

Wohnen mit Hamburger Genossenschaften

bei uns



Besser als gewohnt



HERBST 2021



Besser wohnen?

Der genossenschaftliche
Gedanke im Fokus

Planen für morgen

Im Interview: die Expertin
Dr. Iris Beuerle

Ein starkes Team

Der neue Vereinsvorstand
stellt sich vor

Liebe Mitglieder,

wir begrüßen Sie herzlich zur Herbstausgabe der *bei uns*. Sie halten das beste Beispiel dafür in Händen, wie fruchtbar die Zusammenarbeit der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sein kann. Verbunden durch die gleichen Anliegen, bündeln wir unsere Energien in einem Verein, der nicht nur dieses Magazin herausgibt. „Als Akteur im Hamburger Stadtgeschehen wollen wir vereint nach außen tragen, wie modern, zeitgemäß und attraktiv das Modell Genossenschaft ist und bleibt“, sagt Michael Wulf, als eines der sechs Vorstandsmitglieder des Vereins. Wir stellen Ihnen das neue Team vor und nutzen die Gelegenheit, einen ganz grundsätzlichen Blick auf das zu werfen, was Genossenschaft im Kern ausmacht: der Wunsch nach einem besseren, gemeinschaftlichen Leben.

In diesem Sinne: Genießen Sie den Herbst!



Besser als gewohnt

INHALT

- 3 Aus der Genossenschaft**
Vertreterversammlung und Neufassung der Hausordnung
- 4 Ein starkes Team**
Der neu gewählte Vereinsvorstand stellt sich vor
- 6 Wir für Hamburg**
30 Mitgliedsgenossenschaften bilden einen starken Verein
- 8 Bündnis für das Wohnen**
Mehr Wohnraum für die Hansestadt
- 9 Facts & Figures**
Die Wohnungsbaugenossenschaften in Zahlen
- 10 Auf gute Nachbarschaft!**
Die Hausordnung – anders erklärt
- 12 Einer für alle – alle für einen?**
Wohnungsbaugenossenschaften können gelebte Utopie sein
- 14 Selbst ist der Mensch**
Zu den Grundprinzipien des genossenschaftlichen Gedankens
- 16 Planen für morgen**
Dr. Iris Beuerle über das Potenzial von Wohnungsgenossenschaften
- 18 Nummer gegen Kummer**
Die Notdienstzentrale ist für Sie da
- 19 Rätsel, Impressum**



Vertreterversammlung 2021

Auch in diesem Jahr konnte die Vertreterversammlung nicht satzungsgemäß durchgeführt werden – die Auswirkungen der Pandemie ließen dieses nicht zu. Deshalb hat auch in diesem Jahr der Aufsichtsrat von seiner Möglichkeit Gebrauch gemacht, anstelle der Vertreterversammlung den Jahresabschluss der Genossenschaft festzustellen.

Die Mitglieder unserer Vertreterversammlung haben aber in einer schriftlichen Abstimmung Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung erteilt sowie dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zugestimmt, sodass die Dividenden und Geschäftsguthaben fristgerecht ausgezahlt werden konnten.

Wir hoffen sehr, dass wir noch in diesem Jahr eine Vertreterversammlung durchführen können, die sich dann u. a. auch mit der Vorbereitung der für das nächste Jahr anstehenden Neuwahl der Vertreterversammlung beschäftigen wird.

Neufassung Hausordnung

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 30. Juni d. J. eine Neufassung der Hausordnung beschlossen. Im Wesentlichen handelt es sich um drei Neuformulierungen bzw. Ergänzungen:



I. 5

Offene Feuer sowie die Verwendung von Holz- oder Kohlegrills sind untersagt, wenn hierdurch Belästigungen für Mitbewohner entstehen. Darüber hinaus ist ein Mindestabstand von 5 m zur Fassade einzuhalten, um Beschädigungen zu vermeiden. Wir bitten darum, beim Grillen auf Terrassen, Balkonen oder Loggien ausschließlich Gas- oder Elektrogrills zu benutzen.



II. 8, 2.

Abs: Sofern von der Genossenschaft Gegenstände von Gemeinschaftsflächen, insbesondere aus Treppenhäusern, entfernt werden, werden diese 4 Wochen lang aufbewahrt, wenn es sich nicht eindeutig um Müll handelt. Nach Ablauf dieser 4 Wochen werden die Gegenstände entsorgt.



III. 5

Fahrzeuge mit Wechselkennzeichen gemäß § 8 Fahrzeug-Zulassungsverordnung dürfen auf unseren Stellplätzen nur abgestellt werden, wenn das komplette Kennzeichen am Fahrzeug montiert ist.

Die vollständige Hausordnung steht allen Mitgliedern der Genossenschaft auf unserer Website zur Verfügung.

Im Team für Hamburg

Peter Kay

seit 2001 Vorstand der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Jörg Tondt

seit 2014 Vorstand der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Michael Wulf

seit 2011 Vorstand der Bauverein der Elbgemeinden eG



Matthias Saß

(stellv. Vereinsvorstandsvorsitzender)
seit 2019 Vorstand der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft eG

Alexandra Chrobok

(Vereinsvorstandsvorsitzende)
seit 2009 Vorständin der Eisenbahnbauverein Harburg eG

Dennis Voss

seit 2017 Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG

Die Aufbruch- und Anpack-Stimmung der „Neuen“ ist spürbar: Beim Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. bildet ab sofort ein sechsköpfiges Team den Vorstand und freut sich auf ein konstruktives Miteinander. Schwerpunkte und Herausforderungen der ehrenamtlichen Vereinsarbeit verteilen sich nun auf mehr Schultern als zuvor – das fördert auch den Austausch zwischen großen und kleineren Hamburger Genossenschaften.

