

zusammen leben & wohnen

shz das medienhaus

Eine Sonderedition der Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein



Genossenschaft macht stark

JEDER WOHT Das eigene Zuhause spielt im Leben eine zentrale Rolle. Lesen Sie in dieser Sonderedition, wie die Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein den Menschen im Land eine Heimat zum Wohlfühlen geben.

GEMEINSAM VIEL ERREICHEN

So funktionieren Wohnungsbaugenossenschaften **Seite 2**

BAUEN FÜR EIN SCHÖNES ZUHAUSE

Stadtentwicklung mit Herz **Seite 4 und 5**

WIRTSCHAFTSMOTOR DER REGION

Genossenschaften schaffen Arbeit **Seite 7**

2012 ist das **INTERNATIONALE JAHR DER GENOSSENSCHAFTEN**, und klar ist: Keine Personengemeinschaft ist moderner und schlagkräftiger. Genossenschaften machen das Leben leichter, denn hier verfolgen viele Menschen dasselbe Ziel. Das macht sie stark – egal, ob im Bankgeschäft, als Handeltreibende oder Dienstleister.

Gemeinsam viel erreichen

Was macht Genossenschaften eigentlich so besonders? Auf den ersten Blick scheint es, als handelten die Wohnungsbaugenossenschaften im Land am Markt wie andere gewinnorientierte Wohnungsanbieter auch. Wer genauer hinschaut sieht: Keine Genossenschaft ist auf schnelles Geld aus, Gewinne fließen nicht in die Taschen einiger weniger Investoren, sondern in neue gemeinsame Vorhaben und zum Teil sogar direkt an die „Kunden“ zurück. Denn das ist das Besondere an Genossenschaften: Ihre Kunden sind zugleich auch ihre Eigentümer, und die dürfen profitieren, wenn Geschäfte gut laufen.

Ein Blick in die Geschichte zeigt, wie es zu dieser einmaligen Unternehmensform kam. Die meisten Baugenossenschaften entstanden in Zeiten von Wohnungsnot – viele nach einem Krieg – als sich Menschen zusammenschlossen, um Häuser, später ganze Stadtteile neu zu bauen. Diese Genossenschaften wuchsen schnell. Aus zehn oder zwanzig Leuten wurden Unternehmen mit hunderten, oftmals tausenden Mitgliedern, die aber ihren genossenschaftlichen Grundprinzipien der Anfangszeit treu blieben.

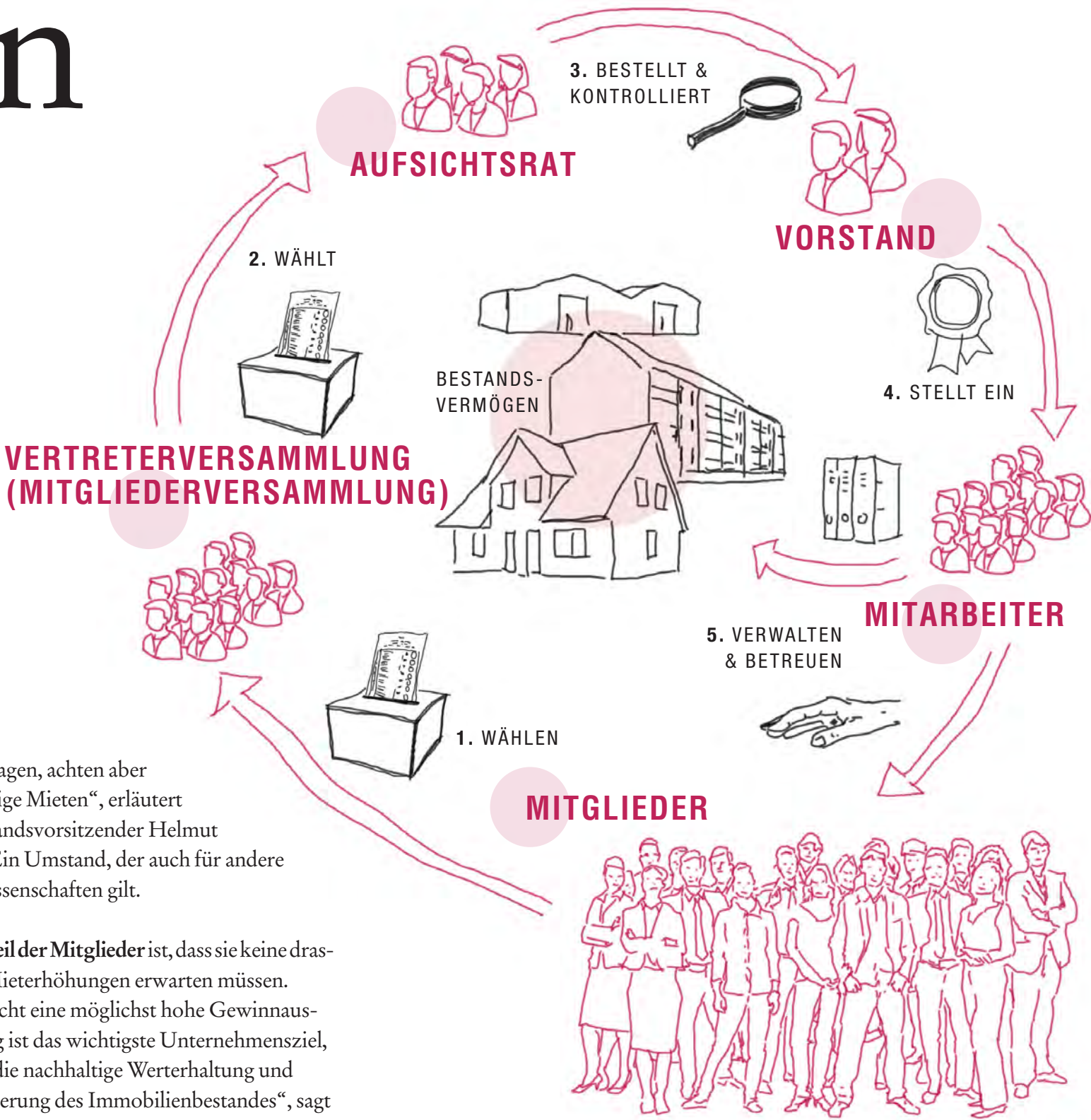
Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung – diese Grundsätze vereinen sämtliche Genossenschaften nach wie vor. So haben sich die Mitglieder aller Unternehmen freiwillig zusammengeschlossen, um gemeinsam guten Wohnraum zu schaffen (Selbsthilfe). „Unsere Mitglieder können ihr Leben lang bei uns wohnen“, erläutert etwa Sven Auen, Vorstand der Woge in Kiel. „Darüber hinaus haben sie Möglichkeiten der Mitbestimmung, Mitwirkung und Gewinnbeteiligung.“ So trage jeder Verantwortung, der in seinem Umfeld die Unternehmenskultur beeinflusse (Selbstverantwortung) und jeder könne – über die Mitgliederversammlung oder eine demokratisch gewählte Vertreterversammlung (siehe Abbildung) – mitbestimmen, welche Mitglieder die Geschäfte führen sollen (Selbstverwaltung). Denn soviel steht fest: Vorstand oder Aufsichtsrat einer Genossenschaft darf nur ein Mitglied werden.

