

Dem Bauen  
einen Sinn –  
und den Menschen  
ein Zuhause

**WEGMARKEN**

**1949 - 2024**

**75 JAHRE**

**GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG**



**1949 – 2024**

Dem Bauen  
einen Sinn –  
und den Menschen  
ein Zuhause

**WEGMARKEN**

**1949 - 2024**

**75 JAHRE**

GIFHORNER  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT eG

Herausgeber:  
Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG (GWG)

Text:  
Historiker-Genossenschaft eG, Hamburg / Christian Vogt  
inhaltliche Bearbeitung: GWG

Gestaltung:  
Hunger & Koch, Hannover

© Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG  
Gifhorn 2024

# Inhalt

## 4 „Wort halten, Brücken schlagen“

## 6 Vom Anbeginn bis zum „Dreigründungsjahr“ von GWG, BRD und DDR

### Der Beginn

- 15 **Der Mensch als Maßstab allen Handelns**
- 17 Heinrich Scharpenberg – der erste Mann im Aufsichtsrat
- 18 Der erste Vorstandsvorsitzende Wilhelm Thomas
- 24 Vom Rathaus über das Homeoffice zur Geschäftsstelle am Alten Postweg 36

### 1950er Jahre

- 26 **Unternehmensaufbau im ersten Jahrzehnt**
- 30 Die Crux mit dem knappen Geld
- 34 Hoch hinaus – ein „Wolkenkratzer“ inmitten der Südstadt
- 36 Die Standardwohnungen der 1950er Jahre

### 1960er Jahre

- 40 **Symbiotische Stadt- und Unternehmensentwicklung**
- 43 Zweites Wohnungsbaugesetz & Kostenmiete
- 43 Fernsehen für alle
- 45 Im Firmensignet verbunden – die GWG und Maximilian Stark
- 48 Von gestohlenen Sandkästen und bolzenden Kindern
- 49 Mehr weibliche Perspektiven zum 20sten

### 1970er Jahre

- 50 **Die GWG zwischen klammen Kassen und neuem Denken**
- 52 Aus Kasachstan nach Gifhorn
- 55 Neue Ortsteile zum Jubiläum
- 56 Annegret Hinz und die GWG – eine lange parallele Lebenszeit
- 60 „Ich kann ja mal vier Jahre mithelfen“ – Herbert Trautmann

### 1980er Jahre

- 62 **Von gesellschaftlichem Engagement, Denkmalerhalt und unternehmerischer Anpassung**
- 65 Gut gewappnet gegen Mietschreckgespenste
- 67 Für mehr Service und einen reibungsloseren Geschäftsbetrieb
- 68 Bundesverdienstkreuz für Edwin Herbst
- 70 Der Ring der Genossenschaften

### 1990er Jahre

- 72 **Geerdet – Wertvoll – Gelassen. Eine Säule der Stabilität zwischen „Wende“ und Millennium**
- 78 Konstruktiv, nicht konfrontativ: Das Gifhorer Integrationsprojekt (GIP)
- 81 Innehalten nach einem halben Jahrhundert Wohnungsbau

### 2000er Jahre

- 83 **Mit Weichenstellungen ins neue Jahrtausend**
- 86 Immer mehr Daten – aber bitte schnell
- 88 Gifhorer & Unternehmenslenker – ein Leben für den Wohnungsbau: Hans-Joachim Plagge
- 90 Aus alt mach neu – energetische Sanierung à la GWG
- 91 Ressource Nr. 1 – das Team
- 95 Von flotten Flitzern und flotten Sprüchen
- 98 Gefiederte Mieter

### 2010er Jahre bis heute

- 99 **Gutes Wohnen, garantiert!**
- 101 Eine neue Software für den Klimaschutz
- 103 30 Jahre soziales Engagement weit über die Grenzen Gifhorns hinaus
- 105 Eine besondere Würdigung: Die Genossenschaftsidee wurde Weltkulturerbe
- 106 Ohne Regeln geht es nicht – Nachrichten aus dem Kuriositätenkabinett
- 106 Senioren auf großer Fahrt
- 108 Über den Wolken muss Genossenschaft wundervoll sein...
- 110 Von wegen graue Maus! – Roland Riedl
- 112 Von nun an musste das Auto an die Steckdose
- 115 Ein Hoch aufs Handwerk
- 118 Trautmanns richtiger „Riecher“ – Siegfried Riechers
- 123 Dynamisch, umsichtig und mit Weitblick – Andreas Otto
- 125 Gifhorer Yin und Yang
- 128 Quellen- und Bildnachweis

# „Wort halten, Brücken schlagen“

Leben und Wohnen in der Kreisstadt Gifhorn, das bedeutet heutzutage generationsübergreifend Lebensqualität auf hohem Niveau am südlichen Rand der Lüneburger Heide inmitten der niedersächsischen Metropolregion, die von Celle über Gifhorn und Braunschweig nach Göttingen sowie von der Landeshauptstadt Hannover bis nach Wolfsburg reicht. Eingebettet in ausgedehnte Heide- und Waldgebiete und mit dem östlich gelegenen Erholungsgebiet am Tankumsee vor der Tür, präsentiert sich die Mühlenstadt mit ihrem historischen Kern und dem Schloss als attraktiver Lebensmittelpunkt mit einem vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebot.

Seit ihrer Gründung vor 75 Jahren beteiligt sich die Genossenschaft nun schon am Ausbau ihrer Heimatstadt, ist mit ihren 2.358 Wohnungen größter lokaler Wohnungsanbieter und bedient mit ihrem breitgefächerten Wohnungs- und Serviceangebot die Ansprüche unterschiedlichster Mietinteressenten. Rund 5.000 Mitglieder sind Teil der Wohnungsbaugenossenschaft und profitieren nicht nur von einer monatlichen Durchschnittsmiete, die bei ca. 5,70 Euro pro Quadratmeter liegt. 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern sich jeden Tag mit viel Einsatz um die über 140.000 Quadratmeter Wohnfläche, die sich in hochwertigen und individuellen Wohneinheiten und Quartieren nahezu über das gesamte Stadtgebiet Gifhorns verteilen – vom Kernbestand Kirchweg und Am Ziegelberg bis zu den neuesten Aushängeschildern Lindenhof nördlich der Bromer Straße im Norden und dem Franz & Klara-Ensemble in der Innenstadt.

Hier, quasi in Sichtweite des Schlosssees, befinden sich auch die Seniorenanlagen Lindenstraße/Schleusendamm. Ob im Westen das Quartier rund um den Ribbesbütteler Weg, gen Osten die Wohneinheiten entlang der Gardelegener Straße oder das südöstlich des Schlosssees gelegene Quartier entlang des Dannenbütteler Wegs – die GWG bietet eine Auswahl an Wohnmöglichkeiten, die fast jedem Wohnbedürfnis etwas Passendes zu bieten hat. Das gilt auch für die Südstadtquartiere, die sich kreisförmig um das Sportzentrum Süd erstrecken, von der Herzog-Ernst-August-Straße über den Immenweg, vom Im Hängelmoor über den Alten Postweg und die Borsigstraße bis rund um die Waldstraße.

Angesichts der Ereignisse, die mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 begannen, mutet der Rückblick auf die Anfänge der Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eG (GWG) ungleich aktuell und sinnstiftend an. Hatte das Genossenschaftsgesetz von 1889 bereits im Kaiserreich zu einer ersten, bis 1910 reichenden Gründungswelle an Baugenossenschaften geführt, so entwickelte sich in der Weimarer Republik im Angesicht der Kriegsfolgen, von Inflation und Weltwirtschaftskrise die Wohnraumfrage zu einem elementaren politischen Thema. Der Staat griff, auch um die gesellschaftlichen Verhältnisse nach dem Ersten Weltkrieg zu stabilisieren, mittels Mitfinanzierung lenkend in den Wohnungsbau ein, und so folgte zwischen 1919 und 1928 eine zweite Welle an Genossenschaftsgründungen.



GRUNDSTEINLEGUNGEN FÜR EIN NEUES ZUHAUSE WAREN FÜR JUNG UND ALT GERADE IN DEN ANFANGSJAHREN IMMER ETWAS BESONDERES.

Aufgrund des gravierenden Ausmaßes an Zerstörungen im Bereich des Wohnungssektors im Zweiten Weltkrieg und auch deshalb von programmatischen, reformorientierten Ideen weit entfernt, richtete sich das Augenmerk der dritten Gründungswelle an Baugenossenschaftsgründungen in der Nachkriegszeit primär auf die zügige Linderung der immensen Wohnungsnot und den Neubau möglichst günstiger Wohnungen, um die prekäre Wohnsituation der vielen Ausgebombten, Flüchtlinge und Vertriebenen in den notdürftigen Behelfsheimen und Nissenhütten zeitnah zu beenden. Vor diesem Hintergrund ist die Gründung der GWG 1949 gerade im Bereich des ländlich geprägten Gifhorns ein großartiges Beispiel für effektive Selbsthilfe im städtischen Wohnungsbau und in der Stadtentwicklung.

Es liegt in den Genen der GWG und ist Teil ihres Selbstverständnisses, diesen Teil ihrer Gründungsgeschichte zu bewahren, vorzuleben und zu vermitteln, dass sich gerade in Krisenzeiten genossenschaftliche Grundwerte wie Zusammenhalt und gelebtes Miteinander als tragfähiges Fundament einer Gemeinschaft und eben auch eines Unternehmens bestens eignen. Das Wissen darum, sich auf die eigenen Stärken verlassen zu können, trägt alle in der GWG und stärkt ihren zuversichtlichen Blick in die Zukunft.

Die GWG errichtet Gebäude zum Wohlfühlen, gestaltet Lebensräume, prägt und entwickelt ganze Stadtteile und ist als wohnungswirtschaftlicher Partner der Stadt und deren Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft ein integraler Bestandteil des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens des einst verschlafenen Städtchens.

Gifhorn, den 25. März 1949

Scharpenberg, Mecklenburg

16  
Dorothea Fromm  
Klenke, Gustav.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

Rudolf Laube  
Ley Hedder  
Hans Klüppel  
Wilhelm & Trini  
Selma Jggel.

AUSZUG AUS DER SATZUNG DER GWG  
BEI GRÜNDUNG AM 25. MÄRZ 1949

Vom Anbeginn  
bis zum  
„Dreigründungsjahr“  
von GWG, BRD  
und DDR

**ERST FURTÜBERGANG, DANN RESIDENZSTADT**

Die Ursprünge der Besiedelung des heutigen Gifhorns reichen weit zurück. Der erste Siedlungsplatz im ansonsten sumpfigen Gelände wird am Zusammenfluss der beiden Wasserläufe Aller und Ise auf einer trockenen Erhöhung vermutet, wo auch die Flussquerung möglich war. Aus einer kleinen Furtsiedlung entwickelte sich ein Brückenort an der Kreuzung uralter Fernverkehrsstraßen, der Salz- sowie der Kornstraße. Erstmals 1196/97 im Güterverzeichnis des Braunschweiger Stifts St. Cyriakus als „Gefhorne“ erwähnt, verlieh Herzog Johann I. von Lüneburg dem als Durchgangs-, Stapelplatz und Zollstätte bedeutenden Ackerbürger- und Handwerkerort Gifhorn mit seiner fast uneinnehmbaren Burg im Jahr 1275 das Marktrecht. Gifhorn erlebte seine erste wirtschaftliche und bauliche Boomphase und war 1332 schon ein befestigter Ort samt Zoll- und Poststation. Daneben entwickelte sich Gifhorn, beginnend mit der 1213 erstmalig erwähnten Cardenapmühle, zu einer bedeutenden Mühlenstadt.

Ein besonderes Ortsrecht ähnlich den Stadtrechten wurde Gifhorn im Jahr 1364 mit dem sogenannten Weichbildrecht zuteil. Im Zuge dieser Entwicklung erhielt Gifhorn eine Stadtverwaltung samt Bürgermeister und Rat, das Gemeinwesen entwickelte sich ansehnlich, Nah- und Fernverkehr florierten. Wirtschaftlich blieb Gifhorn über Jahrhunderte hinweg ein vom Handwerk geprägter Ort. Bei kriegerischen Auseinandersetzungen im Zuge der Hildesheimer Stiftsfehde wurden 1519 die Burganlage, das Schloss, unzählige Häuser, Mühlen, die Apotheke und die Kirche schwer beschädigt. Der Wiederaufbau ließ aber nicht lange auf sich warten – im Gegenteil, Gifhorn wurde Residenzstadt, das Schloss ab 1526 samt Festungsanlagen und Graben ausgebaut. Im Zuge der Erbteilung in Celle schied Herzog Franz 1539 aus der gemeinsamen Regierung mit seinem Bruder Ernst aus, erhielt dafür Gifhorn sowie die umliegenden Gebiete und wurde regierender und souveräner Herzog von Gifhorn. Er residierte bis 1549 im Schloss, erließ 1544 eine moderne Gemeinde- und Gewerbeordnung und trug viel zur wirtschaftlichen, kirchlichen und schulischen Weiterentwicklung Gifhorns bei.



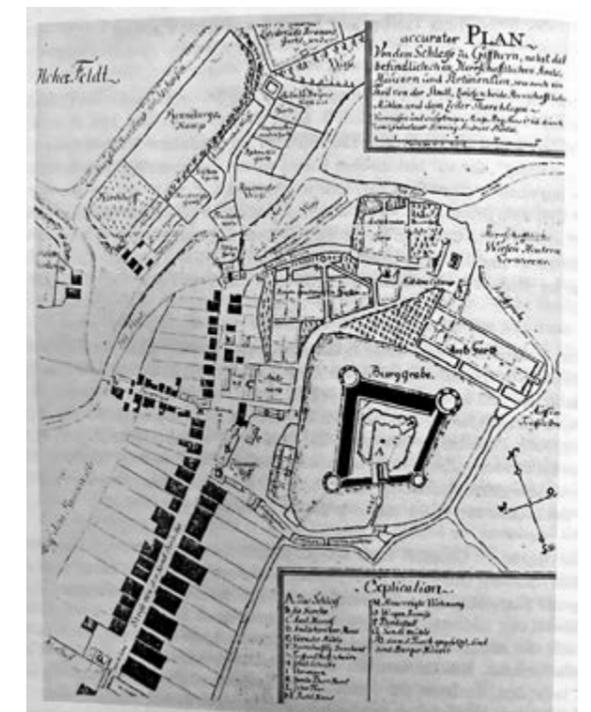
DIE ERSTE URKUNDLICHE ERWÄHNUNG GIFHORNS IM JAHR 1196.



DER MERIAN-STICH ZEIGT DIE STADTANSICHT VON WESTEN IM JAHR 1654.

Bis zur Corona-Pandemie fanden regelmäßig Vertreterversammlungen der GWG unter anderem im Rittersaal des Schlosses statt. Darüber hinaus erinnerte die GWG 2019/20 mit ihrem Bauprojekt Franz & Klara an diesen ehrwürdigen Stadtvater und seine Gemahlin. In dieser Zeit entstanden viele heute noch erhaltene Fachwerkhäuser, wie etwa das alte Rathaus von 1562, in dessen Ratsweinkeller die GWG 387 Jahre später gegründet wurde.

Auf diese eher ruhige Phase der Stadtentwicklung folgten turbulente Zeiten: Der Dreißigjährige sowie der Siebenjährige Krieg und auch die Napoleonischen Feldzüge brachten über die militärisch genutzten Handelsstraßen stets Plünderungen und Zerstörungen nach Gifhorn. Diverse Großbrände führten zu einem Verlust alter Bürgerhäuser und einem vollständig veränderten Stadtbild, beispielsweise 1725, als rund um die Torstraße und den Cardenap fast die gesamte Nordstadt abbrannte.



AUS DEM JAHR 1766 STAMMT DER ÄLTESTE STADTPLAN GIFHORNS.



GIFHORN UND UMGEBUNG IM 18. JAHRHUNDERT.

### VON DER INDUSTRIALISIERUNG BIS ZUM ZWEITEN WELTKRIEG

Gifhorn war auch Mitte des 19. Jahrhunderts noch eine Handwerkerstadt, und die Industrialisierung setzte nur allmählich ein. Zwar begannen die Gifhorer Ende des 18. Jahrhunderts, mit dem Torfabbau und der Torfverarbeitung im Großen Moor bei Triangel und Neudorf-Platendorf neue Industrien zu entwickeln – einen Industriezweig, der direkt nach dem Zweiten Weltkrieg zum Beispiel auch den zwei Altvorderen der GWG, Wilhelm Thomas und Herbert Trautmann, ein Auskommen bot. Die Straßenbezeichnung „Am Ziegelberg“, wo 1949/50 die ersten Gebäude der GWG entstanden, weist noch auf die jahrhundertelange Bedeutung des Lehmabbaus und der Ziegelherstellung hin – daneben siedelten sich als erste gewerbliche Betriebe um 1800 zwischen Gifhorn und Gamsen zwei Zichorienfabriken an. Die erste Fabrik mit hohem Schornstein war eine 1847 gegründete mechanische Wollgarnspinnerei, dazu gab es ein paar Brauereien, eine Druckerei und die 1847 gegründete Sparkasse.

Der Bau des Allerkanals, die Reform des Bildungssystems und auch der neu errichtete Bahnhof in Isenbüttel-Gifhorn, mit dem die Stadt 1871 dichter an die wichtige Trasse Hannover–Berlin heranrückte, mar-

kieren wichtige Eckpfeiler der Entwicklung Gifhorns, das am 1. Oktober 1852 das Stadtrecht erhielt. Zwischen 1871 und 1939 verdoppelte sich die Einwohnerzahl. Wirtschaftliche Bedeutung erlangte die 1873 gegründete Glashütte Gifhorn, und als zweiter großer Industriebetrieb entstand ab 1890 eine Konservenfabrik, die von Gifhorer Bauern und Kaufleuten interessanterweise als eingetragene Genossenschaft (mit beschränkter Haftung) gegründet wurde und bis 1973 produzierte. Auf deren Gelände befand sich ab Frühjahr 1953 das erste externe Büro der GWG.

Ab 1885 wurde Gifhorn Kreisstadt, erhielt 1898 mit der Energieversorgung Gifhorn GmbH ein eigenes Versorgungsunternehmen, nachfolgend eine moderne Gasversorgung und 1910 ein leistungsfähiges Wasserwerk. Der Erste Weltkrieg blieb den Gifhornern durch Lebensmittelrationierungen und den Steckrübenwinter 1916/17 in Erinnerung, mit der Revolution 1918 kam es auch hier zur Bildung eines Arbeiter- und Soldatenrates, und mit Beginn der Weimarer Republik wurden die ersten republikanischen Gemeindewahlen abgehalten. Die Entwicklung dieser ersten Republik auf deutschem Boden war aber auch in Gifhorn nicht von Erfolg gekrönt. Die Hyperinflation 1923, das Zerplatzen der Spekulationsblase an der New Yorker Börse am 24. Oktober 1929 und die folgende Welt-



DIE GLASHÜTTE GIFHORN UM 1900. DIE WEITHIN SICHTBAREN SCHORNSTEINE DER 1873 GEGRÜNDETEN GIFHORNER GLASHÜTTE, DIE SOGAR ÜBER EINEN EIGENEN GLEISANSCHLUSS VERFÜGTE.



BACK TO THE ROOTS. DIE ALTE KONSERVENFABRIK WURDE 1890 VON GIFHORNER BAUERN UND KAUFLEUTEN ALS EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG GEGRÜNDET. NEBEN DER HERSTELLUNG VON GEMÜSEKONSERVEN UND BABYNÄHRUNG WURDEN HIER AUCH WOHNUNGEN VERWALTET.



DAS GIFHORNER SCHLOSS IM JAHR 1909.



DIE CARDENAPSMÜHLE AUF EINER ANSICHTSKARTE AUS DEM JAHR 1909.



DER BAHNHOF GIFHORN STADT UM 1920.



DIE GIFHORNER INNENSTADT MIT DER HAUPTSTRASSE IN DEN 1930ER JAHREN.



DAS MIT NS-INSIGNIEN GESCHMÜCKTE GIFHORNER RATHAUS 1938.



DIE BEVÖLKERUNG BEJUBELT DEN ZUG DER REICHSARBEITSDIENSTGRUPPE 183 DURCH DIE ADOLF-HITLER-STRASSE IM JUNI 1938.

wirtschaftskrise, Firmenzusammenbrüche, Bankenschließungen und Massenarbeitslosigkeit wirkten sich zwar im ländlich geprägten Gifhorn nicht so massiv aus wie andernorts – die aktive Hinwendung der Bevölkerung zum Nationalsozialismus verhinderte dies jedoch nicht.