Dieses „Wir“-Gefühl, das jede Genossenschaft im Kern ausmacht und das sich in neu gebildeten Arbeitsgruppen doch oft erst entwickeln muss: Im frisch gewählten Vereinsvorstandsteam ist es bereits da, wie man im Gespräch mit allen Beteiligten schnell feststellen kann. Woran das liegt? Am seit Jahrzehnten gewachsenen freundschaftlichen Miteinander innerhalb der Hamburger Genossenschaftsszene. „Man läuft sich von Berufs wegen häufig über den Weg, berät einander zu Sachthemen, setzt sich gemeinsam für übergeordnete Ziele ein“, erklärt Teammitglied Dennis Voss, Vorstand der KAIFU-NORDLAND eG. Auch und gerade für diese Solidarität stehen der Verein und sein Vorstand, der sich neuerdings aus den Vertretern ganzer sechs Mitgliedergenossenschaften zusammensetzt. „Wir sind eine Gruppe von Kollegen, die schon in der Vergangenheit – beruflich, aber auch persönlich – auf einer Wellenlänge waren und wissen, dass sie gut zusammenarbeiten können“, so Voss. „Als es an die Teamaufstellung für die Wahl ging, haben wir uns tatsächlich sehr schnell gesucht und gefunden“, freut sich auch Vorstand Michael Wulf von der Genossenschaft Bauverein der Elbgemeinden eG, auf dessen Vorschlag hin die Entscheidung fiel, diese Aufgabe zukünftig als größere Mannschaft zu stemmen.

Alexandra Chrobok, Vorständin der Eisenbahnbauverein Harburg eG, die den

Verein zuvor bereits stellvertretend geleitet hat, bleibt dabei Dreh- und Angelpunkt. Als neue Vorstandsvorsitzende des nun nicht mehr zwei-, sondern sechsköpfigen Teams kann sie ihre gute Arbeit nahtlos weiterführen und dabei ab sofort auf noch vielfältigere Erfahrungswerte aus den einzelnen Genossenschaften sowie die jeweiligen Expertisen ihrer neuen Kollegen zugreifen. „Ich bin immer offen für Veränderung und freue mich sehr auf den beweglichen, aufgeschlossenen Ideenaustausch im Team“, so Chrobok.

Ein Mix aus Expertisen für spannende Perspektivwechsel

„Jeder von uns hat seine thematischen Schwerpunkte, die wir in der gemeinsamen Arbeit für den Verein sicher noch weiter ausbauen und differenzieren werden“, bestätigt Schiffszimmerer-Vorstand Matthias Saß, seines Zeichens nun stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Vereins. Peter Kay von der BGFG ergänzt: „Es ist ein guter Mix aus verschiedenen Generationen entstanden – das schafft spannende Perspektivwechsel.“ Auch der thematische Austausch zwischen großen und kleineren Genossenschaften sei natürlich Gold wert, betont Jörg Tondt, Vorstand der FLUWOG-NORDMARK eG. Nachdem der bisherige Vorstand aus zwei Frauen bestanden habe, seien die weiblichen Mitglieder aktuell leider etwas un-

terrepräsentiert, gibt Tondt noch zu Protokoll. Das werde sich aber hoffentlich mit der Zeit wieder ändern. Das Team will regelmäßig Input in Form von externen Vorträgen, Arbeitsgruppen und Workshops einholen – alle Vereinsmitglieder sind weiterhin explizit eingeladen, sich und ihr Know-how einzubringen. Die Zukunftsplanung soll dynamisch voranschreiten, der Verein ein lebendiges Organ zur Unterstützung der diversen Genossenschaftsinteressen bleiben. Darin sind sich alle einig. „Deshalb stecken wir viel Herzblut in dieses Ehrenamt, obwohl jeder und jede von uns auch ohne das Vereinsengagement einen vollen Schreibtisch hat“, weiß BGFG-Vorstand Peter Kay.

Mehr öffentliche Sichtbarkeit für alle Genossenschaften

„Als Akteur im Hamburger Stadtgeschehen wollen wir eben auch vereint nach außen tragen, wie modern, zeitgemäß und attraktiv das Modell Genossenschaft ist und bleibt“, betont BVE-Vorstand Michael Wulf. Ob als zukunftsfähiger Arbeitgeber, als Quartiersgestalter oder aber im Sozialmanagement. „Wir blicken enthusiastisch in die Zukunft der Genossenschaften, und die Synergien des Vereins werden dabei immer wieder hilfreich sein“, fasst Dennis Voss abschließend zusammen. „Definitiv lohnt es sich, sie weiter zu pflegen und auszugestalten.“



Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG

Gegründet: 1875

Mitgliederanzahl: 14.836
Wohnungsbestand: 9.043



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Gegründet: 1892

Mitgliederanzahl: 17.219
Wohnungsbestand: 6.963



Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG

Gegründet: 1924

Mitgliederanzahl: 8.300
Wohnungsbestand: 5.000



Baugenossenschaft

Baugenossenschaft der Buchdrucker eG

Gegründet: 1927

Mitgliederanzahl: 2.685
Wohnungsbestand: 1.838



Baugenossenschaft

Baugenossenschaft dhu eG

Gegründet: 1925

Mitgliederanzahl: 7.335
Wohnungsbestand: 4.342



Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG

Gegründet: 1921

Mitgliederanzahl: 2.858
Wohnungsbestand: 2.141

VEREIN

Gemeinsam stark

Der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. bündelt seit 1976 die Aktivitäten von 30 Mitgliedern. Mit rund 135.000 Wohnungen bietet er mehr als 230.000 Bürgern und ihren Familien ein Heim.



Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG

Gegründet: 1949

Mitgliederanzahl: 7.529
Wohnungsbestand: 4.658



Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG

Gegründet: 1922

Mitgliederanzahl: 11.927
Wohnungsbestand: 7.680



Baugenossenschaft Fuhlsbüttel eG

Gegründet: 1924

Mitgliederanzahl: 958
Wohnungsbestand: 682



Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG

Gegründet: 1921

Mitgliederanzahl: 7.400
Wohnungsbestand: 5.000



Baugenossenschaft KOLPING eG

Gegründet: 1948

Mitgliederanzahl: 945
Wohnungsbestand: 751



Baugewerkschaft BVE der Elbgemeinden eG

Gegründet: 1899

Mitgliederanzahl: 22.855
Wohnungsbestand: 14.473



Bauverein Reiherstieg eG

Gegründet: 1901

Mitgliederanzahl: 2.034
Wohnungsbestand: 1.543



Eisenbahnbauverein Harburg eG

Eisenbahnbauverein Harburg eG

Gegründet: 1921

Mitgliederanzahl: 4.852
Wohnungsbestand: 3.208



GARTENSTADT HAMBURG Wohnungsgenossenschaft

Gartenstadt Hamburg eG Wohnungsgenossenschaft

Gegründet: 1919

Mitgliederanzahl: 4.340
Wohnungsbestand: 2.293



■ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG

Gegründet: 1948
Mitgliederanzahl: 23.947
Wohnungsbestand: 9.290



Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Gegründet: 1926
Mitgliederanzahl: 3.648
Wohnungsbestand: 2.092



Hamburg-Rahlstedter Baugenossenschaft eG

Gegründet: 1947
Mitgliederanzahl: 3.493
Wohnungsbestand: 2.284



HANSA Baugenossenschaft eG

Gegründet: 1925
Mitgliederanzahl: 13.547
Wohnungsbestand: 9.774



Hanseatische Baugenossenschaft Hamburg eG

Gegründet: 1949
Mitgliederanzahl: 8.994
Wohnungsbestand: 6.997



Genossenschaftliches Wohnen seit 1992

mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Gegründet: 1988
Mitgliederanzahl: 3.695
Wohnungsbestand: 2.556 (2.498
Treuhand, 58 eigener Bestand)



Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG

Gegründet: 1991
Mitgliederanzahl: 400
Wohnungsbestand: 324



... mehr als Wohnen!

Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

Gegründet: 1981
Mitgliederanzahl: 14.653
Wohnungsbestand: 7.619



Besser als gewohnt

Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft eG

Gegründet: 1947
Mitgliederanzahl: 3.764
Wohnungsbestand: 2.418



Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Wandsbek eG

Gegründet: 1910
Mitgliederanzahl: 5.760
Wohnungsbestand: 3.253



Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG

Gegründet: 1921
Mitgliederanzahl: 8.868
Wohnungsbestand: 5.041



SUDERELBE

Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe eG

Gegründet: 1947
Mitgliederanzahl: 8.828
Wohnungsbestand: 4.402



Wohnungsbaugenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Wohnungsbaugenossenschaft Hamburg-Wandsbek von 1897 eG

Gegründet: 1897
Mitgliederanzahl: 4.000
Wohnungsbestand: 3.300



Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G.

Wohnungsbaugenossenschaft von 1904 e.G.

Gegründet: 1904
Mitgliederanzahl: 5.334
Wohnungsbestand: 3.720



Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Gegründet: 1902
Mitgliederanzahl: 3.832
Wohnungsbestand: 2.703

Wohnraum für die Hansestadt

Stadt, Bezirke und Wohnungswirtschaft einigen sich auf eine Erneuerung des Bündnisses für das Wohnen.



Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, VNW-Direktor Andreas Breitner und Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher (v.l.n.r.).

Nach neun Monate dauernden Verhandlungen haben sich die Hamburger Wohnungswirtschaft, der Senat der Hansestadt und die Bezirke auf ein neues Bündnis für das Wohnen geeinigt. Am 23. Juni 2021 wurde im Hamburger Rathaus die Vereinbarung unterzeichnet. Demnach soll auch in den kommenden Jahren jährlich der Bau von mindestens 10.000 Wohnungen genehmigt werden. Der Anteil sozial geförderter Wohnungen wird aufgestockt – von 3.000 schrittweise bis auf 4.000 pro Jahr.

Die „kooperative Wohnungspolitik“ wird in Hamburg seit 2011 praktiziert. In dieser Zeit wurden mehr als 100.000 Wohnungen genehmigt und fast 80.000 Wohnungen gebaut. Als Folge hat sich in der Hansestadt der Anstieg der Mieten deutlich verringert. Er liegt seit zwei Jahren unter der allgemeinen Preissteigerungsrate. Die Interessen der Wohnungsgenossen-

schaften wurden in den Verhandlungen von Andreas Breitner, Direktor des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), und Marko Lohmann, Vorsitzender des VNW-Landesverbands Hamburg, vertreten.

Lösung beim umstrittenen Erbbaurecht gefunden

Die jetzt vereinbarte höhere Verbindlichkeit des Bündnisses diene vor allem dem Bau bezahlbarer Wohnungen, erklärten Breitner und Lohmann: „Künftig kommt es darauf an, gemeinsam die Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit zu lösen. Dabei muss Pragmatismus Vorfahrt vor Ideologie und unrealistischen Forderungen haben.“

Aus Sicht von Hamburgs Genossenschaften war vor allem die vom Senat ge-

wünschte Festlegung, wonach öffentliche Baugrundstücke vorrangig im Wege des Erbbaurechts vergeben werden sollen, umstritten. „Je größer eine Fläche ist, je zentraler sie liegt und je stärker sie mit vorhandenem städtischen Besitz verknüpft ist, desto eher wird für sie ein Erbbaurecht bestellt werden“, heißt es jetzt in der Vereinbarung. Damit habe man eine tragfähige Lösung gefunden, sagt VNW-Direktor Andreas Breitner.

Zudem werde die Laufzeit von Erbbaurechtsverträgen von 75 auf 99 Jahre verlängert. „Ferner gibt es bei neuen Verträgen die Möglichkeit, eine Verlängerung zu vereinbaren, bei der die Entwicklung der Bodenwerte außer Betracht bleibt.“ Außerdem habe die Stadt sich verpflichtet, Streitigkeiten bei bestehenden Erbbaurechten und Wiederkaufsrechten einvernehmlich bis zum Ende dieses Jahres zu klären. „Zu guter Letzt wurde eine sogenannte Clearing-Runde mit Stadtentwicklungssenatorin und Finanzsenator geschaffen, um problematische Vorgänge kooperativ und zügig zu lösen.“

Soziale Ausgewogenheit darf nicht aus dem Blick geraten

Nach den Worten von Alexandra Chrobok, Vorsitzende des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. und Vorständin der Eisenbahnbauverein Harburg eG, kommt es künftig darauf an, die soziale Ausgewogenheit innerhalb der Stadtteile nicht aus den Augen zu verlieren: „Es gibt viele Quartiere, in denen gezielt geförderter Wohnraum gebaut werden kann, ohne eine zu einseitige Sozialstruktur zu befördern.“ Außerdem sollten die Bezirke Menschen, die nicht allein in einer Wohnung leben könnten, mehr Unterstützung zukommen lassen.

