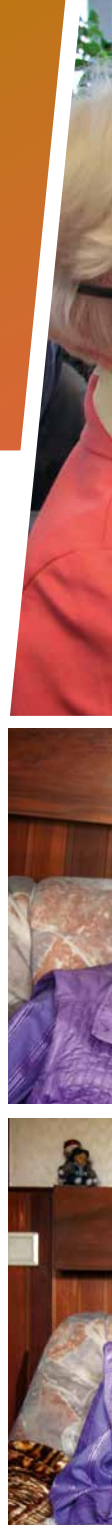
Die „Freunde alter Menschen“ sorgen mit ihrem Engagement für eine enge Verzahnung von Nachbarschaft, Ehrenamt und professionellen Diensten. Die Freiwilligen werden fachlich begleitet und erhalten Fortbildungen und Unterstützungsangebote. Wenn Sie beispielsweise eine Besuchspartnerschaft für „Alte Freunde“ übernehmen möchten, besuchen Sie einmal im Monat einen alten Menschen meist in seinem Zuhause – zum Reden, Lachen, Kniffeln oder Kuchen essen. Mit aktiveren „Alten Freunden“ können Sie auch Spaziergänge oder kleine Ausflüge unternehmen.

Wenn Sie Lust haben, selbst Besuchspartnerschaften zu organisieren und ein nachbarschaftliches Netzwerk zwischen älteren und jüngeren Menschen aufzubauen, sind Sie im Freiwilligenteam genau richtig. Zu den Aufgaben des Teams gehört es beispielsweise, Kontakt zu alleinstehenden alten Menschen herzustellen, Erstgespräche

mit Besuchspartnern und alten Menschen zu begleiten und Besuchspartnerschaften zu vermitteln. Bei dieser Form des Engagements lernen Sie andere kennen, hören interessante Geschichten von Jung und Alt und helfen aktiv dabei, die Einsamkeit vieler Menschen zu lindern.

Wir freuen uns immer über neue Ideen und Freiwillige, die allein oder in der Gruppe eine Veranstaltung planen und durchführen wollen. Das können ein bei unseren „Alten Freunden“ sehr beliebter Spielnachmittag sein, Vorträge, Bastelgruppen, gemeinsames Kochen oder ein Filmnachmittag. Als Räume stehen beispielsweise die Treffpunkte der HBH zur Verfügung. □

Wenn Sie sich für ein Ehrenamt bei „Freunde alter Menschen“ interessieren, rufen Sie uns an! Mehr Informationen unter Tel. 3271 8317, hamburg@famev.de oder www.famev.de



Kommen Sie zu uns ins Team: Der Verein bietet viele Möglichkeiten, sich ehrenamtlich für „Alte Freunde“ zu engagieren.



Freiwilliges Engagement macht Spaß!



Beispiel Besuchspartnerschaft: Christopher (28) besucht Ilona (89) regelmäßig. Dabei schauen sie alte Fotos oder Bares für Rares an, hören auch mal die Pet Shop Boys und trinken gelegentlich ein Malzbiere.



DREHARBEITEN FÜR DEN NACHBARSCHAFTSPREIS 2019

Einmal im Jahr vergibt der Hamburg Airport den Nachbarschaftspreis. Mit der Auszeichnung soll auf das nachbarschaftliche Engagement von Gruppen, Initiativen und Vereinen aufmerksam gemacht werden. 2018 waren die „Freunde alter Menschen“ für ihre Arbeit im Stadtteil Borgfelde ausgezeichnet worden. Schirmherrin und Sozialsenatorin Dr. Melanie Leonhard besuchte im Sommer den Verein in der Hinrichsenstraße mit einem Filmteam. Dabei entstand ein Kurzfilm, in dem die Besuchspartnerschaft zwischen der jungen Joy und der „alten Freundin“ Christine (82) vorgestellt wird. Der sensible Film über eine ganz besondere Freundschaft kann auf Youtube angeschaut werden, Stichwort „Nachbarschaftspreis Hamburg Airport“.

LÄRMBELÄSTIGUNG

DURCH NACHBARN

Richtig reagieren!

HBH



Lauter Musik, Partylärm, Trampelgeräusche oder tobende Kinder sind häufig Auslöser für einen Streit unter Nachbarn. Soweit muss es jedoch nicht kommen. Wer sich gestört fühlt, sollte zunächst Ruhe bewahren und sich Rat bei der HBH holen.

Störende Geräusche aus der Nachbarwohnung können auf Dauer an den Nerven zehren, vor allem wenn sie einen um den Schlaf bringen. „Auch wenn es schwerfällt, sollte man mit den lauten Nachbarn das Gespräch suchen und sie ruhig und freundlich um mehr Rücksicht bitten“, rät Petra Wendt. Sie ist bei der HBH Ansprechpartnerin für Nachbarschaftsstreitigkeiten. Lärmbelästigung ist eines der häufigsten Themen, mit denen sich HBH-Mitglieder an sie wenden.