Das Wohl aller Mitglieder steht im Fokus des genossenschaftlichen Handelns. Das spiegelt sich zum Beispiel in den zahlreichen Aktivitäten der Wankendorfer Baugenossenschaft wider: „Wir stecken viel Geld in die Modernisierung der

Wohnanlagen, achten aber auf günstige Mieten“, erläutert ihr Vorstandsvorsitzender Helmut Knüpp. Ein Umstand, der auch für andere Baugenossenschaften gilt.

Ein Vorteil der Mitglieder ist, dass sie keine drastischen Mieterhöhungen erwarten müssen. „Denn nicht eine möglichst hohe Gewinnausschüttung ist das wichtigste Unternehmensziel, sondern die nachhaltige Werterhaltung und Wertsteigerung des Immobilienbestandes“, sagt Knüpp. Und: „Die Regionale Verbundenheit ist uns wichtig. Zum einen sind wir fest in unseren Standorten verwurzelt und kümmern uns um die Entwicklung ‚unserer‘ Städte und Gemeinden. Zum anderen achten wir darauf, mit lokal verhafteten Betrieben zusammen zu arbeiten, damit wir mit unseren Investitionen etwas für die Region tun können.“

Die gesellschaftliche und soziale Verantwortung ist wichtig im genossenschaftlichen Handeln, betont Doris Schwentkowski, geschäftsführender Vorstand der Kiel-Ost eG. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit müssten im Einklang miteinander stehen, mahnt sie. So unterstützt die Kiel-Ost eG neben ihren zahlreichen Bau- und Sanierungsaktivitäten viele Projekte, die den sozialen Zusammenhalt in Nachbarschaften fördern. Gemeinsam mit der Kieler Straßenzeitung Hempels unterstützt die Genossenschaft sogar die soziale Integration Wohnungsloser durch Sportveranstaltungen wie Straßenfußballturniere. Dieses für Genossenschaften typische soziale Engagement wirke bis hinein in die durchdachte Konzeption neuer Wohnanlagen, ergänzt Stephan Seliger, Vorstand der GWU



1. Die Genossenschaftsmitglieder wählen die Vertreterversammlung.
2. Die Vertreter bzw. Mitgliederversammlung wählt den Aufsichtsrat.
3. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand und kontrolliert ihn.
4. Der Vorstand stellt die Mitarbeiter der Genossenschaft ein.
5. Die Mitarbeiter kümmern sich um die Belange der Genossenschaftsmitglieder und verwalten die Häuser der Genossenschaft.

Eckernförde. Dazu gehörten „beispielsweise gut ausgestattete Kinderspielflächen für die Kleinsten unserer Bewohner“. Und für Familienfeiern von Mitgliedern, die zuhause nicht ausreichend Platz haben, seien genossenschaftliche Gemeinschaftsräume für Feierlichkeiten wichtig. So sind Gästewohnungen und verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen in den meisten Baugenossenschaften heute selbstverständlich.

Eine eigene Spareinrichtung finden die Mitglieder dagegen nicht in jeder Genossenschaft. Unter anderem der Lübecker Bauverein bietet diese Besonderheit. Das Unternehmen legt die Sparguthaben solide und gut verzinst an, verspricht Vorstand Stefan Probst. „Denn jeder Euro, der in diese Spareinrichtung fließt, wird in den eigenen Wohnungsbestand investiert.“ Selbst hier gilt also ganz genossenschaftlich: Das Geld bleibt im Unternehmen.

Anette Asmussen

UMWELTBEWUSSTSEIN

„Nebenbei das Klima schützen“

„ES LÄSST SICH HIER EINFACH RICHTIG GUT WOHNEN“, sagt Anneliese Kreutz. Für die 76-Jährige hat das viel damit zu tun, dass ihre 2006 fertiggestellte Wohnung der Baugenossenschaft (BG) Holstein in Neumünster seniorengerecht angelegt ist und es eine gute Hausgemeinschaft gibt. Gleichzeitig hat es aber auch ganz praktische Gründe, dass sich Anneliese Kreutz in dem neuen Haus in der Böckler-Siedlung so wohlfühlt: „Die Wohnungen sind wirklich sehr gut gedämmt.“ Aus früheren Mietwohnungen war sie ständige Zugluft und Kälte gewohnt. In dem **Niedrigenergiehaus** der BG Holstein hingegen wurde an alles gedacht: Neben dreifach verglasten Fenstern und der besonderen Wärmedämmung wirkt ein verglaster Laubengang entlang des Hauses wie ein zusätzlicher Kältepuffer. Vor allem bei den Heizkosten mache sich das bemerkbar, sagt Anneliese Kreutz. Außerdem verfüge die Wohnung über ein ausgezeichnetes Belüftungssystem. Die hauseigene Solaranlage auf dem Dach wiederum sorgt für „sehr schnell warmes Wasser“, erzählt Anneliese Kreutz. Was für die Bewohner **mehr Komfort und kleinere Rechnungen** bedeutet, bedeutet für das Klima Schutz. Die meisten Genossenschaften im Land wählen als Neubauten inzwischen Niedrigenergiehäuser mit Fern- oder erdwärmeunterstützten Heizungsanlagen, Solarkollektoren zur Brauchwassererwärmung und Entlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Oder sie renovieren ihren bestehenden Hausbestand entsprechend der neuen Energie-Regeln.

sh:z



Das große Ganze im Blick behalten: Umweltschutz ist ein Genossenschafts-Gedanke. DPA

Kulturelle Kooperation: Der Selbsthilfe-Bauverein in Flensburg arbeitet mit der Folk-Baltica zusammen. SH:Z

KULTURELLES & FREIZEIT

„Lebensart gehört dazu“

„ANGEBOTE STATT VERBOTE“, beschloss die Vertreterversammlung der Genossenschaft Adlershorst in Elmshorn, als es mal wieder um das Thema Kinderlärm ging. Anstatt sich mit Rundschreiben gegen das Fußballspielen auf dem Rasen zu beschäftigen, solle lieber etwas für die Kinderfreundlichkeit getan werden. „Das war die Grundidee, deswegen macht die Genossenschaft jetzt bei dem Kindercamp mit“, erklärt Claus Buchberger, Mitglied bei Adlershorst und Vorstandsvorsitzender der Kirchengemeinschaft, mit der zusammen die Genossenschaft die Ferienfreizeit anbietet. Durch die Wohngenossenschaft bestehe schon eine Gemeinschaft, da sei es sinnvoll, auch die **Freizeitgestaltung der Kinder** mit einzubeziehen.