Genossenschaft schafft Fakten

Zahlen sagen manchmal mehr als tausend Worte.
Hier finden Sie **Zahlen und Daten** rund um die
Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

1.550

Mitarbeiter

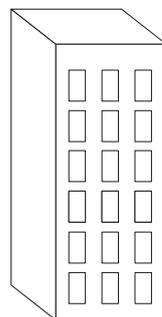
Mit ihrem seit vielen Jahren hohen Investitionsvolumen (694 Millionen Euro im Jahr 2020) sind die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ein wichtiger Auftraggeber für Handwerker und Baufirmen – vor allem aus der Metropolregion Hamburg. Hinzu kommt die Rolle als bedeutender Arbeitgeber und Ausbilder: Die Wohnungsbaugenossenschaften der Hansestadt zählen derzeit rund 1.550 Mitarbeiter und knapp 150 Auszubildende.

Quellen: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein; eigene Angaben Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. und eigene Angaben SAGA Unternehmensgruppe.

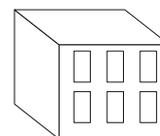
966.000

Gesamtzahl der Wohnungen in Hamburg

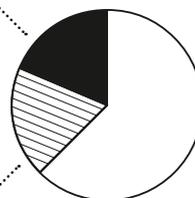
720.000
Mietwohnungen



246.000
(selbst genutztes) Eigentum



rund 135.000
von Genossenschaften



rund 135.000
von der SAGA Unternehmensgruppe

rund 450.000
von privaten Vermietern

20%

Genossenschaftsbestand

Gut 20 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen sind Genossenschaftswohnungen. Von Harburg bis Poppenbüttel, von Blankenese bis Lohbrügge: Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bieten in nahezu jedem Stadtteil sowie in einigen Randgebieten schöne und bezahlbare Wohnungen.

So klappt's mit den Nachbarn

*Soziales Miteinander wird in Genossenschaftshäusern großgeschrieben. Und wenn sich alle Bewohner rücksichtsvoll verhalten, steht dem **harmonischen Wohnen unter einem Dach** nichts im Wege. Aber was darf man eigentlich, was nicht, und wo gibt es Spielraum? In unserem Wimmelbild haben wir einige Beispiele versteckt. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Stöbern und Zuordnen!*

- An den Gemeinschaftsflächen möchten sich alle Bewohner erfreuen. Deshalb ist es selbstverständlich, dass Hundehalter das Geschäft ihrer Vierbeiner wegräumen und Fiffi stets an der Leine führen.
- Geduld und Nachsicht mit unseren kleinen Mitbewohnern ist natürlich Ehrensache. Noch leichter fällt sie, wenn Kinder möglichst auf den dafür vorgesehenen Spielplätzen spielen. Wenn sie dann auch noch auf die Anwohner und die üblichen Ruhezeiten Rücksicht nehmen, steht dem Kinderspaß nichts im Wege.
- Spontane und ausschweifende Feierlichkeiten sind leider kein Beitrag zum Allgemeinwohl. Deswegen sollten private Feste, die sich über 22 Uhr hinaus erstrecken, den Hausbewohnern rechtzeitig angekündigt werden. Das Gebot der Zimmerlautstärke gilt dabei aber natürlich immer.
- So schön ein kleiner Stadtdschungel auch ist: Vor den Fenstern im Treppenhaus hat er nichts zu suchen, denn er erschwert die Reinigung. Gleiches gilt für Schuhberge, die sich vor Wohnungstüren stapeln. Die können übrigens auch echte Stolperfallen werden, wenn Frau Müller aus dem zweiten Stock den Müll stets an ihnen vorbeitragen muss...
- Ein Pläuschchen in Ehren kann niemand verwehren – aber bitte nicht lautstark von Fenster zu Fenster. Auf den Gemeinschaftsflächen gibt es zahlreiche Plätze oder Bänke, um sich bei einem Klönschnack über die neuesten Neuigkeiten auszutauschen.
- Grillfans müssen jetzt tapfer sein. Denn egal ob auf Balkon, Terrasse oder im Garten: Wenn Rauch in die Nachbarwohnungen ziehen kann, ist Grillen leider nicht erlaubt.
- Unsere Wohnungen sind vor allem für eines da: zum Wohnen. Sie sind nicht für die gewerbliche Nutzung vorgesehen – schon gar nicht für eine, die nicht offiziell bei der Genossenschaftsverwaltung angemeldet ist.
- Ordnung ist das halbe Leben. Entscheiden Sie sich – auch im Interesse der Umwelt – bitte nicht für die andere Hälfte: Helfen Sie mit, dass Deutschland weiterhin zu den Top-Recyclern gehört und sortieren Sie Ihren Müll in die dafür vorgesehenen Tonnen.
- Parkende Autos, herumstehende Kinderwagen und Fahrräder außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen... Im Notfall können solche Gegenstände dafür verantwortlich sein, dass lebensrettende Sekunden verloren gehen. Feuerwehr oder Notarzt müssen daher ungehinderten Zugang zu Haus- und Hofeingängen, Treppen, Fluren und Kellergängen haben.
- In unseren vier Wänden wollen wir ungestört unsere Privatsphäre genießen – dazu gehört natürlich auch der Balkon. Deshalb achten wir zum Beispiel beim Blumengießen darauf, dass wir unseren Nachbarn keine ungefragte Abkühlung verpassen.

Suchspaß für Kids und Co.

Achtung: Neben den hier beschriebenen Regeln haben wir im Bild weitere versteckt. Was gehört noch zu einem für alle angenehmen gemeinschaftlichen Wohnalltag? Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien viel Vergnügen beim Suchen, Nachdenken und Diskutieren und sagen dann: Auf gute Nachbarschaft!