Im politisch tendenziell rechtskonservativ eingestellten Gifhorn traf der Nationalsozialismus auf antidemokratische, autoritätsaffine Strukturen, die seine Ausbreitung deutlich begünstigten. Die Wahlergebnisse offenbarten schon früh einen breiten Rechtsruck in der Stadt – so erzielte die NSDAP bereits bei den letzten freien Reichstagswahlen am 6. November 1932 ein überdurchschnittliches Ergebnis von über 46 Prozent. Die „Gleichschaltung“ von Presse, Parteien, Gewerkschaften, Vereinen und Organisationen sowie die Unterdrückung jeglicher Opposition nahmen auch in Gifhorn ihren Lauf. Sehr schnell wurde bei Propagandaveranstaltungen – zum Beispiel zum 1. Mai oder zu Hitlers Geburtstag – die Stadt mit NS-Flaggen ausgestattet und Fackelzüge veranstaltet. Auch wurde die Hauptstraße in Adolf-Hitler-Straße umbenannt.

Die Loyalität der Bevölkerung zum Nationalsozialismus wuchs beständig. Die nationalsozialistische Ideo-

logie durchdrang, von der lokalen Presse vorangetrieben, sehr schnell so gut wie alle Lebensbereiche. Die Gesellschaft radikalisierte sich. So gut wie niemand, auch die Kirche nicht, störte sich mehr an Ausgrenzung, politisch motivierten Inhaftierungen, Rassismus, antisemitischer Propaganda, systematischer Verfolgung und Diskriminierung von jüdischen Mitbürgern, die ab September 1941 den gelben „Judenstern“ auf ihrer Kleidung tragen mussten. Das Bild vom willigen, funktionalen Helfer, ob aus Überzeugung oder aus Opportunismus, trifft sicher auch auf Gifhorn zu. Mitmachen, Schweigen oder Wegschauen waren die Leitmotive vieler Gifhorer – die Kleinstadt ein Abbild der gesamtdeutschen Entwicklung. Zivilcourage oder gar Widerstand existierten nur in Ausnahmefällen.

Zwar gab es in Gifhorn und sogar im gesamten Landkreis nur wenige Juden, aber auch diese waren in unterschiedlicher Form Drangsalierungen, Schikanen und beruflichen Benachteiligungen ausgesetzt und lebten in ständiger Angst vor Schlimmerem. Neben den jüdischen Opfern gab es im Kreis Gifhorn hochgerechnet zudem rund 1.800 ausländische Zwangsarbeiter und Kriegsgefangene, die in den Betrieben und in der Landwirtschaft zur Arbeit gezwungen und ausgebeutet wurden.



LEHRER, TORFSPEZIALIST, WOHNUNGSBAUER – WILHELM THOMAS WAR GENERALIST.

### KRIEGSENDE UND NACHKRIEGSZEIT IN GIFHORN UND NIEDERSACHSEN

Im Monat vor der bedingungslosen Kapitulation am 8. Mai 1945 zeigte der Krieg im Raum Gifhorn nochmal sein erbarmungsloses Gesicht – mehr als 1.000 Menschen starben, davon viele Zivilisten. Das nahe Ende des Unrechtsregimes war offensichtlich, Transporte mit ausgemergelten Kriegsgefangenen und Zwangsverschleppten durchquerten die Stadt, ebenso letzte Reste deutscher Militäreinheiten. Das Kriegsende präsentierte sich im kleinstädtischen Gifhorn als ein Spiegelbild des Zusammenbruchs des gesamten Deutschen Reiches.

GWG-Mitbegründer Wilhelm Thomas erlebte den Einmarsch der Amerikaner am 11. April 1945 als Augenzeuge. Im Zuge des Einmarsches musste die Zivilbevölkerung ihre Häuser und Wohnungen für die Einquartierung der amerikanischen Truppen räumen, nächtliche Ausgangssperren wurden erlassen. Zwar war die Kleinstadt im Gegensatz zu Städten wie Hannover, Wilhelmshaven oder Emden von großflächigen Zerstörungen verschont geblieben, aber das Fanal des Zweiten Weltkrieges hatte auch in Gifhorn eine Gesellschaft hinterlassen, deren Alltag fortan von der alliierten Besatzung, von Armut, Hunger, Kälte und Krankheiten sowie dem Mangel an Unterkünften geprägt war. Schon mit Fortschreiten des Zweiten Weltkrieges hatten in Gifhorn evakuierte Städter Un-

terkunft in ersten Behelfsheimen gefunden, die zwischen Am Laubberg und dem Alten Postweg errichtet wurden. Mit dem Anschwellen der Flüchtlings- und Vertriebenenströme erweiterten sich die provisorischen Behausungen mit Baracken und kleinen Häusern zum Kriegsende hin auf das gesamte Gebiet bis an den Isenbütteler Weg. Am Ende des Krieges waren deutschlandweit insgesamt 20 Millionen Menschen unmittelbar von Wohnungsnot betroffen. Gerade durch die weitgehend zusammengebrochene Infrastruktur war jeder Tag ein Kampf ums Überleben.

Das heutige Niedersachsen entwickelte sich zu einem Einwanderungsland, das nach Schleswig-Holstein die zweitmeisten Flüchtlinge und Vertriebenen aufnahm. Darüber hinaus stellte sich direkt nach Kriegsende die Aufgabe, bis zu 300.000 ehemalige Zwangsarbeiter, Konzentrationslagerhäftlinge sowie Kriegsgefangene als auch rund 100.000 aus den umliegenden städtischen Ballungsgebieten evakuierte Menschen einzuquartieren und zu versorgen.

Durch den Bevölkerungsanstieg von rund 5.600 zu Kriegsbeginn auf 9.983 Bewohner im Gründungsjahr der Baugenossenschaft 1949 fehlte es in den ersten Nachkriegsjahren für die enorme Anzahl der vielen Ausgebombten, Flüchtlinge und Vertriebenen, die in den notdürftigen Behelfsheimen, Baracken und kleinen Häusern im Gebiet Alter Postweg, Laubberg bis



DAS HEUTE NOCH EXISTIERENDE HOTEL "DEUTSCHES HAUS" NUTZTE DIE GWG IMMER WIEDER ALS VERANSTALTUNGS- UND SITZUNGSORT.

an den Isenbütteler Weg hausten, an jeglicher Perspektive. So wurde auch in Gifhorn der Wohnungsbau zu einem der drängendsten Themen der Stadtpolitik, galt es doch, den belastenden Teufelskreis aus provisorischen Einquartierungen und übermäßiger Belegung des Wohnraums zu durchbrechen und durch Neubau von Wohnraum der Integration auf allen Gebieten eine tragfähige Basis zu bereiten.

#### **POLITISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE STABILISIERUNG**

Bis zur Gründung der Gifhorer Wohnungsbaugenossenschaft vergingen noch ein paar Jahre, in denen sich die politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse stabilisierten. In der britischen Besatzungszone erfolgten die Neubildung des Landes Niedersachsen mit der Hauptstadt Hannover und mit Sozialdemokrat Hinrich Wilhelm Kopf die Wahl eines ersten niedersächsischen Ministerpräsidenten. Spätestens mit der Ablehnung des Marshall-Plans durch die Sowjetunion zeichneten sich der beginnende Kalte Krieg und die kommende Teilung Deutschlands bereits ab. Mit Anlaufen des Marshall-Plans 1948 stellten die USA Kredite bereit und lieferten bis 1952 Nahrungsmittel, Güter sowie Rohstoffe im Wert von 1,5 Milliarden Dollar in den Westen Deutschlands.

Am 20. Juni 1948 wurde ein immanenter Schritt in Richtung Marktwirtschaft vollzogen, als die Währungsreform in den drei Westzonen in Kraft trat und dem kriegsbedingten Geldüberhang ein Ende bereitet. Mit dieser Reform wurde die inflationäre Reichsmark-Währung durch die DM ersetzt. Löhne, Gehälter und Mieten wurden im Verhältnis 1:1 umgewertet, während Sparguthaben allerdings an Wert verloren. Die Folge war, dass zuvor gehortete Waren plötzlich in den Schaufenstern zu finden waren und der Schwarzmarkt quasi über Nacht verschwand, auch in Gifhorn. Diese Reform legte den Grundstein für den wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit.

Die seit dem 24. Juni 1948 andauernde Berlin-Blockade der Sowjets als Reaktion auf die Einführung der DM in Westberlin – sie dauerte zum Zeitpunkt der Gründung der GWG noch an und wurde erst am 12. Mai 1949 aufgehoben – verdeutlichte abermals die systemischen Gegensätze zwischen Ost und West, die am 23. Mai 1949 in der Gründung der Bundesrepublik Deutschland und nachfolgend in der Gründung der Deutschen Demokratischen Republik am 7. Oktober 1949 mündeten. Fortan lag Gifhorn für die nächsten 40 Jahre im innerdeutschen Grenzgebiet in Nähe der rund 30 Kilometer östlich verlaufenden, nahezu unüberwindbaren Grenzanlagen.

## Der Beginn

# Der Mensch als Maßstab allen Handelns

### DIE GRÜNDUNG DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Bis zum Jahr 1948 hatte der Wohnungsbau in Gifhorn wie überall in den westlichen Besatzungszonen weitestgehend stagniert, und erst ein Jahr nach der Gründung der GWG wurde mit der Magna Charta des Wohnungsbaus, dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950, der Bau von Wohnungen für jene, die durch Kriegsfolgen ihre Wohnungen verloren hatten, zur vordringlichen, öffentlichen Aufgabe erhoben. Mit dem Ziel, in der nun gegründeten Bundesrepublik die Lücke zwischen den nur 9,4 Millionen nutzbaren Wohnungen und den 14,6 Millionen existierenden Haushalten möglichst schnell zu schließen, wurde der westdeutsche Wohnungsbau mithilfe eines temporären Förderungssystems samt zinslosen Darlehen und direkten Subventionen quasi vom marktwirtschaftlichen System abgekoppelt.

Anfang 1949 war das in Gifhorn jedoch noch kein Thema – wohl aber beschäftigte Politik und Öffentlichkeit die Frage, wie dem drängenden Problem der Wohnraumknappheit sinnvoll begegnet werden könnte – und so wurden schon im Januar, initiiert von Bürgermeister Heinrich Scharpenberg, dem Ratsherrn und Kreistagsabgeordneten Wilhelm Thomas sowie Herbert Trautmann, im Vorfeld der GWG-Gründung in einer ersten Versammlung im Schützensaal die spezielle Wohnraumsituation, die Möglichkeiten der Baulandbeschaffung, der Baulandplanung durch die Stadt, Wege der Finanzierung sowie die Gründung einer Baugenossenschaft lebhaft diskutiert.

Die Idee, sich der enormen Herausforderung zu stellen und den sozialen Wohnungsbau in ihrer Heimatstadt in Form einer Wohnungsbaugenossenschaft anzugehen – trotz kaum vorhandener Erfahrung und äußerst spärlicher Ressourcen, wohl aber mit einer ordentlichen Portion Pragmatismus und Optimismus –, fiel bei etwa 100 bis 120 Personen zunächst auf fruchtbaren Boden, die sich auf Einladung und unter Leitung von Wilhelm Thomas am Abend des

25. März 1949 zu einer zweiten Veranstaltung im Gifhorner Ratsweinkeller einfanden. Nach langer Diskussion, unterstützt vom Verband der Niedersächsischen Wohnungsunternehmen und rechtlich beraten von einem Notar, fanden sich am Ende weniger als 30 Personen dieser Bürgerinitiative im sogenannten Buntfensterzimmer ein, in dem sich schon Reichspräsident Hindenburg mit Bürgern ausgetauscht haben soll. Dass sich nur so wenige auf der Gründungsversammlung zur Unterschrift unter die erste Satzung und damit zur Gründung der Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft eGmbH. entschließen konnten, mag an den 300 DM für einen Genossenschaftsanteil gelegen haben. Überstieg diese Summe doch das durchschnittliche monatliche Bruttoeinkommen eines vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmers deutlich.

Jedenfalls wählte die Gründungsversammlung aus ihren Reihen zunächst die Mitglieder des ersten Aufsichtsrates, dem unter Vorsitz von Bürgermeister Scharpenberg der Kaufmann Gotthard Rüdiger sowie der Bezirksschornsteinfegermeister Walter Beikirch angehörten. Satzungsgemäß berief der Aufsichtsrat aus den Reihen der Genossen Direktor Wilhelm Thomas, den Kaufmann Herbert Trautmann sowie den Bauingenieur Leo Herder in den Vorstand. Wilhelm Thomas übernahm aufgrund seiner guten Verbindungen zum Land Niedersachsen und zum Ministerpräsidenten zunächst den Vorsitz im Vorstand und kümmerte sich um Beschaffung der Mittel und die Verhandlungen mit der Stadt und dem Kreis. Herbert Trautmann war eher unspezifisch für Finanzierung und allgemeine Aufgaben zuständig, Leo Herder verantwortete den baulich-technischen Teil. Die GWG wurde am 4. Juli 1949 unter der Genossenschafts-Register-Nr. 60 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht in Gifhorn eingetragen und am 30. November 1949 vom Regierungspräsidenten als gemeinnützig anerkannt.



DER ERSTE AUFSICHTSRATSVORSITZENDE DER  
GWG: BÜRGERMEISTER HENRY SCHARPENBERG.

### HEINRICH SCHARPENBERG – DER ERSTE MANN IM AUFSICHTSRAT

Der erste Aufsichtsratsvorsitzende der GWG Heinrich (Henry) Scharpenberg wurde am 13. April 1875 als Sohn des Fabrikanten und Steinbruchbesitzers Heinrich Scharpenberg geboren. Nach absolvierter einjähriger Dienstzeit bei der Reit- und Feldartillerie zog es den gelernten Bankkaufmann ins Ausland, wo er zunächst in Brüssel und von 1899 bis 1909 in London als Banker und an der Börse arbeitete. Den Ersten Weltkrieg erlebte er als Reserveoffizier.

Kurz vor dem Ersten Weltkrieg gründete er ein Kalkwerk, von dem er sich nach dem Krieg jedoch wieder trennte. Darüber hinaus investierte er gewinnbringend in verschiedene industrielle Betriebe. 1938 wurde er nach eigenen Angaben zur Rheinmetall-Borsig AG verpflichtet und war dort bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges als kaufmännischer Abteilungsleiter tätig. Diese Firma produzierte ab Mitte der 1930er Jahre im Auftrag des Reichskriegsministeriums Waffen und Munition für die Wehrmacht und stieg damit zum Zeitpunkt von Scharpenbergs Einstellung zum zweitgrößten deutschen Rüstungskonzern auf.

Nach dem Krieg wurde er, vermutlich aufgrund seiner Sprachkenntnisse und der großen Auslandserfahrung, mit den Aufgaben eines „Bürgermeisters

Gifhorn-Gartenstadt“ betraut. Es steht zu vermuten, dass die guten geschäftlichen Verbindungen der GWG zur Niedersächsischen Heimstätte GmbH hier eine ihrer Wurzeln haben, denn aufgrund der Wohnungsverknappung war ab 1936/37 von der Stadt Gifhorn und der Niedersächsischen Heimstätte eine Kleinsiedlung mit sogenannten Volkswohnungen mit dazugehörigem Gartenland zur Selbstversorgung rund um die Braunschweiger Straße errichtet worden.

Im Jahr 1946 wurde Scharpenberg Vorsitzender der neugegründeten CDU und im Jahr 1947 zweiter Vorsitzender des Kreisverbandes. Im Jahr 1948 trat er aus der CDU wieder aus und schloss sich der unabhängigen Fraktion im Gemeinderat an. 1948 in den Gemeinderat und Kreistag gewählt, übernahm Scharpenberg am 16. Dezember 1948 das Amt des Bürgermeisters der Stadt Gifhorn, wurde ein Jahr später wiedergewählt und übte dieses Amt bis zum 17. Dezember 1951 aus. Danach war er nochmals zwei Jahre stellvertretender Bürgermeister.

Im Zuge der Gründung der GWG übernahm der damals fast 74-Jährige zudem als Erster das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden und erwarb sich in dieser Funktion große Verdienste beim Wiederaufbau in den Nachkriegsjahren.

Über seine Mitarbeit in beiden kommunalen Parlamenten setzte er sich mit großem Eifer für das Allgemeinwohl ein, insbesondere im Wohnungs- und Straßenbau, aber auch im Schulwesen, zum Beispiel mit seinem Engagement für Berufsschulneubauten im Kreis Gifhorn. Dabei war er wie sein GWG-Vorstandskollege Wilhelm Thomas über die Arbeit in vielen wichtigen Ausschüssen im inneren politischen Zirkel gut vernetzt, was sich nicht nachteilig auf ihre Arbeit in der GWG auswirkte. Darüber hinaus übernahm Scharpenberg in vielen Organisationen und Vereinen gesellschaftliche Verantwortung, etwa im Kreisverein zur Bekämpfung der Tuberkulose oder im DRK-Ortsverein. Er gehörte dem Kreisvorstand der Verkehrswacht und des Museums- und Heimatvereins an. Darüber hinaus hatte er den Vorsitz im Haus- und Grundbesitzerverein inne und war Förderer der Freiwilligen Feuerwehr Gifhorn.

Zeitgenossen bescheinigten ihm Lebensklugheit, Lebensnähe, Gewandtheit in der Verhandlungsführung und stets ein offenes Ohr für persönliche Nöte und Sorgen anderer. Trotz persönlicher Schicksalsschläge dominierten bei ihm Schaffenskraft und Lebensfreude. Er sang im Gifhorner Männerchor, war Mitglied der Kyffhäuserkameradschaft, im Uniformierten Schützenkorps sowie im Schützenkorps Süd.

Bis kurz vor seinem Tod arbeitete er noch im Gemeinderat als Beigeordneter im Verwaltungsausschuss. Er galt als lebendiges Bindeglied zwischen Stadt und Bürgerschaft. Als Ausdruck dieser Verbundenheit wurde in einer Siedlung westlich der Hamburger Straße 2007 der Heinrich-Scharpenberg-Weg nach ihm benannt. Henry Scharpenberg verstarb am 2. November 1955.

*„Zu tun war, was sich am neuen Tag als vordringlich zeigte.“*

#### DER ERSTE VORSTANDSVORSITZENDE WILHELM THOMAS

Bevor sich Wilhelm Thomas, geboren am 18. August 1901 in Hameln, als Initiator, Mitbegründer und Vorstandsmitglied der GWG verdient machte, blickte er schon auf einige bewegte Lebensabschnitte zurück. Er besuchte die Präparandenanstalt und das evangelische Lehrerseminar in Uelzen und legte 1926 die zweite Lehrerprüfung ab. Parallel engagierte sich Thomas in der Lehrerausbildung, verwaltete zum Beispiel die freien Lehrerstellen in Holdenstedt, war Sachbearbeiter für Junglehrerfragen im Bezirkslehrerverein und Mitglied im Bezirkslehrerrat. Politisch hielt er es mit den Sozialdemokraten, trat 1928 in die SPD ein und wurde 1932 Beamteneisitzer der Dienststrafkammer bei der Lüneburger Regierung.

Noch im März 1933 nahm er als Kandidat der SPD an den Kreistagswahlen teil, wurde gewählt, trat aber alsbald „in klarster Erkenntnis der jetzigen Verhältnisse“ von seinen Ämtern zurück. Kurz bevor die SPD am



WILHELM THOMAS IN JUNGEN JAHREN.

22. Juni 1933 verboten wurde, geriet er auch beruflich ins Fadenkreuz der Nationalsozialisten. Wilhelm Thomas wurde zunächst zum 1. Mai 1933 nach Gifhorn zwangsversetzt und später ohne Besoldungs- und Pensionsansprüche aus dem Schuldienst entlassen. Er versuchte alles, um seine Wiedereinstellung zu erwirken – jedoch ohne Erfolg. Aufgrund der prekären finanziellen Situation des Familienvaters orientierte er sich beruflich um und war unter anderem als Buchhalter für die Gifhorner Firma Paul Stolze oder für die Gifhorner Kreissparkasse tätig. Hier entstand in Gifhorn bis nach Lüneburg oder zum Landesarbeitsamt Hannover ein berufliches Netzwerk, das ihm später für seine Position innerhalb der Gründung der GWG zugutekam – und er erlernte wichtige Fähigkeiten in Bezug auf Buchführung, Mahnwesen, Schriftwechsel und nicht zuletzt Organisationsfähigkeit und Verhandlungsgeschick. Schließlich trat Thomas zum 1. September 1936 die Stellung des Geschäftsstellenleiters der Gifhorner Presstorfgesellschaft mbH an und war parallel Direktor der ebenfalls in Neudorf-Platendorf ansässigen Nordwestdeutschen Torfkokswerke GmbH. Diese Stellungen, in denen er als „uk“ (unabkömmlich) eingestuft war, bewahrten ihn während des Krieges vor dem Militärdienst.

Einige Monate später, am 1. Mai 1937, wurde Wilhelm Thomas unter der Nummer 5.313.807 Mitglied der NSDAP. Leumundszeugen sagten nach dem Krieg aus, Thomas sei auf Drängen des damaligen Kreisleiters in die NSDAP eingetreten. Sein prominentester Fürsprecher wurde ex post Fritz Sängler, ein langjähriger

Freund und Weggefährte. Der spätere SPD-Landtagsabgeordnete und Chefredakteur der Braunschweiger Zeitung bezeugte, Thomas hätte ihm während der NS-Herrschaft Geld geliehen, um Verfolgten des Naziregimes zu helfen. Vor allem aber half Thomas dabei, wichtige Protokolle der Reichsregierung auf dem Geschäftsgrundstück in Platendorf zu verstecken. Trotz der NS-Mitgliedschaft versicherte Sängler, dass Thomas keine irgendwie geartete Nähe zum NS-Regime hatte. Auch andere Weggefährten, zum Beispiel der katholische Pfarrer J. Henze, bescheinigten Thomas, dass er das NS-Regime fundamental ablehnte.

Mit Datum vom 16. April 1945 wurde Thomas von den Amerikanern zum „Chief of Police of the town of Gifhorn“ ernannt, um alle Verfügungen der Alliierten Militärbehörden umzusetzen. 1946 wurde er zum Vorsitzenden des frei gewählten Kreistages des Landkreises Gifhorn bestellt. Offiziell gemäß Urkunde ernannte ihn der Oberpräsident in Hannover rückwirkend zum 1. Januar 1946 zum kommissarischen Landrat. Auch das Amt des Kreisdirektors übte Thomas von April 1946 an aus – dies jedoch nur bis zum Juli 1946, als bekannt wurde, dass Thomas seine NSDAP-Mitgliedschaft verschwiegen hatte. Trotz der zahlreichen Fürsprecher entließ ihn die britische Militärregierung im Januar 1947. In der Folge arbeitete er wieder als kaufmännischer Direktor in der Torfindustrie und wurde zum Berater für die Brenntorfgewinnung bei der Regierung in Lüneburg eingesetzt. Auf eigenen Wunsch schied Direktor Wilhelm Thomas zum 31. März 1949 aus seinem Angestelltenverhältnis aus.

Auch wenn der Bau neuer Wohnungen in Gifhorn zu diesem Zeitpunkt von Kritikern als „Utopie“ und „Träume aus Tausendundeiner Nacht“ abgetan wurde, engagierte sich Thomas angesichts der eklatanten Wohnungsnot auch im sozialen Wohnungsbau und wurde 1949 Mitbegründer und Wegbereiter der Gemeinnützigen Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eGmbH. Er übte die hauptamtliche Geschäftsführung bis zum 30. September 1952 aus und übergab dann die Geschäftsführung an seinen Vorstandskollegen Herbert Trautmann. 1952 übernahm Thomas die Leitung der Volksschule II, die später in Alfred-Teves-Schule

umbenannt wurde, und blieb bis zu seinem Tod ehrenamtliches Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft.

Neben seinen beruflichen Tätigkeiten widmete sich der Sozialdemokrat Thomas mit vollem Elan der Kommunalpolitik und bekleidete von November 1956 bis April 1961 das Ehrenamt des Gifhorner Bürgermeisters. Mehrheitsbeschafferin war damals allerdings die Fraktion des Bundes der Heimatvertriebenen und Entrechteten des ehemaligen SA-Chefs und Reichstagsabgeordneten der NSDAP Wilhelm Schepmann. Dem Rat der Stadt gehörte Wilhelm Thomas von 1948 bis 1968 an. Als Mitbegründer und Ehrenmitglied des Kulturvereins Gifhorn e. V. förderte er das kulturelle Leben seiner Heimatstadt und erwarb sich auch im Bereich der Industrieansiedlung große Verdienste, insbesondere bei der Ansiedlung der Alfred Teves GmbH und der Schaffung von Wohnraum für die Werksangehörigen.

1966 zeichnete die Stadt Gifhorn Wilhelm Thomas mit der Ehrenplakette aus, insbesondere für eine Förderung des Wohnungsbaus nach 1945. Ein Jahr später trat Thomas als SPD-Abgeordneter zur Landtagswahl an. Zu diesem Zeitpunkt war er Vorsitzender des Finanzausschusses und Mitglied des Kreisausschusses im Kreistag in Gifhorn, stellvertretender Bürgermeister und Vorsitzender der SPD im Raum Gifhorn/Wolfsburg.

Langjährige Weggefährten beschrieben Wilhelm Thomas als Mensch mit einem kaum zu überbietenden Optimismus, geprägt von Einfallsreichtum und einer tiefen humanistischen Religiosität. Tolerant im persönlichen und politischen Bereich sei er gewesen, ideenreich, mit einer nie erlahmenden Tatkraft sowie einem großen Vertrauen in seine Mitmenschen. Wilhelm Thomas verstarb am 27. Juni 1968.

Die Stadt Gifhorn benannte in der Siedlung südlich des II. Koppelwegs eine Straße nach dem einstigen Polizeichef, Landrat und Bürgermeister, und im Jahr 2002 initiierte die Gifhorner SPD den Wilhelm-Thomas-Preis in Erinnerung an ihr langjähriges Mitglied.

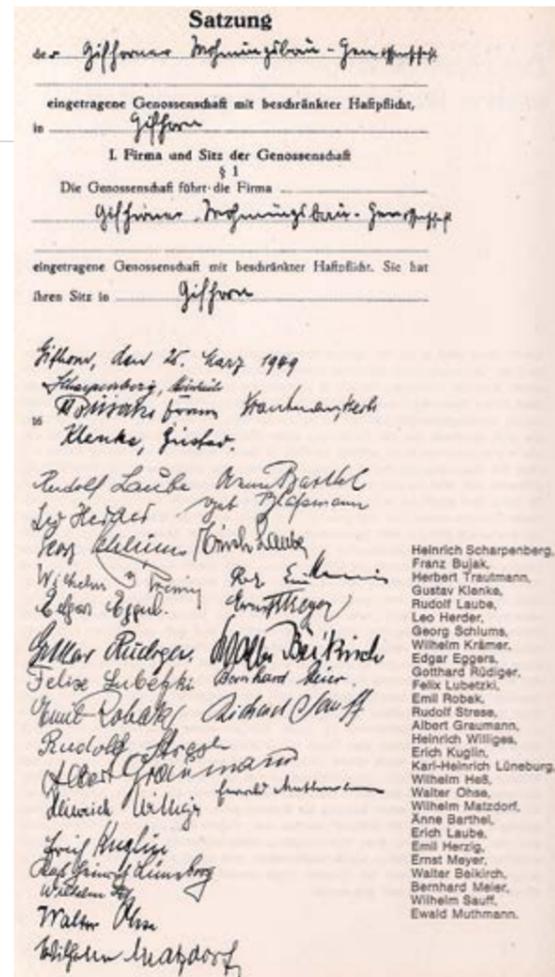
DIE SATZUNG DER GWG  
BEI GRÜNDUNG AM 25. MÄRZ 1949.

**28 MÄNNER – UND EINE FRAU!**

Es war eine durchaus heterogene Gruppe, die sich zusammengetan hatte, um das Großprojekt Wohnungsbau anzugehen und ihre eigene prekäre Wohnsituation zum Besseren zu wenden. Einige der Gründungsmitglieder hatte es aus den unterschiedlichsten Regionen nach Gifhorn verschlagen, etwa aus Sachsen, Neustettin, Usedom oder Breslau, wobei die Mitzwanziger Edwin Herbst und Heinrich Williges die Jüngsten und Heinrich Scharpenberg mit 73 Jahren der Älteste war. Auch in ihren Berufen bildeten sie einen Querschnitt durch die Gesellschaft. Neben dem Allrounder Wilhelm Thomas gab es eine größere Anzahl mit kaufmännischem Hintergrund wie Gustav Klenke, Gotthard Rüdiger, Georg Schlums, Walter Ohse oder dem Industriekaufmann Franz Bujak sowie zahlenaffine Personen wie die Buchhalter Herbert Trautmann und Ernst Meyer, den Obersteuerinspektor Wilhelm Matzdorf oder den Verwaltungsangestellten des Kreises Heinrich Williges. Darüber hinaus ergänzten technisch Versierte wie die Ingenieure Leo Herder und Wilhelm Kremer oder der Uhrmachermeister Edgar Eggert sowie der Schornsteinfegermeister Walter Beikirch die Bandbreite derjenigen, die sich die Aufgabe Wohnungsbau zutrauten. Aber auch Mittelschullehrer wie Erich Kuglin, Erich Laube als Friseur und Wilhelm Hess als Oberpfleger übernahmen von Anfang an Verantwortung für das Gemeinschaftsprojekt.

Sie alle unterschrieben händisch die erste Satzung vom 25. März 1949, auf der allerdings ein Name fehlt, nämlich ausgerechnet Wilhelm Thomas, sodass sich die bislang angenommene Zahl von 28 Gründungsmitgliedern eigentlich um eine Person auf 29 erhöhen müsste – darf man doch annehmen, dass sich der Mitinitiator ganz sicher zu den Gründungsmitgliedern zählen würde.

Im Gegensatz zur heutigen Parität zwischen den Geschlechtern innerhalb der GWG in Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung befand sich unter den Mutigen des Jahres 1949 nur eine Frau: die Vertreterin Anna Barttel, die unter der Nummer 18 im Mitgliederbuch der GWG als Vorreiterin der Gleichberechtigung einen prominenten Platz einnahm und bis Ende 1958 Mitglied der Genossenschaft blieb. Kurz



nach ihr traten Oberpostsekretärin Margarete Wagner sowie Elisabeth Mellin in die Wohnungsbaugenossenschaft ein – von den ersten 100 Mitgliedern jedoch waren nur 15 Prozent Frauen, die teils die Mitgliedschaft ihrer Männer übernahmen.

Es darf angenommen werden, dass alle Gründungsmitglieder an einer Verbesserung der Wohnverhältnisse höchst interessiert waren – als eindrucksvolles Beispiel sei Gustav Klenke erwähnt, der mit seiner Verlobten, deren 15-jährigem Sohn und ihrem zu 100 Prozent kriegsversehrten Bruder zusammenlebte und dringend eine Dreizimmerwohnung mit Küche und Bad benötigte, um die Pflege stemmen zu können. Oder Franz Bujak, der seine 75-jährige Schwiegermutter aus dem Altersheim zu sich holen wollte. Doch auch die Jüngsten suchten für sich eine neue Bleibe, so auch Heinrich Williges, der mit seiner Frau das erste Kind erwartete und in deren Haushalt bisher auch noch der Bruder der Ehefrau lebte. Sie alle suchten Wohnraum in Dreizimmerwohnungen.



GESCHÄFTSFÜHRER UND BÜRGERMEISTER:  
HERBERT TRAUTMANN.



HERBERT TRAUTMANN  
MIT SEINER  
FAMILIE.

HERBERT TRAUTMANN ALS KIND MIT SEINEN  
GESCHWISTERN KARL UND LOTTE.



ÜBERNAHM VERANTWORTUNG  
BEI DER GRÜNDUNG:  
AUFSICHTSRAT GOTTHARD RÜDIGER.



LEISTETE PIONIERARBEIT FÜR DIE GWG:  
AUFSICHTSRAT WALTER BEIKIRCH.



VORSTANDSMITGLIED DER ERSTEN STUNDE:  
LEO HERDER.

## Nutzungsvertrag

Die Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft e. G. m. b. H.  
(genaue Firma der Baugenossenschaft) eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht in  
G i f h o r n (im folgenden kurz die Genossenschaft genannt)  
schließt mit dem  
Mitgliede Nr. \_\_\_\_\_ der Genossenschaft, Herrn Ernst Fricke  
\_\_\_\_\_ (im folgenden kurz das Mitglied genannt) den  
nachfolgenden Nutzungsvertrag ab.

§ 1.

(1) Die Genossenschaft überläßt dem Mitgliede für die Zeit vom \_\_\_\_\_  
1. März 1950. ab zu Wohn- und \_\_\_\_\_zwecken die  
in ihrem Hause Am Ziegelberg - 10-Familienwohnhaus-~~100~~ Nr. 0.-Bing.  
im Erd- Geschoß (rechts, links, Mitte) gelegene Wohnung Nr. \_\_\_\_\_  
und \_\_\_\_\_, bestehend aus drei Zimmern und Zubehör, sowie \_\_\_\_\_ Garten,  
\_\_\_\_\_ Boden- und 1 Kellerraum.

(2) Gleichzeitig wird dem Mitgliede das Mitbenutzungsrecht an der Waschküche, dem Trockenboden, dem Hofe sowie den sonstigen zum persönlichen oder gemeinsamen Gebrauch der Mitglieder bestimmten Einrichtungen nach den dafür besonders festgesetzten Bestimmungen und den jeweiligen Vorschriften der Hausordnung eingeräumt.

(3) Dem Mitgliede werden für die Zeit des Nutzungsverhältnisses ausgehändigt:

§ 2.

(1) Die nach Maßgabe des § 7 der Gemeinnützigkeitsverordnung und der dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen vom Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft festgesetzte Nutzungsgebühr beträgt bei Beginn des Vertrages monatlich  
45 DM = Dpf (in Worten \_\_\_\_\_ Deutsche Mark)<sup>1)</sup>.

(2)<sup>2)</sup> Daneben hat das Mitglied monatlich zu entrichten für:  
die Kosten für die Müllabfuhr und das Wassergeld

(3) Den Verbrauch an Gas und elektrischem Strom, einschließlich der Messermiete und Hinterlegungsgebühr, hat das Mitglied selbst zu zahlen oder zu erstatten.

(4) Die Genossenschaft ist berechtigt, die Nutzungsgebühr um den auf die Wohnung entfallenden Mehrbetrag zu erhöhen, wenn durch Neuordnung der Gebühren für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Be- und Entwässerung usw., durch steuerliche Maßnahmen oder dgl. eine Mehrbelastung der Genossenschaft gegenüber dem jetzigen Zustand eintritt. Die Erhöhung der Nutzungsgebühr tritt mit dem Zeitpunkt des Beginnes der Mehrbelastung der Genossenschaft in Kraft. Außerdem ist die Genossenschaft zur Erhöhung der Nutzungsgebühr berechtigt, wenn Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft eine Erhöhung zur Sicherung ausreichender Wirtschaftlichkeit im Sinne der Gemeinnützigkeitsverordnung und ihrer Ausführungsbestimmungen für erforderlich erachten. Die Erhöhung tritt mit Beginn des der Bekanntgabe an das Mitglied folgenden Monats in Kraft.

§ 3.

(1) Die Nutzungsgebühr ist monatlich im voraus kostenfrei zu entrichten. Zeit, Ort und Art der Zahlung der Nutzungsgebühr bestimmt die Genossenschaft.

(2) Verspätete Zahlung der Nutzungsgebühr berechtigt die Genossenschaft, eine Mahngebühr von \_\_\_\_\_ DM für jede Mahnung und Verzugszinsen für die Wartezeit in Höhe von 1% über den Diskont der Bank der deutschen Länder zu erheben.

1) Solange von dritter Seite Mittel zur Verbilligung der Nutzungsgebühr zur Verfügung stehen, vermindert sich diese entsprechend.  
2) Zu streichen, soweit besondere Einrichtungen nicht vorhanden oder die Bewirtschaftungskosten in der Nutzungsgebühr enthalten sind. Für zentrale Anlagen können besondere Vereinbarungen getroffen werden.

ERSTE SEITE DES NUTZUNGSVERTRAGES FÜR  
EINE WOHNUNG IM ERSTEN GEBÄUDE DER GWG  
AM ZIEGELBERG IM JAHR 1950.

Lfd. Nr. der Liste der Genossen .....

### Beitrittserklärung

Der Unterzeichnete erklärt hiermit seinen Beitritt zu der  
Gifhorner Wohnungsbau- Genossenschaft, eingetragene Genossen-  
schaft mit beschränkter Haftpflicht, in Gifhorn,  
und verpflichtet sich, die im Statut der Genossenschaft be-  
stimmten Einzahlungen auf den Genossenschaftsanteil zu leisten  
und der Genossenschaft die zur Befriedigung ihrer Gläubiger  
erforderlichen Nachschüsse bis zu der im Statut festgesetzten  
Haftsumme nach Maßgabe des Gesetzes zu leisten.

Gifhorn, den 28.4.1949.

E. Fr.  
(Vor- und Zuname)  
Schwager Weg 3.  
jetzige Wohnung.

EIN KLEINER ZETTEL, EINE GROSSE  
ENTSCHEIDUNG FÜR DIE GEMEINSCHAFT.  
EINE BEITRITTSERKLÄRUNG ZUR GWG  
AUS DEM APRIL 1949.

Stempel der Baugenossenschaft

Gemeinnützige  
Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft  
e. G. m. b. H.

Mitgliedsbuch Nr. 35  
Nr. der Liste der Genossen

für  
Herrn Ernst Fricke  
Fam. Pfl. \_\_\_\_\_  
Beruf \_\_\_\_\_  
in Gifhorn  
Gifhorn den 6. Aug. 1951

Der Vorstand:  
Kornes Faulmann

Gilt als Ausweis in der Generalversammlung

EINES DER ERSTEN AUSGEGEBENEN  
MITGLIEDSBÜCHER DER GWG.



IN WOLFSBURG ENTSTANDEN ANFANG DER 1950ER JAHREN SOLCHE WOHNHÄUSER.



IN VIELEN BAUGEBIETEN ENTSTAND DIE INFRASTRUKTUR PARALLEL, TEILWEISE AUCH NACH DEN GEBÄUDEN.

### VOM RATHAUS ÜBER DAS HOMEOFFICE ZUR GESCHÄFTSSTELLE AM ALTEN POSTWEG 36

Die GWG startete mit ihrer Verwaltungstätigkeit in einigen ungewöhnlichen Geschäftsräumen. Ganz zu Beginn stellte die Stadt Gifhorn Räumlichkeiten im Rathaus zur Verfügung. So wurde das Stadtbauamt, wo seinerzeit mit Leo Herder ebenfalls ein Vorstandsmitglied arbeitete, der den Straßen- und Tiefbau verantwortete, zunächst erste Anlaufstelle für Mitglieder, Interessenten und Baufirmen. Das Problem war, dass das Arbeitsaufkommen bei den Selfmade-Bauherren derartig groß war, dass zum Beispiel die Inhaber der Baufirmen Vorstandsmitglied Herbert Trautmann regelmäßig mit ihren Anliegen auf seiner eigentlichen Arbeitsstelle in der Schlossapotheke beziehungsweise der pharmazeutischen Fabrik aufsuchten, was seinem damaligen Arbeitgeber natürlich nicht gefiel.

Ab 1950 wechselte die Geschäftsadresse von der Bodemannstraße 11 über die Wohnung von Wilhelm Thomas in der Bodemannstraße 26 bis zu Trautmanns Zweieinhalbzimmerwohnung im Kirchweg 5, wo ein Großteil der Verwaltungsarbeiten erledigt und manch Mitgliedergespräch im Kinderzimmer geführt wurde.

Im Februar/März 1953 zog die GWG schließlich in zwei Räume eines ehemaligen Heizungshauses im Hof der Konservenfabrik in der Oldastraße 3. Die Hitze des benachbarten Kesselhauses machte die Bürotätigkeit der beiden Damen im Sommer jedoch fast unerträglich.

WENIG KOMFORTABEL - DAS ZWEITE BÜRO IN DER KONSERVENFABRIK.



IM GASTHOF „STADT HAMBURG“ WURDEN IN DEN 1950ER JAHREN VERTRÄGE VERHANDELT.



Nachdem das Hängelmoor bebaut wurde, zog die GWG Mitte 1955 in ihre ersten „richtigen“ Büroräume im Hängelmoor 1/Ecke Limbergstraße. Eine Zweieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss des Häuserblocks wurde umfunktioniert: Das frühere Wohnzimmer wurde zum allgemeinen Geschäftszimmer erklärt, Herbert Trautmann residierte im Schlafzimmer, und die Buchhaltung zog in die Küche. Das Kinderzimmer diente fortan als Sitzungszimmer für Baubesprechungen und andere durchaus gesellige Angelegenheiten. Über die nächsten Jahre wurde die Büroeinrichtung vervollständigt und professionalisiert. Eine Olympia-Schreibmaschine, ein neuer Vervielfältigungsautomat sowie eine Rena-Adressette und ein Tonbandgerät erleichterten die tägliche Verwaltungsarbeit, und die nun längeren Strecken zu den Verwaltungseinheiten ließen sich durch ein Dienstfahrrad bewältigen. 1960 wurde schließlich die Buchhaltung mittels einer Torpedo-Buchungsmaschine auf Maschinenbuchhaltung umgestellt, bevor die GWG 1963 unter dem Relief des Gifhorer Künstlers Maximilian Stark ihre Geschäftsräume am Alten Postweg 36 bezog.



DAS ERSTE BAUPROJEKT DER GWG AM KIRCHWEG 1949/1950.

# 1950er Jahre

---

Unternehmens-  
aufbau im ersten  
Jahrzehnt



DAS MARGARETHENHOFGELÄNDE 1954 VOR DER ERSCHLIESSUNG

### DIE WIEDERBELEBUNG DES WOHNUNGSBAUS – ERSTE SIEDLUNG AM ZIEGELBERG

Es war mehr als nur ein Startschuss zur Lösung des Wohnraumproblems in der Stadt und im Kreis. Echte kameradschaftliche Zusammenarbeit, so nannten es Festredner, und ein Werk, das in wirklichem demokratischem Geiste durch die Initiative der untersten Stellen eines Staatswesens zustande gekommen war. Seit den ersten 42 Wohnungen, die auf einem 12.800 Quadratmeter großen Grundstück 1949/50 an der Ecke Kirchweg/Am Ziegelberg durch die GWG entstanden, war das Bauen ein symbiotisches Gemeinschaftsprojekt. Hand in Hand arbeiteten Stadt, Regierungspräsidium, Wirtschaftsministerium, Landstreuhandstelle, der Städtische Energieversorger, die AOK Gifhorn, das Betonsteinwerk Uetze, das Betonwerk Fallersleben sowie örtliche Schlosser, Maler, Elektriker und Tischler mit der Genossenschaft zusammen und unterstützten die ambitioniert ans Werk gehenden Bauherren nach Kräften. Aber auch wenn Landkreis und Stadt ihnen schon bei der Vergabe des Geländes großzügig entgegengekommen waren, die zu erledigenden Formalitäten wie die Regelung der Eigentumsverhältnisse und die damit verbundenen Flurbereinigungen, örtlichen Messungsarbeiten, Berichtigung des Katasters und des Grundbuches bis zur eigentumsmäßigen Eintragung behinderten den Zahlungsverkehr, und die Kreditinstitute waren bei der Bewilligung von Zwischenkrediten naturgemäß noch zurückhaltend. Kein Wunder also, dass die Finanzierungslücke von 60.000 DM, die vor allem durch die Errichtung von großen Abwasseranlagen zustande kam, zunächst allen Beteiligten Kopfzerbrechen und so manche schlaflose Nacht bereitete.

Und doch: Nach Klärung aller bautechnischen Fragen und Vergabe sämtlicher handwerklicher Arbeiten begann mit dem ersten Spatenstich durch Bürgermeister Scharpenberg am 5. Juli 1949 am Kirchweg der bis heute andauernde, erfolgreiche Wohnungsbau der GWG in Gifhorn. Bereits Ende August 1949 wurden in Anwesenheit des damaligen niedersächsischen Wirtschaftsministers Alfred Kubel, der auch die Richtfestrede hielt, das erste Gebäude nach altem Handwerkerbrauch mit einer Flasche Gifhorer Korn geweiht und der erste Bauabschnitt bis zum Ende des



AUCH 1949/1950 EIN ECHTES SCHMUCKSTÜCK AM ZIEGELBERG.



DIE DREI ZWEIFAMILIENHÄUSER AUF DER HÖHE 1 - 3 IM JAHR 1949/1950.



FRÜHER GARAGENBAU AM ZIEGELBERG IM JAHR 1953.

Geschäftsjahres 1949 fast vollständig fertiggestellt. Schon während der knapp zehnmonatigen Bauzeit und auch danach weckten die Bauten öffentliches Interesse. Verschiedene Kommissionen und der Regierungspräsident besichtigten das erste kleine, feine Ensemble der GWG mit insgesamt sechs Gebäuden, den drei Mehrfamilienhäusern sowie den drei Einzelhäusern. Bis auf wenige Ausnahmen konnten sämt-



SEIT 1949 ENGE PARTNER: DIE FIRMA RAULFS UND DIE GWG. GROSSVATER RAULFS IM DUNKLEN ANZUG VOR DEM ERSTEN GWG-GEBÄUDE.

liche Mieter zum Stichtag 1. März 1950 einziehen. Berücksichtigt wurden damals allerdings bei der Belegung der Wohnungen nur diejenigen Mitglieder, die sich mit einem Baudarlehen an den Kosten beteiligen konnten. Mit zu den ersten Bewohnern gehörten die Familien Herbst und Trautmann.

75 Jahre ist es her, und gerade heute, im Angesicht des Krieges in der Ukraine, hallen die Worte Alfred Kubels anlässlich der Einweihung nach und sind so aktuell wie wahr: „Mögen weitere Neubauten sich anschließen, die nicht wieder sinnloser Zerstörung zum Opfer fallen dürfen...“

Auf der Generalversammlung vom 28. Juni 1950 wurde nach Anerkennung der Gemeinnützigkeit die neue Rechtsform festgeschrieben, nämlich als „Gemeinnützige Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft eGmbH, Sitz Gifhorn“, sowie die Erweiterung des Aufsichtsrates um die Personen Assessor Walter Klesse, Generalvertreter Edwin Herbst und Kaufmann Franz Bujak, die beide auch Am Ziegelberg wohnten, auf sechs Personen beschlossen. Darüber hinaus hob die Versammlung die Begrenzung der Bautätigkeit auf das Stadtgebiet Gifhorn auf, sodass im Zuge der Auswei-

tung auf den gesamten Kreis Gifhorn Planungen unter anderem für ein Projekt in der Gemeinde Westerbeck aufgenommen und ein rund 17.800 Quadratmeter großes Gelände vom Bauern Schulze vorsorglich erworben wurden, der der GWG 10 Pfennig je Quadratmeter als Spende für den sozialen Wohnungsbau zukommen ließ. In diese Zeit fiel auch der Beginn der Kooperation mit der Firma Alfred Teves für das Projekt Ringstraße in der Südstadt oder der Bau von zehn Wohnungen für Mitarbeiter des Arbeitsamtes in Wolfsburg sowie zwei für die Nebenstelle in Wittingen.

Die Genossenschaft war ein Magnet. Zählte sie am Ende des Gründungsjahres 1949 noch 55 Mitglieder, machte sich alsbald ein größerer Zugang bemerkbar. 1951 waren es schon 337 Mitglieder. Unternehmen wie die Firma Rolf Frieser traten bei, Personen aus dem Landkreis – Gifhorer natürlich – und Mitglieder der Firma Teves standen auf der Warteliste. Aber auch wenn die GWG mittlerweile, geprüft und testiert vom Verband Niedersächsischer Wohnungsunternehmen e. V., auf finanztechnischer Seite recht professionell aufgestellt war – oberstes Hemmnis war und blieb die Geldbeschaffung –, nur davon hing ab, in welchem Umfang weitergebaut werden konnte.

Vermieter der Wohnung ist		Im Jahre 1953 wurden einbezahlt			
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft e. G. m. b. H.		Miete/Netto- Gebühr	Neben- Abgaben	Insgesamt	Quittung des Mitglieds
Januar	48,15		48,15	1.1.53	
Febr.	48,15		48,15	2.2.53	
März	48,15		48,15	3.3.53	
April	48,15		48,15	4.4.53	
Mai	48,15		48,15	5.5.53	
Juni	48,15		48,15	6.6.53	
Juli	48,15		48,15	7.7.53	
August	48,15		48,15	8.8.53	
Sept.	48,15		48,15	9.9.53	
Okt.	48,15		48,15	10.10.53	
Nov.	48,15		48,15	11.11.53	
Dez.	48,15		48,15	12.12.53	

Die monatliche Gesamtmiete bzw. Nutzungsgebühr setzt sich zusammen	
aus der Miete/Nutzungsgebühr (pro qm =)	48,15
ab 1.1.54 (Schlüssel n. 9.1.54)	
aus den folgenden Abgaben bzw. Nebenkosten	
ab 1.1.54	46,-
ab 1.1.55 (Miete 40,- + 4 m <sup>2</sup> Grund) 47,50	
ab 1.5.55 (Mietabgabe - 150,-) 48,15	
ab 1.1.59 (Luxusgeld - 100,-) 49,35	
ab 1.9.60 (Mietserhöhung (5,-)) 54,35	

ALLE ZAHLUNGEN DER MITGLIEDER WURDEN ORDNUNGSGEMÄSS IM QUITTUNGSBUCH VERZEICHNET.

### DIE CRUX MIT DEM KNAPPEN GELD

Die Parallelen sind so offensichtlich wie frappierend – der Bau von sozial verträglichem Wohnraum war immer schon vor allem eine Frage der finanziellen Ressourcen. Alles kostete – Grundstücke, Material, Bau-firmen, aber auch Grenzsteine, die Vermessung oder das Notariat. Dabei stellte die angestrebte dreiteilige Finanzierung durch öffentliche Mittel, Hypotheken und Eigenkapital die GWG gerade in den Anfangsjahren vor fast unüberwindbare Schwierigkeiten. Vor allem, weil die Genossenschaft nur über sehr geringe Eigenmittel verfügte. Im Januar 1950 betrug das Geschäftsguthaben lediglich 16.500 DM. Das Geschäftsjahr 1951 schloss die GWG mit einem schmalen Gewinn von 5.798,88 DM ab. So blieb zunächst nur der Ausweg, neben den wenigen gezeichneten Anteilen als zweiten Pfeiler der Selbsthilfe zur Deckung und zum Nachweis des Eigenkapitals Mieterdarlehen in Anspruch zu nehmen, wenn die Bautätigkeit nicht zum Erliegen kommen sollte.

Aber die Verantwortlichen fanden Mittel und Wege. Zwar ließen sich die unbezahlten Grundstücke und Gebäude nur schwer beleihen, erfolgreiche Verhandlungen führten aber dazu, dass Geld aus Landesmitteln bewilligt wurde und namhafte Unternehmen wie die Alte Volksfürsorge, der Deutsche Herold, die Gothaer-Lebensversicherung und die Hannoversche Provinzial-Leben die Wohnungsbaupläne der GWG mit Arbeitgeberdarlehen unterstützten. Parallel liefen Verhandlungen mit der Kreissparkasse, der Bank für Wirtschaft und Verkehr in Hannover und der Volksbank Gifhorn für mittelfristige Kredite. Zudem beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand, Zweifamilienhäuser des Bauprojektes Ziegelberg zu veräußern und mit dem erzielten Ertrag die Liquidität deutlich zu erhöhen. Darüber hinaus wurde insbesondere in den Anfangsjahren der Jahresgewinn nicht ausgeschüttet, sondern stets vorsorglich der gesetzlichen Rücklage zugeführt. Um ein dauerhaftes finanzielles Fundament zu ermöglichen, wirtschafteten Vorstand und Aufsichtsrat grundsollide, waren äußerst sparsam und übernahmen nur Projekte, wenn die Wirtschaftlichkeit gesichert war.

### KONSOLIDIERUNG MIT EINEM VERLÄSSLICHEN PARTNER

Gerade nach dem Krieg lag der Fokus im sozialen Wohnungsbau darauf, pragmatisch vorzugehen und mit den wenigen Ressourcen zweckmäßig und schnell schlichte, aber nicht schlechte Wohnungen zu bauen. Viele existierende Baugenossenschaften hatten hierin, im Zentraleinkauf von Baumaterial und der Verwendung einheitlicher Fenster und Türen, bei der Gestaltung einfacher Grundrisse und der Bauabwicklung solide Kenntnisse. Trotz manch kaufmännischer Expertise konnten die Gifhorer Genossenschaftler der ersten Stunde auf solche Erfahrungswerte nicht zurückgreifen. Sie fanden aber in der 1922 von Wilhelm Liebrecht mitgegründeten Niedersächsischen Heimstätte GmbH Anfang der 1950er Jahre einen immanent wichtigen Kooperationspartner. Dieser hatte im Süden Gifhorns bereits 1935/36 in der sogenannten Gartenstadt Eigenheime mit Einliegerwohnung, kleinem Stallgebäude und etwas Ackerfläche erstellt.

Die Vorgängergesellschaft der späteren Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) mit Hauptsitz in Hannover war niedersachsenweit tätig und betrieb auch in Gifhorn eine Außenstelle, wo mit Abteilungsleiter Heinrich Behrens und dem Architekten Dipl.-Ing. Hermann Gaedtker zwei Gifhorer tätig waren. Bereits beim zweiten Bauprogramm der GWG im Rahmen des sogenannten „Stoß- oder Flüchtlingsbauprogramms“ mit rund 50 Wohnungen auf einem ehemals städtischen Gelände am Ribbesbütteler Weg, Birkenkamp und Scheuringskamp, unweit des heutigen Sportzentrums Flutmulde, trat die Niedersächsische Heimstätte als Architekt auf, übernahm die Bauleitung sowie die finanzielle Betreuung.

Heinrich Behrens wurde langjähriges Aufsichtsratsmitglied, Gaedtker war federführend für die Planung und Gestaltung der Häuser verantwortlich und die Heimstätte über die Jahrzehnte ein nicht unbedeutender Anteilseigner der GWG. Die Heimstätte half der GWG bei den weiteren Gebäudeensembles, die vor dem Krieg überwiegend etablierten Standards zum Beispiel der räumlichen Trennung von Schlafen, Kochen und Wohnen oder hinsichtlich des Lärm-



1950/1951 ERRICHTETE DIE GWG 50 WOHNUNGEN FÜR FLÜCHTLINGE AM RIBBESBÜTTLELER WEG, BIRKENKAMP UND SCHEURINGSKAMP.



DURCH DIE GWG IN DER FRÜHPHASE ERSTELLTE ZWEIFAMILIENHÄUSER IN DER CELLER STRASSE.

schutzes einzuhalten, die Wohnungen günstig und zweckmäßig auszustatten. Es entwickelte sich eine Partnerschaft, die 1952 in einen Generalbetreuungsvertrag mündete, der bis weit in die 1990er Jahre Bestand hatte. Zunächst von ihrem Büro im sogenannten „Weißwasserhaus“, Ende der 1950er Jahre unter Dipl.-Ing. Erich Naumann vom Büro in der Stadtverwaltung aus, übernahm die „Heimstätte“ fortan eine Reihe von Dienstleistungen rund um die Neubauprojekte, angefangen von Grundstücksbeschaffung und -finanzierung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Verhandlungen mit Kreditinstituten bis hin zu Ausschreibungen und Baubetreuungen. Zu den Planungen zu einzelnen Haus- und Wohnungstypen wurde stets auch die Stadt hinzugezogen.

Durch diese Kooperation wie auch durch die Bereitstellung von Sondermitteln der Landestreuhandstelle verbesserte sich langsam die fragile wirtschaftliche Lage der ersten zwei Geschäftsjahre der Genossenschaft, die bis Ende 1951 knapp 170 Wohnungen schuf, sowohl für alleinstehende Personen wie auch für Außenseitergruppen wie Kinderreiche, deren in den Treppenhäusern spielende Sprösslinge schon damals hier und da Streitigkeiten provozierten.

Vor allem aber brachte die Bautätigkeit auch einen wesentlichen Beitrag an Arbeitsbeschaffung für die Gifhorner Bevölkerung. Parallel zur nun einsetzenden Gestaltung der Außenanlagen der GWG startete die Stadt Gifhorn ein umfangreiches Straßenbauprogramm, das insbesondere den Neubauprojekten zugutekam.

Ein weiteres Manko über das erste Jahrzehnt hinaus war allerdings, dass die GWG fast nur Sonderbauprogramme durchführte, bei denen die Belegung definiert war und wodurch viele eigene Mitglieder nicht genügend berücksichtigt werden konnten. So erging seitens der GWG frühzeitig die Forderung an die Politik zur Freigabe größerer Bauprogramme, von denen alle Mitglieder der Genossenschaft profitieren sollten.

### DIE INITIALZÜNDUNG ZUR ERSCHLISSUNG DER SÜDSTADT

Neben dem Standbein der anlaufenden staatlichen Wohnungsbauprogramme profitierte die GWG in ihren Ausbaujahren auch vom wirtschaftlichen Aufschwung und von Industrieansiedlungen in Gifhorn. Prominentestes Beispiel dieser Nachkriegsindustrialisierung auf dem südlich gelegenen Gelände des ehemaligen Kauertschen Rüstungsbetriebes war 1951 die Werksgründung der Alfred Teves Maschinen- und Armaturenfabrik, eines Bremsenzulieferbetriebes für das VW-Werk im nahen Wolfsburg. Die Stadt Gifhorn, unter anderem in Person Scharpenbergs und Thomas', sagte den Ausbau der Infrastruktur und zum Beispiel einen Gleisanschluss sowie einen ermäßigten Gewerbesteuersatz zu – das Werk bot im Gegenzug die Zusage, langfristig Dauerarbeitsplätze zu schaffen. Die neue Fabrik nahm im Herbst 1951 die Produktion auf und brachte zunächst 140 Arbeitsplätze nach Gifhorn – für hochqualifizierte Facharbeiter, die hier mit adäquatem Wohnraum versorgt werden mussten. In der nach dem letzten regierenden Herzog von Braunschweig benannten Herzog-Ernst-August-Straße entstanden 48 Wohnungen für Betriebsangehörige des Teves-Werkes, die 1952 dort einzogen.

Die infrastrukturelle Erschließung ließ allerdings noch etwas zu wünschen übrig – die Klärgruben wurden noch täglich manuell entleert, die menschlichen Hinterlassenschaften per Pferdefuhrwerk auf behelfsmäßigen Wegen entsorgt. 1953/54 wurde dann aber schon die städtische Kläranlage in Betrieb genommen. Im Anschluss folgte dort und im Immenweg ein Großprojekt mit 126 Wohnungen, bei dem die neuen Bewohner ihre Schlüssel in der ersten Baubude der GWG überreicht bekamen und anschließend mit den Möbelwagen arge Schwierigkeiten hatten, ihr Mobiliar unbeschadet ins neue Zuhause zu bekommen. Wie bei der Heimstätte erfolgte auch hier in Person des damaligen kaufmännischen Direktors Wilhelm Mehr sowie durch den Lohnbuchhalter der Firma Teves Erich George, die beide ab 1962 jahrzehntelang maßgeblich im Aufsichtsrat der GWG mitlenkten, eine überaus erfolgreiche personelle Verflechtung. Die Anteile, die das Teves-Werk an der GWG erwarb, waren, wie auch die vielen Anteile der Teves-Mitarbeiter,



MITTEN IM LEBEN. ALLTAG IM IMMENWEG.

die in GWG-Wohnungen einzogen, eine entscheidende Stütze beim Aufbau der Genossenschaft. Darüber hinaus beteiligte sich das Werk mit finanziellen Zuschüssen auch am Stadtausbau, so etwa am Bau der Alfred-Teves-Schule.

### DAS OKTOGON DER AUFWÄRTSENTWICKLUNG

Mit der Bestellung Herbert Trautmanns zum hauptamtlichen Geschäftsführer ab dem 1. Oktober 1952 professionalisierte sich die GWG im Innern, und das Büropersonal wurde aufgestockt, um die anstehenden Bauvorhaben, Wohnungen zum Beispiel in der Allensteiner, der Elbinger und der Breslauer Straße, abwickeln zu können. Zwischen 1953 und 1956 wurden durchschnittlich über 120 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Alles bewegte sich im Achteck – die Gremien garantierten einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb, die Mitglieder verzichteten fürs Gemeinwohl auf die Ausschüttung des Gewinns, die Heimstätte plante und überwachte die Bauten. Die Behörden der Stadt und des Kreises sorgten unter anderem in Form von Straßenbau und Erweiterung der Energie- und Wasserversorgung für die Infrastruktur und weitere Baugrundstücke, die Regierung in Hannover legte fleißig Förderprogramme auf, zudem fragte



IM IMMENWEG UND IN DER HERZOG-ERNST-AUGUST-STRASSE ENTSTANDEN 1951/1952 WOHNUNGEN FÜR WERKANGEHÖRIGE DER FIRMA TEVES.

die heimische Industrie weiter Wohnungen nach. Volksbank, Kreissparkasse und diverse Versicherungen sicherten die Finanzierungen ab, und die örtliche Handwerkerschaft baute quasi im Akkord. Umsiedler vom Truppenübungsplatz Bergen-Belsen, Sperrzonen- und Sowjetzonenflüchtlinge oder Staatsbedienstete wurden mit Wohnungen versorgt – und wenn mal die Fertigstellung eines Zweigwerkes der Firma Teves stockte, wurde auf dem kurzen Dienstweg das öffentliche Interesse festgestellt und diese Wohnungen für Genossenschaftsmitglieder freigegeben.

1954, als Heinrich Scharpenberg auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausschied, berieten die Gremien der GWG auf der Generalversammlung angesichts sukzessiv rückläufiger öffentlicher Mittel und steigender Baupreise zum ersten Mal über eine Erhöhung der Geschäftsanteile. Und infolge einer Diskonterhöhung, Kreditrestriktionen und der zum ersten Mal eingesetzten, risikvolleren Ib-Hypotheken verschob sich der Bau von 100 Wohnungen um ein Jahr. Auch die Betriebskosten zogen jährlich merklich an – alles wurde teurer: Grundsteuer, Straßenreinigung und Müllabfuhr, Kanalisationsbeiträge, Beleuchtung der Treppenhäuser, Schornsteinfegergebühren, Hauswartskosten und Gartenpflege, Miet- und Räumungsklagen, Versicherungen und Rattenbekämpfung.

Zwar war auch in Gifhorn Mitte der 1950er Jahre die dringendste Wohnungsnot überwunden, deutschlandweit jedoch, insbesondere in den großen Zentren, galten immer noch etwa zehn Prozent der Bevölkerung als „wohnungsbedürftig“ und fristeten ein Leben in Notunterkünften und Lagern. Auch bei der GWG warteten 1956 von den 989 Mitgliedern immer noch 300 Mitglieder auf eine Wohnung, und noch mindestens bis Anfang der 1960er Jahre plante und realisierte die GWG Wohnungen für Menschen, die in und um Gifhorn auch noch in Baracken und damit in unzulänglichen Lebensverhältnissen lebten, teils auch auf dem Truppenübungsplatz Ehra-Lessien. Trotzdem schaffte es die GWG ab Mitte der 1950er Jahre, Ausbauwohnungen für Einzelpersonen und Wohnungen für sozial schwache Personen zu erstellen und Kinderspielplätze einzurichten, die damals etwa 14.000 DM kosteten. 1957/58 entstanden im Hängelmoor Wohnblöcke mit je zwölf Wohnungen, und zwischen 1956 und 1958 errichtete die GWG auf dem ehemaligen Hundesportplatz inmitten satten Grüns mit unterschiedlichen Bauprogrammen 144 Sozialwohnungen, Ende der 1950er Jahre auch Reiheneigenheime. In der Waldsiedlung, die aufgrund ihrer Naturnähe auch heute noch hochbeliebt ist, wurden Anfang der 1960er Jahre die Straßen fertiggestellt und die Gesamtanlage gärtnerisch gestaltet. Bei beiden Bauprojekten realisierte die GWG einen neuen Bautyp – nämlich mit drei Vollgeschossen und einem Balkon an jeder Wohnung, der sich auch in architektonischer Gestaltung durch seine schöne Form- und Farbgebung von den bisherigen Typen abhob.

### HOCH HINAUS – EIN „WOLKENKRATZER“ INMITTEN DER SÜDSTADT

Wohnhäuser zu bauen, ist das eine – sich bewusst der Stadtentwicklung zu widmen, eine ganz andere Herausforderung, der sich die GWG inmitten des sich entwickelnden Südstadtgebietes durch die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit 40 Wohnungen, samt Postamt, Apotheke, Lebensmittelgeschäft, Bäckerei sowie einer Buch- und Zeitschriftenhandlung, in jenen Jahren zuwandte. Gegenüber einem bereits 1953 erstellten Objekt mit fünf Wohnungen und einer kleinen Ladenzeile entstand nach den Entwürfen von Architekt Hermann Gaedtke und ausgeführt von den Bauunternehmern Karl Bühring und Bruno Kuhn mit Grundsteinlegung am 13. Juni 1955 ein Bauwerk, das in seiner architektonischen Form und durch seine sagenhafte viergeschossige Bauweise in Gifhorn beispiellos und einstweilen einmalig war. In der Planungsphase für das spätere Wohngebiet Drei Eichen waren allerdings sogar acht Stockwerke im Gespräch. Es entstand ein neuer, kleiner städtischer Mittelpunkt, den die Anwohner schnell annahmen und mit Leben füllten. Ausdruck dieser Entwicklung war auch die Einrichtung eines Wochenmarktes vor den Häusern im Immenweg 19 bis 21, der allerdings Anfang der 1960er Jahre eingestellt wurde. Heute findet der Südstadtmarkt auf dem nahe gelegenen Herbert-Trautmann-Platz statt. Im Kontext der Bebauung der Südstadt mit den modernen Wohnungen an der Herzog-Ernst-August-Straße, der Allensteiner, Elbinger, Breslauer Straße und am Immenweg stellte die Fertigstellung dieses Ensembles mit seinen Versorgungseinrichtungen und dem Kinderspielplatz für die Wohnungsbaugenossenschaft den krönenden Abschluss der gut geplanten Bebauung des Kerns des südlichen Gifhorns dar.



IMMER MEHR GARAGEN FÜR IMMER MEHR PKWS.  
HIER IN DER KÖNIGSBERGER STRASSE.

### ARBEITEN ZWISCHEN KAPAZITÄTSGRENZE UND KAPITALAUFSTOCKUNG

Die etwas unentspannte Situation traf auf zwei Bereiche zu – auf den personellen und bürotechnischen Bereich ebenso wie auf die eigenen finanziellen Ressourcen.

Das Büro platzte aus allen Nähten – und das kleine Team um Herbert Trautmann, bestehend aus zwei Sekretärinnen, zwei weiblichen Auszubildenden und je nach Arbeitsaufwand ein oder zwei Pensionären als Teilzeitkräften, konnte die anfallenden Verwaltungs- und Geschäftsführungsaufgaben nur noch unter intensivem Einsatz aller Kräfte und die Ableistung von Überstunden meistern. Unterstützung erhielten sie von den für die Bezirke zuständigen Hauswarten, die jeweils zwischen 100 und 200 Wohnungen betreuten, monatlich zwischen 10 und 25 DM verdienten, als „Mädchen für alles“ kleine Reparaturen selbst durchführten, für Ordnung und Sauberkeit sorgten und den Hausfrieden wahrten. Vor allem fungierten sie wie die Quartiersmanager heutzutage als Bindeglied zwischen den Mietern und den Führungsgremien.

Zwar machte die Finanzierung der Neubauvorhaben 1958 in der Bereitstellung von erststelliger Hypothek keinerlei Schwierigkeiten mehr, da ein Überangebot vorlag und auch die Zinssätze im Verhältnis zu früheren Jahren als niedrig und angemessen anzusehen waren. Gebaut wurde aber lediglich im Rahmen von Sonderbauprogrammen, da der Mietwohnungsbau für eigene Mitglieder durch das Zweite Wohnungsbaugesetz beschränkt wurde. Lange Wartezeiten von fünf bis sechs Jahren vom Eintritt bis zur Verfügungstellung einer Wohnung waren die Folge.

Darüber hinaus zeichnete sich ab, dass eine Kapitalaufstockung alternativlos sein würde. Der Verband niedersächsischer Wohnungsunternehmen hatte sogar 500 DM je Anteilsschein empfohlen – die außerordentliche Mitgliederversammlung am 13. Juni 1959 einigte sich im zweiten Wahlgang aber nur auf eine Erhöhung der Geschäftsanteile von 300 auf 400 DM. Erstmals stimmten die Genossen auch dafür, neben gesetzlicher Rücklage und Mietrücklage auch 2 Prozent Dividende auszuschütten.

Bei allen Widrigkeiten – der Stolz über das Geleistete überwog bei allen Beteiligten. Auf Mitgliederversammlungen bezeugten Diavorträge, was die Genossenschaft bei der Beseitigung der Wohnungsnot bereits erschaffen hatte, und die Hausgemeinschaften beteiligten sich rege an der Verschönerung der Wohnanlagen. Die ersten Garagen wurden errichtet, und Herbert Trautmann erhielt ein Anschaffungsdarlehen für einen PKW. Zudem konnte dank der Mithilfe der Niedersächsischen Heimstätte am Alten Postweg Bauland für etwa 300 Wohnungen erworben werden. Das Jubiläumsjahr markiert darüber hinaus mit der Einstellung eines Installateurs den Beginn des unternehmenseigenen Regiebetriebs, der in den Folgejahren durch zwei Gärtner und einen Tischler personell erweitert wurde. Ende der 1950er/Anfang der 1960er Jahre begann die Genossenschaft auch, ihre „Altbauten“ achtsam instand zu setzen und zu verbessern. Dazu gehörten turnusmäßige Fenster-, Tür- und Treppenhausestriche ebenso wie die Befestigung von Bürgersteigen, das Pflastern von Zugangswegen zu den Häusern sowie die gärtnerische Gestaltung der Höfe.



EINE KÜCHE IM IMMENWEG IN DEN 1960ER JAHREN.

#### DIE STANDARDWOHNUNGEN DER 1950ER JAHRE

Um möglichst viele Wünsche ihrer Mitglieder zu berücksichtigen, baute die GWG im ersten Jahrzehnt, immer abhängig von den zur Verfügung stehenden Finanzierungsmitteln und der zu erzielenden Miethöhe, vorwiegend drei Wohnungstypen, die nach Fertigstellung stets hinsichtlich möglicher Verbesserungen überprüft wurden. Zum einen gab es die 55 Quadratmeter große Zweieinhalbzimmerwohnung mit Küche, Bad und Flur. Daneben errichtete die Baugenossenschaft aber auch mehrere Wohnungen für größere Familien mit zwei Kinderzimmern und als dritte Variante mehrere Dreizimmerwohnungen von 70 Quadratmeter.

Dabei war seit den Anfängen schon eine Fortentwicklung der Wohnungen hinsichtlich Grundriss, Ausstattung und Größe zu verzeichnen. Beginnend mit der kleinen Wohnküchenwohnung bis zu den modernen Zweieinhalb- und Dreizimmerwohnungen der späten 1950er Jahre mit vorbildlich eingerichtetem Bad, gut ausgestatteter Küche und Balkon, deren noch weitergehende Verbesserung die lokale Presse im Jubiläumsjahr allerdings anerkennend infrage stellte. 1959 bewohnten durchschnittlich drei Personen die GWG-Wohnungen, wobei diese geringe Belegung mit dem Bau von einigen Einpersonenzimmern zusammenhing. In den Folgejahren wählte die Baugenossenschaft für ihre Wohnungen immer neue Grundrisse, um durch andere Gestaltung den Zeitgeist aufzunehmen und weiterhin moderne Wohnungen anbieten zu können.



SOLIDE BADAUSSTATTUNG DER 1960ER JAHRE.



ANLÄSSLICH DES ZEHNJÄHRIGEN JUBILÄUMS DER GWG WURDE IM RATSWEINKELLER ANGESTOSSEN.

### EIN KLEINES JUBILÄUM UND DIE 1.000STE WOHNUNG IM BLICK

Zum zehnten Jahrestag ihrer Gründung am 25. März 1959 beziehungsweise zum Ende des Geschäftsjahres 1959 war die GWG mit einer Bilanzsumme von über 12,5 Millionen DM, 1.287 Mitgliedern mit 1.356 Geschäftsanteilen und 904 Wohnungen ein richtiges Unternehmen geworden. Gefeierte wurde nur bescheiden im kleinen Kreis mit Repräsentanten der Stadt, des Kreises sowie der Niedersächsischen Heimstätte im Deutschen Haus. Die Führungsmannschaft mit den Vorständen Herbert Trautmann, Wilhelm Thomas und Heinrich Paulmann sowie den Aufsichtsräten Edwin Herbst, Erich Kuglin, Max Gelin, Günther Brandt, Erich Hermann und Heinrich Behrens arbeitete treu nach dem Motto: „Im Geschäftsleben kann sich nur der behaupten, der alle wirtschaftlichen Möglichkeiten ausnutzt, der alle Wege einschlägt, die zum Nutzen seines Unternehmens notwendig sind.“ Dabei signalisierten sie den Mitgliedern sehr deutlich, jede einzelne Gesetzesänderung fürsorglich abzuwägen und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft mit den finanziellen Möglichkeiten des einzelnen Mitgliedes in Einklang zu bringen. Herbert Trautmann brachte die

Motivation aller Beteiligten auf den Punkt: „Im Mittelpunkt der ganzen Arbeit stand die Familie, stand der Mensch, dem man, begonnen vom ersten Tag an, eine neue Heimat, ein neues Heim geben wollte. Diesem Heim (...) galt die ganze Kraft, der ganze Einsatz.“

Daneben spielte die fortdauernde Unterstützung der Behörden und aller in Gifhorn beteiligten Stellen eine zentrale Rolle für das Vertrauen, das sich die GWG in den ersten zehn Jahren bei der lokalen Bauwirtschaft, bei Kreditinstituten und in breiten Bevölkerungskreisen erworben hatte. Ausdruck dessen war, dass die Mitglieder der Genossenschaft mit 49 Prozent Arbeitern, 19 Prozent Angestellten, 15 Prozent Rentnern und Pensionären, 11 Prozent Beamten und 6 Prozent der freien Berufe einen Querschnitt der Gifhorer Gesamtbevölkerung repräsentierten. Einen Impuls erhielt die Stadt im November 1959 zudem durch die Stationierung von Bundesgrenzschutzeinheiten – Gifhorn wurde Garnisonstadt, die Bevölkerung wuchs, Kaufkraft und Steuereinnahmen stiegen an.



DER ERSTE BETRIEBSAUSFLUG GING 1959 INS WESERBERGLAND UND IN DEN HARZ.



WILHELM THOMAS BEI EINER REDE ZUM ZEHNTEJEN JUBILÄUM.



EDWIN HERBST UND MAX GELIN UM 1959.



FEIER ZUM ZEHNJÄHRIGEN BETRIEBSJUBILÄUM AM 25. MÄRZ 1959.

# 1960er Jahre

## Symbiotische Stadt- und Unternehmens- entwicklung

STATUSSYMBOLCHEN – DER KÄFER IN DER BORSIGSTRASSE IN DEN 1960ER JAHREN.





KAUM VORSTELLBAR, DASS HIER EINMAL VON GESTRÜPP BEWACHSENES BRACHLAND WAR.

### DIE GWG ZWISCHEN FREIER MARKTWIRTSCHAFT UND GEMEINNÜTZIGKEIT

Ein neues Jahrzehnt brach an. Trotz der Zäsur des Mauerbaus 1961 und der Zementierung der innerdeutschen Grenze knapp 30 Kilometer östlich hatten die Gifhorer ihre Stadt gemeinsam entwickelt und ausgebaut – die Wohnraumplanungen waren mittlerweile auf rund 30.000 Einwohner ausgerichtet.

Neue Rahmenbedingungen ergaben sich für die GWG aus der Überführung des Wohnungsmarktes in die soziale Marktwirtschaft. Gifhorn wurde am 1. August 1964 zum „Weißen Kreis“ erklärt. Diese neue gesetzliche Regelung bedeutete die Beendigung der Wohnraumbewirtschaftung, die Aufhebung des Mieterschutzgesetzes und die Beendigung der Mietpreisbindung. Die Verantwortlichen sahen sich mit sinkenden Wohnbaufördermitteln und auslaufenden Grundsteuerbefreiungen konfrontiert – und das bei einer immer noch relativ schwachen Eigenkapitalquote von rund 5,1 Prozent.

Auch wenn sich das zunächst gravierend anhörte, waren die Auswirkungen, wie der Vorstand betonte, auf die GWG und ihre Mitglieder geringfügig bis tragbar. Bei der Wohnraumverteilung hatte die GWG seit

jeder mit dem städtischen Wohnungs- und dem Kreiswohnungsamt zusammengearbeitet, etwas, das nun auch zukünftig zum Standardprozedere bei der Wohnungsbelegung gehörte. Auch die Aufhebung des Mieterschutzgesetzes tangierte die Mitglieder aufgrund des Dauernutzungsvertrags nicht wirklich. Der dritte Punkt jedoch, der im Kern bedeutete, dass die Miethöhen fortan durch Angebot und Nachfrage bestimmt wurden, und die allen Wohnungsunternehmen die kostendeckende Miete zubilligte, war ein zweiseitiges Schwert. Positiv zu bewerten war, dass sie der GWG ermöglichten, bislang nicht kostendeckende Mietobjekte fortan wirtschaftlich zu betreiben, wozu die Baugenossenschaft gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz sowieso verpflichtet war. Das Gesetz führte also dazu, dass die GWG durch die Mieterhöhungen ihre Häuser rentabel betreiben konnte. Genau diese Mietpreissteigerungen jedoch, die die Gremien im Interesse der Mitglieder all die Jahre stets abgelehnt hatten, bildeten die andere Seite der Medaille. Was mit Mietsteigerungen bei den älteren Wohnungen begann, erfasste in den Folgejahren auch sämtliche andere Wohnungen der Genossenschaft. Allerdings – mit Aufkommen dieser Entwicklung war vorgesehen, dass sozial schwachen Mietern diese Mieterhöhungen durch Mietbeihilfen, die über den Landkreis zu beantragen waren, ersetzt wurden.

### ZWEITES WOHNUNGSBAUGESETZ UND KOSTENMIETE

Was lange Jahre nicht denkbar und vor allem politisch auch nicht gewollt war, holte die GWG und ihre Mitglieder ab Mitte der 1960er Jahre dann doch ein – und zwar das Thema Mieterhöhungen, die nicht aus einer wirtschaftlichen Schieflage der Baugenossenschaft resultierten, sondern aus gesetzlichen Bestimmungen, nach denen nicht mehr die Richtpreismiete, sondern die Kostenmiete für die GWG bindend war und wonach sämtliche anfallenden Kosten im Rahmen der Hausbewirtschaftung durch die eingehenden Mieten gedeckt sein mussten. Jede Kostenerhöhung, gleich welcher Art, bedeutete also gleichzeitig auch eine Mieterhöhung.

Diese Entwicklung nahm mit dem Zweiten Wohnungsbaugesetz von 1956 ihren Anfang, als die öffentliche Förderung, die in den Aufbaujahren regulativ eingegriffen hatte, sukzessive zurückgefahren wurde. Kerngedanke war, den Übergang der staatlich gelenkten Wohnungswirtschaft in die Marktwirtschaft zu regeln. Dies betraf sowohl den Bereich der Baufinanzierung – hier sollte vor allem der Bau von Eigenheimen für Personen mit niedrigem Einkommen gefördert werden – als auch das Mietwesen. Spätestens 1964, als Gifhorn zum „Weißen Kreis“ erklärt wurde, also nicht mehr unter Wohnungszwangswirtschaft stand, galten die neuen Bestimmungen auch für die Tätigkeiten der GWG. Dies führte leider zu teils starken Mietverzerrungen in einzelnen Wohngebieten, wo bei gleicher Ausstattung und etwa gleichem Baujahr teilweise sehr unterschiedliche Mieten genommen werden mussten.



WILHELM THOMAS ZUSAMMEN MIT AUSSENMINISTER WILLY BRANDT 1967 BEI EINEM WAHLKAMPAUFTRITT.

### FERNSEHEN FÜR ALLE

Auf einigen Dächern der GWG-Gebäude war in den zurückliegenden Jahren seit dem 1. November 1954, als das Gemeinschaftsprogramm der ARD auf Sendung ging, ein wahrer Dschungel aus Fernsehantennen gewachsen, die je eine Wohnung mit Fernsehen versorgte. Zunächst noch in Schwarzweiß, später dann auch in Farbe, als Willy Brandt am 25. August 1967 in Berlin mit den Worten „in der Hoffnung auf viele friedlich-farbige, aber auch spannend-farbige Ereignisse“ symbolisch das Farbfernsehen in der Bundesrepublik startete.

Bereits Anfang der 1960er Jahre jedoch bereiteten die vielen Antennen den Führungsgremien der GWG Kopfzerbrechen, zumal sich der Antennenwald über den Dachpfannen unterhalb mit Kabelwurzeln fortsetzte, wodurch zum einen die Wäschebodenflächen teils erheblich eingeschränkt wurden und einmal durch die Verstrebungen sogar ein Unglücksfall passiert war. Daraufhin wurden sämtliche Gebäude 1962 mit Gemeinschaftsantennen der Firma Siemens ausgerüstet, die neben der ARD dann ab Sendestart am 1. April 1963 auch das ZDF empfangen konnten.

### EIN NEUES KAPITEL IN DER GESTALTUNG DER KREISSTADT: DAS BEISPIELWOHNUNGS-BAU-PROGRAMM MARGARETHENHOF

Mit 155 begonnenen Wohnungen hatte die GWG im Jahr 1962 die stärkste Bautätigkeit seit ihrer Gründung zu verzeichnen. Zum ersten Mal in der Geschichte der GWG wurden am Alten Postweg vier Wohnblöcke in viergeschossiger Bauweise mit je 24 Wohnungen erstellt – womit die Erschließung des neuen, großen Baugebietes Margarethenhof, einer ursprünglichen, aber wenig ertragreichen Obst- und Spargelplantage, in Gifhorn begann. Auf dem Ende der 1950er Jahre von der GWG erworbenen Gelände entstand bis 1967, betreut von der Niedersächsischen Heimstätte und den beiden Bauleitern Otto Beck und Wilfried Höbold, in städtebaulicher, architektonischer und wohnungsmäßiger Hinsicht eine sehr schöne Wohngegend, bestehend aus einer gut gelungenen Mischung aus 120 Reihen-Eigenheimen, Mehrfamilienhäusern mit 180 Mietwohnungen und einem Ladenzentrum in der Borsigstraße. Das Richtfest für die 36 Wohnungen in der Daimlerstraße am 8. Februar 1965 war dem Fernsehen sogar einen knapp einminütigen Bericht wert.

Zwar schaffte die örtliche Bauwirtschaft das Volumen auf dieser größten Baustelle in Gifhorn, der überhitzten Baukonjunktur geschuldet wackelten hier und da jedoch Terminpläne, und die Arbeiten mussten penibel überprüft werden. Gerade dem etwas kauzigen und in einem chaotischen Baubüro arbeitenden, aber hochprofessionellen Wilfried Höbold war es zu verdanken, dass die Baufirmen sorgsam überwacht und Unpraktikables in den Neubauplänen, die von der Zentrale in Hannover kamen, im Sinne der GWG überarbeitet wurden. Im Bemühen, moderne, familiengerechte und gesunde Wohnungen zu errichten, wurden hier bei der Gestaltung des Stadtviertels in der Bauplanung, in der Grundrisslösung und der Ausgestaltung neue Wege beschritten. Neben der Standardwohnung mit 65 Quadratmeter gab es Wohnungen in allen Größen, die zentral beheizt wurden, und eine Warmwasserversorgung auch im Sommer.

Zwar waren durch Modernisierungen, Verbesserungen der Grundrisse, Vergrößerung der Wohnungen und daneben durch die laufenden Lohn- und Preis-



1965/1966 ENTSTANDEN IM BIRKENKAMP SENIORENWOHNUNGEN MIT EIN UND ZWEI ZIMMERN UND KÜCHE.

erhöhungen auch Steigerungen der Neubaumieten nicht zu vermeiden gewesen, im Vergleich zu anderen Städten lag die GWG aber noch verhältnismäßig günstig und in der Miethöhe (die Kostenmiete betrug in der ersten Hälfte der 1960er Jahre bis zu 2,30 DM) nicht zu hoch. Zudem konnten sozial schwächer gestellte Familien teils beachtliche Mietbeihilfen bekommen und auch in die Neubauten einziehen. Da viele mit der neuen gesetzlichen Regelung rund um Wohngeld und -beihilfen sowohl für den Altbestand als auch für Neubauten nicht vertraut waren, bot die GWG ab 1965 Beratung zu diesem Thema an.

Nach vielen Jahren der Bautätigkeit innerhalb Gifhorns wurde 1962 auch außerhalb Gifhorns in Wesendorf gebaut – auch aus der Verantwortung heraus, das größte Wohnungsunternehmen vor Ort zu sein und damit auch dem Kreis zur Verfügung zu stehen –, man wollte sich aber fortan auf die Kreisstadt Gifhorn beschränken, wo immer noch Wohnungen für Einzelpersonen und „kopfstärke“ Familien aufgrund der schwierigen Finanzierung fehlten und 450 Mitglieder unversorgt waren. Ziel war es zudem, junge Ehepaare mit Wohnraum zu versorgen, größere und komfortablere Wohnungen, mehr Garagen und PKW-Stellplätze zu erstellen und das äußere Erscheinungsbild der Häuser und Anlagen in Zukunft etwas lebhafter zu gestalten.

### IM FIRMENSIGNET VERBUNDEN – DIE GWG UND MAXIMILIAN STARK

Drei stilisierte Bauarbeiter auf einem Gerüst, an den Händen kaum verbunden und doch inmitten der gemeinsamen Arbeit bei der Erstellung eines Gebäudes erkenntlich. Filigran mutet das Relief an, das die GWG im November 1962 für 3.000 DM beim Gifhorer Künstler Maximilian Stark in Auftrag gab und das einst die Giebelseite der Geschäftsstelle am Alten Postweg 36 schmückte. Als bald entwickelte sich das plastische Bildwerk zum unverwechselbaren Erkennungszeichen der Wohnungsbaugenossenschaft, schmückte als Symbol der Zusammenarbeit und des gemeinsamen Aufbaus Stein auf Stein als bald Geschäftspapier und Werbebanner. Heute schmückt das Relief die Westseite des neuen Treppenhauses der Geschäftszentrale und wirkt, insbesondere zur Nacht, wenn Scheinwerfer es illuminieren, durch das Schattenspiel noch lebendiger. Um die GWG frischer, moderner und einheitlicher zu präsentieren, wurden das Logo und der Schriftzug „Mehr als gewohnt“ ab 2010 einem dezenteren, aber wirksamen Modernisie-

rungsprozess unterzogen und findet als markantes Zeichen der Verbundenheit zur Heimatstadt der GWG immer wieder Verwendung.

Zudem hält die Genossenschaft die Erinnerung an den Schöpfer ihres Logos lebendig. In Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft Fotografie der Kreisvolkshochschule und unterstützt von privaten Sammlern, die exklusiv zwei Bronze-Statuen des Künstlers als Leihgabe zur Verfügung stellten, erinnerte die GWG in ihren Geschäftsräumen von Oktober 2013 bis Februar 2014 mit der Ausstellung „Wiederentdeckt ... Maximilian Stark. 1922–1998“ an den Bildhauer, der in der Region und in Gifhorn mannigfaltige Spuren hinterlassen hat, darunter bedeutende Großplastiken wie die bronzenen Löwenköpfe auf dem Marktplatzbrunnen in Gifhorn. Viele seiner Bronzeskulpturen schmücken den öffentlichen Raum, stehen in Kirchen oder auf Plätzen, unter anderem in Chemnitz, Dresden, Peine, Celle und Wolfsburg.



1964 ZIERTE NOCH DAS ALTE LOGO DEN GESCHÄFTSBERICHT.



DIE GESCHÄFTSSTELLE MITTE DER 1980ER JAHRE .



DIE ILLUMINIERTE GESCHÄFTSSTELLE ANLÄSSLICH DES WELTMÄDCHENTAGES 2021.

### EIN NEUES GREMIUM DER MITBESTIMMUNG

Nachdem 1963 die neue Geschäftsstelle am Alten Postweg 36 bezogen war, befasste sich die Jahresmitgliederversammlung im Juni 1964 unter der Leitung von Wilhelm Thomas aufgrund der erreichten Größe der Genossenschaft von über 2.000 Mitgliedern mit der Einführung einer Vertreterversammlung. Nach einer durchaus lebhaften Diskussion hinsichtlich der Wahrung aktiver und intensiver Mitbestimmung, in der Herbert Trautmann darauf hinwies, dass mit dem Wachstum der GWG auch der Gemeinschaftsgedanke etwas vernachlässigt worden war, stimmten die anwesenden Mitglieder eindeutig für die Einführung. Noch etwas kompliziert wurden in Vorbereitung auf die erste Wahl die Wohngebiete in vier Wahlgebiete aufgeteilt, Vorstellungsabende unter Leitung je eines Vorsitzenden organisiert und schließlich am 29. November 1964 in demokratischer Wahl und händisch ausgezählt die ersten Mitglieder der Vertreterversammlung ermittelt, pro 50 Mitglieder ein Vertreter beziehungsweise eine Vertreterin. Unter den wenigen weiblichen Vertreterinnen war damals schon die Verwaltungsangestellte Gertrud Grabau, die 1969 als erste Frau in den Aufsichtsrat der GWG gewählt wurde, sowie mit Postinspektor Harald Laube und Stadtamtmann Günther Meyer ein späterer Aufsichtsratsvorsitzender und ein späteres Mitglied des Aufsichtsrates. Auch Rektor Egon Menze, der ab 1972 im Vorstand wirkte, war Mitglied der ersten Vertreterversammlung. Zudem bildeten die ersten Mitglieder der Vertreterversammlung in guter Tradition einen Querschnitt durch die Gifhorner Gesellschaft.

Schon bei ihrer konstituierenden Sitzung 1965 bewiesen die Vertreter Weitsicht und Verantwortungsbewusstsein und fassten gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat den Beschluss, den Geschäftsanteil von 400 auf 700 DM zu erhöhen, um den Bau auch größerer und komfortablerer Wohnungen – eine Bezeichnung, die zum ersten Mal Verwendung fand – in den nächsten Jahren sicherzustellen. Für den Bau einer Wohnung benötigte die GWG Mitte der 1960er Jahre einen Eigenkapitalanteil von 4.000 DM, wovon das Mitglied, das die Wohnung erhielt, nur 700 DM durch seinen Geschäftsanteil einbrachte. Die Lücke von



VOM BÄCKER BIS ZUM FRISEUR. IM LADENZENTRUM KONNTEN SICH DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER DES MARGARETHENHOFGEBIETES VOR ORT VERSORGEN.

3.300 DM mussten die Führungsgremien versuchen zu schließen. Zwar waren sie bei der GWG mittlerweile echte Experten auf dem Gebiet der Wohnungsbaufinanzierung – Gegenwind allerdings kam aus fast allen Richtungen. Der Erhalt der Währungsstabilität war auf Bundesebene ein wichtiges Thema – allerdings hatten Eingriffe der Bundesbank und andere Maßnahmen 1965 zu einer sehr großen Knappheit an Kapitalmarktmitteln geführt. Daneben stiegen die Zinssätze von 6 Prozent auf 7,5 Prozent und Pfandbriefe, ein bis dahin sehr wesentliches Merkmal der Wohnungsbaufinanzierung, waren nicht mehr gefragt und wurden unter ungünstigen Bedingungen für die Wohnungswirtschaft auf dem Kapitalmarkt gehandelt. Negativ verstärkt wurde die prekäre Lage außerdem durch die Finanzmisere des Landes Niedersachsen, wodurch die Wohnungsbauförderung wesentlich eingeschränkt wurde. Insgesamt war abzusehen, dass der Wohnungsbau in dem bisherigen Umfang nicht mehr aufrechterhalten werden konnte. Zu jener Zeit bot auch der freifinanzierte Wohnungsbau ohne die Zuhilfenahme öffentlicher Mittel keine Alternative für die Genossenschaft, weil hierdurch Mieten zu veranschlagen gewesen wären, die das Preisgefüge der GWG gesprengt hätten und die die Mitglieder auch nicht bereit waren zu zahlen.

Nachgedacht wurde über Wohnungen im Rahmen des Wohnungseigentums oder Stockwerkeigentums unter Beteiligung der Mitglieder mit Eigenmitteln (Spargelder) – eine Wohnform, die in den Jahren zuvor an Bedeutung und Interesse gewonnen hatte. Vor allem aber konzentrierte sich die GWG weiter auf Sonderbauprogramme für Senioren, für ortsansässige Betriebe sowie für Pendler aus Mitteln der Bundesanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung.

### DAS STÜRMISCHE WACHSEN WAR VORBEI, WOHLSTAND ERREICHT

Vieles in der Wohnungswirtschaft war noch im Fluss – die größten Probleme der Wohnungsnot waren jedoch passé, woraus resultierte, dass Gifhorn auch bei einem weiteren Beispielbauprogramm nicht berücksichtigt wurde. In der Stadt selbst jedoch tat sich in der ersten Hälfte der 1960er Jahre mit der neuen Kreis- und Stadtbücherei, der komplett neu renovierten Nicolaikirche, dem neuen Behördenhochhaus und dem Amtsgericht sowie mit dem Bau der Umgehungsstraße, die die Innenstadt vom Verkehr entlastete, einiges. Der gesamtwirtschaftliche Aufschwung in der Bundesrepublik hatte einige deutliche Verbesserungen für die arbeitende Bevölkerung mit sich gebracht. Dazu gehörte im Bereich der Arbeitszeit die von den Gewerkschaften schon seit 1956 geforderte 40-Stunden-Woche sowie der freie Samstag, die in den 1960er Jahren in den meisten Branchen eingeführt und üblich wurden. Das Mehr an freier Zeit verbrachten die Menschen nun vielfach in den eigenen und den gemieteten „vier Wänden“, wodurch sich insgesamt höhere Ansprüche hinsichtlich Großzügigkeit und Ausstattung von Wohnungen ergaben. Andere Folgen des neuen Wohlstandes beschäftigten die GWG aber ebenso – von hygienischen Lösungen hinsichtlich der Mülllagerung und -beseitigung, über die elektrotechnische Nachrüstung der Gebäude aufgrund immer mehr eingesetzter moderner Haushalts- und Unterhaltungsgeräte bis hin zur Schaffung von Parkraum in Form von Stellplätzen und Garagen. Auch das Thema Heizung stand öfter auf der Tagesordnung und wurde in der Vertreterversammlung intensiv diskutiert – denn in vielen älteren Wohnungen standen immer noch Kohleöfen, wohingegen bei den neuen Bauprojekten Zentralheizungen verbaut worden waren, die bei den Bewohnern großen Anklang fanden.

### MITTEN AUS DEM GENOSSENSCHAFTSLEBEN

In einer Zeit, in der sich die GWG immer noch nicht an den frei finanzierten Wohnungsbau ohne Zuhilfenahme verbilligter öffentlicher Mittel herantraute, kam es 1967 das erste Mal zu einer rückläufigen Mitgliederbewegung, vor allem, weil viele Mitglieder über die Niedersächsische Heimstätte ein Reiheneigenheim im Margarethenhofgelände hatten erstellen lassen und kündigten. Vielleicht bezeichnete Herbert Trautmann, bei aller gebotenen Gelassenheit, deshalb jene Jahre immer noch als „Lehrjahre“ der Genossenschaft, die sich über das Networking in Dachorganisationen auch außerhalb Gifhorns Achtung und Anerkennung erwarb und neben der Kreissparkasse neue Finanzpartner wie die Volksbank, die Deutsche Bank sowie die Commerzbank AG für sich gewinnen konnte. Eine ersprießliche Zusammenarbeit mit der Stadt, die den Straßenbau vorantrieb, stellte auch die neue Wohnanlage mit rund 90 Wohnungen am Lupinenweg im Bostelberggebiet in der Gifhorner Oststadt dar, die Ende der 1960er Jahre erstellt und zu einem bei Mietern bevorzugten Wohngebiet wurde. Hier entstanden in attraktiver Lage fünf Mehrfamilienhäuser mit nach modernsten Gesichtspunkten erstellten und ausgestatteten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Als kleiner Nachteil erwies sich jedoch zumindest in einem Haus die Zentralheizung, deren Ölbehälter im Keller nachts öfter ein Donnern erzeugte, das selbst Bewohner wie Familie Plagge in ihrer Wohnung unterm Dach aufweckte.



1967/1968 KONNTEN DIE NEUBAUTEN AM LUPINENWEG BEZOGEN WERDEN.



LUFTAUFNAHME DER FERTIG GESTELLTEN MARGARETHEN-HOFSIEDLUNG MIT DEN STRASSEN ALTER POSTWEG, BORSIGSTRASSE, DAIMLER- UND HUFELANDSTRASSE.

#### VON GESTOHLENE SANDKÄSTEN UND BOLZEN-DEN KINDERN

Kinderreichen Familien ein gutes Zuhause zu bieten, war von Anfang an eines der erklärten Ziele der GWG. Im Großen und Ganzen gab es seitens der Mitglieder auch einen guten Konsens darüber, dass Kinderlachen, Spiel und Bewegung für den Nachwuchs auf vielen Flächen möglich sein sollten. Ein paar Griesgrämige jedoch gab es immer schon und so verschwand 1969 an der Breslauer Straße ein ganzer Sandkasten auf Nimmerwiedersehen. Dass hier ein Elternteil rechtswidrig tätig gewesen war, darf bezweifelt werden, aber auch die Eltern bemühten sich manchmal nach Kräften, für Gesprächsstoff zu sorgen, indem sie die wohnungsnahen Sandkästen gegen straßenfremde Kinder verteidigten.

Ein Betriebshandbuch für die Nutzung von Sandkästen, wie auf der Vertreterversammlung scherzhaft gefordert, wurde nicht erstellt – im Gegenteil betonte der Vorstandsvorsitzende die freie Wahl des Sandkastens. Das Thema Fußball hingegen blieb ein Politikum, da die Rasenflächen zwischen den Häusern oft als Bolzplatz erhalten mussten und natürlich für die versammelte Kinderschar attraktiver waren als die noch vorhandenen, unbebauten Flächen in den Wohngebieten. Da half es auch nichts, dass sie eigentlich auf dem Sportplatz des Sportzentrums Süd jederzeit spielen konnten. Wenn Anpiff war, war Anpiff.

Als Wilhelm Thomas im Sommer 1968 verstarb, war das personell eine Zäsur in der Geschichte der GWG.

Seit Anbeginn hatte der maßgebliche Initiator die Geschicke der Wohnungsbaugenossenschaft mitgelenkt und sich seinen Platz in den Memoiren redlich verdient. An seiner statt wechselte Erich Hermann vom Aufsichtsrat in den Vorstand, wo alsbald entschieden wurde, die interne Organisation erheblich zu modernisieren und sich mit dem Kapitaldienst – Überweisungen und Buchungen – an das Rechenzentrum Mainz anzuschließen und später auch die Mietkonten über das Rechenzentrum laufen zu lassen. Zudem beschlossen die Gremien angesichts einer hart erarbeiteten, aber immer noch geringen Eigenkapitalquote von knapp 7 Prozent, die Höchstzahl an Geschäftsanteilen, mit der sich ein Mitglied an der Wohnungsbaugenossenschaft beteiligen konnte, von vormals 20 auf 50 zu erhöhen. Anlass war das Angebot der Niedersächsischen Heimstätte, ihre Anteile aufgrund der produktiven Zusammenarbeit und des genuinen Interesses am Fortbestand und einer soliden Finanzierung der GWG mehr als zu verdoppeln.

Mit diesen Argumenten ließen sich auch seitens der Vertreter geäußerte, skeptische Befürchtungen vor zu viel externer Einflussnahme von außen auf die Geschäfte der GWG entkräften – vor allem, weil die Heimstätte damals bei sehr vielen Gesellschaften mit rund 25 Prozent beteiligt war. Die neue Regelung gab fortan auch anderen wohlmeinenden Gönnern der GWG wie der Firma Teves, dem Landkreis oder der Stadt Gifhorn die Möglichkeit, das Eigenkapital der Baugenossenschaft zu stärken.



PERFEKTE BÜROORGANISATION: DIE GRUNDLAGE FUNKTIONIERENDER VERWALTUNG AUCH IN DEN 1960ER JAHREN.

#### MEHR WEIBLICHE PERSPEKTIVEN ZUM 20STEN

Zwei Jahrzehnte nach ihrer Gründung beging die GWG ihr kleines Jubiläum im traditionell bescheidenen Rahmen, spendete an die „Lebenshilfe“, eine städtische Organisation, die mit dem Geld geistig und körperlich gehandicapte Kinder unterstützte, und befasste sich lieber mit der Verbesserung der internen Gremienarbeit. Vertreterinnen und Vertreter wurden fortan anstelle von drei Jahren für eine Zeitspanne von fünf Jahren gewählt, um ihnen die Möglichkeit zu geben, sich in ihre Aufgaben besser einzuarbeiten zu können. Ziel der rege diskutierten, aber einstimmig beschlossenen Maßnahme waren eine größere Kontinuität, eine bessere Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat, Vorstand und Vertreterversammlung sowie Verwaltungsaufwand und -kosten einzusparen. Zudem erging seitens der Mitglieder auch die Forderung, dass dann zukünftig auch mehr Frauen aufgestellt und gewählt werden sollten, weil gerade hinsichtlich der Wohnungsplanungen viele Probleme bestünden, die besonders die Frauen interessierten. Als direkte Folge wählte die fünfte Vertreterversammlung am 16. Juni 1969 Gertrud Grabau als erste Frau in den Aufsichtsrat der GWG.



HERBERT TRAUTMANN GRATULIERT EDWIN HERBST ZU DESSEN 20. DIENSTJUBILÄUM ALS AUFSICHTSRATSVORSITZENDER.

# Gemeinnützige Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eGmbH.

Gifhorn  
Alter Postweg



Unser Baugebiet Margaretenhof



DIE ANFÄNGE PROFESSIONELLER ÖFFENTLICHKEITSARBEIT.  
DER AUSSTELLUNGSSTAND AUF DER MESSE „GIFHORN RUFT“ IM JAHR 1972.

## 1970er Jahre

### Die GWG zwischen klammen Kassen und neuem Denken



ANFANG DER 1970ER JAHRE WAR AUSSER DEN DREI EICHEN NOCH WENIG ZU SEHEN VOM NÄCHSTEN BAUGEBIET „DREI EICHEN“.

### „STELLEN SIE DIE LIQUIDITÄT WIEDER HER!“

Der beginnende RAF-Terror erschütterte die Bundesrepublik im Innern, außenpolitisch aber begannen die 1970er Jahre mit der neuen Ostpolitik der Regierung Brandt und der politischen Annäherung zwischen Ost und West zumindest hoffnungsvoll. Die Politik schaffte es, erste Brücken zu bauen, und auf Basis des Warschauer Vertrages trafen Anfang 1971 die ersten Aussiedler aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten in Westdeutschland, 1974 auch in Gifhorn ein.

1969/70 begann die Bebauung des Neubaugebietes Drei Eichen am Dannenbütteler Weg/Handwerkerwall gemeinsam mit der Niedersächsischen Heimstätte. Gerade für Alleinstehende, Ehepaare und Senioren, die ihren Lebensabend in schönen und modernen Wohnungen verleben sollten, entwickelten die Bauherren neue Wohnungsgrundrisse, und auch die bessere Ausstattung war ein weiterer Schritt in die Zukunft. Die Baumaßnahme war ein voller Erfolg. Landschaftlich sehr schön gelegen, andererseits aber auch in geringer Entfernung zur Stadtmitte, setzten die architektonisch ansprechenden Wohnblöcke städtebaulich einen neuen Akzent. 1973 konnte der erste Bauabschnitt im Gebiet Drei Eichen fertiggestellt werden.



EIN EINSAMER RENAULT VOR DEN NEUBAUWOHNUNGEN AM HANDWERKERWALL ANFANG DER 1970ER JAHRE.

### AUS KASACHSTAN NACH GIFHORN

Das Drei-Eichen-Wohngebiet mit den öffentlich geförderten Wohnungen im Rahmen eines Sonderbauprogramms für Aussiedlerfamilien am Handwerkerwall und in der Bäckerstraße in den Jahren 1974 bis 1978 steht zudem stellvertretend für einen Teil Gifhorer Integrationsgeschichte, bei der die GWG als Wohnungsunternehmen ihren Teil dazu beitrug, den Zugezogenen in Deutschland einen guten Start zu ermöglichen. Im Angesicht der aktuellen Diskussion lohnt sich der Blick zurück durchaus, denn er offenbart, dass gelungene Einwanderungspolitik eben auch ganzheitlich gedacht und praktiziert werden sollte. Dazu gehörte damals neben der Zuweisung einer Wohnung bei der GWG eben auch die Zusage der Landesregierung auf einen Arbeitsplatz im Volkswagenwerk, was die Integration vieler Aussiedler in die Gesellschaft über die Jahre deutlich erleichterte. Einst Fremde wurden zu Nachbarn in der Siedlung und zu Kollegen am Arbeitsplatz – zugleich wirkte die gelungene Entwicklung der 1970er Jahre auch als Anziehungspunkt für jene, die später in den 1990er Jahren ihren Verwandten nach Niedersachsen und Gifhorn nachfolgen sollten.

In Gifhorn konnte das örtliche Steinkohlegaswerk den Bedarf, bedingt durch den Bauboom der frühen 1950er Jahre, nicht mehr decken. Nach seiner Stilllegung wurde ab Mitte des Jahrzehnts auf Ferngasversorgung umgestellt. Die Umstellung von Stadt- auf Erdgas im Jahr 1970 allerdings brachte die GWG angesichts immenser Umstellungs- und Neuanschaffungskosten von über einer halben Million DM in finanzielle Schwierigkeiten. Der jährliche Prüfbericht des Verbandes niedersächsischer Wohnungsunternehmen formulierte dementsprechend sehr deutliche Forderungen nach Aufklärung über Maßnahmen der



ZWISCHENDURCH SCHNELL MAL EINE ÜBERWEISUNG ABGEBEN. KEIN PROBLEM DURCH DIE ZWEIGSTELLE DER KREISSPARKASSE AM CALBERLAHER DAMM, DIE 1970 FERTIG WURDE.

Genossenschaft zur Wiederherstellung der Liquidität. Auch, weil unter diesen Umständen die Verpflichtung zum Bauen selbst von 30 bis 40 Wohnungen jährlich mehr als gefährdet war.

Doch die GWG reagierte und stellte durch eine Erhöhung des Geschäftsanteils von 700 auf 1.000 DM ihr wirtschaftliches Gleichgewicht wieder her. Nur wenige Mitglieder, die noch keine Wohnung hatten, kehrten wegen dieser Erhöhung der Genossenschaft den Rücken – im Gegenteil: Große Partner erwarben bis zu 50 Anteile, vorausschauende Eltern Mitgliedschaften für ihre Kinder, und in relativ kurzer Zeit gingen so rund 230.000 DM zur finanziellen Konsolidierung ein. Welche Belastung das Zeichnen neuer Anteile für das einzelne Mitglied im Kern angesichts von Geldentwertung und Preissteigerungen bedeutete, kann nur vermutet werden – in den Hausgemeinschaften traten aber wesentlich mehr Spannungen als früher auf, sodass sich Herbert Trautmann genötigt sah, von allen mehr Toleranz, Einsatz und genossenschaftliches Miteinander einzufordern. Kurz nach dem 20-jährigen Dienstjubiläum des Aufsichtsratsvorsitzenden Edwin Herbst schied 1972 nach fruchtbarem und treuem Wirken der Realschullehrer Max Gelin, der zwischen 1952 und 1962 auch Mitglied des Aufsichtsrates war, aus Altersgründen als langjähriges und bewährtes Vorstandsmitglied aus. Sein Amt übernahm Rektor Egon Menze, der für fünf Jahre berufen wurde.



JE NACH BEDARF WURDEN GEWERBEFLÄCHEN AUCH UMGEBAUT. IN DIESEM FRISEURSALON WAR VORHER EIN LEBENSMITTELGESCHÄFT.

### MODERNISIERUNG? – ZUNÄCHST NUR IN KLEINEN SCHRITTEN

Anfang der 1970er Jahre konnte durch die Neubauprojekte erfreulicherweise allen Anträgen von Familien mit drei oder mehr Kindern auf eine Vierzimmerwohnung entsprochen werden, auch wenn das Fußballthema selbst in der Lokalpresse weiter Zündstoff bot. Zudem hatte es die Genossenschaft mit den bisherigen Modernisierungsmaßnahmen erreicht, für alle Wohnungen in etwa den gleichen Ausstattungsrahmen herzustellen. Dies galt für kleinere, turnusmäßige Erneuerungsarbeiten wie Anstriche von Türen und Fenstern, die Anbringung von Briefkästen, beleuchtete Hauseingänge, aber auch unter anderem für mit Linoleum ausgelegte Treppenhäuser, die Verstärkung der Stromleitungsquerschnitte, neue Schuko Steckdosen und größere Müllboxen bis hin zu den durch Strom oder Gas versorgten Bädern, die in Verbindung mit neuen Spülküchen nun die Möglichkeit boten, endlich auch in der Küche heißes Wasser entnehmen zu können. Eine Heißwasserquelle in beiden Räumen! Hinsichtlich der Instandhaltung oder gar der Renovierung von Altbauten war es damals aber nicht viel anders als heute. Es war teuer. Große Modernisierungen wie der Einbau von Etagenheizungen, die je Wohnung etwa zwischen 5.000 und 6.000 DM kosteten, waren auf absehbare Zeit nicht möglich. Es wurde sogar darüber nachgedacht, dass die GWG nur die Planung und die Überwachung des Einbaus übernehmen und die Mieter selbst in ihre Etagenheizung investieren könnten, um der Dauerbelastung einer avisierten Mieterhöhung von 50 bis 60 DM zu entgehen.



MÄNNER UND IHRE MASCHINEN. DER REGIEBETRIEB MITTE DER 1970ER JAHRE.

### LEERE AUTOBAHNEN UND EINE NEUE FIRMENBEZEICHNUNG

Kurz vor dem ersten großen Jubiläum der GWG und im Jahr der großen Ölkrise 1973, als offenbar wurde, wie abhängig der Westen und ebenso die Bundesrepublik vom Rohstoff Öl waren, verstarb Heinrich Behrens, der so wichtige Mittelsmann zur Heimstätte, der 23 Jahre im Aufsichtsrat immer Mittel und Wege gefunden hatte, um der Baugenossenschaft zu helfen. Der Einsatz beziehungsweise der Entzug von Energie als politisches Druckmittel, nach den Erfahrungen der Jahre 2022/23 ein historisches Déjà-vu. 1973 folgte jedenfalls, verstärkt durch Probleme im internationalen Finanzsystem, die wohl schwerste Wirtschaftskrise seit Ende des Zweiten Weltkrieges, auch wenn die westdeutsche Wirtschaft die Auswirkungen insgesamt in Grenzen halten konnte.

In der Wohnungswirtschaft jedoch war der Wohnungsbau auch durch Restriktionsmaßnahmen der Bundesbank und die folgende Hochzinsperiode zum Erliegen gekommen. Die Kostenexplosionen in fast allen Bereichen führten dazu, dass die GWG fast laufend Mieterhöhungen vornehmen musste. Erschwert wurde die Arbeit der Gremien zudem durch weitere ad-

ministrative Änderungen in der Gestaltung der Bilanz, sodass es nicht möglich war, Vergleichszahlen aus dem Vorjahr sinnvoll einzuarbeiten. Und doch: Mit den Erfahrungen der Ölkrise – der Spuk war 1974 vorbei – rückte bei der GWG die lange bewährte Sparsamkeit, zum Beispiel in der bewusst einfachen Gestaltung des Geschäftsberichtes, wieder in den Vordergrund. Mittlerweile tat sie dies unter neuem Namen: Im Zuge der Novellierung des alten Genossenschaftsgesetzes änderte die Genossenschaft ihre Firmenbezeichnung von „Gemeinnützige Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eGmbH.“ in „Gemeinnützige Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG“.



LUFTAUFNAHME DER WOHNANLAGE HANDWERKERWALL.

### NEUE ORTSTEILE ZUM JUBILÄUM

Kurz vor dem 25. Jubiläum der GWG vergrößerte sich dann durch das Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Gifhorn 1973 durch die Eingemeindung der dörflich geprägten Ortschaften Gamsen und Kästorf im Norden sowie Wilsche, Neubokel und Winkel im Westen, die aber längst wirtschaftlich, kulturell und sozial mit Gifhorn verbunden waren, das Stadt- und damit das innerstädtische Wirkungsgebiet der Genossenschaft von 34 auf 111 Quadratkilometer. Rund zwei Jahre lang wurde ab Ende 1972 zwischen der Stadt Gifhorn und den Gemeinden gerungen und verhandelt mit dem Ziel, eine gemeinsame Gebiets-einheit zu bilden. Andere Lösungen wie die Bildung einer Samtgemeinde bestehend aus Gamsen, Kästorf, Neubokel und Wilsche standen im Raum, wurden jedoch von der Niedersächsischen Landesregierung nicht genehmigt.

Einfach war die Zusammenführung nicht – Bürgermeister Trautmann gelang es in dieser Zeit jedoch, zusammen mit der Stadtverwaltung durch viel Überzeugungsarbeit, durchaus unterschiedliche Interessen zusammenzubringen und die neue Lösung zu etablieren. Zwar verweigerten führende Gamsener Vertreter sogar ihre Unterschrift zum Vertragswerk, am Ende des Prozesses standen aber die Zusammenführung der umliegenden Gemeinden mit der Kernstadt zur neuen Stadt Gifhorn mit über 33.000 Einwohnern sowie eine Neuordnung der städtischen Verwaltungsstrukturen. Mit der Wahl des neuen Rates für das vergrößerte Gifhorn sowie der Ortsräte wurde der Integrationsprozess am 9. Juni 1974 abgeschlossen – die Kritik an der Gebietsreform, nicht alle Wünsche der neuen Ortsteile erfüllt zu haben und nicht allen Interessen gerecht geworden zu sein, hielt sich allerdings noch jahrzehntelang.

### 25 JAHRE VERLÄSSLICHE PARTNERSCHAFT

Die Jubiläumsveranstaltung zum 25-jährigen Bestehen der GWG am 25. März 1974 zeigte angesichts des straffen Zeitplans, wie tatkräftig ihr Wirken war. Bevor um 11 Uhr der offizielle Empfang begann, wurde bereits um 9 Uhr morgens bei eiskaltem Wetter in der Bäckerstraße der Grundstein für 22 seniorengerecht geplante „Altenwohnungen“ gelegt und gleichzeitig an einem gegenüberliegenden Bauvorhaben von 40 Wohnungen am Handwerkerwall der Richtkranz gesetzt. Insgesamt hatte die Gemeinnützige Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft bis zu diesem Zeitpunkt rund 120 Wohnungen für Senioren erstellt, zu einer durchschnittlichen Miete von 4,20 DM je Quadratmeter. Nach einer internen Festsitzung von Vorstand und Aufsichtsrat unter Teilnahme der Mitarbeiter fanden sich schließlich im Deutschen Haus zahlreiche Ehrengäste ein, darunter Spitzenvertreter der Behörden von Stadt und Kreis wie Landrat Heinrich Warnecke und der niedersächsischen Wohnungswirtschaft mit Dr. Jenkis, Geschäftsfreunde, Vertreter, Mitglieder sowie Pressevertreter.

Viele der Festredner zollten den Führungsgremien um Herbert Trautmann und Edwin Herbst sowie dem 25-köpfigen Team in der Verwaltung und der Reparaturabteilung sowie den Hauswarten ihren tiefsten Respekt und ihre Anerkennung für die erbrachten Leistungen des vergangenen Vierteljahrhunderts in und für Gifhorn und seine Einwohner. Die reinen Zahlen waren imponierend – im Vorjahr hatte die GWG erstmals die Bilanzsumme von 40 Millionen DM übersprungen, in 25 Jahren einen Immobilienbestand von 1.800 Wohnungen, 16 Gewerberäumen und Läden und knapp unter 300 Garagen geschaffen und verfügte über ein Geschäftsguthaben von über 3 Millionen DM. Damit präsentierte sich die GWG für ihre 2.406 Mitglieder im so wichtigen Bereich des Wohnens und der Wohnkosten auch in einer wirtschaftlich angespannten Phase und angesichts von Kurzarbeit bei VW und Tewes als Fels in der Brandung, auch wenn im Jubiläumsjahr größere Modernisierungsprojekte zurückgestellt wurden und die Neubautätigkeit bis 1975/76 reduziert blieb. Alfred Kubel, mittlerweile Niedersächsischer Ministerpräsident, ließ es sich

nicht nehmen, der GWG schriftlich zu gratulieren, und hob die sozialpolitische Leistung der GWG bei der Erschaffung so zahlreicher neuer Wohnungen hervor – als Garant für gutes Wohnen, als verantwortungsvoller Arbeitgeber, verlässlicher Partner für Stadt und Landkreis und nicht zu vergessen für die lokale Wirtschaft und Handwerksbetriebe.

Nachdem der Aufsichtsratsvorsitzende darauf hingewiesen hatte, dass auch die Lokalpresse ihren Teil zum Gelingen des Ganzen beigetragen und stets objektiv und manchmal sogar positiv über die Genossenschaft berichtet habe, wurden seitens dieser Spenden über 1.500 DM an die Stadt für die Seniorenbetreuung und über weitere namhafte Beträge an die damals vier Gifhorner Kindergärten überreicht.



DAS GEMEINSAME MOTTO: STEIN AUF STEIN. DAMALS, 1971, GENAU WIE HEUTE.



IMMER MIT FREUDE DABEI. ANNEGRET HINZ BEI DER BÜROARBEIT.

### ANNEGRET HINZ UND DIE GWG – EINE LANGE PARALLELE LEBENSZEIT

Eine funktionierende GWG im Innern, das heißt seit Anbeginn auch, dass hier viele Frauen den Laden am Laufen halten. Eine, die ihr Arbeitsleben von 1973 bis 2019 der GWG widmete, von ihrer Ausbildung zur Bürokauffrau bis zur Rente, ist Annegret Hinz. Als sie ihre Ausbildung begann, bestand die Unternehmenszentrale am Alten Postweg aus gerade mal zwei Wohnungen im Erdgeschoss, aber die GWG war ein kleines, solides Unternehmen, „etwas hausbacken zwar“, aber eben mitten im Leben. „Ich hatte eine andere sichere Ausbildungsstelle mit Großraumbüro abgelehnt, weil das Büro damals klein und schnuckelig war und die Mitarbeiter alle so nett aussahen“, erzählt Annegret Hinz. Eine Entscheidung, die sie nie bereut hat.

Es war die klassische Ausbildung, mit der alles begann. Sie durchlief alle Abteilungen, das Schreibbüro mit der elektrischen Schreibmaschine, und erinnert sich noch an die Zeit, als für die vielen Schreiben an die Mieter eine Matrize erstellt und im Keller vervielfältigt werden musste. Danach die Abteilungen Wohnungsvermietung mit Abnahme und Beschwerdemanagement, später dann ins Vorzimmer von Jochen Plagge. Sie blieb dort über den Wechsel zu Andreas Otto hinaus, wechselte dann aber nochmal bis zum Renteneintritt in die Buchhaltung zu Frau Wolters und verantwortete dort das Mitgliedermanagement. Auch, weil sie dort wieder viel Publikumsverkehr und Kontakt mit Menschen hatte – etwas, das ihr im Vorzimmer etwas fehlte.

Als die junge Frau bei der Genossenschaft anfing, dominierte bei den Schreibkräften noch die Handarbeit – das Wertvollste waren kleine DIN-A5-Bücher, in denen Mitgliedsnummern, laufende Mietnummern, Zah-

lungsmodalitäten und anderes notiert wurden. Mieten wurden grundsätzlich als Dauerauftrag gezahlt, nur in Ausnahmefällen in bar. Da aber nun bei diesen nicht immer unbedingt die Mietnummer vermerkt war, war es eine der Aufgaben der Auszubildenden, diese herauszusuchen und auf den Überweisungsträgern zu ergänzen. Annegret Hinz weiß heute noch von einer Mieterin in der Hohen Luft die Mietnummer und die Hausnummer und ist damit so etwas wie das Langzeitgedächtnis der GWG.

Auch bei Annegret Hinz vermischte sich das Arbeitsleben bei der Genossenschaft mit gesamtgesellschaftlichen Aufgaben. Sie erinnert sich an Aussiedlerfamilien, deren Schicksal ihr unter die Haut gingen – aber auch an schwierige Mentalitäts- und Sozialisationsunterschiede. Und trotzdem: Positives Feedback wie „Sie haben uns doch damals diese schöne Wohnung gegeben“ hört sie immer wieder mal auf der Straße, selbst jetzt als Rentnerin. Ihren kleinen Teil zur Integration beigetragen oder zusammen mit der Stadt gemeinsame Lösungen für Menschen in finanziell prekären Lagen gefunden zu haben, empfindet Annegret Hinz heute noch als zutiefst befriedigend. Ebenso, dass die GWG als Helferin in Notfällen zur Verfügung steht, etwa bei Tragödien wie Haus- oder Wohnungsbränden, oder wenn schnell Übergangslösungen gefunden werden müssen. Sinnhaft sei das und hilfreich für die Menschen.

Inspiziert von den Gästewohnungen im schwedischen Hallsberg war es Annegret Hinz, die maßgeblich zur Inneneinrichtung der Gästewohnung der GWG beitrug und sich jahrelang um Vermietung, Wohnungswechsel und Reinigung kümmerte. Den Aufenthalt in Schweden, den ihr die GWG im Rahmen eines Austauschprogrammes mit der Hallbo ermöglichte, hat sie ebenfalls noch in bester Erinnerung. Begehbare Aktenschränke in der Verwaltung, ein Obstkorb in der Küche, jeden Morgen ein gemeinsames Frühstück, Weightwatchers-Angebote für die Mitarbeiter oder Gemeinschaftsräume in den Wohnanlagen zum Feiern imponierten ihr sehr, und auch das schwedische „Du“ gefiel ihr sehr gut. „Da gab es schon viele gute Beispiele der Mitarbeitermotivation“, und einige davon hat die GWG auch übernommen.

Dies ist mit ein Grund, warum in der GWG im Großen und Ganzen unter den Kollegen und auch zur Geschäftsführung immer ein gutes Miteinander herrscht. Familienfreundlichkeit wird großgeschrieben, Teilzeitmodelle bieten viel Flexibilität für Frauen und Männer, und Mitarbeiter dürfen jede Fortbildung besuchen, die der Verband anbietet. Damit stellt sich die GWG auch gut auf, bindet ihre Mitarbeiter an sich. 2013 feierte Annegret Hinz ihr 40. Dienstjubiläum.

Der Beginn ihrer Rentenzeit war etwas holprig – gerade raus aus dem Job, war sie mit ihrer Schwester auf den Malediven, als sie zwei Tage vor dem eigentlichen Ende der Reise einen Zettel unter der Tür fanden, dass sie die Insel verlassen müssten. Sie schafften es vor dem Lockdown gerade noch zurück über Frankfurt nach Gifhorn. Überhaupt, jetzt nach der Coronazeit, fällt Annegret Hinz noch mehr auf, was die Pandemie angerichtet hat. Als Asthmatikerin war sie dankbar für die weitreichenden Maßnahmen –, aber sie bedauert es zutiefst, dass Corona durch die Lockdowns ihren Renteneintritt beeinträchtigt hat. Dabei sieht sie auch die Folgen auf beruflicher Ebene. Natürlich sei es manchmal im Büro mit den damaligen großzügigen Öffnungszeiten auch etwas nervig gewesen – aber es war Teil des gemeinsamen Lebens. „Diese Nähe wieder zuzulassen, das Althergebrachte wieder zu leben, das müssen alle schnell wieder lernen – denn das macht Genossenschaft aus“, davon ist Annegret Hinz überzeugt.