Genossenschaften schaffen Raum für Begegnungen in ganz verschiedener Form: Sie organisieren Ausstellungen, Konzerte und Stadtteilstefte. Bei vielen Genossenschaften stehen Kinder im Mittelpunkt der kulturellen Aktionen. Der Selbsthilfe-Bauverein (SBV) in Flensburg kooperiert zum Beispiel seit 2006 mit den Veranstaltern der Folk-Baltica. Auf einem großen interkulturellen Fest im Skaterpark verbanden die Wohnungsbaugenossenschaft und die Konzertorganisatoren unlängst BMX-Vorführungen mit Musik. Und warum das alles? Ging es bei den Genossenschaften nicht eigentlich nur ums Wohnen? Nein, erwidert Gesa Kitschke vom SBV: „In einer Genossenschaft steht der Mensch und nicht der Unternehmensgewinn im Mittelpunkt des Handelns. Wir wollen die **Gemeinschaft fördern** und insgesamt für mehr Lebensqualität sorgen.“

sh:z



DEMOGRAFISCHER WANDEL

„Zu jedem Lebensabschnitt die passende Wohnung“

MANCHE ENTSCHEIDUNGEN BRAUCHEN ZEIT, um zu reifen. Ute und Heinz Zemke aus Bordesholm nahmen sich die Zeit. Immerhin ging es um einen elementaren Entschluss. Das Haus, in dem sie 40 Jahre lang gelebt, zwei Kinder groß gezogen und mit ihren Enkeln gespielt hatten, verkaufen und einen neuen Lebensabschnitt in einer Wohnung beginnen? Nach zwei Jahren des Abwägens war die Entscheidung gefallen: Wir wagen den Schritt. Ende März bekamen sie den Schlüssel für die Wohnung überreicht, Anfang April konnten sie ihr neues Domizil beziehen. „**Ich hatte dabei ein gutes Gefühl**“, sagt Ute Zemke. Ihr Mann teilte ihre Vorfreude, konnte aber auch ein weinendes Auge nicht verhehlen. Verständlich nach einer solch langen Zeit. „Unser Haus hatte 15 Räume, war vollkommen unterkellert, inklusive Partyraum“, erzählt die rüstige Dame und fügt einen Satz hinzu, der verdeutlicht, warum die Zemkes ihren Lebensabend in der Genossenschaftswohnung verbringen wollen: „Das eigene Haus bedeutete viel Luxus, aber auch viel Arbeit.“ Ebenso verhielt es sich mit dem Garten. Die Nachbarn nannten ihn einen „Zaubergarten“. Doch der entsteht nicht von Geisterhand. Die beiden Rentner wollten unbedingt in ihrem Umfeld bleiben. Jetzt wohnen sie 500 Meter Luftlinie von ihrem alten Haus entfernt. Sie sind von Bordesholm in das unmittelbar angrenzende Wattenbek gezogen. Eine **altersgerechte Ausstattung** ist ihnen in der neuen Wohnung wichtig. Ute Zemke wird dieses Jahr 70, ihr Mann ist zwei Jahre älter. „Unsere Ansprüche sind sehr hoch“, gesteht sie. Die barrierefreie Wohnung, in die sie nun ziehen, erfüllt die Anforderungen. „Unser Konzept, hochwertige Wohnungen anzubieten, ist aufgegangen“, sagt Stefan Binder. Er ist Vorstand bei der Baugenossenschaft Mittelholstein, die für das Wohnprojekt verantwortlich ist. Binder freut sich über Bewohner aller Generationen im Haus. Von 30 bis 80 Jahren ist das gesamte Altersspektrum abgebildet. Die Hauptzielgruppe liegt allerdings in der Generation 50 plus. „Die Menschen setzen zu jedem Lebensabschnitt auf die passende Wohnung“, hat Binder erkannt. So wie die Zemkes. Auch wenn die Entscheidung manchmal zwei Jahre dauert.

bs



Wagten den Schritt ins neue Heim: Ute und Heinz Zemke. BÖGE

SOZIALES MITEINANDER

„Einsam muss hier niemand sein“

SCHON ALLEINE DIE TATSACHE, dass Werner Kranz ein Mann ist, macht ihn in seiner Wohnanlage zu einem Exoten. Doch auch wenn er einer totalen Minderheit angehört, fühlt er sich in seiner Wohnumgebung absolut wohl. Er sagt: „Das klappt ganz gut. Es ist ein herrliches Wohnen. Ich habe meine eigenen vier Wände, bin aber trotzdem nie allein.“ Kranz lebt im Lübecker Stadtteil St. Gertrud in einer Wohnanlage, die es in einer solchen Form vorher nirgends in Deutschland gab. Seit dem Einzug im Frühling 2010 heißt das Stichwort „Gemeinsames Wohnen der Generation 60 plus“. 39 Damen, zwei Herren und ein Paar bringen Leben in die Wohnanlage. Fast alle Bewohner leben alleine – und sind doch **nie einsam**.

6,3 Millionen Euro hat der Lübecker Bauverein investiert, um in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark auf 2 400 Quadratmetern Wohnfläche 42 Genossenschaftswohnungen, eine Gästewohnung und Gemeinschaftsräume zu errichten. Für Werner Kranz hat sich das Wohnprojekt als ein Glücksfall herausgestellt. Aber er gestaltet auch aktiv mit, dass es so bleibt. Der 74-jährige ehemalige Werkzeugmacher sitzt im fünfköpfigen Beirat. Das Gremium verhandelt mit der Genossenschaft, falls Redebedarf besteht. „Das läuft sehr kooperativ“, lobt Kranz. So wurde beispielsweise auf Initiative der Hausbewohner vor dem Eingang ein Laubengang errichtet. Auch bei der Auswahl von neuen Mietern hat der Beirat **Mitspracherecht**. Die Stimmung im Haus ist gut. Jeder passt auf jeden auf, jeder hilft jedem. Neulich hatte eine Dame einen Arm gebrochen. Selbstverständlich sind zwei andere Bewohner eingesprungen und haben sie umsorgt und für sie eingekauft. Einmal im Monat treffen sich alle Anwohner, um sich auszutauschen und weitere Ideen für ihr Zuhause zu entwickeln. Werner Kranz fühlt sich wohl in seinem Umfeld. Er kann sich in seine Wohnung zurückziehen, wenn er Ruhe für sich braucht. Hat er Lust auf Gesellschaft, braucht er nur vor die Tür zu gehen. Und sollte er doch einmal Hilfe benötigen, hat er vielfache – weibliche – Unterstützung in der direkten Umgebung.

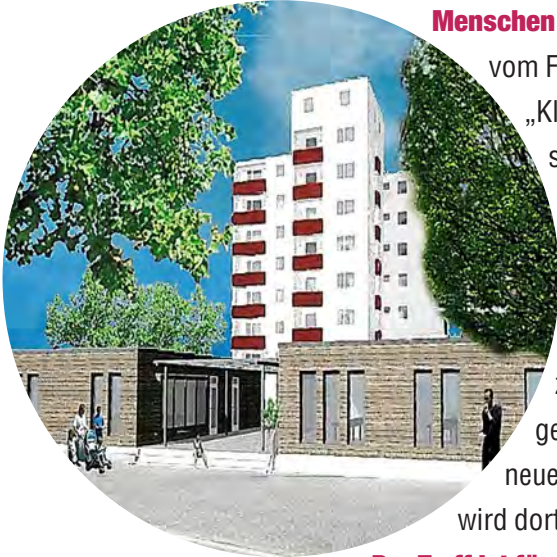
bs



Werner Kranz fühlt sich wohl in seiner Umgebung. RÖSKE-WEBER

...FÜR DAS
*Miteinander von
Generationsen*

ES SOLL EIN LEBHAFTER ORT WERDEN, für Jung und Alt. Ein Miteinander der Generationen ist nicht das explizite Ziel, aber wenn alles nach Plan läuft, wird es automatisch das Ergebnis sein. Denn das Bürgerzentrum im Eckernförder Stadtteil Borby, das im Herbst fertig gestellt sein wird, soll für



Vom reinen Wohn- und Schlafgebiet zum Bürgerzentrum: In Eckernförde entsteht eine Begegnungsstätte. GWU

Menschen jedes Alters offenstehen. Babykurse werden dort vom Familienzentrum ebenso angeboten wie eine „Klönstuuv“, in die auch ältere Menschen eingeladen sind, um in Gesellschaft eine Tasse Kaffee zu trinken. „Es wird ein Ort, an dem die Menschen zusammen kommen können“, sagt Rainer Kluß. Er ist Pastor in der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Borby, und zugleich 1. Vorsitzender des Familienzentrums Eckernförde. Der gemeinnützige Verein wird einer der Betreiber in dem neuen Bürgerzentrum sein. Auch die Eckernförder Tafel wird dort ein neues Zuhause bekommen.

Der Treff ist für alle Bürger Eckernfördes, speziell aber für die Bewohner im Stadtgebiet Borby-West gedacht. Viele der dort lebenden Menschen stammen aus sozial schwächeren Bevölkerungskreisen. Der Anteil an Migranten ist gegenüber anderen Ortsteilen besonders hoch. Bisher fehlte in der unmittelbaren Nachbarschaft ein Ort für den gemeinsamen Austausch. „Ein reines Wohn- und Schlafgebiet“, hieß es in der Betriebsbeschreibung des Familienzentrums. In wenigen Wochen wird dieses Defizit Geschichte sein. Etwa 550 000 Euro hat das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde (GWU) in die Hand genommen, um auf circa 230 Quadratmetern Fläche unter anderem einen Saal, der preisgünstig für Familien- und Vereinsfeste genutzt werden kann, die „Klönstuuv“ und Gruppenräume zu schaffen. „Die Begegnungsstätte ist für Menschen jedes Alters, jeglicher Herkunft, verschiedener Milieus und unterschiedlicher kultureller Herkunft“, sagt GWU-Vorstand Stephan Seliger. Von einer Selbsthilfegruppe für Angehörige von Demenzkranken bis zum Elterncafé, vom Yogakurs bis zu einer Jugendgruppe der „Eckernförder Eisenbahn Freunde“. Das **Angebot im Bürgerzentrum** ist breit gestreut – passend zu den Altersklassen der Besucher. bs

...FÜR EINE
gute Nachbarschaft

MAN KANN ERIKA SIEBERT GETROST ABNEHMEN, dass ihre Aufgabe für sie mehr Spaß als Belastung ist. Sie lacht viel während sie spricht. Das Wort „Freude“ fällt auffällig oft. Dabei opfert sie einen großen Teil ihrer Freizeit, um die Lebensqualität in ihrer Umgebung zu steigern. Erika Siebert ist eine der Gruppenleiterinnen im Nachbarschaftshilfverein „Gute Nachbarschaft“ in Brunsbüttel. Der Name ist hier Programm. Am Mittwoch bietet sie einen Spielernachmittag an. Die Herren spielen Skat, die Damen Rommé, Canaster oder Kniffel. Nicht selten nutzen 40 Menschen dieses Angebot. Die meisten von ihnen haben das Arbeitsleben hinter sich gelassen. Viele von ihnen wohnen alleine. Bei ihren Treffen finden sie vor allem eines: **eine Gemeinschaft**.

Vor elf Jahren wurde der Nachbarschaftsverein ins Leben gerufen. Mittlerweile hat er 280 Mitglieder. Die Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG hat eine ehemalige Gaststätte in ein Vereinsheim umgebaut. Jeden Tag in der Woche wird Programm angeboten. Vom Kegeln bis zu einem gemischten Chor, von einer Gymnastik- und Tanzgruppe bis hin zu einer Modellbaugruppe. Eine andere Form der Nachbarschaftsförderung findet in Flensburg statt. Einmal im Jahr wird gemeinsam gefrühstückt. Nicht nur in einer Wohnung oder nur in einem Haus, sondern in der ganzen Stadt. Der Selbsthilfe-Bauverein (SBV) stellt die Brötchen zur Verfügung. In allen Teilen der Stadt wird gemeinsam gespeist. **Nachbarn treffen Nachbarn**. Auch Christiane Krack hat im vergangenen Jahr mit den anderen Bewohnern, die mit ihr in einem gemütlichen Hinterhof leben, Tische, Stühle, Teller, Geschirr und Leckereien ins Freie geholt. Sie ist stolz auf die Gemeinschaft. „Wir haben eine tolle Nachbarschaft. Auch die SBV-Mitarbeiter, die für uns zuständig sind, waren da.“ Und nicht nur das. Bei einem Fotowettbewerb haben sie eine Collage von dem gemeinsamen Tag eingereicht – und gewonnen. bs



Christiane Krack (vorne rechts) und ihre Nachbarschaft organisieren gemeinsame Frühstücksrunden und vieles mehr. SBV

Wir bauen ein schönes Zuhause

„WIR WOLLEN MODERN UND GEMÜTLICH WOHNEN“ – Das ist leicht gesagt. Diesen Anspruch zu erfüllen, kostet Mühe und Kraft. Jährlich investieren die Genossenschaften Millionenbeträge in Neubauten, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben. Dabei achten sie darauf, Umwelt und Mensch nicht aus den Augen zu verlieren.