Wohnraum mit Werten:
In der Genossenschaft
wird Nachbarschaftlichkeit
großgeschrieben.



Bauen an einer besseren Welt

Der Wunsch nach einem guten gemeinschaftlichen Leben: Er hat schon etwas Idealistisches. Genossenschaften beweisen, dass er Realität werden kann – wenn sich alle Beteiligten ihrer Verantwortung bewusst sind.

Vielleicht irgendwas Soziales?“ „Wohlfahrt?“ Fragt man im Bekanntenkreis die Nicht-Genossenschaftler, was ihrer Meinung nach Wohnungsbaugenossenschaften sind, bekommt man zuweilen unsichere Gegenfragen als Antwort. „Sind das nicht diese Vereine, bei denen man weniger Miete zahlt? In die man aber eh nie reinkommt?“

Tatsächlich steht am Anfang oft die Wohnungssuche. Glücklicherweise können sich diejenigen schätzen, die durch weit-sichtige Eltern qua Geburt zu Genossenschaftlern wurden. Oder die einer manchmal langen Wartezeit die Stirn geboten und einen der begehrten Plätze bekommen haben. Oder die einfach zur richtigen Zeit am richtigen Ort waren. Eine Genossenschaftswohnung ist gerade in Hamburg so etwas wie ein wohnungswirtschaftlicher Jackpot, denn in einer Zeit, in der in unserem Teil der Welt so ziemlich alles im Überfluss vorhanden ist, mangelt es doch an einem existenziellen Gut: an bezahlbarem Wohnraum. Und den bieten die Genossenschaften. Unter anderem, wohl-gemerkt.

Denn die Wohnungssuche ist nur der Anfang. In Hamburger Genossenschaften wird nicht nur 20 Prozent günstiger (im Vergleich zum städtischen Mietenspiegel) gewohnt – hier wird gelebt. Nachbarschaftlichkeit statt Anonymität. Menschen vor Rendite. Gemeinnützigkeit im

Einklang mit Privatinteresse. Das hat mit Wohlfahrt nichts zu tun, sondern im Gegenteil: mit Selbsthilfe.

Würden die Genossenschaften nicht auf eine 150 Jahre währende Geschichte zurückblicken, hätten sie Modellcharakter und wären leuchtende Beispiele für die sogenannte *Sharing Economy*, also das Geschäftsmodell des Teilens: Teilen ist das neue Haben, man nennt Fahrräder, Autos oder Werkzeuge nicht mehr sein Eigen, sondern nutzt die Dinge gemeinschaftlich – gegen eine geringere Nutzungsgebühr. Aber: Während die solidarische Lebensmittelkooperative nachhaltig, zukunfts- und lösungsorientiert und irgendwie hip daherkommt, hat sich das positive Image der Genossenschaft im Bereich Wohnwirtschaft noch nicht bei allen durchgesetzt. Angesichts der hohen Nachfrage ist das ungerechtfertigt. Denn im Grunde ist das heute überall gelobte *Crowdfunding* nichts anderes: Viele kleine Beiträge ermöglichen die Realisierung großer Vorhaben. Jedoch mit dem gewichtigen Unterschied, dass bei einer Genossenschaft die Mitglieder Eigentümer des Unternehmens sind, das per Gesetz keine Rendite erwirtschaften darf. Jedenfalls keine, die nicht wieder ins eigene Geschäft investiert würde oder den Mitgliedern zugutekäme. Hier bereichert sich kein Einzelner, reicher werden höchstens alle – und zwar auch an Lebensqualität.

Ein Blick auf die zahlreichen Stiftungen und Vereine, die die unterschiedlichen Woh-

nungsbaugenossenschaften der Hansestadt initiiert haben, zeigt: Im Zentrum stehen Menschen, die in Häusern leben, welche eben keine Investitionsobjekte sind. Wer Anteilseigner wird und in eine Genossenschaftswohnung zieht, bei dem ziehen Gemeinsinn und Gerechtigkeit mit ein.

Möglichkeiten der Teilhabe und der Mitbestimmung sind da noch die Boni zu bezahlbaren Mieten, Dauerwohnrecht und Schutz vor Vermieterwillkür. Ein neuer Spielplatz soll her? Die Hausordnung muss überarbeitet werden? Gemeinsam mit der Verwaltung lassen sich Arbeitsgruppen auf die Beine stellen, in die sich jeder, der möchte, einbringen kann. In Spieleabenden, Tanz- oder Malkursen, bei Ausflügen oder in Vorleseziakeln finden sich Bewohnerinnen und Bewohner aller Generationen zu einer Gemeinschaft zusammen, bleiben im Austausch, organisieren Hausaufgabenhilfen oder bieten Einkaufsservices an. Die Liste der interkulturellen, sozialen und bildungspolitischen Projekte in den Quartieren ist lang – und diese Vorteile gibt es zum Preis von wenigen Verbindlichkeiten, die das Mitglied eingeht. Jedes Engagement ist selbstverständlich freiwillig und nicht verpflichtend. Man muss sich nicht als Nachbar engagieren, um in einer Genossenschaft zu wohnen. Den gemeinsamen Besitz als das zu behandeln, was er ist – ein Stück selbst gewählte Verantwortung –, reicht im Grunde schon, um aktiv am Ideal einer gerechteren Welt mitzubauen.

Und jetzt alle!

