



**100** JAHRE  
1926 - 2026

**WOGE**

Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG



## 100 Jahre WOGÉ 1926–2026

Zum 100-jährigen Jubiläum blickt die WOGÉ auf ein Jahrhundert voller Entwicklung, Gemeinschaft und Engagement zurück. Ein eigens produzierter Film macht diese Geschichte auf besondere Weise erlebbar. Die fiktive Figur Marie führt als erzählerische Begleiterin durch die Zeit – von den Anfängen in den 1920er-Jahren bis hin zu einem Blick in die Zukunft. So wird anschaulich, wie sich Wohnen, Stadtbild und Nachbarschaft im Laufe der Jahrzehnte gewandelt haben. Begeben Sie sich mit Marie auf diese Reise und entdecken Sie die Geschichte der WOGÉ aus einer neuen Perspektive.



QR-Code scannen  
und Jubiläumsfilm  
ansehen oder auf:  
[www.wogekiel.de/jubilaeumsfilm](http://www.wogekiel.de/jubilaeumsfilm)



## Impressum

Herausgeberin:  
WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG  
Gerhardstraße 27a  
24105 Kiel  
[www.woge-kiel.de](http://www.woge-kiel.de)

Autor: Josef Schmid  
Korrekturat: Christine Schatz  
Illustration: Holger Klein  
Layout und Satz: Julia Werner

© WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG

ISBN: 978-3-00-085562-7



**WOGÉ**

Wohnungs-Genossenschaft

Kiel eG

Grußworte	9
<b>„Wohnraum war knapp und mangelhaft“:</b>	
GRÜNDUNG UND AUFBAU DER POSTBAUVEREIN KIEL E.G.M.B.H	
<i>„Attraktive Fremdenverkehrsstadt und Selbstversorgersiedlungen“:</i>	
Bauen und Wohnen in Kiel in den 1920er-Jahren	16
<i>„Gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen“:</i>	
Gründung und Ziele des Postbauvereins 1926	19
<i>Exkurs: „Da kriegst die Motten“ –</i>	
<i>Baugenossenschaften als Erfolgsmodelle gegen</i>	
<i>Wohnungsnot und für mehr Wohnqualität</i>	24
<i>„Platz für eine Waschküche und einen kleinen Stall“:</i>	
Praktische Siedlungsreihenhäuser und erste Geschossbauten	26
<i>„Immer mehr Genossen müssen ihre Miete schuldig bleiben“:</i>	
Fatale Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise	30
<b>„Gleichschaltung der Wohnungswirtschaft“:</b>	
DER POSTBAUVEREIN IM NATIONALSOZIALISMUS 1933 BIS 1945	
<i>„Reichsweite politische Säuberungsaktionen“:</i>	
Verordnete Anpassungen an die nationalsozialistische Politik	36
<i>„Wirtschaftlichkeit“ und „gesunder Menschenverstand“:</i>	
Moderner Geschosswohnungsbau und erste Weihnachtsfeste	38
<i>„Kein kriegswichtiger Betrieb“:</i>	
Mangelverwaltung im Zweiten Weltkrieg	45
<b>„Der Aufschwung des Postbauvereins ist erfreulich“:</b>	
NEUBAUOFFENSIVE GEGEN DIE WOHNUNGSNOT NACH 1945	
<i>Dem „Wohnzimmer fehlte die Außenwand“:</i>	
Sicherung und Wiederaufbau des Wohnungsbestandes in Kiel	51
<i>„Wohnungen für Postangehörige in Schleswig-Holstein“:</i>	
Räumliche und wirtschaftliche Expansion ab 1949	55

<b>Exkurs: „Wohnungsfürsorge durch Baudarlehen“ – Sozialer Wohnungsbau und „Postbedienstetenmiete“ in der Nachkriegszeit</b>	<b>61</b>
<b>„Hochhäuser und Quartiersfeste“:</b>	
Ausbau des Wohnungsbestandes bis 1979	64
<b>„Sanierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen“:</b>	
Hürdenreiche Bestandssicherung bis Ende der 1980er-Jahre	69
<b>„Die kleine geschützte Nische gibt es nicht mehr“:</b>	
<b>VOM POSTBAUVEREIN ZUR WOGÉ IN DEN 1990ER-JAHREN</b>	
<b>„Wachsender Rationalisierungs- und Reformdruck“:</b>	
Privatisierung der Deutschen Post und Veränderungen in der Wohnungswirtschaft	74
<b>„Entstandenen Irritationen Rechnung tragen“:</b>	
Verselbstständigung und Umfirmierung der Genossenschaft 1996	76
<b>„Die Bindungen von der Deutschen Post lösen“:</b>	
Verbleibende Herausforderungen unter sich ändernden Marktbedingungen	79
<b>„Aus Einzelkämpfern musste ein Team gebildet werden“:</b>	
Personelle Erneuerung und Etablierung neuer Führungsstrukturen	81
<b>„Die WOGÉ ist auf dem richtigen Weg“:</b>	
<b>GRUNDLEGENDE NEUAUSRICHTUNG NACH DER JAHRTAUSENDWENDE</b>	
<b>„Regional differenzierte Wohnungsmärkte bedienen“:</b>	
Neue Antworten auf vielfältige Herausforderungen	86
<b>„Das Informationsangebot muss zeitgemäßer werden“:</b>	
Modernisierung analoger und Auf- und Ausbau digitaler Kommunikation	90
<b>„Bestandsoptimierung“ und „Investitionsplanung“:</b>	
Die Portfolioanalyse als zentrale Basis der Geschäftstätigkeit	93
<b>„Das Sonderprogramm ‚Sanierung von Bädern und Küchen‘“:</b>	
Systematische Modernisierungen des Bestands	95
<b>„Bewusst unterschiedliche Zielgruppen ansprechen“:</b>	
veränderte Wohnungsgrundrisse, wiederbelebte Neubautätigkeit und passgenaue Ankäufe	98

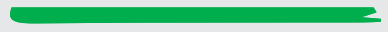
Exkurs: „ <b>Ein komfortables Zuhause in grüner Umgebung</b> “ – Wohnen und Leben im Wandel	102
„ <b>Unseren Kernbestand haben wir in Kiel</b> “: Neuorganisation des Geschäftsgebiets	106
<b>„Gemeinsame Aktivitäten entwickeln“:</b>	
STÄRKUNG DES INNEREN UND ÄUSSEREN MITEINANDERS	
„ <b>Die WOGÉ hat uns immer unterstützt</b> “: Vielfältige Mitglieder- und Nachbarschaftsförderung	112
Exkurs: „ <b>Seit vielen Jahren eine feste Größe</b> “ – die Bewohnergemeinschaft im Postillionweg	116
„ <b>Wir stellen die Brötchen und jeder bringt etwas mit</b> “: Arbeitsfrühstücke, Teamgespräche und interne Kommunikationsangebote	120
„ <b>Das Teamdenken steht immer an erster Stelle</b> “: Ziele und Maßnahmen in der Ausbildung	123
„ <b>Das aktive Vernetzen brachte neue Informationen und Lerneffekte</b> “: Mitwirkung in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft	126
„ <b>Ein besonderer Service für unsere Mitglieder</b> “: Engagement im GäWoRing (Gäste-Wohnungs-Ring)	128
<b>„Behauptung und Ausbau der Marktposition“:</b>	
QUALITÄTSSTEIGERUNGEN FÜR DIE MITGLIEDER	
„ <b>Unsere Genossenschaft investiert unvermindert</b> “: Bewährung in vielerlei Herausforderungen	132
„ <b>Unser Ziel ist es, unabhängig zu bleiben</b> “: Bewusstes Ausloten von Fusionsoptionen	134
„ <b>Im Ansharpark ist ein wunderbares Quartier entstanden</b> “: Kooperationen mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften	137
„ <b>Klimaschutz fängt zuhause an</b> “: Von der energetischen Sanierung zu umfassenden Klimaschutzkonzepten	142

<p><b>„Wohnquartiere für alle Generationen“:</b>  Vom altersgerechten zum generationenübergreifenden Wohnen</p>	145
<p>Exkurs: <b>„Hier ist was los!“ –</b>  Kunst bei der WOGÉ</p>	148
<p><b>„Wir stehen nie still“:</b>  ANTWORTEN AUF JÜNGSTE HERAUSFORDERUNGEN UND ENTWICKLUNGEN</p>	
<p><b>„Wir agieren transparent in allen Dingen“:</b>  Schrittweise Neuorganisation der Leitungsstruktur</p>	154
<p><b>„Kalkulieren ist deutlich schwieriger geworden“:</b>  Folgen der Corona- und Baukrise</p>	156
<p><b>„Ein Arbeitsplatz zum Verlieben“:</b>  Erweiterung und Neugestaltung der Verwaltung</p>	161
<p><b>„Selbstbestimmt im sozialen Miteinander“:</b>  Der integrative Wohnpark Wiker Quartier</p>	164
<p>Exkurs: <b>„Viel mehr als ein Café“ –</b>  das Projekt Wohncafé Wiker Quartier</p>	168
<p><b>Ausblick: „Unser Ziel: emissionsfreies Wohnen“:</b>  SVEN AUEN, ANJA WIESE UND JAN RASCH ZU AKTUELLEN UND  KÜNFTIGEN AUFGABEN UND PROJEKTEN DER WOGÉ</p>	170

## Anhang

Aufsichtsratsvorsitzende und Vorstände	176
Ehrenmitglieder	178
Bestandsdaten	180
Anmerkungen	182
Bildnachweis	188





# *Grußworte*



### *Grußwort*

Zum 100-jährigen Bestehen der WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG gratuliere ich Ihnen im Namen der Landesregierung von Schleswig-Holstein ganz herzlich. Eine Genossenschaft mit einer so langen Geschichte voller Engagement verdient große Anerkennung.

Seit Ihrer Gründung als Postbauverein Kiel eGmbH stehen Sie für bezahlbares, gutes und sicheres Wohnen; damals für Postbeschäftigte, heute für viele Menschen in ganz Schleswig-Holstein. Über Generationen haben Sie unzähligen Wohnungssuchenden ein Zuhause gegeben. Nach dem Krieg halfen Sie beim Wiederaufbau Kiels, stärkten so den Zusammenhalt und sind bis heute ein fester Bestandteil der Wohnungswirtschaft im Land.

Mit rund 2.300 Wohnungen in mehreren Städten bietet die WOGÉ mehr als ein Dach über dem Kopf. Ihre Wohnungen sind auch Orte, an denen Nachbarschaft, Vertrauen und Zusammenhalt wachsen können. Gerade in bewegten Zeiten ist das von unschätzbarem Wert. Wohnungsgenossenschaften wie die WOGÉ handeln nach dem Prinzip „Gemeinschaft zuerst“. Ihre Stärke ist die gelebte Verantwortung füreinander. Dafür danke ich Ihnen herzlich.

Ich wünsche der WOGÉ, ihren Mitgliedern und Mitarbeitenden ein festliches Jubiläum und weiterhin viel Erfolg in unserem gemeinsamen Einsatz für bezahlbares Wohnen, starke Gemeinschaften und ein lebenswertes Schleswig-Holstein.

Ihr  
Daniel Günther  
Ministerpräsident



Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,  
sehr geehrte Leser\*innen,  
liebe Kieler\*innen,

100 Jahre WOGÉ – das sind 100 Jahre gelebte Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum, für solidarisches Miteinander und für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Als Landeshauptstadt Kiel gratulieren wir der WOGÉ Wohnungsgenossenschaft Kiel eG herzlich zu diesem besonderen Jubiläum und danken für ein Jahrhundert engagierter Arbeit für die Menschen unserer Stadt.

Kiel ist Gründungs- und Heimatstadt der WOGÉ. Seit ihren Anfängen im Jahr 1926 ist die Genossenschaft eng mit der Entwicklung Kiels verbunden. Was als Postbauverein begann, hat sich zu einer erfahrenen, verlässlichen Institution auf dem Wohnungsmarkt entwickelt – fest verwurzelt in der Region und zugleich mit klarem Blick für die Herausforderungen der Zukunft.



Bezahlbarer Wohnraum gehört zu den zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Gerade in wachsenden Städten wie Kiel ist er eine entscheidende Voraussetzung für soziale Teilhabe, Zusammenhalt und Lebensqualität. Die WOGÉ leistet hierzu seit Jahrzehnten einen wichtigen Beitrag: mit langfristigen gesicherten Mietverhältnissen, verantwortungsvoller Bewirtschaftung und kontinuierlichen Investitionen in Bestand und Neubau. Der genossenschaftliche Ansatz zeigt, dass wirtschaftliche Stabilität und soziale Verantwortung kein Widerspruch sind.

Als Partnerin der Stadtentwicklung ist die WOGÉ in vielen Kieler Stadtteilen präsent und prägend – etwa in der Wik, in der Brunswik, in Ravensberg, Hassee oder Gaarden. Dort schafft und erhält sie Wohnraum, stärkt die Quartiere und trägt dazu bei, dass Nachbarschaften lebendig, vielfältig und zukunftsfähig bleiben. Dieses Engagement vor Ort

ist ein wichtiger Baustein für eine ausgewogene Stadtentwicklung, die die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Kiel kann sich glücklich schätzen, mit der WOGÉ eine so erfahrene und werteorientierte Wohnungsgenossenschaft an seiner Seite zu haben. Für das große Engagement der Mitglieder, der Gremien und der Mitarbeitenden danken wir herzlich. Für die kommenden Jahre wünschen wir der WOGÉ weiterhin eine erfolgreiche Entwicklung, kluge Entscheidungen und die Kraft, auch künftig bezahlbares Wohnen und genossenschaftliche Werte in unserer Stadt zu sichern.

Ihre

*Bettina Aust* *Ulf Kämpfer*

Bettina Aust

Ulf Kämpfer

Stadtpräsidentin

Oberbürgermeister



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder und Freunde der WOGÉ,

ein Jahrhundert gelebte Genossenschaftsidee – das ist ein Jubiläum, das weit über die Grenzen Kiels hinausstrahlt. Zum 100-jährigen Bestehen der WOGÉ übermittle ich Ihnen die herzlichen Glückwünsche der Stadt Flensburg und gratuliere zu einer beeindruckenden Erfolgsgeschichte, die bis heute spürbare Wirkung für unsere gesamte Region entfaltet.

Zwischen Flensburg und Kiel gibt es unbestreitbar gelegentlich eine Rivalität, die sich nicht ausschließlich auf die Konkurrenz unserer bekannten Handballmannschaften bezieht. Es verbindet uns seit jeher aber mehr als nur Leidenschaft für den Handballsport

und die Lage an einer Förde. Auch in der Wohnungswirtschaft bestehen durchaus enge, vertrauensvolle Beziehungen, die sich über Jahrzehnte entwickelt haben. Die WOGÉ hat dabei eine besondere Rolle eingenommen: Sie ist nicht nur ein starker Akteur in der Landeshauptstadt, sondern auch ein verlässlicher Partner für Flensburg. Mit ihren Beständen und ihrem Engagement trägt sie wesentlich dazu bei, dass in unserer Stadt bezahlbarer, sicherer und sozial verantwortungsvoll verwalteter Wohnraum angeboten wird – ein Gut, das heute wertvoller ist denn je.

Gerade bei uns in der Grenzregion zeigt sich die Bedeutung genossenschaftlicher Strukturen in besonderer Weise. Hier, wo kulturelle Vielfalt, wirtschaftliche Dynamik und soziale Herausforderungen eng miteinander verwoben sind, schaffen Genossenschaften Stabilität und Perspektiven. Sie fördern Nachbarschaft, ermöglichen Teilhabe und setzen auf langfristige Verantwortung statt auf eine kurzfristige Rendite. Dieses Selbstverständnis passt hervorragend zu unserer Region, die von Offenheit, Kooperation und gegenseitiger Unterstützung lebt.

Die Zusammenarbeit zwischen Flensburg, Kiel und den weiteren Städten

und Gemeinden Schleswig-Holsteins ist ein zentraler Baustein für eine starke, lebenswerte Zukunft. Wohnungsgeossenschaften wie die WOGÉ leisten hierzu ihren eigenen Beitrag. Sie zeigen, dass nachhaltiges Bauen und Vermieten, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Solidität keine Gegensätze sind. Die WOGÉ hat dies über 100 Jahre hinweg auch in Flensburg eindrucksvoll bewiesen

Für Flensburg ist die Präsenz der WOGÉ ein Gewinn. Sie schafft Wohnraum, der Menschen Sicherheit gibt, und gestaltet Stadtteile mit, die lebendig, vielfältig und zukunftsfähig sind. Dafür danke ich Ihnen im Namen der Stadt sehr herzlich.

Zum Jubiläum wünsche ich der WOGÉ, ihren Mitgliedern, Mitarbeitenden und Partnern alles Gute. Möge die genossenschaftliche Idee auch in den kommenden Jahrzehnten Orientierung geben und weiterhin dazu beitragen, dass unsere Region zusammenwächst und gemeinsam stark bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Fabian Geyer

*Oberbürgermeister der Stadt Flensburg*



Liebe Leserinnen und Leser,

in einer Zeit globaler Unsicherheit markiert das 100-jährige Bestehen der Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG (WOGÉ) einen Moment des Innehaltens, des Stolzes und der Kontinuität.

Dieses Jubiläum ist weit mehr als eine Zahl im Kalender. Es ist vielmehr ein Beleg für die Beständigkeit einer Idee, die seit vielen Jahrzehnten Menschen ein sicheres Zuhause bietet. Seit 100 Jahren steht die WOGÉ für Gemeinschaft und die Überzeugung, dass Wohnen mehr ist als das Dach über dem Kopf.

*Von der Post zum modernen Wohnen*

Der Blick zurück führt in das Jahr 1926. Es war eine Zeit der wirtschaftlichen

Erschütterungen und großer Wohnungsnot in der Weimarer Republik. Doch Krisen wecken oft den größten Gemeinschaftsgeist. Am 21. April 1926 schlossen sich 50 Postbedienstete zusammen, um ihr Schicksal selbst in die Hand zu nehmen. Sie gründeten den Postbauverein Kiel.

Das Ziel war so einfach wie existenziell: „Selbsthilfe durch Gemeinschaft. Was einer nicht schafft, schaffen viele.“ Die Gründerinnen und Gründer wollten nicht auf Investoren warten, sondern aus eigener Kraft bezahlbaren Wohnraum schaffen - für sich und für ihre Familien.

Dieser Gründungsimpuls trägt die Genossenschaft bis in die Gegenwart. Die WOGÉ zeigt, wie stark die Idee des „Miteinanders statt des Nebeneinanders“ sein kann. Mit rund 2.300 Wohnungen und Tausenden Mitgliedern ist sie heute ein stabiler Bestandteil der Kieler Stadtgesellschaft und ein verlässlicher Partner für Menschen.

Auch wenn die Genossenschaft sich im Laufe der Jahrzehnte zur modernen WOGÉ weiterentwickelt hat und der Wohnungsbestand in Kiel und Umgebung gewachsen ist: die DNA des Postbauvereins bleibt das Fundament.

### *Ein Anker in stürmischen Zeiten*

Warum ist dieses Modell heute aktueller denn je? Genossenschaften wie die WOGÉ sind weit mehr als Vermieter. Sie fördern Verantwortung, Solidarität und Mitbestimmung. Jedes Mitglied trägt zur Gemeinschaft bei und profitiert zugleich vom gemeinsamen Erfolg. Dieses Prinzip schützt vor kurzfristiger Gewinnorientierung und sorgt dafür, dass Mietwohnungen bezahlbar bleiben.

In Zeiten explodierender Mieten und eines überhitzten Wohnungsmarktes ist die Genossenschaft der Garant für bezahlbares Wohnen. Sie spekuliert nicht mit Grundbedürfnissen. Ihre Mieten sind fair kalkuliert und die Erträge fließen zurück in die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände – und damit zurück an die Mitglieder. Das ist in Zeiten, in denen Wohnraum vielerorts zur Ware geworden ist, ein unschätzbares Wesensmerkmal der WOGÉ.

### *Eine starke Gemeinschaft*

Das Herzstück der WOGÉ ist das besondere Verhältnis zu ihren Mitgliedern. In einer Genossenschaft sind diese keine Kunden oder bloße Mieter. Die Mitglieder sind Miteigentümer. Das

bedeutet nicht nur ein lebenslanges Wohnrecht, das sie vor Eigenbedarfskündigungen schützt, sondern auch Mitbestimmung.

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet, Teil einer lebendigen Nachbarschaft zu sein. Die WOGÉ setzt auf den persönlichen Kontakt, auf Quartiere, in denen man sich kennt und unterstützt, und auf demokratische Teilhabe. Soziale Verantwortung unterscheidet die Genossenschaft von anderen Marktteilnehmern.

Mit ihren aktuellen Bauprojekten führt die Genossenschaft das Erbe ihrer Gründerinnen und Gründer fort. Sie schafft modernen, barrierearmen Wohnraum, der den demografischen Wandel berücksichtigt, und investiert massiv in die energetische Modernisierung ihrer Bestände.

Das Ziel ist klar: Auch in Zukunft will die WOGÉ nicht nur Wohnraum bieten, sondern ein Zuhause, das ökologisch nachhaltig und – das ist das Wichtigste – für ihre Mitglieder bezahlbar bleibt.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) vertritt gegenüber der Politik und der Gesellschaft die Interessen seiner Mitgliedsunternehmen –

darunter sind viele Genossenschaften. Die WOGÉ gehört zu den aktivsten Verbandsmitgliedern und trägt damit die genossenschaftliche Idee weit über die Grenzen Kiels hinaus.

100 Jahre WOGÉ. Dieses Jubiläum ist vor allem ein Fest der Mitglieder. Ich bin sicher: Die Zukunft gehört ihnen – solidarisch und sicher.



Andreas Breitner  
VNW-Verbandsdirektor



Postbauverein  
e. G. m. b. H.  
KIEL

WOOGEE



**„Wohnraum war  
knapp und mangelhaft“**

GRÜNDUNG UND AUFBAU DER POSTBAUVEREIN KIEL E.G.M.B.H

## Bauen und Wohnen in Kiel in den 1920er-Jahren

Nach dem Ersten Weltkrieg (1914–1918) stand Kiel vor einem umfassenden Neuanfang. Die wirtschaftlichen und militärischen Bestimmungen des Versailler Friedensvertrages erschwerten den Wiederaufbau im gesamten, erstmals demokratisch verfassten Deutschland. Den Marinestandort an der Ostseeküste trafen sie besonders hart: Kiels bisheriger ökonomischer Lebensnerv, die Rüstungsproduktion, wurde gekappt.<sup>1</sup>

Die Stadt versuchte, ihre wirtschaftliche Basis auf zivile Produktion umzustellen und zu erweitern. Eine Folge waren erhebliche soziale Veränderungen. In der Nachkriegszeit sank die Zahl der Einwohner um rund 20.000 auf etwa 205.000, gleichzeitig wandelte sich die Zusammensetzung stark. Militärangehörige und ihre Familien, die zuvor ein Fünftel der Bevölkerung gestellt hatten, schrumpften zu einer kleinen Randgruppe. Kiel, erst 1917 zur Hauptstadt der Provinz Schleswig-Holstein geworden, musste nicht nur die politischen und wirtschaftlichen Weichen grundlegend neu stellen, sondern zugleich städtebauliche Perspektiven für eine sich stark verändernde Gesellschaft entwerfen.

In dieser Situation nahm der 1921 zum Technischen Stadtbaurat gewählte Diplomingenieur Willy Hahn prägenden Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung. „Es war Hahns erklärtes Ziel, Kiel zu einer attraktiven Fremdenverkehrsstadt, einem modernen Handels- und Messezentrum sowie vor allem zu einer günstigen Wohnstadt zu machen.“<sup>2</sup> Die oft maroden, stickigen und dunklen Wohnungen in beengten Quartieren sollten baldmöglichst der Vergangenheit angehören. Stattdessen sollten zeitgemäß ausgestattete Neubauten mit hellen und geräumigeren Wohnungen, eingebettet in ein gesundheitsförderndes Gesamtkonzept, Kiels neues Stadtbild prägen.<sup>3</sup>

Im Jahr 1922 legte Hahn zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Leberecht Migge einen wegweisenden Grünflächen- und Siedlungsplan vor. Dem Plan zufolge sollten ein Grüngürtel und Vorstadtsiedlungen wie Kronshagen das eigentliche Stadtgebiet umrahmen. Im Inneren projektierte das Vorhaben eine klare Trennung zwischen industrieller Bebauung und Wohnbebauung. Zudem unterschied Hahn zwischen



Quartieren mit Geschosswohnungsbauten, die dem Stadtkern ein modernes urbanes Image geben sollten, und den in äußeren Stadtbezirken neu anzulegenden Selbstversorgersiedlungen, die besonders weniger finanzkräftigen Mitbürgern auch Raum für Gemüseanbau und Kleintierhaltung böten. Die unter Hahns Regie realisierten Vorhaben prägten die Struktur Kiels nachhaltig und „zählen noch heute zu den herausragenden Bauwerken der Stadt“.<sup>4</sup> Damals erschloss Kiel nicht oder kaum bebaute Stadtteile wie Schreventeich und das nördliche Wik, wo aufgelockerte Wohnsiedlungen mit ausgedehnten Grünzonen entstanden.

Das innovative und sozial orientierte Konzept fand besonders bei Gewerkschaften, Arbeitervereinen und Genossenschaften großen Anklang, da sie darin zentrale

eigene Anliegen berücksichtigt sahen. Es begann ein gedeihliches Miteinander. Kiels junge, ambitionierte Stadtplaner um Hahn förderten unter anderem früh Bauvorhaben des Ellerbeker Bauvereins, aus dem später die Wohnungsbaugenossenschaft Kiel-OsteG hervorging. Doch schon bald kamen immer mehr Projekte über das Entwurfsstadium nicht hinaus oder wurden in reduzierter Form umgesetzt.

Denn die ökonomische Entwicklung der Provinzhauptstadt blieb in den 1920er-Jahren prekär. Der Aufbau neuer Industrien und die Ansiedlung neuer Gewerbe gelang nicht wie geplant. Nach einer vorübergehenden Stabilisierung, in der die Bevölkerung vorwiegend durch Eingemeindungen entlang der Förde wieder auf Vorkriegsniveau wuchs, erlebte Kiel Mitte des Jahrzehnts einen erneuten Einbruch. Dieser mündete schließlich in die im Oktober 1929 beginnende Weltwirtschaftskrise mit ihren verheerenden ökonomischen, sozialen und politischen Auswirkungen. Sechs Millionen Arbeitslose zählte Deutschland auf dem Höhepunkt der Krise.

In dieser Zeit verwarf die Stadt aus finanziellen Erwägungen mehrere zentrale Bauvorhaben wieder, darunter ein Maschinenhaus für die Abwasser-Pumpwerke in der Haßstraße und ein Wohlfahrtsgebäude an der Hörn. Wohnungsbau blieb zwar eine Priorität des Magistrats, aber auch die Mittel zu seiner Förderung nahmen ab.



Wohnhausgruppen in Kiel (oben: Schleusenstraße 13-33, unten: Ziegelteich 16-20) die bis 1926 nach Entwürfen Hahns entstanden



## „Gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen“

# Gründung und Ziele des Postbauvereins 1926

In der von Anfang an von tiefen Krisen geprägten Weimarer Republik erlebte das Genossenschaftswesen allgemein einen großen Aufschwung. Gemeinschaftliche Selbsthilfe erschien vielen als – manchmal einziger – erfolgversprechender Ausweg aus der weit verbreiteten materiellen Not. Auch die Baugenossenschaftsbranche, seit dem späten 19. Jahrhundert schon vielerorts in Deutschland etabliert, erlebte jetzt einen zweiten Gründungsboom. Oft waren es sozial engagierte Mitglieder von jüngeren Berufsverbänden, die die Initiative zur Gründung einer neuen, eigenen Wohnungsbaugenossenschaft ergriffen.

Die genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen gehörten zu den Säulen des erstmals als staatliche Aufgabe anerkannten und flächendeckend geförderten sozialen Wohnungsbaus nach dem Ersten Weltkrieg. Sie waren in regionalen Prüfungsverbänden zusammengeschlossen, in Schleswig-Holstein seit 1900 im Vorläufer des heutigen Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – VNW (siehe S. 24). Ab 1924 waren die regionalen Prüfungsverbände und die von ihnen betreuten

über 3.700 Unternehmen zudem in einem nationalen Spitzenverband organisiert.<sup>5</sup>

Zu ihnen gesellte sich am Mittwoch, den 21. April 1926, der Postbauverein Kiel e.G.m.b.H. Postschaffner Paul Roleff, ein einfacher Beamter der Oberpostdirektion (OPD) Kiel, eröffnete den Anwesenden im Gewerkschaftshaus in der Legienstraße 24 stolz, dass es „den Mitgliedern der ‚Allgemeinen Deutschen Postgewerkschaft‘ nun endlich gelungen sei, in Kiel eine eigene Baugenossenschaft für Postangestellte ins Leben zu rufen.“<sup>6</sup>

Die Generalversammlung, wie Mitgliederversammlungen bis in die 1970er-Jahre hießen, wählte einen sechsköpfigen Aufsichtsrat, dessen Vorsitz Postschaffner Richard Köhn übertragen bekam. Roleff wurde zum Vorstandsvorsitzenden ernannt, die ebenfalls ehrenamtlich tätigen Postbeamten Bruno Baum und Max Bögemann komplettierten das satzungsgemäß dreiköpfige Leitungsorgan.<sup>7</sup>

Die Allgemeine Deutsche Postgewerkschaft, selbst erst vier Jahre zuvor als freie Gewerkschaft gegründet, verfolgte als einzige Organisation der Branche das



Erster Stempel des Postbauvereins 1926



Das Gewerkschafts-  
haus in Kiel, Legien-  
straße 24

ambitionierte Ziel, die Interessen aller Postbediensteten zu vertreten – also nicht nur jene von Beamten unterschiedlicher Laufbahnen, sondern ebenso von Arbeitern und Angestellten.<sup>8</sup> Dementsprechend befanden sich unter den 50 Gründungsmitgliedern des Kieler Postbauvereins neben Beamten auch Assistenten und Hilfsarbeiter der Post sowie Handwerker und Angestellte aus der noch jungen Sparte „Fernmeldetechnik“.<sup>9</sup>

Als vorrangigen Zweck verankerte die Gründungsversammlung in der Satzung, „minderbemittelten Familien oder Personen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu

verschaffen.“<sup>10</sup> Jedes Mitglied konnte bis zu fünf Anteile à 200 Reichsmark (RM) erwerben, was aber lange keine Resonanz fand. Überhaupt zeichneten nur sehr wenige Gründungsmitglieder vorab einen Anteil, das Gros wartete damit, bis die Bautätigkeit tatsächlich begann. Mehrere stotterten dann den Betrag in Raten ab, da die wirtschaftliche Situation gerade der unteren Einkommensschichten in dieser Zeit immer schwieriger wurde. Entsprechend gering war in den Anfangsjahren das verfügbare Eigenkapital der Genossenschaft.

Der finanzielle Anschub kam von anderer Seite. Die Stadt Kiel und die OPD Kiel begleiteten den Aufbau der Genossenschaft wohlwollend und trugen mit zinslosen Darlehen und Zuschüssen wesentlich dazu bei, ein kurz nach der Gründung eingerichtetes „Baukonto“ des Postbauvereins zu füllen. In der ersten Bilanz der Genossenschaft für 1926 entfielen fast 36.000 RM von insgesamt gut 41.000 RM auf dieses Baukonto. Der Postbauverein konnte nur 1.161 RM durch die eigenen Mitglieder zum Betriebsvermögen beisteuern.<sup>11</sup>

Wie in vielen anderen Oberpostdirektionsbezirken litt auch das Kieler Personal unter einem akuten Wohnraummangel. „Wohnraum war knapp und mangelhaft“, fasste der Postbauverein später die Ausgangslage zusammen.<sup>12</sup> Die ab Ende 1924 reichsweit eingerichteten Wohnungsfürsorgestellen der Reichspost waren ein sicht-

bares Zeichen dafür, dass die Institution sich ihrer sozialen Verantwortung für die Beschäftigten stellen wollte. Neue Baugenossenschaften, die sich ausschließlich um die Schaffung von Wohnraum für Postbedienstete kümmerten, entstanden damals in vielen Postbezirken. Sie waren überall gern gesehene und von der Post geförderte Selbsthilfe-Einrichtungen. Für die Postler machte das begrenzte wirtschaftliche Risiko durch eine beschränkte Haftung, sichtbar im Kürzel „eGmbH“ (seit der Novellierung 1973 „eG“), die individuelle Mitwirkung in einer Genossenschaft attraktiv.<sup>13</sup>

Die Oberpostdirektion Kiel hatte durch eine spezielle Herausforderung ein gesteigertes Interesse daran, dass der Postbauverein zügig aktiv werden konnte. Nach der Abspaltung der nordschleswigschen Gebiete an Dänemark infolge der Volksabstimmung 1920 waren zahlreiche Postbeamte von dort in „das verbliebene deutsche Gebiet“ ausgewandert und „wurden von der Oberpostdirektion [Kiel] untergebracht.“<sup>14</sup> Aber viele von ihnen konnten anfangs nicht oder nicht adäquat beschäftigt werden, was zu internen Spannungen führte. Besonders in der Stadt Kiel bestand jahrelang ein personeller Überschuss an Postbediensteten. Solidarische Maßnahmen wie die Arbeitszeitverkürzungen von 54 auf 48 Wochenstunden und Frühpensionierungen mit 60 Jahren ließen das verfügbare Einkommen teilweise empfindlich sinken,

was nicht alle Betroffenen gut hießen. Der Mangel an günstigem Wohnraum heizte die angespannte Situation weiter an.<sup>15</sup>

Vor diesem Hintergrund wurde die OPD Kiel von Beginn an der wichtigste Finanzier des Postbauvereins. Begünstigt durch die Etablierung einschlägiger nationaler Versorgungseinrichtungen der Reichspost vermittelte die OPD Kiel künftig die maßgeblichen Darlehen, mit denen der Postbauverein seine Bauvorhaben realisierte.<sup>16</sup> Wer bezahlt, bestimmt bekanntlich auch die Musik: Die OPD Kiel führte Listen, nach denen der Postbauverein neu erbaute oder frei werdende Wohnungen verbindlich zu vergeben hatte.

Thomas Hansen,  
Vorstand  
1927-1933 und  
1945-1953,  
prägte den Post-  
bauverein stark



No	Name	Abnahme	ausgehend	eingehend
29	Almosen	Paul	Pfaff	Schützenstraße 2
3	Stamm	Fritz	"	H. St. Tammstr. 11
30	Wolpert	Hugo	Ed. Bausch	Schwefelstr.
31	Müller	Harthorn	Pfaff	St. St. 51
32	Stamm	Ernst	Pfaff	Lausstr. 10
33	Stamm	Alte	Pfaff	H. St. Tammstr. 11
34	Kuhn	Richard	Pfaff	Königsstr. 27
35	Lubbe	Ernst	Pfaff	St. St. 51
36	Stamm	Heinrich	Pfaff	St. St. 51
37	Kuhn	Ernst	Pfaff	St. St. 51
38	Pfaff	Alte	Pfaff	St. St. 51
39	Bellmer	Fritz	Pfaff	St. St. 51
40	Stamm	Ernst	Pfaff	St. St. 51
41	Lübbers	Heinrich	Pfaff	St. St. 51
42	Stamm	Christen	Pfaff	St. St. 51
43	Stamm	Ernst	Pfaff	St. St. 51
44	Stamm	Ernst	Pfaff	St. St. 51
45	Stamm	Ernst	Pfaff	St. St. 51
46	Stamm	Ernst	Pfaff	St. St. 51
47	Peterzen	Christian	"	St. St. 51
48	Bauer	Fritz	"	St. St. 51
49	Mohr	Bernhard	"	St. St. 51
50	Mohr	Fritz	"	St. St. 51
51	Kayser	Jacob	"	St. St. 51
52	Stamm	Karl	"	St. St. 51
53	Stamm	Ernst	"	St. St. 51
54	Stamm	Ernst	"	St. St. 51
55	Stamm	Ernst	"	St. St. 51
56	Stamm	Ernst	"	St. St. 51
57	Stamm	Ernst	"	St. St. 51

Name	Nachname	Bezeichnung	Wohnung
Göggemann	Alf	Postschaff	Spitzenweg 3 1-1
Reinhold	Fritz	"	V. d. Baumstr. 11 1-1
Pahl	August	"	Gröben 24-1
Hoff	Paul	"	Doppelstr. 86-1
Bentzel	Johann	"	Kastanienstr. 11
Schmann	Alf	"	Friedrichstr. 1
Tesse	W. Hof	"	Baumstr. 8-1
Jensen	Hermann	J. v. H.	Kalauerstr. 7 1-1
Sauer	Alf	"	Spitzenweg 11 1-1
Heider	Alf	"	Marsmannstr. 17 1-1
Schmann	Julius	Julius	Kalauerstr. 22 1-1
Möckel	Karl	J. Hoff	Preussenstr. 20 1-1
Hansen	Honor	H. v. H.	Marsmannstr. 21 1-1
Brock	Willy	H. v. H.	Marsmannstr. 32 1-1
Scharr	Hermann	Karl	Kalauerstr. 21 1-1
Westphal	Johann	P. Sch.	Marsmannstr. 6 1-1
Schmidt	Alf	Joh. v. H.	Waldstr. 1
Jensen	Johann	P. Sch.	Erbsenwegstr. 4-1
Förster	Hermann	P. Sch.	Flourstr. 44 1-1
Wohlschlag	Julius	G. v. H.	Kalauerstr. 24 1-1
Kühnel	Fritz	O. P. v. H.	Marsmannstr. 20 1-1
Schmitt	Julius	"	Marsmannstr. 6 1-1
Schmitt	Nikolaus	H. v. H.	Kalauerstr. 9 1-1
Möckel	Max	H. v. H.	Schumannstr. 2 1-1
Hilber	Nikolaus	O. P. v. H.	Waldstr. 11 1-1
Winsten	Johann	Julius	Schumannstr. 21 1-1
Schmitt	Julius	J. v. H.	Spitzenweg 28 1-1

Liste der Gründungsmitglieder des Postbauvereins Kiel 1926

# Da kriegst die *Motten*

Baugenossenschaften  
als Erfolgsmodelle gegen  
Wohnungsnot und für  
mehr Wohnqualität



Bedrückende Enge im  
Gängeviertel in der  
Hamburger Neustadt,  
um 1900

Landesversicherungsrat Peter Christian Hansen gehörte zu den ersten Sozialpolitikern in Schleswig-Holstein, die Wohnungsnot nicht nur öffentlich beklagten, sondern sie aktiv zu beheben versuchten. 1853 in Flensburg geboren, erlebte er hautnah mit, wie sich die Folgen der dynamisch fortschreitenden Industrialisierung und eine lange Zeit völlig unzureichende, manche sagen „ignorante“ Wohnungsbaupolitik im Deutschen Kaiserreich verheerend auf die Wohnsituation in den Städten auswirkten. Besonders Geringverdiener hatten kaum eine Chance, zumutbare und zugleich bezahlbare Wohnungen zu finden. Auf Initiative Hansens gründeten in seiner Heimatstadt beherzte Männer 1878 den Flensburger Arbeiter-Bauverein.<sup>17</sup>

Der Verein wurde zum Vorbild für zahlreiche Wohnungsbaugenossenschaften, die sich danach in Schleswig-Holstein bildeten, darunter der 1900 gegründete Kieler Bau- und Sparverein. Zu dieser Zeit gab es bereits 28 regionale Baugenossenschaften, die gemäß den genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung ihre Geschicke in die eigenen Hände nahmen und zusammen den sozialen Wohnungsbau vorantrieben.<sup>18</sup>

Es war höchste Zeit, denn die viel zitierte und damals dramatisch eskalierende „soziale Frage“ konnte ohne solchen Wohnungsbau nicht seriös beantwortet werden. Seit dem späten 19. Jahrhundert wanderten große Teile der Landbevölkerung ab in die Städte, denn dort gab es Arbeit, wohingegen die Landwirtschaft durch den zunehmenden Einsatz von Maschinen immer weniger Menschen ernähren konnte. Flensburg, Kiel, Lübeck und Hamburg erlebten damals ein enormes Bevölkerungswachstum. In Kiel wuchs die Zahl der Einwohner von 1870 bis 1914 von etwa 30.000 auf rund 220.000. Dort lockte besonders die expandierende kaiserliche Werft, sie bot vielen Neuankömmlingen und ihren Familien Lohn und Brot.

Aber den wenigsten bot sie eine Unterkunft, und schon gar keine mit einem Komfort, wie er heutzutage üblich ist. Von der zentralen Versorgung mit Warmwasser und von Toiletten mit Wasserspülung konnten die allermeisten Stadtbewohner zu dieser Zeit nur träumen. Beides war noch viele Jahre wohlhabenden Bürgern vorbehalten. Vielmehr zwängten sich immer mehr Menschen in muffig-feuchte, dunkle Behausungen in engen Quartieren. Wie gesundheitsgefährdend das war,

zeigte sich besonders deutlich in den Mietskasernen der Hamburger Arbeiterviertel. Dort grassierten gefürchtete Volkskrankheiten wie Tuberkulose und Rachitis. „Da kriegst die Motten“ wurde ein geläufiger Spruch für solche Quartiere, wobei „mit den Motten die Tuberkulose gemeint“ war, „die Motten gleich langsam die Lunge zerfrisst“.<sup>19</sup>

Wohnungsbaugenossenschaften gehörten spätestens in der Weimarer Republik deutschlandweit zu den treibenden Kräften, die Arbeitern und anderen sozial schwachen Stadtbewohnern zu einem besseren Zuhause verhelfen wollten, das sie auch bezahlen konnten. Die Genossenschaften wurden Vorreiter neuer gesundheitsfördernder und zeitgemäß ausgestatteter Wohnformen, oft am Stadtrand oder in neuen luftigeren und begrünten Quartieren. Unter ihrer Regie entstanden in zahlreichen Städten auch Siedlungen im Stil des Neuen Bauens, welche bis heute vielerorts das Stadtbild mitprägen. Ab Ende 1930 förderte der deutsche Staat Genossenschaften durch eine gesetzliche verankerte Gemeinnützigkeitsverordnung, die Wohnungsbaugenossenschaften eine steuerbefreite Tätigkeit eröffnete.<sup>20</sup>



Postkartenansicht  
von Kiel, ca. 1902

Landesversicherungsrat Hansen initiierte zudem den 1900 gegründeten Verband schleswig-holsteinischer Baugenossenschaften mit und führte ihn bis 1922.<sup>21</sup> Seit 1934 als Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) firmierend, vertritt dieser heute die Interessen von mehr als 460 Wohnungsgenossenschaften, kommunalen und sozialorientierten privaten Wohnungsunternehmen sowie Fördermitgliedern aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein.<sup>22</sup> Der VNW führt die jährlichen Prüfungen der Wohnungsbaugenossenschaften durch und ist von Beginn an ein enger Partner des Postbauvereins Kiel bzw. der WOGK, die heute die Geschäftsstelle des VNW-Landesverband Schleswig-Holstein e.V. beherbergt.<sup>23</sup>

## „Platz für eine Waschküche und einen kleinen Stall“

# Praktische Siedlungsreihenhäuser und erste Geschossbauten



Agnes und Franz Babisch,  
Mühlenweg 140, gehörten  
zu den ersten Wohnungsnutzern  
im Postbauverein

Die ersten eigenen Wohnungen errichtete der Postbauverein im Stadtteil Schreven- teich. In diesem Kieler Randbereich entstand gemäß dem Plan von Baustadtrat Willy Hahn eine neue Siedlung mit einfach ausgestatteten Reihen- und Doppelhäusern, die auf eine weitreichende Selbstversorgung der Bewohner ausgerichtet waren. Im Jahr 1928 stellte der Postbauverein im Mühlenweg das erste derartige Reihenhaus mit 22 Wohnungen fertig. Jede Wohneinheit verfügte über 3½-Zimmer und ein bis zu 600m<sup>2</sup> großes Gartengrundstück für den Anbau von Obst und Gemüse sowie für Kleintierhaltung.

Zu den Erstbewohnern im Mühlenweg gehörten das Gründungsmitglied Franz Babisch und seine Familie. „Im rückwärtigen Anbau“, erinnerte sich Enkel Bernd Babisch, „war Platz für eine Waschküche und einen kleinen Stall. Mein Großvater hielt hier noch vor dem 2. Weltkrieg zwei Schweine. Eines für seine Familie, das 2. zum Verkauf, um etwas Bargeld in die Familienkasse zu erhalten. Sanitäre Anlagen waren außer einem Wasserhahn in der

Küche und der Waschküche nicht vorhanden. Noch 1967, als ich das Haus nach dem Tode meiner Großmutter vom Postbauverein kaufte, mußte ich für mehrere Monate das vorhandene ‚Eimerklo‘ benutzen, bis ich eine Klärgrube und das Badezimmer im ehemaligen Schweinestall gebaut hatte.“<sup>24</sup>

Die Gesamtkosten des ersten Bauprojekts des Postbauvereins betragen knapp 260.000 RM, ein für die junge, noch wenig finanzkräftige Genossenschaft herausfordernder Betrag. Sparsamer Pragmatismus bestimmte deshalb das Handeln des Postbauvereins in der Frühzeit. Komfort wurde zunächst auf das Notwendige begrenzt. Erst fünf Jahre später, als die verfügbaren Mittel es erlaubten, erhielt immerhin ein Teil der Wohnungen im Mühlenweg Warmwasserheizungen.

Ohne den Eigenbeitrag der Mitglieder wären die ersten Bauten nicht möglich gewesen. Das damals übliche Einbringen von Know-how und Muskelkraft durch die künftigen Bewohner, „Muskelhypothek“ genannt, senkte die Kosten erfolgreich. Jeder brachte sich dabei so ein, wie es sei-

nen individuellen Möglichkeiten entsprach. Die Genossenschaft erinnerte später gern an das von Anfang praktizierte Erfolgsrezept „Solidargemeinschaft“.<sup>25</sup>

Bis 1930 errichtete der Postbauverein weitere Siedlungshäuser in Reihenhausform in der benachbarten Sedanstraße (24 Wohnungen mit 4½-Zimmern). Parallel wagte sich die Genossenschaft im Stadtteil Hassee erstmals an den Geschosswohnungsbau. An der Ecke Uhlenkrog/Neuenrade entstanden damals 46 Wohnungen. In der Generalversammlung 1930 bezeichneten die Mitglieder die neuen Häuser in Hassee „ehrfürchtig als ‚Hochhäuser‘. Dabei handelt es sich um gerade mal dreigeschossige Wohnhäuser.“<sup>26</sup>

Es folgten Neubauten in der Danewerkstraße (12 Wohnungen) und im Kronshagener Weg (13 Wohnungen). Diese waren wie jene am Eck Uhlenkrog/Neuenrade gemäß den damaligen städtebaulichen Zielen Kiels moderne „Etagenhäuser“ mit zwischen 54 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> großen 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen. Sie waren alleamt schon mit Bädern und Zentralheizungen ausgestattet. Bis Ende 1932 verfügte der Postbauverein über einen Bestand von insgesamt 128 Wohneinheiten, die 82 Beamte und 46 Arbeiter bzw. Telegraphenhandwerker bewohnten. Die Mitgliederzahl war auf 140 angewachsen.

Die Häuser waren „in engster Zusammenarbeit mit der Heimstätte Schleswig-



Uhlenkrog, Kiel:  
Horst Begier am  
Wohnzimmertisch,  
Therese Grant-  
sau mit Kindern,  
1938/39



Kantstraße, Kiel,  
Richtfest 1931





Im Mühlenweg in  
Kiel errichtete der  
Postbauverein seine  
ersten Reihen- und  
Doppelhäuser  
(Richtfest 1928/29)



Reihenhaus im  
Mühlenweg

Holstein, deren Aufgabe die technische und finanzielle Betreuung war, zur Ausführung gekommen“.<sup>27</sup> Die Heimstätte Schleswig-Holstein GmbH war 1919 als öffentliche Treuhandanstalt eigens zur regionalen Förderung von bezahlbarem Wohnraum gegründet worden.<sup>28</sup> Sie leistete dem Postbauverein damals neben der Darlehensgewährung vor allem wichtige beratende Hilfe bei der Bauorganisation und deren wirtschaftlichen Abwicklung. Die Stadt Kiel kam der Genossenschaft darüber hinaus finanziell entgegen, etwa indem sie bei gelegentlichen Liquiditätspässen unbürokratisch fällige Ratenzahlungen stundete.

Nach wie vor waren die OPD Kiel und die Versorgungsanstalt der Reichspost die wesentlichen Finanziere des Postbauvereins. Seine Bilanzsumme betrug 1932 bereits über 1,6 Millionen RM. Das Eigenkapital, vorwiegend „durch Eigenleistungen

der Mitglieder und durch Abschluss von Bausparverträgen“ aufgebracht, war zwar ebenfalls gestiegen, eröffnete aber nach wie vor allenfalls begrenzte Handlungsräume.<sup>29</sup>

Mit erkennbarem Stolz berichtete der Vorstand des Postbauvereins auf der Generalversammlung am 29. Mai 1933: „Durch die Tätigkeit der Genossenschaft unter der besonders hervorzuhebenden Mitwirkung der Oberpostdirektion Kiel ist der eigentliche Wohnungsmangel unter den Postbediensteten augenscheinlich beseitigt.“<sup>30</sup>

Aber die Aufgabe des Postbauvereins sei damit keineswegs erfüllt, denn inzwischen hätten sich 60 Kollegen neu in die Warteliste der OPD eingetragen. Das Ziel dieser Bewerbungen sei darauf gerichtet, „eine einfache und schlichte Siedlungswohnung zu erhalten“.<sup>31</sup>

*„Immer mehr Genossen müssen ihre Miete schuldig bleiben“*

## Fatale Auswirkungen der Weltwirtschaftskrise

In Deutschland kam die Weltwirtschaftskrise spätestens 1931 mit voller Wucht an, als eine schwere Bankenkrise einen starken Rückgang in allen Wirtschaftsbereichen sowie Massenarbeitslosigkeit auslöste. Kiel, wo die Umstrukturierung der heimischen Wirtschaft vom einst blühenden Marinestandort zu einer auf neuen, zivilen Industrien und Handel basierenden Metropole nicht ausreichend gelungen war, traf es erneut besonders hart. Auf dem Höhepunkt der Krise, im Winter 1932/33, waren 30 Prozent aller Erwerbspersonen in der Stadt arbeitslos.<sup>32</sup>

In dieser Zeit verdüsterten sich die Rahmenbedingungen auch für den Postbauverein zusehends. Die Baukosten explodierten, das Baumaterial wurde knapp und gleichzeitig schrieb die Regierung vor, die Nutzungsgebühren für Genossenschaftswohnungen zu senken. Parallel wurde die Wohnungsbauförderung zurückgefahren. Mehrere Baugenossenschaften überlebten die Wirtschaftskrise und ihre Folgen nicht.

Als wäre das nicht genug, kämpfte der Postbauverein noch jahrelang mit büro-

kratischen Hürden. Die angestrebte Anerkennung als gemeinnützige Baugenossenschaft blieb ihm zunächst versagt. Erst im Sommer 1933 erhielt der Postbauverein vom Kieler Regierungspräsidenten den Bescheid, als gemeinnützig anerkannt zu werden. Es dauerte allerdings noch weitere drei Jahre, bis die entsprechende Registrierung beim Amtsgericht Kiel erfolgt war.

Doch der Postbauverein, dessen Geschichte seit 1927 der Postbeamte Thomas Hansen als Vorstandsvorsitzender federführend steuerte, ließ sich nicht entmutigen. Am 1. Mai 1933 bezog die Genossenschaft im Kronshagener Weg 83 das erste eigene Büro. „Mit verhältnismäßig geringen Mitteln ist es gelungen, in diesem Neubau einige Büroräume zu schaffen“, berichtete der Vorstand kurz darauf. „Die Offenhaltung eines eigenen Bürobetriebes ist nach Lage und Umfang der Genossenschaftsentwicklung zwingende Notwendigkeit.“<sup>33</sup>

Zuvor hatte Hansen die Geschäfte von seiner Privatwohnung im Mühlenweg 150 aus betrieben, und seit 1929 hatte ein Kellerraum im Haus des Aufsichtsrats

Beitrittserklärung  
zum Postbauverein,  
1930

Friedrich Noack in der Sedanstraße 23a als „Geschäftsstelle“ erhalten müssen. Aber die Beschäftigung einer Bürokräft, die der Geschäftsführung angesichts des gestiegenen Arbeitsvolumens unter die Arme greifen sollte, blieb zunächst noch Zukunftsmusik.

Im Gegenteil, die finanziellen Spielräume wurden immer enger. „Immer mehr Genossen müssen ihre Miete schuldig bleiben“, hieß es in einer früheren Chronik.<sup>34</sup> Doch nicht nur die negativen ökonomischen Entwicklungen beeinträchtigten den Postbauverein, auch die politischen Rahmenbedingungen verdüsterten sich zusehends. Schon seit 1930 waren Gegner der liberalen, auf Gewaltenteilung basierenden Demokratie, allen voran die Nationalsozialisten, bei Wahlen in Kiel überdurchschnittlich erfolgreich.<sup>35</sup>

Laufende Nr. M3

## Beitrittserklärung.

Ich erkläre hiermit meinen Beitritt zu der unter der Firma  
**Postbauverein**  
„eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht“ in Kiel bestehenden  
Genossenschaft, deren einzelne Mitglieder für die Verbindlichkeiten der Ge-  
nossenschaft dieser, sowie unmittelbar den Gläubigern derselben nach Maßgabe  
des Genossenschaftsgegesetzes vom 1. Mai 1880 und des Vereinsstatuts mit  
einer bestimmten Summe haften.

Wohnort: Kiel, den 7.1. 1930

Vorname: Fritz

Zuname: Glück

Stand: Fh. Entwurfarchitekt

Straße und Nr.: Winnereistraße 31  
14061 Kiel

Der Regierungs-Präsident.

3. Nr. I 3 F 1920 <sup>17</sup> 33.

Bei Niederschreiben wird um Angabe obiger  
Beschlusnummer gebittet.

Schleswig, den 6. J u l i 1 9 2 3.

B e s c h l u s s .

Auf Grund des Kapitels III des siebenten Teiles der Verordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1920 (R.G.Bl.I S. 517) wird der Postbauverein Kiel e.G.m.b.H. in Kiel als gemeinnützig anerkannt. Die Beteiligten haben gemäß § 21 der genannten Verordnung das Recht, binnen einem Monat nach Zustellung dieses Beschlusses die getroffene Entscheidung durch Anrufung des Bezirksausschusses anzufechten. Das Rechtsmittel ist bei mir in doppelter Ausfertigung anzubringen.

In Vertretung  
gez. Benicke.

Beglaubigt

*Benicke*  
Regierungs-Präsident



**Postbauverein Kiel**

e. G. m. b. H.

**KIEL**

Bankkonto Nr. 2192  
Landschaftliche Bank  
Fernsprecher 385

Kiel, den 26. Mai 1932.

Herrn

Jens Petersen,

K i e l .

Werter Genosse!

Für Deine Wohnung am Kronshagener Weg Nr. 81 I. Stck. 1.  
hat die Genossenschaft folgende Beträge für Dich verauslagt:

1.	2 Steckdosen a 6,50 RM. - - - - -	13,00 RM.
2.	2,33 qm. Fliesen a 9,60 RM. - - - - -	22,37 "
		<hr/>
		35,37 RM.
	bezahlt sind - - - - -	<hr/>
		4,00 "
		<hr/>
	Rest:	31. 37 RM.

Für eine baldige Berichtigung dieses Betrages bitten wir  
Sorge zu tragen.

Mit genossenschaftlichem Gruss

**Postbauverein Kiel**  
e. G. m. b. H. - Kiel

Die offizielle  
Anerkennung der  
Gemeinnützigkeit  
erfolgte erst im Juli  
1933. Schon zuvor  
stellte die Genossen-  
schaft, die durch die  
Folgen der Weltwirt-  
schaftskrise selbst  
finanziell in Be-  
drängnis kam, ihren  
Mitgliedern jede  
zusätzliche Leistung  
in Rechnung



Postpauperverein  
e. G. m. b. H.  
KIEL

WOGGE



## **„Gleichschaltung der Wohnungswirtschaft“**

DER POSTBAUVEREIN IM NATIONALSOZIALISMUS 1933 BIS 1945

## „Reichsweite politische Säuberungsaktionen“

# Verordnete Anpassungen an die nationalsozialistische Politik



Briefmarken mit Hakenkreuz - ein Zeichen für die Gleichschaltung der Post

Vor dem Hintergrund der in Kiel besonders heftigen Auswirkungen der Wirtschaftskrise zu Beginn der 1930er-Jahre gewannen republikfeindliche Kräfte früh an Einfluss. Schon vor der „Machtübernahme 1933 richtete sich eine Reihe bürgerlicher Vereine und Verbände sowie die Kieler Zeitung auf die Nationalsozialisten aus“.<sup>1</sup> Nach der NS-Machtübernahme folgte dann in der Stadt wie überall im Deutschen Reich das Verbot demokratischer Parteien und eine umfassende Gleichschaltung aller wichtigen Institutionen und Organisationen, begleitet von teilweise gewalttätigen Einschüchterungsmaßnahmen und weiteren offenen und subtilen Repressionen gegenüber Andersdenkenden und Juden.<sup>2</sup>

Die überwiegend sozialdemokratisch geprägten Gewerkschaften gerieten früh ins Visier nationalsozialistischer Verfolgung. Am 2. Mai 1933 verbot die NS-Führung die Gewerkschaften und zerschlug sie, an ihre Stelle trat die Deutsche Arbeitsfront. Die Allgemeine Deutsche Postgewerkschaft, die reichsweit bis dato über 40.000 Mitglieder gezählt hatte, gab es nun nicht mehr. Auch

viele Mitglieder des Postbauvereins Kiel verloren damals ihre politische Heimat.<sup>3</sup>

Der Deutsche Beamtenbund wurde Ende 1933 ebenfalls aufgelöst und durch den Reichsbund Deutscher Beamter ersetzt. In der Reichspost waren mehr als 12.600 Beamte, Angestellte und Arbeiter von den politischen Säuberungsaktionen betroffen. Manche verloren „nur“ ihren Job, andere wurden in Konzentrationslagern inhaftiert. Im Jahr 1934 erfolgte die Umbenennung der Oberpostdirektionen in Reichspostdirektionen. Die Gleichschaltung der Branche und Besetzung von Führungsämtern mit Nationalsozialisten oder zumindest mit linientreuen Personen war da bereits weit fortgeschritten.<sup>4</sup>

Aber nicht nur die „reichsweiten politischen Säuberungsaktionen“ unter Postlern wirkten sich auf das Verhalten des Postbauvereins aus, sondern auch die zunehmende Überwachung. Bereits im Februar 1933 hatte die NS-Regierung das Post-, Telegraphen- und Fernsprecheheimnis aufgehoben, um die beabsichtigte flächendeckende politische Kontrolle der Bevölkerung

voranzubringen. In Kiel gab es außerdem ein recht engmaschiges Netz von NSDAP-Ortsgruppen und ihr nahestehenden Organisationen und Personenkreise, „die bald das ganze öffentliche Leben kontrollierten“. Nach und nach konnten Nationalsozialisten einen „fast lückenlosen Einblick in das Privatleben der Haushalte gewinnen“.<sup>5</sup>

Zudem sympathisierten viele Postbedienstete, wie immer mehr deutsche Angestellte und Arbeiter, früh mit NS-Zielen. Aber es gab zugleich entschlossene Gegner unter ihnen. Misstrauen breitete sich in der einst kollegialen Gemeinschaft bei der Post aus.<sup>6</sup>

Hellhörig war der Vorstand des Postbauvereins offenbar spätestens im Frühjahr 1932 geworden, als mehrere der erwähnten 60 Post-Kollegen, die sich auf die Warteliste für ein Siedlungshaus setzen ließen, dies wie folgt begründeten: „Die Bewerber forderten“, so berichtete Thomas Hansen, eine Wohnstätte, die „Befriedigung und Entspannung durch die Verbundenheit mit der Natur und den Grund und Boden bietet. Hierdurch wird die einfache Familie hineinwachsen in eine gesunde soziale Volksgemeinschaft zum Wohle des deutschen Vaterlandes.“<sup>7</sup>

Ähnlich klang die wohnungsbaupolitische Propaganda der NSDAP, die damals entsprechende Mustersiedlungen errichten ließ. Und besonders die „gesunde Volksgemeinschaft“ gehörte schon vor der Machtübernahme zu den erfolgreich aufgegriffenen, auf längst verbreitetes völkisches

Gedankengut zurückgehenden Begriffen der nationalsozialistischen Bewegung.<sup>8</sup>

Die generelle „Gleichschaltung der Wohnungswirtschaft“ ab 1933 erfasste dann auch die Baugenossenschaften im Postbereich inklusive des Postbauvereins Kiel.<sup>9</sup> Die neuen Machthaber forderten, dass künftig 51 Prozent der Mitglieder der NSDAP angehören sollten und vor allem Führungsämter umgehend mit linientreuen Personen zu besetzen seien. Verlangt wurde eine Bescheinigung „politischer Zuverlässigkeit“ für das leitende Personal, möglichst mit dem Nachweis der NSDAP-Zugehörigkeit. Es begann eine weitreichende Neubesetzung der Gremien in den Baugenossenschaften. Meist kontrollierte der jeweilige Prüfungsverband, dass die Vorgaben eingehalten wurden.<sup>10</sup>

Das ungarische Staatsoberhaupt Miklós Horthy und Reichskanzler Adolf Hitler besuchten Kiel anlässlich des Stapellaufs des Schweren Kreuzers PRINZ EUGEN am 22. August 1938. Die Staatsmänner im Auto (Rücksitz) wurden vor dem Hauptbahnhof von einer jubelnden Menschenmenge empfangen



## „Wirtschaftlichkeit“ und „gesunder Menschenverstand“

# Moderner Geschosswohnungsbau und erste Weihnachtsfeste

Im Frühsommer 1933 erfolgten entscheidende Weichenstellungen im Postbauverein Kiel. Auf der Generalversammlung am 15. Juni 1933 traten Vorstand und Aufsichtsrat geschlossen zurück. Der scheidende Vorstandsvorsitzende Thomas Hansen verlas anschließend eine von der OPD Kiel eingereichte Liste mit Namen, mit denen der Aufsichtsrat neu besetzt werden sollte.

Das erzeugte Unruhe. Einige Mitglieder plädierten dafür, zumindest bewährte Genossen in die Gremien zu wählen. Politisch konfrontative Signale gegenüber den neuen nationalsozialistischen Machthabern wollten sie aber nicht senden. Genosse Friedrich Popp votierte dagegen offen für größere politische Eigenständigkeit. Er schlug alternative Aufsichtsratsmitglieder vor. Die Wahl von Michel Raudonis, Arthur Schmidt, Otto Grewe, Heinrich Maass, Wilhelm Rogge und Heinrich Wessel in den Aufsichtsrat entsprach offenbar einem Kompromiss zwischen dem OPD-Vorschlag bzw. dem politisch vorsichtigen und dem eher widerständigen Flügel im Postbauverein.

Gleichwohl kam es umgehend zu einer Intervention NS-treuer Organisationen: „Das in der Mitgliederversammlung gewählte Mitglied Arthur Schmidt wird vom Beamtenfachschaftsleiter nicht anerkannt. Auf Antrag des beauftragten Kommissars für Gleichschaltung, Verbandsdirektor August Sievers, tritt Schmidt freiwillig zurück.“<sup>11</sup> In der konstituierenden Sitzung am 16. Juni 1933 wählte der Aufsichtsrat Michel Raudonis zum Vorsitzenden.

Das Gremium begann seine Arbeit zunächst mit fünf Mitgliedern, was unproblematisch war, da die Satzung „mindestens drei“ forderte. In der Folgezeit wurde der Aufsichtsrat aber wieder auf die üblichen sechs Mitglieder erweitert und in seiner Zusammensetzung teilweise verändert. Mehrere neue Aufsichtsräte waren jedoch keine NSDAP-Mitglieder, wofür sich der Postbauverein gegenüber dem Verband rechtfertigen musste.<sup>12</sup>

Am 16. Juni 1933 besetzte der Aufsichtsrat auch den Vorstand gemäß einem Vorschlag der OPD Kiel neu. Wilhelm Konrad wurde zum neuen Vorstandsvorsitzenden,

Hans Hamann zum Schriftführer und Wilhelm Hahnemann zum Kassierer bestimmt.

Der neue Vorstand enthielt sich in seinen Rundschreiben weitgehend politischen Äußerungen und konzentrierte sich in seiner Tätigkeit zunächst auf notwendige Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben.<sup>13</sup> Nur eine Wohneinheit kam in den nächsten drei Jahren hinzu: Im Uhlenkrog 26 ließ der Postbauverein das einzige Ladengeschäft im Bestand der Genossenschaft zu einer 2-Zimmer-Wohnung umbauen.

Angesichts der wirtschaftlich weiterhin schwierigen Situation agierte der Vorstand prinzipiell sparsam. Außer dem besagten Teilbestand im Mühlenweg kamen damals nur noch ein paar Nutzer der Genossenschaftswohnungen in der Sedanstraße in den Genuss von Warmwasserheizungen. Erstmals vollzog die Genossenschaft 1934 eine Zwangsräumung und kürzte infolge einer Steuererhöhung die erst drei Jahre zuvor begonnene Dividendenauszahlung.

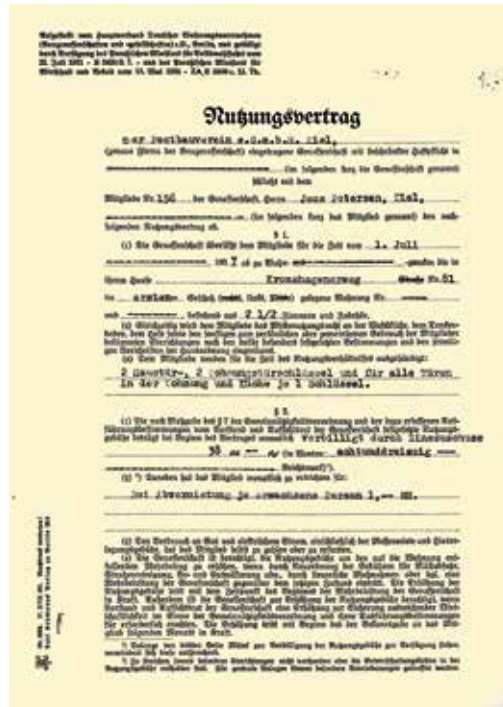


Baustelle am Hasseldieksdammer Weg 37-39 in Kiel und die modernisierten Geschosswohnungsbauten heute





Richtfest Kronshagener Weg  
81/85, Kiel 1933



Ein neuer Einheitsnutzungsvertrag von 1937

Doch der Erfolg der Maßnahmen blieb gering. Weitere Restriktionen erschwerten ein vernünftiges Wirtschaften immer mehr. So legte die Reichspostdirektion fest, dass der Postbauverein für 2-Zimmer-Wohnungen ab 1935 nur noch eine Nutzungsgebühr von höchstens 30 RM verlangen durfte.

Vorrang für den Vorstand hatte deshalb die Sicherung der Liquidität der Genossenschaft: „Die Instandhaltungskosten sind auf das lebensnotwendige eingeschränkt worden“, berichtete er den Mitgliedern wenig später und fügte hinzu: „Die Wirtschaftlichkeit ist von der pünktlichen Einzahlung der Mieten und der satzungsmäßigen Geschäftsguthabenanteile abhängig.“<sup>14</sup>

In dieser Situation meldete die Reichspostdirektion Kiel Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für neue Bedienstete an. Infolge der von der NS-Regierung betriebenen massiven Aufrüstung erlebten Marine und Rüstungswirtschaft in Kiel ab Mitte der 1930er-Jahre einen sehr dynamischen ökonomischen Aufschwung. Viele neue Arbeitskräfte und Militärangehörige strömten in die Stadt, für sie mussten zahlreiche Wohnungen, Verwaltungsgebäude und Kasernen neu gebaut werden. In den Jahren 1942/43 wohnten in Kiel über 300.000 Menschen – bis heute der historische Höchststand.<sup>15</sup>

In diesem Kontext stockte auch die Kieler Post ihr Personal auf, woraufhin sie den Postbauverein auf den Plan rief. In der Generalversammlung am 23. Mai 1935 im

Hotel „Kaiser Friedrich“ berichtete der Vorstandsvorsitzende Konrad, dass die Genossenschaft soeben nahe dem Schützenpark von der Stadt ein Areal gekauft habe, auf dem man 40 neue Wohnungen errichten wolle. Mit Unterstützung durch die Reichspostdirektion habe man Dreiviertel der Baukosten bereits eingeworben.

Das war der Startschuss für eine Neubaupolitik des Postbauvereins. In der Folgezeit realisierte er sogar 75 2-Zimmer- und fünf 3-Zimmer-Wohnungen sowie ein 1-Zimmer-Apartment, hauptsächlich auf dem Areal Hasseldieksdammer Weg/ Gellertstraße. Sie waren allesamt moderne Geschosswohnungsbauten mit Bad und Zentralheizung. Bis Ende 1939 erhöhte sich der Wohnungsbestand der Genossenschaft deutlich auf 210 Einheiten. Zu diesem Zeitpunkt zählte sie 305 Mitglieder.

Der Postbauverein hätte gern noch bewohnbare Bodenkammern in die neuen Häuser eingebaut, denn „für die sozialen Verhältnisse der minderbemittelten Genossen und vor allem für Kinderreiche wäre es von großem Vorteil gewesen.“<sup>16</sup> Aber die Stadt erlaubte dies nicht.

Die Genossenschaft versuchte, die eigene Verwaltung weiterhin so schlank wie möglich zu halten und gleichzeitig die Effizienz zu steigern. Inzwischen war die bargeldlose Einzahlung oder Überweisung der Nutzungsgebühren auf zwei Bankkonten des Postbauvereins möglich, was bereits

ein Drittel der Mitglieder in Anspruch nahm.

Gleichwohl reichte das ehrenamtliche Engagement immer weniger aus, um das mit der Ausweitung des Wohnungsbestandes einhergehende höhere Arbeitsaufkommen zu bewältigen. Deshalb stellte der Postbauverein Anfang 1936 erstmals eine weibliche Bürofachkraft ein. Zudem waren nun sechs Mitglieder in unterschiedlichem Umfang als Hauswart tätig.

Die ökonomische Situation der Genossenschaft verbesserte sich mit der Neubaupolitik dann spürbar, sie konnte bereits für das Geschäftsjahr 1936 wieder vier Prozent Dividende auszahlen. Die Bilanzsumme, die zwischenzeitlich infolge eines politisch verursachten Wertverlusts von Immobilien stark gesunken war, erreichte wieder rund 1,6 Millionen RM – ein weiteres Zeichen der verbesserten Wirtschaftskraft.

Der Vorstand nutzte den vergrößerten ökonomischen Spielraum und eröffnete im Juli 1937 im gerade fertiggestellten Haus Hasseldieksdammer Weg 39 eine neue Geschäftsstelle. Sie war gut mit der Straßenbahn zu erreichen und bot mehr Platz für Publikumsverkehr. Der Postbauverein führte jetzt regelmäßige Öffnungszeiten von montags bis samstags ein. An vier Werktagen, jeweils von 19 bis 20 Uhr, war auch ein Mitglied des Vorstands in der Geschäftsstelle präsent. Anders als die tagsüber anwesende Bürokraft konnten die ehrenamtlich tätigen Mitglieder, allesamt haupt-

Firma .....

**Postbauverein Kiel**

e. G. m. b. H. - Kiel

in ..... *Kiel, Kronprinzessinnenweg 13* .....

## Voranschlag zur Wirtschaftsberechnung

für das beabsichtigte Bauvorhaben

in ..... *Juli* .....

..... *Gallert -* Straße Nr. *3-5*  
*Doppelreihstammung* *35-39* .....

Grundbuch von ..... *Kiel* .....

Band ..... *286* ..... Blatt Nr. *9449* .....

Aufgestellt nach den Grundsätzen des Hauptverbandes Deutscher Wohnungs-  
unternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e. V., Berlin W 8

Kostenkalkulation  
für die Bebauung  
des Areals Hassel-  
dieksdämmer Weg,  
Ecke Gellertstraße,  
31. Mai 1936

beruflich Postler, eine regelmäßige Präsenz weiterhin nur am Feierabend anbieten.<sup>17</sup>

Die Gremienmitglieder nahmen inzwischen an Schulungen des Verbandes teil und boten für Mitglieder Informationsabende an. Doch die internen Veranstaltungen sollten nicht nur dem sachlichen Austausch dienen: „Außerdem sind zwanglose Zusammenkünfte geplant, damit neben der Beantwortung fachlicher Fragen Genossenschaftsgeist und Geselligkeit nicht zu kurz kommen.“<sup>18</sup>

In dieser Zeit veranstaltete der Postbauverein zudem erstmals Weihnachtsfeste für Kinder. Da diese großen Zuspruch erfuhren, fasste der Vorstand zusätzliche Sommerfeste ins Auge, an denen die Mitglieder sich mit einem Obolus beteiligen sollten. Im wirtschaftlichen Auf und Ab jener Zeit kam dieses Vorhaben aber offenbar nicht mehr zur Umsetzung.

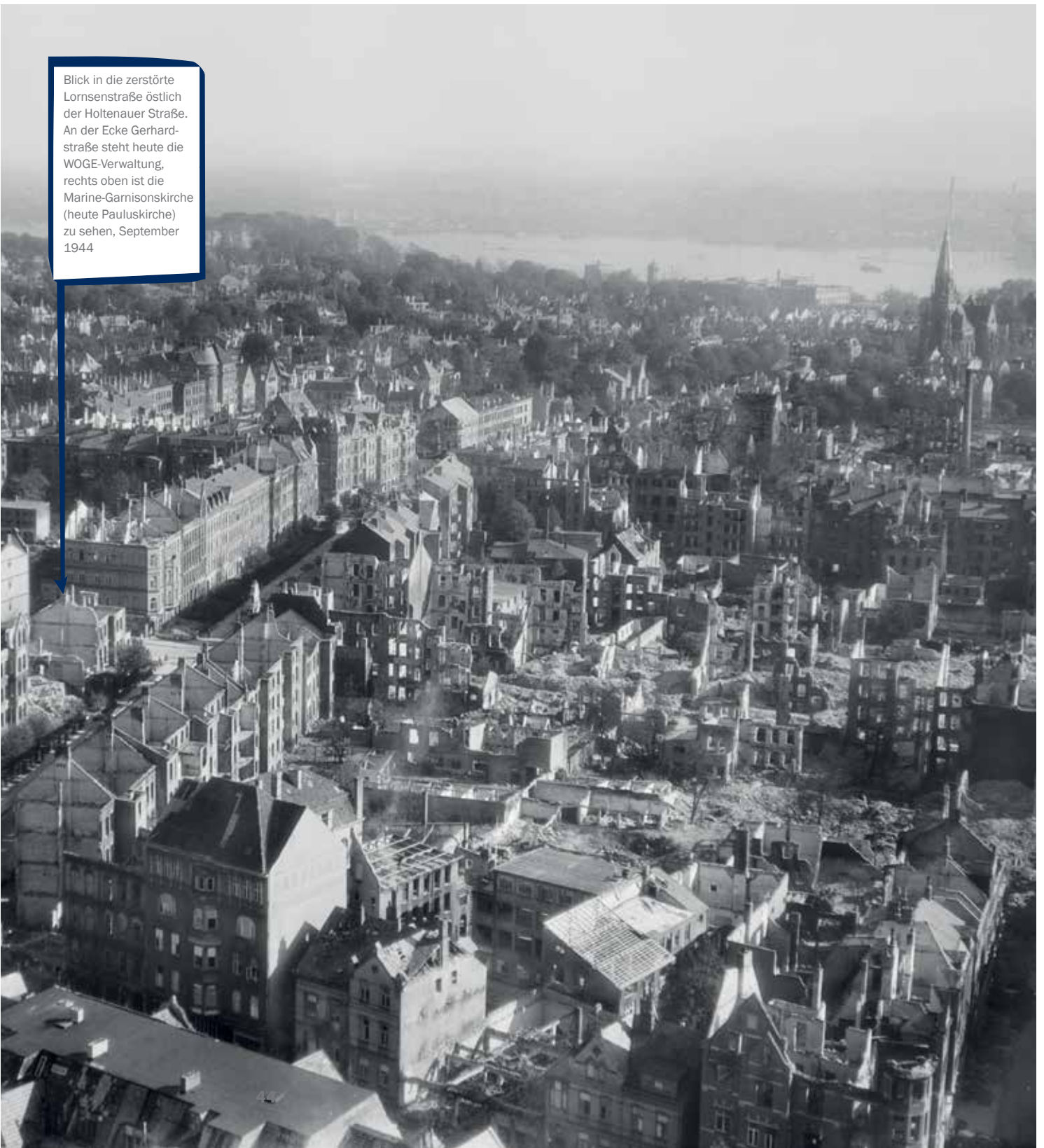
Generell versuchte die Leitung des Postbauvereins den Gemeinschaftsgeist zu fördern. In internen Rundschreiben wies sie bei Klagen über Kinderlärm, Verschmutzungen oder ähnlichen Anlässen für Konflikte nicht nur ermahmend auf die geltende Hausordnung hin. Der Vorstand machte außerdem darauf aufmerksam, dass Kinder doch besser die vor einigen Jahren eigens aufgestellten Wippen und Schaukeln zum Spielen nutzen sollten, statt die Hinterhöfe zu beschallen. Und da in den Quartieren Wäschetrocknen und Teppichklopfen nicht allen Nutzern gleichzeitig möglich sei, solle

doch einfach Rücksicht aufeinander genommen und Probleme im gutnachbarschaftlichen Austausch gelöst werden. Generell solle in der Genossenschaft ein möglichst faires Miteinander den Alltag bestimmen und im Zweifel der „gesunde Menschenverstand entscheiden“.<sup>19</sup>

Darüber hinaus ermahnte der Vorstand des Postbauvereins immer mal wieder seine Mitglieder, sparsam mit Ressourcen umzugehen. Es belaste schließlich die ganze Genossenschaft, wenn im Waschkeller Wasser verschwendet und das Licht im Treppenhaus Tag und Nacht brennen gelassen werde. „Wirtschaftlichkeit“ sei ein Ziel, das man nur gemeinsam erreichen könne.<sup>20</sup>

Auf der Generalversammlung 1937 verkündete der Vorstand, er wolle die erfolgreiche Neubautätigkeit weiterführen. Das nächste Projekt mit 56 Wohnungen am Karpfenteich in Kiel-Hassee sei bereits in der Planung. Mit dem Bau der viergeschossigen Häuser wurde schließlich 1939 begonnen. Aber die ökonomischen Bedingungen für den Postbauverein verschlechterten sich gerade wieder. Für das zurückliegende Geschäftsjahr 1938 senkte er die Dividende vorsorglich, da die Baukosten weiter stiegen und gleichzeitig die staatliche Wohnungsbauförderung im zivilen Bereich zurückgefahren wurde. Der am 1. September 1939 begonnene Zweite Weltkrieg markierte dann auch in der Entwicklung der Genossenschaft eine Zäsur.

Blick in die zerstörte  
Lornsenstraße östlich  
der Holtenauer Straße.  
An der Ecke Gerhard-  
straße steht heute die  
WOG-Verwaltung,  
rechts oben ist die  
Marine-Garnisonskirche  
(heute Pauluskirche)  
zu sehen, September  
1944



## „Kein kriegswichtiger Betrieb“

# Mangelverwaltung im Zweiten Weltkrieg

Nach Kriegsbeginn gelang es dem Postbauverein Kiel nur noch, ein kleineres Objekt in der Danewerkstraße fertigzustellen. Das Großprojekt am Karpfenteich jedoch erfuhr Anfang 1940 einen kriegsbedingten Baustopp. Ein späterer Versuch, die Bauarbeiten während des Krieges wieder anzukurbeln, scheiterte. Unmittelbar vor der Wiederaufnahme ordneten staatliche Instanzen den Einsatz der mühsam rekrutierten Arbeitskräfte an anderer Stelle an.<sup>21</sup>

Das NS-Regime konzentrierte Material und Fachkräfte nun immer stärker in der Kriegswirtschaft, zivile Wohnungsbauvorhaben litten zunehmend darunter. Sogar regionale Bauunternehmen, die Wohnungen für Marineangehörige errichteten, mussten ihre Vorhaben im Krieg deutlich reduzieren und schließlich ganz einstellen.<sup>22</sup>

Bald fanden sich selbst für einfachste Instandhaltungsarbeiten kaum mehr Material und keine Handwerker mehr. Der Vorstand des Postbauvereins beschwor die Mitglieder, gemäß des Gedankens genossenschaftlicher Mitverantwortung und Selbsthilfe an der Bestandserhaltung

mitzuwirken. Sein Appell fand Gehör. Viele Genossen führten Instandhaltungsarbeiten jetzt selbst aus.<sup>23</sup>

Generell war eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit, je länger der Krieg andauerte, immer schwieriger möglich. Zunehmend mehr Kieler Bürger wurden zum Kriegsdienst eingezogen, darunter auch viele Mitglieder des Postbauvereins. Dazu kamen Pflichtdienste für den Luftschutz und an anderen Stellen der „Heimatfront“.<sup>24</sup>

Bewohner aus dem Uhlenkrog in Kiel, die im Bunker Schutz vor den Luftangriffen ab 1942 suchten





Kinder im Hof  
der Gellert-  
straße 3-15, 1943

Keine Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand fand mehr in kompletter Besetzung statt. Wiederholt diskutierten die Gremien „die erschwerte ehrenamtliche Geschäftstätigkeit der Mitglieder des Vorstands. Es wird allgemein anerkannt, daß die Führung der Geschäfte unter den jetzigen Umständen nicht leicht ist.“<sup>25</sup>

Das Kieler Arbeitsamt entzog dem Postbauverein sogar die Bürofachkraft. Die Klage auf adäquaten Ersatz blieb erfolglos: „Das Arbeitsamt lehnt aber eine volle Kraft ab“, so der Vorstand, „weil wir kein kriegswichtiger Betrieb sind. Eine nicht buchhalterisch ausgebildete Stundenkraft ist eingestellt worden.“<sup>26</sup>

Zivile Unternehmen wie der Postbauverein litten als erste unter den Einschränkungen, die der Krieg und die NS-Politik mit sich brachten. Aber bald wurde dies ein flächendeckendes Phänomen. Der Arbeitskräftemangel erreichte schließlich alle Bereiche der Kieler Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft. Während des Krieges reaktivierten die Behörden Ruheständler und verpflichteten Frauen, um Wirtschaft, Handel und das öffentliche Leben aufrechtzuerhalten. Immer mehr kamen auch Fremdarbeiter, oft Kriegsgefangene und Insassen der Konzentrationslager, zwangsweise zum Einsatz. Trotzdem weitete sich der Arbeitskräftemangel aus. Zahlreiche Unternehmen, vorrangig die nicht kriegswichtigen, wurden stillgelegt.

Selbstständiges Agieren war praktisch unmöglich geworden. Immerhin wurde der Postbauverein nicht, wie viele kleinere Genossenschaften, zwangsfusioniert. Man habe, berichtete Vorstand Konrad auf der Generalversammlung am 21. September 1941, „den drohenden Verlust der Eigenständigkeit abwenden“ können, „da eine Verschmelzung ohne die Zustimmung der Deutschen Reichspost nicht möglich“ sei.<sup>27</sup>

In den Generalversammlungen des Postbauvereins gedachte man nun regelmäßig der gefallenen Genossen und drückte die Hoffnung aus, dass vermisste Mitglieder doch noch irgendwann heimkehren würden. Diese Hoffnung erwies sich oft als vergeblich. Rund 6.000 Kieler wurden im Fronteinsatz während des Zweiten Weltkrieges getötet. Hinzu kamen ab 1942 systematische Bombardierungen der Stadt durch alliierte Geschwader. Kiel war als wichtiger militärischer Standort ein vorrangiges Ziel. Bei den Luftangriffen verloren über 2.600 Zivilisten ihr Leben, mindestens 5.000 Bewohner erlitten Verletzungen.<sup>28</sup>

Die materiellen Kriegsschäden waren ebenfalls erheblich. Über 75 Prozent der Gebäude in Kiel wurden zerstört oder beschädigt. Alliierte Bomben legten auch zahlreiche Gebäude und Anlagen der Post in Schutt und Asche. Schließlich traf es die Häuser des Postbauvereins ebenfalls: „Erste größere Schäden traten im Juli 1944 am Mühlenweg ein, wo durch Brand 12 Ein-

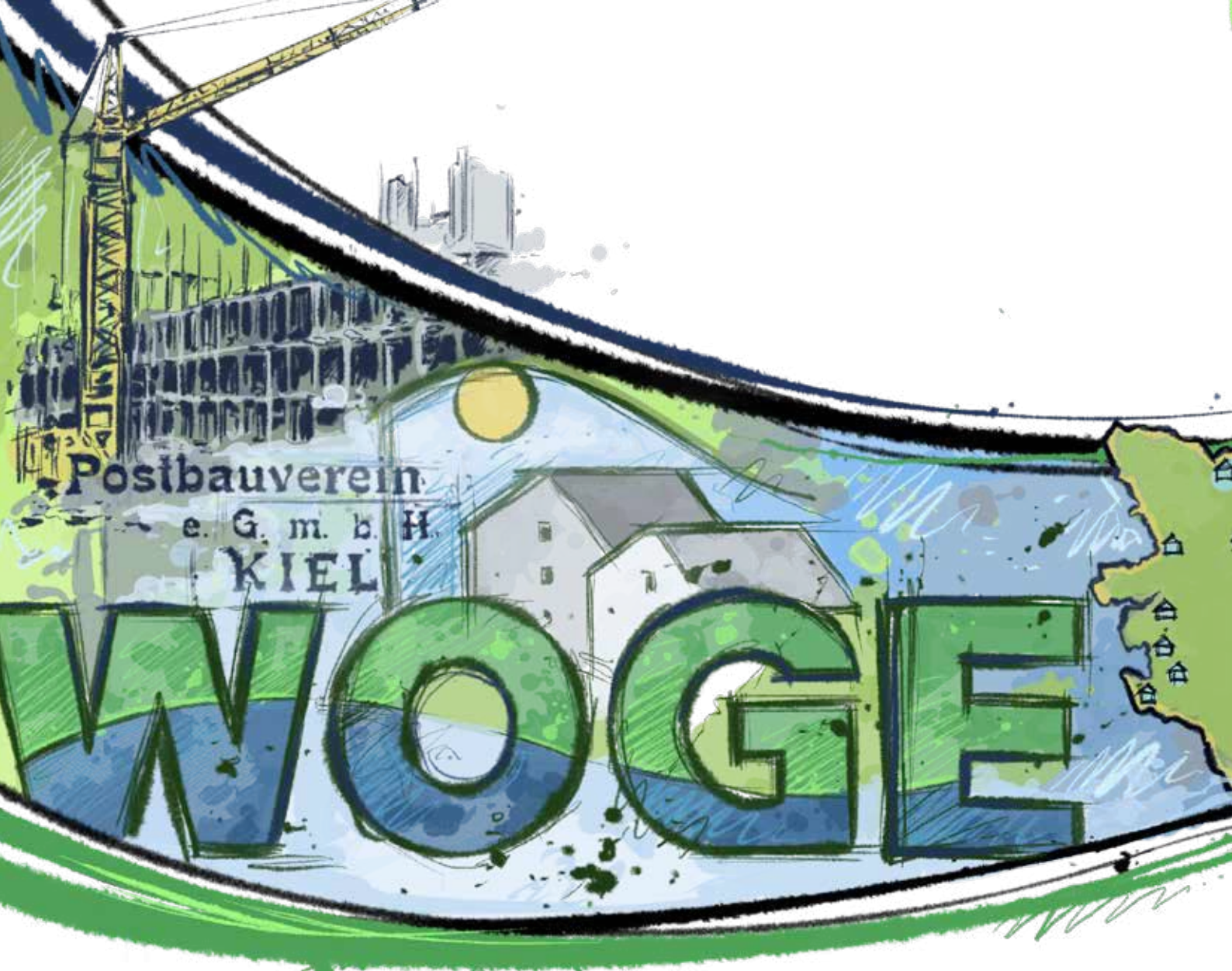
familienhäuser mit 900 m<sup>2</sup> Wohnfläche eingeeäschert wurden, an der Sedanstraße am gleichen Tag ein Einfamilienhaus. Im September des Jahres 1944 brannte das Haus Hasseldieksdammer Weg 37 bis zum 2. Stock nieder. Das Haus Gellertstraße 5 wurde im April 1945 durch Bombentreffer zerstört“.<sup>29</sup>

Der letzte Angriff alliierter Bomber am 2. Mai 1945 zerstörte das Haus Neuenrade 19 völlig. Die Häuser Neuenrade 17 und Uhlenkrog 26 wurden je zur Hälfte ausgebombt. Insgesamt waren nun über 2.600m<sup>2</sup> Wohnfläche im Bestand der Genossenschaft nicht mehr nutzbar. Der erste Geschäftsbericht nach Kriegsende bezifferte den Wertverlust auf 400.000 RM. „Mit diesen Zerstörungen ist der Postbauverein aber noch einigermaßen glimpflich davon gekommen“, ist in einer früheren Chronik über die Schäden in der Genossenschaft zu lesen, denn „in Kiel werden fast drei Viertel aller Wohnungen durch 90-Luft-Großangriffe vorübergehend unbewohnbar, die Bewohner müssen in Notquartieren oder bei Verwandten auf dem Land unterkommen.“<sup>30</sup>



Im Mühlenweg wurden Häuser des Postbauvereins im Sommer 1944 durch Luftangriffe schwer beschädigt





Postbauverein

e. G. m. b. H.

KIEL

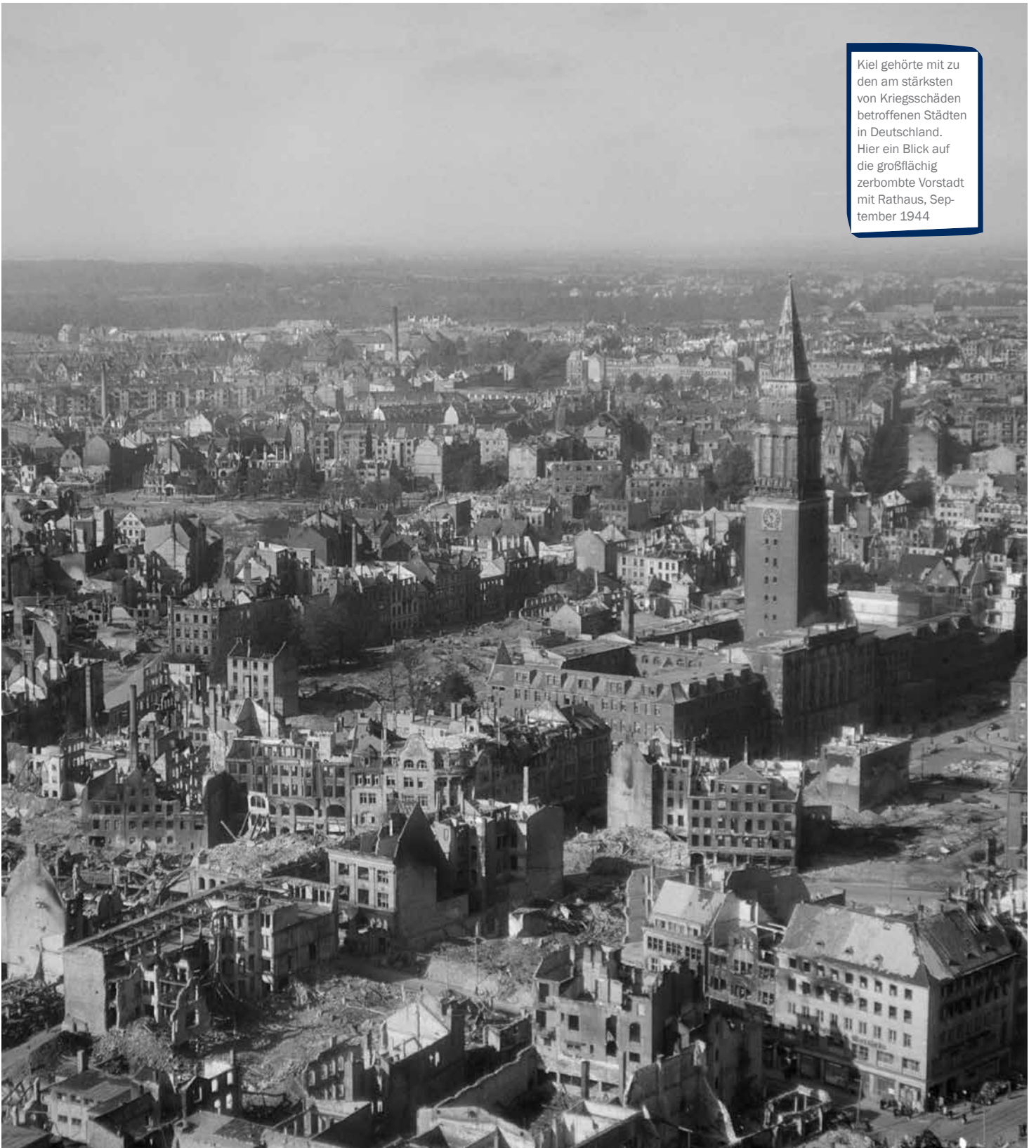
WOWOGE



***„Der Aufschwung des  
Postbauvereins ist erfreulich“***

NEUBAUOFFENSIVE GEGEN DIE WOHNUNGSNOT NACH 1945

Kiel gehörte mit zu den am stärksten von Kriegsschäden betroffenen Städten in Deutschland. Hier ein Blick auf die großflächig zerbombte Vorstadt mit Rathaus, September 1944



## Dem „Wohnzimmer fehlte die Außenwand“

# Sicherung und Wiederaufbau des Wohnungsbestandes in Kiel

Am 4. Mai 1945 war der Krieg in Kiel zu Ende, vier Tage später schwiegen die Waffen in ganz Deutschland und Europa. Die Briten marschierten ein und übernahmen bis zur Eingliederung des Landes Schleswig-Holstein in die neu gegründete Bundesrepublik Deutschland 1949 die Kontrolle. Gemeinsam mit deutschen Behörden versuchten sie, den Menschen in der von extremer Not geprägten frühen Nachkriegszeit Nahrung, Obdach und Gesundheit zu sichern.

Es war eine gewaltige Aufgabe, denn nach Schleswig-Holstein kamen über eine Million Flüchtlinge und Heimatvertriebene, wodurch sich die Einwohnerzahl in kürzester Zeit fast verdoppelte. Unter ihnen waren viele Postbedienstete aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten, die Unterkunft und Arbeit suchten. Der überwiegende Teil der Neankömmlinge wurde zwar in den halbwegs intakten ländlichen Gebieten untergebracht, aber auch das arg zerstörte Kiel meldete immer mehr Zuzug.<sup>1</sup>

In der Stadt waren Hunger und Krankheit damals tägliche Begleiter der Bevölkerung.

Viele lebten in provisorischen Unterkünften, darunter zahlreiche Postler. Der Postbauverein machte sich deshalb rasch an die Arbeit. Er besprach in den Wochen und Monaten nach Kriegsende mit einem Bezirksarchitekten die Schäden im Bestand: „Vorrangiges Ziel war es zunächst, die Wohnungen und Häuser winterfest zu machen.“<sup>2</sup>

Parallel setzte in der Genossenschaft eine grundlegende Neuaufstellung ein. Am 10. August 1945 trat erstmals nach Kriegsende der Aufsichtsrat zusammen. Er berief



Beim Wiederaufbau der Postbauvereinshäuser im Mühlenweg packten Genossenschaftsmitglieder kräftig mit an



Oben: Die Belegschaft des Postbauvereins mit dem Vorstandsvorsitzenden Thomas Hansen (sitzend)

Unten: Die Vorstände Thomas Hansen (l.) und Heinrich Kühnel (r.) sowie der Aufsichtsratsvorsitzende Friedrich Popp (m.), beide Bilder ca. 1951

den bisherigen Vorstand ab und nahm zwei bewährte Gründungsmitglieder erneut in die Pflicht: Der 1933 zurückgetretene Thomas Hansen übernahm im Vorstand wieder den Vorsitz und Max Bögemann, von 1926 bis 1930 schon einmal im Vorstand tätig, die Aufgabe des Kassenwarts.

Für die Geschäftsführung gewann der Postbauverein den späteren stellvertretenden VNW-Vorsitzenden Werner Klouth. Zusammen mit Hansen gehörte Klouth am 6. April 1946 zu den Mitbegründern der Arbeitsgemeinschaft Kieler Wohnungsunternehmen. Der frisch gewählte Kieler Oberbürgermeister Andreas Gayk, mit dem später der Wiederaufbau der Stadt untrennbar verbunden sein würde, war ebenfalls Gründungsmitglied. Die Beteiligten verband ein ebenso pragmatisches wie leidenschaftliches Engagement für sozialen Wohnungsbau.<sup>3</sup>

Derweilen drehte sich im Postbauverein das Personalkarussell weiter. Anfang 1946 war der bisherige Aufsichtsrat auf einer außerordentlichen Generalversammlung nicht wiedergewählt worden. Im komplett neu besetzten Gremium wurde Friedrich Popp, der 1933 vergeblich auf mehr politische Eigenständigkeit der Genossenschaft gedrungen hatte, zum Vorsitzenden gewählt. Der Aufsichtsrat ernannte anschließend Arthur Wolff, die frühere „rechte Hand“ des Präsidenten der OPD Kiel, zum dritten Mitglied im Vorstand. Wolff übernahm dort die Schriftführung.

Die neue Leitung setzte sich aktiv für eine bessere wirtschaftliche Ausrichtung des Postbauvereins ein. Ihnen war bewusst: Sparen allein baut keine Wohnungen. Sie machten sich daran, der Genossenschaft mehr unternehmerischen Geist einzuhauchen und sie dafür auch organisatorisch besser aufzustellen.

Doch zunächst kämpfte der Postbauverein wie alle anderen Unternehmen mit den Widrigkeiten der Nachkriegszeit. Baumaterialien, besonders Holz, gab es kaum. In den eiskalten Wintern der ersten beiden Nachkriegsjahre blieben viele Öfen kalt, an Holz für Bautätigkeiten war anfangs gar nicht zu denken. Beschädigte Fensterrahmen konnten nicht oder allenfalls provisorisch repariert werden. Es mangelte auch an Kohle, was zur Einstellung der Ziegel- und Zementfabrikation führte. Kaputte Dächer zu flicken, erforderte in dieser Zeit ein hohes Maß an Eigeninitiative und Improvisationskunst.

Wieder einmal zeigte sich der Postbauverein als echte genossenschaftliche Solidargemeinschaft: „Auch die Mitglieder packten mit an, die Schäden an der Sedanstraße und am Mühlenweg wurden im wesentlichen durch Selbsthilfe der ausgebombten, aber unverletzten Bewohner beseitigt. Der größte Teil der Wohnungen konnte wieder bezogen werden, noch bevor der kalte Winter beginnt.“<sup>4</sup>

In den anderen Quartieren beteiligten sich Mitglieder des Postbauvereins an der Beseitigung der riesigen Trümmerberge. Der Vorstand vertröstete derweilen erfolgreich die Gläubiger, denn durch die Zerstörungen fielen Erlöse durch Nutzungsgebühren aus und Zinsen und Darlehen konnten kaum mehr getilgt werden. Angesichts der schwierigen Umstände ging der Wiederaufbau in der Genossenschaft anfangs nur schleppend voran. Bis Ende 1947 gelang es immerhin, zwei Wohnungen im Hasseldieksdammer Weg 37 wieder bezugsfertig zu machen.

Wie überall in Westdeutschland läutete die Währungsreform am 20. Juni 1948 und die Einführung der Deutschen Mark (DM) die Wende ein. Die Reform schuf die Basis für einen enormen ökonomischen Aufschwung ab den 1950er-Jahren, der als westdeutsches „Wirtschaftswunder“ in die Geschichtsbücher einging. Nach der Währungsreform gab es plötzlich wieder Waren und Baumaterialien. Sie waren wegen der großen Unsicherheiten zuvor gehortet worden.

Durch das persönliche Engagement von Gremienmitgliedern war der Postbauverein in Kiel bestens vernetzt. Das half, früh auf nun bereitgestellte Fördermittel für den gemeinnützigen Wohnungsbau zurückgreifen zu können. Spezielle Landesdarlehen, sogenannte Notwohnungsprogramme, und erneut Mittel der Post bildeten das finanzielle Fundament für den Wiederaufbau des



Richtfest für den Neubau im Forstweg 29a in Kiel für drei große Wohnungen (80-100 m<sup>2</sup>), 1951

Besichtigung der Baustelle Hasseldieksdammer Weg/Gellerstraße mit Vertretern der Stadt Kiel, 1949



genossenschaftlichen Bestandes. Bis 1949 wurden 37 Wohnungen wiederhergestellt oder auf eigenen Trümmergrundstücken neu gebaut. Jetzt genehmigten die Behörden auch unkompliziert neun zusätzliche Dachgeschosswohnungen.<sup>5</sup>

In der Zwischenzeit brachte Klouth, der bis zu seinem Wechsel zur Norddeutschen Treuhand in Hamburg 1950 die Geschäfte führte, die Buchführung und Verwaltungsorganisation auf ein zeitgemäßes Niveau. Zudem legte der Postbauverein sich durch den Verkauf des unfertigen Objektes am Karpfenteich einen eigenen Kapitalgrundstock an. Das vergrößerte den Handlungsspielraum.<sup>6</sup>

Dieser war dringend notwendig. Denn damals bat die Wohnungsfürsorge der Post die Genossenschaft, für die vielen zugezogenen und ausgebombten Postbediensteten zügig und umfangreich neu zu bauen. Der Postbauverein stellte nach und nach insgesamt sechs Fachkräfte ein, die die Geschäftsführung in der Büroorganisation, der Finanz- und Mietbuchhaltung sowie als Schreibkräfte unterstützten. Mitte 1952 zog die Verwaltung der Genossenschaft in die Holtenauer Straße 218 um.

Bis Ende 1949 hatte der Postbauverein in Kiel bereits 88 neue Wohnungen errichtet. Darunter waren die Häuser Gefionstraße 5-13. Heinz Schmidt, ein „echter Kieler Jung“ und Telegrafenhilfsarbeiter, der Anfang 1949 in den Postbauverein eintrat

und im Januar 1952 eine Wohnung in der Gefionstraße 9 bezog, war nach eigener Aussage damals äußerst froh, endlich ein richtiges Zuhause zu bekommen. Zuvor hatte er mit Ehefrau Gisela in der Projensdorfer Straße gewohnt. Die dortige „erste Wohnung“ des Ehepaars, so Schmidt, „bestand eigentlich nur noch aus Küche und Flur. Das Wohnzimmer konnte nicht genutzt werden, da die gesamte Außenwand kriegsbedingt fehlte.“ Mit dem neuen Zuhause in der Gefionstraße war das Ehepaar Schmidt dann „sehr zufrieden“.

Als die Genossenschaft das Quartier 60 Jahre später grundlegend sanierte und modernisierte, baute sie die Liegenschaft in mehreren Bauabschnitten zurück und errichtete einen Neubau. Heinz Schmidt blieb bis zum Abriss in seiner alten Wohnung Gefionstraße 9. Er wollte sich nicht ummelden und war daher vorübergehend in der Kurzzeitpflege untergebracht. Anschließend zog er in den fertiggestellten Neubau Gefionstraße 9 ein und fühlte sich nach eigenen Angaben dort auf Anhieb „sehr wohl“.<sup>7</sup>

## „Wohnungen für Postangehörige in Schleswig-Holstein“

### Räumliche und wirtschaftliche Expansion ab 1949

In der Generalversammlung im November 1948 änderte der Postbauverein Kiel seine Satzung und weitete das Geschäftsgebiet auf den gesamten Bezirk der OPD Kiel aus. Dieser Beschluss markierte den Startschuss für eine Neubauoffensive, die ganz Schleswig-Holstein mit Ausnahme der damals noch von der OPD Hamburg betreuten Gebiete Stormarn, Herzogtum Lauenburg und Lübeck in den Blick nahm.

Das erstmalige Überschreiten der Kieler Stadtgrenze geschah, um auf Wunsch der OPD Kiel „Wohnungen für Postangehörige in Schleswig-Holstein“ zu bauen. Denn „in keinem anderen Bezirk Deutschlands waren so zahlreiche Postbeamte, -angestellte und -arbeiter aus den Ostgebieten unterzubringen wie im Bezirk Kiel“, erläuterte die Postbehörde in einem Rückblick.<sup>8</sup>

Der erste neue Standort des Postbauvereins Kiel wurde Husum. Dort errichtete er 1949 insgesamt 40 Wohnungen. Weitere 186 kamen 1950 hinzu. Ab da war die Genossenschaft auch in Flensburg, Oldenburg, Itzehoe, Elmshorn und Bad Segeberg präsent. Die Federführung beim Neubau-



Ab 1949 errichtete der Postbauverein Wohnungen an zahlreichen Standorten in Schleswig-Holstein (Karte von 1976)

programm übertrug der Postbauverein an Architekt Emil Oder aus Kiel.

Die Bilanzsumme stieg 1950 auf 6,5 Millionen DM, was fast eine Verdopplung gegenüber dem Vorjahr bedeutete. Die Genossenschaft hatte jetzt 864 Mitglieder und 560 Wohnungen. „Der Aufschwung des Postbauvereins ist erfreulich“, so fasste der Vorstand die überaus positive Entwicklung zusammen.<sup>9</sup>

Die räumliche und wirtschaftliche Expansion der Genossenschaft ging, gefördert durch Darlehen und Zuschüsse der Post, munter weiter. Zudem sprang die OPD Kiel ein und übernahm die Zwischenfinanzierung, wenn es – was mehrmals geschah – zu verspäteten Bereitstellungen von staatlichen Darlehen kam. Auf dieser Basis errichtete der Postbauverein 1951 weitere 272 Wohnungen in Barmstedt, Marne, Plön, Schleswig, Rendsburg, Grömitz, Lütjenburg, Flensburg, Itzehoe, Meldorf und Kiel.

Entsprechend zufrieden beging die Genossenschaft ihr 25-jähriges Jubiläum am 21. April 1951 im traditionsreichen Kieler Ballhaus „Eichhof“. Zahlreiche prominente Gäste, darunter Kiels Oberbürgermeister Andreas Gayk und Landesbaudirektor Ulrich Haake, würdigten mit Redebeiträgen das erfolgreiche Wirken der Baugenossenschaft. Obgleich der Postbauverein Kiel ausschließlich für Postbedienstete baute, hatte er sich nicht zuletzt durch sein Engagement



Feiern und Mitgliederversammlungen des Postbauvereins in den 1950er-Jahren waren gut besucht

in lokalen und regionalen Arbeitsgemeinschaften einen Namen gemacht, der über die Branche hinausstrahlte.

In den nächsten Jahren ging der ökonomische Höhenflug nahezu ungebremst weiter. Nach dem Tod von Thomas Hansen 1953 übernahm Telegrafenerinspektor Heinrich Kühnel, der bereits seit 1948 im Vorstand mitwirkte, den Vorsitz. Personell hielt man die Verwaltung schlank und verstärkte sich nur wenig und gezielt. Seit 1950 hatte die Genossenschaft mit Manfred Geng ihren ersten Auszubildenden. Er bearbeitete nach dem Ende der Ausbildung mehrere Jahre die Buchhaltung. Zudem beschäftigte der Postbauverein bald einen Techniker, um die wachsenden einschlägigen Anforderungen in der Hausbewirtschaftung besser befriedigen zu können.

Einladung zur Feier des 25-jährigen Jubiläums des Postbauvereins 1951





Präsentation eines  
Bauvorhabens Anfang  
der 1950er-Jahre



Als Mitte der 1950er-Jahre das „Wirtschaftswunder“ Schleswig-Holstein endlich flächendeckend erfasste, war der Postbauverein längst vorne mit dabei. Alle betriebswirtschaftlichen Kennzahlen zeigten damals steil nach oben. Im Jahr 1957 hatte der Postbauverein 1.556 Wohnungen, zwei Postfilialen, ein Büro, fünf Ladengeschäfte und 16 Garagen im Bestand. Die Bilanzsumme betrug über 21 Millionen DM.<sup>10</sup>

Die Genossenschaft war inzwischen dazu übergegangen, auch Häuser zu erwerben, wenn sich eine günstige Gelegenheit bot. Die parallel beginnende Veräußerung von Siedlungshäusern an Bewohner geschah zunächst eher widerwillig und nach einigem Zögern. Die zeitweilig kontrovers geführte Debatte mit Mitgliedern im Mühlenweg,



Betriebsfeier mit  
dem späteren  
Geschäftsführer  
Günther Sternberg (m.),  
1950er-Jahre

Werner Klouth (l.),  
Geschäftsführer  
des Postbauvereins  
1945–1950,  
bei einer Baustellenbesichtigung



Oben: Neubau  
Lornsenstraße 60  
in Kiel, ca. 1956  
Unten: Die  
ersten Häuser des  
Postbauvereins in  
Preetz 1967/68



BU

in der Sedanstraße und in der Kantstraße schwelte schon seit den 1930er-Jahren und war während des Krieges auf Eis gelegt worden. Der Vorstand des Postbauvereins ließ nach 1945 erst rechtliche Fragen und Einwände der OPD Kiel klären und prüfte Einzelfälle, bevor er 1955 schließlich grundsätzlich grünes Licht gab. Da die bezahlten Nutzungsgebühren und Eigenleistungen der Bewohner teilweise angerechnet wurden, spülten diese Verkäufe relativ wenig Geld in die Kasse. Bis zum Jahr 2000 verkaufte die Genossenschaft in Etappen insgesamt 190 Eigenheime an Bewohner.<sup>11</sup>

Im Jahr 1958 zeigte sich dann, dass es auch eine Schattenseite der rasanten Expansion gab: Der Postbauverein geriet in einen Liquiditätsengpass. Er stellte in jenem Jahr nur noch vier Wohnungen in Kappeln fertig, aber ansonsten seine Bautätigkeit vorläufig ein. Auf der Generalversammlung am 11. September 1958 beantragte der Vorstand eine Erhöhung der Geschäftsanteile, um das Eigenkapital zu stärken und die Liquidität zu sichern. Aber die Mitglieder lehnten den Antrag mit großer Mehrheit ab, zumal viele von ihnen zu den Geringverdienern bei der Post gehörten.<sup>12</sup>

Der Postbauverein war nicht das einzige Wohnungsbauunternehmen, das sich in dieser Zeit neu orientieren musste. Die Bundesregierung setzte inzwischen andere Prioritäten im Wohnungsbau und stellte das Eigenheim ins Zentrum ihrer Fördermaß-

nahmen. Und die wichtigsten Programme des Landes zur Wohnungsbauförderung nach dem Krieg waren abgeschlossen. Später wurden zwar neue staatliche Förderprogramme für den sozialen Wohnungsbau, auf die auch der Postbauverein zurückgriff, aufgelegt, aber in deutlich geringerem Umfang als in der frühen Nachkriegszeit.

Gleichzeitig stiegen im Laufe des „Wirtschaftswunders“ die Ansprüche an die Qualität von Neubauten, was das Bauen aufwändiger und teurer machte. Das brachte so manche der Wohnungsbaugenossenschaften, die sich vorrangig Geringverdienern verpflichtet sahen und sich durch Einnahmen durch Nutzungsgebühren nur begrenzt refinanzieren konnten, in Bedrängnis.<sup>13</sup>

In Kiel kam hinzu, dass die wichtigste finanzielle Stütze des Postbauvereins, die Post, gerade selbst mit Großbauprojekten beschäftigt war. Unter anderem entstand bis 1959 am Stresemannplatz ein neuer, moderner Gebäudekomplex für die OPD und das Hauptpostamt. Das ehemalige zentrale Postgebäude in der Jensenstraße war im Krieg total zerstört worden. Nach 1945 hatte sich die Post jahrelang mit behelfsmäßigen Schaltern und anderen Notlösungen zufrieden geben müssen.<sup>14</sup>

Der Postbauverein zog mehrere Konsequenzen, um mit dem Liquiditätsengpass umzugehen. Die Dividendenzahlungen wurden zeitweilig ausgesetzt und die Leitungsstruktur effizienter gestaltet. Der 1957 neu



In der Dorfstraße in Raisdorf baute der Postbauverein ab den 1950er-Jahren mehrere Doppel- und Reihenhäuser für Postbedienstete



in den Vorstand eingetretene Günther Sternberg wurde 1960 der erste hauptamtliche Vorstand des Postbauvereins. Ihm oblag zugleich die Geschäftsführung. Das Personal wurde jahrelang nicht mehr aufgestockt und die betriebliche Ausbildung vorerst eingestellt. Erhöhtes Arbeitsaufkommen meisterte die Belegschaft in den 1960er-Jahren mit Überstunden.<sup>15</sup>

Zudem konzentrierte die Genossenschaft ihre Neubautätigkeit vorübergehend auf Standorte außerhalb von Kiel. Die Post sah in der Fläche ihren größten Bedarf, und dort waren Bauplätze meist günstiger. Bis 1970 errichtete der Postbauverein in Eckernförde, Elmshorn, Flensburg, Heide, Preetz, Schleswig, Bad Segeberg und St. Michaelisdonn insgesamt 622 Wohnungen.<sup>16</sup> In den 1980er-Jahren war die Genossenschaft schließlich an 27 Standorten in Schleswig-Holstein präsent.

Die Treppenhäusreinigung war zunächst ausschließlich Sache der Nutzer, später fand man in Absprache mit den Bewohnern individuelle Lösungen



Zu dieser Zeit beschäftigte der Postbauverein bereits rund 100 nebenberufliche Hauswarte, um den Service in der Fläche besser gewährleisten zu können. Doch für ein gedeihliches Miteinander sorgten immer wieder die Bewohner selbst. An der Treppenhäusreinigung mussten sich alle beteiligen, aber es funktionierte vor allem dort reibungslos, wo die Nutzer das Prozedere im gegenseitigen Einvernehmen regelten.

Auch Familie Götzke, die 1966 in eine neu erbaute Wohnung des Postbauvereins in St. Michaelisdonn zog, sprach sich bei Bedarf mit den Nachbarn ab: „In dem Haus gab es eine Waschküche“, so Mona Götzke. „Der Hauswart hatte damals entschieden, dass jede Familie die Waschküche jeweils vier Wochen nutzen durfte. Das war eine völlig untaugliche Regelung, denn was mache ich in den anderen Wochen? Mit einem kleinen Kind? Wir haben das dann untereinander geregelt, denn fast alle, die dort wohnten hatten kleine Kinder. Es konnte jeder rein und seine Wäsche waschen.“ Ehemann Jörg Götzke fügt hinzu: „Der Hauswart hatte offenkundig nicht den Wäschedienst für seine Familie gemacht und keine Ahnung von solchen Dingen, obwohl er selbst drei Kinder hatte.“<sup>17</sup>

# Wohnungsfürsorge durch *Baudarlehen*

## Sozialer Wohnungsbau und „Postbedienstetenmiete“ in der Nachkriegszeit



Die 1950 als Sondervermögen des Bundes errichtete Deutsche Bundespost bildete viele Jahrzehnte das maßgebliche finanzielle Rückgrat des Postbauvereins

Im Geschäftsbericht 1967 stellte der Postbauverein Kiel fest: „Die Geschäftsführung ist sich der Tatsache wohl bewußt, dass ihr eigenes Handeln nur dann den gewünschten Erfolg hat, wenn ihr bei der Durchführung ihrer Maßnahmen von den jeweils zuständigen Stellen, insbesondere der OPD Kiel, das notwendige Verständnis und die erforderliche Hilfe zuteilwerden. Die Geschäftsleitung hat allen Anlaß, sich für die erhaltene Unterstützung und das gewährte Vertrauen aufrichtig zu bedanken.“<sup>18</sup>

Der Postbauverein bedankte sich aus gutem Grund regelmäßig bei seiner größten und verlässlichsten Förderin. Nach dem Zweiten Weltkrieg profitierte er zwar verstärkt auch von den in

beispiellosem Umfang aufgelegten staatlichen Förderprogrammen für sozialen Wohnungsbau, aber das dauerhafte Rückgrat blieb die Deutsche Bundespost.<sup>19</sup>

Das führte Anfang der 1950er-Jahre zu einem Versuch des Postbauvereins Kiel, die Post noch stärker als bisher in die Mitverantwortung zu nehmen. Intern diskutierten damals die Gremien, der OPD Kiel als Institution einen festen Sitz im Aufsichtsrat oder im Vorstand einzurichten. Doch das war mit dem Genossenschaftsrecht nicht vereinbar. Alternativ begann eine kontinuierlich beratende Mitwirkung der Post. Durch den immer engeren Austausch vertiefte sich das gegenseitige Verständnis und Vertrauen.<sup>20</sup>

Dabei gaben die wohnungsbaupolitischen Bedürfnisse der OPD Kiel Takt und Ausrichtung der Geschäftstätigkeit des Postbauvereins vor. Im Zuge des Wirtschaftswachstums der 1950er- und 1960er-Jahre expandierte das Post- und Fernmeldewesen stärker als vorausgesehen. Als die OPD 1967 ihr 100-jähriges Bestehen feierte, beschäftigte sie in ihrem Bezirk etwa 13.500 Mitarbeitende – weitaus mehr als vor dem Zweiten Weltkrieg. Ihre Infrastruktur hatte die Post in Schleswig-Holstein ebenfalls stark ausgebaut, sie unterhielt jetzt 200 Postämter und 960 Poststellen sowie ein Postfuhramt, drei Fernmeldeämter und ein Fernmeldezeugamt.<sup>21</sup>

Für den eigenen Raumbedarf hatte die Bundespost eine leistungsfähige Organisation eingerichtet, die in der OPD Kiel eine Dependence unterhielt. Die Bauabteilung der Post errichtete nicht nur zahlreiche Gebäude für die eigene Verwaltungs- und Geschäftstätigkeit, sondern stellte ihr einschlägiges Know-how auch den Kooperationspartnern im Wohnungsbau zur Verfügung. Nach 1945 waren die nicht profitorientierten, auf Selbsthilfe ausgerichteten Wohnungsbaugenossenschaften wieder bevorzugte Partner.

Als Teil der Bauabteilung koordinierte die Wohnungsfürsorge in den jeweiligen Postbezirken ein vielfältiges und großzügig aufgelegtes Förderprogramm für den Wohnungsbau. „Das Kernstück der Tätigkeit der Wohnungsfürsorge“ war dabei „die Förderung von Wohnungsbauvorhaben“ selbstständiger Bauherren wie den Postbauverein Kiel „durch Baudarlehen.“<sup>22</sup> Dieser erstellte von 1949 bis 1976 neben weiteren Mietobjekten wie Ladengeschäfte, Garagen und zwei Postfilialen insgesamt 2.290 Wohnungen für Postangehörige in Schleswig-Holstein.<sup>23</sup>

Mit der Förderung wollte die Post vorrangig den Geringverdienern und Familien mit Kindern in ihrer Belegschaft wieder zu gesunden, zweckmäßigen und preisgünstigen Wohnungen verhelfen. War es in den ersten Nachkriegsjahren für Postbedienstete vor allem wichtig, überhaupt ein Dach über dem Kopf zu bekommen, erhöhten sich – wie in der Gesamtbevölkerung – in den 1950er-Jahren die Ansprüche an den Wohnkomfort. Entsprechend steigerte die Post damals ihre Qualitätsansprüche an Neubauten, und zwar auch an jene, die sie durch „Dritte“ wie den Postbauverein errichten ließ.

Um trotzdem die Nutzungsgebühren für ihre Klientel verlässlich und bezahlbar zu halten, führte die Post, die seit 1950 eine Bundesbehörde war, wie im allgemeinen staatlich geförderten sozialen Wohnungsbau eine „Mietpreisbindung“ ein. An diese „Postbedienstetenmiete“ hatten sich Fördermittelempfänger wie der Postbauverein Kiel zu halten. So gab die OPD Kiel vor, in welchen Wohneinheiten wann welche Erhöhungen der Nutzungsgebühren (und gelegentlich Senkungen) vorzunehmen waren. Für die Nutzer war das vorteilhaft: Zum 50-jährigen Bestehen 1976 bilanzierte der Postbauverein, dass die Nutzungsgebühren trotz inzwischen allgemeiner Preissteigerungen „durch die Maßnahmen der Deutschen Post in erträglichen Grenzen gehalten werden“ konnten.<sup>24</sup>

Für den Postbauverein war die Erwirtschaftung von Erträgen so jedoch nur eingeschränkt möglich, da er die Höhe der Nutzungsgebühren entsprechend begrenzt an den eigenen ökonomischen Bedürfnissen ausrichten konnte. Allerdings profitierte die Genossenschaft ab Mitte der 1960er-Jahre von einer Änderung der Förderstruktur bei der Post. Letztere ging grundsätzlich zu einer gemischten Finanzierung über

und gewährte künftig neben Darlehen regelmäßig auch Zuschüsse, um den Bauherren eine bessere Deckung laufender Kosten zu ermöglichen.<sup>25</sup>

Ab Mitte der 1970er-Jahre ebte der Bauboom bei der Post ab. Wiederaufbau und Erweiterung der eigenen baulichen Infrastruktur waren abgeschlossen, und der Bedarf an Wohnraum für die Bediensteten schien auch in Schleswig-Holstein gestillt. Die Wohnungsfürsorge wanderte damals

von der Bau- zur Personalabteilung. Der Postbauverein Kiel stellte Ende des Jahrzehnts seine Neubautätigkeit weitgehend ein und konzentrierte sich auf Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Seine grundsätzlich gesunde wirtschaftliche Basis resultierte auf einem behutsamen ökonomischen Verhalten und auf Subventionen durch die Post.



Das 1959 fertiggestellte neue Kieler Hauptpostamt in der Jensenstraße

## „Hochhäuser und Quartiersfeste“

# Ausbau des Wohnungsbestandes bis 1979

In den 1960er-Jahren ging das wirtschaftlich aufblühende Kiel wie viele andere Städte dazu über, Wohnungsneubau in neuem Format zu genehmigen: Damals entstanden am Stadtrand erste Trabantensiedlungen mit Hochhäusern. Besonders die gewerkschaftseigene Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Neue Heimat setzte hier teilweise fragwürdige Standards. Sie plante zuweilen überdimensioniert und achtete mancherorts unzureichend auf den parallelen Ausbau bedarfsgerechter Infrastruktur.

An Großsiedlungen wie Kiel-Mettenhof, errichtet ab 1965, entzündete sich später wegen ungünstiger sozialer Auswirkungen öffentliche Kritik. Dort wohnen seit der Fertigstellung 18.000 bis 20.000 Menschen, bei zeitweilig großer Fluktuation. Mitte der 1970er-Jahre, als sich der Wohnungsmarkt deutlich entspannte, begann bereits wieder ein Umdenkungsprozess im sozialen Wohnungsbau. Man nahm Abstand von solchen Siedlungen, der geplante Ausbau von Mettenhof wurde nicht mehr umgesetzt.<sup>26</sup>

Der Postbauverein Kiel beteiligte sich am Bau von „Hochhäusern“, geriet aber nicht

in negative Schlagzeilen, da er sich hier mit Augenmaß und mit Blick auf die tatsächlichen Bedürfnisse der Bewohner engagierte. Abgesehen davon, dass die Genossenschaft keine „echten Hochhäuser“ baute – sie blieben allesamt knapp unter der dafür notwendigen Traufhöhe –, bediente sie ihre Klientel möglichst passgenau. Dafür bekam sie internes und öffentliches Lob.

Das erste „Hochhaus“ des Postbauvereins entstand am Moorkamp 1 und war im Herbst 1965 bezugsfertig. Norbert Grünke, der sich ab 1970 29 Jahre im Aufsichtsrat engagierte, erinnerte sich später noch gut daran: „Seit Beginn meiner Ausbildung 1954 bis zum Eintritt in den Ruhestand mit 65 Jahren war ich bei der Post, zuletzt als Amtsvorsteher des Postamts Kiel. Ich war damals jung verheiratet, hatte zwei Kinder und suchte mit meiner Familie eine Wohnung. Da ich wusste, dass Familien von Postangehörigen mit Kindern bei der Vergabe von Wohnungen des Postbauvereins bevorzugt wurden, bewarb ich mich. Zudem begrüßte ich die genossenschaftliche Basis des Postbauvereins und trat ihm gern bei.“



Das erste „Hochhaus“ des Postbauvereins im Moorkamp 1 in Kiel

Gemeinsam mit anderen Postlern und Fernmeldeleuten bezog ich im Oktober 1965 eine der 48 Wohnungen im Moorkamp 1. Ich habe mich dort wohl gefühlt.“<sup>27</sup>

Die Genossenschaft hielt das Objekt fortlaufend instand. Es wurde später zudem gedämmt und verschönert. Das Treppenhaus erfuhr im Jahr 2000 eine umfassende Sanierung und die Außenanlagen wurden komplett neu gestaltet. Die Fluktuation blieb begrenzt. Hans Peter Boeck etwa, Sohn des Gründungsmitglieds Willy Boeck, feierte dort 2005 seine 50-jährige Mitgliedschaft im Postbauverein und das 40. Jahr im „Hochhaus“ Moorkamp 1.<sup>28</sup> Inzwischen sind ein Müll- und Fahrradhaus in die Außenanlagen integriert, Rampen führen barrierearm in das Gebäude und ein neuer Aufzug verbindet seit 2024 die Etagen. Das Treppenhaus erstrahlt jetzt in neuem Glanz, wofür auch mehrere Wohnungseingangstüren ausgetauscht wurden.<sup>29</sup>

Ab Ende der 1960er-Jahre entstand ein weiteres „Hochhaus“ in der Von-Stephan-Straße 2 in Kronshagen. Es wurde ein Projekt, das Geduld erforderte. Zuerst musste dort das Munitionsräumkommando sondieren, ob noch gefährliche Weltkriegsmunition im Boden lauerte. Im April 1969 begann endlich die Aushebung der Baugrube, aber die Arbeiten mussten kurz darauf schon wieder gestoppt werden, denn es sprudelte Wasser aus einer Quelle. Es dauerte Monate, bis eine tragfähige Lösung für das

unerwartete „Leck“ gefunden war. Danach „ging es mit dem Bau voran und anderthalb Jahre später – am 3. Oktober 1970 – wurde Richtfest gefeiert, an dem auch einige von uns (un)geduldig auf die Fertigstellung der künftigen Wohnung wartenden Wohnungsnutzer teilnahmen“, so der spätere Bewohner Klaus Cordes.<sup>30</sup>

Im Juni 1971 bezogen „dann 54 Familien ihr neues und modernes Zuhause“. Die Wohnungen waren wie damals in größeren neuen Anlagen des Postbauvereins üblich „per Los“ verteilt worden. „Im Laufe der Jahre gab es so manche technische Änderungen. Zum Beispiel konnten wir Bewohner im Januar 1989 unsere Fernseh- und Rundfunkgeräte an das Breitbandkabelnetz anschließen. Im Frühjahr 1991 wurden isolierverglaste Kunststoffenster eingebaut. 1992 wurde das Treppenhaus renoviert“, ergänzte Cordes.<sup>31</sup>

Früh kamen Mobilfunkantennen auf das Dach. Später ließ die Genossenschaft eine Wärmedämmung anbringen: Das ganze Haus wurde nicht nur „warm eingepackt“, sondern auch „farblich ansprechend gestaltet“, und barrierearm umgebaut, schrieb Cordes 2001. „Schön ist, daß es bei uns im Haus einen guten Zusammenhalt gibt. Von den 54 Parteien sind 20 von Anfang an dabei. Das spricht für sich. Sommerfeste feiern wir jedes Jahr und einige Emsige kümmern sich liebevoll um die Bepflanzung und Pflege der Außenanlagen.“<sup>32</sup>



Bewohner im „Hochhaus“ Moorkamp 1 nach der Sanierung im Jahr 2000

Die „Hochhäuser“ in  
der Von-Stephan-  
Straße 2 in  
Kronshagen in den  
1970er-Jahren...



...und nach der  
jüngsten Sanie-  
rung und Moderni-  
sierung 2017



Am Viehburger Gehölz zwischen Drachensee und Schulensee entstand in den 1970er-Jahren die größte Wohnanlage der Genossenschaft am Postillionweg in Kiel-Gaarden-Süd. Im Rahmen einer Strangsanierung werden derzeit die Leitungssysteme im Quartier umfassend erneuert (geplanter Abschluss ist 2028)



Parallel realisierte der Postbauverein ein Großprojekt in Kiel-Gaarden-Süd. Anfang der 1970er-Jahre hatte er dort ein 27.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück erworben. Bis 1979 errichtete er darauf insgesamt 177 Wohnungen, 32 davon in einem „Hochhaus“. Die Kieler Ratsversammlung gab der neu angelegten Straße mit Blick auf die überwiegende Bebauung des Areals durch den Postbauverein 1972 den Namen „Postillionweg“.<sup>33</sup>

Dort entwickelte sich ein ansprechendes Quartier, wie eine Stadtteilchronik von 2010 bestätigt: „In der direkt am Viehburger Gehölz gelegenen Wohnanlage am Postillionweg 2, 1-31 zwischen Drachensee und Schulensee fühlen sich viele Menschen bereits über Jahre hinweg sehr wohl. Hier sind vor allem

„Familienwohnungen“ in Größen von 78 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup> zu finden.“<sup>34</sup> Alle Häuser mit fünf Etagen und mehr verfügten von Anfang an über Aufzüge. Nicht zuletzt die grüne Umgebung macht das Quartier bis heute attraktiv.

Im November 1973 bezog Familie Götzke ihre Wohnung im sechsten Obergeschoss des „Hochhauses“ Postillionweg 2. Das Ehepaar Götzke, das nach der Versetzung von Jörg Götzke von St. Michaelisdonn zur OPD Kiel bewusst wieder eine günstige und sichere Wohnung beim Postbauverein suchte, wohnt gemeinsam mit zwei weiteren Erstbeziehern bis heute dort. „Das Haus machte einen guten, soliden Eindruck. Und schon der Bezug des Hochhauses wurde so entzerrt“, erinnerte sich Jörg Götzke, „dass nicht alle gleichzeitig den Fahrstuhl nutzen mussten.“<sup>35</sup>



Blickfang des Quartiers war von Beginn an das „Hochhaus“ Postillionweg 2, das im Zuge der Sanierung und Modernisierung 2004 das erste Objekt der Genossenschaft mit Niedrigenergiehausstandard wurde (Bild von 2009)

„Obwohl wir beim Einzug niemanden kannten, entwickelte sich von Anfang an eine gute Hausgemeinschaft“, ergänzte Mona Götzke. „In den ersten Jahren feierten wir auf dem Flur zusammen Silvester. Durch die damals noch baulich abgetrennten Etagenflure störten wir kaum jemanden, und es kamen ohnehin Nachbarn aus anderen Etagen und feierten mit. Da wir ein Diensttelefon hatten, andere aber noch gar kein Telefon besaßen, kamen öfters Nachbarn zu uns, um unseren Apparat zu nutzen. So entstanden ebenfalls Kontakte. In den 1980er-Jahren machten wir gemeinsame

Fahrradtouren mit Nachbarn aus dem Quartier zum Westensee oder Schierensee.“<sup>36</sup> Ab dem Jahr 2000 entwickelte sich im Postillionweg dann eine besonders muntere Gemeinschaft, die über das Quartier hinausstrahlte und sogar öffentliche Anerkennung fand (siehe S. 116)

Die gut besuchten Nachbarschafts- und Begegnungsfeste (hier Bilder vom Sommer 2001) waren ein früher Ausdruck des besonderen Miteinanders im Postillionweg



## „Sanierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen“

# Hürdenreiche Bestandssicherung bis Ende der 1980er-Jahre

„Wir wollten gern Wohnungen bauen und als Genossenschaft größer werden, um die Kolleginnen und Kollegen möglichst gut mit Wohnraum zu versorgen“, erinnerte sich Walter Rapsch an den Beginn seiner Tätigkeit als nebenamtlicher Vorstand 1970. „Wir hatten es aber nicht ganz einfach. Für eine kleine Genossenschaft bauten wir damals viel, aber wir hatten relativ wenig Eigenkapital. Die Prüfer ermahnten uns regelmäßig, die Eigenkapitalquote zu erhöhen. Die geringe eigene Finanzkraft setzte uns Grenzen. Das fing beim Erwerb der Grundstücke an. Die Post half uns zwar viel bei der Finanzierung, aber der eigene Spielraum war eben gering.“<sup>37</sup>

Wenn es deshalb „immer mal wieder zu Liquiditätsengpässen“ kam, so Rapsch, „mussten wir im Vorstand improvisieren. Nun hatten wir in vielen Wohnanlagen Waschmaschinen und Trockner stehen, die mit Münzen betrieben wurden. Deren Kassen wurden normalerweise alle vier Wochen geleert. Wir ordneten an, sie jede Woche zu leeren, um an ein bisschen Geld zu kommen. Und wir ordneten an, Rechnun-

gen erst zum spätest möglichen Termin zu begleichen. Nur wenn Skonto angeboten wurde, bezahlten wir sofort.“<sup>38</sup>

Die knappe Kassenlage blieb ein Dauerthema. Als der Postbauverein seine Neubautätigkeit 1979 weitgehend einstellte, da die OPD Kiel ihre Beschäftigten nun als gut versorgt ansah, schüttete er mehrere Jahre keine Dividenden mehr aus. Mit dem geplanten Bau von 20 Wohnungen am Masurenring in Kiel-Dietrichsdorf begann die Genossenschaft erst gar nicht. Da sich anschließend der Verkauf des dortigen Grundstückes verzögerte, blieb der finanzielle Spielraum erstmal gering. Immerhin gelang andernorts die Veräußerung einiger wenig rentabler Objekte.

Trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage begann der Postbauverein Anfang der 1980er-Jahre ein ambitioniertes Sanierungs- und Modernisierungsprogramm. Die Kosten für diese „Sanierungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen“ waren jedoch immens, zumal die Ausgaben für die Hausbewirtschaftung und die Tilgung von Darlehen und Zinsen bereits das Gros der

Das langjährige  
Vorstandstrio  
(v.l.n.r.) Hugo-  
günter Rohde  
(Vorsitzender),  
Eberhard Mitschke  
und Walter  
Rapsch 1977 in  
Bordesholm



verfügbaren Mittel beanspruchten.<sup>39</sup> Die Ausgaben für Sanierung und Modernisierung kamen on top.

Die Genossenschaft versuchte zwar, alles aus eigenen Mitteln zu bestreiten, aber dafür reichten die Miteinnahmen meist nicht aus. Immer wieder musste neu kalkuliert und manches Vorhaben zeitlich verschoben werden. Wenn zudem die Post in Aussicht gestellte Subventionen widerrief, weil ihr eigener Spardruck wuchs, wurde der Spielraum der Genossenschaft noch enger.

Die finanzielle Situation spitzte sich erneut zu, als Ende der 1980er-Jahre infolge gesetzlicher Änderungen für „mietpreisgebundene“ Wohnungen einem Teil

der inzwischen knapp 2.500 Mitglieder eine „Mieterhöhung“ in Form einer Fehlbelegungsabgabe drohte. Ähnlich erging es anderen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften. Viele kämpften damals mit unbeabsichtigten Folgen der Gesetzgebung im sozialen Wohnungsbau und den staatlichen Korrekturversuchen.<sup>40</sup>

Fehlbelegungsabgaben mussten jene Bewohner entrichten, deren finanzielle Voraussetzungen sich soweit verbessert hatten, dass ihnen die öffentlich geförderte Wohnung eigentlich nicht mehr zustand.<sup>41</sup> In der Hoffnung, eigenen Nutzern diese Abgabe an den Staat zu ersparen, begann der Postbauverein, einschlägige Darlehen

vorzeitig zurückzuzahlen.<sup>42</sup> Aber das Vorhaben, sich auf diese Weise schützend vor die eigenen Mitglieder zu stellen, erwies sich als komplizierter als gedacht.

Besonders durch die Auswirkungen der parallel beginnenden Privatisierung der Deutschen Bundespost verpuffte die Darlehensablöseaktion des Postbauvereins im beabsichtigten Sinn weitgehend. Erhöhungen der Nutzungsgebühren für die zuvor „mietpreisgebundenen“ Wohnungen waren bald nicht mehr zu vermeiden. Vielmehr musste die Genossenschaft nun verstärkt auf die eigene wirtschaftliche Stabilität achten. Denn allen Beteiligten wurde bewusst, dass es Subventionen durch die Post in Kürze nicht mehr geben würde.

Der Postbauverein Kiel managte die unterschiedlichen Herausforderungen in den 1970er- und 1980er-Jahren mit ruhiger Hand und einer beständigen Führungsriege. Fast zeitgleich mit Walter Rapsch, der bereits seit 1963 im Aufsichtsrat mitgewirkt hatte, kam 1970 Hugogünter Rohde in den Vorstand. Rohde trat als hauptamtlicher Vorstand und Vorsitzender des Gremiums die Nachfolge des gesundheitsbedingt zurückgetretenen Günther Sternberg an. Dritter im Bunde war der seit 1960 ehrenamtlich tätige Eberhard Mitschke. Das Trio bildete bis 1994 zusammen den Vorstand.

Eine ähnlich große personelle Kontinuität verzeichnete auch der Aufsichtsrat. Helmut Brauns löste 1970 Paul Gorsulowske als

Vorsitzenden ab und blieb bis 1991 in dieser Funktion. Schon Gorsulowske hatte das Gremium 21 Jahre lang geführt.

Der gelernte Buchhalter Rohde, so Rapsch, war „ein gewissenhafter Kollege, aber er war wie ich unerfahren in der Vorstandstätigkeit. Deshalb haben wir in der Anfangszeit jeden Tag eine Vorstandssitzung gemacht, immer um 16.30 Uhr nach dem Dienst bei der Post. Wir mussten uns einarbeiten und zugleich viele Kleinigkeiten regeln.“<sup>43</sup>

Später reichten wöchentliche und kürzere Sitzungen aus, um die anfallenden Aufgaben gemeinsam zu bearbeiten. Man bekam Routine. „Das Miteinander im Vorstand war insgesamt gut“, so Rapsch. Er und Mitschke kannten sich bereits seit vielen Jahren aus der gemeinsamen Arbeit in der Deutschen Postgewerkschaft, die sich 1949 als Einheitsgewerkschaft der Branche neu gegründet hatte. Sie stimmten in vielen Fragen überein. „Wir haben uns zwar durchaus mal über einzelne Sachfragen gestritten, aber wir fanden immer eine Lösung, einen Kompromiss.“<sup>44</sup>

Auf Außenstehende wirkte die Verwaltung allerdings manchmal etwas bürokratisch. Das habe sich, so Mitglied Carmen Schulz-Eppers, „später in der WOGÉ völlig geändert. Heute hat man keine Hemmungen, anzurufen oder hinzugehen, wenn etwas anliegt.“<sup>45</sup>



Postbauverein  
a. G. m. b. H.  
KIEL

W W O G G E



***„Die kleine geschützte  
Nische gibt es nicht mehr“***

VOM POSTBAUVEREIN ZUR WOGÉ IN DEN 1990ER-JAHREN

## „Wachsender Rationalisierungs- und Reformdruck“

# Privatisierung der Deutschen Post und Veränderungen in der Wohnungswirtschaft

Spätestens ab 1989 wurden die Signale unübersehbar: Die Deutsche Bundespost erfuhr einen grundlegenden Strukturwandel. Damals reformierte die Bundesregierung die Post und teilte sie in Postdienst, Postbank und Telekom auf (Postreform I). Mit der Umwandlung der drei Post-Unternehmen in Aktiengesellschaften zum 1. Januar 1995 wurde ihre Privatisierung gesetzlich verankert (Postreform II). Besonders bei den Beschäftigten löste der Vorgang große Unsicherheiten und Proteste aus. Zwischen 1989 und 2006 baute allein die Deutsche Post AG bundesweit rund 173.000 Stellen ab.<sup>1</sup>

Der Postbauverein Kiel, seit der Gründung stets ein rechtlich selbstständiges Unternehmen, wurde damals aus der Obhut der Post entlassen:

„Die kleine geschützte Nische, in der die ‚Postler‘ unter sich waren, Folgemietler von der Oberpostdirektion benannt wurden und die Häufigkeit der Wohnungswechsel in erster Linie von den personellen Wechseln bei der Post abhängig war, gibt es nicht mehr.“<sup>2</sup>

An allen Standorten befand sich der Postbauverein nun im Wettbewerb mit anderen Wohnungsanbietern. Und überall bot der Wohnungsmarkt eigene Herausforderungen. Gleichzeitig erhöhte sich im Rahmen eines fortschreitenden sozialen Wandels und gestiegener beruflicher Mobilität die Fluktuation bei Nutzern generell.

Immerhin konnte sich der Postbauverein frühzeitig auf die jeweiligen Schritte im Ablösungsprozess von der Post einstellen, „da die gegenseitige Information zwischen Oberpostdirektion und Genossenschaft gut funktionierte“, so der damalige Aufsichtsratsvorsitzende (1991–1999) Norbert Grünke.<sup>3</sup>

Zupass kam der Genossenschaft außerdem, dass es nicht zu einem abrupten Ende des Miteinanders kam. Nach dem Fall der Mauer und der deutsch-deutschen Wiedervereinigung 1989/90 migrierten viele Ostdeutsche nach Westen. Der Postbauverein war aber davon – im Unterschied etwa zu Wohnungsbaugenossenschaften in Lübeck – nicht spürbar betroffen. Kiel war damals weniger durch Zuzug herausgefordert, da



Ehemalige Verantwortungsträger 2001 (v. l. n. r.): die Aufsichtsratsvorsitzenden Helmut Brauns (1970–1991) und Norbert Grünke (1991–1999) sowie die Vorstandsmitglieder Eberhard Mitschke (1960–1994) und Walter Rapsch (1970–1998)

es weiter von der innerdeutschen Grenze entfernt lag, und vor allem waren Wohnungen in dieser Zeit noch zweckgebunden an Postler zu vergeben.

Letzteres änderte sich jedoch bald, denn die Post nahm ihr „vertragliches Belegungsrecht für Nachmieter“ schon vor der endgültigen Privatisierung und der damit einhergehenden Freigabe der Wohnungsbelegungen immer weniger wahr.<sup>4</sup> Die Genossenschaft lernte schnell, mit der neuen Situation umzugehen. So gab es zwar erste Leerstände, besonders an Standorten wie Flensburg und Schleswig, wo in dieser Zeit ein Überangebot an Wohnungen bestand. Aber die damit verbundenen Mietausfälle blieben begrenzt, da die Wohnungen recht zugänglich an Nicht-Postler vermietet werden konnten.

Parallel kamen weitere Herausforderungen hinzu. Mit Wirkung vom 1. Januar 1990 wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben. Das Gesetz hatte den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Steuerbefreiung gewährt. Da sich die Genossenschaft weiterhin den traditionellen Grundsätzen der Gemeinnützigkeit verpflichtet sah und bis heute sieht, agiert sie seit 1991 als „steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft“.<sup>5</sup>

Zudem stiegen die Kosten für bestimmte Modernisierungsvorhaben weiter an. Schon in den späten 1970er-Jahren hatte der Gesetzgeber durch Verordnungen auf eine

Senkung des Energieverbrauchs im Gebäudesegment durch bauliche Maßnahmen gedrängt. Es war eine Konsequenz aus der Ölkrise 1973 und den danach steigenden Energiepreisen gewesen. Die novellierte Wärmeschutzverordnung von 1984 gab Standards für die Gebäudedämmung vor. Sie wurden 1995 in einer weiteren Gesetzesnovelle nachgeschärft.

Für den Postbauverein bedeutete dies: Es gab viel zu tun im Bestand mit inzwischen knapp 2.330 Wohnungen. Denn immer mehr Objekte kamen allmählich in die Jahre. Wärmedämmung und andere energieeinsparende Maßnahmen fielen nach und nach fast flächendeckend an. Einen Teil der Kosten hatte der Postbauverein bereits in den 1980er-Jahren auf die Nutzungsgebühren umgelegt, aber nun musste er ohne Subventionen durch die Post auskommen und schärfer kalkulieren.

Bereits in den 1990er-Jahren wundernten sich Nutzer, dass Modernisierungen nun öfters Konsequenzen hatten, die sie in ihrem Portemonnaie spürten. Nach der Wärmedämmung der Von-Stephan-Straße 2 in Kronshagen urteilte Bewohner Klaus Cordes, dass die „anschließende Erhöhung der Nutzungsgebühr weniger angenehm“ gewesen sei. „Aber“, so resümierte er den positiven Effekt der Maßnahme, „um so angenehmer“ sei dann „der spürbar gesunkene Energieverbrauch“ geworden.<sup>6</sup>

## „Entstandenen Irritationen Rechnung tragen“

# Verselbstständigung und Umfirmierung der Genossenschaft 1996

Aus Altersgründen gab Hugogünter Rohde 1994 die Geschäftsführung im Postbauverein ab, blieb aber als nebenamtlicher Vorstand noch fünf weitere Jahre im Vorstand, um die Genossenschaft im Umbruch mit seiner Expertise zu unterstützen. Parallel schied Eberhard Mitschke nach knapp 35 Jahren aus dem Leitungsgremium ganz aus. Für ihn trat Rolf Beitz neu ein und übernahm als hauptamtlicher Vorstand auch die Geschäftsführung.

Walter Rapsch, der bis 1998 nebenamtlicher Vorstand blieb, erinnerte sich an diese Zeit so: „Beitz war ein guter Kaufmann, davon profitierten wir. Aber an das vorangegangene harmonische Miteinander im Vorstand konnten wir nicht mehr anknüpfen. Die Atmosphäre wurde insgesamt schwieriger, wobei vieles hereinspielte. Uns ließen auch die beruflichen Sorgen und Nöte vieler Mitglieder der Genossenschaft, damals noch alle Kolleginnen und Kollegen bei der Post, natürlich nicht unberührt.“<sup>7</sup>

Unter der Regie von Beitz intensivierte die Genossenschaft die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, trennte sich

von einigen unwirtschaftlichen Objekten und reduzierte die Standorte bis zur Jahrtausendwende auf 21. Mit diesen Maßnahmen versuchte man, angesichts einer weiter abflauenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt den Bestand attraktiver und die Bewirtschaftung kostengünstiger zu machen. Herausfordernd blieben noch längere Zeit die Umstrukturierungen bei der Deutschen Post AG, da sie unter anderem die Fluktuation in der genossenschaftlichen Nutzerschaft – noch jahrelang mehrheitlich Postler – erhöhten.<sup>8</sup>

Auf der Mitgliederversammlung 1996 beantragten die Gremien eine Namensänderung, um zu zeigen, dass sich die Genossenschaft den neuen Herausforderungen aktiv stellen wollte. Auf Initiative von Rolf Beitz nannte sie sich in „WoGe Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG“ um. Diese Umfirmierung war im Vorfeld durchaus kontrovers diskutiert worden, da der „Postbauverein Kiel eG“ in Schleswig-Holstein „bekannt war“ und einen „guten Ruf genoss“, so Otto Hohn, der seit 1988 im Aufsichtsrat mitwirkte und von 1998 bis

2012 als ehrenamtliches Mitglied den Vorstand verstärkte. „Als WOGÉ mussten wir uns erst wieder einen Namen machen, eine Marke werden. Und das nun auf dem freien Wohnungsmarkt im harten Wettbewerb mit anderen Anbietern.“<sup>9</sup>

Aber besonders das Argument, mit der Namensänderung mache man die notwendige Neuausrichtung besser sichtbar, überzeugte die Mitglieder. „Und“, fügte Sigrid Hohn hinzu, „WOGÉ passt als neuer Namen hervorragend, er bedient das Bild ‚Zwischen den Meeren‘.“<sup>10</sup> Als die WOGÉ 2002 mit einem neuen Logo an die Öffentlichkeit trat, unterstrich sie mit dem Zusatz „Zwischen Nord- und Ostsee“ ihre „Standortverbundenheit mit Schleswig-Holstein“.<sup>11</sup>

Die Genossenschaft machte in der Folgezeit ihren Willen, aktiv in den neuen Abschnitt ihres Wirkens aufzubrechen, an vielen weiteren Stellen sichtbar. Sie verabschiedete sich kurz darauf aus der Kantine

des Kieler Postamts, wo sie in den Jahren zuvor regelmäßig Mitgliederversammlungen durchgeführt hatte. Aber die WOGÉ verabschiedete sich nicht von ihren Wurzeln. Mitgliederversammlungen hielt sie, sozusagen als Reminiszenz an ihre gewerkschaftsnahen Anfänge, zunächst in der Gastwirtschaft „Legienhof“ ab. Vor allem blieb die Genossenschaft ihrer Gemeinwohlorientierung konsequent treu.

Die aus ökonomischen Gründen unumgänglich gewordene allgemeine Anhebung der Nutzungsgebühren vollzog die WOGÉ bewusst moderat. Gleichzeitig überprüfte sie die bisherigen Schwerpunkte. Neubau erschien ihr angesichts des Nachfragerückgangs auf dem Wohnungsmarkt nach wie vor keine gute Option zu sein. Aber die de facto „unzureichenden Bestandsförderungen im Bereich Modernisierung und Instandhaltung“ müssten „überdacht und angepasst werden. Vorhandene Systemmängel wie



Die WOGÉ entwickelt ihr Logo regelmäßig weiter



Die jeweils zeitgemäß veränderte Gestaltung der Geschäftsberichte illustriert die fortlaufende Modernisierung der WOGe

z. B. Beibehaltung der Kostenmiete müssen in diese Überlegungen dringend einbezogen werden, da sie das Ziel gemischter Belegungsstrukturen mehr behindern als fördern.“<sup>12</sup>

Gleichzeitig baute die WOGe den Service aus. Sie stockte dafür ihr Personal auf und strukturierte die eigene Organisation neu. Künftig erfolgte eine integrierte Sachbearbeitung für die Bereiche Vermietung, Mitgliederbetreuung, Wohnungsabnahme und -übergabe. Zudem visierte der Vorstand systematische Sanierungsprogramme an, um die Arbeiten effizienter und kostengünstiger durchführen zu können. Mit all diesen Innovationen wollte die WOGe-Leitung den im Umbruchprozess „entstandene Irritationen“ in der Genossenschaft „Rechnung tragen“ und den Weg in eine gute Zukunft weisen.<sup>13</sup>

Schon kurz nach der Umbenennung hatte der Vorstand erkannt, dass die Räumlichkeiten in der Holtener Straße 218 für eine erfolgreiche organisatorische Neuaufstellung zu klein und auch im Zuschnitt ungeeignet waren. „Aus diesem Grund muss ein Bürogebäude erstellt werden“, hieß es im Geschäftsbericht 1996.<sup>14</sup>

Die Umsetzung erfolgte prompt. Die WOGe zog bereits im April 1998 in das neu erbaute Verwaltungsgebäude Gerhardstraße 27a ein, wo bis heute ihre Verwaltung ist. Dort unterstützten im Jahr 2000 14 Vollzeit- und zwei Teilzeitkräfte die Geschäftsführung. Die Bilanzsumme war zwar seit 1990 von etwa 96 Millionen DM auf gut 89 Millionen DM gesunken, aber das Unternehmen wies jetzt eine Eigenkapitalquote von über 34 Prozent auf und war wirtschaftlich gesund.

## „Die Bindungen von der Deutschen Post lösen“

# Verbleibende Herausforderungen unter sich ändernden Marktbedingungen

Als der spätere Vorstandsvorsitzende Sven Auen am 1. April 1999 als Assistent des Vorstands bei der WOGÉ begann, bestanden durch langfristige Darlehen und damit verbundene Auflagen immer noch beträchtliche Abhängigkeiten von der Post. Sie behinderten durch fortbestehende Mitspracherechte der zuständigen Postgesellschaft die freie Verfügbarkeit von Teilen des Wohnungsbestandes und dementsprechend die unternehmerische Neuausrichtung.

„Meine erste Aufgabe war“, so Auen, „die Umfinanzierung der Wohnungsfürsorgemittel Deutsche Post zu planen. Das waren etwa 20 Millionen DM, also ein großer Betrag und durchaus eine Herausforderung, besonders unter den damaligen Bedingungen. Für solche Planungen benutzten wir zu dieser Zeit noch Hilfsmittel wie Taschenrechner und Excel-Tabelle, heute ist die entsprechende Technik sehr viel weiter entwickelt.“<sup>15</sup>

„Wir hatten ja gar nicht so viele andere Mittel“, erinnerte Auen sich an den wunden Punkt in der Finanzstruktur. „Die Post war zuzusagen unser Hauptgläubiger.“<sup>16</sup> Das

änderte sich unter seiner Federführung. Im Jahr 2005 fand die finale Ablösung der restlichen Finanzmittel der Deutschen Post Wohnen GmbH statt. Erst ab da war der WOGÉ eine völlig eigenständige Planung im Bestand möglich.<sup>17</sup>

Durch seine Tätigkeiten – er war zugleich Teamleiter des Rechnungswesens – bekam Auen einen tiefen Einblick in die Unternehmensstruktur. Eine interne Bestandsaufnahme ergab, dass die WOGÉ bei der Instandhaltung in Verzug geraten war. Es war nicht die einzige offene Baustelle. Die Umgestaltung vom „behüteten“ Postbauverein hin zu einer erfolgreich im freien Wettbewerb agierenden Wohnungsbau-genossenschaft erwies sich an immer mehr Stellen als Herkulesaufgabe.

Gleichzeitig änderten sich die Umfeldbedingungen immer schneller. Arbeitslosigkeit war inzwischen ein wiederkehrendes Massenphänomen geworden, das aber an den einzelnen Standorten unterschiedlich rasch und stark auf den Wohnungsmarkt durchschlug. Mit der nicht immer freiwilligen Mobilität ging eine Abnahme des früher

Noch viele Jahre nach der Umbenennung in WÖGE erinnerte die Genossenschaft durch Mitgliederversammlungen im Legienhof an ihre gewerkschaftlichen Wurzeln (Bild von 2004)



so selbstverständlichen solidarischen Verhaltens der Nutzer einher: „Vielfach stellen diese Nutzungsberechtigten mit ihrer Kündigung die Zahlung der Nutzungsgebühren ein und hinterlassen die Wohnungen in einem renovierungsbedürftigen Zustand“, klagte damals der WÖGE-Vorstand. Zugleich spitzte sich das Überangebot an Wohnungen lokal zu. Zur Jahrtausendwende identifizierte der Vorstand „Flensburg als Zentrum des Leerstands“.<sup>18</sup>

Die immer zahlreicher und größer werdenden Herausforderungen gingen mit einer wachsenden internen Kritik einher. Turbulente Zeiten bei der WÖGE setzten ein. Zwei außerordentliche Mitgliederversammlungen zusätzlich zu den regulären

jährlichen Veranstaltungen und kontroverse Diskussionen zeugen davon. Eine erste Folge: Die personelle Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat änderte sich „in dieser Zeit häufiger als in den Jahren zuvor“.<sup>19</sup>

Im Januar 1999 wählte der Aufsichtsrat Elly Kolossa zur neuen Vorsitzenden. Die rhetorisch begabte Telekommitarbeiterin und durch ihre Tätigkeit in der betrieblichen Sozialfürsorge erfahrene Führungskraft avancierte zur treibenden Kraft für eine personelle Neuaufstellung der WÖGE-Leitung. Das gemeinsame Ziel des Aufsichtsrats war es, die begonnene unternehmenspolitische Neuausrichtung der Genossenschaft auf ein besser belastbares Fundament zu stellen.

**„Aus Einzelkämpfern musste ein Team gebildet werden“**

## Personelle Erneuerung und Etablierung neuer Führungsstrukturen

Unter Führung von Elly Kolossa versuchte der Aufsichtsrat, die Neuaufstellung des Unternehmens zu forcieren. Das Gremium stärkte dabei die eigene Kompetenz, indem es seine seit 1992 auf vier Mitglieder reduzierte Besetzung zunächst wieder auf die traditionelle Zahl sechs erhöhte. Vor allem stellte es sich in der fachlichen Qualifikation breiter als bisher auf. So wirkten im Aufsichtsrat bald Fachleute aus der Finanzbranche, Architektur und dem Handwerk sowie aus pädagogischen und anderen Berufen mit.

Wenige Jahre später, als die Wohnungs-Genossenschaft wieder in ruhigerem Fahrwasser angelangt war, reduzierte das Gremium die eigene Besetzung auf fünf Personen, was die Mitgliederversammlung 2008 als künftige Regelstärke festlegte.<sup>20</sup>

Parallel informierte sich die neue Aufsichtsratsvorsitzende intensiv über die aktuelle Entwicklung in der WOGÉ und widmete sich speziell der Personalsituation in der Verwaltung. Es fiel damals allgemein auf, dass die personelle Fluktuation dort gestiegen war, was einer guten Arbeitsat-

mosphäre entgegenwirkte. Neue Mitarbeitende verließen die Genossenschaft oft schon wieder während der Probezeit.

Nach längeren internen Diskussionen schied Rolf Beitz aus der WOGÉ aus. Die Genossenschaft machte Sven Auen zuerst zum Prokuristen und am 17. Oktober 2001 zum geschäftsführenden Vorstand. Betriebswirt Auen, der zuvor bei einer Kieler Wohnungsbaugesellschaft für Vermietung und Finanzierung zuständig gewesen war, hatte sich in den zweieinhalb Jahren Zugehörigkeit zur WOGÉ nicht nur einen Ruf als exzellente Fachkraft erworben, sondern auch seine kommunikativen Fähigkeiten und seine Verbindlichkeit sind von Anfang an sehr geschätzt worden. Nach der Ernennung zum Vorstand standen ihm die erfahrenen ehrenamtlichen Vorstände, der Postbeamte Otto Hohn und der Architekt Peter Ludewig, die bereits 1998/99 in das Gremium eingetreten waren, zur Seite.

„Wir waren viele Einzelkämpfer“, pointierte Sven Auen die Situation in der Verwaltung zu Beginn seiner Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender. „Aus diesen Ein-



In der Amtszeit der Aufsichtsratsvorsitzenden (1999–2007) Elly Kolossa (†) vollzog die WOGÉ wichtige Schritte der erfolgreichen Neuaufstellung





Am 21. April 2001 feierte die WOGGE ihr 75-jähriges Bestehen, Bild links: der geschäftsführende Vorstand Rolf Beitz (1994–2001)



zelkämpfern musste ein Team gebildet werden.“<sup>21</sup> Das gelang zügig. Ehrenmitglied Walter Rapsch bezeichnete die Wahl von Auen im Rückblick als „einen Glücksfall. Er prägte die WOGGE rasch und stark.“<sup>22</sup>

In der Chronik zum 75-jährigen Jubiläum der Genossenschaft 2001 beschrieb Auen den Kern der damaligen Herausforderung so: „Erstmals in unserer Unternehmensgeschichte sind wir darauf angewiesen, uns in der breiten Öffentlichkeit einen Namen zu machen und gleichzeitig unsere heutigen Mitglieder zu umwerben und zu zeigen, dass das Wohnen bei der WOGGE nach wie vor erstrebenswert ist.“<sup>23</sup> Ihm war bewusst, dass die marktgerechte Umgestaltung der Genossenschaft nur mit einem funktionierenden Team gelingen kann. Deshalb legte er auf Personalentwicklung und Teamwork fördernde Maßnahmen ein besonderes Augenmerk.



Postbauverein  
e. G. m. b. H.  
KIEL

W W O G G E



**„Die WOGES ist auf dem richtigen Weg“**

GRUNDLEGENDE NEUAUSRICHTUNG NACH DER JAHRTAUSENDWENDE

## **„Regional differenzierte Wohnungsmärkte bedienen“**

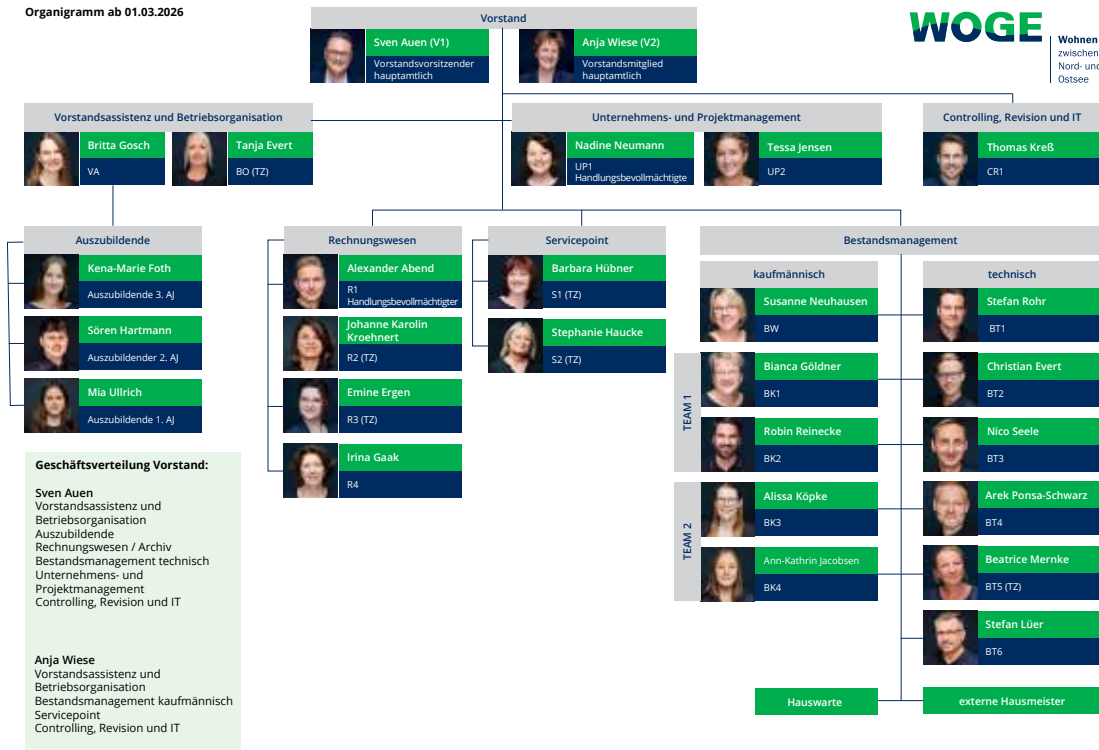
# Neue Antworten auf vielfältige Herausforderungen

„Unser vorrangiges Ziel ist es“, beschrieb Sven Auen die Ausgangssituation nach Beginn seiner Vorstandstätigkeit bei der WOGÉ 2001, „alle Wohnungen in ein stimmiges Verhältnis aus zeitgemäßem Wohnstandard, attraktiver Ausstattung und bezahlbarem Preis zu bringen.“ Das bedeute: „Künftig wird die Modernisierung einen noch höheren Stellenwert erhalten“, um besser „wettbewerbsfähig“ zu sein.<sup>1</sup>

Dabei sei es, so Auen, notwendig, die Perspektive auf die einzelnen Objekte im Bestand zu erweitern: „Für mich gehört der Lebenszyklus eines Gebäudes dazu, also eine ganzheitliche Betrachtung. Das fehlte.“<sup>2</sup> Zudem rückte stärker in den Fokus, dass das Flächenland Schleswig-Holstein in „regional differenzierte Wohnungsmärkte“ unterteilt ist, die es möglichst passgenau zu bedienen gelte.<sup>3</sup> Gleichzeitig schärfte die Genossenschaft ihren Blick auf die spezifischen wohnungsmarktpolitischen Entwicklungen an den jeweiligen Standorten. So stellte sich früh heraus, dass damals in Flensburg und Schleswig vor allem die größeren Wohnungen mit 90 m<sup>2</sup> Fläche schwerer zu vermieten waren.

Künftig sah die WOGÉ genauer hin, an welchen Standorten welche Wohnungstypen nachgefragt waren und wie die Wertsteigerungschancen der jeweiligen Bestandsobjekte aussahen. Durch eine solch differenzierte und multiperspektivische Herangehensweise gelang der WOGÉ mit der Zeit eine bessere Einschätzung, wo welche Maßnahmen überhaupt erfolgversprechend waren.

Dieses Ziel im Blick, begann die WOGÉ, die interne Organisation neu und effizienter zu gestalten. Eine externe Unternehmensberatung unterstützte zeitweilig bei der Umstrukturierung. Änderungen betrafen nicht nur die Arbeitsbereiche. In der Folge wurde auch die Fort- und Weiterbildung der WOGÉ-Teammitglieder intensiviert. Die Verbesserung interner Kommunikation kam ebenfalls auf die Agenda. Bei bestimmten Vorhaben ernannte die WOGÉ Mitarbeitende zu Koordinatoren der Kommunikation, um den notwendigen Informationsfluss zu gewährleisten. Für die Zusammenarbeit mit der Unternehmensberatung 2006 übernahm beispielsweise der für den



technischen Bereich zuständige Stefan Rohr diese Funktion.<sup>4</sup>

Dem Vorstand war es wichtig, mit Beteiligten auf Augenhöhe zu kommunizieren und intern „stets eine offene Tür zu haben“, also unkompliziert ansprechbar für die Mitarbeitenden zu sein.<sup>5</sup> Auch das förderte internes Teambuilding.

Weitere Änderungen betrafen den Service für Mitglieder. Dieser sollte ebenfalls effizienter gestaltet werden. Unter anderem regelte die WOGÉ die Zusammenarbeit mit den über 80 nebenamtlichen Hauswarten

neu. Die Genossenschaft reduzierte deren Verwaltungsarbeit. Diese wurde künftig konsequent von der Verwaltung aus erledigt. Hauswarte konnten sich so wieder besser auf ihre originären Tätigkeiten konzentrieren.

Es zeichnete sich dann bald ab, dass vor Ort nicht mehr so viele Hauswarte benötigt werden würden. Da Anfang der 2000er-Jahre viele von ihnen ihre Nebentätigkeit schon sehr lange, manche knapp 50 Jahre, ausübten, waren personelle Veränderungen ohnehin absehbar. In diesem Kontext redu-

Nach der Portfolioanalyse 2003 begann die WOGÉ auch mit einer grundlegenden internen Neuaufstellung. Diese wird laufend weiter entwickelt (Organigramm Stand 1. März 2026)

Für ihre neuen Aufgabenbereiche wie die Betreuung moderner Aufzugsanlagen wurden die Hausmeister der WOGÉ speziell geschult



zierte die WOGÉ Schritt für Schritt die Anzahl der Hauswarte und ersetzte sie durch ein neues System mit externer Betreuung. Heute sind noch fünf nebenberufliche Hauswarte in der Genossenschaft tätig.

Eine entsprechende Neustrukturierung der Aufgaben und Einsatzgebiete flankierte diesen Prozess. Der gelernte Schiffsbauer Klaus Dollas hatte 1996 bei der WOGÉ als Hauswart angefangen. Er betreute zunächst die Häuser im Quartier in der Gefionstraße/ Gerhardstraße in Kiel, später weitete sich sein Aufgabengebiet auf zahlreiche Standorte in Schleswig-Holstein aus.

„Die WOGÉ unterstützte mich in allen Angelegenheiten,“ erinnerte sich Dollas an die Einführung in neue Aufgabengebiete, „auch durch Weiterbildung. Als es darum ging, hier mit den Aufzügen klarzukommen, schickte mich die WOGÉ erstmal zum TÜV Nord in Hamburg, wo mir die Elektrik, die Funktionen und so weiter gezeigt wurden.“<sup>6</sup>

Im Sommer 2003 inspizierten die Gremien der WOGÉ den gesamten Bestand. Die Rundfahrt war auf eine Verbesserung des Erscheinungsbildes der Genossenschaft fokussiert, weshalb auch die bestandseigenen Spielplätze unter die Lupe genommen wurden. Man erkannte Handlungsbedarf. Die Hauswarte wurden verpflichtet, die Spielplätze künftig regelmäßig zu kontrollieren. Dafür bot ihnen die WOGÉ bei Bedarf ebenfalls eine gezielte Fortbildung an. Auch Dollas absolvierte später „einen Lehrgang

in Rendsburg, um zu lernen, worauf man auf Spielplätzen und bei den Spielgeräten achten muss.“<sup>7</sup>

Die Neustrukturierung der Hauswarttätigkeiten eröffnete Beteiligten neue Chancen, sich mit ihren Fähigkeiten besser einzubringen. Der handwerklich begabte Klaus Dollas etwa agierte mit der Zeit als eine Art „Mädchen für Alles“, und war sowohl in den Quartieren als auch im Verwaltungsgebäude für kleinere Reparaturen tätig: „Wenn ich etwas sehe, was defekt ist, repariere ich es nach Möglichkeit sofort. Es gibt immer mal Dinge zu erledigen, die für eine Firma zu gering sind, solche Sachen übernehme ich dann.“<sup>8</sup>

Zugleich systematisierte die WOGÉ die Inspektion der Quartiere, um den Bestand sauber und gepflegt zu halten. „Gemeinsam mit meiner Frau Heike“, so Dollas, „mache ich seit einigen Jahren Wohnanlagen-Checks im Zuge der Verkehrssicherungspflicht. Wir gehen durch die Quartiere und Gebäude und sehen nach Stolperfallen, wild entsorgtem Sperrmüll und Schäden an den Gebäuden. Wir haben dabei eine Aufgabenteilung: Heike schaut sich jeweils das Gebäude von außen an, ich gehe ins Haus und werfe vor allem einen Blick auf die Dachböden, in die Keller und Heizungsräume. So stellen wir Schäden fest und melden diese der Verwaltung. Inzwischen haben wir ein gut geschultes Auge dafür. Es gibt auch immer mal wieder Fälle, in denen Nutzer Dachböden nutzen, ohne zum Beispiel ‚Brandschutzauflagen‘ zu beachten.“<sup>9</sup>

Um die parallel wachsenden Herausforderungen durch eine älter werdende Bevölkerung und immer höhere Ansprüche an Wohnkomfort bestmöglich zu meistern, intensivierte die Genossenschaft ihre Neuaufstellung. Spätestens 2003 begann eine Runderneuerung der eigenen Organisation, die alle Bereiche erfasste. Seither werden Abläufe und Prozesse regelmäßig auf den Prüfstand gestellt und bei Bedarf verbessert.

Als die WOGÉ fast 20 Jahre später die energetische Sanierung ähnlich systematisierte, kamen Heike und Klaus Dollas erneut ins Spiel. Sie sammelten Daten für einen aussagekräftigen Energiepass von Bestandsobjekten. „Wir inspizierten WOGÉ-Häuser in ganz Schleswig-Holstein, um zu dokumentieren, was man jeweils wie machen kann. Wir haben Fenster aus-

gemessen, Neigungswinkel der Dächer erfasst, Dachböden auf Dämmungszustand geprüft und aufgenommen und die gesamte Gebäudebeschaffenheit registriert. Wir machten diese Bestandsaufnahmen mit einem digitalen Programm“, so Heike Dollas.<sup>10</sup> Seither können die fachlich zuständigen Mitarbeitenden der WOGÉ auf der Grundlage derartiger Sichtungen gezielter und effektiver tätig werden.

Auf der Mitgliederversammlung am 9. Juni 2022 in der Wunderino-Arena in Kiel ernannte die WOGÉ Klaus Dollas wegen seines „unermüdlichen persönlichen Einsatzes“ und seiner „besonders wertvollen Dienste“ zum Ehrenmitglied. Damit hatte Dollas, der in Arbeitskleidung zur Mitgliederversammlung erschienen war, nach eigener Aussage nicht gerechnet: „Ich wurde zu meiner großen Überraschung Ehrenmitglied der WOGÉ.“<sup>11</sup>



Hauswarte wie Gerhard Weber und Klaus Dollas (r.) überzeugten in der Genossenschaft durch große Hilfsbereitschaft und vielfältiges Engagement

„Das Informationsangebot muss zeitgemäßer werden“

## Modernisierung analoger und Auf- und Ausbau digitaler Kommunikation

Noch unter der Regie von Rolf Beitz begann die WOGÉ, die Kommunikation zwischen Verwaltung und Mitgliedern zu verbessern. Im Advent 2000 erschien die erste Ausgabe von *Unser Zuhause*. Das Mitglieder-Magazin berichtete über anstehende Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben, über freie Wohnungen, neue Mitarbeitende und listete zuständige Ansprechpartner in der Kieler Verwaltung auf.

Da bereits die erste Ausgabe eine sehr positive Resonanz fand, beschlossen die Gremien im Januar 2001, *Unser Zuhause* zu einer festen Einrichtung zu machen. Dies

löste die früheren gelegentlichen Rundbriefe und Informationsschreiben ab. Künftig sollte regelmäßig über Neuigkeiten und Wissenswertes aus der Genossenschaft berichtet werden.<sup>12</sup>

Seither erscheint *Unser Zuhause* zweimal jährlich, zuletzt stets im Mai/Juni und Dezember. Der Umfang wurde erweitert und der Magazincharakter verstärkt. *Unser Zuhause* brachte bald prägnante Informationen über die einzelnen Standorte der WOGÉ und weitere Berichte aus der schleswig-holsteinischen Heimat, gelegentlich auch über kulturelle Highlights aus Deutschland und Europa. Der Stil wurde unterhaltsamer, um ein möglichst breites Publikum anzusprechen. Die Sachinformation bildet jedoch nach wie vor das inhaltliche Gerüst. Und längst bietet das Magazin der Leserschaft auch vielerlei allgemeine Tipps und Neuigkeiten rund um das Thema „Wohnen“ an.

Das Layout des Magazins wurde inzwischen mehrmals auf ein neues, zeitgemäßes Niveau gehievt. Seit 2009 wird *Unser Zuhause* mit Unterstützung durch eine Werbeagentur herausgebracht. Inzwischen

Ende 2000 begann die Erfolgsgeschichte des Mitglieder-magazins *Unser Zuhause*, das bis heute ein zentrales Informationsmedium der WOGÉ ist



ergänzen Broschüren und Flyer zu ausgewählten Themen wie Gästewohnungen und weiteren neuen Services das Informationsangebot. Ergebnisse von Leserbefragungen flossen in die jeweiligen Aktualisierungen der Erzeugnisse ein. Damit baute die WOGÉ nicht nur den internen Informationsfluss immer weiter aus, sondern steigerte auch das eigene Image als moderne Genossenschaft. Zu diesem Zweck erhielt das Logo 2016 ebenfalls eine Auffrischung.

Parallel eroberte die WOGÉ eine neue, heute so selbstverständlich dazugehörige Sphäre der Kommunikation: die digitale Welt. In der Ausgabe vom September 2002 lud die Genossenschaft in *Unser Zuhause* erstmals ein: „Besuchen Sie uns im Internet“.<sup>13</sup> Im Mai jenen Jahres war die WOGÉ online gegangen.

Nach den bescheidenen digitalen Anfängen der Genossenschaft kam dieser Schritt damals einem Kraftakt gleich: „Wir hatten“, erinnerte sich Sven Auen, „schon in meiner ersten Zeit einen Internetauftritt bei der Telekom. Aber die Bedingungen kann sich heute keiner mehr so richtig vorstellen. Ich bin ein, zwei Mal am Tag in den Serverraum gegangen. Dort habe ich mich dann eingeloggt in eine DFÜ-Verbindung und die Mails der WOGÉ abgerufen. Es kam damals aber fast nichts rein.“<sup>14</sup>

„Das Informationsangebot muss zeitgemäßer werden“, war sich damals der WOGÉ-Vorstand einig. Um sie herum hatten

viele den Schritt ins Internetzeitalter bereits getan, die Genossenschaft drohte hier den Anschluss zu verlieren. Durch den eigenen, zügig erstellten Internetauftritt änderte sich die Situation schlagartig: „Viele Mitglieder und Interessenten informieren sich zunehmend über die Aktivitäten der WOGÉ im Internet oder nehmen per Email direkten Kontakt auf“, berichtete der Vorstand schon wenig später.<sup>15</sup>

Die Genossenschaft erneuerte ihre Webseite in der Folgezeit mehrmals und nahm neue Servicefunktionen auf. Im Oktober 2003 beschloss der Vorstand, den Vertriebsweg per Internet konsequent auszubauen. Eine erste Verlinkung gab es kurz darauf mit der Stadt Schleswig, ein Jahr später waren Wohnungsangebote der WOGÉ bereits auf zahlreichen einschlägigen Online-Portalen zu finden. Schon im Januar 2004 berichtete der Vorstand, dass zuletzt 22 Wohnungen via Internet neu vermietet wurden. Heute finden Vermietungen und andere wohnungsbezogenen Vorgänge ganz selbstverständlich und überwiegend mithilfe digitaler Kommunikation statt. Der digitale Schnittpunkt dafür ist die Webseite <https://www.wogekiel.de/home.html>.

Der Start ins Internet war nur der Auftakt zu einem umfassenden Auf- und Ausbau des internen und externen digitalen Miteinanders. 2008 etwa vernetzte sich die WOGÉ über die Plattform Mareon digital mit Handwerksfirmen und führte zeitweilig einen



Längst hat die WOGÉ ihr Kommunikationsangebot um digitale Services, die ständig weiterentwickelt werden, ergänzt

Heute ist das WOGE-Portal eine viel genutzte digitale Eingangstür, um mit der WOGE in Kontakt zu treten



digitalen Newsletter ein. Sie sparte durch solche Innovationen nicht nur zunehmend Papier ein, sondern intensivierte bestehende Kontakte und erschloss sich neue Kundenkreise.<sup>16</sup> Heutzutage sind erste digitale Haustafeln installiert, die WOGE ist auf sozialen Medien wie Instagram präsent, hat sich zeitweilig an Podcasts zu wohnungsbaugenossenschaftlichen Themen beteiligt und ist im digitalen „24/7“-Service angekommen, das heißt, sie ist auf diesem Weg jederzeit erreichbar.

„Wir haben uns“, so Auen, „in diesem Bereich grundlegend neu aufgestellt. Wir schufen Schritt für Schritt neue Stellen und verteilten die Aufgaben neu. Das ist entsprechend gewachsen und hat sich ausdifferenziert. Für die Umstellung zogen wir einen Berliner Unternehmensberater hinzu und führten Workshops durch.“<sup>17</sup>

Nach und nach erfasste die Digitalisierung alle Bereiche der WOGE. Die langjährige Prokuristin Karin Steffen, von 2011 bis 2025 als Teamverantwortliche für das

Rechnungswesen in der Genossenschaft tätig, sagte dazu: „Wir hatten immer wieder Neuerungen im digitalen Bereich. Die WOGE hat sich stets den aktuellen Herausforderungen gestellt. Es ist immer darauf geachtet worden, dass wir ein modernes technisches Equipment und einen vernünftigen Arbeitsplatz haben.“<sup>18</sup>

Allerdings nutzte die WOGE digitale Kommunikation von Beginn an nicht als bloßen Ersatz, sondern als gezielte Ergänzung bzw. Erweiterung des analogen Miteinanders. Die Genossenschaft bietet inzwischen eine große Bandbreite analoger und digitaler Information an. *Unser Zuhause* und die themenbezogenen Broschüren werden als Druckausgabe und als Download offeriert. Ziel ist es alle mitzunehmen, sowohl die digitalen „Nerds“ als auch jene Mitglieder, die sich nicht oder nur begrenzt mit digitaler Kommunikation anfreunden können.

Diese findet heute zwar immer mehr digital statt, aber im externen wie internen Austausch achtet die Leitung darauf, dass das wichtige persönliche Miteinander nicht zu kurz kommt. Nicht nur Karin Steffen machte während der Corona-Pandemie eine einschlägige Erfahrung, die dieses Konzept bestätigt hat: „Wir hatten während Corona zwar viele Onlinekonferenzen und digitale Teambesprechungen, aber das ist natürlich etwas anderes als sich Face to Face gegenüber zu sitzen. Für ein gutes, konstruktives Miteinander braucht man beides.“<sup>19</sup>

Um alle interessierten Mitglieder anzusprechen, erscheinen Informationsbroschüren als Download und als Printausgabe



## „Bestandsoptimierung“ und „Investitionsplanung“

# Die Portfolioanalyse als zentrale Basis der Geschäftstätigkeit

Im Jahr 2003 stellte die WOGÉ eine weitere entscheidende Weiche in Richtung erfolgreiche Zukunft: Mit Unterstützung der Potsdamer Firma Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH erstellte sie eine Portfolioanalyse, um den Wohnwert und die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Objekte in ihrem Bestand festzustellen. Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme stellte eine Mitarbeiterin der Wirtschaftsberatungsgesellschaft ein Jahr später auf der Mitgliederversammlung vor, worüber anschließend *Unser Zuhause* berichtete. So stellte die WOGÉ sicher, dass auch interessierte Mitglieder ausreichend informiert und künftige unternehmenspolitische Entscheidungen für sie besser verständlich wurden.<sup>20</sup>

Bei den darauffolgenden Schritten nahm der WOGÉ-Vorstand die Betroffenen ebenfalls bewusst mit: „Wir haben unsere Ziele immer offen und transparent kommuniziert“, so Auen. „Wir haben den Mitarbeitenden und den Mitgliedern, die zur Versammlung kamen, möglichst offen mitgeteilt, was wir gemacht haben, was wir vorhaben und was daraus entstehen kann.“<sup>21</sup> Das Inter-

esse an Mitgliederversammlungen wuchs, inzwischen sind es oft dreistellige Beteiligungszahlen, während in den letzten Jahren als Postbauverein Wetten abgeschlossen worden waren, „ob wir 20 Teilnehmer werden oder nicht.“<sup>22</sup>

Die Portfolioanalyse bildete künftig die zentrale Basis für die wirtschaftlichen Planungen der WOGÉ. Aufsichtsrat und Vorstand führten die notwendigen Beschlüsse



Die Leitung der WOGÉ nutzt die jährlichen Mitgliederversammlungen, um offen über die wichtigsten Neuerungen und Vorhaben zu informieren



herbei, um die beabsichtigte „Bestandsoptimierung“ möglichst zielgenau anzugehen. Zudem war dank der Portfolioanalyse die tatsächliche Unternehmensentwicklung nun weitaus besser mit den Unternehmenszielen abzugleichen als zuvor, und das jeweilige eigene wirtschaftliche Potenzial konnte zielgenauer in die jeweilige „Investitions- und Modernisierungsplanung“ einfließen.<sup>23</sup> Regelmäßige Aktualisierungen der Portfolioanalyse fertigte die Genossenschaft später eigenständig an.

Zugleich verbreiterte die WOGÉ ihre Datenbasis entscheidend. Differenzierte, ebenfalls regelmäßig aktualisierte Überblicke über die Fluktuation im Bestand, Gründe für Kündigungen, die Altersstruktur der Mitglieder und viele weitere wichtige Komponenten für eine erfolgreiche Bestandentwicklung unter marktwirtschaftlichen Bedingungen gehörten jetzt zum Standard bei wirtschaftlichen Planungen ebenso wie Mitgliederbefragungen mithilfe professioneller Dienstleister.

Bankkauffrau Marion Ahrens, ab 2004 ehrenamtlich im Aufsichtsrat der WOGÉ aktiv und dort zunächst mit Finanz- und Prüfungsangelegenheiten befasst, lobte später die Vorbereitung der Gremiensitzungen durch den Vorstand: „Herr Auen gab uns im Aufsichtsrat vorab immer einen schriftlichen Bericht, den wir zuhause durchsehen und so gezielter Fragen stellen konnten. In den Sitzungen erläuterte er uns ausführlich die Sachverhalte. Was für uns besonders wichtig war: Auf die Aussagen des Vorstands konnte man sich immer hundertprozentig verlassen.“<sup>24</sup>

Im Jahr 2005 begann die WOGÉ ihre Bestandsoptimierung auf breiter Datenbasis. Zur systematischen Sanierung und Modernisierung gesellte sich früh der gezielte Kauf und Verkauf, später auch der Rück- und Neubau von Objekten. „Die Portfolioanalyse war der Ursprung der Bestandsbereinigung“, resümierte Auen jüngst. „Wir haben von 2005 bis 2024 insgesamt 474 Wohnungen verkauft und 173 abgerissen. Angekauft haben wir 161 Wohnungen, nachverdichtet haben wir 361 Wohnungen. Und 20 Wohnungen kamen schon früh durch Dachgeschossausbau hinzu.“<sup>25</sup> So hat sich der Bestand statistisch gesehen zwar kaum verändert, aber die heutigen rund 2.300 Wohnungen weisen eine deutlich höhere Qualität auf. Stark erhöht hat sich zudem die Wohn- und Nutzfläche auf nun über 155.000 m<sup>2</sup>.



Die planmäßigen Sanierungen und Modernisierungen in der Adolfstraße 2-6 in Kiel 2014 nutzte die WOGÉ, um durch einen Ausbau des Dachgeschosses zugleich das Wohnangebot zu erweitern



## „Das Sonderprogramm ‚Sanierung von Bädern und Küchen‘“

### Systematische Modernisierungen des Bestands

Gute Vorbereitung ist die halbe Miete – der Vorstand der WOGÉ beherzigte diesen bewährten Leitspruch bereits, bevor sie sich an die systematische Bestandsoptimierung machte. So führte sie 2002 „Einheitspreise“ für mehrere Gewerke (Sanitär/Heizung, Fliesen, Maurer, Elektro, Maler, Fußbodenleger) ein, die an planmäßigen Wohnungsmodernisierungen beteiligt werden sollten. Gemeint war damit ein vertraglich geregeltes Verfahren, das beide Seiten von vermeidbarer Bürokratie entlastete: „Der Vorteil dieser Einheitspreise liegt darin, dass ein Einholen von weiteren Angeboten in den einzelnen Gewerken entfällt.“<sup>26</sup> Die WOGÉ forderte Firmen auf, sich zu beteiligen, mit denen sie bereits seit mehreren Jahren verlässlich zusammenarbeitete, aber auch Firmen, mit denen sie bis dahin noch nicht kooperiert hatte.

Schon bevor die Portfolioanalyse abgeschlossen war, zeichnete es sich ab, dass die Sanierung und Modernisierung von Bädern und Küchen eine vordringliche, flächendeckende und langfristige Aufgabe sein würde. In vielen Bädern standen noch

jahrzehntealte Badewannen, und auch so mancher Küche sah man an, dass eine Erneuerung überfällig war. Ende 2003 erließ die Genossenschaft deshalb Richtlinien für ein „Sonderprogramm ‚Sanierung von Bädern und Küchen‘“, an welche sich alle Beteiligten zu halten hatten.<sup>27</sup>

Manche Mitglieder profitierten früh vom neuen Schwerpunkt. Klaus-Dieter Dietsch, seit über 50 Jahren Mitglied der Genossenschaft, erinnerte sich gern daran, wie unkompliziert und zügig die Erneuerung seines Bades in der Brahmstraße 16 im Flensburger Stadtteil Engelsby vonstatten-



Strangsanierung der Bäder in der Von-Stephan-Straße 2 in Kronshagen 2014





Die Gebäude  
Holtenauer  
Straße 218-224  
in Kiel vor (r.)  
und nach (l.) der  
Sanierung und  
Modernisierung  
2008



2023 richtete  
die WÖGE in  
der Holtenauer  
Straße 218 eine  
Erdgeschoss-  
wohnung mit  
Terrasse ein



ging: „Als wir unsere Wohnung renovierten, meinte meine Frau, jetzt müsste noch die alte Badewanne raus und endlich eine neue Dusche rein. Aber allein hätten wir das nicht geschafft.“<sup>28</sup>

Dietsch rief in der Verwaltung in Kiel an und fragte, wie die WÖGE so etwas handhabte. Die Antwort kam prompt: „Schon am nächsten Morgen stand ein Mitarbeiter vor der Tür: ‚Lassen Sie uns besprechen, was wir umbauen sollen.‘ Ich war völlig überrascht – sehr angenehm natürlich. Es ging auch gut weiter. Wir konnten während des Umbaus in der Wohnung bleiben. Die Handwerker waren sehr freundlich und umsichtig. Sie sorgten zum Beispiel dafür, dass wir durchgehend die Toilette nutzen konnten. Den größten Teil der Kosten übernahm dann die WÖGE. Für ein paar Wünsche mussten wir selbst aufkommen. Die WÖGE empfahl uns für diese Arbeiten eine günstige Firma, mit der es ebenfalls gut klappte.“<sup>29</sup>

Der Bestand in Engelsby wurde bis 2021 schrittweise energetisch saniert. Das Haus

von Familie Dietsch bekam in dieser Zeit wie alle anderen dort eine bessere Isolierung und neue Fenster. Ebenso wurde die Heizungsanlage erneuert. Zu diesem Zeitpunkt war die WOGÉ allerdings schon lange dabei, das Sonderprogramm am liebsten im Rahmen von umfassenden Quartierserneuerungen umzusetzen.

Das erste größere Modernisierungsvorhaben 2005 betraf das 1955 erbaute Haus Goethestraße 20 in Kiel. Wie üblich waren die Mitglieder und ihre Angehörigen vorab in einer Veranstaltung über das Vorhaben informiert und, wo es sinnvoll schien, einbezogen worden.<sup>30</sup> Aber die Goethestraße war nur der Auftakt für ein immer professionelleres Vorgehen der WOGÉ in Sachen Sanierung und Modernisierung.

Im Jahr 2006 unternahm die WOGÉ in der Holtenauer Straße 218-224 in Kiel erstmals eine sogenannte Strangsanierung von Bädern und Küchen. Auch diese Maßnahme war umsichtig vorbereitet worden: „Wir haben vorab andere Genossenschaften besucht und gesehen, wie sie es machen. Wir haben Strangsanierung allerdings im bewohnten Zustand durchgeführt. Wo es möglich war, schnürten wir ein umfassendes Paket daraus. Wir haben die Objekte energetisch saniert, die Dächer ausgebaut und so weiter.“<sup>31</sup>

In der Holtenauer Straße 218-224 war die Strangsanierung der Bäder und Küchen eingebettet in ein umfassendes Sanie-

rungs- und Modernisierungsvorhaben. Der 1952 errichtete Bestand wurde zugleich energetisch ertüchtigt. Der Ausbau von Dachgeschosswohnungen und der Anbau von Aufzügen gehörten ebenfalls dazu. Für dieses Großvorhaben war vorab eigens ein Gutachten des VNW eingeholt und ein fachkundiges Architektur- und Ingenieurbüro einbezogen worden.

Als dieses Projekt 2008 abgeschlossen war, hatte das Sonderprogramm bereits so richtig Fahrt aufgenommen. In der Summe knapp 100 Maßnahmen zur Erneuerung von Bädern und Küchen zählte die WOGÉ in jenem Jahr. Wegen der großen Nachfrage erhöhte sie später das Budget für das Sonderprogramm. Um den Qualitätsstandard solcher Modernisierungen hoch zu halten und günstigstenfalls noch zu steigern, führte sie ein spezifisches Controlling ein.<sup>32</sup>

Das Objekt Goethestraße 20 in Kiel war das erste größere Modernisierungsvorhaben der WOGÉ auf der Basis der Portfolioanalyse von 2003. Der größte Teil des Dachgeschosses wurde nachträglich zu einer Wohnung umgebaut



## „Bewusst unterschiedliche Zielgruppen ansprechen“

# Veränderte Wohnungsgrundrisse, wiederbelebte Neubautätigkeit und passgenaue Ankäufe

Bald löste ein Großprojekt der WOGÉ das nächste ab. Dabei rückte das Ziel in der Prioritätenskala nach oben, die ständig wachsenden und sich ausdifferenzierenden Ansprüche an Wohnkomfort besser zu bedienen. Wie andere Wohnungsgesellschaften und -baugenossenschaften schuf die WOGÉ jetzt Angebote für eine vielfältige Klientel. Sie nutzte dafür geeignete Modernisierungsvorhaben, nahm Neubautätigkeit differenziert wieder auf und erwarb unterschiedliche Objekte. Schritt für Schritt erweiterte sie so das Portfolio und steigerte zugleich die Qualität des Bestandes.

In den Liegenschaften Sörensenstraße 30-36a und Hofstraße 1-9 in Kiel wurden 2009 die Steige- und Fallleitungen für die Versorgung der Wohnungen mit Strom, Wasser und die Entsorgung des Abwassers erneuert. Gebäudedämmung, Dachneudeckungen und Fenster mit Isolierverglasung verbesserten anschließend die Energiebilanz. Das Gros des Vorhabens wurde mit Mitteln eines speziellen KfW-Programmes und der Sozialen Wohnraumförderung finanziert. Doch das war nicht alles. Im

Rahmen des Großprojektes optimierte die Genossenschaft zudem einige Wohnungsgrundrisse durch Zusammenlegungen. So verringerte sich zwar der Wohnungsbestand dort um acht Einheiten, aber die Angebotspalette war breiter geworden.

Die Harmsstraße 125 wurde im gleichen Jahr sogar entkernt. Zur Durchführung setzte die WOGÉ bisherige Nutzer in andere Wohnungen des Bestandes um. Es war das erklärte Ziel der Maßnahme, nach dem Umbau eine größere Auswahl an Wohnraum bieten zu können. Zuvor gab es dort viele kleine 1-Zimmer-Apartments und eine hohe Fluktuation, was die WOGÉ ändern wollte. Zeitgemäße Wohnungszuschnitte und -größen sollten künftig „bewusst unterschiedliche Zielgruppen ansprechen.“<sup>33</sup>

Wie üblich, informierte die WOGÉ die Mitglieder fortlaufend über das Vorhaben, und zwar nicht nur via Artikel in *Unser Zuhause*. Im März 2010 bekamen künftige Bewohner im Rahmen eines Baustellenimbisses erste Eindrücke vom neuen Zuhause serviert. Sie sahen, dass für den grundlegenden Umbau der Hauseingang um die Ecke ver-

legt worden war. Die Adresse lautete nach der Fertigstellung im Sommer 2010 nicht mehr Harmsstraße 125, sondern Zastrowstraße 34.

Der Aufwand brachte das erhoffte Ergebnis. Die neubaugleichen Wohnungen besaßen modernste Haustechnik, und im zuvor als Abstellfläche genutzten Dachgeschoss gab es jetzt vier heimelige Maisonettewohnungen, die sofort begeisterte Nutzer fanden. Der Wohnungsbestand der WOGÉ verminderte sich zwar allein durch diese Maßnahme um 22 Wohnungen, aber die neuen Einheiten waren zeitgemäßer, werthaltiger, vielfältiger und boten mehr Wohnfläche, kurz: Sie waren zukunftsfähig.

In Kronshagen erwarb die WOGÉ kurz darauf ein Grundstück in einem neu zur Bebauung frei gegebenen Areal, dem „Hühnerland“. Dort errichtete sie bis Frühjahr 2010 im Güstrower Weg 5-9 insgesamt 35 Wohnungen und 35 Pkw-Stellplätze. In Neubaugebieten waren neue Services leichter zu realisieren. So führte in Kronshagen erstmals in einem Quartier der Genossenschaft ein externer Dienstleister eine verbrauchsorientierte Restmüllentsorgung ein, um die Abfallentsorgungskosten zu reduzieren.

Komfortabel ausgestattet waren alle neuen Einheiten. Die hellen, barrierearmen Wohnungen mit Einbauküche, Multimediaversorgung, Gegensprechanlage und extrabreiten Türen verfügten jeweils über einen eigenen Balkon. Größe und Zuschnitt



variierten sehr, denn, so die WOGÉ, „bei der Konzipierung der Grundrisse haben wir bewusst darauf geachtet, dass unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden – hier finden sowohl jüngere als auch ältere Singles, Paare und junge Familien mit Kindern die passende Wohnung.“<sup>34</sup>

Parallel gelang mit dem Erwerb des Gebäudekomplexes Holtenauer Straße 258-260 eine besondere Portfolioerweiterung: Mit dem 14-geschossigen „Fördertower“ bekam die WOGÉ 2009 erstmals ein echtes Hochhaus in den Bestand. Zudem erhielt sie dort unterschiedliche Wohnungstypen und -größen von der 1-Zimmer-Wohnung mit 36 m<sup>2</sup> bis zur 2½-Zimmer-Wohnung mit 90 m<sup>2</sup>. Das Wiker Quartier wurde später saniert, modernisiert und zuletzt zum Wohnpark erweitert. Heute ist dort ein integratives Projekt der WOGÉ angesiedelt, das Pioniercharakter besitzt (siehe S. 164).

Von 2011 bis 2014 entstand mit dem Wohnpark am Blücher ein neues Quartier



Beim umfassenden Umbau der Zastrowstraße 34 (früher Harmsstraße 125) änderte sich, außer den Grundrissen der Wohnungen, auch die Adresse. Künftige Bewohner erhielten 2010 bei einem Baustellenimbiss erste Eindrücke von der Neugestaltung



In Kiel-Gaarden (Bilder o. Sörensenstraße 30-36a und u. r. Hofstraße 1-9) und in Kronshagen (o. r.) investierte die WOGÉ bewusst in Bestands- und Neubauten, die in sozial herausfordernden Quartieren liegen



an der Gefionstraße/Gerhardstraße in Kiel, wofür zunächst 28 Wohneinheiten zurückgebaut wurden. Die WOGÉ hatte das Großprojekt bewusst als zentralen Beitrag zur Qualitätssteigerung des Bestandes geplant. Dort entstanden nicht nur 86 neue 2- bis 4½ -Zimmer-Wohnungen, die Wohnflächen zwischen 50 und 115 m<sup>2</sup> aufweisen, sondern auch eine innenstadtnahe Anlage, die die vielfältigen Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen beispielhaft vereint (siehe S. 104 und 147).

Im Jahr 2012 kaufte die Genossenschaft ein viergeschossiges Wohnhaus in der Hamburger Chaussee 210-218 in Kiel-Hassee. Das Objekt mit 36 Wohnungen und 39 Stellplätzen bietet auf der Rückseite einen wunderschönen Blick auf den Drachensee. Für

die WOGÉ besitzt das moderne, von innen und außen gepflegte Gebäude mehrere Vorteile: Es liegt weit des eigenen Quartiers am Postillionweg, bietet sehr unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen und ist erst 2003 errichtet worden. Zugleich hat die WOGÉ damit einen weiteren Schritt hin zum erwünschten „gesunden Mix“ im Alter ihrer Bestandsobjekte getan.<sup>35</sup>





Mit dem Erwerb der neuwertigen Wohnanlage in der Hamburger Chaussee 210-218 am Kieler Drachensee im Jahr 2012 erweiterte die WOGG ihren Wohnungsmix

---

# Ein komfortables Zuhause in *grüner* *Umgebung*

Wohnen und Leben im Wandel



Der Dachgarten  
im Wohnpark am  
Blücher in Kiel lädt  
mit einem Strandkorb  
zum entspannten  
Verweilen ein

Als der Postbauverein Anfang der 1930er-Jahre begann, Neubauten regelmäßig mit Bad und Zentralheizung auszustatten, schloss er zum neuesten zeitgenössischen Wohnungsstandard auf. Die Nachrüstung der früher errichteten Siedlungshäuser mit Zentralheizungen erwies sich dann vor allem aus wirtschaftlichen Gründen als schwierig und gelang zunächst nur teilweise. Schon damals zeigte sich, dass es herausfordernder ist, Bestandswohnungen auf einen höheren Wohnstandard zu heben, als gestiegene Ansprüche an Wohnkomfort im Rahmen von Neubauvorhaben zu berücksichtigen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg ging es der Genossenschaft wie allen anderen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften zunächst vorrangig darum, Mitgliedern ein Dach über dem Kopf zu schaffen. Doch schon mit dem wachsenden Wohlstand im „Wirtschaftswunder“ erhöhten sich die Ansprüche an Wohnkomfort erneut. Zentralheizung, Bad und WC wurden eine Selbstverständlichkeit, und bald war auch ein Abstellplatz für den Pkw ein gängiger Wunsch.

Vor allem erhöhte sich der Raumbedarf. Standen 1965 im Durchschnitt jedem Einwohner in Deutschland etwas mehr

Für den 2023 fertiggestellten Wohnpark Uhlenrader Eck waren auch Rück- und Neubauten notwendig, um das traditionsreiche Quartier der WOGÉ zeitgemäß zu gestalten



als 22 m<sup>2</sup> zur Verfügung, sind es heute bereits mehr als doppelt so viel. Da die Genossenschaft bis Ende der 1970er-Jahre in großem Umfang neu baute und mit der Post einen patenten Partner an ihrer Seite hatte, war ein Großteil des Bestandes viele Jahre auf der Höhe der Zeit.

Mit dem anschließenden Fokus auf Sanierung und Modernisierung änderten sich die Herausforderungen für den Postbauverein. Der Bestand kam in die Jahre und musste neu ertüchtigt werden, gleichzeitig wuchsen die Ansprüche an Wohnkomfort weiter. Spätestens als ab 1996 die nun völlig selbstständige WOGÉ sich dem freien Wettbewerb zu stellen hatte, avancierten die jeweils aktuellen Standards auf

dem Wohnungsmarkt auch für sie zu einer verpflichtenden Orientierungsgröße in der Unternehmenspolitik.

Immer höhere Ansprüche gingen dabei mit bestimmten Wohntrends einher. So erlebte Kiel um das Jahr 2000 eine neue Welle der Suburbanisierung. Der Umzug der Bevölkerung ins Stadtumland gewann eine neue Dynamik, der Wunsch nach größerer Wohnfläche und individueller Wohnform bei möglichst niedrigen Kosten paarte sich mit der Sehnsucht nach einem attraktiven, naturnahen Wohnumfeld. Längst sind auch Handel, Dienstleistung und Gewerbe Teil dieser Suburbanisierung, was den Wohnwert am Stadtrand und in den Kieler Umlandgemeinden zusätzlich gesteigert hat.<sup>36</sup>

Die WOGÉ erkannte das Entwicklungspotenzial infrage kommender Quartiere. Der naturnahe Bestand am Postillionweg gehörte nicht ohne Grund zu den Quartieren, in dem sie nach der Jahrtausendwende mit umfangreichen Modernisierungen den Wohnwert erhöhte. In jüngster Zeit realisierte die Genossenschaft in Kiel-Hassee ein weiteres Bauprojekt, das alle Zutaten für ein solches zukunftsfähiges Quartier enthält. Für knapp 16 Millionen Euro entstand am Uhlenrader Eck ein neuer Wohnpark mit 62 barrierearmen, energieeffizienten 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 42 und 122 m<sup>2</sup>.

Schweren Herzens musste die WOGÉ dort eines der ältesten Bestandsobjekte, erbaut 1931, zurückbauen.



Eine Besichtigungstour mit der Bezirksarbeitsgemeinschaft Nord des vnw sh 2011 in Wien regte den WOGGE-Vorstand an, im eigenen Bestand Dachgärten für die Bewohner anzulegen

Doch sozialer Anspruch, moderner Wohnkomfort und wirtschaftliches Bauen mussten endlich in eine gesunde Balance gebracht werden. Beim Rück- und Neubau des Areals wurden 26 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert, der Rest war frei finanziert. Für die Bewohner richtete die WOGGE eigens ein Umzugsmanagement ein, um die Belastungen in der Bauphase so gering wie möglich zu halten.

Der Aufwand lohnte sich, wie *Unser Zuhause* nach dem Fertigfest im Februar 2023 berichtete: Es gelang nicht nur, „Wohnraum zu bezahlbaren Nutzungsgebühren zu schaffen“, sondern diesen auch in einem zeitgemäßen Umfeld zu realisieren. „Der Wohnpark

Uhlenrader Eck verbindet Lebensqualität im Grünen und direkte Anbindung zur Kieler City aufs Feinste.“<sup>37</sup> Der CITTI-Park mit direktem Bahnanschluss sind vom Wohnpark Uhlenrader Eck fußläufig gut zu erreichen, ebenso der 1922 entstandene Grüngürtel um Kiel mit Kleingartenanlagen, Tiergehegen, Wäldern, Seen und Naturschutzgebieten.

Suburbanisierung ist nicht der einzige anhaltende Trend geworden, den die WOGGE zu berücksichtigen hat. Wohnen in zentral gelegenen Quartieren ist ebenfalls seit geraumer Zeit angesagt, aber der Wunsch nach zeitgemäßem Komfort und einem attraktiven Umfeld verbindet all diese parallel laufenden

Trends. Die WOGGE achtet inzwischen in allen Quartieren auf ein möglichst grünes Umfeld. Sie nahm deshalb Abstand von einer Beteiligung an der Hörn-Bebauung in Kiel, wo dies nicht ausreichend realisierbar gewesen wäre. Im Gemeinschaftsprojekt Ansharpark konnte die Genossenschaft dagegen ein vorhandenes Parkgelände für ein grünes Ambiente mitnutzen (siehe S. 137). Dort schuf die Genossenschaft den Nutzern „ein komfortables Zuhause“ in „wunderbarer grüner Umgebung“.<sup>38</sup>

Im Wohnpark am Blücher gelang eine Innenhofgestaltung, die die heutzutage sehr unterschiedlichen Wünsche an Freizeitgestaltung und Erholungsflächen

bedient. Begrünte, für diverse Nutzungen attraktiv gestaltete Innenhöfe bieten inzwischen an mehreren Standorten der WOGÉ „ein Plus an Wohnqualität“.<sup>39</sup>

Mit einer jüngeren Initiative ist die Genossenschaft mittlerweile sogar ein Trendsetter geworden: Dachterrassen, die allen Hausbewohnern zur Verfügung stehen. Die Idee dazu entstand auf einer Besichtigungstour, die 2011 die Bezirksarbeitsgemeinschaft Nord des VNW-Landesverband Schleswig-Holstein bei einer befreundeten Wohnungsbaugesellschaft in Wien unternahm. Für die WOGÉ nahmen die Vorstände Sven Auen und Otto Hohn teil. Der Wohnpark Alterlaa, eine der größten Wohnanlagen Österreichs, machte nachhaltigen Eindruck auf die Gäste. „Dort waren wir auch auf Dachgärten. Ich habe mein Handy gezückt und Bilder davon gemacht. Wir haben danach drei Dachgärten für unsere Nutzer gebaut“, so Auen. Die Dachgärten in Kiel bieten den Bewohnern Ausblick und Behaglichkeit zugleich. Im Wohnpark am Blücher steht dafür sogar ein Strandkorb zur Verfügung.

Gerd und Roswitha Schwertfeger, die seit der Fertigstellung im Wohnpark am Blücher leben, bestätigten 2020



Die ambitionierte Innenhofgestaltung und ein großzügiger Dachgarten machen den Wohnpark am Blücher zu einem attraktiven Stadtquartier mitten in Kiel



die hohe Wohnqualität: „Wir lieben besonders die Dachgärten und den schönen Innenhof des Wohnquartiers.“ Sie resümierten. „Für ein Wohnquartier, das mitten in der Stadt liegt, sind die Möglichkeiten perfekt ausgeschöpft. Es ist alles vorhanden: Spielplatz,

Ruhebänke, grüner Rasen, Fahrradabstellplätze und manches mehr.“ Und „dank der großzügigen Ausstattung mit ‚Sommer-Feier-Equipment‘ durch die WOGÉ können alle Nutzer des Wohnparks, die es möchten, ihr Wohnquartier nutzen und genießen.“<sup>40</sup>

*„Unseren Kernbestand haben wir in Kiel“*

## Neuorganisation des Geschäftsgebiets

„Als ich 2001 anfang, hatten wir bereits einen großen Bestand in Flensburg“, erinnerte sich WOGÉ-Vorstand Sven Auen knapp 25 Jahre später, „mittlerweile sind es über 400 Einheiten. Es ist schwierig, immer alles nur von Kiel aus zu verwalten. Die Mitarbeitenden sagten, die Anfragen nähmen zu. Vor diesem Hintergrund kamen wir dazu zu sagen, lass uns doch mal versuchen, dort ein kleines City-Büro einzurichten.“<sup>41</sup>

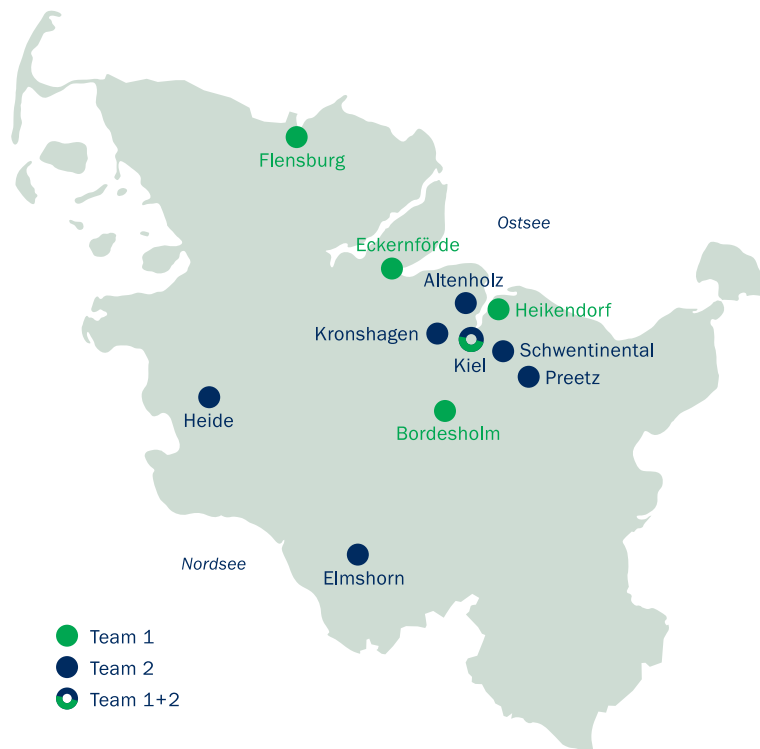
Am 2. Februar 2002 war es so weit. Zur Eröffnung des neuen City-Büros, eingerichtet in einer ehemaligen 1½-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss in der Flensburger Bismarckstraße 101, begrüßten Vorstand und Aufsichtsrat 35 Mitglieder und mehrere Hauswarte mit einem Sektempfang.

Wenig später kam das 10.000ste-Mitglied ins City-Büro. Sabrina Carstens war am 28. Februar 2002 der WOGÉ beigetreten, und da Mitgliedsnummern seit der Gründung der Genossenschaft 1926 immer nur einmal vergeben werden, durfte sie als frisch gebackene Jubilarin einen Blumenstrauß samt „jugendgemäß ausgestatteten Präsentkorb“ in Empfang nehmen.

Blumen, Spaghetti, Tomatensauce, Parmesan, Tütensuppen und einige Naschereien seien gut angekommen, berichtete *Unser Zuhause* anschließend. Vielmehr noch als über das Geschenk freute sich Carstens, die gerade 18 Jahre alt geworden und auf dem Sprung war, eine Ausbildung zur Einzelhandelskauffrau zu beginnen, über ihre erste „eigene“ Wohnung bei der WOGÉ in der Parsevalstraße 1. Sie war gerade dort eingezogen.<sup>42</sup>

Das City-Büro, das sich heute immer noch in der Bismarckstraße 101 befindet, allerdings jetzt eine Etage tiefer, passte in der Folgezeit die Öffnungszeiten an den tatsächlichen Bedarf an. Ist die Tür zu, werden Anrufe ohnehin automatisch an die Verwaltung in Kiel weitergeleitet. So gewährleitet die WOGÉ seit der Eröffnung, dass die örtlichen Mitglieder mit ihren Anliegen so schnell wie möglich bedient werden.

Aus mehreren Gründen erschien eine solche Präsenz an anderen Standorten nicht sinnvoll. Vielerorts besaß die WOGÉ lediglich sogenannten Streubesitz, also kleine Bestände, deren Betreuung immer



Heute verteilt sich der Bestand der WOGÉ auf 11 Standorte in Schleswig-Holstein, die von zwei Teams betreut werden

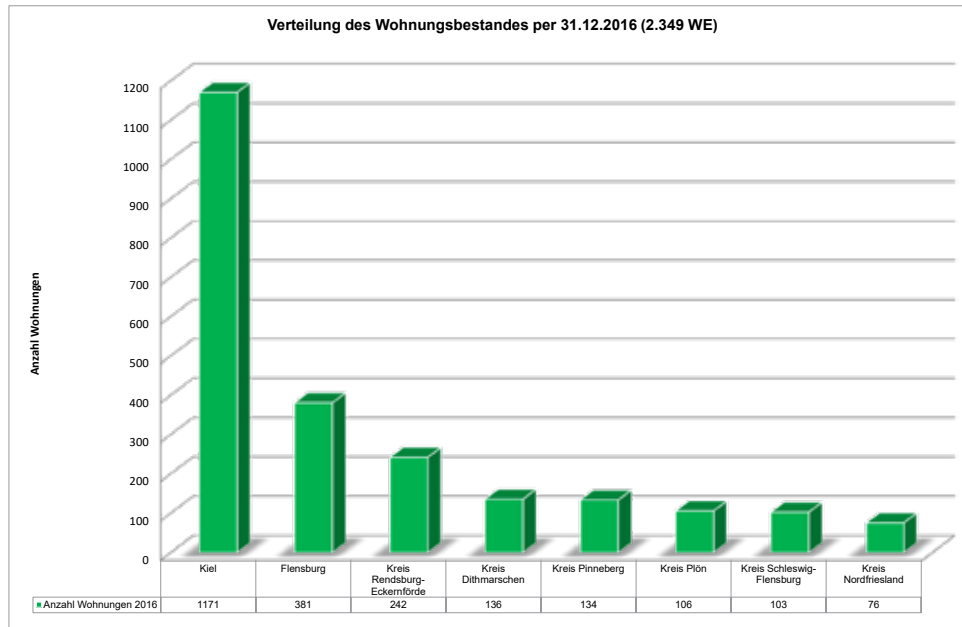
aufwändiger und unwirtschaftlicher wurde. Deshalb war die Genossenschaft bereits Ende der 1980er-Jahre dazu übergegangen, erste Objekte zu verkaufen und die Zahl der Standorte wieder zu reduzieren. Mit der Verselbständigung als WOGÉ wurde die Frage, wie ein bestmöglicher Service in der Fläche auf Dauer gewährleistet werden konnte, immer drängender.

Zunächst blieb die WOGÉ dem Kurs treu, bei sich bietenden Gelegenheiten einzelne Objekte zu veräußern. Man wollte schließlich die bisherigen Mitglieder in guten Händen wissen, wenn man sie in die

Obhut eines anderen Verwalters bzw. Besitzers entließ. An diesem Grundsatz rüttelte auch der Vorstand unter Führung von Auen zunächst nicht.<sup>43</sup>

Doch es war absehbar, dass gelegentliche Einzelverkäufe auf Dauer kein probates Mittel sein würden, um in eine ökonomisch verantwortbare Bestandsbetreuung in der Fläche zu kommen. Infolge der Portfolioanalyse und der darauf basierenden Bestandsoptimierung entschied die Genossenschaft 2005, bei Veräußerungen künftig Paketlösungen anzustreben. Favorisierte Käufer waren andere Wohnungsbaugenos-

Der Kernbestand der Genossenschaft liegt nach wie vor in Kiel, der zweitgrößte Standort ist seit Jahrzehnten Flensburg (Schaubild von 2016)



senschaften. Im Jahr 2008 veräußerte die WOGG ihre Streubestände in St. Michaelisdonn, Marne, Itzehoe, Rendsburg und Kappeln. Für die Nutzer der insgesamt 95 Wohneinheiten vereinbarte sie dabei einen besonderen Schutz.<sup>44</sup> Parallel stärkte die WOGG Standorte, an denen sie festhalten wollte. In Kronshagen folgte kurz darauf ein weiteres, umfangreiches Neubauprojekt.

Als die Genossenschaft und der Prüfungsverband im Februar 2009 einen gemeinsamen Workshop zum Thema „Die WOGG im Jahr 2020“ durchführten, zeigte sich die Referentin für Genossenschaftswesen des VNW Iris Beuerle sehr zufrieden: „Die WOGG ist bereits auf dem richtigen Weg“, attes-

tierte sie.<sup>45</sup> Sie lobte das qualifizierte und motivierte Personal, die Einrichtung einer Gästewohnung und eines Mitglieder-Magazins sowie den gut strukturierten, modernen Internetauftritt. Die Genossenschaft sei insgesamt gut aufgestellt, sie zielt auf den richtigen Wohnungsmix und habe richtige Schritte eingeleitet, den Bestand qualitativ zu verbessern. Die jüngste weltweite Finanzkrise habe sie unbeeindruckt überstanden. Das Lob war begründet, schon seit Jahren bescheinigte die Bundesbank der WOGG eine gute Bonität und im Betriebsvergleich der regionalen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften schnitt sie ebenfalls stets gut ab.

Beuerle wies allerdings darauf hin, dass der demografische Wandel eine zunehmende Herausforderung mit sich bringe, hier solle die WOGÉ ihre Anstrengungen erhöhen. Zudem regte sie weitere Serviceleistungen und konkret an, einen Nachbarschaftstreff einzurichten. Kiel als Hauptstandort der WOGÉ böte sich dafür an. Die WOGÉ nahm die Anregungen zügig auf. Die eben erst geschaffene, auf zwei Jahre befristete Stelle für Wohn- und Sozialmanagement machte die Genossenschaft zur Dauereinrichtung. Altersgerechtes Modernisieren und Bauen intensivierte sie flächendeckend, und im gerade neu erworbenen Wiker Quartier in Kiel richtete sie im Zuge der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten 2012 den WOGÉ-Treff ein (siehe S. 114).

Als Anja Wiese 2011 in den Aufsichtsrat der WOGÉ kam, verteilte sich der Bestand der Genossenschaft auf 15 Standorte. Wiese, die zwei Jahre später nebenamtlich in den Vorstand eintrat, kam mitten in eine interne Diskussion, wie die Streuung der Bestände und damit der Verwaltungsaufwand weiter reduziert werden könne. 2013 hatte die WOGÉ knapp die Hälfte des Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt. „Unseren Kernbestand haben wir in Kiel“, war auch Wiese schnell klar.<sup>46</sup>

In Kiel hatte sich die WOGÉ angesichts dünn gesäter und oft kaum erschwinglicher Baugrundstücke inzwischen auf Nachverdichtungen konzentriert. Der energieeffi-

ziente und barrierefreie Neubau Prüne 3 wurde im Sommer 2011 fertiggestellt. Weitere Nachverdichtungen, unter anderem in der Herzog-Friedrich-Straße 64 / Weberstraße 4-6, waren da bereits in Planung. Mit dem Wohnpark am Blücher entstand dann bis 2014 ein Quartier, das durch Rück- und Neubau abgerundet wurde.

Nachdem ab 2014 eine aktualisierte Portfolioanalyse vorlag, setzten sich die Gremien erneut intensiv mit dem Standort-Thema auseinander. Im Ergebnis eines Strategieworkshops im September 2015, auf dem das Ziel der Bestandsoptimierung mit dem der Trennung von Standorten abgeglichen wurde, erfolgten gezielte Schritte: Heute hat die WOGÉ 11 Standorte, die Schwerpunkte sind – gemessen an den Wohneinheiten – nach wie vor Kiel und Flensburg.



Als zweitgrößter Standort erhielt Flensburg 2002 ein City-Büro zur besseren lokalen Betreuung der dortigen Mitglieder

Postbauverein  
e. G. m. b. H.  
KIEL

WOOGEE



## **„Gemeinsame Aktivitäten entwickeln“**

STÄRKUNG DES INNEREN UND ÄUSSEREN MITEINANDERS

„Die WOGÉ hat uns immer unterstützt“

## Vielfältige Mitglieder- und Nachbarschaftsförderung

Zur Einweihung des neuen Spielplatzes im Postillionweg 2007 überreichte Vorstand Sven Auen den Initiatoren einen Spendenscheck der WOGÉ



Initiativen von Mitgliedern, das nachbarschaftliche Miteinander zu fördern, gab es immer mal wieder. Nach dem Einzug in die Von-Stephan-Straße 2 in Kronshagen 1971 gestalteten Hausbewohner den Trockenraum im Keller zu einem Gemeinschaftsraum um. Der Postbauverein hatte sein Einverständnis gegeben. Zehn Jahre diente der Kellerraum zum Klönen und Feiern, danach fand er eine Weiternutzung als Fahrradabstellraum.

Die allermeisten derartigen Initiativen hatten eine befristete Lebensdauer. „Früher machten wir Hoffeste mit den Nachbarn“, erinnerte sich Mitglied Sigrid Hohn, die in der Herzog-Friedrich-Straße in Kiel wohnt. „Die Genossenschaft trug dann etwas dazu bei. Das waren immer sehr schöne Feiern. Als das Dachgeschoss noch nicht ausgebaut war, feierten wir hier auch Dachbodenfeste. Es muss nur immer jemanden geben, der das in die Hand nimmt, sonst schläft so etwas ein.“<sup>1</sup>

Oft waren es Familien mit Kindern, die die ersten Schritte zu einem intensiveren nachbarschaftlichen Miteinander unternah-

men. Auch von vergnüglichen Weihnachts- und Quartierfesten berichteten langjährige Mitglieder gern. Der Postbauverein förderte solche Initiativen, als WOGÉ schloss sich die Genossenschaft nahtlos an diese Tradition an – und baute sie deutlich aus und verstärkte Fördermaßnahmen.

Als die Bewohner des Hohwachter Weges 2003 das 30-jährige Jubiläum begingen, unterstützte die WOGÉ die Feierlichkeiten. Später warb *Unser Zuhause* für den lebenswerten Stadtteil Kiel-Gaarden mit seinen zahlreichen Gründerzeithäusern, kleinen Fachgeschäften und vielen Grünflächen.<sup>2</sup> Der Stadtteil mit dem überdurchschnittlich hohen Migrantenanteil kämpft seit geraumer Zeit mit sozialen Herausforderungen. Konflikte blieben nicht aus.<sup>3</sup> Die WOGÉ kümmert sich bis heute unbeirrt um ihre Mitglieder und Häuser im Hohwachter Weg, in der Sörensenstraße und Hofstraße.

Als 2007 auch auf Betreiben von Mitgliedern der WOGÉ der öffentliche Spielplatz im Postillionweg umgestaltet wurde, unterstützte die Genossenschaft das Vorhaben mit einer Spende. Nach der Schecküber-

gabe beteiligte sich Vorstand Sven Auen persönlich am Pflanzen der Büsche, die den Spielplatz künftig einfassten. Mitglied Carmen Schulz-Eppers, die Anfang der 1990er-Jahre die Initiative für den Bau dieses Spielplatzes ergriffen hatte, ergänzte: „Die WOGÉ betreut auch die eigenen, kleineren Spielplätze zwischen den Häusern vorbildlich. Die Geräte werden regelmäßig kontrolliert, der Sand wird ausgetauscht und so weiter.“<sup>4</sup>

Bau und Betreuung zeitgemäßer familiengerechter Wohnungen und Anlagen gehören seit jeher zum Standard der WOGÉ. Zeitweilig ermöglichte die Genossenschaft Kindern von Mitgliedern auch Aufenthalte im Kinderferiencamp Am Klingt in der Segeberger Heide, welche die Marketinggemeinschaft der schleswig-holsteinischen Wohnungsgenossenschaften koordiniert.<sup>5</sup>

Für ältere Mitglieder bot die WOGÉ gemeinsam mit einem sozialen Träger 2004 erstmals die Teilnahme an einem Hausnotrufsystem an. Später weitete die Genossenschaft das Angebot in Kooperation mit der evangelischen Hilfsorganisation Johanniter aus. Andere Fördertätigkeiten fanden auf Anhieb erfreulichen Zuspruch. Seit 2012 ermöglicht die WOGÉ durch eine Kooperation mit PSW-Reisen Mitgliedern, Reisen zu Vorzugspreisen zu buchen. Das Angebot erfreute sich rasch großer Beliebtheit.<sup>6</sup>

Mit der Etablierung der Stelle Wohn- und Sozialmanagement 2008 bündelte die WOGÉ auch die Fördertätigkeit der Genos-

senschaft. Seit 2016 sorgt zudem ein Mitgliederfonds für ein materielles Fundament nachbarschaftlicher Aktivitäten. Mitglieder können den Fonds zur Unterstützung vielfältiger Initiativen wie der Anlage eines Kräutergartens für die Wohnanlagen nutzen.<sup>7</sup>



Der Innenhof im 2014 fertiggestellten Wohnpark am Blücher in Kiel ist auf vielfältige Nutzung angelegt. Die Bewohner feiern dort unter anderem regelmäßig gut besuchte Nachbarschaftsfeste

# WOGÉ Treff

Von 2012 bis 2020 war der WOGÉ-Treff in der Holtenauer Straße 258 Ort zahlreicher Mitgliederaktivitäten



Nach wie vor unterstützt die WOGÉ Nachbarschaftsfeiern. „Wir haben schon viele Feierutensilien mit Hilfe der WOGÉ anschaffen können“, so Heike Dollas vom Wohnpark am Blücher. „Ob beim Kauf eines Elektrogrills oder von Bänken und Zelten für unsere Sommerfeste, wir erhielten immer Unterstützung durch die WOGÉ. Die Feste sind stets Höhepunkte im Quartier, die Beteiligung ist groß. Wir kaufen Grillfleisch, Würstchen und alkoholfreie Getränke gemeinsam ein. Kuchen, und zwar meist reichlich, steuern die Bewohner bei. Die Vorstände Sven Auen und Anja Wiese nehmen oft teil. Sven Auens Frau stellt sich dann auch gern mal hinter den Grill.“<sup>8</sup>

Im Mai 2009 zeigte sich die Referentin für Genossenschaftswesen des VNW Iris Beuerle bei einer gemeinsamen Bestandsaufnahme sehr zufrieden mit der gesamten Entwicklung der Kieler Genossenschaft. Ein gutes Jahr später beschlossen Aufsichtsrat

und Vorstand der WOGÉ, das neu erworbene Quartier an der Holtenauer Straße, genauer gesagt das Haus mit der Nummer 258, für die Etablierung eines Nachbarschaftstreffs zu nutzen.

Am 2. Juni 2012 eröffnete der WOGÉ-Treff, wie die Einrichtung künftig hieß, mit einem Tag der Offenen Tür. 200 Besuchende erfreuten sich an den Darbietungen eines Shanty-Chors, besichtigten die Fotoausstellung eines Mitglieds und genossen den selbstgebackenen Kuchen von Bewohnern. Für die Betreuung der Kinder war ebenfalls gesorgt, ein Clown bereitete ihnen mit seinen Einlagen offenbar sehr großen Spaß.

Es war der Auftakt für einen rege besuchten Treffpunkt für alle WOGÉ-Mitglieder, was viele ehrenamtliche Helfer erst ermöglichten. Sie boten in der Folgezeit regelmäßige PC-Kurse, Entspannungsübungen und eine Selbsthilfegruppe „Rund ums Ohr“ an, veranstalteten wöchentliche Kaffeemittage, wiederholt Tanzabende, Vorträge zur Gesundheit und anderen Themen sowie Flohmärkte, Adventsbasare und Vieles mehr. Sichtlich erfreut berichtete der WOGÉ-Vorstand den Gremien, dass der WOGÉ-Treff bereits im ersten Jahr nach der Eröffnung insgesamt rund 1.500 Besucher hatte, viele von ihnen hatten an den regelmäßigen Kursen teilgenommen.

Mit Leserbefragungen im Mitglieder-Magazin *Unser Zuhause* optimierte die WOGÉ das Programmangebot, öffnete den Treff für private



Großen Zuspruch fanden die gemeinsamen Frühstücke mit dem Vorstand im WOGÉ-Treff

Feiern und trug so zur Steigerung der Nutzerzahlen bei. Besonders großen Zuspruch fand das regelmäßige „Frühstücksklönen“ mit dem Vorstand, der Kaffee und Brötchen spendierte. Für den kulinarischen „Rest“ sorgten die Mitglieder. „Die Stimmung unter den Besuchern war sehr gut und viele Mitglieder hatten Salate, Marmeladen und ähnliches für das Frühstück mitgebracht, so dass wir beim nächsten Termin wohl weniger Dinge einkaufen müssen. Der Vorstand wurde wieder mit vielen Fragen konfrontiert, die auch geduldig beantwortet oder notiert

und an die zuständigen Sachbearbeiter weitergeleitet wurden“, so ein Bericht über ein solches Frühstück am 7. März 2014.<sup>9</sup>

Als 2020 die Um- und Neugestaltung des Areals begann, schloss der WOGÉ-Treff seine Türen. Im Rahmen einer grundlegenden Neukonzeption öffnete im Sommer 2025 das Wohncafé Wiker Quartier (siehe S. 168).

# Seit vielen Jahren eine *feste Größe*

## Die Bewohnergemeinschaft im Postillionweg



Seit 2012 sind die Nachbarschaftsaktivitäten im Bungalow im Postillionweg 11 beheimatet

„Gemütliche Treffen im alten Keller“, titelten die Kieler Nachrichten am 4. Januar 2008 ihren Artikel über eine besonders muntere Nutzergemeinschaft im Postillionweg in Kiel-Hassee. Die Geschichte von „de Kellerkinners“ begann Ende 2000, als das inzwischen verstorbene Hauswartehepaar Rainer und Petra Walter zusammen mit Nachbarn nach einem geeigneten Raum suchten, „in dem man sich mal treffen kann“.

Im Keller von Haus Nr. 2, dem „Hochhaus“, wurden sie fündig. Dort stand seit einigen Jahren der ehemalige Müllschluckerraum leer. Er diente nur noch als Abstellraum „und sah wüst aus“. Mehrere Nachbarn packten kräftig mit an, um den Raum nutzbar zu machen. Es wurde gemeinsam entrümpelt, gestrichen und nicht nur Muskelkraft investiert: „Aus eigener Tasche wurden Plastikstühle und Tische gekauft, die Wände mit Kalenderblättern geschmückt.“<sup>10</sup>

Obwohl es anfangs weder Heizung noch Wasseranschluss gab, avancierte der Kellerraum schnell zum zentralen Treffpunkt im Quartier. „Es begann mit etwa acht Leuten“, erinnerte sich Mona Götzke, die in der sechsten Etage des „Hochhauses“ wohnt und sich früh

der Initiative anschloss. „Wir waren später 14, und es wurden immer mehr. Zunächst trafen wir uns einmal die Woche, später kochten wir auch. Ich habe das Essen hier oben zubereitet und es dann runtergebracht, wo wir gemeinsam aßen.“<sup>11</sup>

„Wir hatten hier schon vor den Kellerkinners ein gutes nachbarschaftliches Miteinander“, ergänzte Carmen Schulz-Eppers, die zu den Gründungsmitgliedern der Nachbarschaftsinitiative gehört. Die geselligen Treffen im Kellerraum bei Kaffee und Kuchen, beim gemeinsamen Kartenspiel und vielen weiteren Aktivitäten „intensivierten dann die Kontakte. Über die Jahre hinweg ist ein relativ fester Kreis entstanden. Wir veranstalten auch immer wieder Sommerfeste, grillen dann zusammen, viele bringen Salate mit. Zuletzt begleitete uns eine Band mit Jazzmusik, es gab ein Quiz mit Fragen rund um Kiel, bei dem man Preise gewinnen konnte, und vieles mehr. Es sind mit der Zeit immer mehr Teilnehmer geworden. Auf unseren Treffen und Festen ist einfach mal Platz für Klönschnack abseits des Alltags.“<sup>12</sup>

Dabei wären „de Kellerkinners“ fast nur eine Kurzgeschichte geworden. Denn die WOGÉ stand der Nutzung des

Kellerraums zuerst skeptisch gegenüber. Der Vorstand hatte gewichtige Einwände. So bemängelte er, dass dort keine natürliche Belichtung und Belüftung möglich sei, in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen nur mühsam in den Kellerraum gelangen könnten (als Zugang gab es nur eine Treppe) und die Haftungsfrage im Schadensfall ungeklärt sei. Aber die Begeisterung der Beteiligten, das beeindruckende Eigenengagement, der Ideenreichtum und der große Zuspruch im Quartier stimmte die WOGÉ rasch um. Unterstützt durch die Genossenschaft öffnete der Nachbarschaftstreff der „Kellerkinners“ am 13. Februar 2002 offiziell seine Tür.<sup>13</sup>

Im Rahmen der zu dieser Zeit ohnehin beginnenden Grundsanierung der Häuser im Postillionweg holte die WOGÉ damals alle erforderlichen Genehmigungen für einen ordnungsgemäßen Betrieb des Kellertreffs ein, baute den Raum um, schloss ihn an die Stromversorgung an, spendierte eine Küche mit Spüle und installierte eine Heizung. Die Genossenschaft übernahm zudem die Betriebs- und Heizkosten. Es wurde ein lohnendes Investment in die „Kellerkinners“: Stolz berichtete der Vorstand zehn Jahre später, es habe „bereits Bewohner

gegeben, die wegen dieser Einrichtung in den Postillionweg gezogen sind!“<sup>14</sup>

„Unsere Gemeinschaft im Postillionweg war schon seit vielen Jahren eine feste Größe, als mit dem Umzug in den Bungalow 2012 eine neue Phase begann“, bestätigte Jörg Götzke, der sich sechs Jahre auch im Aufsichtsrat für die Genossenschaft engagierte. „Der Bungalow war extra für einen behinderten Kollegen von der Post gebaut worden. Nach seinem Auszug baute die WOGÉ den Bungalow für eine allgemeine Nutzung um.“<sup>15</sup> Zunächst plante die WOGÉ, dort mit einem sozialen Träger eine Dienstleistungs- und Servicestation für pflegbedürftige und andere mobilitätseingeschränkte Mitglieder einzurichten. Doch der Bedarf erwies sich als zu gering, das Vorhaben wurde wieder verworfen.<sup>16</sup>

Der WOGÉ-Vorstand favorisierte danach den Ausbau zum Treff. Denn der Bungalow bot die Möglichkeit, den „Bewohnern im Postillionweg einen barrierefrei zugänglichen Ort der Begegnung anbieten zu können, in dem verschiedene Aktivitäten, natürlich auch weiterhin die der Eheleute Walter mit den Kellerkinners, gleichzeitig stattfinden“ können.<sup>17</sup> Mit einer stimmungsvollen Nikolausfeier im Dezember

2012, die nicht nur anwesende Kinder begeisterte, wurde „Unser Treff“, wie das Nachbarschaftszentrum im Postillionweg 11 seither heißt, eingeweiht.

Der Treff entwickelte sich zur allgemeinen Freude sofort zu „einem Magneten für die Nachbarschaft“.<sup>18</sup> Regelmäßige Kaffeepausen, Mutter-Kind-Gruppen, Frühstücksrunden, Skat- und Schachgruppen, ein Männerstammtisch und zahlreiche Sonderveranstaltungen wie Grünkohlessen und Grillabende lockten bereits 2013 zahlreiche Besuchende aus dem Quartier an. Viele weitere Angebote kamen in jüngerer Zeit hinzu. Wer sich etwa heutzutage in den Bungalowkeller wagt, darf über eine große Modellrennbahn staunen.

Getragen wird der Treff heute von rund 20 ehrenamtlich tätigen WOGEMitgliedern aus dem Postillionweg. Der Einkauf für Veranstaltungen und die gelegentliche Vermietung des Treffs an private Nutzer werden in Eigenregie organisiert. Die WOGE unterstützt das vielfältige, ideenreiche Engagement bereits an vielen Stellen, etwa indem sie Umbau und Möblierung komplett übernahm. Auch eine Markise zur Überdachung der Terrasse finanzierte die Genossenschaft.

Die Bewohner schätzen vor allem, dass die Kommunikation mit der WOGE auf Augenhöhe stattfindet. Erste Ansprechstation ist das Sozialmanagement, aber auch der Vorstand ist

nicht nur auf Feiern präsent. „Einmal im Jahr machen wir ein Frühstück als Dankeschön für die Helfenden im Treff, an dem auch Frau Anja Wiese und Frau Susanne Neuhausen teilnehmen“, so Mona Götzke. „Dort wird alles Mögliche besprochen. In der Vorweihnachtszeit zeigt der Vorstand den Ehrenamtlerinnen und Ehrenamtlern seine Anerkennung mit einem gemeinsamen Essen.“<sup>19</sup>

Die Nachbarschaftsinitiative im Postillionweg in Kiel-Gaarden-Süd kann inzwischen auf ihr 25-jähriges Bestehen und ein zunehmend buntes Nachbarschaftsleben mit vielen Feiern und anderen Aktivitäten zurückblicken





*„Wir stellen die Brötchen und jeder bringt etwas mit“*

## Arbeitsfrühstücke, Teamgespräche und interne Kommunikationsangebote

„Ich habe erst hier gelernt, was eine Genossenschaft ausmacht. Vom Postbauverein und von der WOGÉ hatte ich vorher nichts gehört. Jetzt brenne ich für das Genossenschaftswesen, auch privat“, so Vorstand Sven Auen. Sein Verständnis von der Führung des Unternehmens und gemeinschaftlichem Arbeiten im Team ist heute untrennbar mit dem Genossenschaftsgedanken verbunden. Schon seit vielen Jahren führt er mit jedem neuen Mitarbeitenden zu Beginn ein Gespräch über die Satzung, damit sie sich damit auskennen: „Ich sage immer: Setzt Euch mal mit unserer Satzung auseinander, das ist unsere Bibel, die müsst ihr kennen. Wir möchten auch, dass unsere Mitarbeitenden Mitglieder in der Genossenschaft sind.“<sup>20</sup>

Alle, die in der jüngeren Vergangenheit neu zur WOGÉ gekommen sind, wurden in die verschiedenen Bereiche des Unternehmens eingeführt. Dieses sogenannte Onboarding beinhaltet die Auseinandersetzung mit den Werten und Zielen einer Genossenschaft ebenso wie eine Tour durch die Bestände und ein Hineinschnuppern in

die verschiedenen Arbeitsbereiche. Auch Anja Wiese, die 2013 zunächst als zweites ehrenamtliches Mitglied in den Vorstand eintrat, musste da durch. Genossenschaft war ihr allerdings bereits ein Begriff, da sie in dem vom Genossenschaftswesen stark mitgeprägten Agrarsektor beheimatet ist. Im Übrigen habe sie, so Wiese, zu Beginn „alles mitgemacht, was neue Mitarbeitende im Rahmen des Onboarding tun müssen, um sich mit der WOGÉ und der Genossenschaft vertraut zu machen. Ich habe jede Abteilung kennengelernt, bevor ich meinen Bereich übernommen habe.“<sup>21</sup>

„Unsere Philosophie aber war, ist und bleibt immer gleich: Solidarität und Vertrauen, Transparenz und Gleichberechtigung – das sind Werte, die für Unternehmen wie die WOGÉ nicht aus der Mode kommen“, heißt es im unternehmerischen Leitbild heute. „Denn der genossenschaftliche Wertekodex entspricht unserer Überzeugung. Unser Team setzt sich Tag für Tag aktiv dafür ein, unsere Genossenschaft zu stärken und das Unternehmen für die Zukunft stark zu machen.“<sup>22</sup> Nicht alle wollten oder konnten



2025 war die Belegschaft der WOGÉ wieder im Bildungszentrum Tannenfelde, um das Teamdenken zu stärken

diesen Weg mitgehen, sie verließen die Genossenschaft wieder. Unter der Führung der Vorstände Auen und Wiese bildete sich das heute so erfolgreiche WOGÉ-Team erst nach und nach heraus.

Auf Basis der zitierten Philosophie führte die WOGÉ-Leitung früh regelmäßige Meetings und Workshops mit den Angestellten durch, um gemeinsam aktuelle Ziele und Aufgaben der Genossenschaft zu besprechen. Wiederholt gastierte die WOGÉ-Team im Bildungszentrum Tannenfelde, um spezielle Teamtrainings und ähnliche Maßnahmen durchzuführen. Betriebsausflüge und Weihnachtsfeiern trugen ebenfalls zu einem

immer harmonischeren Miteinander bei. Vorkehrungen zur Gesundheitsförderung für Mitarbeitende flankierten dies. Die 2012 eingeführten Massagen für das Personal im Verwaltungsgebäude wurden auf Anhieb gut angenommen.

Ergänzt wurden solche Aktivitäten bald um ein gemeinsames Nachdenken, wo der Weg der WOGÉ überhaupt hinführen sollte. Das erwähnte, im Bildungszentrum Tannenfelde 2009 erstmals aufgegriffene Thema „Die WOGÉ im Jahr 2020“ kam danach in mehreren Teamsitzungen in der Kieler Verwaltung erneut auf die Agenda. Auch an den parallel eingeführten, bei Bedarf

Seit Anfang 2025 treffen sich die Mitarbeitenden der WOGÉ regelmäßig mit dem Vorstand zu einem Arbeitsfrühstück, um sich über aktuelle Ereignisse und Entwicklungen in den Teams auszutauschen



ausgerichteten Strategieworkshops von Aufsichtsrat und Vorstand, die die Umsetzung von Innovationen greifbarer machen sollten, nahmen fachlich betroffene Mitarbeitende regelmäßig teil.

Im betrieblichen Alltag sorgte der Vorstand früh für eine engmaschige, kontinuierliche gegenseitige Information. Seit über 20 Jahren erhalten Belegschaftsangehörige jeden Monat eine „Mitarbeiter-Info“ mit den wichtigsten Informationen zu aktuellen Projekten und wesentlichen Unternehmenskennzahlen. So haben sie einen guten Überblick über Ziele und Projekte. Umgekehrt signalisiert der Vorstand durch sein Verhalten im täglichen Miteinander, dass er stets ein offenes Ohr für die Anliegen der Angestellten hat. „Die interne Kommunikation ist für uns sehr wichtig“, so Auen und Wiese. „Es ist aber nur ein Angebot, das heißt, keiner muss alles lesen.“<sup>23</sup>

Der Vorstand entwickelte zudem den gegenseitigen Austausch weiter. Zeitweilige Teamgespräche mit den einzelnen Teams wurden durch ein neues Format abgelöst: „Seit Anfang 2025 machen wir ein Arbeitsfrühstück, erst war es alle vier Wochen, inzwischen sind wir in den Sechs-Wochen-Rhythmus gewechselt. Wir als WOGÉ stellen die Brötchen und jeder bringt etwas zum Frühstück mit. Ich bringe zum Beispiel immer den selbstgemachten Eiersalat von meiner Frau mit, da er so großen Anklang findet. Erst frühstücken wir und dann muss jeder aus seinem Bereich erzählen.“<sup>24</sup>

Man bekomme dabei, ergänzte die langjährige Leiterin des Rechnungswesens Karin Steffen, „einen besseren Blick für die Sorgen und Nöte der anderen Abteilungen. Es fördert das Verständnis bei allen, dass sie nicht alleine auf dieser Welt sind, sondern dass sie mit anderen Abteilungen zusammenarbeiten.“<sup>25</sup>

Die im Frühjahr 2025 in den Ruhestand gewechselte Karin Steffen bestätigte, dass aus der Ansammlung von Einzelkämpfern in der WOGÉ-Verwaltung, die Auen zu Beginn seiner Tätigkeit vorgefunden hatte, längst eine konstruktive und gut harmonisierende Einheit geworden ist. „Im Team hier habe ich mich sehr wohl und sehr wertgeschätzt gefühlt, besonders auch vom Vorstand“, so ihr Fazit.<sup>26</sup> Das verbreitete „Du“ ist ein weiterer Ausdruck des heute harmonischen internen Miteinanders.

*„Das Teamdenken steht immer an erster Stelle“*

## Ziele und Maßnahmen in der Ausbildung

Der Postbauverein hatte eine betriebliche Ausbildung nur zeitweilig betrieben, die WOGÉ nahm den Faden wieder auf und stellte mit Thomas Kreß im Jahr 2006 den ersten Auszubildenden ein.<sup>27</sup> Seither gehört es zum innerbetrieblichen Alltag, dass Berufseinsteiger den Fachkräften der Genossenschaft neugierig über die Schulter blicken. Inzwischen machen das gelegentlich auch Schülerpraktikanten. Beim bundesweiten Girls‘ Day und Boys‘ Day führt die WOGÉ ebenfalls schon seit Jahren junge Menschen in die Vielfalt wohnungswirtschaftlicher Tätigkeit ein.

Von Anfang war es ein vorrangiges Ziel der eigenen Ausbildungstätigkeit, dem wachsenden Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Jedes Jahr, so beschloss die WOGÉ deshalb, solle bei ihr mindestens ein junger Mensch die Wohnungswirtschaft von der Pike auf kennenlernen. Im Rahmen der dreijährigen Ausbildung durchlaufen seither Auszubildende – manchmal drei von ihnen parallel, da unterschiedlich weit von der Zielgeraden entfernt – alle Abteilungen der Genossenschaft.

Talentförderung, so nennt die WOGÉ ihre durchaus ambitionierte Ausbildungstätigkeit, die nicht nur ihr selbst, sondern der Wohnungswirtschaft insgesamt solide qualifizierte Nachwuchs bringt. Seit 2006 sind bereits 20 junge Menschen durch die WOGÉ zu Fachkräften der Immobilienwirtschaft ausgebildet worden bzw. befinden sich noch in der Ausbildung.

Zudem legte die WOGÉ in der Ausbildung von Beginn an besonderen Wert darauf, dem beruflichen Nachwuchs zu vermitteln, wie wichtig es ist, über den eigenen betrieblichen Tellerrand hinauszublicken. Unter anderem nehmen Auszubildende der WOGÉ seit vielen Jahren per Losverfahren – die Zahl der Teilnehmenden ist auf 20 begrenzt – an jährlichen Lehrgängen des Verbandes auf der „Lerninsel Juist“ teil.

Der VNW hatte diese Ausbildungsförderung kurz nach der Jahrtausendwende mitinitiiert. Er trägt sie gemeinsam mit der Aareon Deutschland GmbH und dem Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V., um künftige Leistungsträger in Wohnungsunternehmen für



Auszubildende lernen alle Bereiche und Tätigkeiten in der WOGÉ kennen, sie sind gelegentlich sogar bei Grundsteinlegungen dabei

wichtige Aufgabenbereiche und Zutaten eines möglichst konstruktiven Miteinanders zu sensibilisieren. „Ausgewählte Auszubildende der Wohnungswirtschaft setzen sich in einem einwöchigen Sommercamp mit zukunftssträchtigen relevanten Themen der Branche auseinander – innovativ, interdisziplinär, mit modernen Arbeits- und Lehrmethoden und unter qualifizierter Anleitung“, so charakterisiert der VNW die Fortbildung in der Jugendbildungsstätte Theodor Wuppermann e.V. „Jubi Juist“.<sup>28</sup>

Die teilnehmenden Auszubildenden der WOGÉ berichteten anschließend im Mitglieder-Magazin *Unser Zuhause* über ihre durchweg anregenden Erfahrungen und Erlebnisse bei den Lehrgängen auf Juist. „Die meisten Vormittage“, schrieb beispielsweise Thomas Kreß 2008, „waren mit zahlreichen sportlichen Aktivitäten ausgefüllt, während nachmittags in verschiedenen Seminaren mehr unser ‚Köpfchen‘ gefragt war. Die Themenpalette reichte von ‚Sozial- und Quartiersmanagement‘, ‚Portfoliomanagement‘ über ‚Marketinginitiativen entwickeln‘ bis ‚Presse- und Öffentlichkeitsarbeit‘. Viel Zeit nahm auch das Präsentationstraining in Anspruch, das wir bei der Vorbereitung der Abschluss-Präsentation absolvierten.“<sup>29</sup>

Das Angebot wird laufend aktualisiert. Jüngst sprachen die Nachwuchskräfte auf Juist „über Datenschutz, Risiken wie Falschinformationen und rassistische Äußerungen

sowie über den praktischen Einsatz von KI im WOGÉ-Büroalltag, etwa bei Schadensmeldungen oder Chatbots.“<sup>30</sup>

Stets wird das Gelernte in Arbeitsgruppen vertieft. Alle WOGÉ-Auszubildenden haben auf Juist die Faszination von Teamarbeit erlebt: „Da wir Auszubildenden uns zu Beginn noch sehr fremd waren, empfand ich es als besonders beeindruckend, wie schnell wir uns zu einer Gemeinschaft entwickelten. Bei allen folgenden Aufgaben und Unternehmungen stand das Teamdenken immer an erster Stelle – zusammen waren und sind wir stark!“, berichtete etwa Helene Hansen 2011.<sup>31</sup>

Ein besonderes Highlight ist stets der im Rahmen des Projektes angebotene Flugunterricht. Die 1956 gegründete „Jubi-Juist“ verbinde sogar „das Segelfliegen mit einem großen Gemeinschaftsgedanken, der jungen Menschen nahe gebracht werden soll“, schwärmte der WOGÉ-Auszubildende Tim Lange nach seiner Teilnahme 2012. Den Gruppen ist es möglich, den sogenannten Pinch-Hitter-Schein zu machen. Dabei werden Nicht-Piloten die notwendigen Kenntnisse vermittelt, um im Notfall ein einmotoriges Flugzeug landen zu können. „Tag für Tag habe ich gemerkt“, so Lange, „wie man mit seinen Aufgaben wächst und auch Dinge erreichen kann, die einem vorher so fern waren. Man öffnet sich für neue Erfahrungen und betrachtet die Welt aus vielerlei Perspektiven!“<sup>32</sup>



Die Sommercamps des VNW auf Juist gehören auch für WOGÉ-Auszubildende zu begehrten Highlights ihrer Lehrzeit

Für den WOGE-Nachwuchs gehört das Sommercamp nach wie vor zu den herausragenden Elementen ihrer Ausbildung. Auch für die Auszubildende Kena-Marie Foth, die die WOGE bereits zuvor als Praktikantin kennengelernt hatte, war der Aufenthalt auf Juist im Juli 2024 nach eigener Aussage „ein großer Sprung nach vorn“ in der Persönlichkeitsentwicklung. Die Workshops und das Fliegen hätten ihr gezeigt, „dass man mehr kann, als man glaubt und öfter aus seiner Komfortzone herauskommen sollte.“<sup>33</sup>

Auf solche Komponenten der Ausbildung, die über die erwartete solide fachliche Qualifizierung hinausgehen, legt die WOGE großen Wert. Zeitgleich mit dem Aufenthalt von Foth auf Juist feierte Alissa Köpke, die 2014 als Auszubildende bei der WOGE begonnen hatte, ihr zehnjähriges Jubiläum als Mitglied des Teams. Köpke, aktuell im Bestandsmanagement der WOGE tätig, stellte bereits ihre vielseitige Einsatzbereitschaft und -fähigkeit unter Beweis, unter anderem im Projektmanagement und als Vorstandsassistentin.<sup>34</sup>

Die WOGE-„Azubis“  
seit der Wieder-  
aufnahme der  
betriebsinternen  
Ausbildung 2006



*„Das aktive Vernetzen brachte neue Informationen und Lerneffekte“*

## Mitwirkung in der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft



Im Dezember 2002 machte die WOGÉ einen wegweisenden Schritt über die Grenzen der eigenen Genossenschaft hinaus. Sie trat dem neuen Arbeitskreis der schleswig-holsteinischen Wohnungsbaugenossenschaften bei, der die Außendarstellung der Mitglieder verbessern helfen wollte. Ein regelmäßiges Miteinander gab es bis dahin nur mit dem Prüfungsverband VNW. „Es gab 2001 fast keine Kontakte zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften, die Vernetzung fehlte komplett“, erinnerte sich Vorstand Sven Auen an die damalige Situation.<sup>35</sup>

Die WOGÉ machte sich an den bewussten Auf- und Ausbau eines belastbaren eigenen unternehmenspolitischen Netzwerkes. In der Folge lud sie immer mal wieder Vertreter befreundeter Wohnungsbaugenossenschaften ein. Mit Ulrich Stallmann von der Walddörfer Wohnungsbaugenossenschaft trat auf der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2003 erstmals ein solcher externer Gastredner auf.<sup>36</sup>

Zudem engagierte sich die WOGÉ, wie einst der Postbauverein in den ersten Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg, wieder

breiter in der regionalen Wohnungswirtschaft. Im Jahr 2011 wurde die Genossenschaft, vertreten durch Sven Auen, Mitglied beim Verein „Kieler Kaufmann“. <sup>37</sup> Zwei Jahre später beschloss der Vorstand, als WOGÉ der UV Nord – Studien- und Fördergesellschaft der Schleswig-Holsteinischen Wirtschaft e.V. beizutreten.

Der Blick über den eigenen Tellerrand wurde immer umfassender. So förderte der WOGÉ-Vorstand parallel auch Aktivitäten von Mitarbeitenden, mit denen die Genossenschaft eine positive Außenwirkung erzielen konnte. Im Oktober 2005 beteiligte sich ein Team der Genossenschaft am schleswig-holsteinischen Firmenlauf. Durch all diese Aktivitäten versuchte die WOGÉ auch, „das etwas verstaubte Image von Wohnungsbaugenossenschaften aufzupolieren, moderner zu wirken“, so Auen.<sup>38</sup>

Der Schwerpunkt der Netzwerkbildung blieb der genossenschaftliche Bereich. Hier fanden sich die größten Überschneidungen bei Zielen und Werten der Unternehmenspolitik. Deshalb war die WOGÉ nun stets vorne mit dabei, wenn sich eine gute Chance



auftat, sich gemeinsam mit anderen Genossenschaften als moderne Unternehmen zu präsentieren.

Durch ihre Mitgliedschaft im Arbeitskreis schleswig-holsteinischer Wohnungsbaugenossenschaften wurde sie dann automatisch Mitglied einer bundesweiten Initiative: Nach mehreren Vorgesprächen, die bereits zu ersten koordinierten überregionalen Aktivitäten führten, gründeten 25 regionale Verbände am 5. September 2007 offiziell die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Inzwischen gehören ihr 35 Verbände mit über 400 Genossenschaften an, die zusammen über 800.000 Wohnungen und mehr als eine Million Mitglieder haben.

Mit einem Event in Kiel-Ellerbek startete die Marketinginitiative 2007 offiziell, beglei-

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN

# Zusammen leben mit Zukunft

Das Sonderkriterium der Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein

**Die eigenen vier Wände sind ein hohes Gut.**  
Lesen Sie in dieser Sonderaktion, wie die Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften im Land dieses Gut mit einem starken Versprechen schützt und die Verbundenheit der Mitglieder zu ihrem Zuhause und zur Heimat stärkt.

**Sicher wohnen in starker Gemeinschaft**

**DANKES BILDSPRECHER**  
Sie fördern mit dem Service- und Qualitätsversprechen Seite 2

**WERTS LESEN**  
Sie fördern sich Genossenschaftlicher an Seite 4 und 5

**WOHNUNGSPROJEKT**  
Der Anrechtspunkt in Kiel Seite 7

Die WOGES ist heute ein an vielen Stellen aktives Mitglied der genossenschaftlichen Wohnungswirtschaft

tet von einer bundesweiten Kampagne unter dem Slogan „Mehr als Mieten“. Bis heute dienen ihre Aktivitäten dem Ziel, unter einem gemeinsamen Logo die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens bekannter zu machen und „Wohnungsbaugenossenschaften“ als Marke zu stärken.

Sven Auen wurde Sprecher der Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein. In jüngerer Zeit beteiligte sich der WOGES-Vorstand auch persönlich an einem Imagefilm der Marketinggemeinschaft.<sup>39</sup> „Das aktive Vernetzen brachte uns viele neue Informationen und Lerneffekte“, resümierte Auen. „Auch persönlich habe ich fachlich eine Menge gelernt. Die WOGES hat durch das Vernetzen viele neue Geschäftspartner bekommen, und ich einige Freunde.“<sup>40</sup>

*„Ein besonderer Service für unsere Mitglieder“*

## Engagement im GäWoRing (Gäste-Wohnungs-Ring)

Die WOGÉ gehörte im Dezember 2006 zu den ersten Wohnungsgenossenschaften, die eine Initiative der Branche aufgriffen, und in der Adolfstraße 58 in Kiel eine Gästewohnung für die Mitglieder einrichtete. Das Angebot fand auf Anhieb großen Anklang. Da der Zuspruch hoch blieb, richtete die WOGÉ vier Jahre später eine weitere Gästewohnung im Postillionweg ein.

Die voll ausgestatteten Wohnungen erwiesen sich bald als vielseitig nutzbar, also nicht nur, um Gäste von WOGÉ-Mitgliedern mit dem gewohnten genossenschaftlichen Komfort und zugleich kostengünstig unterzubringen. Bei Sanierungstätigkeiten dienten sie gelegentlich auch als zeitweilige Ausweichquartiere für betroffene Nutzer.

Später kam eine weitere Komponente hinzu: Als Heike und Klaus Dollas zur Anfertigung des erwähnten Energiepasses in Flensburg Station machten, um den dortigen Bestand der WOGÉ entsprechend unter die Lupe zu nehmen, griffen sie auf eine derartige Einrichtung eines Mitgliedsunternehmens des GäWoRings zurück. „Wir nutzten eine Gästewohnung des Selbsthilfe-

Bauvereins Flensburg, um nicht jeden Tag hin und her fahren zu müssen.“<sup>41</sup>

Als die WOGÉ im Wohnpark am Blücher in Kiel im Rahmen der Quartierserneuerung 2014 eine dritte Gästewohnung etablierte, war sie bereits einen attraktiven Service-schritt weitergegangen: Seit dem 1. Januar 2011 ist sie Mitglied im Gästewohnungsring (GäWoRing). „Gästewohnungen sind an sich bereits ein Mehrwert für unsere Mitglieder, um Familienmitglieder und Freunde dort unterzubringen. Dieses Angebot noch zu erweitern, fanden wir reizvoll“, erläuterte Sven Auen das Motiv der WOGÉ, den GäWoRing damals mitzugründen. „Es ist ein attraktiver Zusatzservice, dass unsere Mitglieder jetzt mit Hilfe ihrer Genossenschaft bundesweit günstig Urlaub machen können. Inzwischen sind mit Zürich und Luzern dank unserer dortigen Partnergenossenschaften auch zwei reizvolle Destinationen in der Schweiz hinzugekommen.“<sup>42</sup>

Schon ein Jahr nach der Gründung machten WOGÉ-Mitglieder „regen Gebrauch“ vom Angebot des GäWoRings.<sup>43</sup> „Diese Gästewohnungen sind attraktiv und werden gut

angenommen“, bestätigte der Aufsichtsratsvorsitzende der WOGÉ Jan Rasch den fort-dauernden Erfolg der Initiative. „Sie haben einen guten Standard und sind günstiger als Hotels.“<sup>44</sup> Seit Dezember 2024 unterhält die Genossenschaft in Kiel fünf Gästewohnungen, die allen GäWoRing-Partnern zur Verfügung stehen.

Zum guten Standard des WOGÉ-Angebots trug Vorstand Sven Auen persönlich bei. Zusammen mit seiner Ehefrau inspizierte er die Wohnungen und wählte passendes Mobiliar und andere Ausstattungsutensilien aus. Und gemeinsam mit Vorstandskollegin Anja Wiese „rettete“ er den GäWoRing aus einer Verlegenheit. Als einige Jahre nach der Gründung dringend ein neuer Vorstand des Rings gesucht wurde, sprangen beide in die Bresche: Seither agiert Auen als Vorstandsvorsitzender und Wiese als Schatzmeisterin des GäWoRings, und die WOGÉ fungiert als Servicezentrale. Nach eigener Aussage war auch Anja Wiese „sofort begeistert von der Idee. Der Ring trägt zu dem sozialen Gedanken bei, dem wir uns als Genossenschaft verpflichtet fühlen. Ich habe das Angebot schon selbst genutzt.“<sup>45</sup>

Einmal im Jahr treffen sich die jetzt 30 Genossenschaften des GäWoRings zur Mitgliederversammlung an unterschiedlichen Orten, und zwar dort, wo Genossenschaften eine Wohnung der 117 modernen, gut ausgestatteten und meist zentral gelegene Wohnungen in Deutschland und der Schweiz zur

Verfügung stellen. „Das ist mittlerweile ein wirklich nettes Miteinander“, so Wiese und Auen. Und es hat einem Mehrwert: „Man kann aus anderen Teilen Deutschlands hören, wie dort die Wohnungswirtschaft läuft.“<sup>46</sup>



Impressionen aus den Kieler Gästewohnungen der WOGÉ in der Holtenuer Straße 262 (o.) und Lindenstraße 10

A stylized architectural drawing of a building with a yellow sun and green foliage. The drawing is done in a sketchy, hand-drawn style with blue and green colors. The building has multiple windows and a balcony. The sun is a simple yellow circle. The foliage is represented by green scribbles. The drawing is set within a curved frame that resembles a banner or a scroll.

Postbauverein

e. G. m. b. H.

KIEL

W O G G E



**„Behauptung und  
Ausbau der Marktposition“**

QUALITÄTSSTEIGERUNGEN FÜR DIE MITGLIEDER

## „Unsere Genossenschaft investiert unvermindert“

# Bewährung in vielerlei Herausforderungen



Erneuerung der Gasleitung im Postillionweg, Kiel, im Sommer 2020

Trotz eines sich dynamisch und differenziert entwickelnden Wohnungsmarktes in Schleswig-Holstein gelang es der WOGÉ, Leerstände weitgehend zu vermeiden. Die Quote blieb dauerhaft gering. Kaum Rückstände und Ausfälle bei den Nutzungsgebühren waren weitere Indikatoren, dass sich die WOGÉ schon wenige Jahre nach den eingeleiteten Maßnahmen zur Neuaufstellung im Wettbewerb gut behauptete. Der Postbauverein war Geschichte geworden, die WOGÉ in aller Munde.

Die anhaltend hohe Zufriedenheit der Mitglieder mit dem Wohnstandard und dem Service der Genossenschaft trugen wesentlich zum Erfolg bei. Im Rahmen der fortlaufenden Bestandsoptimierung, die für Betroffene oft unvermeidbare Unbequemlichkeiten mit sich brachte, kompensierte die WOGÉ Beeinträchtigungen durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen regelmäßig durch speziellen Service. Denn so bekräftigte sie immer wieder: „Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren (Mieten) und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet,

sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder“.<sup>1</sup>

Als vor einigen Jahren beispielsweise eine neue Aufzugsanlage in das „Hochhaus“ im Postillionweg in Kiel-Hassee eingebaut wurde, zeigte sich der genossenschaftliche Service mal wieder von seiner besten Seite: „In dieser Zeit“, erinnerte sich Bewohner Jörg Götzke, „gab es von der WOGÉ einen Hilfservice, der Einkäufe nach oben brachte. Und auf den Etagen wurden Sitzgelegenheiten installiert, um Pausen einlegen zu können, denn in den etwa vier Wochen des Aufzugneubaus konnten wir nur die Treppen nutzen – und das im sechsten Obergeschoss. Besonders wir älteren Bewohner waren der WOGÉ für die Hilfe sehr dankbar.“<sup>2</sup>

Allerdings wurde auch die Genossenschaft mitunter bei Baumaßnahmen mit Herausforderungen konfrontiert, mit denen sie nicht gerechnet hatte. Als die Genossenschaft in Kronshagen im Güstrower Weg 5-9 neu baute, kam es ab November 2009 zu Vandalismus und Diebstahl. „Sämtliche Kupferleitungen der Sanitärinstallationen

in Haus 7 wurden demontiert und mit weiterem gestohlenen Werkzeug fortgeschafft. Des Weiteren wurden Wasserleitungen aufgeschraubt, so dass das gesamte Kellergeschoss ca. 30 cm unter Wasser stand“, hieß es in einem zeitgenössischen Bericht.<sup>3</sup>

Die WOGÉ ließ die Verwüstungen beseitigen und das entwendete Material ersetzen. Zudem führte sie – auf eigene Kosten – eine Baustellenüberwachung ein. Über die Weihnachtstage kam es jedoch, dieses Mal in den Rohbauten der Häuser Nr. 5 und Nr. 9, zu weiteren „Einbrüchen und Randale“. Die Bewachung wurde erhöht. Es konnte aber nicht verhindert werden, dass sich der Fertigstellungstermin verzögerte. Was erneut zusätzliche Kosten verursachte.

Ungeachtet solcher Ärgernisse hielt die WOGÉ Kurs. „Unsere Genossenschaft investiert unvermindert weiter“, verkündete sie wenig später.<sup>4</sup> Ohne nachzulassen widmete sie sich dabei den gestiegenen und erweiterten Ansprüchen an Wohnqualität. Mit dem Kooperationsprojekt im Ansharpark und mit dem neuen Wohnpark am Blücher schuf sie bis 2018 in Kiel viel beachtete Vorzeigequartiere für zeitgemäßes Wohnen. Wie angestrebt, so ein Zwischenfazit der WOGÉ, sei „Behauptung und Ausbau der Marktposition“ gelungen.<sup>5</sup>

Denn nicht nur in der Landeshauptstadt, sondern auch an den anderen Standorten erhöhte die WOGÉ Schritt für Schritt den Wohnstandard. Im Januar 2018 wurde das



Das neu erbaute Quartier „Mühlenhof“ in Bordesholm nach der Fertigstellung 2018

Neuquartier „Mühlenhof“ in Bordesholm an die Bewohner übergeben. Energieeffizient, barrierefrei mit automatisch öffnenden Eingangstüren und mit Präsenzmeldern in den Treppenhäusern hatte die Genossenschaft dort ein nachgefragtes Schmuckstück errichtet. In der Tiefgarage gibt es Pkw- und Fahrrad-Abstellplätze, die 2-4 Zimmer-Wohnungen von 60 bis 130 m<sup>2</sup> haben moderne Einbauküchen und Design-Dielen, barrierearme Duschen sowie Terrassen oder großzügige Balkone.<sup>6</sup>

Das WOGÉ-Vorstandstrio 2011/12: Sven Auen, Marion Ahrens und Otto Hohn



*„Unser Ziel ist es, unabhängig zu bleiben“*

## Bewusstes Ausloten von Fusionsoptionen

Bei der WOGÉ setzte Ende 2011 ein Nachdenken über eine Erweiterung der Geschäftsfelder durch Fremdverwaltung ein. Am 1. Januar 2013 übernahm die WOGÉ die Geschäftsbesorgung für die Kieler Baugenossenschaft Lindenstraße eG (BGL). Ein halbes Jahr später leistete sie zudem – zunächst teilweise, später umfassender – ab 1. Juli 2013 die Geschäftsbesorgung für die ebenfalls in Kiel ansässige Baugenossenschaft HANSA eG. Weitere Anfragen für derartige Kooperationen musste die WOGÉ bedauernd ablehnen. Sie war inzwischen selbst mehr als genug ausgelastet, zumal sie gleichzeitig den Wohnpark am Blücher und weitere große Projekte realisierte.<sup>7</sup>

Während die Geschäftsbesorgung für die HANSA zum 31. Dezember 2022 endete, mündete die Kooperation mit der BGL schon bald in die erste Fusion der WOGÉ. Rückwirkend zum 1. Januar 2014 – der Beschluss wurde erst nach der Zustimmung der Mitgliederversammlungen im April bzw. Juni rechtskräftig – übernahm die WOGÉ die kleine Partnergenossenschaft per Verschmelzung. Zwischen beiden hatte es bereits 1947 Gespräche über eine Fusion gegeben. Sie waren aber von den Mitgliedern der BGL „bis auf Weiteres zurückgestellt“ worden.<sup>8</sup>

Die 1938 gegründete BGL verwaltete 2014 sieben eigene Häuser mit 60 Wohnungen und hatte 61 Mitglieder. Die Bilanzsumme 2013 betrug 210.000 Euro. Ihre „Genossen“ wurden nach der Verschmelzung in die WOGÉ integriert, wodurch diese erstmals die 3.000er-Marke bei den Mitgliedern überschritt. Das frühere Gremienmitglied der BGL André Eilenstein wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Für die WOGÉ war die Fusion vor allem deshalb interessant, da der Bestand der

Im Juni 2014 stimmten die WOGÉ-Mitglieder der Fusion mit der BGL zu





Überraschender Fund beim Rück- und Neu eines ehemaligen BGL-Gebäudes in der Schauenburgerstraße 2019: Vorstand Auen mit der Urkunde der Grundsteinlegung und einer Ausgabe der Kieler Neuesten Nachrichten vom Dezember 1938, die in einer Zeitkapsel verborgen gewesen waren

BGL in Kiel-Ravensberg lag. Hier hatte die WOGÉ selbst mehrere Wohnungen und ihre Verwaltung. Auf der anderen Seite befanden sich die ehemaligen BGL-Mitglieder wieder in einem sicheren Rahmen. Die WOGÉ verpflichtete sich, die BGL-Bestände „nach dem üblichen WOGÉ-Standard“ zu sanieren und „innerhalb der nächsten zehn Jahre nicht zu veräußern“.<sup>9</sup>

Doch für die WOGÉ fing mit der Fusion die Arbeit erst an. Es stellte sich schnell heraus, dass nur die Häuser Lindenstraße 12 und 14 sanierungsfähig waren. Bei den anderen Objekten war so etwas ökonomisch nicht mehr sinnvoll. Hier kam es zum Rück- und Neubau. Der VNW beruhigte mit einer Stellungnahme die Bewohner: „Die WOGÉ ist in der Vergangenheit bei Sanierungsmaß-

nahmen behutsam vorgegangen“ und habe auch „vom Abriss betroffenen Mitgliedern umfassend geholfen“, unter anderem durch entsprechende Umsetzung und Unterstützung beim Umzug.<sup>10</sup>

Die Erneuerung des früheren BGL-Bestandes in der Lindenstraße und Schauenburgerstraße erfolgte systematisch, aber in der Tat behutsam. Zunächst informierte die WOGÉ wie üblich die betroffenen Nutzer in Versammlungen über alles, was auf sie zukommt. Danach wurde die beiden Häuser in der Lindenstraße neubaugleich saniert, und von 2019 bis 2021 dann der Rück- und Neubau der anderen Objekte schrittweise umgesetzt.

Überraschungen blieben gleichwohl nicht aus. Die Häuser in der Schauenbur-



Erneuerung der ehemaligen BGL-Bestände in Kiel-Ravensberg:  
Oben: Vor dem Rück- und Neubau der Schauenburgerstraße 65/67a im Jahr 2019 feierten Studenten eine nicht genehmigte „Abrissparty“

Rechts: In der Lindenstraße 10 feierte die WOGÉ 2018 planmäßig das Richtfest für den Neubau

gerstraße wurden bis zum Rückbau an Studierende zwischenvermietet. Diese feierten kurz vor dem Auszug eine ausgelassene „Abrissparty“ im Dachgeschoss. Als Hauswart Klaus Dollas tags darauf dorthin kam, um einer Beschwerde wegen Lärm auf den Grund zu gehen, entdeckte er „mit Graffiti verunzierte Wände im Treppenhaus, achtlos weggeworfene Kippen, die sich in die Holzböden eingeeignet hatten, manipulierte Stromleitungen und abgesägte Strangelüftungen, in die Flaschen hinuntergeworfen worden waren“. Die für den Ausbau und die Wiederverwendung vorgesehenen Briefkästen „waren ebenfalls verschmiert“. Die umgehend informierten Vorstände Auen und Wiese kamen persönlich zum „Tatort“, um sich „den Schaden anzuschauen“.<sup>11</sup>

Für die WOGÉ war dies eine lehrreiche Erfahrung für künftige „Zwischenvermietungen“, es blieb aber zum Glück eine Episode. Ende 2021 vermeldete sie die Fertigstellung des letzten Neubaus dort. „Heute ist das eine ganz moderne Wohnanlage. Wir haben dort eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen und Nutzungen untergebracht, öffentliche Förderung mit reingekommen, die Parkplatzsituation deutlich verbessert und Wohnungen auf den demografischen Wandel hin ausgerichtet“, zeigt sich der Vorstand zufrieden.<sup>12</sup>

„Im Anscharpark ist ein wunderbares Quartier entstanden“

## Kooperationen mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften

Im Jahr 2013 stand eine weitere Innovation auf der Tagesordnung der Aufsichtsratssitzung: Gemeinsames Bauen mit befreundeten Wohnungsgesellschaften. Das Neubauprojekt „Wohnen am Wasserturm“ in Flensburg mit insgesamt 150 Wohneinheiten wurde in enger Abstimmung mit dem Selbsthilfe-Bauverein (SBV) Flensburg und den örtlichen Unternehmen Höft Immobilien und Bauplan Nord auf den Weg gebracht. Ende des Jahres bereitete die WOGÉ bereits drei Kooperationen vor. Neben dem Projekt in Flensburg standen zwei gemeinschaftliche Bauvorhaben in Kiel auf der Agenda: am Charles-Ross-Ring und im Anscharpark. Das übergreifende Ziel war es, zeitgemäßes Wohnen in Kiel und Flensburg „gut, sicher und bezahlbar“ zu realisieren.<sup>13</sup>

Allerdings waren es drei recht unterschiedlich angelegte Kooperationen. Im Flensburger Stadtteil Fruerlund erfolgte die Bebauung eines ehemaligen Kleingartenareals. Die stadtnahe Lage im Grünen machte das 30.000 m<sup>2</sup> große Gelände besonders attraktiv. Die Beteiligten verständ-

igten sich auf ein gemeinsames Bebauungskonzept. Der WOGÉ-Vorstand pochte hier allerdings von Anfang an auf eine Realteilung der Grundstücke, um möglichst klare Verantwortlichkeiten zu haben.

Vor allem die Genossenschaften SBV und WOGÉ garantierten dabei, dass ihre Wohnungen, die wie alle anderen im Areal einen hohen Ausstattungsstandard besaßen und in gepflegte Außen- und Grünanlagen eingebettet waren, bezahlbar blieben. Im Frühjahr 2017 wurden die 27 neuen Wohnungen der WOGÉ am Wasserturm in Flensburg bezogen.<sup>14</sup>

Der erste Spatenstich für das Kooperationsprojekt „Wohnen am Wasserturm“ in Flensburg 2014



Das Projekt am Charles-Ross-Ring 95-97 firmierte unter dem Label „Wohnen am Tannenbergl“. Für die WOGÉ war das Vorhaben aus mehreren Gründen reizvoll: In der Nähe befanden sich bereits 72 Wohneinheiten des eigenen Bestands (Woltersweg 5-7, Moorkamp 1) und ein entwicklungsfähiges städtisches „Nebenzentrum“ am Gurlittplatz. Ein fußläufig erreichbares Shoppingcenter, eine Schule und ein Naherholungsgebiet erhöhten die Attraktivität der Lage.

Die am Charles-Ross-Ring errichteten durchgehend barrierearmen Wohnungen waren, wie inzwischen üblich, auf unterschiedliche Zielgruppen zugeschnitten: auf Familien, junge und ältere Singles und

Paare. Das Gesamtprojekt, das zu einem Drittel mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, setzte die WOGÉ gemeinsam mit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG um. Im Frühjahr 2016 zogen WOGÉ-Mitglieder in die 34 Neubauwohnungen am Tannenbergl, wo „moderner Wohnkomfort mit zeitgenössischer Eleganz“ verbunden wurde.<sup>15</sup>

„Um langfristig am Markt bestehen zu können, möchten wir unseren Mitgliedern und Mietinteressenten einen möglichst abwechslungsreichen Wohnungsmix anbieten“, erläuterte die WOGÉ Ende 2013 ein zentrales Motiv, sich parallel am Projekt im Kieler Anscharpark zu beteiligen.<sup>16</sup> Zusammen mit drei befreundeten Genos-



Mit zielgruppenspezifischen Neubauten am Charles-Ross-Ring 95-97 in Kiel verbreiterte die WOGÉ 2016 ihr Wohnraumangebot



senschaften, der Baugenossenschaft Mittelholstein eG, dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU) und der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, erwarb die WOGÉ auf dem Kieler Westufer – nur ein paar Schritte vom Nordostsee-Kanal und der Kieler Förde entfernt – eine etwa 30.000 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem Areal des ehemaligen Marinekrankenhauses.

Dass der Erwerb gelang, war bereits ein Erfolg. Denn der Ansharppark mit seiner einladenden Umgebung erschien auch so manchem Investor reizvoll, um dort exklusive Eigentumswohnungen zu errichten. Aber die Baugenossenschaften überzeugten mit ihrem zukunftsweisenderem sozialen Konzept. Der Kieler Stadtteil Wik, der bis heute noch maritim-industrielles Flair atmet, ist längst zum Zuhause vieler junger Menschen, Familien und Künstler geworden. Kleine Geschäfte, eine bunte Gastronomie und vielfältige Kultureinrichtungen prägen das Quartier seit Jahren wesentlich mit.<sup>17</sup>

Alleine wäre das Projekt weder der WOGÉ noch den anderen drei beteiligten Genossenschaften möglich gewesen. Ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 40 Millionen Euro war zu stemmen. Das bewog alle, sich erstmals auf eine solche Kooperation einzulassen und für die gemeinschaftlichen Belange die Ansharppark GbR zu gründen.

Es wurde für alle ein an mehreren Stellen herausforderndes Projekt. Vier von den



zwölf erhalten gebliebenen historischen, denkmalgeschützten Gebäuden im Park waren in das neue genossenschaftliche Ensemble zu integrieren. Aber das war nicht alles. Im Quartier sollten künftig auch „Hauseigentümer und Kreativschaffende, Studenten und Menschen mit Behinderungen in guter und bunter Nachbarschaft zusammenleben“. Man musste somit „nicht nur die denkmalgeschützten Gebäude aufwendig revitalisieren, sondern auch mietgünstige Sozialwohnungen errichten, neueste energetische Standards realisieren, Fledermäuse umsiedeln, gemeinnützige Vorhaben mitdenken und das kulturell aufblühende Umfeld beachten.“<sup>18</sup>

Zeitweilig bestand viel Abstimmungsbedarf, die beteiligten Genossenschaften betraten hier schließlich mit der ungewöhnlichen Kooperation Neuland. Es kam zu einem intensiven Austausch unter den Kolleginnen und Kollegen. Die Buchführung



Oben: 2017 begannen im Beisein des Kieler Oberbürgermeisters Ulf Kämpfer und weiterer politischer Prominenz die Bauarbeiten für das bisher größte Kooperationsprojekt der WOGÉ im Kieler Ansharppark

Unten: Ein Jahr später war der WOGÉ-Neubau in der Kühlungsborner Straße 1 bezugsfertig



Das WOG-Gebäude beherbergt 28 unterschiedlich geförderte Wohnungen, die durch eine barrierefreie Aufzugsanlage und ein kunstvoll gestaltetes Treppenhaus verbunden sind

der beteiligten Genossenschaften musste kompatibel gemacht werden. „Anfangs ging einiges etwas zäh voran“, bilanzierte die damalige Leiterin des WOG-Rechnungswesens Karin Steffen, „aber mit der Zeit lief alles weitgehend reibungslos.“<sup>19</sup>

Gemeinsam errichteten die vier Wohnungsgenossenschaften im Ansharpark 155 moderne Mietwohnungen, eine Tiefgarage mit 128 Stellplätzen und eine Kindertagesstätte. In dem Quartier für alle Generationen bilden die Neubauten zwar ein harmonisches Ensemble, sind aber zugleich durch individuelle Konzeptionen charakterisiert. Das WOG-Gebäude umfasst 28 Wohnungen, die differenziert gefördert wurden. Das Interieur wurde bewusst so gestaltet,



das die auf verschiedene soziale Klientel ausgerichteten Wohnungen auf den ersten Blick nicht unterscheidbar sind. „Man soll nicht erkennen, was öffentlich gefördert ist und was nicht“, erläuterte Vorständin Anja Wiese das Motiv. „Wir wollen keine sichtbare Gentrifizierung, für uns sind alle Menschen gleich.“<sup>20</sup> Das künstlerisch gestaltete und verzierte Treppenhaus ist ein Blickfang für alle geworden, für Bewohner wie Besucher (siehe S. 148).

Mit einem Sommerfest am 29. Juni 2018 wurde das Quartier im Ansharpark

eingeweiht. „Feierlicher Höhepunkt der gut besuchten Veranstaltung“, berichtete *Unser Zuhause*, „war die abendliche Übertragung der Musical-Premiere von Shakespeares ‚Was ihr wollt‘, die zeitgleich in Kiel-Holtenau auf die Bühne gebracht wurde. Damit reihte sich der Ansharpark erstmalig in die Kieler Standorte mit Public-Viewing ein.“<sup>21</sup>

Das Quartier ist, wie vom langjährigen Kieler Oberbürgermeister Ulf Kämpfer bei der Grundsteinlegung erhofft, ein Meilenstein in der Entwicklung des maritimem Viertels geworden. Mit seiner Vielfalt besitzt es über die Landesgrenzen hinaus einen Modelcharakter für gelungene Stadtentwicklung, wie die lokale Presse lobte. Letztere erwähnte wiederholt, dass dies vor allem Wohnungsbaugenossenschaften wie der WOGÉ und ihren zukunftsweisenden Konzepten zu verdanken sei.<sup>22</sup>

Das Betreiben der Tiefgarage, in der die WOGÉ 24 Stellplätze hat, des Heizungssystems und des Nachbarschaftszentrums in der ehemaligen Leichenhalle sowie die Pflege der Außenanlagen gehören zu den fortdauernden gemeinschaftlichen Aufgaben. Die Ansharpark GbR war ursprünglich nur für den Kauf des Grundstückes gegründet worden, ihre Zuständigkeit ist aber im Laufe des Projektes ausgeweitet worden. Die Geschäftsbesorgung liegt in den Händen der GWU eG.

„Der Ansharpark war ein Probelauf für eine neue kooperative Herangehensweise“,

blickte der spätere Aufsichtsratsvorsitzende Jan Rasch auf die anstrengenden Aspekte zurück.<sup>23</sup> Für Sven Auen war es die Mühe wert, zumal die positive öffentliche Resonanz der WOGÉ auch einen beträchtlichen Imagegewinn brachte. „Im Ansharpark waren wir vier Genossenschaften. Es war hochspannend, aber auch sehr arbeitsintensiv. Im Ergebnis ist ein wunderbares Quartier entstanden“, so sein Resümee.<sup>24</sup>

Ohnehin verfolgt die WOGÉ in Kooperationen heute eine klare Linie: „Wenn es passt, kann man ein Projekt gerne zusammen umsetzen“, so Wiese und Auen. „Wir überlegen uns aber vor einem solchen Projekt genau, ob wir mitmachen wollen oder nicht. Wir stimmen uns gern mit anderen ab, wollen aber eine klare Realteilung der Objekte.“<sup>25</sup>

Im Juni 2018 feierten Bewohner, Nachbarn und Freunde gemeinsam die Fertigstellung des neuen Quartiers im Ansharpark



## „Klimaschutz fängt zuhause an“

# Von der energetischen Sanierung zu umfassenden Klimaschutzkonzepten

Als viele gerade begannen, vom Klimaschutz zu reden, war die WOGÉ bereits unterwegs. Die Genossenschaft erkannte früh, welche neuen, zusätzlichen Aufgaben mit der Energiesparverordnung von 2002 verbunden sein würden. Und dass es nicht der letzte Schritt sein werde. Der Gesetzgeber erließ in der Folgezeit weitere Verordnungen, die energetisches Bauen und Sanieren immer umfassender, aufwändiger und teurer machten. Diese Verordnungen mündeten im Rahmen eines gewachsenen Bewusstseins für Klimaschutz schließlich in das 2020 verabschiedete Gebäudeenergiegesetz. Das inzwischen novellierte Gesetz regelt seither die energetische Effizienz von Neubauten und Bestandsgebäuden in Deutschland und fördert die Nutzung erneuerbarer Energien.

Die WOGÉ machte sich früh an eine Umsetzung der neuen energiepolitischen Vorgaben im Wohnbereich – und sammelte dabei Erfahrungen. Im Jahr 2004 wurde das „Hochhaus“ Postillionweg 2 das erste Objekt der Genossenschaft mit Niedrigenergiehausstandard. Anschließend bekam die WOGÉ wegen Einhaltung der Werte

für Niedrigenergiehäuser 20 Prozent der Kreditsumme von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), der zentralen deutschen Förderbank, erlassen.<sup>26</sup>

Die WOGÉ erhielt zudem viel interne Anerkennung für die umsichtige Planung und zügige Umsetzung der Baumaßnahmen, die gleichwohl starke Beeinträchtigungen für die Bewohner mit sich gebracht hatten. Kein Wunder, wenn Außenwände gedämmt, neue Fenster, Türen und Balkone angebracht und das Treppenhaus grundlegend neu gestaltet werden, während die Wohnungen bewohnt bleiben. „Die Vorbereitung durch die WOGÉ fanden wir vorbildlich“, so Mona und Jörg Götzke. „Wir haben alles ohne erkennbare Schäden überstanden und sind jetzt glücklich, in diesem schönen modernen Haus zu leben; das wollen wir noch möglichst lange genießen.“ Annemarie und Waldemar Spickermann, wie die Götzkes Erstbezieher von 1973, schlossen sich an: „Heute können wir ohne Übertreibung sagen: Die Wohnqualität hat sich erhöht.“ Sie sagten der WOGÉ ebenfalls „Danke!“<sup>27</sup>



Annemarie und Waldemar Spickermann bedankten sich 2005 öffentlich für die gelungene Modernisierung „ihres Hochhauses“ im Postillionweg 2 in Kiel



Ursprünglich sollten alle Häuser im Postillionweg der Reihe nach auf diese Art und Weise saniert werden, aber die WOGÉ verwarf dieses Vorhaben wieder. Es waren nicht nur die hohen Kosten und der enorme logistische Aufwand, die die Genossenschaft zur Neuorientierung veranlassten. Sie erkannte auch, dass die Herausforderungen, zeitgemäßen Klimaschutz im Wohnbestand zu realisieren, größer dimensioniert waren.

Um sich besser zu rüsten, führte die WOGÉ Workshops durch, um langfristige Ziele beim Klimaschutz zu benennen und Wege dorthin zu erörtern. Zudem beteiligte sie sich am „Klimapakt“ der Arbeitsgemeinschaft schleswig-holsteinischer Wohnungsbaugenossenschaften. Das Auftaktgespräch mit Olav Hohmeyer, dem renommierten Professor für Energie- und Umweltmanagement an der Europa-Universität Flensburg, fand

am 15. Mai 2008 in Sankelmark statt. Der Vorstand stellte einige Monate später die Erkenntnisse aus der Informationsrunde in den Gremien zur Diskussion.<sup>28</sup>

In der Folgezeit heimste die WOGÉ mehrmals Preise für klimaschutzgerechte, energetisch vorbildliche Sanierung von Häusern ein. Begleitend versuchte sie ihre Mitglieder für das Thema zu sensibilisieren. Das fing spielerisch an, etwa mit Malwettbewerben für Kinder, die dabei ihre „Umwelt in 10 Jahren“ ins Bild setzten sollten.<sup>29</sup>

Im Jahr 2008 startete die WOGÉ eine Kampagne unter dem Titel „Klimaschutz fängt zuhause an“.<sup>30</sup> In einer dreiteiligen Serie in *Unser Zuhause* versuchte die Genossenschaft, Mitgliedern nahe zu bringen, wo und wie sie in ihrem unmittelbarem Umfeld und Alltag persönlich zu besserem Klimaschutz beitragen können. Es waren

Die WOGÉ wurde mehrfach für ihr vorbildlich am Klimaschutz orientiertes Bauen ausgezeichnet

viele einfach zu realisierende Ratschläge und Hinweise, die in der Folgezeit um aktuelle Energieeinspartipps und Ähnliches ergänzt wurden. Das Credo: Nur gemeinsam meistern wir diese Menschheitsherausforderung. Sie griff damit einer sozialen Bewegung vor: Zehn Jahre nach dem Start der Kampagne bei der WOGÉ brachte die von Jugendlichen ergriffene Initiative „Fridays for Future“ Vorschläge, die Klimaschutz auch im privaten Umfeld einfordern, weltweit mit auf die Agenda.<sup>31</sup>

Seit geraumer Zeit weisen Artikel in *Unser Zuhause* auf die vermutlich dramatischen Folgen des Klimawandels, global und in Schleswig-Holstein, hin. Andere Beiträge erläutern, was mit Klimaneutralität gemeint ist, und welche Maßnahmen für das Erreichen dieses Ziels notwendig sind. Die WOGÉ will durch Information überzeugen.

Schon 2012 stellte die WOGÉ ihren Fuhrpark auf Hybridfahrzeuge um

Parallel setzte sich die Verwaltung der Genossenschaft mit der Frage auseinander, wo sie selbst Klimaschutz verbessern könnte. Sie hat über bauliche Maßnahmen hinaus vielfältige Ansatzpunkte gefunden: Die zunehmende Digitalisierung der eigenen Organisation dient auch diesem Ziel. Sichtbare Ergebnisse waren die Anschaffung von drei Hybrid-Pkw im firmeneigenen Fuhrpark 2012, die die bisherigen Fahrzeuge ablösten, und eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Verwaltung, die dort jüngst im Zuge von Umbau und Erweiterung installiert wurde.

Die WOGÉ hat längst realisiert, dass sie bei diesem Thema vor einer dauerhaften und komplexen Aufgabe steht. Sie hat sich deshalb jetzt gemeinsam mit einem fachkundigen Partner auf einen „Klimapfad“ begeben, um möglichst zielgenau zu erkennen, welche Wegstrecke noch vor ihr liegt und welche Ausrüstung sie dafür braucht (siehe S. 171).<sup>32</sup>



## „Wohnquartiere für alle Generationen“

# Vom altersgerechten zum generationenübergreifenden Wohnen

Die erste Strukturanalyse der WOGÉ 2003 war eindeutig: Wie die Gesamtbevölkerung, so wurden auch die eigenen Mitglieder im Durchschnitt immer älter. Als die Ergebnisse auf dem Tisch lagen, hatte die Genossenschaft schon erste, allerdings noch sehr bescheidende Schritte unternommen, sich dieser Herausforderung zu stellen. Ziel war es von Anfang an, dass die Mitglieder in ihrer gewohnten Umgebung das Älterwerden erleben und so gut wie eben möglich genießen können.

In Flensburg im Stephanhof 5 etwa erkannte das damals 80-jährige Mitglied Johanna Bonnicksen, dass die Wege aus dem ersten Stock und in den Keller immer mühsamer wurden. Die gewohnte Umgebung zu verlassen, fiel ihr verständlicherweise jedoch sehr schwer. „Die Alternative bot sich an, als im Hause direkt unter meiner die Parterrewohnung frei wurde“, erinnerte sie sich. Ermuntert durch Freunde und Bekannte, nutzte sie die Chance. Die WOGÉ renovierte die Wohnung in Rekordzeit und baute ihr eine Dusche ein. Aus der Badewanne in der bisherigen Wohnung war

sie kaum mehr herausgekommen. Anschließend war sie froh, umgezogen zu sein. Ihren „Dank an die hilfreichen WOGÉ-Leute“, drückte Bonnicksen im März 2003 öffentlich aus.<sup>33</sup>

Für den Vorstand war allerdings klar, dass solche Einzelfalllösungen der gesamten Herausforderung nicht gerecht werden würden. Die WOGÉ erarbeitete Formate, die ein systematisches, flächendeckendes Vorgehen eröffneten. In Neubauten war so etwas einfach umzusetzen. „Alles, was neu ist, wird auch barrierefrei gebaut“, erinnerte sich Otto Hohn an eine frühe Grundsatzentscheidung. „Darauf haben wir sehr großen Wert gelegt.“<sup>34</sup>



Der 2008 sanierte und inklusive Außenanlagen neu gestaltete Stephanhof in Flensburg

Barrierefreie  
Hauszugänge bei  
Neubauten in der  
Gerhardstraße und  
bei Bestands-  
wohnungen im  
Postillionweg



Im Bestand war solch eine Maßnahme weitaus komplizierter zu realisieren. Differenzierte Lösungen für die jeweiligen Bedingungen vor Ort mussten gefunden werden, ohne dass sie den verfügbaren Kostenrahmen sprengten. Als 2006 in der Holtenauer Straße 218-224 in Kiel eine energetische Sanierung anstand, installierte die WOGÉ im Zuge der Baumaßnahmen an der Rückfront drei Aufzüge. „Wir haben dort das erste Mal einen Aufzug außen am Haus angebracht“, erinnerte sich Marion Ahrens, die damals im Aufsichtsrat mitwirkte. „Wir hatten da schon viele Nutzer, die älter wurden. Sie sollten barrierefrei in ihre Wohnungen kommen.“<sup>35</sup>

Als sie 2007 zur Vorsitzenden des Gremiums gewählt wurde, war alles schon fertig. Ein Jahr später erhielt die WOGÉ für die energetische Sanierung die Bronzemedaille im schleswig-holsteinischen Klimaschutzwettbewerb und für die Komfortsteigerungen viel Lob von den Bewohnern.<sup>36</sup>

Gleichwohl gelang es der WOGÉ zunächst nur bedingt, altersbedingten Auszug zu stoppen. Eine altersgerechte Umgestaltung der Wohnungen, Häuser und Anlagen wurde umso drängender. Im Jahr 2011 meldete der Vorstand, da schon etwas erleichtert, dass die Genossenschaft immer mehr barrierearme oder sogar -freie Wohnungen und Anlagen im Bestand habe. Mancherorts war dies sogar mit recht einfachen Mitteln zu bewerkstelligen gewesen. Im Postillionweg in Kiel-Gaarden-Süd, wo viele Häuser

bereits Aufzüge besaßen, hatte die WOGÉ die ohnehin geplante Erneuerung der Außenanlagen genutzt, um Treppen und Podeste zurückzubauen und Rampen zu errichten.<sup>37</sup>

Da die Genossenschaft seit 2003 regelmäßig das Alter ihrer Mitglieder erfasste, erkannte sie immer besser, wo und vermutlich wann Maßnahmen besonders dringend wurden. Im Wohnpark am Blücher in Kiel setzte sie erstmalig in einem großen Quartier ein umfassendes Konzept für zukunftsfähiges Bauen um, welches die Altersentwicklung angemessen berücksichtigte. Dafür riss sie zum ersten Mal die bestehenden kleinen Wohneinheiten komplett ab. Ihre Sanierung wäre ohnehin überaus teuer geworden.

„Natürlich gab das Diskussionen vor Ort und im Aufsichtsrat“, so Ahrens. „Es ist ja nicht einfach, den Bewohnern verständlich zu machen, dass sie jetzt ausziehen müssen, weil wir neu bauen wollen. Wir haben zwar immer allen gesagt, ihr könnt nachher in die Wohnung wieder einziehen, wenn sie fertig ist. Aber es war klar und wurde offen gesagt, dass die Miete dann höher sein würde als für die bisherige Wohnung.“<sup>38</sup>

Ehrenmitglied Otto Hohn erlebte solche Diskussionen in seiner Amtszeit. Als im Wohnpark am Blücher in Kiel ein altersgerechter Neubau erfolgte, „mussten wir eine über 90-jährige Frau, die in der obersten Etage wohnte, überzeugen auszuziehen“.<sup>39</sup> Es gelang erst mit der Hilfe von Familienangehörigen. Für solche Projekte, so

Ahrens, „gab es immer eine lange Planung im Voraus. Wir haben Ersatzwohnungen bereitgestellt. Uns halfen dabei gelegentlich andere Kieler Genossenschaften mit freien Wohnungen aus. Das hat alles wirklich gut funktioniert. Es ist nicht ein einziges Mal der Mieterverein eingeschaltet worden oder Ähnliches.“<sup>40</sup>

Im 2014 fertig gestellten Wohnpark am Blücher gestaltete die WOGÉ sämtliche Wohnungen barrierearm bzw. barrierefrei. Sie bieten somit auch im Alter noch ein sicheres Zuhause. „Das war natürlich ein ganz wichtiger Aspekt für uns“, erläuterten Gerd und Roswitha Schwertfeger, die seit der Neugestaltung im Wohnpark zu Hause sind, „als wir unser Haus krankheitsbedingt verkauft haben und wieder in die Stadt gezogen sind. In dieser Wohnung können wir, natürlich ggf. mit pflegerischer Unterstützung, noch so manches Zipperlein wunderbar aushalten.“<sup>41</sup>

„Ich halte es für sehr wichtig, künftig barrierearm und barrierefrei zu bauen“, so die frühere WOGÉ-Prokuristin Karin Steffen. „Das ist nicht nur für ältere, sondern auch für in der Mobilität eingeschränkte Menschen wichtig. Und ich finde es selbst gut, wenn man keine Türschwellen mehr hat. Das ist auch für junge Leute ein wünschenswerter Komfort.“<sup>42</sup>

Die WOGÉ hat solche Überlegungen inzwischen in ein neues, weiterführendes Programm eingebettet, das die Komplexität

von heute zu berücksichtigenden Aspekten erfasst: „Wir haben einen Standard, den die Architekten kennen“, so Vorstand Auen. „Unser derzeitiges Ziel ist, generationsübergreifendes Wohnen zu schaffen. Und wir beachten, mit welchen Einschränkungen Mitmenschen leben. Deswegen haben wir früh angefangen, eine Türbreite von einem lichten Meter einzuführen, so dass viele Rollstuhlfahrer in einer ganz normalen Wohnung leben können, sowie Aufzüge und Automattüren einzubauen. Das ist eine Herausforderung, denn solche Türen sind störanfällig. Wir mussten zudem besseren Schutz gegen Einbrecher berücksichtigen, wenn wir barrierearm bauen und Aufzüge ganz einfach vom Keller oder Erdgeschoss aus zugänglich sind. Ebenerdige Zugänge zu Duschen und zu Balkonen gehören inzwischen auch zum Standard.“<sup>43</sup>

Der 2014 fertiggestellte Wohnpark am Blücher gehört heute zu den vorbildlich generationenübergreifenden Quartieren in Kiel, was der damalige schleswig-holsteinische Innenminister Andreas Breitner schon beim Richtfest 2013 würdigte



# Hier ist *was los!*

## Kunst bei der WOGÉ



Graffiti in der  
WOGÉ-Verwaltung

Der 2014 fertiggestellte Wohnpark am Blücher wurde ein besonderes Quartier. Nicht nur wegen des gelungen Ensembles von Alt- und Neubauten, dem attraktiven neuen Innenhof und der guten nachbarschaftlichen Atmosphäre, von der Sommerfeste und viele weitere Formen des Miteinanders zeugen. Darüber hinaus entschloss sich die WOGÉ, dem dortigen Ambiente einen künstlerischen Touch zu geben. Sie beauftragte die Muthesius Kunsthochschule Kiel mit der Anfertigung eines Kunstobjektes. Damit förderte sie Nachwuchskünstler und vereinte erstmalig Kunst und Wohnen in einer Wohnanlage. Aus acht Entwürfen wählte die WOGÉ ihren Favoriten aus.

Die positive Resonanz machte Lust auf mehr. Als das Quartier im Anscharpark am 29. Juli 2018 mit einem glamourösen Sommerfest eingeweiht wurde, stellte die WOGÉ erneut ihre künstlerischen Ambitionen unter Beweis. Das Treppenhaus in der Kühlungsborner Straße 1 war sofort ein Blickfang. „Das gilt übrigens auch für die kunstvolle Wandgestaltung der Treppenhäuser in den nagelneuen Wohnobjekten“, berichtete damals *Unser Zuhause* stolz. „Der Künstler Peer Elshoff hat die verschiedenen Motive nach und nach mit Airbrush-Technik aufgetragen.“<sup>44</sup>

Vorstand Auen ergänzte später: „Es werden Führungen durch unser Treppenhaus gemacht.“<sup>45</sup>

Die Bewohner der Neubauten in der Lindenstraße 10 in Kiel-Ravensberg erfreuen sich seit der Fertigstellung 2019 an beeindruckenden Fotografien des Künstlers Arno von der Dunk, der besonders durch seine maritimen Landschaftsfotografien bekannt geworden ist. Und in der benachbarten Schauenburger Straße 65 und 67 zieren seit 2021 collagenartige Motive das Treppenhaus. Entworfen hat sie die mit Architekturdiplom der Muthesius Kunsthochschule Kiel ausgestattete und mittlerweile als Artworkerin freiberuflich tätige Marija Behrendt.

„Hier ist was los!“ titelte 2024 das WOG-Mitglieder-Magazin seinen Bericht über den Abschluss des Umbaus der Hauptverwaltung.<sup>46</sup> Maritime Wand-Motive des Graffiti-Künstlers Holger Klein, die das Motto „Wohnen zwischen Nord- und Ostsee“ pointieren, schmücken seither das Interieur der Gerhardstraße 27a. Klein, der mit seinen Graffitis bereits den Fußgängertunnel in Husum zu einem „Wahrzeichen“ der Stadt und das bis dato „trostlose Fernmeldehäuschen an der Bahnhofstraße“ in Flensburg



Mit einer Skulptur im Innenhof des neuen Wohnparks am Blücher begann die WOG 2014, ihre Quartiere durch Kunst zu bereichern. Bald folgten speziell für die Genossenschaft angefertigte Graffitis in Gebäuden



Ein künstlerisches Gesamtensemble bildet das Treppenhaus des WÖGE-Neubaus im Anscharpark. Die versetzten, intern „Harry-Potter-Treppen“ genannten Aufgänge werden auf allen Etagen von Graffitis eingerahmt





Inzwischen verschönern zahlreiche Graffiti auch den Wohnpark Wiker Quartier und die WOGE-Verwaltung



zu einem überregional bestaunten Kunstobjekt machte, illustrierte die Flurwände, den Warteraum für Besucher im Erdgeschoss und einen Sozialraum für Mitarbeitende der WOGEE-Verwaltung mit seinen pffiffigen Graffiti.<sup>47</sup>

Im 2025 fertiggestellten Wohnpark Wiker Quartier verschönerte der gelernte Fahrzeuglackierer Klein, der vor gut zehn Jahren den Sprung in das freiberufliche Künstlerdasein wagte, den Bewohnern die Treppen und Gänge zu ihren Wohnungen. Typisch norddeutsche Impressionen regen

dort Erinnerungen und Fantasie des Betrachters gleichermaßen an. Besonders mit solchen Graffiti, bisher eher als eine Form der Streetart bekannt und durchaus umstritten, setzte die WOGEE einen neuen Standard, wie zeitgenössische Kunst das Wohlbefinden in Wohn- und Arbeitsgebäuden erhöhen kann. Die Kunst-Initiative ist zudem ein weiteres Indiz, dass die WOGEE sich inzwischen von einer früher zwar stets solide wirtschaftenden, aber immer wieder Anschluss an aktuelle Standards suchenden Genossenschaft heute zu einem wohnungsbaulichen Avantgardisten gemausert hat.



Positbauverein  
e. G. m. b. H.  
KIEL

INKLUSION  
RESPEKT

HAUSGEMEINSCHAFT

MIT EINER  
NACHBARSCHAFT

WÖGGE



***„Wir stehen nie still“***

ANTWORTEN AUF JÜNGSTE HERAUSFORDERUNGEN UND ENTWICKLUNGEN

*„Wir agieren transparent in allen Dingen“*

## Schrittweise Neuorganisation der Leitungsstruktur

„Der Umfang der Arbeit nahm zu, deshalb waren wir mit Herrn Hohn und später auch mit Frau Wiese zu dritt im Vorstand. Es lief immer reibungslos“, erinnerte sich Marion Ahrens.<sup>1</sup> Nach dem berufsbedingten Ausscheiden des Architekten Peter Ludewig als ehrenamtlicher Vorstand 2004 und einer entsprechenden Satzungsänderung war das Gremium nur noch mit zwei Personen, Sven Auen und Otto Hohn, besetzt gewesen. Ahrens blieb nach ihrem Wechsel aus dem Aufsichtsrat von 2011 bis Ende 2018 ehrenamtlich im Vorstand tätig. Sie wurde nach ihrem Ausscheiden zum Ehrenmitglied der WOGÉ ernannt und erhielt auch die Ehrennadel des VNW. Zudem erhielt sie die goldene Ehrennadel der WOGÉ, mit der alle Ehrenmitglieder bei ihrer Ernennung und Mitglieder ab dem 50-jährigen Jubiläum ihrer Zugehörigkeit zur Genossenschaft geehrt werden.

Anja Wiese kam im Juni 2013 in den Vorstand. Zunächst war sie neben Ahrens zweites nebenamtliches Mitglied. „In der ehrenamtlichen Tätigkeit waren wir zu Vorstandssitzungen hier vor Ort, aber wir waren

nicht im täglichen Geschäft mit dabei“, so Wiese. „Das änderte sich erst, als ich 2015 hauptamtliches Vorstandsmitglied wurde. Ich fing mit 30 Stunden Wochenarbeitszeit an, aber es ging schnell in die normale Arbeitszeit über. Mit Marion Ahrens, die ehrenamtlich im Vorstand blieb, trafen wir uns bis zu ihrem Ausscheiden weiterhin zu den Vorstandssitzungen und berieten und entschieden dort gemeinschaftlich.“<sup>2</sup>

Ganz unkompliziert bildete sich schnell eine Arbeitsteilung zwischen den beiden hauptamtlichen Vorständen Auen und Wiese heraus. Sie haben seit 2015 in vorbildlicher Zusammenarbeit die unternehmerische Entwicklung der WOGÉ federführend bestimmt und verantwortet – und die Genossenschaft inzwischen stark geprägt. Auen ist im Vorstand zuständig für den technischen Bereich, das Rechnungswesen, Projektmanagement und Personalfragen. Letzteres wird jedoch stets gemeinsam entschieden, wobei Auen anschließend die Einteilung des Personals übernimmt. Wiese verantwortet federführend den kaufmännischen Bereich und ist mit allgemeiner

Verwaltung und EDV-Fragen betraut. Beide verbindet das gleiche, für die WOGÉ typische Teamdenken: „Sven Auen und ich sind freundschaftlich miteinander verbunden“, so Wiese, „wir agieren transparent in allen Dingen.“<sup>3</sup>

Unterstützt werden beide seit 2014 durch Vorstandsassistentin Britta Gosch, die sich insbesondere um das Personalwesen und die Öffentlichkeitsarbeit kümmert. Damit intern alles rund läuft, wirft gleich nebenan Tanja Evert seit Sommer 2024 ihr Augenmerk auf die Betriebsorganisation.

Heute sind neben den beiden Vorstandsmitgliedern 17 kaufmännische und sechs technische Mitarbeitende sowie drei Auszubildende zum Beruf der/des Immobilienkauffrau bzw. -kaufmanns beschäftigt sind. Sechs Mitarbeitende sind in Teilzeit tätig. Ende 2024 betreuten sie über 4.000 Mitglieder, die mehr als 26.000 Anteile an der Genossenschaft hielten. Mit einer Bilanzsumme von knapp 152 Millionen Euro und einer Eigenkapitalquote von über 46 Prozent hat die WOGÉ ihre ökonomische Potenz inzwischen enorm gesteigert.

Das langjährige Vorstands- und Ehrenmitglied Otto Hohn blickte jüngst sehr zufrieden auf die Entwicklung „seiner WOGÉ“: „Wir sind sehr viel dynamischer geworden. Heutzutage hat die WOGÉ einen Namen in der Branche.“<sup>4</sup> Jan Rasch, der dem Aufsichtsrat seit 2014 vorsitzt, ergänzte: „Wir gehören jetzt zu den Marktführern. Die Standards,

die wir für unsere Wohnungen ansetzen, sind hoch. Wir haben Wohnungen, in die wir selber ziehen würden. Dazu gehört auch ein ordentliches Wohnumfeld. Deshalb achten wir auf gepflegte Gärten und Außenanlagen. Und das Ganze bieten wir zu vernünftigen Nutzungsgebühren an.“<sup>5</sup>

Damit das so bleibt, verfolgt der aktuelle Vorstand eine entsprechende Unternehmensphilosophie: „Wir stehen nie still. Wir gehen immer vorwärts, denn Stillstand ist Rückschritt. Wir wollen ein Stück weit visionär sein, und wir sind inzwischen tatsächlich oft die Ersten, die etwas umsetzen und vorangehen. Eine neue Gesetzgebung, ob zur Digitalisierung oder die Datenschutzgrundverordnung, schauen wir uns an, hadern nicht, sondern setzen sie um.“<sup>6</sup> Und die WOGÉ wagt heutzutage die Umsetzung neuer, visionärer Wohnkonzepte, ungeachtet aller Hindernisse, die es zu dabei überwinden gilt.



Links: die Vorstände  
Sven Auen und  
Anja Wiese  
Der Aufsichtsrat  
(v.r.n.l.): Thomas  
Becker (stellv.  
Vorsitzender),  
Gabriele Körber  
(Mitglied), Karen  
Schlanbusch  
(Schriftführerin),  
Jan Rasch  
(Vorsitzender)



*„Kalkulieren ist deutlich schwieriger geworden“*

## Folgen der Corona- und Baukrise

„Man muss eine solche Situation so annehmen, wie sie ist“, blickte WOGÉ-Vorständin Anja Wiese auf die arbeitstechnischen Herausforderungen während der Corona-Pandemie zurück, die bei der WOGÉ durch zeitgleichen Umbau und Aufstockung des Verwaltungsgebäudes zusätzlich gesteigert wurden. „Wir sagten, wir gehen alle gemeinsam durch diese Situation und nehmen Einschränkungen in Kauf wie alle anderen auch.“<sup>7</sup>

Aber noch während der Pandemie schlug der Direktor des VNW Andreas Breitner aus einem anderen Grund Alarm: „Es ist fünf Minuten vor Zwölf“, warnte er auf einer wohnungswirtschaftlichen Tagung am 7. Juni 2021. „Auch auf den Baustellen im Norden

geht das Material aus, und wegen der dramatischen Preisentwicklung geraten immer mehr Wohnungsunternehmen unter Druck, ihre Wohnungsbauziele zu erreichen. Materialmangel und explodierende Baupreise legen die Axt an das bezahlbare Wohnen.“<sup>8</sup>

Die Warnung war begründet, wie später das Statistische Bundesamt bestätigte: „In Deutschland sind die Baupreise und Immobilienpreise zwischen 2010 und 2022 stark gestiegen.“<sup>9</sup> Die Situation ist seither nicht besser geworden, im Gegenteil. Infolge des Überfalls Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 schnellten unter anderem die Energiepreise in Deutschland in die Höhe, was zusätzliche Kostensteigerungen in allen Bereichen des wirtschaftlichen und privaten Lebens verursachte. Auch die in den letzten Jahren wiederholt gestörten Lieferketten, der zunehmende Handwerkerangel und ein gesetzlich verschärfter Klimaschutz sorgten für weiter steigende Baukosten.

Die WOGÉ nahm die größtenteils unerwarteten Herausforderungen ernst, verfiel aber nicht in Panik. Und sie blieb ihren Prinzipien treu. „Als Genossenschaft kön-

Andreas Breitner (VNW), Jochen Dohrenbusch (neuerk Architekten + Ingenieure), Anja Wiese (WOGÉ-Vorständin) und Jan Rasch (WOGÉ-Aufsichtsratsvorsitzender) im neuen Wohnpark Uhlenrader Eck, 2023



nen und wollen wir solche höheren Kosten nicht einfach über die Nutzungsgebühren kompensieren“, so Wiese. „Wir haben intern sehr intensiv diskutiert und gerechnet, wie wir die Nutzungsgebühren moderat halten können. Wir versuchen in solchen Fällen natürlich auch Lösungen zu finden, um ein Projekt wirtschaftlich darzustellen. Besonders wenn es zu Verzögerungen kommt, wird es ärgerlich. Denn in dieser Zeit generieren wir keine Mieteinnahmen und müssen nochmals neu kalkulieren.“<sup>10</sup>

Aber es kam zu Verzögerungen. Das „Kalkulieren ist deutlich schwieriger geworden“,

bestätigte Vorstandskollege Auen.<sup>11</sup> Gleichwohl gelang es der WOGÉ, auch die großen Bauvorhaben der jüngeren Zeit erfolgreich abzuschließen: das Verwaltungsgebäude und der Wohnpark Wiker Quartier sind inzwischen fertiggestellt. Und nicht nur das: Mit beiden Projekten setzte die WOGÉ neue Maßstäbe. In der Gerhardstraße 27a ist ein neues Verwaltungsgebäude entstanden, das bereits einige interne und öffentliche Aufmerksamkeit und Anerkennung gefunden hat. Und der Wohnpark Wiker Quartier hat das Potenzial, zum Vorbild für völlig neue Wohnkonzepte zu werden.



Neu- und Umbauten im Wiker Quartier an der Holtener Straße, 2023

## Bilanzsummen

	RM	DM	EUR
1926	41.183		
1930	1.233.278		
1935	1.625.519		
1940	2.274.623		
1945		(1948) 2.426.200	
1950		6.530.000	
1955		16.814.500	
1960		24.396.100	
1965		36.456.800	
1970		51.591.600	
1975		89.727.324	
1980		101.111.900	
1985		99.451.261	
1990		95.306.085	
1995		91.784.535	
2000			45.585.558
2005			45.357.188
2010			63.712.620
2015			89.177.244
2020			119.035.498
2025			151.361.728

	Mitglieder	Wohnungsbestand	Mitarbeitende
1926	59	(ab 1928) 22	nur Vorstand
1930	134	92	
1935	158	129	(ab 1936) 1
1940	305	210	(bis 1942) 1
1945	331	218	nur Vorstand
1950	864	559	6
1955	1.479	1.331	10
1960	1.849	1.649	10
1965	2.151	1.934	11
1970	2.357	2.139	14
1975	2.533	2.333	13
1980	2.470	2.364	13
1985	2.451	2.351	10
1990	2.422	2.327	11
1995	2.378	2.309	9
2000	2.499	2.306	15
2005	2.635	2.303	16
2010	2.797	2.340	16
2015	3.446	2.315	20
2020	3.762	2.251	21
2025	4.133	2.328	23



Die WOG-  
Verwaltung nach  
der Erweiterung  
2025

## „Ein Arbeitsplatz zum Verlieben“

# Erweiterung und Neugestaltung der Verwaltung

„Der Weg zum grundlegend modernisierten und deutlich größeren Verwaltungsgebäude unserer Wohnungsgenossenschaft war lang und beschwerlich“, resümierte die WOGÉ nach Abschluss der Um- und Erweiterungsbauten 2024.<sup>12</sup> Der sozusagen zweistufige Weg, inklusive eines kleinen „Umwegs“, begann 2008 mit dem erstmaligen Plan, das Verwaltungsgebäude aufzustocken. Nach dem Einzug der WOGÉ-Verwaltung in die Gerhardstraße 27a 1998 war die Zahl der Mitarbeitende zehn Jahre später um fünf Personen gewachsen. Von den nun 19 Beschäftigten arbeiteten sieben in Teilzeit.

Der Anlass für den ersten Ausbau des Verwaltungsgebäudes war jedoch nur zum Teil die größere Belegschaft gewesen. Der bisherige Sitzungsraum platzte zwar aus allen Nähten, aber das allein wäre kein ausreichender Grund gewesen, die kostenintensive Investition in Angriff zu nehmen. Vielmehr hatten sich mit der Neuorganisation der WOGÉ ihre Aufgaben enorm erweitert. Neue Geschäftsbereiche wie das Sozialmanagement waren hinzugekommen. Es fehlte insbesondere ein angemessener

Sozialraum für die Mitarbeitenden. Auch ein geeigneter separater Raum, in dem die jährlichen Prüfungen vorbereitet und durchgeführt werden konnten, stand schon lange auf der Wunschliste. Zudem wollte die WOGÉ Möglichkeiten schaffen, in angemessener Art und Weise Gastgeberin für Partner wie den Arbeitskreis schleswig-holsteinischer Wohnungsbaugenossenschaften sein zu können. Schließlich übernahm der eigene Vorstand zunehmend Verantwortung in den Verbundorganisationen.

Mit der rasch umgesetzten Erweiterung des Verwaltungssitzes war die WOGÉ zufrieden – vorläufig. Zehn Jahre später dachte man in der Führungsetage „über die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes“ nach.<sup>13</sup> Die Zahl der Beschäftigten hatte sich auf 21 erhöht, vier davon waren Teilzeitkräfte. Das bisherige Gebäude kam trotz des Ausbaus erneut räumlich an seine Grenzen. Denn wieder hatten sich die Arbeitsgebiete der sich dynamisch entwickelnden WOGÉ spürbar ausgeweitet. Man wurde auf der Suche nach einem neuen Standort rasch fündig: Das Wiker Quartier



Bei der Einweihung am 10. Januar 2025 waren die kunstvollen Graffitis in der WOGÉ-Verwaltung sofort ein Blickfang



Hell und einladend präsentiert sich heute die WOG-Verwaltung

an der Holtenauer Straße 256a-262 sollte ausgebaut werden und die neue Verwaltung beherbergen.

Ende 2019 hatte die WOG fertige Pläne in der Schublade, sie war bereit loszulegen. Doch das gesamte Projekt erwies sich als hürdenreich, und als sich auch noch herausstellte, dass die Bauordnung Fragen aufwarf, die die Realisierung eines neuen Verwaltungssitzes dort risikobehaftet erscheinen ließen, nahm die WOG wieder Abstand von diesem Teil des Vorhabens im Wohnpark Wiker Quartier. Anstelle der Verwaltung schuf sie dort mehr Wohnraum.

Die Genossenschaft bat die Stadt Kiel, bei der Suche nach einem neuen Standort zu helfen. Doch die Alternativen überzeugten die WOG nicht. „Schließlich schauten wir uns den Standort hier nochmals genau an“, erinnerte sich Vorstand Sven Auen.<sup>14</sup> Ein erneuter Ausbau inklusive neuerlicher Aufstockung des Gebäudes erwies sich als machbar. „Bereits nach dem Verzicht auf den Standort im Wiker Quartier war klar

gewesen, dass es auf jeden Fall teuer wird“, so Vorständin Anja Wiese.<sup>15</sup> Aber die Konzeption für die zweite Erweiterung inklusive Aufstockung überzeugte. Der Aufsichtsrat, von Anfang an einbezogen, gab grünes Licht für das ambitionierte Vorhaben.

Wie erwähnt, verursachten kurz darauf Corona-Pandemie und explodierende Baukosten zusätzliche Herausforderungen. Die WOG ließ sich jedoch nicht beirren. Das Rechnungswesen unter der Leitung von Karin Steffen wurde während der Bauarbeiten zeitweilig in eine freie 3-Zimmer-Wohnung in die benachbarte Lornsenstraße verlagert. Die anderen Abteilungen blieben während der Um- und Erweiterungsarbeiten im Gebäude. Bei den unausweichlichen räumlichen Rotationen und Einschränkungen ging der Vorstand mit gutem Beispiel voran: „Anja Wiese und ich saßen uns eine längere Zeit in einem kleinen Zimmer an unserem Schreibtischen gegenüber“, so Auen. Für die Mitarbeitenden war es in dieser Phase, die geprägt war von allerlei



kurzfristigen Improvisationen, besonders wichtig, so die „ausgelagerte“ Karin Steffen, „dass man sich immer darauf verlassen konnte, wenn der Vorstand etwas zusagte. Das gab Sicherheit.“<sup>16</sup>

Nach der Fertigstellung im Frühjahr 2024 waren die Erschwernisse während der langwierigen Bauarbeiten rasch vergessen: „Unsere Mitarbeitenden und Mitglieder“, schrieb der Vorstand, zeigten „sich begeistert vom rundum gelungenen Ergebnis. Der Standort in der Kieler Gerhardstraße 27a ist zu einem echten Schmuckstück geworden – von außen wie von innen.“<sup>17</sup> Auf vier Stockwerken und rund 1.300 m<sup>2</sup> bietet das neue Verwaltungsgebäude der WOG modernste IT-Infrastruktur und völlig neue Möglichkeiten für innerbetriebliche Abläufe. Von den geräumigen, hellen Büros, den Besprechungszimmern unterschiedlicher Größe, Küchenzeilen sowie dem einladenden Wartezimmer, einem Sozialraum und bequemen Sitzgelegenheiten auf den Fluren profitieren alle, Beschäftigte, Mitglieder und Gäste.

„Das Gebäudekonzept sieht nicht nur Funktionalität vor“, berichtete *Unser Zuhause* von der Eröffnung, „es verschönert auch den Aufenthalt. Ausgesuchte Möbel und Sitzgarnituren sowie schallschutzwirksame Designelemente vermitteln im Zusammenspiel mit den verschiedenen Lichtquellen ein besonders angenehmes Raumklima.“ Kurz: Es sei „ein Arbeitsplatz zum Verlieben“.<sup>18</sup>

Spätestens seit der Graffiti-Künstler Holger Klein das ansprechende Ambiente mit einem künstlerischen Schliff abgerundet hat, lässt sich dem kaum mehr widersprechen. Das meinte auch die Architektenkammer Schleswig-Holstein. Am „Tag der Architektur und Ingenieurbaukunst“ Ende Juni 2025 lud die Kammer zur Besichtigung ausgewählter nachhaltiger, baukulturell anspruchsvoller und bezahlbarer Bauten ein – die neue WOG-Verwaltung war natürlich dabei.

Stilvoll und komfortabel laden die neuen Räumlichkeiten Mitarbeitende und Gäste zum gemeinsamen Austausch und Arbeiten ein

## „Selbstbestimmt im sozialen Miteinander“

### Der integrative Wohnpark Wiker Quartier



Grundsteinlegung am 6. Juli 2023 mit den Partnern vom Stadteilnetzwerk NIKI und der Paritätischen Pflege Schleswig-Holstein für das ambitionierte Neubauvorhaben der WOGÉ im Wiker Quartier

Corona und die explodierenden Baukosten konnten es verzögern, aber nicht verhindern: Nach dreieinhalb Jahren Bauzeit feierte die WOGÉ am 19. September 2025 das Fertigfest im neuen Wohnpark Wiker Quartier in der Holtenauer Straße 256a-262. Die Kieler Nachrichten waren voll des Lobes über das „neue Miteinander mitten in Kiel“.<sup>19</sup>

In besonderer Art und Weise ist die WOGÉ hier auf demografischen Wandel und zeitgemäße Ansprüche eingegangen: Im attraktiv gestalteten und vorbildlich barrierearm ausgebauten Quartier wohnen jetzt „verschiedene Generationen unter einem Dach, kombiniert mit einem Pflegedienstangebot für junge Menschen mit geistigen und körperlichen Beeinträchtigungen, einem Stadtteilcafé und einer Infrastruktur zur Förderung des sozialen Miteinanders“.<sup>20</sup>

Im Spätsommer 2024 sind die ersten Bewohner in den neuen hofseitigen Komplex eingezogen, wo auch die fünfte Gästewohnung der WOGÉ untergebracht ist. Unter den neuen Mitgliedern sind „die Bewohner der ambulant betreuten Wohngemeinschaft, die im EG und 1. OG

eingezogen sind und von Mitarbeitenden der Paritätischen Pflege Schleswig-Holstein gGmbH begleitet werden.“<sup>21</sup> Sie belegen acht Apartments. Der gesamte Wohnpark inklusive des modernisierten Altbestandes hat 136 komfortable Wohneinheiten. Damit ist es das zweitgrößte Quartier der WOGÉ.

Ursprünglich hatte die WOGÉ am Standort „nur“ ein generationenübergreifendes Quartier geplant. Aber sie ließ sich von der Idee eines weiter ausholenden Miteinanders, das auch Inklusion fördert und einen Mix aus professionellem und bürgerlichem Eigenengagement bietet, überzeugen und begeistern. In enger Kooperation mit der Paritätischen Pflege und dem Kieler Stadtteilnetzwerk nördliche Innenstand e.V. (NIKI) realisierte die WOGÉ das integrative Pilotprojekt.

Die Genossenschaft steuerte dabei geeignete Unterkünfte inklusive gemeinschaftsstiftender Räumlichkeiten bei, die sie mit ihrem gewohnten Qualitätsservice betreut. „Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft können wir nicht alles machen“, erläuterte Vorständin Anja Wiese.



Am 19. September 2025 wurde der generationen-übergreifende und inklusive Wohnpark Wiker Quartier an der Holtener Straße in Kiel feierlich eingeweiht

„Betreuung und Pflegeleistung können wir nicht anbieten, so etwas ist nur mit geeigneten Partnern möglich. Unser Kerngeschäft ist die Vermietung, hier können wir einen geeigneten Rahmen schaffen.“<sup>22</sup>

Doch diesen Rahmen – sprich: einen sozial engagierten Vermieter, der offen für neue Wohnkonzepte und entsprechend risikobereit ist – hatten die Initiatoren des Projekts zunächst vergeblich gesucht. Dabei waren die eigenen Anfänge sehr ermunternd gewesen. 2012 hatte das aus einer Bürgerinitiative hervorgegangene NIKI begonnen, Menschen im Stadtteil zusammenzubringen, die sich ehrenamtlich für ihre Nachbarschaft engagieren wollen.

Es entstanden zahlreiche nachbarschaftsfördernde Gruppen und Aktivitäten. Ein Literatursalon, Handarbeitskreise, Angebote für PC-Unterstützung, Stadtteilspaziergänge und Gruppen, die gemeinsam ihre Sprachkenntnisse aufbessern wollten, fanden regen Zuspruch. Bald kam ein erstes integratives Projekt dazu: Beim „Zeitungsfrühstück“ lasen Beteiligte blinde und sehbehinderte Nachbarn aus der lokalen Tagespresse neueste Nachrichten vor. Anschließend sprach man darüber.<sup>23</sup>

Ermutigt vom Erfolg, sollte nun der nächste Schritt getan werden: Man wollte in einem ganz „normalen“ Stadtteil das erste inklusive Wohnprojekt Kiels errichten. Schließlich sollten alle Menschen, ob jung oder alt, gesund oder eingeschränkt, einheimisch oder zugezogen, sozial schwach oder stark, angeregt werden, gemeinsames Leben und Wohnen in einer generell älter werdenden Gesellschaft mitzugestalten. Das eigene Betätigungsfeld, die nördliche

Innenstadt, in der 20 Prozent der Bevölkerung der Stadt in bunter Vielfalt leben, schien dafür wie geschaffen.

Ab 2014 versuchten NIKI und die Paritätische Pflege deshalb, ein lokales Wohnquartier gemäß dem „Bielefelder Modell“ zu etablieren. Die Veranstaltungsreihe „Wohnen plus“ im damaligen Netzwerk-Laden informierte Interessierte über Themen rund um das Inklusion fördernde Wohnen.

Bald war ein lokaler Standort samt Immobilienpartner gefunden. Alles schien gut zu laufen, doch dann kam 2018 das bittere Aus. In dieser Situation erhielt NIKI den Tipp, bei der WOGÉ anzufragen. Die Genossenschaft, selbst sozial engagiert, plante gerade ihren generationsübergreifenden Wohnpark Wiker Quartier. Man kannte sich bereits und kam schnell zusammen. Dank der WOGÉ geschah „das Wunder, dass das Projekt überhaupt noch zustande gekommen ist“, so die ehrenamtliche NIKI-Leiterin Bärbel Pook.<sup>24</sup>

Die konkreten Vorbereitungen begannen. Während die WOGÉ in Absprache mit den beteiligten Partnern ihre Planungen anpasste und die bauliche Umsetzung vorantrieb, trafen sich Interessierte, um den sensiblen inklusiven Part des Projekts vorzubereiten. Auch dieser Prozess wurde durch die Kontaktbeschränkungen der Corona-Zeit erheblich erschwert und verzögert. Ab Herbst 2022 konnte endlich eine qualifizierte „Wohnprojektgruppe“ von NIKI

in einem fairen demokratischen Verfahren geeignete Bewerberinnen und Bewerber für die inklusive Wohngemeinschaft im Wiker Quartier finden und auswählen.

Nach der Übergabe der Räumlichkeiten begann Schritt eins des öffentlich geförderten Wohngemeinschaftsprojekts: „Die Beteiligten mussten sich erst in Ruhe kennenlernen, denn nur einzelne kannten sich vorher. Acht Leute haben acht Meinungen“, erläuterte Sozialpädagogin Paula Vosgerau die Ausgangssituation. „Der jeweilige Alltag ist verschieden. Alle Bewohnerinnen und Bewohner gehen zur Arbeit. Zum Austausch in der Wohngemeinschaft haben wir ein Treffen pro Woche fest eingerichtet. In dieser Runde wird alles besprochen, was die Gemeinschaft betrifft. Es geht darum, dass die Beteiligten lernen, eigene Entscheidungen zu treffen. Ziel ist, möglichst selbstbestimmt im sozialen Miteinander zu werden. Das schließt die Übernahme eigener Verantwortung ein.“<sup>25</sup>

Vosgerau leitet ein 18-köpfiges Team, das die jungen, unterschiedlich eingeschränkten Leute fachkundig begleitet. Für die Paritätische Pflege ist es die zweite ambulant betreute Hausgemeinschaft in Kiel, in Schleswig-Holstein sind es inzwischen ein Dutzend solcher Engagements. Unterstützt wird das Team im Wohnpark Wiker Quartier von gewählten Vertretern aus dem Kreis der Eltern der Wohngemeinschaftsmitglieder.

Obwohl viele der beeinträchtigten Bewoh-



Die „Haus-gemeinschaft“ ist ein inklusives Wohnprojekt mit professioneller Betreuung im Wohnpark Wiker Quartier

ner hier erstmals ein solch weitreichendes Angebot zur Selbstständigkeit erlebten, entwickelte sich zügig ein inspirierendes Miteinander. Gemeinsam werden die Aufgaben im Haushalt verteilt, gemeinsam treffen sie Entscheidungen: Heute Abend gehen wir in die Disco. Morgen spielen wir zusammen. „Das Hauptziel“, so Vosgerau, „ist die Gemeinschaftsbildung und verantwortliche Mitsteuerung der Gemeinschaft durch die Bewohner.“<sup>26</sup>

Während dieser Teil des Konzepts vielversprechend begann, musste ein anderes Element vorläufig aufgegeben werden: „Der zunehmende Fachkräftemangel führte zur Abspeckung des Angebots ambulanter Dienstleistungen“, so der Leiter der Paritätischen Pflege Schleswig-Holstein Rüdiger Waßmuth. „Der im Bielefelder Modell enthaltene Quartiersansatz konnte nicht mehr wie geplant umgesetzt werden, unsere Betreuung konzentriert sich jetzt auf die

Wohngemeinschaft.“ Ob sich in Zukunft daraus das ursprünglich anvisierte Betreuungsangebot für den gesamten Wohnpark entwickelt, müsse „offen bleiben.“<sup>27</sup>

Entmutigt hat dies keinen der beteiligten Partner. Im Gegenteil, die anderen Elemente des Quartierprojekts werden nach wie vor konsequent vorangetrieben. Elternvertreterin Katrin Gebhardt dazu: „Für mich ist das eine zentrale Zukunftsfrage, die alle betrifft: Wollen wir im Alter allein in einer großen Wohnung sitzen, oder gibt es klar kommunizierte Angebote für ein Miteinander im Haus und im Quartier.“ Die WOGÉ habe sich bereits als guter, verlässlicher Projektpartner erwiesen: „Die Abstimmung mit der WOGÉ lief von Anfang an gut, zu ihr sind die Wege kurz. Und das von ihr geförderte Wohncafé bietet die Chance, die Nachbarn inklusive Wohngemeinschaft einander näher zu bringen.“<sup>28</sup>

# Viel mehr als *ein Café*

## Das Projekt Wohncafé Wiker Quartier



Ehrenamtliches  
Engagement trägt  
das Wohncafé Wiker  
Quartier

Schon beim Aufbau gab es neugierige Blicke: Denn das Wohncafé Wiker Quartier öffnete im August 2025 seine Türen in der Holtenauer Straße 256a, also dort, wo früher der gut besuchte WOGÉ-Treff beheimatet war. Aber das Café ist kein exklusiver Ort für WOGÉ-Mitglieder mehr, sondern ein offener Treffpunkt für Bewohner des Wohnparks und interessierten Menschen aus dem Stadtteil.<sup>29</sup>

Dank der engagierten Vorbereitung durch das Stadtteilnetzwerk NIKI, dem Betreiber, ist das Café sofort ein lebendiger Mittelpunkt des Quartiers mit einem vielfältigen Angebot für gemeinschaftliche Aktivitäten geworden. Die Gruppen zogen vom ehemaligen Netzwerk-Laden in der Holtenauer Straße 69 mit ins Wiker Quartier. An den Kreisen für Handarbeiten, Computerhilfe, Sprachen und vielerlei mehr können Nachbarn jetzt im Wohncafé teilnehmen. Literaturkreis und Bücherclub erleben hier gerade eine neue Blüte. Und ein kürzlich mit professioneller Führung veranstalteter Stadtteilspaziergang zeigte den über 20 Teilnehmenden den Wohnpark und erläuterte die Vorzüge des Wohnens im Quartier. „Sie waren begeistert vom Konzept und der Anlage“, so Bärbel Pook.<sup>30</sup>

Das geräumige Wohncafé bietet weitaus mehr Möglichkeiten für Gemeinschaftsaktivitäten, als es der kleine Netzwerkladen früher vermocht hätte. Im Café können sich jetzt regelmäßig Anwohnerinnen und Anwohner zum nachmittäglichen Kaffee oder Tee treffen. Oder zum Yoga. Besonders die köstlichen Suppen sind begehrt. Nachbarn kochen hier für Nachbarn. Das eigene nachbarschaftliche Engagement ist der Kern des Café-Projekts. Aus den von der Stadtteilinitiative NIKI angelegten Keimlingen für ein integratives Miteinander sind erste, zarte Pflanzen erwachsen.

Unterhaltsame Spielenachmittage bringen bereits viele Menschen zusammen. Nicht nur Alt und Jung begegnen sich hier. Eine Rollstuhlfahrerin gehört inzwischen zu den Aktivposten im Wohncafé, und die Mitglieder der Wohngemeinschaft haben längst ihre Leidenschaft für das allgemeine Sonntagsfrühstück entdeckt. Auch das gemeinsame Adventssingen im Hof lockte schon eine bunte sangesfreudige Schar an. Das Wohncafé Wiker Quartier ist „viel mehr als ein Café“, titelte *Unser Zuhause* treffend.<sup>31</sup>

„Der Beginn ist sehr vielversprechend“, zog Bärbel Pook eine erste Bilanz. „aber



Das Wohncafé bildet das kommunikative Zentrum im Wohnpark Wiker Quartier und bietet Platz für vielfältige Aktivitäten

natürlich ist noch Luft nach oben. Nicht alle Vorhaben haben bisher geklappt, bei manchen Ansätzen müssen wir noch sehen, wie nachhaltig sie sind. Und das interkulturelle Miteinander ist auch noch ausbaufähig.“<sup>32</sup>

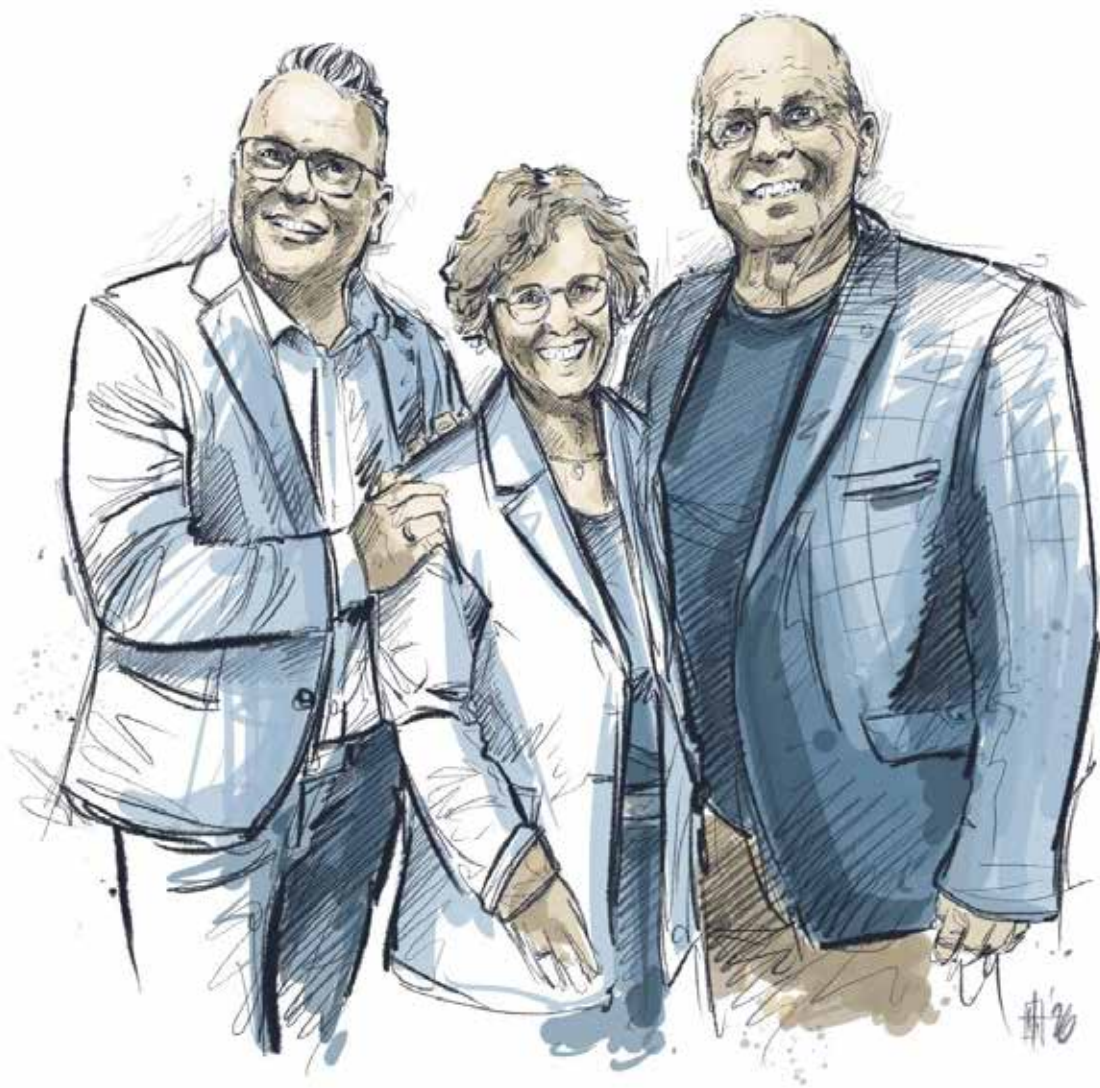
Es ist bezeichnend für alle Projektpartner, dass sie fortlaufend an Verbesserungen arbeiten. Die WOGÉ hatte das Wohncafé bewusst gefördert: Wo gelinge es besser, „Bewohner im gesamten Quartier über alle Altersstufen hinweg zusammenzuführen und den Gemeinschaftsgedanken mit Inhalt zu füllen als in einem Café, das allen offensteht?“, hatte sie im Vorfeld gefragt.<sup>33</sup>

Und sich aktiv eingebracht. Die WOGÉ überließ einen Teil des Mobiliars und die hochwertige Küche aus dem früheren WOGÉ-Treff dem Wohncafé. Auch bei der Nutzungsgebühr leistet

sie eine Starthilfe. „Klar, irgendwann müssen sie auf eigenen Beinen stehen, aber wir wollen ja, dass es gut anläuft“, so Vorständin Anja Wiese. „Bei Bedarf oder Gelegenheit werden wir aktiv. Wir überlegen, im Café wieder, wie früher im WOGÉ-Treff, zum Vorstandsfrühstück einzuladen oder an Veranstaltungen teilzunehmen oder solche gemeinsam mit Partnern durchzuführen.“<sup>34</sup> Die Bereitschaft der Genossenschaft, neue Wege im Miteinander auszuprobieren, ist nach wie vor groß.

Auch für Sven Auen ist der Wohnpark Wiker Quartier mit dem Wohncafé als Mittelpunkt „ein ganz neues, offenes Konzept. Das Bielefelder Modell haben wir in der Wohngemeinschaft dort das erste Mal verfolgt.“ Es sei eine spannende Erweiterung eigener Vorhaben, denn „das inklusive Modell“ korrespondiere „mit unserem Verhaltenskodex in der WOGÉ“.<sup>35</sup>

# ***Ausblick***



## „Unser Ziel: emissionsfreies Wohnen“

# Sven Auen, Anja Wiese und Jan Rasch zu aktuellen und künftigen Aufgaben und Projekten der WOGÉ

### **Welche wichtigen Aufgaben und Weichenstellungen stehen derzeit auf der Agenda der WOGÉ?**

**Sven Auen:** Als WOGÉ wollen wir unserer Verantwortung für einen klimaneutraleren Gebäudebestand gerecht werden. Wir beteiligen uns dafür am Projekt GREAT-01, das von der Europäischen Investitionsbank unterstützt wird. Gerade bereiten wir die nächste Stufe unseres Klimapfades vor, der bis 2040 terminiert ist.

Die technische Bestandsaufnahme ist bereits abgeschlossen, das heißt, wir wissen jetzt detailliert, was alles für eine energetische Aufwertung des Bestandes notwendig ist. Nun planen wir die Umsetzung der Klimapfadmaßnahmen. Dabei müssen wir die dafür notwendigen Investitionen in unsere allgemeine Unternehmensplanung integrieren und eine entsprechende Wirtschaftsplanung erstellen. Das erfordert zusätzliche Mittel, und wir erstellen erstmals für einen solch langen Zeitraum einen Wirtschaftsplan.

Momentan planen wir mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 73,5 Millionen Euro, wobei wir Kostensteigerungen wie Tarifierpassungen und höhere Materialkosten nur schätzen können. Das Ganze ist eine sehr komplexe Herausforderung. Zur Umsetzung nutzen wir ein neues Instrumentarium. 2027 werden wir mit ersten konkreten Maßnahmen beginnen.

Parallel werden wir die Digitalisierung der Genossenschaft weiter vorantreiben und den Einsatz von Künstlicher Intelligenz erweitern. Wir nutzen KI bereits seit Anfang 2025, um Arbeitsprozesse im Unternehmen zu erleichtern und zu beschleunigen.

Daneben laufen unsere normalen Maßnahmen zur Bestandsoptimierung weiter. Im Postillionweg setzen wir seit letztem Jahr in Etappen das aktuell umfangreichste Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben um, in Form einer Strangsanierung. Das kostet uns nicht nur mehrere Millionen Euro und bindet fast unser gesamtes Budget für Sanierungsmaßnahmen, sondern ist auch insofern eine besondere Herausforderung für uns und die Bewohner, da wir diese auf

insgesamt etwa fünf Jahre angelegten Arbeiten im bewohnten Zustand durchführen.

Im Rahmen der vor 20 Jahren nach gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat begonnenen Portfolio-Optimierung führen wir nur noch ausgewählte Neubauvorhaben, inklusive Rück- und Neubauten, durch. Wir kommen hier in die letzte Phase der Umsetzung.

***Die Finanzierung der Klimaschutzvorhaben ist sicher ein zentrales Element der Umsetzung. Wie darf ich mir Ihr Vorgehen hier konkret vorstellen?***

**Anja Wiese:** Letztendlich müssen wir festlegen, wann wir welche Maßnahmen durchführen wollen und welche Finanzierungsmöglichkeiten dafür zur Verfügung stehen. Wir planen, auf welche Fördergelder und welche Eigenmittel wir jeweils zurückgreifen können, welche Kreditinstitute wir zur weiteren externen Finanzierung in welchem Umfang heranziehen können und so weiter. Auch Erlöse aus Verkäufen werden in die Planung einbezogen. Wie mein Kollege schon sagte, bleiben die bisherigen Maßnahmen zur Portfolio-Optimierung auf der Tagesordnung, was auch heißt, dass wir unseren Konzentrationsprozess auf weniger Standorte fortsetzen werden. Das ermöglicht ein wirtschaftlicheres Arbeiten.

**Jan Rasch:** Das bedeutet aber nicht, dass wir im Bestand schrumpfen werden. Wir

haben bisher unseren Wohnungsbestand von etwa 2.330 Einheiten erhalten und die Wohnungsfläche seit Beginn meiner Tätigkeit im Aufsichtsrat sogar von knapp 148.000 m<sup>2</sup> auf jetzt über 156.000 m<sup>2</sup> gesteigert. Zugleich haben wir den Standard unseres Wohnungsbestandes insgesamt deutlich erhöht.

***An der Steigerung der Bestandsqualität arbeitet die WOGÉ bereits seit vielen Jahren. Inzwischen gehört die energetische Sanierung dazu. Wo sehen Sie bei der Qualitätssteigerung bisher die größten Erfolge, wo bestehen weiterhin Herausforderungen?***

**Sven Auen:** Rund 50 Prozent unseres Wohnungsbestandes ist bereits energetisch aufgewertet. Aber wir haben unterschiedliche Baujahre und Sanierungsstände im Bestand. Objekte, die beispielsweise vor 20 Jahren saniert wurden, müssen wir uns erneut ansehen, ob sie unseren heutigen Qualitätsansprüchen, sprich: unserem aktuellen energetischem Standard noch entsprechen. Insofern müssen wir bei den 50 Prozent energetisch aufgewerteten Objekten zum Teil erneut prüfen, ob beispielsweise neue Heizkörper oder neue Fenster eingebaut werden müssen. Hier geht es aber um Optimierung, das sind recht überschaubare Maßnahmen.

Sehr viel umfangreicher wird es, wenn eine Grundsanierung notwendig ist. Ange-

sichts der zu erwartenden hohen Zusatzkosten bei der energetischen Sanierung werden auch die Nutzer einen Beitrag leisten müssen. Von der wirtschaftlichen Stabilität unseres Unternehmens profitieren schließlich alle, insbesondere unsere Mitglieder. In der Kulanz, die wir bei Modernisierungen und Sanierungen in der Vergangenheit zuweilen gegenüber Betroffenen gezeigt haben, werden wir Abstriche machen müssen. Notwendige Steigerungen von Nutzungsgebühren werden wir aber vorab offen kommunizieren.

Nicht alles liegt in unserer Hand. Bei der Kalkulation bauen wir zum Beispiel darauf, dass Fernwärme „grün“, also klimafreundlich wird und wir den Energieträger nicht wechseln müssen. Unsere Bestände in Kiel und Flensburg, zusammen etwa 1.500 Einheiten, sind überwiegend an Fernwärme angeschlossen.

In den rd. 800 Einheiten, wo wir jetzt noch Gas und Heizöl verwenden, müssen wir in der Regel Luft-Wärme-Pumpen, unterstützt von Photovoltaikanlagen für den allgemeinen Strombedarf, neu installieren. Der Bestand muss zukunftsorientiert aufgestellt werden. Aber wir müssen das so umsetzen, dass unser WOG-Standard erhalten bleibt. Im Mittelpunkt unserer Maßnahmen bleibt weiterhin der Mensch, bleiben unsere Mitglieder.

**Anja Wiese:** Die finanzielle Herausforderung dabei ist groß. Zu den 73,5 Millionen Euro

kommen die Kosten für unsere Neubauten on top. Auch die Finanzierung von geplanten Rück- und Neubauten erfolgt nicht aus dem Topf von GREAT-01. Wir schaffen mit Rück- und Neubau zwar wieder mehr Wohnraum, der zugleich energetisch auf hohem Niveau sein wird, aber die Finanzierung dafür müssen wir selbst stemmen.

Wir befinden uns dabei in einem Spannungsfeld: Auf der einen Seite sollen wir mehr für Klimaschutz tun, auf der anderen Seite schränkt uns der Gesetzgeber auch bei der Gestaltung von Nutzungsgebühren ein. Künftig werden wir zum Beispiel die Erhöhung von Nutzungsgebühren gleich in einem Zug und nicht mehr, wie in der Vergangenheit üblich, schrittweise in Betracht ziehen müssen.

**Jan Rasch:** Wir sind auch als Genossenschaft ein Wirtschaftsunternehmen und müssen, wie der Vorstand bereits sagte, immer auf die wirtschaftliche Stabilität achten. Gleichzeitig behalten wir unseren sozialen Anspruch im Blick. Deshalb können wir uns Neubau immer weniger leisten, denn wir können dies nicht durch immer höhere Mieteinnahmen refinanzieren. Wir müssten andernfalls inzwischen über 18 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen verlangen.

Die relativ geringe Fluktuation in der Nutzerschaft, derzeit sind es um die sieben Prozent, zeigt aber, dass wir bisher alle Herausforderungen zur Zufriedenheit

unserer Mitglieder gemeistert haben. Ich bin zuversichtlich, dass wir auch den aktuellen Spagat hinbekommen. Durch meine berufliche Tätigkeit kenne ich viele andere Genossenschaften, und den Vergleich mit Wettbewerbern brauchen wir in keiner Weise scheuen. Unser Unternehmen ist wirtschaftlich gesund, alle Kennzahlen bestätigen das. Und personell sind wir hervorragend aufgestellt.

***Sie sagten, dass Sie die Digitalisierung und den Einsatz von KI im Unternehmen ausweiten. An welchen Stellen zeichnen sich dadurch bereits wegweisende Änderungen in der Organisation ab?***

**Sven Auen:** Momentan nutzen wir KI in der täglichen Arbeit besonders zur Unterstützung bei Schreibarbeiten. Texte zu erstellen, geht so inzwischen viel schneller und mit großer Perfektion. Manche Mitarbeitende tun sich schwerer beim Formulieren von Korrespondenz als andere. Für sie sind KI-Programme eine große Hilfe. Auch das Erstellen von Tabellen, Zusammenfassungen und so weiter geht so viel leichter und schneller.

Wir im Vorstand probieren solche Programme selbst aus. Korrespondenz und Ähnliches erstelle ich damit inzwischen in kürzester Zeit. Der Einsatz von KI erspart viel Arbeitszeit und Energie. Allerdings funktioniert so etwas nur bei Themen, in denen

man sich auskennt. Man muss wissen, was man macht, und das Ergebnis sachlich und fachlich beurteilen können. Gefährlich wird es, wenn das nicht der Fall ist. Die abschließende kritische Lektüre und Reflexion ist immer notwendig.

**Anja Wiese:** Wenn zum Beispiel Quereinsteiger wie Handwerker aus der Praxis hier in den Büroalltag kommen, sind KI-gestützte Programme oft eine große Hilfe. Diese Mitarbeitenden machen einen tollen Job, haben in der Ausbildung aber oft nicht die Notwendigkeit gehabt, geschäftliche Briefe zu schreiben.

Wir geben ihnen allerdings nur Hilfsmittel an die Hand, die wir selbst kennen. Als Vorstand sind wir hier Vorreiter und bilden uns selbst weiter, wo und wie welche KI-basierten Programme sinnvoll einsetzbar sind. Wir schulen Mitarbeitende, damit sie fachgerecht mit KI-Programmen umgehen lernen.

Wir verschließen uns Neuem nicht, sondern wenden es an, wenn es uns nützlich sein kann. Allerdings nutzen wir keine kostenfreien „Sparversionen“ und datenschutzrechtlich bedenklichen KI-Programme, sondern investieren hier gezielt. So haben wir offiziell das KI-Programm Microsoft Copilot erworben. Es ist uns auch wichtig, dass bei solchen Innovationen nicht gegen unsere Grundsätze im Unternehmen verstoßen wird.

**Sven Auen:** Neue Technik hilft uns an vielen Stellen. Wir stellen zum Beispiel gerade die Telefonanlage neu ein. So etwas machen wir, um Ausfälle wegen Krankheit oder Fachkräftemangel besser zu kompensieren.

Für quantitative Arbeiten ist der Einsatz von neuer Technik absehbar. Eventuell übernimmt dann nur noch eine Person die Qualitätskontrolle der Abrechnungen. Dadurch werden Kapazitäten frei, die wir an anderer Stelle besser nutzen können.

Wir kennen alle die demografische Entwicklung. In Zukunft werden uns weniger Arbeitskräfte zur Verfügung stehen, und damit müssen wir umgehen. Wir haben gar keine andere Wahl, als mehr Arbeitsprozesse zu automatisieren. Es kommt nur darauf an, die richtigen Stellen dafür zu identifizieren.

**Anja Wiese:** Wir arbeiten auch im Rechnungseingangportal mit KI. Dafür haben wir unseren Rechnungseingang digitalisiert. KI findet die richtigen Buchungspositionen und die jeweilige Abteilung, die die abschließende weitere Bearbeitung durchführt.

An manchen Stellen erkennen wir, dass frühe KI-Versionen bereits veraltet sind und bald ersetzt werden müssen. Es gibt eine ständige qualitative Weiterentwicklung im digitalen Bereich, die wir beachten müssen.

Die Bereiche und der Umfang von KI-Einsatz werden zunehmen. Bei Anfragen von Mitgliedern wird KI sicher immer mehr

ein Thema werden. Viele Standardfragen kann eine KI ja bereits heute eigenständig sachgerecht beantworten, so dass Mitarbeitende sich künftig besser auf spezielle Fragen und Aspekte konzentrieren können.

**Jan Rasch:** Mir macht es großen Spaß, als Aufsichtsrat in einem solchen zukunftsorientierten Unternehmen mitzuwirken. Die WOGÉ ist eine spannende und fortschrittliche Genossenschaft. Wir gehen vertrauensvoll miteinander um und diskutieren nicht nur über Zahlen, also nicht nur darüber, was ein Vorhaben kostet.

Wir haben im Aufsichtsrat dafür eine sehr gute Zusammensetzung. Die Beteiligten bringen sich aus unterschiedlichen Perspektiven ein und stellen manchmal unerwartete Fragen. Qualität und Bandbreite der Fragen regen den Vorstand immer mal wieder zum Nachdenken an, ob er in einer Sache richtig liegt oder nicht. Die Atmosphäre im Aufsichtsrat und mit dem Vorstand ist sehr gut. So etwas ist enorm wichtig, da wir im Aufsichtsrat ehrenamtlich tätig sind. Wir sind alle motiviert und kommen gerne zu den Sitzungen. Du erfährst eine sachliche und respektvolle Behandlung, und die Sitzungen sind durchgehend sorgfältig vorbereitet. Das alles bildet eine wichtige Basis unseres Erfolges.

## Die Vorsitzenden des Aufsichtsrates

21.04.1926	Richard Köhn
17.03.1930	Karl Noack
15.06.1933	Michel Raudonis
16.07.1940	Ernst Bahr
20.01.1946	Friedrich Popp
18.05.1956	Paul Gorsulowske
19.11.1970	Helmut Brauns
31.12.1991	Norbert Grünke
13.01.1999	Elly Kolossa
14.06.2007	Marion Ahrens
08.06.2011	Uwe Rades
04.06.2014	Jan Rasch

## Die Vorstände

	<i>hauptamtlich</i>	<i>nebenamtlich</i>		
21.04.1926	Paul Roleff	Bruno Baum	Max Bögemann	
11.07.1927	Thomas Hansen	Bruno Baum	Max Bögemann	
17.03.1930	Thomas Hansen	Bruno Baum	Karl Plöhn	
16.06.1933	Wilhelm Konrad	Hans Hamann	Wilhelm Hahnemann	
01.07.1940	Wilhelm Konrad	Hans Hamann	Michel Raudonis	
22.11.1942	Wilhelm Konrad	Hans Hamann	Friedrich Schröder	
11.09.1945	Thomas Hansen	Werner Klouth	Max Bögemann	
28.01.1946	Thomas Hansen	Arthur Wolff	Max Bögemann	
26.09.1948	Thomas Hansen	Arthur Wolff	Heinrich Kühnel	
25.02.1954	Heinrich Kühnel	Arthur Wolff	Kurt Naß	
31.12.1957	Heinrich Kühnel	Günther Sternberg	Karl Plöhn	
15.05.1960	Günther Sternberg	Karl Plöhn	Eberhard Mitschke	
19.11.1970	Hugogünter Rohde	Walter Rapsch	Eberhard Mitschke	
11.04.1994	Hugogünter Rohde/ Rolf Beitz	Walter Rapsch	Eberhard Mitschke	
31.12.1994	Rolf Beitz	Walter Rapsch	Hugogünter Rohde	
15.04.1998	Rolf Beitz	Walter Rapsch	Hugogünter Rohde	Peter Ludewig
30.06.1998	Rolf Beitz	Hugogünter Rohde	Peter Ludewig	
28.10.1998	Rolf Beitz	Hugogünter Rohde	Peter Ludewig	Otto Hohn
31.12.1998	Rolf Beitz	Peter Ludewig	Otto Hohn	
17.10.2001	Sven Auen	Peter Ludewig	Otto Hohn	
01.01.2005	Sven Auen	Otto Hohn		
09.06.2011	Sven Auen	Otto Hohn	Marion Ahrens	
06.06.2012	Sven Auen	Marion Ahrens		
13.06.2013	Sven Auen	Marion Ahrens	Anja Wiese	
01.07.2015	Sven Auen/ Anja Wiese	Marion Ahrens		
01.01.2019	Sven Auen/ Anja Wiese			

## Ehrenmitglieder



**André Eilenstein** ist seit 2014 Mitglied der WOGÉ. Seither hat er die Geschicke der WOGÉ nicht nur als einfaches Mitglied, sondern auch zehn Jahre als Aufsichtsratsmitglied aktiv begleitet. Er war zuvor bereits bei der BG Lindenstraße als Vorstand tätig gewesen und trug zur erfolgreichen Fusion beider Genossenschaften mit Wirkung zum 1. Januar 2014 bei. André Eilenstein wurde 2026 zum Ehrenmitglied ernannt.



**Norbert Grünke** ist seit 1965 Mitglied der WOGÉ und hat die Entwicklung der Genossenschaft seither stets aufmerksam begleitet. Über 28 Jahre war er im Aufsichtsrat engagiert, von 1971 bis 1991 als Schriftführer und von 1991 bis 1998 als Vorsitzender des Gremiums. Norbert Grünke, 2022 zum Ehrenmitglied der WOGÉ ernannt, leistete der Genossenschaft in guten und in schweren Tagen treue Dienste.



**Klaus Dollas** begann 1996 als Hauswart bei der WOGÉ. Über 25 Jahre war er in dieser Funktion in einer Vielzahl von Wohnanlagen und als erster Ansprechpartner vor Ort tätig. In den letzten Jahren hat er an weiteren Stellen unermüdeten persönlichen Einsatz und Engagement für die WOGÉ gezeigt und wertvolle Dienste geleistet. Klaus Dollas wurde 2022 zum Ehrenmitglied ernannt.



**Ulrike Lieder** war von 2007 bis 2016 im Aufsichtsrat der WOGÉ ehrenamtlich tätig. Sie übte ihr neunjähriges Engagement mit großer Sach- und Menschenkenntnis aus und leistete der Genossenschaft treue Dienste. Ihre Ernennung zum Ehrenmitglied erfolgte während der Mitgliederversammlung im Juni 2016, auf welcher die WOGÉ zugleich ihr 90-jähriges Bestehen feierte.



**Otto Hohn** war von 1988 bis 1998 Mitglied des Aufsichtsrates. Ab 1998 wirkt er als ehrenamtliches Vorstandsmitglied an der erfolgreichen Neuaufstellung und Entwicklung der WOGÉ mit. Satzungsbedingt schied er auf der Mitgliederversammlung 2012 aus Altersgründen aus dem Vorstand aus. Die WOGÉ ernannte Otto Hohn damals im Rahmen einer feierlichen Verabschiedung zum Ehrenmitglied.



**Marion Ahrens** ist 2004 der WOGÉ beigetreten und wurde sogleich in den Aufsichtsrat gewählt. Zunächst war sie dort mit Finanzfragen und Prüfungsangelegenheiten befasst, von 2007 bis 2011 stand sie dem Gremium vor. Von 2011 bis 2018 wirkte sie als ehrenamtliches Mitglied im Vorstand mit. Marion Ahrens hat die Entwicklung der WOGÉ insgesamt 14 Jahre aktiv begleitet, wofür sie 2019 zum Ehrenmitglied ernannt wurde.



**Walter Rapsch** war von 1963 bis 1970 als Mitglied im Aufsichtsrat aktiv, wo er sich bereits kurz nach seiner Wahl als Schriftführer betätigte. Von 1970 bis 1998 begleitete er als ehrenamtliches Mitglied im Vorstand den mitunter hürdenreichen Weg der Genossenschaft vom Postbauverein zur WOGÉ engagiert mit. Walter Rapsch wurde 2006 zum Ehrenmitglied ernannt.

## Bestandsdaten

Ort	Straße	Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche
Kiel	Adolfplatz 2-6, Adolfstraße 58	1954	36	1.828,82 m <sup>2</sup>
Kiel	Adolfplatz 3-7, Düppelstraße 77	1957	37	2.528,96 m <sup>2</sup>
Kiel	Adolfstraße 50-52	1954	11	841,47 m <sup>2</sup>
Kiel	Adolfstraße 54-56	1954	14	728,02 m <sup>2</sup>
Kiel	Charles-Roß-Ring 95-97	2016	34	2.190,44 m <sup>2</sup>
Kiel	Forstweg 29a	1951	3	282,81 m <sup>2</sup>
Kiel	Gefionstraße 3-7	2014	33	2.778,73 m <sup>2</sup>
Kiel	Gerhardstraße 102-104, Gefionstraße 9	2012	42	2.767,13 m <sup>2</sup>
Kiel	Gerhardstraße 106	2014	11	1.282,00 m <sup>2</sup>
Kiel	Goethestraße 20	1955	24	1.358,77 m <sup>2</sup>
Kiel	Hamburger Chaussee 210-218	2003	36	2.720,90 m <sup>2</sup>
Kiel	Hasseldieksdammer Weg 35-39, Gellertstraße 3-15	1937	82	4.214,31 m <sup>2</sup>
Kiel	Hasseldieksdammer Weg 45-47	1941	19	1.064,38 m <sup>2</sup>
Kiel	Hasseldieksdammer Weg 39 a-43, Gellertstraße 2-8	1949	56	2.965,46 m <sup>2</sup>
Kiel	Herzog-Friedrich-Straße 62-64, Weberstraße 4-6	1960	27	1.791,25 m <sup>2</sup>
Kiel	Hohwachter Weg 11-13	1972	16	1.367,64 m <sup>2</sup>
Kiel	Holtenuer Straße 218-224	1952	57	3.270,47 m <sup>2</sup>
Kiel	Holtenuer Straße 258-262	2024	60	3.801,94 m <sup>2</sup>
Kiel	Holtenuer Straße 258, 258a-258b, 260	1972	76	5.247,42 m <sup>2</sup>
Kiel	Kronshagener Weg 81-85	1933	13	726,79 m <sup>2</sup>
Kiel	Kühlungsborner Straße 1	2018	28	1.952,12 m <sup>2</sup>
Kiel	Lindenstraße 10	2019	22	1.657,04 m <sup>2</sup>
Kiel	Lindenstraße 12-14	1954	22	1.165,92 m <sup>2</sup>
Kiel	Lornsenstraße 52-60	1956	40	2.441,93 m <sup>2</sup>
Kiel	Moorkamp 1	1965	48	3.324,78 m <sup>2</sup>
Kiel	Neuenrade 11-17, Uhlenkrog 24-26	2022	62	4.452,61 m <sup>2</sup>
Kiel	Postillionweg 2, 1-15, 19-31	1976	176	15.787,64 m <sup>2</sup>
Kiel	Prüne 3	2011	8	592,63 m <sup>2</sup>
Kiel	Rendsburger Landstraße 91	1978	7	517,15 m <sup>2</sup>
Kiel	Schauenburgerstraße 65-67	2021	26	1.800,27 m <sup>2</sup>
Kiel	Sörensenstraße 30-36 a, Hofstraße 1-9	1951	75	3.995,60 m <sup>2</sup>
Kiel	Wilhelmshavener Straße 17-19	1951	18	1.123,73 m <sup>2</sup>
Kiel	Woltersweg 7-9	1965	24	1.305,20 m <sup>2</sup>
Kiel	Zastrowstraße 34	1957	16	1.227,49 m <sup>2</sup>
Kiel	Zastrowstraße 36	1960	8	624,73 m <sup>2</sup>
Flensburg	Am Wasserturm 5-7, Am Volkspark 7-9	2017	27	2.168,79 m <sup>2</sup>
Flensburg	Arnkielstraße 10-18	1950	27	1.187,82 m <sup>2</sup>
Flensburg	Arnkielstraße 2-6, Parsevalstraße 12-14, Bachstraße 18	1952	31	1.657,28 m <sup>2</sup>
Flensburg	Bismarckstraße 101-105	1950	16	791,13 m <sup>2</sup>
Flensburg	Bismarckstraße 95 + 99, Parsevalstraße 2-4	1953	26	1.200,78 m <sup>2</sup>
Flensburg	Brahmsstraße 8-16	1976	32	2.768,07 m <sup>2</sup>
Flensburg	Franz-Liszt-Hof 1-11	1969	36	2.531,07 m <sup>2</sup>
Flensburg	Franz-Liszt-Hof 2-10	1971	30	2.622,74 m <sup>2</sup>

## Bestandsdaten

Ort	Straße	Baujahr	Wohnungen	Wohnfläche
Flensburg	Osterallee 6, 6 a-6 b, 8-8 a	1964	48	3.302,46 m <sup>2</sup>
Flensburg	Parsevalstraße 1-3	1951	11	528,77 m <sup>2</sup>
Flensburg	Reepschlägerbahn 2	1962	9	470,92 m <sup>2</sup>
Flensburg	Schloßstraße 40	1962	12	697,80 m <sup>2</sup>
Flensburg	Stephanhof 1-3, 2-8	1955	24	1.383,85 m <sup>2</sup>
Flensburg	Stephanhof 5-17, 10-12	1956	30	1.750,17 m <sup>2</sup>
Flensburg	Twedter Berg 28-32	1966	15	1.056,66 m <sup>2</sup>
Flensburg	Zur Bleiche 32-36, 42	1959	22	1.512,06 m <sup>2</sup>
Flensburg	Zur Bleiche 38-40	1959	12	812,64 m <sup>2</sup>
Kronshagen	Eckernförder Straße 301, 301 a-301 b	1964	19	1.327,93 m <sup>2</sup>
Kronshagen	Güstrower Weg 5-9	2010	35	2.590,79 m <sup>2</sup>
Kronshagen	Heischberg 4	1963	28	1.399,50 m <sup>2</sup>
Kronshagen	Kieler Straße 102-112, 112 a-112 c, von-Stephan-Straße 1-5	1962	60	3.929,41 m <sup>2</sup>
Kronshagen	Kieler Straße 110 a-110 b	1964	8	531,11 m <sup>2</sup>
Kronshagen	Suchsdorfer Weg 60-60 a	1970	8	587,63 m <sup>2</sup>
Kronshagen	von-Stephan-Straße 2	1971	54	3.846,15 m <sup>2</sup>
Heide	Dr.-Lammers-Straße 11-19	1957	20	1.181,48 m <sup>2</sup>
Heide	Hans-Böckler-Straße 15-21, 14-20	1960	32	2.138,69 m <sup>2</sup>
Heide	Hermann-Löns-Straße 2-4, 6 a-6 b	1964	24	1.664,40 m <sup>2</sup>
Heide	Hermann-Löns-Straße 4 a, 6 c	1967	12	818,58 m <sup>2</sup>
Heide	Kluckstraße 5-11	1950	19	844,00 m <sup>2</sup>
Heide	Kluckstraße 5 a-5 b	1970	8	614,40 m <sup>2</sup>
Heide	Timm-Kröger-Straße 45-51	1953	20	1.108,13 m <sup>2</sup>
Elmshorn	Amselstraße 22-24	1964	12	826,29 m <sup>2</sup>
Elmshorn	Amselstraße 26-28	1962	12	815,96 m <sup>2</sup>
Elmshorn	Amselstraße 30-32	2008	10	785,56 m <sup>2</sup>
Elmshorn	Besenbeker Straße 103-117	1953	40	2.099,66 m <sup>2</sup>
Elmshorn	Mozartstraße 1-7	1969	16	1.243,24 m <sup>2</sup>
Elmshorn	Mozartstraße 9-15	1966	16	1.139,26 m <sup>2</sup>
Eckernförde	Bürgermeister-Jahn Weg 12	1963	4	291,94 m <sup>2</sup>
Eckernförde	Bürgermeister-Jahn-Weg 14-16	1962	8	583,96 m <sup>2</sup>
Eckernförde	Domstag 49-51	1956	8	462,24 m <sup>2</sup>
Eckernförde	Domstag 53 a-53 b	1959	8	494,52 m <sup>2</sup>
Eckernförde	Domstag 55-65	1952	30	1.374,79 m <sup>2</sup>
Bordesholm	Moorweg 40	2006	15	1.200,96 m <sup>2</sup>
Bordesholm	Paul-Steffen Straße 19	2017	36	2.996,21 m <sup>2</sup>
Schwentinental	Bahnhofstraße 68-70	1978	8	616,88 m <sup>2</sup>
Schwentinental	Dorfstraße 31	1971	1	103,13 m <sup>2</sup>
Schwentinental	Dorfstraße 37-47	1971	24	1.984,60 m <sup>2</sup>
Heikendorf	Buurvagt 2-12	1967	30	1.977,40 m <sup>2</sup>
Preetz	Ragniter Ring 45-51	1968	24	1.697,13 m <sup>2</sup>
Altenholz	Moorredder 20	1994	8	597,31 m <sup>2</sup>
Kappeln	Fritz- Reuter-Straße 7	1952	1	50,59 m <sup>2</sup>

# Anmerkungen

## Kapitel 1

### Gründung und Aufbau der Postbauverein Kiel e.G.m.b.H

- 1 Der Versailler Friedensvertrag von 1919 ließ nur noch eine kleine Küstenmarine zu, was die bis dato einseitig auf die Bedürfnisse der Marine ausgerichtete Kieler Wirtschaft zu einer grundlegenden Umstrukturierung zwang. Kiel Lexikon, hrsg. von Doris Tillmann und Johannes Rosenplänter, unter Mitwirkung von Hans-F. Rothert und Nils Hansen, Neumünster 2011, S. 401-404.
- 2 Dörte Beier: Kiel in der Weimarer Republik. Die städtebauliche Entwicklung unter der Leitung Willy Hahns, Kiel 2004, S. 17.
- 3 Peter Wulf: Die Stadt auf der Suche nach ihrer neuen Bestimmung, in: Jürgen Jensen/Peter Wulf (Hrsg.): Geschichte der Stadt Kiel. 1242–1992, 750 Jahre Stadt, Neumünster 1991, S. 303-356, hier S. 303-311 und S. 327-338.
- 4 Beier, Kiel in der Weimarer Republik, 2004, S. 17.
- 5 90 Jahre – Die Wohnungswirtschaft. Die Geschichte des GdW und seiner Vorläuferverbände, Broschüre, hrsg. vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin 2014, hier S. 25-29.
- 6 75 Jahre. Die Chronik der WoGe Kiel, hrsg. von der WoGe Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG, Kiel o.D. [2002], S. 11.
- 7 Der Aufsichtsrat musste laut Satzung mindestens drei Mitglieder haben, bestand aber bis 1990 in der Regel aus sechs Mitgliedern. Danach wurde die Besetzung des Gremiums zeitweilig auf vier reduziert und später auf eine Regelbesetzung von fünf Mitgliedern festgelegt. Der Vorstand bestand zunächst weiter aus drei Mitgliedern.
- 8 Walter Glasbrenner (Hrsg.): Die Geschichte der Deutschen Postgewerkschaft und ihrer Vorläuferorganisationen, hrsg. im Auftrag der Deutschen Postgewerkschaft, Hauptvorstand, Frankfurt a.M. 1990, S. 104.
- 9 Karl Sautter: Geschichte der Deutschen Post, Teil 3: Geschichte der Deutschen Reichspost, 1871–1945, Frankfurt a.M. 1951, S. 209-282.
- 10 Zitiert nach 75 Jahre WoGe, 2002, S. 13.
- 11 Ebd., S. 15.
- 12 So ARV Friedrich Popp in seiner Ansprache zum 25-jährigen Jubiläum des Postbauvereins am 21. April 1951 im Ballhaus „Eichhof“, Kiel, in: WOG-Archiv.
- 13 Sautter, Geschichte der Deutschen Reichspost, 1951, S. 449.
- 14 100 Jahre Oberpostdirektion Kiel, 1867–1967, hrsg. und redaktionell bearbeitet vom Referat für Öffentlichkeitsarbeit der Oberpostdirektion Kiel, Kiel 1967, S. 44.
- 15 Ebd.
- 16 U.a. wurde 1926 die Versorgungsanstalt der Deutschen Reichspost eingerichtet. Deutsche Postgewerkschaft, Hauptvorstand (Hrsg.): Geschichte der deutschen Personalverbände von 1890 bis 1949, Frankfurt a.M. 1959, S. 343-346.
- 17 Gesellschaft für Flensburger Stadtgeschichte (Hrsg.): Peter Christian Hansen und der Flensburger Arbeiter-Bauverein, Flensburg 1986.
- 18 U.a. Kerstin Küpperbusch: Von der Mietskaserne zur Gartenvorstadt. Siedlungs- und sozialer Wohnungsbau während der Weimarer Republik in Halle, Halle 2010, und Barbara Günther/Christin Springer/Josef Schmid: 125 Jahre Lübecker Bauverein eG, 1892 bis 2017, hrsg. von der Lübecker Bauverein eG, Lübeck 2017.
- 19 75 Jahre WoGe, 2002, S. 9.
- 20 Frank Karthaus u.a.: Baugenossenschaften – die schwierige Selbstorganisation des Häuserbaus, in: Klaus Novy (Hrsg.): Anders Leben. Geschichte und Zukunft der Genossenschaftskultur. Beispiele aus Nordrhein-Westfalen, Berlin/Bonn 1985, S. 61-102, hier S. 80 f.
- 21 Bernd Philipsen: Peter Christian Hansen – Pionier des Wohnungsbaus, in: ders.: Flensburger Köpfe. Frauen und Männer aus der Stadtgeschichte, Glücksburg 2009, S. 49-51.
- 22 VNW – Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.: Zuhause im Norden 1900/1990/2015. Tradition und Innovation, Broschüre, Hamburg 2015, und <https://www.vnw.de/ueber-uns/> (Abruf 2.12.2025).
- 23 Siehe die Sammlung der Prüfungsberichte des Postbauverein Kiel eG 1978–1990 im Landesarchiv Schleswig-Holstein in Schleswig (Sign. Abt. 611, Nr. 9334-9336) und die Unterlagen zur Verbandsentwicklung 1949–61 (Sign. Abt. 422.13).
- 24 Zitiert nach 75 Jahre WoGe, 2002, S. 16.
- 25 Kieler Nachrichten, 3.5.2001, S. 16.
- 26 Gemeinsamkeit macht stark! Wohnungsbaugenossenschaft „Postbauverein Kiel“ bzw. „WOG- Kiel“, in: 800 Jahre Hassee, 1222–2022. Vom Bauerndorf bis zum Kieler Stadtteil, hrsg. vom Geschichtskreis „Rund um den Russee“, Kiel 2021, S. 156-161, hier S. 158.
- 27 Postbauverein Kiel eGmbH: Geschäftsbericht 1932, vorgelegt zur Generalversammlung am 29. Mai 1933 in Hotel „Kaiser Friedrich“, Kiel, in: WOG-Archiv.
- 28 Aus ihr ging 1947 die Landestreuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen hervor, die 1960/61 zur Wohnungsbaukreditanstalt Schleswig-Holstein transformiert wurde. Letztere wurde 1991 in die neu gegründete Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) überführt, die seit einer Modifikation 2003 als eigenständige Anstalt des öffentlichen Rechts das zentrale Förderinstitut Schleswig-Holsteins ist.
- 29 Postbauverein Kiel eGmbH: Geschäftsbericht 1932, in: WOG-Archiv.
- 30 Ebd.
- 31 Ebd.
- 32 Kiel Lexikon, 2011, S. 403.
- 33 Postbauverein Kiel eGmbH: Geschäftsbericht 1932, in: WOG-Archiv.
- 34 75 Jahre WoGe, 2002, S. 18.
- 35 Kiel Lexikon, 2011, S. 252 f.; Wulf, Die Stadt auf der Suche, 1991, S. 318-326.

## Kapitel 2

### Der Postbauverein im Nationalsozialismus 1933 bis 1945

- 1 Kiel Lexikon, 2011, S. 252.
- 2 Peter Wulf: Die Stadt in der nationalsozialistischen Zeit, in: Jensen/Wulf, Geschichte der Stadt Kiel, 1991, S. 359-400.
- 3 Glasbrenner, Geschichte der Deutschen Postgewerkschaft, 1990, S. 100-107.
- 4 Deutsche Postgewerkschaft, Hauptvorstand (Hrsg.): Post und Postler im Nationalsozialismus – Verfolgung und Widerstand, Frankfurt a. M. 1986. Siehe auch das zweibändige Werk Die deutsche Reichspost 1933–1945. Eine politische Verwaltungsgeschichte: Bd. 1: Wolfgang Lotz: Die deutsche Reichspost 1933–1938, und Bd. 2: Gerd R. Ueberschär: Die Deutsche Reichspost 1939–1945, beide Berlin 1999.
- 5 Kiel Lexikon, 2011, S. 253 f.
- 6 Deutsche Postgewerkschaft, Post und Postler im Nationalsozialismus, 1986.
- 7 Postbauverein Kiel eGmbH: Geschäftsbericht 1932, in: WOG-Archiv.
- 8 U.a. Dietmar von Reeken/Malte Thießen (Hrsg.): „Volksgemeinschaft“ als soziale Praxis. Neue Forschungen zur NS-Gesellschaft vor Ort, Paderborn 2013, und Frank Bajohr/Michael Wildt (Hrsg.): Volksgemeinschaft. Neue Forschungen zur Gesellschaft des Nationalsozialismus, Frankfurt a. M. 2009. Zur Wohnungsbaupolitik siehe Karl Christian Führer: Anspruch und Realität der nationalsozialistischen Wohnungsbaupolitik 1933–1945, in: Vierteljahreshefte für Zeitgeschichte 45 (1997), Heft 2, S. 225-256; Ulrike Harendel: Kommunale Wohnungspolitik im Dritten Reich. Siedlungsideologie, Kleinhausbau und „Wohnraumarisierung“ am Beispiel Münchens, München 1999.
- 9 Stiftung Deutsche Postgewerkschaft (Hrsg.): „Zusammenhalten und gestalten“. Die Deutsche Postgewerkschaft bis zur Bildung von ver.di. Verfasst von Karl Lauschke, Hamburg 2009, S. 13-15.
- 10 So forderte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen zum Beispiel im Juli 1938, dass für das neu gewählte Aufsichtsratsmitglied Otto Hahn ein Erklärung, dass „die hinsichtlich der politischen Zuverlässigkeit erforderlichen Feststellungen getroffen sind“. Schreiben vom 21.7.1938, in: WOG-Archiv.
- 11 75 Jahre WoGe, 2002, S. 21.
- 12 Im Geschäftsjahr 1935 gab es bereits drei neue Mitglieder im inzwischen wieder sechsköpfigen Aufsichtsrat. Revisionsverband norddeutscher Wohnungsunternehmen: Revision der Postbauverein Kiel eGmbH, Kiel, 9.6.1936, für das Geschäftsjahr 1935. Im Herbst 1940 mahnte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen den Nachweis „politischer Zuverlässigkeit“ für Aufsichtsratsmitglieder des Postbauvereins an. Postschaffner Walter Bögemann z.B. war kein NSDAP-Mitglied. Ihn verteidigte der Postbauverein in seiner Antwort vom 9.10.1940 als „älteren Beamten“, der „in jeder Hinsicht als zuverlässig anzusehen“ sei. Alle Dokumente in: WOG-Archiv.
- 13 Wenn überhaupt, wurden im Wesentlichen solche NS-Parolen übernommen, die dem genossenschaftlichen Selbstverständnis entsprachen. Die Nationalsozialisten kaperten allerdings so manches Credo, das ursprünglich aus dem Genossenschaftswesen stammte, so dass letztlich unklar bleibt, inwieweit sich die Leitung auch ideologisch mit dem NS-Regime identifizierte. 75 Jahre WoGe, 2002, S. 22.
- 14 Geschäftsbericht 1936, beigefügt der Einladung an die Generalversammlung am 28.5.1937, in: WOG-Archiv.
- 15 Kiel Lexikon, 2011, S. 254.
- 16 Geschäftsbericht 1936, beigefügt der Einladung an die Generalversammlung am 28.5.1937, in: WOG-Archiv.
- 17 Postbauverein Kiel eGmbH: Rundschreiben Nr. 5/37 vom 30.8.1937, in: WOG-Archiv.
- 18 75 Jahre WoGe, 2002, S. 23.
- 19 Ebd., S. 19. Siehe auch Postbauverein Kiel eGmbH: Rundschreiben Nr. 4/34 vom 27.6.1934, in: WOG-Archiv.
- 20 Postbauverein Kiel eGmbH: Rundschreiben Nr. 5/37 vom 30.8.1937, in: WOG-Archiv.
- 21 Postbauverein Kiel eGmbH: Niederschrift über die ordentliche Generalversammlung am 22.11.1942, in: WOG-Archiv.
- 22 Josef Schmid/Julia Werner: 100 Jahre GWU Eckernförde, 1920–2020, hrsg. vom Genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, Eckernförde 2020, S. 68; Heimstätte Schleswig-Holstein eGmbH: Bauvorhaben des Postbauvereins Kiel eGmbH: 56 Wohnungen am Karpenteich in Kiel-Hassee, 11.1.1940, in: WOG-Archiv.
- 23 Postbauverein Kiel eGmbH: Niederschrift über die ordentliche Generalversammlung am 14.11.1943, in: WOG-Archiv.
- 24 Anschauliche Schilderungen in: Doris Tillmann/Johannes Rosenplänter: Luftkrieg und „Heimatfront“. Kriegserleben in der NS-Gesellschaft in Kiel 1929–1945, Kiel 2020.
- 25 Postbauverein Kiel eGmbH: Niederschrift der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 31.7.1942, in: WOG-Archiv.
- 26 Ebd.
- 27 75 Jahre WoGe, 2002, S. 26.
- 28 Kiel-Lexikon, 2011, S. 407 f.
- 29 75 Jahre WoGe, 2002, S. 26. Zur allgemeinen Entwicklung siehe Detlef Boelck: Kiel im Luftkrieg 1939–1945, Kiel 1980.
- 30 75 Jahre WoGe, 2002, S. 26.

## Kapitel 3

### Neubauoffensive gegen die Wohnungsnot nach 1945

- 1 Kurt Jürgensen/Ulrich Lange: Schleswig-Holstein nach dem Zweiten Weltkrieg, in: Ulrich Lange (Hrsg.): Geschichte Schleswig-Holsteins. Von den Anfängen bis zur Gegenwart, 2. Aufl., Neumünster 2003, S. 623-767.
- 2 75 Jahre WoGe, 2002, S. 27.
- 3 Sozialdemokrat Andreas Gayk, 1933 vorübergehend von den Nationalsozialisten inhaftiert, gründete noch als Kieler Bürgermeister die Arbeitsgemeinschaft mit, im Oktober 1946 wurde er dann zum Oberbürgermeister der Stadt gewählt. Er übte dieses Amt bis zu seinem Tod 1954 aus, erwarb sich große Verdienste um den Wiederaufbau Kiels und darüber hinaus für die SPD Schleswig-Holsteins. Holger Martens: Zur Rolle von Andreas Gayk in der Kommunal- und Landespolitik 1945–1954, in: Mitteilungen

- der Gesellschaft für Kieler Stadtgeschichte, 79 (1999) 6, S. 241-276.
- 4 75 Jahre WoGe, 2002, S. 27.
  - 5 U. a. errichtete der Postbauverein 1949 auf Trümmergrundstücken in der Gerhardtstraße 104-110 neue Mehrfamilienhäuser. In: Stadtarchiv Kiel, Sign. 87264.
  - 6 75 Jahre WoGe, 2002, S. 29.
  - 7 Unser Zuhause, Dezember 2013, S. 9-13.
  - 8 100 Jahre Oberpostdirektion Kiel, 1967, S. 45.
  - 9 Zitiert nach: 75 Jahre WoGe, 2002, S. 31.
  - 10 Postbauverein Kiel eGmbH: Geschäftsbericht 1957, in: WOG-Archiv.
  - 11 Zusammenfassend dargestellt in: ebd., S. 32 f. Dabei gab es vielfältige Hindernisse, wie ein Beispiel im Mühlenweg illustriert, in: Stadtarchiv Kiel, Sign. 60555.
  - 12 Siehe den 8-seitigen „Vermerk“ eines Mitglieds zur Generalversammlung vom 6.11.1958, in: WOG-Archiv.
  - 13 Günther/Springer/Schmid, 125 Jahre Lübecker Bauverein, 2017, S. 85-88.
  - 14 Kiel-Lexikon, 2011, S. 288, und Ulrich Höhns/Katrin Seiler-Kroll: Das moderne Kiel 1900–1972. Stadtidee und Wirklichkeit, Heide 2008, S. 66 f.
  - 15 U. a. Postbauverein Kiel eGmbH: Geschäftsbericht 1967, in: WOG-Archiv.
  - 16 75 Jahre WoGe, 2002, S. 35.
  - 17 Interview des Verfassers mit Mona und Jörg Götzke, 2.6.2025.
  - 18 Postbauverein Kiel eGmbH: Geschäftsbericht 1967, in: WOG-Archiv.
  - 19 Ulrich Haake: 10 Jahre Wohnungsbau in Schleswig-Holstein 1946–1956, hrsg. vom Ministerium für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig, Holstein, Kiel 1956.
  - 20 Der Vorgang aus dem Jahr 1952 ist dokumentiert in: WOG-Archiv.
  - 21 100 Jahre Oberpostdirektion Kiel, 1967, S. 72.
  - 22 Einen eigenen Wohnungsbau für Beschäftigte betrieb die Deutschen Bundespost dagegen nur in begrenztem Umfang. Das Förderprogramm der Post umfasste Baudarlehen, die Gewährung von Zinszuschüssen, Übernahme von Bürgschaften, Überlassung von posteigenen Grundstücken (im Erbbaurecht oder Verkauf) und sonstige finanzielle Unterstützung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen. Hans Steinmetz/Dietrich Elias: Geschichte der Deutschen Post, Bd. 4: 1945–1978, Bonn 1979, S. 586.
  - 23 Postbauverein Kiel eG 1926–1976, Broschüre mit Geschäftsbericht 1975, Kiel 1976, S. 7, in: WOG-Archiv. Darüber hinaus förderte die Post weitere Formen der Selbsthilfe, wozu später auch die individuelle Unterstützung beim Bau von Familieneigenheimen gehörte. Steinmetz/Elias, Geschichte der Deutschen Post, 1979, S. 587-589.
  - 24 Postbauverein Kiel eG 1926–1976, S. 18.
  - 25 Steinmetz/Elias, Geschichte der Deutschen Post, 1979, S. 586.
  - 26 Ronald Klein-Knott: Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert – zurück zu den kleinen Schritten?, in: Brigitte Schauenburg (Hrsg.): Kiel im neuen Jahrhundert. Beiträge zu Geschichte, Gegenwart und Zukunft der Landeshauptstadt, Kiel 2001, S. 23-45.
  - 27 Interview des Verfassers mit Norbert Grünke, 2.5.2025.
  - 28 Unser Zuhause, Mai 2005, S. 8 f.
  - 29 Unser Zuhause, Dezember 2024, S. 6 f., und Dezember 2025, S. 15.
  - 30 Zitiert nach: 75 Jahre WoGe, 2002, S. 43.
  - 31 Ebd.
  - 32 Ebd.
  - 33 Hans-G. Hilscher: Kieler Straßenlexikon, hrsg. und fortgeführt von der Landeshauptstadt Kiel, 9. Aufl., Kiel 2021, S. 154.
  - 34 Arbeitskreis Hasseer Geschichte (Hrsg.): „Hasseer Geschichte(n)“ – ein Stadtteil stellt sich vor. Einhundert Jahre Kiel Hassee 1910–2010, Kiel 2010, S. 334.
  - 35 Interview des Verfassers mit Jörg Götzke, 2.6.2025.
  - 36 Interview des Verfassers mit Mona Götzke, 2.6.2025.
  - 37 Interview des Verfassers mit Walter Rapsch, 13.2.2025.
  - 38 Ebd.
  - 39 Postbauverein Kiel eG, 1926–1986, Broschüre mit Geschäftsbericht 1985, Kiel 1986, S. 11, in: WOG-Archiv.
  - 40 Schmid/Werner, 100 Jahre GWU Eckernförde, 2020, S. 164-166.
  - 41 Schleswig-Holstein schaffte die Fehlbelegungsabgabe 2004 wieder ab.
  - 42 Um Nutzer der Postvereinswohnungen vor der Fehlbelegungsabgabe zu schützen, zahlte die Genossenschaft zwischen 1988 und 1993 öffentliche Darlehen und solche der Wohnungsfürsorge der Post in einer Gesamthöhe von rund 4,3 Millionen DM zurück. Mitgliederversammlung vom 24.11.1993 (Bericht des Vorstands), in: WOG-Archiv.
  - 43 Interview des Verfassers mit Walter Rapsch, 13.2.2025.
  - 44 Ebd.
  - 45 Interview des Verfassers mit Carmen Schulz-Eppers, 5.6.2025.

#### Kapitel 4

### Vom Postbauverein zur WOG- in den 1990er-Jahren

- 1 Stiftung Deutsche Postgewerkschaft, Zusammenhalten und gestalten, 2009, S. 93-114; Jan-Christoph Hauswald: Der angewandte Vetospieleransatz. Bahnstrukturreform und Postreform II neu analysiert, Baden-Baden 2015.
- 2 75 Jahre WoGe, 2002, S. 46.
- 3 Interview des Verfassers mit Norbert Grünke, 2.5.2025.
- 4 WOG- Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 1996, in: WOG-Archiv.
- 5 Dass dies ein bewusster Akt war, betonte der Vorstand später auf einer Mitgliederversammlung. Mitgliederversammlung vom 29.6.1999 (Bericht des Vorstands), in: WOG-Archiv.
- 6 75 Jahre WoGe, 2002, S. 43.
- 7 Interview des Verfassers mit Walter Rapsch, 13.2.2025.
- 8 WOG- Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsberichte 1996–1998, in: WOG-Archiv.
- 9 Interview des Verfassers mit Otto Hohn, 11.3.2025.
- 10 Interview des Verfassers mit Sigrid Hohn, 11.3.2025.

- 11 75 Jahre Woge, 2002, S. 47.
- 12 Mitgliederversammlung vom 24.11.1993 (Bericht des Vorstands), in: WOGÉ-Archiv.
- 13 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 1996, in: WOGÉ-Archiv.
- 14 Ebd.
- 15 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 16 Ebd.
- 17 Vorstand der WOGÉ: Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2005–2009, 3.1.2005, in: WOGÉ-Archiv.
- 18 Mitgliederversammlung vom 27.6.2000 (Bericht des Vorstands), in: WOGÉ-Archiv.
- 19 75 Jahre Woge, 2002, S. 41.
- 20 Unser Zuhause, Dezember 2008, S. 3.
- 21 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 22 Interview des Verfassers mit Walter Rapsch, 13.2.2025.
- 23 75 Jahre Woge, 2002, S. 46.

## Kapitel 5

### Grundlegende Neuausrichtung nach der Jahrtausendwende

- 1 75 Jahre Woge, 2002, S. 47.
- 2 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 3 Lagebericht des Vorstand für das Geschäftsjahr 2004, 16.3.2005, in: WOGÉ-Archiv.
- 4 Unser Zuhause, April 2006, S. 4 f.
- 5 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 6 Interview des Verfassers mit Klaus Dollas, 5.6.2025.
- 7 Ebd., und Unser Zuhause, September 2003, S. 3.
- 8 Interview des Verfassers mit Klaus Dollas, 5.6.2025.
- 9 Interview des Verfassers mit Klaus Dollas, 5.6.2025.

- 10 Interview des Verfassers mit Heike Dollas, 5.6.2025.
- 11 Zitate aus Unser Zuhause, Dezember 2022 S. 30, und Interview des Verfassers mit Klaus Dollas, 5.6.2025.
- 12 WOGÉ: Bericht des Vorstands, 3.1.2001, und AR-Protokoll, 10.1.2001, in: WOGÉ-Archiv.
- 13 Unser Zuhause, September 2002, S. 11.
- 14 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 15 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsberichte 2002 und 2004, in: WOGÉ-Archiv. Andere Wohnungsbaugesellschaften in der Region hatten zeitgenössische Mahnungen wie die des damaligen Kieler Oberbürgermeisters Norbert Gansel, den immer wichtiger werdenden digitalen Anschluss nicht zu verpassen, beherzigt und bereits zuvor einen eigenständigen Internetauftritt etabliert. Norbert Gansel: Stadt im Wandel. Perspektiven für die Landeshauptstadt Kiel, in: Schauenburg, Kiel im neuen Jahrhundert, 2001, S. 131-144, hier S. 142.
- 16 Unser Zuhause, Mai 2008, S. 9 und 15.
- 17 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 18 Interview des Verfassers mit Karin Steffen, 11.3.2025.
- 19 Ebd.
- 20 Unser Zuhause, Oktober 2004, S. 3.
- 21 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 22 Interview des Verfassers mit Walter Rapsch, 13.2.2025.
- 23 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2004, in: WOGÉ-Archiv.
- 24 Interview des Verfassers mit Marion Ahrens, 25.2.2025.
- 25 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 26 Bericht des Vorstands der WOGÉ, 17.4.2002, in: WOGÉ-Archiv.
- 27 Beschluss vom 16.12.2003, in: WOGÉ-Archiv.
- 28 Interview des Verfassers mit Klaus-Dieter Dietsch, 13.11.2025.
- 29 Ebd.
- 30 Unser Zuhause, Mai 2005, S. 5.

- 31 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 32 Bericht des Vorstands der WOGÉ, 26.4.2011, in: WOGÉ-Archiv.
- 33 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2009, in: WOGÉ-Archiv.
- 34 Unser Zuhause, Mai 2009, S. 12 f.; siehe auch Unser Zuhause, Mai 2010, S. 3.
- 35 Unser Zuhause, Mai 2013, S. 4 f.
- 36 Ronald Klein-Knott: Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert – zurück zu den kleinen Schritten?, in: Schauenburg, Kiel im neuen Jahrhundert, 2001, S. 23-45, hier S. 33.
- 37 Unser Zuhause, Mai 2023, S. 3 und 5.
- 38 Unser Zuhause, Dezember 2017, S. 8, und Unser Zuhause, Dezember 2018, S. 3.
- 39 Unser Zuhause, Dezember 2018, S. 31.
- 40 Unser Zuhause, Mai/Juni 2020, S. 23.
- 41 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 42 Unser Zuhause, September 2002, S. 9.
- 43 Prüfungsberichte des VNW, 1996–2005, in: WOGÉ-Archiv.
- 44 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2008, in: WOGÉ-Archiv.
- 45 Unser Zuhause, Mai 2009, S. 4.
- 46 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.

## Kapitel 6

### Stärkung des inneren und äußeren Miteinanders

- 1 Interview des Verfassers mit Sigrid Hohn, 11.3.2025.
- 2 Unser Zuhause, Dezember 2018, S. 8 f.
- 3 Silke Masson: Die Mittelschicht in benachteiligten Stadtteilen, Wiesbaden 2006, und Walter Ehler: Gaardener Handel und Wandel in Geschichte und Geschichten. Streifzüge durch die

- Geschäftswelt auf dem Kieler Ostufer, Kiel 2017.
- 4 Interview des Verfassers mit Carmen Schulz-Eppers, 5.6.2025; Unser Zuhause, Dezember 2007, S. 15.
  - 5 U.a. Unser Zuhause, Dezember 2009, S. 8 f.
  - 6 Bericht des Vorstands der WOGÉ, 24.1.2022, in: WOGÉ-Archiv.
  - 7 Unser Zuhause, Dezember 2022, S. 29.
  - 8 Interview des Verfassers mit Heike Dollas, 5.6.2025.
  - 9 Bericht des Vorstands der WOGÉ, 15.4.2014, in: WOGÉ-Archiv.
  - 10 Alle Zitate aus: Kieler Nachrichten, 4.1.2008, S. 21.
  - 11 Interview des Verfassers mit Mona Götzke, 2.6.2025.
  - 12 Interview des Verfassers mit Carmen Schulz-Eppers, 5.6.2025.
  - 13 Bericht des Vorstands der WOGÉ, 17.4.2002, in: WOGÉ-Archiv.
  - 14 Tischvorlage (TOP 4) zur gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand der WOGÉ am 27.8.2012, in: WOGÉ-Archiv.
  - 15 Interview des Verfassers mit Jörg Götzke, 2.6.2025.
  - 16 Unser Zuhause, April 2006, S. 3.
  - 17 Tischvorlage (TOP 4) zur gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand der WOGÉ am 27.8.2012, in: WOGÉ-Archiv.
  - 18 Bericht des Vorstands der WOGÉ, 23.1.2014, in: WOGÉ-Archiv.
  - 19 Interview des Verfassers mit Mona Götzke, 2.6.2025.
  - 20 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
  - 21 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.
  - 22 <https://www.wogekiel.de/wir-ueber-uns.html> (Abruf 22.10.2025).
  - 23 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
  - 24 Ebd.
  - 25 Interview des Verfassers mit Karin Steffen, 11.3.2025.
  - 26 Ebd.

- 27 Unser Zuhause, Dezember 2006, S. 9.
- 28 <https://www.vnw.de/interessenvertretung/bildung/lerninsel/> und <https://www.jubi-juist.de> (Abruf 26.11.2025).
- 29 Unser Zuhause, Dezember 2008, S. 12.
- 30 Unser Zuhause, Dezember 2025, S. 9.
- 31 Unser Zuhause, Dezember 2011, S. 16 f.
- 32 Unser Zuhause, Dezember 2012, S. 24 f.
- 33 Unser Zuhause, Dezember 2024, S. 20 f.
- 34 Ebd. S. 24.
- 35 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 36 Unser Zuhause, September 2003, S. S. 2.
- 37 WOGÉ: AR-Protokoll, 26.4.2011, in: WOGÉ-Archiv, und <https://der-kieler-kaufmann.de> (Abruf 22.10.2025).
- 38 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 39 Unser Zuhause, Mai/Juni 2020, S. 29.
- 40 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 41 Interview des Verfassers mit Heike Dollas, 5.6.2025.
- 42 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 43 Unser Zuhause, Mai 2012, S. 19.
- 44 Interview des Verfassers mit Jan Rasch, 11.9.2025.
- 45 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025. Siehe auch <https://www.wogekiel.de/gaestewohnungen.html> (Abruf 22.10.2025).
- 46 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.

## Kapitel 7

### Qualitätssteigerungen für die Mitglieder

- 1 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2013, in: WOGÉ-Archiv.

- 2 Interview des Verfassers mit Jörg Götzke, 2.6.2025.
- 3 Bericht des Vorstands der WOGÉ für die gemeinsame Sitzung mit dem Aufsichtsrat, 18.1.2010, in: WOGÉ-Archiv.
- 4 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2015, in: WOGÉ-Archiv.
- 5 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2018, in: WOGÉ-Archiv.
- 6 Unser Zuhause, Mai 2018, S. 4 f.
- 7 Bericht des Vorstands der WOGÉ, 15.4.2014, in: WOGÉ-Archiv.
- 8 Unser Zuhause, Mai 2014, S. 4 f.; WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2014, in: WOGÉ-Archiv.
- 9 Verschmelzungsvertrag der WOGÉ mit der BG Lindenstraße (§ 7) vom 4.6.2014, beglaubigte Abschrift vom 5.11.2014, in: WOGÉ-Archiv.
- 10 Stellungnahme VNW zum Abriss Lindenstraße, 30.11.2015, in: WOGÉ-Archiv.
- 11 Interview des Verfassers mit Klaus Dollas, 5.6.2025.
- 12 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 13 Unser Zuhause, Dezember 2013, S. 14-17; WOGÉ: AR-Protokoll, 27.8.2013, in: WOGÉ-Archiv.
- 14 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2016, S. 12, in: WOGÉ-Archiv.
- 15 Ebd. und Geschäftsbericht 2015, S. 15, in: WOGÉ-Archiv.
- 16 Unser Zuhause, Dezember 2013, S. 14.
- 17 Maritimes Viertel – Kultur am Kanal e.V. (Hrsg.): 125 Jahre Kiel-Wik 1893–2018. 125 Jahre Eingemeindung Wik in die Stadt Kiel, Kiel 2018.
- 18 Schmid/Werner, 100 Jahre GWU Eckernförde, 2020, S. 244.
- 19 Interview des Verfassers mit Karin Steffen, 11.3.2025.
- 20 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.
- 21 Unser Zuhause, Dezember 2018, S. 23.
- 22 Kieler Nachrichten, 16.10.2015, 27.07.2016 und 29.9.2018.
- 23 Interview des Verfassers mit Jan Rasch, 11.9.2025.

- 24 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 25 Ebd.
- 26 Unser Zuhause, Mai 2005, S. 3.
- 27 Ebd.
- 28 Bericht des Vorstands der WOGÉ, 21.7.2008, in: WOGÉ-Archiv.
- 29 Unser Zuhause, Mai 2007, S. 2.
- 30 Unser Zuhause, Mai 2008, Dezember 2008 und Mai 2009.
- 31 David Fopp/Isabelle Axelsson/Loukina Tille: Gemeinsam für die Zukunft – Fridays For Future und Scientists For Future. Vom Stockholmer Schulstreik zur weltweiten Klimabewegung, Bielefeld 2021, S. 263-284.
- 32 Unser Zuhause, Mai 2024, S. 27.
- 33 Unser Zuhause, März 2003, S. 4.
- 34 Interview des Verfassers mit Otto Hohn, 11.3.2025.
- 35 Interview des Verfassers mit Marion Ahrens, 25.2.2025.
- 36 Unser Zuhause, Dezember 2008, S. 7.
- 37 Unser Zuhause, Mai 2011, S. 8.
- 38 Interview des Verfassers mit Marion Ahrens, 25.2.2025.
- 39 Interview des Verfassers mit Otto Hohn, 11.3.2025.
- 40 Interview des Verfassers mit Marion Ahrens, 25.2.2025.
- 41 Unser Zuhause, Mai/Juni 2020, S. 23.
- 42 Interview des Verfassers mit Karin Steffen, 11.3.2025.
- 43 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 44 Unser Zuhause, Dezember 2018, S. 23.
- 45 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 46 Unser Zuhause, Dezember 2024, S. 3.
- 47 <https://www.shz.de/lokales/flensburg/artikel/bahnhofstrasse-graffiti-kuenstler-holger-klein-in-flensburg-aktiv-42504752>, und <https://www.shz.de/lokales/husum/artikel/kunstwerk-am-hafen-graffiti-im-fussgaengertunnel-in-husum-47530501> (Abruf 21.11.2025).

## Kapitel 8

### Antworten auf jüngste Herausforderungen und Entwicklungen

- 1 Interview des Verfassers mit Marion Ahrens, 25.2.2025.
- 2 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.
- 3 Ebd.
- 4 Interview des Verfassers mit Otto Hohn, 11.3.2025.
- 5 Interview des Verfassers mit Jan Rasch, 11.9.2025.
- 6 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.
- 7 Ebd.
- 8 <https://www.vumv.de/aktuelles/artikel/vnw-direktor-andreas-breitner-zu-den-weitersteigenden-baukosten-es-ist-fuenf-minuten-vorzwoelf.html> (Abruf 2.12.2025).
- 9 [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html) (Abruf 2.12.2025).
- 10 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.
- 11 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 12 Unser Zuhause, Mai 2024, S. 4.
- 13 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG: Geschäftsbericht 2018, S. 11, in: WOGÉ-Archiv.
- 14 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.
- 15 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.
- 16 Interview des Verfassers mit Karin Steffen, 11.3.2025.
- 17 Unser Zuhause, Dezember 2024, S. 3.
- 18 Ebd.
- 19 Kieler Nachrichten, 23.9.2025.
- 20 Unser Zuhause, Mai 2024, S. 3.
- 21 Unser Zuhause, Dezember 2024, S. 3.
- 22 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.

- 23 Bärbel Pook: Ein Bürgernetzwerk für nachbarschaftliches Wohnen und Leben im gewohnten Stadtteil, in: Irini Aliwanoglou/Rüdiger Waßmuth (Hrsg.): Hier bin ich für mich und zusammen mit anderen. Neue Wohn-, Pflege- und Betreuungsmöglichkeiten, Neumünster 2016, S. 185-193.
- 24 Bärbel Pook: Beitrag zur WOGÉ-Festschrift, Manuskript 4.6.2025.
- 25 Interview des Verfassers mit Paula Vosgerau, 4.6.2025.
- 26 Ebd.
- 27 Interview des Verfassers mit Rüdiger Waßmuth, 4.6.2025.
- 28 Interview des Verfassers mit Katrin Gebhardt, 4.6.2025.
- 29 <https://www.wogekiel.de/wohncafe-wiker-quartier.html> (Abruf 6.12.2025).
- 30 Interview des Verfassers mit Bärbel Pook, 9.12.2025.
- 31 Unser Zuhause, Mai 2025, S. 4.
- 32 Interview des Verfassers mit Bärbel Pook, 9.12.2025.
- 33 Unser Zuhause, Mai 2025, S. 4.
- 34 Interview des Verfassers mit Anja Wiese, 23.7.2025.
- 35 Interview des Verfassers mit Sven Auen, 20.5.2025.

## Bildnachweis

Sofern nicht anders angegeben, liegen alle Bildrechte bei der WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG. Alle anderen Abbildungen sind öffentlich zugänglich oder mit freundlicher Genehmigung verwendet. Wir bedanken uns bei der Verfasserin und den Verfassern der Grußworte sowie bei Marija Behrendt, Peer Elshoff, Holger Klein, Kathrin Romanski, Birgit Schewe und Christian Witt für das zur Verfügung gestellte Bildmaterial. Ebenfalls danken wir unseren Partnern 3Komma3, mediendiele, WortBildTon, SoulPicture und dem VNW sowie allen Mitgliedern, die uns Fotos oder Ähnliches zur freien Verwendung in der vorliegenden Chronik überlassen haben.

- © Illustrationen (Cover, S.7, 14f., 28, 34f., 48f., 72f., 84f., S. 110f., 130f., 152f.): Holger Klein
- © S. 24 (rechts) Landeshauptstadt Kiel/Gunnar Dethlefsen
- © S. 37: StadtA Kiel, 1.1 – Fotosammlung (Fritz Hübner), Sign. 53.179
- © S. 44: StadtA Kiel, 2.15 – Luftaufnahmen Kiel (RLM), Sign. 36.309
- © S. 50: StadtA Kiel, 2.15 – Luftaufnahmen Kiel (RLM), Sign. 36.353

Wir haben uns bemüht, alle Rechteinhaber zu ermitteln und ggf. Genehmigungen zur Verwendung einzuholen. Sollte uns dies nicht immer gelungen sein, bitten wir, zur WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG Kontakt aufzunehmen.





Wer wie die WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft eG 100 Jahre alt wird, hat viel zu erzählen. Vielerlei tiefe Krisen, ein Weltkrieg und ein mühsamer Wiederaufbau forderten sie dabei früh heraus. Später avancierten sozialer Wandel und jüngst Digitalisierung und Klimaschutz zu Daueraufgaben. Schon als Postbauverein Kiel eGmbH stellte sich die

Genossenschaft aktiv den Herausforderungen und beteiligte sich an städtebaulicher Modernisierung. Als WOGÉ gibt das Unternehmen heute nicht mehr nur Postbediensteten, sondern vielen Menschen in Schleswig-Holstein ein zeitgemäßes Zuhause. Zudem genießen die Mitglieder einen immer umfassenderen genossenschaftlichen Service.