Der Mensch steht im Mittelpunkt – das wird nirgends deutlicher, als auf einer Baustelle. Hier planen und bauen Menschen für Menschen. Dabei müssen Sie an alle Aspekte denken, die zum Leben dazugehören: Umweltschutz, Barrierefreiheit, Nachbarschaft, Wohnumfeld, und, und, und. Fast schon selbstverständlich geworden sind heute die Einhaltung von Niedrigenergiestandards und die Einbindung regenerativer Energiequellen bei Neubauten. Für Genossenschaften zählt darüber hinaus, was sie für die speziellen Bedürfnisse ihrer Mitglieder tun können – und das ist eine ganze Menge, wie die folgenden Beispiele zeigen:

Menschen mit kleinem Einkommen stehen etwa beim Smart-Ideenhaus der Adlershorst Baugenossenschaft in Elmshorn im Vordergrund. „Mit diesem Haus treten wir den Beweis an, dass der Neubau von attraktiven Wohnungen mit guter Bauqualität und unter Berücksichtigung hoher ökologischer Ansprüche wirtschaftlich möglich ist“, sagt Adlershorst-Mitarbeiter Benjamin Schatte. Tatsächlich verwirklicht das komfortable „Modulhaus“, das den Standard eines KfW-Energieeffizienzhauses 70 erfüllt, modernste Wohnansprüche. Es beherbergt 34 öffentlich geförderte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen – jede mit Balkon. Miete monatlich: etwa 288 Euro. (www.smart-ideenhaus.de)

Das Miteinander von Generationen hat die Mittelholstein eG mit 13 Reihenhausbungalows in Borgstedt (Kreis Rendsburg-Eckernförde) im Blick. In enger Zusammenarbeit mit den Gemeindevertretern und Einwohnern des

Dorfes entsteht die Anlage auf dem 4600 Quadratmeter großen Gelände eines Resthofes nahe der Eider. Die Häuser haben 60 bis 90 Quadratmeter. Ihre modernen Grundrisse mit offenen Einbauküchen, bodentiefen Fenstern, Fußbodenheizung, Wohnzimmer mit hohen Decken, Oberlichtern und großen Terrassen sind für ältere Menschen mit körperlichen Einschränkungen ebenso geeignet wie für Familien mit Kindern. Ein bisschen weiter nördlich bringt der Flensburger Arbeiter-Bauverein Jung und Alt unter ein Dach – und zwar in fünf Neubauten mit 165 Wohnungen in unmittelbarer Nähe der Universität. Hier finden Studenten ebenso wie ältere Bewohner ein neues Zuhause. Das Besondere daran: Menschen mit körperlichen Einschränkungen steht ein Service-dienst zur Verfügung – vom Einkauf bis zur Putzfrau, vom mobilen Friseur bis zum professionellen Pfleger. So bleibt das selbstständige Leben lange möglich.

Gut wohnen mit körperlichen Behinderungen – darauf zielt das Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG in neun barrierefreien Reihenhäusern in Meldorf ab. Auf 65 Quadratmetern zu ebener Erde können sich die Bewohner bewegen, ohne Hindernisse überwinden zu müssen. Die Türen sind extrabreit, die Böden schwellenlos, die Küchen können nach individuellen Bedürfnissen ausgestattet werden. Vor der Tür gibt es eine „Stromtankstelle“ für Elektro-Skooter.

Liebevolle Stadtbildpflege ist dem Lübecker Bauverein wichtig, der einen großen Gebäudebestand hat und seine Häuser fortlaufend den modernen Wohnansprüchen in der Hansestadt anpasst. So hat die Genossenschaft den Primärener-



Bauen für einen neuen Stadtteil: In Flensburg entsteht ein ganzes Wohnviertel zum „Wohnen für Generationen“. Mehr im Internet unter www.flensburg-fruerlund.de

DEWANGER

giebedarf in ihren Mehrfamilienhäusern im Stadtteil Buntekuh nicht nur um fast 80 Prozent gesenkt, sondern die gesamte Anlage mit 56 Wohnungen von außen und innen komplett umgestaltet. Heute sind sämtliche Laubengänge verglast – eine Fassadengestaltung die in dieser Größenordnung landesweit einmalig ist.

Einen besonderen Blick auf die Natur haben die Verantwortlichen der Neuen Gewoge in Pinneberg mit ihrem Neubau-Projekt „Leben am Südhang“. Der Südhang, das ist ein barrierearm und energieeffizient gestaltetes abgetrepptes Gebäude-Ensemble mit einer Gesamtwohnfläche von rund 3000 Quadratmetern. An der höchsten Stelle im Norden umfasst es fünf, im Süden nur noch zwei Stockwerke. 42 individuell gestaltete Wohnungen für Singles, Paare und Familien, zum Teil mit Gärten, zum Teil mit sonnenbeschienenen Dachterrassen finden hier Platz. Regenerative Energien – etwa die erdwärmeunterstützte Heizungsanlage und Solarkollektoren – sorgen für niedrige Nebenkosten und ein gutes Umweltgewissen; ganz im Sinne moderner genossenschaftlicher Prinzipien: Der Mensch im Mittelpunkt und im Einklang mit der Natur.

(www.leben-am-suedhang.de)

Anette Asmussen



17

SO VIELE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN haben sich in Schleswig-Holstein in einer Arbeitsgemeinschaft zusammengeschlossen, um ihre Erfahrungen auszutauschen, genossenschaftliches Wohnen voranzutreiben und bekannter zu machen.

Insgesamt beschäftigen diese Unternehmen etwa **800 Mitarbeiter**, 37 davon sind noch in der Ausbildung. Sie haben rund **64 000 Mitglieder**, deren Genossenschaftsanteile zusammen mehr als **50 Mio. Euro wert** sind. Ihnen gehören rund **47 000 eigene Wohnungen**. Weitere rund 15 000 werden von den Genossenschaften verwaltet. Die durchschnittliche Miete beträgt landesweit 5 Euro pro m² (zzgl. Betriebs- und Heizkosten). Für Instandhaltung investieren die Unternehmen jährlich rund 34 Mio. Euro, für Modernisierungen rund 44 Mio. Euro, für Neubauten rund 37 Mio.