*Stabile Säulen: Genossenschaften fußen auf drei Prinzipien:
Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.
Doch was bedeutet das eigentlich genau?*



1 Selbsthilfe

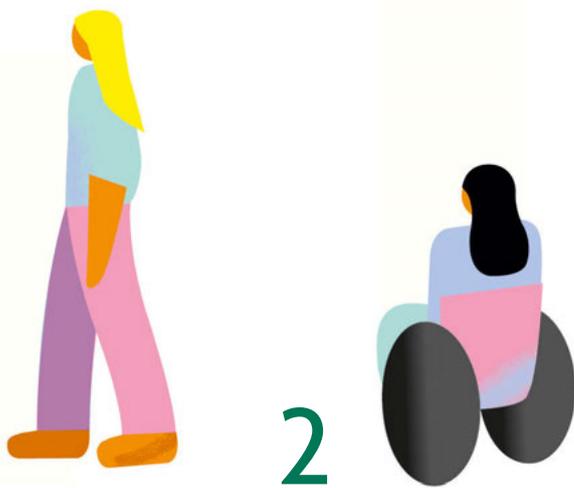
Hilf dir selbst, sonst hilft dir niemand? Stimmt nicht ganz. Heutzutage muss man nicht mehr mit Muskelkraft an der eigenen Wohnung bauen, wenn gleich engagiertes Zupacken in der Nachbarschaft natürlich immer gern gesehen wird. Wenn in der Genossenschaft von Selbsthilfe die Rede ist, meint das primär den Kern des genossenschaftlichen Gedankens: sich zwecks gegenseitiger Hilfe zu verbinden, wenn die Mittel des Einzelnen nicht reichen. Vor 150 Jahren, also zu Beginn der Genossenschaftsbewegung, ist das natürlich oft aus einer sozialen Not heraus entstanden. Für die Wohnungswirtschaft meint das ganz klar: aus einer Wohnungsnot.

Am Anfang der Unternehmensform Genossenschaft stand also die Idee der Selbsthilfe: Die Mitglieder sind quasi Eigentümer und „Nutzer“ des Unternehmens, denn sie beteiligen sich mit Geschäftsanteilen daran, die sie gegen Geld erwerben. Die Genossenschaft kommt dadurch zu Eigenkapital und wird handlungsfähig – kann also Wohnungen bauen und vermieten. Dadurch erklärt sich auch, dass man richtigerweise von „Nutzungsentgelt“ oder „Nutzungsgebühr“ statt von „Miete“

spricht. Man kann, wenn man es ganz genau nimmt, auch nicht *bei* einer Genossenschaft, also bei sich selbst, wohnen, sondern man wohnt *in* ihr.

Die kleinen Präpositionen verdeutlichen den großen Unterschied: Das einzelne Mitglied ist nicht nur integraler Teil der Genossenschaft, es *ist* die Genossenschaft. Wenn das Unternehmen allen gemeinsam gehört, sollen auch alle Aktivitäten den Mitgliedern zugutekommen. Unter dem Begriff Mitgliederförderung ist das sogar im Genossenschaftsgesetz festgeschrieben. Ob das Mitglied „nur“ Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung hat oder ob es noch von anderen Leistungen profitieren kann, hängt individuell von den Angeboten der jeweiligen Genossenschaft ab. Auch da entscheidet, was sie anbieten kann und will.

Genossenschaftliche Selbsthilfe bedeutet keinesfalls, alles selbst machen oder jedes Detail selbst bestimmen zu müssen. Die Mitglieder übertragen diese Aufgaben an Vertreter, den Aufsichtsrat und ehren- oder hauptamtliche Vorstände. Diese drei Organe machen die Selbstverwaltung aus – die zweite Säule, auf die sich die Genossenschaften stützen.



Selbstverwaltung

Was erst einmal nach dröger Schreibtischarbeit klingen mag, ist ein spannender Prozess. Denn eine Genossenschaft funktioniert nach demokratischen Regeln und verwaltet sich auch so. Die Mitgliederversammlung – in größeren Unternehmen auch Vertreter- bzw. Generalversammlung – ist dabei die wichtigste Ebene, denn sie bildet die Basis, sozusagen das pulsierende Herz einer jeden Genossenschaft. Hier wird der Aufsichtsrat gewählt, der den Vorstand ernannt und ihm beratend und kontrollierend zur Seite steht. Nur Mitglieder haben hier mitzureden, niemand sonst. In Zeiten von Investoren und Börsengängen ist das bemerkenswert, denn jeder Anteilseigner hat genau eine mitentscheidende Stimme, unabhängig von der Zahl seiner Mitgliedsanteile. Über die Gremien kann also indirekt auf Unternehmensstrategie und Gewinnverwendung eingewirkt werden.

Gewinn? Klar, denn auch wenn eine Genossenschaft nicht in erster Linie auf Profit ausgerichtet ist, ist sie natürlich auch keine Non-Profit-Organisation, sondern bleibt ein wirtschaftlich orientiertes Unternehmen. Aber das Motto „Mensch vor Rendite“ gilt: Alles Tun läuft auf die Förderung der Mitglieder hinaus. Dieser Grundsatz ist in jeder Genossenschaftssatzung festgeschrieben.

Die Satzung ist quasi die Verfassung des Unternehmens. Hier steht verbindlich, welchen Zweck die Genossenschaft hat und welche Rechte und Pflichten die einzelnen Akteure haben. Änderungen können nur in der Vertreter- oder Generalversammlung beschlossen werden. Eine hohe Wahlbeteiligung ist die Voraussetzung dafür, dass die Genossenschaft funktionieren kann – und zwar genau so, wie es die Mitglieder wünschen. Vertreter zu sein ist übrigens weniger aufwendig als gedacht. Man kann sich sogar selbst vorschlagen. Auch ist der Zeitaufwand gering: einmal pro Jahr eine Versammlung, um über die Geschicke des eigenen Unternehmens mitzubestimmen. Warum eigentlich nicht? Wie heißt es doch so schön? Es gibt nichts Gutes, außer: Man tut es.



Mitbestimmungsrecht und Möglichkeiten der Teilhabe sind die Boni einer jeden Genossenschaft.



3

Selbstverantwortung

Einer für alle – und alle für einen: Als Teil einer Genossenschaft müssen die Mitglieder füreinander einstehen. Das zeigt sich im Kleinen, zum Beispiel darin, dass das Gemeinschaftseigentum sorgfältig behandelt werden muss, aber auch im Grundsätzlichen, etwa wenn es darum geht, die gefassten Beschlüsse zu respektieren. Das heißt nicht, dass immer alles eitel Sonnenschein ist. Im Gegenteil, wie in jeder Gemeinschaft wird auch hier hitzig diskutiert: über die „richtige“ Geschäftsführung oder über die Auffassung von Wirtschaftlichkeit. Ist die Erhöhung der Nutzungsgebühren angemessen? Bewohner und Vorstand haben da möglicherweise unterschiedliche Ansichten und es liegt in der gemeinsamen Verantwortung, zu einem guten Schluss zu kommen.

