

Wir sind anders!

Mitten im Problem-Stadtteil Kiel-Mettenhof sorgt die kleine Bewohnergenossenschaft Esbjergweg eG für ein beinah dörfliches Miteinander

Von Frauke Maaß



„Wir fühlen uns als eine Gemeinschaft.“

Kiel – Ein typischer norddeutscher Wintertag. Der Himmel ist trüb und verhangen. Selbst die buntesten Farben wirken müde und trostlos. Vielleicht nicht der beste Tag für einen Erstbesuch in Kiel-Mettenhof, dem bevölkerungsreichsten Stadtteil der Stadt an der Förde. Rund 19 000 Einwohner leben hier auf 2,83 Quadratkilometer Fläche.

Eine Großsiedlung im Südwesten Kiels, die in den 1960er Jahren aus dem Boden gestampft wurde, um Wohnraum zu schaffen. Mettenhof empfängt mich dem schlechten Wetter entsprechend reserviert. Graue Betonfassaden. Geschlossene Fenster. Regnerische Tristesse. Kaum ein Mensch ist auf den Straßen, die alle Namen skandinavischer Städte tragen, zu sehen.

Mein Ziel: Aalborgring 38. Hier befindet sich in einem Flachdachbungalow mitten im Wohngebiet das Büro der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG. Eine kleine und junge Genossenschaft, die sich inmitten dieser Satellitenstadt mit all ihren Problemen wie hoher Arbeitslosigkeit, großem Ausländeranteil und häufigem Mieterwechsel in kurzer Zeit einen Namen gemacht hat.

Niels Grabert öffnet mir die Tür. Der 42-jährige Immobilienfachwirt ist seit 2001 kaufmännischer Sachbearbeiter der Genossenschaft und Ansprechpartner im Büro. Darüber hinaus seit 2014 Mitglied im Vorstand. Vom ersten Satz an, den er sagt, wird klar: Dieser Mann lebt für seinen Job und für die Genossenschaftsidee. Seine zentrale Aussage: „Wir sind anders!“

Initiative zur Gründung ging von der Stadt aus

Das fängt schon mit der sogenannten „Top-Down-Gründung“ an. Tun sich üblicherweise Gruppen zusammen, die auf der Basis einer gemeinsamen Idee eine Genossenschaft gründen, war es hier umgekehrt: Die Initiative, inmitten des Stadtteils Mettenhof eine Genossenschaft zu gründen, ging von oben aus: von der Stadt selbst. Das Ziel war, anhand der sozialen Werte, die eine Genossenschaft prägen, einen Beitrag zu Stabilisierung des Stadtteils zu leisten.

Angeregt vom Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau wurde 1997 das Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V. beauftragt, Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorzunehmen. Es wurden Fördermodelle des Landes Schleswig-Holstein und der Stadt Kiel ausgelotet und Vorverhandlungen mit dem damaligen Eigentümer, der Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI), geführt.

Im Mai 1998 schlossen sich dann engagierte Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil zum „Initiativkreis zur Gründung einer Bewohnergenossenschaft in Kiel-Mettenhof“ zusammen. Das Ergebnis war der Kauf von zwei Häusern im Esbjergweg: Nummer 8 und 10. Zwei neugeschossige Häuser mit jeweils fünf Wohnungen auf einer Etage und Garagenplätzen, insgesamt 90 gut geschnittene Zwei- und Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen in bester Stadtrandlage und einem weiten Blick ins Grüne.



Grandiose Aussicht, eigenes Bad und eine Küche

Es sind nur wenige Schritte vom Aalborgring zu den Häusern im Esbjergweg. Eine der ersten Bewohnerinnen ist Gisela Bork. Gemeinsam mit ihrem Mann und zwei Söhnen ist sie 1967 in die 8. Etage im Esbjergweg 8 gezogen. Auch wenn Mettenhof schon früh als sozialer Brennpunkt galt, war die Familie glücklich über die neue Bleibe, die ihnen in Zeiten von Wohnungsknappheit Großzügigkeit und Luxus bescherte: 8. Stock, eine grandiose Aussicht, ein eigenes Bad und eine Küche.

„Wir waren sehr froh und dankbar, als wir die Wohnung fanden“, sagt Gisela Bork. Lebhaft erinnert sie sich an die Anfangsjahre, als das Haus der Neuen Heimat gehört hatte. „Oh, was hatten wir für viele Mängel zu Beginn!“, sagt sie. Wasser von oben. Wasser von der Seite. Die Wohnung hatte einige Kinderkrankheiten zu überwinden, die aber nach und nach behoben wurden.