Mehr im Internet unter:
www.wohnungsbaugenossenschaften-sh.de

...FÜR UNTERSTÜTZUNG, wenn es mal schwierig wird

EIN SOZIALARBEITER BEI EINER WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT? Nein, das ist kein Widerspruch. Wo gemeinsam gewohnt wird, wird auch gestritten, wo gemietet wird, kommt es auch einmal zu Unstimmigkeiten mit dem Vermieter. Alles Fälle, um die sich ein Wohn- und Sozialmanager zum Beispiel bei der Woge in Kiel kümmert. Gesunden Menschenverstand, **Einfühlungsvermögen und Fingerspitzengefühl** nennt Jan Buchner (49) als die wichtigsten Attribute für einen Sozialmanager. Denn immerhin geht es beim Wohnen um einen der intimsten Bereiche im menschlichen Leben überhaupt. Der Sozialmanager wird häufig dann angerufen, wenn es Probleme wegen zu viel Lärms im Haus gibt. Dann spricht er mit den Parteien und meistens lässt sich so die Frage der richtigen Lautstärke von Musik und Fußgetrappel klären. Er ist es auch, der mit Bewohnern nach Lösungen sucht, wenn sie mit ihrer Miete in Verzug geraten.

Die Resonanz darauf, dass jemand von der Genossenschaft immer ein offenes Ohr hat, ist groß und gut. Das gilt insbesondere dann, wenn Häuser im bewohnten Zustand modernisiert werden. Für viele, gerade ältere Mitglieder, gilt es Unterkünfte zu finden; oftmals organisiert Jan Buchner in diesen Fällen die Betreuung in einer Pflege-Einrichtung. „Am Anfang ist vor allem **umfassende Information** nötig, um den Menschen die Angst davor zu nehmen, was auf sie zukommt“ – Jan Buchner macht deswegen Hausbesuche. Wenn sogar das ganze Haus abgerissen und neu gebaut werden soll, ist besonders viel Fingerspitzengefühl nötig. Der Sozialmanager sorgt dafür, dass der Umzug kostenlos organisiert wird und neue Bleiben oder Übergangswohnungen für die Bewohner gefunden werden. Aber vor allem geht es darum, dass der Übergang für jedes einzelne Mitglied möglichst harmonisch über die Bühne geht. Nur so lassen sich hässliche Streits, die leicht vor Gericht enden können, vermeiden.

sh:z



Arbeiten, Kinder versorgen und zwischendurch kurz mal ausziehen? Wenn Genossenschaftswohnungen renoviert werden, helfen die Mitarbeiter.

STAUDT

Gemeinden und Genossenschaften müssen zusammenarbeiten – anders geht's nicht. SH:Z

...FÜR EIN gepflegtes Miteinander

BEIDEN GEHÖREN HÄUSER, beide möchten die Menschen in ihren Stadtteilen glücklich machen und beide wollen, dass ihnen die Bewohner treu bleiben – Genossenschaften und Städte haben einiges gemeinsam. Das bietet Potenzial für Konflikte, oder aber für eine enge und gute Zusammenarbeit. Letztere hat sich aus Sicht von Rolf Hinrichsen, Leiter des Stadtbüros der Wankendorfer Baugenossenschaft in Lütjenburg prima etabliert. Vom Stadtfest über die Unterbringung von Immigranten bis hin zur Planung in einem Sanierungsgebiet – die Wankendorfer und die Stadt kommen gar nicht umhin, in den verschiedensten Bereichen Hand in Hand zu arbeiten. Stadt, Amt, Kreis und Baugenossenschaft **kooperieren insbesondere im sozialen Bereich**. Rolf Hinrichsen sitzt zusammen mit den anderen Akteuren als Vertreter für die Wohnungswirtschaft im „Beirat soziale Stadt“. Dort gab es spontanen Beifall, als die Wankendorfer sich bereit erklärte, kostenfrei Räume für die Tafel zur Verfügung zu stellen und zudem die Stromkosten zu tragen. „Wir sind hier der Platzhirsch als Vermieter, da ist es nur richtig, dass wir unseren Beitrag leisten“, findet Rolf Hinrichsen. Die Genossenschaft stellt auch der Arbeiterwohlfahrt (Awo) und dem Naturschutzbund Deutschland (Nabu) mietfrei Räume für ihre Geschäftsstellen. Teilweise werden Häuser der Kommune von der Wankendorfer verwaltet. Im Auftrag der Stadt ist es den erfahrenen Mitarbeitern der Genossenschaft beispielsweise schon gelungen, ein städtisches Haus mit 16 Wohneinheiten „freizuziehen“. Innerhalb eines halben Jahres konnte die Wankendorfer den dortigen Mietern, ohne ihnen auch nur kündigen zu müssen, neue Wohnungen vermitteln und böses Blut vermeiden. Das alte Gebäude ist nun abgerissen und eine schnelle Neubebauung möglich.

sh:z



Lebenslange Sicherheit

3



Margit Grumm (Foto unten) ist ihr Leben lang schon **Genossenschaftsmitglied**. Gemeinsam mit Ihrem Vater Rudolf Kihlgast (oben links) vertritt sie die Interessen der Mitglieder im Flensburger FAB.

SH:Z

„**ES IST EIN GUTES GEFÜHL** Mitglied einer Genossenschaft zu sein“, sagt Margit Grumm. Lebenslanges Wohnrecht, solide angelegte, gut verzinsten Genossenschaftsanteile und die Mitbestimmungsmöglichkeiten im Unternehmen geben der 50-Jährigen und ihrer Familie seit Jahrzehnten eine sichere Existenzgrundlage.

Solange sie denken kann, wohnt Margit Grumm beim Flensburger Arbeiter-Bauverein (FAB). Als Kind wurde sie mit ihrer Schwester im Norden der Fördestadt in einer Genossenschaftswohnung groß. Später nahm sie mit ihrer eigenen Familie Quartier in einem FAB-Haus und gerade ist ihre 22-jährige Tochter Zuhause ausgezogen, ebenfalls in eine Wohnung des Bauvereins.

Denn: „Wir fühlen uns wohl beim FAB“, sagt sie. Da sei zum Beispiel das lebenslange Wohnrecht: „Wir müssen keine Kündigungen fürchten, sondern wissen, dass wir beim FAB lebenslang ein Zuhause haben, das wir so einrichten können, wie wir es möchten. Das ist fast so wie bei einer Eigentumswohnung.“

Tatsächlich ist in einer Genossenschaft jedes Mitglied auch ein bisschen Wohnungseigentümer, denn allen zusammen gehört der gesamte Wohnungsbestand des Unternehmens. Der Vorstand und seine Mitarbeiter verwalten ihn im Sinne aller Mitglieder und legen mindestens einmal im Jahr gewählten Mitglieder-Vertretern Rechenschaft über ihre Geschäftsführung ab. Margit Grumm und ihr Vater sind schon lange solche von der Nachbarschaft gewählten Vertreter. Sie bestimmen mit beim FAB. Generell, wenn es um die Entwicklung der Genossenschaft geht und ganz kon-

kret im täglichen menschlichen Miteinander. In einer Genossenschaft muss keiner allein sein. Selbst wenn es einem Mitglied etwa nach einer Krankheit einmal schlecht geht und wegen seiner körperlichen Einschränkungen die Wohnung umgebaut werden muss, kann es sich darauf verlassen: Der FAB hilft. Übrigens hilft er auch allen anderen Mitgliedern, sich mit einer individuellen kostenlosen Einrichtungsberatung zuhause noch wohler zu fühlen.