Um Verantwortung zu übernehmen, muss man also nicht gleich Vertreter sein oder sich in den Aufsichtsrat wählen lassen. Ein gewisses Bewusstsein für die eigenen Rechte und Pflichten reicht schon. Und wer mehr tun möchte, sich aber nicht langfristig engagieren kann oder will, findet bestimmt die Gelegenheit zu kurzfristigem Engagement, sei es in einem Arbeitskreis zur Verschönerung der Gemeinschaftsflächen oder bei einer spontanen Müllsammelaktion. Die Utopie vom guten gemeinschaftlichen Leben hört eben nicht hinter der Wohnungstür auf. Dort beginnt sie erst.

„Selbsthilfe ist universell und zeitlos. Das gilt auch heute.“

*Genossenschaften tun weitaus mehr, als für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Die Expertin **Dr. Iris Beuerle** über den Wert von **Gemeinsinn und Engagement** in Zeiten wohnungspolitischer Herausforderungen.*

Worin besteht der Kern des genossenschaftlichen Prinzips?

Dr. Iris Beuerle: Es gibt mehrere Aspekte, die den genossenschaftlichen Gedanken prägen. Aus meiner Sicht sind die Mitgliederförderung und die Selbstverwaltung die beiden wichtigsten Prinzipien.

Wie fördert eine Genossenschaft im Wohnungsbereich ihre Mitglieder?

Zuallererst durch bezahlbaren und günstigen Wohnraum. Viele Genossenschaften gehen aber weiter und unterbreiten ihren Mitgliedern entsprechend der Lebenszyklen ein Angebot: Spielplätze für Kinder, Kinderbetreuung für Familien, Nachbarschaftstreffs oder betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren. Nichts ist vorgeschrieben. Jede Genossenschaft kann selbst entscheiden. Der Ausgangspunkt sind die Bedürfnisse ihrer Mitglieder.

Selbstverwaltung klingt ein wenig nach „Jeder macht, was er will.“

In dem Sinne, dass jede der rund 2000 Genossenschaften in Deutschland sich selbst verwaltet und selbst entscheidet, was sie anbieten will, stimmt das auch. Jedes Mitglied besitzt einen Anteil an der Genossenschaft, hat eine Stimme und



kann – zum Beispiel in der Mitgliederversammlung – für eigene Ideen werben und mitbestimmen. Vorstand und Aufsichtsrat legen selbst die Ziele der Genossenschaft fest.

Viele Mieterinnen und Mieter wollen eigentlich nur günstig wohnen.

Was nichts Verwerfliches ist und zu dem Grundversprechen einer Wohnungsgenossenschaft gehört. Aber wir erleben gerade in unserer Zeit, dass sich vermehrt Menschen in ihre unmittelbare Umgebung einbringen wollen und sich auch für die Nachbarschaft und das Quartier engagieren.

Was unterscheidet eine Wohnungsgenossenschaft von einem privaten oder einem kommunalen Wohnungsunternehmen?

Die Mitglieder einer Genossenschaft sind gleichzeitig Eigentümer. Die Gremien bestimmen selbst. Private und kommunale Unternehmen sind fremdbestimmt. Bei einem kommunalen Unternehmen wie der SAGA entscheidet die Stadt Hamburg. Bei einem börsennotierten Unternehmen haben Aktionäre Einfluss. Genossenschaften sind keine Spekulationsobjekte und die Mitglieder haben ein Dauernutzungsrecht, das besagt, dass sie so lange sie wollen in einer Genossenschaftswohnung leben können.

In der aktuellen politischen Debatte wird des Öfteren der Begriff des Gemeinwohls verwendet, um sich von der Idee abzugrenzen, dass ein privatwirtschaftlich organisiertes Unternehmen auch erfolgreich Wohnungen bauen und verwalten kann. Ist das nicht Wasser auf die Mühlen der Genossenschaftsidee?

Keine Frage, eine Genossenschaft ist von ihrer DNA her am Gemeinwohl orientiert. Genossenschaften bauen Wohnungen, um diese über viele Jahrzehnte

zu vermieten. Wer in einer Genossenschaftswohnung lebt, braucht keine Angst zu haben. Weder vor einer Luxus-sanierung, die zu einer exorbitanten Mietsteigerung führt, noch vor einer Eigenbedarfskündigung. Die von Genossenschaften angestoßene Quartiersentwicklung kommt in vielen Fällen auch Nichtmitgliedern zugute. Allerdings fasse ich den Begriff des Gemeinwohls etwas weiter. Ich zähle dazu Unternehmen, die sich von Unternehmen abgrenzen, deren Geschäftsmodell die Erwirtschaftung einer Maximalrendite ist. Und ich verstehe darunter private, Stiftungs- oder kommunale Unternehmen, die das Ziel eint, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu errichten und zu verwalten.

Was ist der Grund dafür, dass sich die Genossenschaftsidee über so viele Jahrzehnte bewährt hat?

Selbsthilfe ist universell und zeitlos. Das gilt auch heute. Viele Menschen können sich teuren Wohnraum nicht leisten. Was kann es da Besseres geben, als sich mit anderen Menschen zusammenzutun und gemeinschaftlich etwas aufzubauen? Hinzu kommt, dass tief in uns Menschen das Bedürfnis steckt, sich selbst zu verwirklichen. Und das am liebsten mit anderen zusammen.

Sind Wohnungsgenossenschaften die Lösung vieler unserer Probleme auf dem Wohnungsmarkt?