Und: der Fahrstuhl fuhr nur bis zum 7. Stock. „Das hat uns anfangs nicht gestört“, sagt die agile Seniorin. Aber mit dem Gedanken an das Alter? Da wäre ein Fahrstuhl bis fast vor die Wohnungstür schon sinnvoll.“ „Naja, das haben wir dann ja auch umgesetzt“, sagt Niels Grabert. Gisela Bork lächelt ihn an: „Ja, das habt ihr!“ sagt sie.



Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG

Die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG wurde 1998 in Kiel-Mettenhof gegründet, um einen Beitrag zur Stabilisierung des damals sozial schwierigen Stadtteils zu leisten. 1999 wurden die ersten beiden Häuser im Esbjergweg 8 und 10 mit insgesamt 90 Wohnungen und 72 Garagen gekauft. Im Jahre 2002 kamen sechs Häuser mit 48 Wohnungen in der Helsinkistraße 20, 22, 24, 26, 28, und 30 hinzu. 2015

kaufte die Bewohnergenossenschaft weitere 42 Wohnungen und 12 Garagen in der bestehenden Eigentümergemeinschaft Aarhusstraße 67 und 69 hinzu. Aktuell sind es 180 Wohnungen und 84 Garagen, die zur Vermietung stehen. 2017 erwarb die Genossenschaft einen Doppelbungalow im Aalborging 38 und baute die ehemalige Kinderarztpraxis zu ihrem Verwaltungssitz aus.

„Da wäre ein Fahrstuhl bis fast vor die Wohnungstür schon sinnvoll.“
„Naja, das haben wir dann ja auch umgesetzt.“

1999 wurden Bewohner über die Gründung einer Genossenschaft informiert

1999 sind die baugleichen Häuser im Esbjergweg von der BGI übernommen worden. Alle Mieter wurden in Veranstaltungen über den Verkauf und die Gründung einer Genossenschaft informiert und dazu eingeladen, Mitglied zu werden. Die Reaktionen waren anfangs verhalten. „Genossenschaft? Was bedeutet das? Wir wussten darüber gar nichts!“, sagt Gisela Bork.

Für die Finanzierung der Genossenschaft brauchte diese aber 30 Prozent Mitglieder. Dank guter Informationspolitik waren nach wenigen Monaten bereits 60 Prozent Mitglieder. Keiner wurde dazu gezwungen, alles passierte auf freiwilliger Basis, und es musste auch niemand als Nichtmitglied ausziehen. Heute ist das anders, erläutert Niels Grabert. Wer heute eine Wohnung anmietet, muss bereit sein, in die Genossenschaft einzutreten.

Die Wohnungsgenossenschaft hat sich positiv entwickelt. Man arbeitete Sanierungsstau auf. Bäder wurden neu gemacht, Böden frisch verlegt. Und sie wollte expandieren. Im Jahr 2002 kaufte die Esbjergweg eG die Häuser Helsinkistraße mit den Hausnummern 20 bis 30 dazu.

Waren die Wohnungen im Esbjergweg eher klein, hatte man nun in den viergeschossigen, zweispannigen Häusern insgesamt 48 Wohnungen mit zweieinhalb, drei und vier Zimmern zwischen 81 und 101 Quadratmetern im Angebot. Perfekt für Familien mit Kindern.

Probleme gab es lediglich mit der benachbarten Eigentümergemeinschaft: Die Genossenschaft wollte 2005 einen Spielplatz hinter ihren Häusern bauen und dafür die Fläche erweitern, die Nachbarn wollten nicht mitziehen und stellten ihre Fläche nicht zur Verfügung. Wir gucken uns den Spielplatz an. Große Felssteine trennen die beiden Bereiche. Niels Grabert zuckt mit den Schultern. Es ist halt nicht zu ändern. Aber schon schade.

„Hier muss keiner einsam sein.“

Wir sind auf dem Weg zu Maria Brammer in die Helsinkistraße 30, eines der Häuser, die jüngst eine frische Fassade bekommen haben. Die 69-jährige quirlige Rentnerin ist 1976 mit Mann und zwei Söhnen nach Mettenhof gezogen.

Ja, Mettenhof hatte ein schlechtes Image, das wussten sie. „Aber die Wohnung hat uns sofort sehr gefallen“, erinnert sie sich. Verständlich. Ein großzügiger Flur, eine große Essdiele, Bad und WC getrennt, mit einem Grundriss, der über die gesamte Gebäudetiefe geht. „Damals waren hier viele junge Familien mit Kin-



dern in einem Alter“, sagt sie. „Das war schon eine schöne Zeit“, sagt sie mit leiser Wehmut. Nur einmal kurz, als die erwachsenen Söhne ausgezogen sind, gab es Überlegungen, wegzuziehen. „Aber wir fühlen uns hier wohl, das Umfeld und die Wohnung gefallen uns noch immer“, sagt sie.

Als der Verkauf an die Genossenschaft 2002 anstand, hatte sie kurz Bedenken, wie es weitergehen könnte. Heute bezeichnet sie den Verkauf an die Esbjergweg eG als Glücksfall: die Mieten sind moderat und trotz der Mieterhöhung nach der Fassadensanierung noch unter dem Kieler Mietenspiegel, es gibt informative Mitgliederversammlungen, man hat ein Mitspracherecht, die Instandhaltung ist gut. Darüber hinaus gibt es Freizeitangebote wie Ausfahrten, Bingo, Punschabende im Winter, Spielenachmittage, um die Bewohner zusammen zu bringen. „Hier muss keiner einsam sein“, sagt Maria Brammer. Die Hausgemeinschaften seien allesamt gut!

Kennenlerngespräche bei der Auswahl neuer Mieter

Damit das so bleibt, dafür sorgt eine ungewöhnliche Auswahlpraxis neuer Mieter. „Bei uns gibt es Kennenlerngespräche“, sagt Grabert. Das Prozedere sei folgendermaßen: Die Erstauswahl neuer Mieter treffen die Mitarbeiter der Genossenschaft. Vier Bewerber werden dann einzeln zu Kennenlerngesprächen eingeladen, gemeinsam mit vier Mietparteien des betreffenden Hauses.

Die Idee dahinter: „Wir finden, dass die Bewohner ihre neuen Mitmieter aussuchen sollen. Denn unser Ziel ist, dass sich alle Bewohner wohlfühlen – nicht nur in den Wohnungen, sondern auch miteinander. Wer dann genau zur Hausgemeinschaft passt, sollte nicht von uns ausgewählt werden“, sagt Grabert.

Es ist ein aufwändiges Verfahren, das sich aber lohnt. „Wir investieren am Anfang eines Mietverhältnisses Zeit und Mühe, damit es dann am Ende ruhig läuft“, sagt er. Denn „wer weiß, dass über ihm eine Familie mit Kindern einzieht, weil er selbst dafür gestimmt hat, der beschwert sich später nicht über Lärm!“

Es ist eine Idee, die sofort zündet und von der alle begeistert sind. „Bei uns gibt es auch aus dem Grund keine Anonymität!“, sagt Silke Wiedner. Die 62-Jährige wohnt seit 2009 im Esbergweg 8, 8. Stock. Durch Zufall sei sie auf die Häuser in Mettenhof gestoßen und hatte sofort den Wunsch, dort zu wohnen. Die Randlage mit Aussicht. Die Einkaufsmöglichkeiten. Dazu kommt, dass die Anlagen der Genossenschaft im Unterschied zu einigen anderen Straßenzügen allesamt gepflegt sind.

„Wir fühlen uns als eine Gemeinschaft. Wir kümmern uns um unsere Grünanlagen, um die Sauberkeit im Haus, wir kümmern uns umeinander!“ Man habe ein gemeinschaftliches Interesse an einer guten Wohnatmosphäre. Und jeder Bewohner tut etwas dafür. Ausziehen? Tun wenige. Die meisten Bewohner sind seit Jahren hier ansässig und wissen die Vorteile der Genossenschaft zu schätzen. „Wissen Sie: Als der Fahrstuhl ausfiel und ich in den 8. Stock musste mit Einkäufen, da hat mir die Genossenschaft Hilfe angeboten! Wo gibt es denn sowas noch? Vom Vermieter?“



Der Geist eines Dorfes

Immer wieder trifft Niels Grabert während unseres Rundgangs auf Bewohner. Man kennt sich, grüßt sich freundlich mit Namen, hält ein kleines Schwätzchen. „Ich bin ein absoluter Fan von der Idee einer Genossenschaft“, sagt der Immobilienfachwirt.

Und er ist in der komfortablen Situation, seine persönlichen Vorstellungen von einer Genossenschaft umzusetzen: gepflegte Wohnungen, preiswerte Mieten, Nachbarschaftshilfe, Freizeitgestaltung, Ansprechpartner sein. „Wir haben immer ein offenes Ohr

Kiel-Mettenhof

Mettenhof hat die höchste Anzahl von Sozialwohnungen innerhalb Kiels und ist mit rund 19000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Stadtteil. Geplant wurde die Großsiedlung in den 1960er Jahren, um der Wohnungsknappheit in der Landeshauptstadt entgegenzuwirken.

Die ersten Häuser entstanden 1965, Bauherr war die Neue Heimat. Gebaut wurde für damalige Verhältnisse hochmo-

dern: mehrgeschossig, breite Straßen, auffällige Skyline. Aushängeschild wurde das Hochhaus „Weißer Riese“ im Zentrum, das mit 25 Stockwerken das höchste Gebäude des Stadtteils ist.

Ursprünglich war Mettenhof nur als Schlafstadt gedacht, es fehlte an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, was zu einer hohen Mieterfluktuation und massiven Leerständen führte. Hinzu kam ein verstärkter Zuzug von Migranten.

Ende der 1990er Jahre beschäftigte sich die Stadt verstärkt mit dem Problem-

viertel und entwickelte Ideen, um den Stadtteil zu stabilisieren. Dazu gehörte unter anderem die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ und die Gründung eines Stadtteilbüros.

Die Gründung einer Wohnungsgenossenschaft war ein Teil des Programms. Heute gibt es über 100 Institutionen, Vereine, Verbände, Gremien und ehrenamtliche Angebote, die das soziale und kulturelle Zusammenleben gestalten und unterstützen und erfolgreich dabei helfen, das negative Image von Mettenhof abzubauen.



für unsere Bewohner, und das wird auch gut angenommen.“ Das Büro im Aalborgring ist eine beliebte Anlaufstelle, auch manchmal nur, um mit den Mitarbeitern dort ein paar Minuten zu klönen.

Es ist der Geist eines Dorfes, der hier in dieser kleinen Bewohnergenossenschaft lebendig ist. Mit Werten, die man in einer solchen Großsiedlung als Außenstehender nicht erwartet. Aber genau das war der Plan, als die Stadt die Genossenschaft ins Leben gerufen hat – und er ist aufgegangen.

Will die Genossenschaft weiter wachsen? Mehr Häuser oder Wohnungen dazu kaufen? Niels Grabert denkt kurz nach. „Wir

haben 180 Wohnungen. Bis maximal 500 Wohnungen könnte ich mir ein Wachstum vorstellen, ohne unsere Idee zu verlieren.“ Tolle Angebote seien zurzeit nicht auf dem Markt, und wenn was angeboten werden würde, würde er es sich genau angucken: Lage, Zustand, Mieter.

„Wir sind wählerisch, was unsere Objekte angeht und wollen unseren Bewohnern weiterhin und langfristig die Wohnqualität bieten, die unserem Anspruch gerecht wird.“ Denn, und das betont er am Schluss noch einmal: „Wir sind anders! Und das wollen wir auch bleiben!“ ←

Anzeige

Die Johanniter: Partner der Wohnungswirtschaft



Wohnkonzepte zukunftsfähig und menschlich gestalten. Die Wohn- und Lebensqualität zielgruppengerecht zu gestalten und zu steigern sowie an künftige Veränderungen anzupassen, stellt das Fundament für nachhaltigen Erfolg dar. Mit flexiblen Bausteinen unterstützen wir Sie auf diesem Weg.

Wir bieten Ihnen Lösungen z.B. in folgenden Bereichen:

- Quartiersmanagement
- Service-Wohnen
- Notrufdienste und altersgerechte Assistenzsysteme
- Beratungsstellen und Begegnungsstätten
- Pflege
- Kita und Jugend

Sprechen Sie uns an! Wir informieren Sie gern:

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Landesverband Nord* | Ansprechpartner: Jörg Precht

Tel. 040 7344176-510 | E-Mail: joerg.precht@johanniter.de

*Hamburg, Landkreis Harburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein

DIE JOHANNITER
Aus Liebe zum Leben