Nicht nur diese sozialen Aspekte hält die Familie so lang schon in der Genossenschaft. Es sind auch wirtschaftliche Erwägungen, erläutert Margit Grumm. „Die Mitgliedschaft erwirbt man ja, in dem man Anteile am Unternehmen kauft.“ Jährlich würden diese Anteile gut verzinst, die Dividenden an die Mitglieder ausgezahlt. Rund vier Prozent bekomme sie jedes Jahr. „Es liegt also kein Kapital einfach nur brach.“ Und auch vom jährlichen Gewinn profitierten allein die Mitglieder, denn das erwirtschaftete Geld fließe in das Unternehmen zurück, nicht an außenstehende Investoren. Es bleibt der Genossenschaft für Neubauten, Instandsetzungen und soziale Einrichtungen erhalten. Also sind Genossenschaften selbst in Krisenzeiten quasi als „selbsterhaltendes System“ wirtschaftlich weitgehend unabhängig. Wie ließe es sich wohl noch sicherer leben? *net*

SO VIELE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN haben in Schleswig-Holstein eigene Spareinrichtungen – Banken, die auf die Sparguthaben der Genossenschaftsmitglieder besonders gute Zinsen zahlen. Seit 2011 machen der Lübecker Bauverein, der Selbsthilfe-Bauverein in Flensburg und die Gewoba Nord aus Schleswig dieses Angebot. Die älteste Spareinrichtung gründete 1885 eine Wohnungsgenossenschaft in Hannover. Zweck war es damals, über die angelegten Gelder ihrer Mitglieder das notwendige Kapital zum Hausbau zu erwirtschaften. Daran hat sich bis heute nichts geändert: Die Unternehmen verwalten die Gelder in ihren Spareinrichtungen wie eine Bank. Das angelegte Vermögen dient ihnen dazu, den eigenen Kapitalbedarf zinsgünstig zu decken, etwa für Renovierungen, Umbauten oder Neubauten. Die Mitglieder profitieren ihrerseits von sehr guten Zinsen. Fast 50 Wohnungsbaugenossenschaften verfügen heute bundesweit über eine Spareinrichtung mit insgesamt knapp zwei Milliarden Euro Spareinlagen. Und die sind gesichert: zum einen durch den Sicherungsfonds des Bundesverbandes Deutscher Wohnungsunternehmen GdW und zum anderen durch die Bankenaufsicht BaFin, die ein Auge auf alle Geschäftsaktivitäten hat.

www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/spareinrichtung
www.luebecker-bauverein.de
www.sbv-sparen.de

Anzeige



Zuhause ist es doch am schönsten – und wir sorgen dafür, dass es so bleibt.

www.provinzial.de/zuhause

Alle Sicherheit für uns im Norden.

PROVINZIAL
Die Versicherung der Sparkassen



Genossenschaften sichern Arbeitsplätze. Nicht nur in den eigenen Unternehmen, sondern durch ihre Aufträge auch bei regionalen Handwerksbetrieben.

RUFF

Thorsten Freiberg,
Vorsitzender
Baugewerbe-
verband

SH:Z



„Genossenschaften sind ein wichtiger Auftraggeber“

Baugewerbe und Wohnungsbaugenossenschaften sind eng miteinander verbunden. **Thorsten Freiberg** ist Vorsitzender des Baugewerbeverbands, in dem sich 1200 in Schleswig-Holstein ansässige Baufirmen mit etwa 15 000 Mitarbeitern zusammengeschlossen haben.

Herr Freiberg, wie bewerten Sie die Zusammenarbeit zwischen der Baubranche und den Wohnungsbaugenossenschaften?

Als sehr gut und sehr partnerschaftlich, weil beide Seiten natürlich ein Interesse haben, die Arbeiten im eigenen Lande zu halten und nicht an Betriebe aus anderen Bundesländern zu vergeben. Vor allem bei Ergänzungsarbeiten sind einheimische Betriebe vor Ort direkt einsetzbar.

Also stimmt es, dass die Wohnungsbaugenossenschaften auf die regionalen Handwerksbetriebe setzen.

Absolut. In Schleswig-Holstein und Hamburg werden mehrstellige Millionenbeträge umgesetzt. Davon partizipieren gerade die heimischen Betriebe unseres Verbands.

Wie viel Umsatz machen die Wohnungsbaugenossenschaften denn aus?

Im Bereich Renovierung/Sanierung liegt der Umsatzanteil bei bis zu zehn Prozent. Das klingt wenig, ist jedoch in Geld ausgedrückt sehr viel, weil es ansonsten nur sehr wenig vergleichbare ‚Großauftraggeber‘ gibt. Die Wohnungsbaugenossenschaften sind somit ein sehr attraktiver und wichtiger Auftraggeber.

Wie würde heute das Baugewerbe ohne die Genossenschaften ausschauen?

Wir würden deutlich weniger zu tun haben, das ist klar. Uns würden insbesondere viele kleinere Aufträge wegbrechen – manchmal geht es um Badsanierungen, manchmal um eine Erneuerung einer Dachfläche oder die

Ertüchtigung einer Fassadenfläche. Wir sprechen dabei von kleinen Losen. Für uns ist es enorm wichtig, dass die Ausschreibungssummen – die Auftragssummen –, die vergeben werden sollen, nicht so gestaltet sind, dass nur große Firmen davon partizipieren können, sondern dass man auch als Kleinbetrieb oder mittelständischer Betrieb in der Lage ist, eine solche Arbeit auszuführen.

Zahlen die Genossenschaften pünktlich?

Sie zahlen pünktlich, das kann ich bestätigen. Allgemein können Partner immer Absprachen treffen und besondere Zahlungsziele vereinbaren. Natürlich ist aber jeder Handwerksbetrieb auf eine unverzügliche Zahlung angewiesen. Das ist klar. Aber das ist ein gegenseitiges Miteinander.

Und an welchen Schraubstellen gibt es noch Verbesserungspotenzial?

Wir haben das gemeinsame Interesse, die Renovierung und Sanierung der Wohnungen möglichst auf ökologisch und ökonomisch höchstem Niveau durchzuführen. Dabei ist es wichtig, dass die Verbesserungen nicht durch zu große Bürokratie behindert werden. Insgesamt nehmen sie sich ihrer Verantwortung wirklich gut an. Wenn ein Gebäude das wirtschaftliche Ende erreicht hat, scheuen die Wohnungsbaugenossenschaften auch nicht den totalen Rückbau und die Erneuerung einer solchen Immobilie. Das ist aus unserer Sicht enorm wichtig, um die Aufträge in der Region zu halten.