Aus meiner Sicht ja, auch wenn ich einen Mix von genossenschaftlichen, kommunalen und privatwirtschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen für am sinnvollsten halte. Aber das Genossenschaftsmodell ist – und die Geschichte hat es gezeigt – im Bereich des Wohnens das nachhaltigste. Sie bauen für Jahrzehnte, vermieten jahrzehntelang und sorgen dafür, dass ihre Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur Miete bezahlen, sondern auch mitbestimmende Eigentümer sind. Wohnungsgenossenschaften könnten nur durch ihre Mitglieder selbst aufgelöst werden. Bei anderen Unternehmensformen hätten die Mieter darauf keinen Einfluss. Wer dauerhaft bezahlbaren Wohnraum will, muss auf Genossenschaften setzen.



Dr. Iris Beuerle

Sie studierte nach einer Banklehre Betriebswirtschaft an der HfWU-Nürtingen-Geislingen. 20 Jahre war sie für den VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. als Referentin für Genossenschaften, Betriebswirtschaft und Quartiersentwicklung tätig und als Geschäftsführerin für den VNW Landesverband Hamburg. Berufsbegleitend hat sie an der Hochschule München ein Masterstudium über Community Development absolviert und 2014 an der HafenCity Universität Hamburg über Wohnungsgenossenschaften im gesellschaftlichen Wandel promoviert. Heute ist sie Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

VNW



Der VNW – Verband der Vermieter mit Werten

Der im Jahr 1900 als Interessen- und Prüfungsverband der Wohnungsbaugenossenschaften gegründete Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein insgesamt 396 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 686.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 6,20 Euro. Im vergangenen Jahr investierten die VNW-Mitgliedsunternehmen rund zwei Milliarden Euro in den Neubau, die Instandhaltung und die Modernisierung bezahlbaren Wohnraums. Fast 4.000 Wohnungen wurden durch sie fertiggestellt. Seit der Gründung gilt beim VNW das Motto: **Gemeinsam sind wir stark.**

Im Einsatz für den Fall der Fälle

Beruhigend zu wissen: Mitglieder der Hamburger Wohnungsgenossenschaften sind auch im Notfall nicht auf sich allein gestellt. Kleine und große Katastrophen jenseits der regulären Geschäftszeiten regelt die **Notdienstzentrale**.

NOTDIENSTZENTRALE
345 110



„**Absolut gültige Regeln dafür, wann ein Anruf bei uns angemessen ist, gibt es nicht direkt**“, sagt Abteilungsleiter Holger Janetzko von der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG). „Welche Dringlichkeit vorliegt und wie dann vorzugehen ist, entscheiden wir von Fall zu Fall im Gespräch mit den Betroffenen. Umso wichtiger ist es aber, dass diese auch zu uns durchdringen!“ Wird die Leitung von Ungeduldigen blockiert, deren tropfender Wasserhahn ganz sicher bis zum nächsten Morgen keine Gefahr für Leib und Leben dargestellt hätte, hängen die wirklich schweren Fälle wie **Rohrbrüche, Sturmschäden oder Heizungsausfälle bei Minusgraden** unnötig lange in der Warteschleife. Hier sind, ganz im Sinne des genossenschaftlichen Zusammenlebens, Solidarität und Augenmaß gefragt. Denn die Mitarbeiter der Nummer gegen wohnungstechnikbedingten Kummer bewältigen jeden Tag (und jede Nacht!) die Notlagen fast aller im Verein zusammengeschlossenen Genossenschaften.

Hilft viel(en)

Die 040 345 110 kann man derzeit aus 27 Hamburger Wohnungsgenossenschaften anwählen. Mehr Infos finden Sie ggf. auf der Website Ihrer Genossenschaft.

Montags bis Donnerstags ab 16 Uhr bis um 8 Uhr am Folgetag und von Freitag um 12 Uhr bis Montagfrüh um 8 Uhr ist die Notdienstzentrale erreichbar. Beherbergt und organisiert wird das Team von der BGFG. „Das war von Anfang an so, also schon in den 1970er-Jahren“, weiß Holger Janetzko. Die BGFG hatte damals Platz in ihren Geschäftsräumen und erklärte sich bereit, das Tagesgeschäft des Notdienstes zu verwalten. Laufende Kosten tragen die teilnehmenden Genossenschaften gemeinsam.

In einem System aus jeweils zwölfstündigen Schichtdiensten, festgelegten Ruhepausen und komplett arbeitsfreien Tagen arbeiten bei der Notdienstzentrale aktuell sechs Kolleginnen. Die meisten von ihnen sind ausgebildete Immobilienkauffrauen. „Man kann sich das nicht als Callcenter-Job vorstellen“, erläutert Janetzko, „unsere Mitarbeiterinnen sind fachlich versiert, erfahren in der Materie und können so von Fall zu Fall entscheiden, was zu tun ist, wer angerufen werden muss und ob eine Gefahr für die Bewohner vorliegt.“ Die jeweils diensthabende Kollegin nimmt Anruf um Anruf entgegen, lässt sich das genaue Problem schildern, greift in der Datenbank auf die von der jeweiligen Genossenschaft hinterlegten technischen Notdienste zu und beauftragt das Benötigte dann innerhalb weniger Minuten.

Natürlich mischen sich oft auch eher seelensorgerische Tätigkeiten ins Tagewerk. Man beruhigt bei Panik, tröstet bei Einsamkeit, beschwichtigt bei Frust. Und, das ist Holger Janetzko wichtig: Mit ein paar dünnen Worten aufgehängt wird natürlich auch dann nicht, wenn sich herausstellt, dass der Notfall eigentlich gar kein Notfall ist. **„Wir versuchen immer zu helfen und leiten zum Beispiel kleinere technische Beschwerden an die Genossenschaften weiter, die sich dann während der Geschäftszeiten darum kümmern.** Aber beschimpfen oder gar anschreien lassen wir uns nicht. Ein respektvoller und geduldiger Umgang miteinander sollte schon zu erwarten sein, schließlich arbeiten die Kolleginnen so gründlich, schnell und sorgfältig wie eben möglich, um für alle ihr Bestes zu geben.“ **bei uns** sagt: Danke!

DAS
BESTE
MITTEL
GEGEN
EINSAAM:
GEMEINSAM

Gemeinsam für die Zukunft des Wohnens

wohnungsbaugenossenschaften.de

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND