



Wichern Baugesellschaft mbH

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen seit 1927

HAMBURG
Dezember
2017
Ausgabe 20

Einblick!

Der Mensch im Mittelpunkt

90

JAHRE

Der Mensch im Mittelpunkt



Liebe Mieterinnen, liebe Mieter!

Diese Ausgabe widmen wir unserem diesjährigen Jubiläum. Im September wurde das Unternehmen 90 Jahre alt! Ein besonderer Anlass für eine Bestandsaufnahme und einen Rückblick auf die wechselvolle Firmengeschichte.

Aber wie immer informieren wir auch in gewohnter Weise über Neuigkeiten und Menschen rundum die Wichern Baugesellschaft. Viel Freude bei der Lektüre!

Für die bevorstehende Advents- und Weihnachtszeit wünschen wir Ihnen geruhsame und schöne Momente mit der Familie, Freunden und vielleicht auch Nachbarn.

Ihr Wichern-Team



Das gesamte Wichern-Team wünscht ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein frohes und erfolgreiches Jahr 2018.

DAMALS WIE HEUTE AKTUELL:

Bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten

Am 7. September 2017 feierte die Wichern Baugesellschaft mbH ihr 90-jähriges Firmenjubiläum im Rahmen einer Festveranstaltung in der Hauptkirche St. Jacobi. 1927, in Zeiten extremer Wohnungsnot gegründet, steht die Wichern Baugesellschaft bis heute für ihren sozialen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten. Wir dokumentieren an dieser Stelle beispielhaft die Grußworte von Hauptpastorin Pröpstin Astrid Kleist und dem Geschäftsführer Ulrich Walter.



90
JAHRE



HAUPTPASTORIN PRÖPSTIN ASTRID KLEIST

Hauptkirche St. Jacobi



„Für mich ist es darum [...] gar nicht verwunderlich, warum Wohnen auch ein Thema der Kirche und Diakonie und ein wichtiges Anliegen unseres Glaubens ist.“

Was für eine Freude und Ehre für uns, Sie alle heute hier zu diesem besonderen Anlass in St. Jacobi begrüßen zu dürfen. Auf den Tag genau 90 Jahre gibt es sie nun, die Wichern Baugesellschaft mbH, die – wir hörten es bereits – am 7. September 1927 vom Verein für Innere Mission gegründet wurde, um ganz den Vorstellungen Johann Hinrich Wicherns gemäß, der gravierenden Wohnungsnot, die damals Hamburg prägte, mit Hilfe der Errichtung von Wohnraum entgegenzutreten. Auch auf den Wahlplakaten unserer Tage gehört der Mangel an bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum zu den Themen, die viele Menschen unserer Stadt umtreiben. Und darum ist es so gut und wichtig, dass uns dieses Jubiläum heute dazu verhilft, neben aller unverzweckter Freude diesen Themen Raum unter uns zu geben, wie in unserer Stadt unterschiedlichste Menschen in verschiedensten Lebensphasen, Lebens- und Wohnformen tatsächlich gut und gerne leben.

Deutlich ist, dass es beim Thema Wohnen und Bauen nie nur um die bloße Festlegung von Zimmergrößen und Treppenbreiten, die quantitative Zuteilung von Grünflächenquadratmetern oder Parkbänken pro Einwohner geht. Dass vielmehr der Körper und seine Sinne nach einem angemessen gestalteten Raum verlangen und leiden, wenn ihnen dieser fehlt. Und dass dieses elementare Bedürfnis uns Menschen in aller Unterschiedlichkeit eint. Nicht zufällig wird ja die Wohnung oder das Haus nach der Kleidung auch als die dritte Haut des Menschen bezeichnet.

In dem Buch der Psalmen, dem alten Gebetsbuch Israels, mit dessen Hilfe auch wir Christen beten, machen sich die Beter viele Gedanken. In einem der Psalmen redet ein Beter mit Gott über seine Sorgen und Ängste. Doch am Ende kommt ein überraschender Satz. Der Beter sagt: „Ich liege und schlafe ganz mit Frieden; denn allein du, HERR, hilfst mir, dass ich sicher wohne.“ (Psalm 4,9)

„... denn allein du, Gott, hilfst mir, dass ich sicher wohne.“ (Psalm 4,9)

Nun ist eine noch so christlich begründete und geprägte Baugesellschaft wie die Wichern Bau nicht mit Gott zu verwechseln, dem in dem Psalm das Empfinden von sicherem Wohnen zugeschrieben wird, aber sehr wohl haben auch wir Menschen einiges zu geben, um einander zu helfen, am Ende langer Tage so fühlen und beten zu können.

Für mich ist es darum, wenn man erst mal anfängt darüber nachzudenken, gar nicht verwunderlich, warum Wohnen auch ein Thema der Kirche und Diakonie und ein wichtiges Anliegen unseres Glaubens ist. Denn das Evangelium, das die Kirche zu verkündigen hat, ist eine Botschaft mit öffentlicher Relevanz; eine Botschaft, die Konsequenzen hat für das Zusammenleben der Menschen nicht nur im privaten, sondern auch im öffentlichen Raum.

Mit dafür zu sorgen, dass der Zugang aller zu Gemeinschaftsgütern gewährleistet ist und dass es sinnvolle Partizipation und Integration aller gesellschaftlichen Gruppen geben muss, weil es unsere christliche Überzeugung ist, dass jedem Menschen von Gott her ein unendlicher, unverbrüchlicher und unverrechenbarer Wert zukommt.

So kann den kirchlichen wie diakonischen, oder im Fall der Wichern Bau einem christlich begründeten, institutionell unabhängigen Bauträger, im Sozialraum eine besondere Bedeutung zukommen als Fürsprecherin derer, die sonst um ihre Stimme und Partizipationsmöglichkeiten gebracht und verdrängt zu werden zu drohen.

Liebe Wichern Bau, dass Ihr Euer Jubiläum hier in St. Jacobi feiert, bringt zum Ausdruck, wie verbunden wir einander sind – die Stadtmission mit der Kirche und die Kirche mit der Stadtmission und all ihrer Glieder. So bleibt mir am Ende meines Grußes nur, Ihnen wie der Butler James zur ewig 90 Jahre alt werdenden Miss Sophie zu sagen: „You are looking very well this evening, liebe Wichern Bau.“ Gott segne und behüte alle, die für die Wichern Bau arbeiten, die in den Häusern und Wohnungen leben, die mit Ihnen zusammenarbeiten und in dieser Stadt mit Verantwortung tragen, dass Menschen sicher wohnen!

ULRICH WALTER

Geschäftsführer der Wichern Baugesellschaft mbH

„Die unternehmerische Herausforderung liegt also darin, die Balance zwischen dem sozialen Auftrag einerseits und der Notwendigkeit wirtschaftlich erfolgreich zu sein andererseits zu finden und zu halten.“



Es ist doch einfach schön, Geburtstag zu haben und so viele nette Worte zu hören! Aus Sicht der Wichern Baugesellschaft feiern wir uns heute an unserem Geburtstag zunächst einmal selbst. Es ist schon eine Leistung sich 90 Jahre als Unternehmen zu halten. Für uns, die jetzt für eine Wegstrecke die Geschicke dieses Unternehmens führen, bedeutet dies mit Respekt und Verantwortungsbewusstsein das Erreichte zu erhalten und weiterzuentwickeln. Und dabei sind der Auftrag und die Zielsetzung des Unternehmens, die zur Gründung der Wichern Baugesellschaft am 7. September 1927 geführt haben, weiterhin brandaktuell. Nämlich zu einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung beizutragen. Wenn etwas das soziale Zusammenleben in einer wachsenden Stadt wie Hamburg nachhaltig beeinträchtigt, ist es fehlender bezahlbarer Wohnraum. Wenn es für den Normalverbraucher zu teuer wird in Hamburg zu leben, würde sich diese Stadt negativ verändern.

Die Wichern Baugesellschaft wurde von dem kirchlich diakonischen Verein, der Stadtmission Hamburg, heute auch als hoffnungsorte hamburg bekannt, als Reaktion auf die seinerzeit vorherrschenden dramatischen Wohn-

verhältnisse gegründet. Man wollte selbst etwas tun und nicht auf andere warten. Das gilt auch heute noch, hat sich doch die Struktur des Unternehmens bis heute nicht grundsätzlich verändert. Die Zielsetzung ist die gleiche geblieben und der Gründungsverein ist weiterhin der Gesellschafter, dessen diakonisches Engagement vom wirtschaftlichen Erfolg der Wichern Baugesellschaft profitiert. So gehören bereits langjährig bestehende Einrichtungen wie die Bahnhofsmision und die Notunterkunft Haus Jona zu den Aktivitäten des Vereins. Eine geniale Konstruktion, gäbe es sie nicht schon, müsste man sie erfinden.

Was heißt das nun übersetzt auf die heutige Zeit? Im Klartext bedeutet die Zielsetzung des Unternehmens, bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten, auf einem prosperierenden Immobilienmarkt, wie es Hamburg derzeit ist, freiwilligen Ertragsverzicht zu üben. Es werden nicht die Mieten genommen, die erzielt werden könnten, sondern angemessen austarierte Mieten, die sich am Mittelwert des Mietenspiegels orientieren. Als Unternehmen kann man nur sozial handeln, wenn man wirtschaftlich gesund ist. Die unternehmerische Herausforderung liegt also darin, die Balance zwischen dem sozialen Auftrag

einerseits und der Notwendigkeit wirtschaftlich erfolgreich zu sein andererseits zu finden und zu halten. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, die eigenen Möglichkeiten richtig einzuschätzen. Die beschriebene Unternehmensstrategie lebt von einer gesunden Selbsteinschätzung. Nicht zu viel reden, sondern tun, was möglich und sinnvoll ist, beschreibt diese Grundausrichtung.

In den zurückliegenden zehn Jahren hat die Wichern Baugesellschaft in den Erhalt und die Erweiterung ihres Wohnungsbestandes, von derzeit 1956 Wohnungen, aus eigener Kraft 50 Millionen Euro investiert. Nur vernünftiger Wohnraum lässt sich auf die Dauer vermieten. Bezahlbarer Wohnraum, also deutlich unter 10 Euro Kaltmiete, lässt sich außerhalb des geförderten Wohnungsbaus nur in älteren Bestandswohnungen vorhalten.

Was wir uns wünschen würden ist, dass der freiwillige sozialverantwortliche Umgang mit Wohnraum, der für das Leben vieler Menschen existenziell ist, seitens der Politik stärkere und deutlichere Unterstützung erfährt.

Mit Sorge betrachten wir die Entwicklung eines zunehmend spürbaren Fachkräftemangels insbesondere im Handwerk. Zwar verfügen wir über gute und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen, ohne die wir unsere Ziele bei der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum nicht erreichen könnten. Wir sehen aber auch die Ausbildungsbemühungen der Betriebe, die zunehmend an Grenzen stoßen. Durch fehlendes Personal und schwindende Fertigkeiten und Erfahrungen im Bauhandwerk drohen die Preise weiter zu steigen und die Qualität zu sinken. Keine gute Perspektive für den Erhalt und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Hier werden wir alle zusammen nach kreativen Lösungen suchen müssen.



Zahlen und Fakten

Wie erfüllt die Wichern Baugesellschaft mbH ihren Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten?

Heute verfügt das Unternehmen über

1956 Wohnungen



davon 658 mit Belegungsbindungen, und



24

Gewerbeobjekte

Die Wohnungen sind verteilt auf das Hamburger Stadtgebiet, mit Schwerpunkten in Winterhude, Wilhelmsburg, Barmbek, Allermöhe und im Münzviertel am Hauptbahnhof.



Leerstandsquote

0,6 %



Die Wohn- und Nutzfläche beträgt

118.594 m²

6,76 €/m²



Durchschnittliche Monatsmiete netto-kalt

Fluktuationsquote 7,3 %



Mieterwechsel im Verhältnis zu den Wohnungen

Investitionen seit 2007:



50 Mio. €

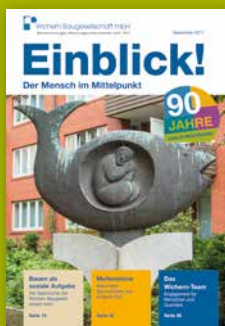
Es wurden u.a. Fassaden, Balkone, Treppenhäuser, Außenanlagen, Dächer, Fahrstühle und Heizungen erneuert. Außerdem wurden in diesem Zeitraum 241 Wohnungen von Grund auf modernisiert. Es wurden Gebäude grundlegend saniert, Wohnungen hinzugekauft und neue errichtet. Der Bestand hat sich seit 2005 um 167 Wohnungen erhöht, ein Gebäude mit 9 Wohnungen wurde im gleichen Zeitraum veräußert.

Stand 2016



Jubiläumsausgabe

Zum 90-jährigen Jubiläum ist eine **besondere Ausgabe des Einblick!** erschienen. Einige Mieter haben sich bereits gemeldet und ein Exemplar angefordert. Diese Möglichkeit möchten wir hiermit noch einmal erneuern. **Bei Interesse schicken Sie uns gerne eine E-Mail an info@wichernbau.de, ein Fax an 040 6315600 oder rufen Sie uns an.** Gerne schenken wir Ihnen ein Exemplar der Jubiläumsausgabe. Wir blicken zurück auf die Geschichte des Unternehmens und berichten von unseren aktuellen Projekten.





Treue Mieter

HELGA UND GERHARD MIEKLEY

Ein ganzes Leben bei der „Wichern“ zuhause

Wie ein Jubiläum Verbindungen schafft! Aber der Reihe nach: Unser langjähriger Mieter Gerhard Miekley interessierte sich für unsere Einblick!-Jubiläumsausgabe. Nachdem Herr Miekley die 90 Jahre-Broschüre erhalten und intensiv gelesen hatte, meldete er sich erneut bei uns. Er war begeistert, die Broschüre hatte seine Erinnerungen angeregt, die er gerne mit uns teilen wollte. Nun war klar, dass wir uns persönlich austauschen sollten. Gesagt, getan. Es wurde ein Termin gefunden und wir besuchten Helga und Gerhard Miekley in ihrer Wohnung am Rübenkamp. Vom ersten Moment unserer Begegnung sprudelten die Erinnerungen. Herr Miekley erzählte von seiner Kindheit, den Kriegsjahren und der Zeit im Beruf und mit der Familie. Von der totalen Zerstörung des Wohnblocks in den Bombennächten 1943, der Kohleheizung, die bei Schlagwetter ordentlich rußte, und der Zeit von 1971 bis 2016 in der das Stadt- und Campingleben sich die Waage hielten. Die Verbundenheit zur Wichern Baugesellschaft, die praktisch das ganze Leben das Zuhause der Familie Miekley



war und bis heute geblieben ist, ist deutlich zu spüren. Die historischen Fotos in der Broschüre zeigen den Laden, in dem die Eltern bis 1939 einen Gemüseladen und Kohlenhandel betrieben hatten. Wir lernen, dass die heutige Fraenkelstraße damals Schaudinnsweg hieß und der obere Teil des Wohnblocks die Adresse Hartzloh 2-4 hatte. Frau Miekley erzählt, dass sie seinerzeit auf den „hübschen jungen Mann“ aufmerksam wurde, der im Haus gegenüber einzog. Kaum zu glauben, das Ehepaar Miekley feiert dieses Jahr ihre diamantene Hochzeit! Wie gut das Herr Miekley sich gemeldet hat, wir hätten wahrscheinlich diese wunderbare und bereichernde Begegnung sonst nie gehabt.



Wechselvolle Geschichte: Die Wohnanlage Rübenkamp/Schaudinnswiete/Fraenkelstraße zählt zu den ersten Projekten der Wichern Baugesellschaft. Das Bild unten links zeigt das Eckgeschäft von Gerhard Miekleys Eltern in den 1930er-Jahren. Im Juli 1943 wurde der Wohnkomplex durch Brandbomben vollständig zerstört und 1951 wieder aufgebaut. Von 2011 bis 2013 wurde die Innenhoffassade umfassend modernisiert.



Wichern intern

UNSER WICHERN-TEAM

Piotr Brejta aus der Vermietungsabteilung



Piotr Brejta schloss 2004 in Lübeck seine Ausbildung zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, heute auch mit der Bezeichnung Immobilienkaufmann geläufig, erfolgreich ab. 2005 wechselte er als Sachbearbeiter in die Vermietungsabteilung der Wichern Baugesellschaft mbH. Er übernahm die selbstständige und umfassende Betreuung eines festen Wohnungsbestandes. Bei der Wichern Baugesellschaft erfolgt eine ganzheitliche Betreuung der Liegenschaften. Die Aufgaben reichen von der Vermietung, über die Pflege der laufenden Mietverhältnisse bis zur

Vorbereitung und Klärung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen. Herr Brejta hat sich seither kontinuierlich weitergebildet zum geprüften Immobilienfachwirt und er hat die Ausbildereignungsprüfung absolviert. Über die Jahre hat sich Herr Brejta zu einem wichtigen Faktor in unserem Team entwickelt, so übernimmt er zusätzliche Verantwortung bei der Bearbeitung von unterschiedlichen Projekten und bei der Betreuung der Auszubildenden. Seine engagierte und fröhliche Art schätzen wir sehr und freuen uns auf viele weitere Jahre der Zusammenarbeit.



Fassadenkunst

POSTSCHRANK-ILLUSION

von Ron Leithe

Alle kennen das Ärgernis von Schmierereien auf Hauswänden, Eingangs-türen und Parkbänken. In den seltensten Fällen stellen diese Graffitis eine irgendwie geartete Bereicherung dar. Die Beseitigung der Graffitis ist ärgerlich und sie kostet viel Geld, das woanders besser eingesetzt wäre.

Auf der Suche nach Lösungen für dieses Problem sind wir an einer beson-

ders häufig beschmierten Hauswand in Hamburg-Wilhelmsburg nun neue Wege gegangen. Wir haben den Fassadenkünstler Ron Leithe beauftragt, die Wand zu gestalten. Er kam auf die besondere Idee den dort vorhandenen Postschrank zu vervielfältigen. Mit Licht und Schatten entsteht auf der Wand die Illusion mehrerer Schränke, aber nur einer ist echt! Mit



dieser Kunst am Bau hoffen wir nun auf ein gewisses Ehrgefühl in der Graffitiszene, Graffitis und Bilder anderer nicht zu beschädigen. Mal sehen, ob es klappt.

BLEIBEN SIE MIT UNS IN VERBINDUNG!



Sehr geehrte Mieterinnen, sehr geehrte Mieter,

guter Kontakt zu Ihnen ist uns sehr wichtig. Kommunikation ist heutzutage ein sich schnell wandelndes Medium, Mailadressen und Handynummern behalten nicht lange ihre Gültigkeit. Um Sie jedoch im Falle des Falles zuverlässig erreichen zu können, bitten wir Sie, uns über wechselnde Kommunikationswege zu informieren. So können wir unseren Service für Sie in gewohnter Form und Güte beibehalten.

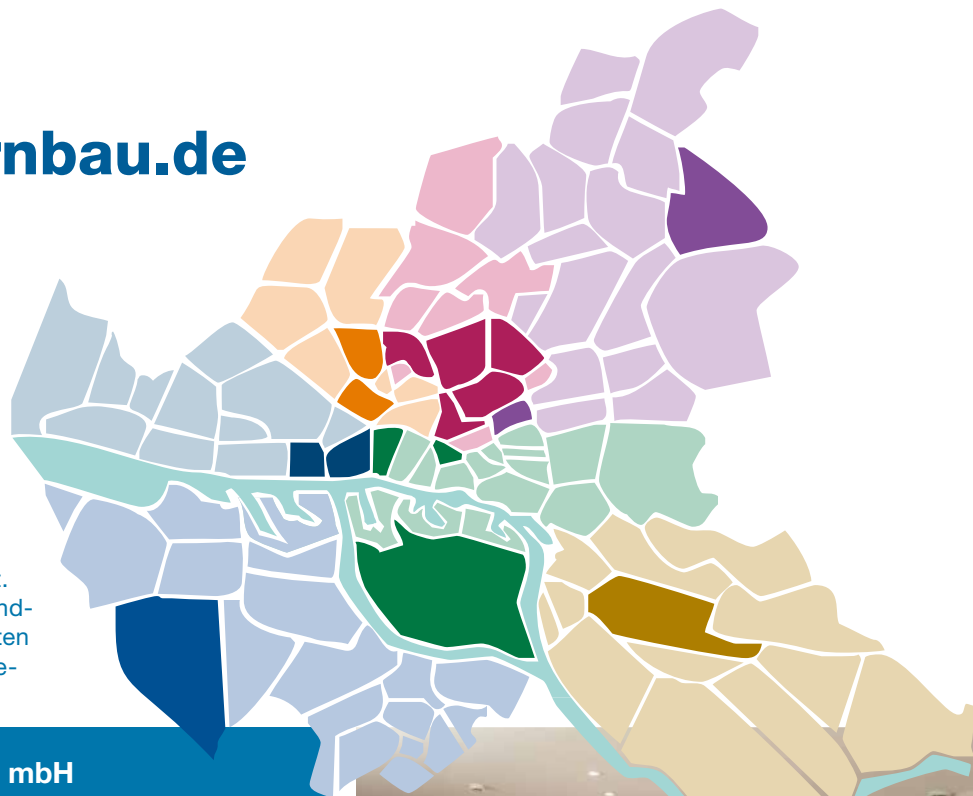
Änderungen teilen Sie uns gerne schriftlich, telefonisch (Zentrale Tel. 040 639012-0) oder per Mail unter info@wichernbau.de mit.

Vielen Dank!

Ihre Wichern Baugesellschaft mbH

www.wichernbau.de

Unsere Wohnungen sind über die sieben Hamburger Bezirke verteilt. Weitere Informationen zu den Standorten unserer Wohnanlagen erhalten Sie auf unserer Internetseite im Bereich Vermietung.



WICHERN Baugesellschaft mbH
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
Winterhuder Weg 29, 22085 Hamburg

Tel. 040 639012-0
Fax 040 6315600

info@wichernbau.de
www.wichernbau.de

Ansprechpartner:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Susan Krüger | Tel. 040 639012-13 |
| Kerstin Bode | Tel. 040 639012-26 |
| Piotr Brejta | Tel. 040 639012-16 |
| Martina Granzow | Tel. 040 639012-21 |
| Julia Peter | Tel. 040 639012-14 |
| Nadine Passehl | Tel. 040 639012-25 |



Wir sind für Sie da

Gern stehen wir unseren Mietern auch über den Beratungstag hinaus zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an uns! Weitere Termine erhalten Sie nach persönlicher Vereinbarung.

Beratungstag:
Donnerstag von 9:00 Uhr bis 17:30 Uhr

Telefonsprechzeiten

Die Vermietungsabteilung erreichen Sie zu den folgenden Zeiten:

| | |
|----------------------------|---|
| Montag und Dienstag | 9:00 - 12:00 Uhr |
| Mittwoch | 13:00 - 16:00 Uhr |
| Donnerstag | 9:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 17:30 Uhr |

IMPRESSUM

Herausgeber: WICHERN Baugesellschaft mbH, Winterhuder Weg 29, 22085 Hamburg

Redaktion: Ulrich Walter

Bildnachweis: Titel_fotolia, vege; Jubiläum_Wichern Baugesellschaft mbH (1), Steven Haberland (Portraits); Treue Mieter_Wichern Baugesellschaft mbH; Wichern intern_Andreas Feustel; Fassadenkunst_Ron Leithe; Rückseite_Renate Berthold

Gestaltung: halledt Werbeagentur GmbH, www.halledt.de; **Auflage:** 2.500 Stück