Was schätzen sie an den Genossenschaften?

Ich finde die soziale Verantwortung gegenüber den Mietern sehr gut. Auf der anderen Seite haben sie eine wirtschaftliche Verpflichtung den Betrieben gegenüber, weil auch Mitarbeiter unserer Betriebe Mieter der Genossenschaften sind. Es ist ja oftmals günstiger Wohnraum, der dort vorgehalten wird.

AUSBILDUNG

Gute Chancen für junge Leute

IN WENIGEN WOCHEN stehen Marcel Vieille die finalen Abschlussprüfungen zum Immobilienkaufmann bevor – Zeit, einen Blick in die Zukunft zu werfen, aber auch zurückzuschauen. „Für mich war die Ausbildung genau die richtige Entscheidung“, sagte der 25-Jährige aus Kiel. „Ich habe meine berufliche Perspektive gefunden.“ Sie liegt bei der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG. Fast drei Jahre hat er dort sein Handwerk gelernt. In der Praxis aber auch in der Theorie, denn neben dem Unterricht in der Berufsschule bekommt Vieille genau wie seine derzeit neun Azubi-Kollegen eine weitere **theoretische Ausbildung per Fernunterricht** am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum.

Zwei Jahre lang werden jeden Monat Aufgaben gestellt, die es selbstständig zu bearbeiten gilt. Am Ende der Zeit steht eine Woche lang ein Kompaktkurs inklusive Prüfung auf dem Programm. Die Kosten werden vom Unternehmen, das 2010 vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft als vorbildlicher Ausbildungsbetrieb ausgezeichnet wurde, getragen. Für Marcel Vieille hat sich der Aufwand gelohnt. Die Firma wird ihn übernehmen. Er plant an der EBZ ein Fernstudium der Immobilienwirtschaft. Nach sechs Semestern könnte er dann den Bachelor-Abschluss in der Tasche haben. Die Basis ist nach seiner Ausbildung gelegt.

Wie wichtig eine **gute Ausbildung** ist, betont auch Doris Thiedemann von der Baugenossenschaft Mittelholstein. Gemeinsam mit der Genossenschaft Holstein, Kiel-Ost und der Woge Kiel bietet ihr Unternehmen einen firmenübergreifenden Unterricht an, bei dem jeden zweiten Freitag die Auszubildenden von erfahrenen Mitarbeitern zu unterschiedlichen Themen geschult werden.

bs

ARBEITSPLÄTZE

Sichere Jobs für viele Menschen

DIE GEDANKEN UND WÜNSCHE seiner Kunden kann Uwe Behnert gut nachvollziehen. Denn der hauptamtliche Hausmeister ist einer von ihnen. Der 51-Jährige arbeitet für den Flensburger Arbeiter-Bauverein (FAB). Zugleich ist er dort Mitglied und Mieter. Seit zwölf Jahren ist er im Unternehmen. Er ist dafür mitverantwortlich, dass die 2300 Wohnungen **gut in Schuss** sind. Allein 400 Wohnungsabnahmen hat er im Jahr.

„Einen anderen Job kann ich mir nicht mehr vorstellen“, sagt er. Auch wenn er schon mal nach Feierabend Ansprechpartner in seiner Nachbarschaft bleibt. Beim FAB ist Behnert einer von etwa 40 Mitarbeitern, bei den zusammengeschlossenen Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein sind es insgesamt sogar fast 800.

bs

ÜBERSICHT



Wohnungsbaugenossenschaften auf einen Blick



Wohnungsbaugenossenschaft
Kiel-Ost eG

Wohnungsbaugenossenschaft
Kiel-Ost eG
Poppenrade 5
24148 Kiel
www.wbg-kiel-ost.de



Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
Eckernförde eG
Saxtorfer Weg 6
24340 Eckernförde
www.gwu-eckernfoerde.de



Flensburger Arbeiter-Bauverein eG
Husumer Straße 314
24941 Flensburg
www.fab.sh



Selbsthilfe-Bauverein eG
Mürwiker Straße 26
24943 Flensburg
www.sbv-flensburg.de



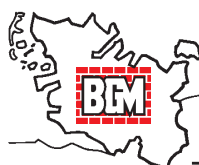
Willkommen zu Hause

**Wankendorfer Baugenossenschaft für
Schleswig-Holstein eG**
Kirchhofallee 21-23
24103 Kiel
www.wankendorfer.de



BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ eG
WOHNUNGSUNTERNEHMEN
...hier wohnt man gerne!

Baugenossenschaft „Hansa“ eG
Alsenstraße 30a
24118 Kiel
www.hansa-kiel.de



Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Langenbeckstraße 14
24116 Kiel
www.baugenossenschaft-mittelholstein.de



**Wohnungsunternehmen
Dithmarschen eG**
Hindenburgstraße 14 a
25704 Meldorf
www.wo-di.de



Bauverein Kaltenkirchen eG
Schulstraße 5
24568 Kaltenkirchen
www.bauverein-kaltenkirchen.de



Baugenossenschaft Holstein eG
Hansaring 35
24534 Neumünster
www.bgh-nms.de



WOGW
Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

**WOGW Wohnungs-
Genossenschaft
Kiel eG**
Gerhardstraße 27 a
24105 Kiel
www.woge-kiel.de



LÜBECKER BAUVEREIN eG
Otto-Passarge-Straße 2
23564 Lübeck
www.luebecker-bauverein.de



Die „Neue“ GeWoGe eG
Rübekamp 2
25421 Pinneberg
www.neue-gewoge.de



**EIGENHEIM
Wohnungsgenossenschaft eG**
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a
22880 Wedel
www.eigenheim-wedel.de



ADLERSHORST Baugenossenschaft eG
Ochsenzoller Straße 144
22848 Norderstedt
www.adlershorst.de



Baugenossenschaft Sachsenwald eG
Röntgenstraße 34
21465 Reinbek
www.bg-sachsenwald.de



**Vereinigte Baugenossenschaften
Lübeck eG**
Claudiusring 36
23566 Lübeck
www.vbl-wohnen.de

IMPRESSUM

Sonderbeilage des sh:z
Schleswig-Holsteinischer
Zeitungsverlag GmbH & Co. KG

Nikolaistraße 7
24937 Flensburg
Telefon: 0461/808-0

Verantwortlich
Dr. Helge Matthiesen

Redaktion
Anette Asmussen (Leitung),
Stefan Beuke

Grafik
Gaudenz Bock (Art-Direktor)

Foto
Martin Jahr (Leitung)

Anzeigen
Christian Arbien (verantwortlich)
Ingeborg Schwarz

Druck
Druckzentrum Schleswig-Holstein
Fehmarnstraße 1
24782 Büdelsdorf