„Oft ist den Verursachern gar nicht bewusst, dass sie in der Nachbarwohnung zu hören

sind“, berichtet sie. Gerade Mehrfamilienhäuser, die in den 1950er und 1960er Jahren gebaut wurden, sind auch nach einer Modernisierung meist noch sehr hellhörig. Viele fühlen sich durch laute Gespräche, spielende Kinder, das Verschieben von Möbeln oder laute Schritte aus der darüberliegenden Wohnung gestört. Hier helfe nur gegenseitige Rücksichtnahme, sagt Petra Wendt, denn typische Wohngeräusche des täglichen Lebens müssen hingenommen werden. Auch bei „Trampelgeräuschen“, sofern sie nicht durch das Tragen von Schuhen verursacht werden, handle es sich nicht um Lärm im Sinn des Mietrechts. „Man kann die Nachbarn in die eigene Wohnung bitten, damit sie selbst einen Eindruck von der Lautstärke bekommen und sich ruhiger verhalten.“

Wenn ein Gespräch nicht zum Erfolg führt, können sich HBH-Mitglieder bei Petra Wendt Rat und Unterstützung holen. Die HBH kann jedoch nur aktiv werden, wenn sie von den Betroffenen ebenfalls unterstützt wird. „Es muss ein aussagekräftiges Lärmprotokoll geführt werden.“ Darin müssen, erklärt Petra Wendt, sämtliche Störungen nach Datum, Uhrzeit und Dauer detailliert aufgeführt werden. Kam bereits die Polizei zum Einsatz, sollte das Aktenzeichen dazu notiert werden. „Die Art und Intensität der Störung muss genau beschrieben werden, nur so können Außenstehende die Situation einschätzen.“

Petra Wendt gibt den Verursachern zunächst die Möglichkeit, zu den Vorwürfen Stellung zu nehmen, und bittet sie um Rücksichtnahme auf die Nachbarn. Kommt es weiterhin zu erheblichen Ruhestörungen, drohen den Verursachern die Abmahnung und die Wohnungskündigung. Im Einzelfall geht die HBH dann gerichtlich vor. „Die Richter machen sich anhand der Lärmprotokolle ein Bild der Ruhestörungen, daher ist es wichtig, dass die Betroffenen sie regelmäßig weiterführen“, betont Petra Wendt. Aus zahlreichen Gesprächen weiß sie, dass kaum ein Betroffener den Weg bis vor Gericht gehen

möchte: „Die meisten wollen einfach nur ihre Ruhe haben!“ □

Ansprechpartnerin:

Petra Wendt

Tel. 040 29909-106, wendt@hanseatische.de

Wann wird ein Geräusch zur Lärmbelästigung?

Die **Ruhezeiten** sind in der Hausordnung festgelegt. Sie gelten von **13 bis 15 Uhr** und von **22 bis 7 Uhr (an Sonn- und Feiertagen bis 9 Uhr)**.

Außerhalb der Ruhezeiten darf eine Musikanlage trotzdem nicht so weit aufgedreht werden, dass die Nachbarn gestört werden. Das gilt auch für andere Lärmquellen, wie etwa den Fernseher.

Spielende Kinder und die damit verbundenen, altersgerechten Geräusche müssen Mieter hinnehmen. Doch auch Kinder sollten ihrem Alter entsprechend lernen, sich in ein Mehrfamilienhaus zu integrieren. Insbesondere zu den Ruhezeiten müssen Eltern darauf achten, dass auf die anderen Mieter Rücksicht genommen wird.

Auf eine rauschende Party, auch wenn es nur einmal im Jahr ist, haben Mieter kein Recht. Wer eine Party schmeißt, muss sich an die Ruhezeiten halten und vor allem nachts darauf achten, dass die Nachbarn nicht gestört werden. Wer feiert, sollte die Nachbarn vorab informieren und um Verständnis bitten.

Lautes Schreien, Zetern und Zanken, das über einen längeren Zeitraum andauert, müssen Mieter nicht ertragen. Fliegen bei den Nachbarn regelmäßig die Fetzen, muss ein Lärmprotokoll angefertigt und an die Genossenschaft weitergegeben werden.



HBH
HANSEATISCHE
Baugenossenschaft
Hamburg

Lämmersieth 1
22305 Hamburg

Tel. 040 29909-0
www.hanseatische.de
info@hanseatische.de



RECYCLED
Papier aus
Recyclingmaterial
FSC® C019441