Obwohl im wohlverdienten Ruhestand, ist sie heute wieder zurück in der Genossenschaft. Sie hatte ihr Leben lang in einem Eigenheim auf dem Grundstück ihrer Eltern gewohnt. In der Coronazeit machte sie Klarschiff, verkaufte Haus und Hof und zog in die Herzog-Franz-Straße in eine kleine, barrierefreie Wohnung. „Ich kann jetzt mit dem Rollator zum Kaffeetrinken in die Innenstadt“, meint sie verschmitzt, dabei ist so eine Gehhilfe bei ihr längst noch nicht in Sicht. Hier in der Herzog-Franz-Straße kann sie ihren Ruhestand genießen. Die Atmosphäre im Haus ist gut, sie fühlt sich gut aufgehoben, genießt das engmaschige Fürsorgenetz der GWG und ihrer Partner und weiß: Hier gibt es Sicherheit bis ins hohe Alter.



FEIERSTUNDE ZUM 25-JÄHRIGEN BESTEHEN DER GWG.

### MIT SUBSTANZERHALT WIDER DIE SOZIALEN HÄRTEN

Kurz nach den Feierlichkeiten in Gifhorn übernahm Willy Brandt mit seinem Rücktritt am 6. Mai 1974 die politische Verantwortung in der Affäre Guillaume, die die bundesrepublikanische Politik erschüttert hatte. Die sozialliberale Koalition wurde unter Helmut Schmidt jedoch fortgesetzt. Wie anderswo auch, war Wohnungsnot in Gifhorn Mitte der 1970er Jahre kein Thema mehr, und deutlich weniger Menschen zogen aus abseits gelegenen Gebieten mit wenig Beschäftigungsmöglichkeiten in Ballungsgebiete, was mit ursächlich für das Auslaufen der großen staatlichen Wohnungsbauprogramme und ein Nachlassen der Bautätigkeit war. Dies allerdings wirkte sich nachteilig nicht nur auf die GWG aus, sondern auch auf die Bauwirtschaft im Gifhorer Raum, die bis dato eine Schlüsselrolle in der Region innegehabt hatte. Infolgedessen und weil sich die Reparaturanfälligkeit in manchen Bereichen deutlich bemerkbar machte, rückte der Substanzerhalt der Gebäude in den Vordergrund der Aktivitäten.

Der Zahn der Zeit hatte an einigen Stellen der teils über 20 Jahre alten Gebäude genagt. Regenwassersickerschächte hatten sich mit der Zeit zugesetzt, manche Dächer waren nicht mehr zu retten und mussten komplett neu eingedeckt werden, die Reparatur und Wartung gesamter alter Heizungsanlagen verursachte hohe Kosten, und die eigene Reparaturkolonne war ständig damit beschäftigt, Toiletten und Waschbecken auszutauschen. Der Reparaturstau jedenfalls wurde lebhaft diskutiert und die Fluktuationsrate war mit 6 Prozent vielleicht deshalb auch relativ hoch.



AUFSICHRAT UND VORSTAND DER GIFHORNER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT IM DEZEMBER 1978.

Parallel jedoch hatte die GWG es geschafft, auf vielen wesentlichen Gebieten der Verwaltung durch Einsatz der Datentechnik einen Status quo zu erreichen, der es erlaubte, bei relativ geringem Personaleinsatz optimale Leistungen zu erbringen. So wurden über das Rechenzentrum der Wohnungswirtschaft in Mainz mittlerweile sowohl die Bereiche Mietbuchhaltung, Kapitaldienst als auch Mitgliederbewegung und Geschäftsanteileinzahlungen bearbeitet. Dies führte dazu, dass die GWG mit ihren Verwaltungskosten sehr niedrig lag. Auch im Bereich der Vertreterversammlung wurde das Prozedere durch die Einführung der Briefwahl effizienter, was 1975 zu einer hohen Wahlbeteiligung von 57 Prozent führte.

Zwar war die Durchschnittsmiete mit 3,79 DM pro Quadratmeter moderat und half jenen, die nicht so gut betucht waren, um über die Runden zu kommen – aber weder beim Bauen, noch bei den Verbesserungen ging bei der GWG Ende der 1970er finanziell viel.

1978 scheiterte zum Beispiel die erste Idee, alte Bestandsbauten nachträglich mit Balkonen zu versehen, an den Kosten. Aber immerhin – ab 1978/79 wurden Mieteigenheime für kinderreiche Familien in Brome, Meinersen und Gifhorn erworben und erstellt, und zusammen mit den Seniorenwohnungen leistete die Genossenschaft auch in jenen Jahren ihren Beitrag zum sozialen Wohnungsbau und dazu, soziale Härten abzumildern.



GESCHÄFTSFÜHRERWECHSEL VON HERBERT TRAUTMANN ZU HANS-JOACHIM PLAGGE.



DER NEUE GESCHÄFTSFÜHRER HANS-JOACHIM PLAGGE IN SEINEM BÜRO.



VERABSCHIEDUNG VON HERBERT TRAUTMANN UND STABÜBERGABE AN SEINEN NACHFOLGER HANS-JOACHIM PLAGGE AM 1. JANUAR 1979.

### WACHABLÖSUNG UND EIN PARADEBEISPIEL FÜR GELUNGENEN GENERATIONSWECHSEL

Zum 1. Januar 1979 ging der Grandseigneur der Gifhorer Wohnungswirtschaft Herbert Trautmann mit Erreichen des Pensionsalters von Bord, nach knapp 30 Jahren bei der GWG, der er 27 Jahre als Geschäftsführer vorstand. Die Stabübergabe an seinen 37-jährigen Vorstandskollegen und Nachfolger Hans-Joachim Plagge erfolgte im Rahmen eines festlichen, abendlichen Essens im Beisein des dritten Vorstandsmitgliedes Rektor Egon Menze sowie des Aufsichtsrates um Edwin Herbst in den Heidesee-Gaststätten. Christa Fischer, als dienstälteste Vertreterin der Belegschaft, und die Ehefrauen waren selbstverständlich ebenfalls geladen.

Der „Neue“, der einstimmig gewählt wurde, war kein Unbekannter, sondern selbst schon mit über 20 Jahren Erfahrung innerhalb der Verwaltung ein halbes Urgestein des Unternehmens. Er hatte das Immobiliengeschäft von der Pike auf gelernt, besaß eine große Fach- und Sachkenntnis und war bereits 1978 für den ausgeschiedenen Erich Hermann in den Vorstand

berufen worden. Jahrelang als Trautmanns rechte Hand tätig, war ihm der Senior ein guter Lehrmeister gewesen. Hans-Joachim Plagge übernahm die Geschäftsleitung mit dem Versprechen, die gemeinsam geschaffenen Werte der Vergangenheit zu erhalten, zu erweitern und in Zukunft das Hauptaugenmerk auf die Modernisierung der vorhandenen älteren Wohnungen zu legen, von denen immer noch rund 1.000 Wohnungen ohne Zentralheizung waren. Dabei bezeichnete er die Dankbarkeit der Mitglieder als Impuls und Kraftquelle für die Lösung und Überwindung aller Probleme. Plagge übernahm die GWG mit ihren 2.622 Mitgliedern zu einem Zeitpunkt, als die Genossenschaft 1.837 Wohnungen, 16 Gewerberäume und 362 Garagen bewirtschaftete, bei einer Bilanzsumme von 43,4 Millionen DM und einem Geschäftsguthaben von rund 3,5 Millionen DM. Mit ehrlicher Dankbarkeit und tiefem Respekt vor seiner Lebensleistung verabschiedeten die Festredner Herbert Trautmann aus dem Amt des geschäftsführenden Vorstandes. Viel Zeit, sich seiner neuen Filmkamera zu widmen, hatte Trautmann aber nicht. Von Ruhestand konnte keine Rede sein.

Im ersten Jahr unter Leitung Plagges veränderte sich auch die Zusammensetzung des Aufsichtsrates. Wilhelm Mehr schied nach 18-jähriger Zusammenarbeit aus, ebenso Gertrud Grabau, deren Nachfolgerin Renate Nickel sich gegen drei Mitbewerberinnen durchsetzte. Auch im Bereich der Vertreterwahl gab es eine Neuerung, nämlich die EDV-basierte Auszählung anstelle des bisherigen manuellen Auszählungsverfahrens.

### HERBERT TRAUTMANN: „ICH KANN JA MAL VIER JAHRE MITHELFFEN...“

Gifhorn ohne Herbert Trautmann, das ist ein bisschen wie ein Schützenfest ohne Schützenkönig. Ähnlich verhält es sich mit der GWG und ihrem langjährigen geschäftsführenden Vorstand. Zusammengekommen bilden sie einen Dreiklang der neueren Stadtgeschichte, der die Entwicklung der Kreisstadt jahrzehntelang entscheidend geprägt hat.

Wenn es um den Menschen Herbert Trautmann geht, gibt es eine Vielzahl an Beschreibungen derer über ihn, die ihn kannten: Christlich und sozial war er, mit einem „Realitätssinn für das Machbare“. „Wo es um Menschen ging, war er der Engagierteste“, verantwortungsvoll, hilfsbereit und tolerant gegenüber Andersdenkenden. Seine Grundprinzipien lauteten „Offenheit und Verlässlichkeit“, „Eintracht und Bürgersinn“ – als Bürgermeister war er eine Instanz, immer zum Wohl der Bürger und der Stadt Gifhorn.

Herbert Trautmann wurde am 17. Mai 1913 im sächsischen Pirna geboren. Nach erfolgreicher Lehre zum Kaufmannsgehilfen wurde er Abteilungsleiter bei der Aktiengesellschaft Sächsischer Werke, die Braunkohle- und Großkraftwerke betrieb.

Mit dem Ende des Zweiten Weltkriegs fand er dann seine erste Anstellung als Buchhalter und kaufmännischer Sachbearbeiter bei eben jenem Torfunternehmen, dem Wilhelm Thomas vorstand. So lernten sich vermutlich zwei Protagonisten der GWG kennen, wo Herbert Trautmann zu diesem Zeitpunkt mit seiner Familie noch sehr bescheiden in einem aus zwei Zimmern bestehenden Behelfsheim wohnte. Es waren eben diese prekären Wohnverhältnisse, die Trautmann in jenen Jahren am eigenen Leib erfuhr, die dazu beitrugen, dass die Schaffung von finanzierbarem Wohnraum eine seiner Lebensaufgaben wurde. Obgleich noch in Neudorf-Platendorf wohnend und auf ein Fahrrad als Verkehrsmittel angewiesen, zog es ihn beruflich bereits nach Gifhorn, wo er als Kaufmann und kaufmännischer Sachbearbeiter in der Schlossapotheke und in dem kleinen Unternehmen Pharma-Frid Gifhorn arbeitete. Zusammen mit den anderen Mitbegründern legte er am 25. März 1949 das Funda-

ment der heutigen GWG. Im Februar 1950 erfolgte der Umzug der Familie nach Gifhorn in den Kirchweg 5 im ersten Stock, wo sie sieben Jahre lebte. Zunächst ehrenamtlich im Vorstand der Baugenossenschaft übernahm Trautmann zum 1. Oktober 1952 den Posten als hauptamtlicher Geschäftsführer bei einem monatlichen Gehalt von 450 DM.

Knapp vier Jahre später, am 12. Juni 1956, trat Trautmann in die CDU und damit in die Gifhorer Kommunalpolitik ein. Im darauffolgenden Oktober wurde er in den Rat der Stadt Gifhorn gewählt, übernahm den Fraktionsvorsitz der kleinen Drei-Mann-Fraktion und wurde anschließend im Verwaltungs- und Schulausschuss, Straßen-, Forst- und Landwirtschafts- sowie im Wirtschaftsausschuss aktiv. Privat zog er mit seiner Familie im April 1957 in ein Eigenheim mit Walnussbaum im Garten in der Moltkestraße 12. Ein Jahr später nahm er in der GWG seinen späteren Nachfolger Hans-Joachim Plagge als Lehrling unter seine Fittiche.

Als Spitzenkandidat der CDU wurde Trautmann 1961, jedoch wie Wilhelm Thomas vor ihm mit Stimmen der Ratsfraktion des „Bundes der Heimatvertriebenen und Entrechteten“, zum Bürgermeister in Gifhorn gewählt – ein Amt, in dem er im Rat der Stadt acht Mal wiedergewählt wurde, das er 25 Jahre lang zum Wohl Gifhorns ausübte.

Im Jahr 1961 wurde Trautmann auch Kreistagsabgeordneter der CDU. Sein Mandat hatte er 30 Jahre lang bis 1991 inne und war von 1972 bis 1981 stellvertretender Landrat. Seit den frühen 1960er Jahren widmete sich Trautmann auch überregionalen Aufgaben in der Wohnungsbranche, etwa im Verband Niedersächsischer Wohnungsunternehmen, als Vorstandsmitglied des Niedersächsischen Städteverbandes oder später als stellvertretendes Mitglied des Präsidiums des Deutschen Städte- und Gemeindebundes oder Vertreter in der Deutschen Konferenz der Gemeinden und Regionen, einer Unterorganisation des Europarates.

Dabei lag ihm die Entwicklung Gifhorns als Kreisstadt in unmittelbarer Nähe zur innerdeutschen Grenze von Anbeginn besonders am Herzen. Zonenrandgebiet – das hieß auch immer kommunales Wirken im Schatten der großen Politik. Herbert Trautmann begleitete in den 1970er Jahren die Gebietsreform als Bürgermeister und legte zusammen mit den anderen Stadtverantwortlichen fortan oberste Priorität darauf, überall die gleichen Lebensgrundlagen zu schaffen und mit einem ganzen Katalog konkreter Projekte die Stadt für die Zukunft zu entwickeln.

Das waren z. B. der Ausbau und die Erweiterung der Verkehrsverbindungen zu den neuen Ortsteilen, die Ansiedlung und Förderung von Wirtschaftsunternehmen und des Fremdenverkehrs, der Ausbau der Naherholungsgebiete sowie die verstärkte Versorgung des Stadtgebietes mit Schulen, Kindergärten, sozialen Einrichtungen, kulturellen und sportlichen Anlagen.

Auch nach der Übergabe der Geschäftsführung der GWG an Hans-Joachim Plagge engagierte sich Trautmann, der stets dafür gesorgt hatte, dass die Genossenschaft bauen konnte und unterm Strich immer noch etwas übrigblieb, bis 1999 weiter ehrenamtlich im Vorstand, um seinem Nachfolger weiter mit Rat und Tat zur Seite zu stehen, und blieb in zahlreichen lokalen Gremien dem sozialen Wohnungsbau über die Grenzen der Stadt hinaus erhalten. Anlässlich seines 70. Geburtstags 1983 ehrte Prof. Dr. Helmut Jenkis Trautmann nicht nur mit der Ehrenmedaille des Verbandes Gemeinnütziger Wohnungswirtschaft für seine Verdienste, er lieferte auch das vielleicht schönste und treffendste Bonmot über den Jubilar, als er Trautmann versehentlich mit „Herr Gifhorn“ ansprach.

Zum 30. Juni 1986 endete Trautmanns Zeit als Gifhorer Bürgermeister. Einstimmig und noch nie dagewesen sprach der Rat der Stadt ihm die Ehrenbezeichnung „Altbürgermeister“ in der Kombination mit dem Ehrenbürgerrecht aus. Für seine Verdienste wurde Trautmann mit dem Bundesverdienstkreuz 1. und 2. Klasse, mit der Ehrenplakette und dem Ehrenring der Stadt Gifhorn ausgezeichnet. Trautmann selbst



VON NUN AN MIT DEM NAMEN VERBUNDEN. HERBERT TRAUTMANN AUF „SEINEM“ PLATZ.

sah die Meilensteine seiner Arbeit nach 25 Jahren im Amt im Schul- und Straßenbau (Gifhorn hatte zu Beginn von Trautmanns Arbeit vorwiegend Sand- und Schotterstraßen), im Vertrag mit dem Landkreis über den Bau des Aller-Rückhaltebeckens, weil dadurch die Fenster der Stadt nach Osten weit aufgemacht wurden, im Bau der Umgehungsstraßen, im Generalverkehrsplan, im Bau der Fußgängerzone und des Rathauses sowie im Aufbau der Baugenossenschaft.

Als väterliches Stadtoberhaupt war der passionierte Reiter stets ein guter Gastgeber, etwa für die amerikanische Fußball-Jugendnationalmannschaft, diente der Völkerverständigung zum Beispiel durch die gelebte Städtepartnerschaft mit der griechischen Stadt Xanthi und pflegte stets ein gutes Verhältnis zu den rund um Gifhorn stationierten Soldaten und BGS-Einheiten. Er war immer gerne inmitten des Stadtlebens beim Schützenfest oder der Feuerwehrversammlung und Ehrenmitglied in vielen Gifhorer Vereinen.

Am 11. Oktober 2003 erfolgten im Rahmen des zweiten Südstadtfestes der GWG die Umbenennung des Südstadt-Platzes zum Herbert-Trautmann-Platz und die Enthüllung einer Bronzetafel zu Ehren des Stadtvaters. Der ehemalige Vorstandsvorsitzende der GWG verstarb in Gifhorn im Alter von 95 Jahren. Die letzte Ehre wurde Gifhorns „Bürgermeister der Herzen“ am 27. Mai 2008 bei einer öffentlichen Trauerfeier in der Nicolaikirche zuteil.



ALS KLAR WAR, DASS DAS MENKESCHES LEGATHAUS NICHT MEHR ZU RETTEN WAR, RÜCKTE DER BAGGER AN.

# 1980er Jahre

Von  
gesellschaftlichem  
Engagement,  
Denkmalerhalt und  
unternehmerischer  
Anpassung

### AKTIVE STADTENTWICKLUNG IM ZONENRANDGEBIET

Anfang der 1980er Jahre wuchs die grenznahe Kreisstadt, anders als andere vergleichbare Städte oder Oberzentren in der Nachbarschaft. Seit Herbert Trautmann Bürgermeister war, hatte sich der Haushaltsetat von 7 auf 88 Millionen erhöht, das einst verschlafene knapp 18.000-Einwohner-Städtchen zur lebendigen und attraktiven Mittelstadt mit ansehnlicher Infrastruktur gewandelt, deren Einwohnerzahl sich den 35.000 näherte. Die Kommunalpolitik hatte einen nicht unwesentlichen Anteil daran, dass die Stadt Gifhorn in das begehrte Stadtsanierungsprogramm des Landes aufgenommen wurde, wodurch die Innenstadt saniert werden konnte. Die Verantwortlichen hatten zudem mit Schuldenabbau, drei Jahren mit sehr geringer Kreditaufnahme und Rücklagenbildung vorgesorgt, sodass in der ersten Hälfte der 1980er Jahre unter anderem in Infrastrukturmaßnahmen wie ein neues Wasserwerk oder die Neuordnung des Verkehrssystems investiert werden konnte. Meilensteine der Stadtentwicklung waren zudem der Rathausneubau am Marktplatz ebenso wie die 1984 eingeweihte, termingerecht fertiggestellte Fußgängerzone.

Die Gifhorner kamen aus dem Feiern zu Ehren Trautmanns gar nicht mehr heraus. 1981 z. B. anlässlich seiner 20-jährigen Amtszeit als Bürgermeister im Hotel Deutsches Haus oder als zu seinem 70sten rund 200 Gratulanten und Ehrengäste wie Direktor Günter Kaschner von den Teves-Werken oder Stadtdirektor Gert Hoffmann seine Verdienste auf dem Sektor des Wohnungsbaus hervorhoben.

### DIE GWG ALS MARKTREGULIERER

Anfang der 1980er Jahre befand sich das Land in einer Hochzinsphase mit Zinsen von bis zu 12 Prozent und der soziale Wohnungsbau in einer desolaten Lage. Zwar wurden 1982 die Rahmenbedingungen verbessert, diese betrafen aber zuvorderst den frei finanzierten Wohnungsbau. Die Probleme der Baubranche, 1982 war zum Beispiel bezogen auf die Bauerstellung insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern das schlechteste Jahr seit Gründung der Bundesrepublik, trafen den öffentlich geförderten Wohnungsbau aber



DAS ALTE ACKERBÜRGERHAUS IN DER LINDENSTRASSE 17 VOR- UND WÄHREND DER SANIERUNG.



DIE SPEZIALISTEN DER GWG KONNTEN DAS FACHWERK DES ACKERBÜRGERHAUSES ERHALTEN.

genauso. Bei Neubauten etwa konnte mit der Miete eine Kostendeckung nicht mehr erreicht werden. Die Kluft war riesig – die Kostenmiete lag bei 16 DM, die effektiv zu erzielende Höchstmiete bei rund 7 DM pro Quadratmeter. Die Fehlbelegungsabgabe wurde als Lösung ins Spiel gebracht – das Für und Wider der Ausgleichsabgabe, durch die Besserverdienende dazu gebracht werden sollten, ihre Wohnungen zugunsten kinderreicher Familien, Senioren und Menschen mit körperlichen oder geistigen Beeinträchtigungen freizumachen, heiß diskutiert.

Dennoch waren Zweifel an der Richtigkeit der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft auch in Gifhorn nicht angebracht. Denn die GWG, die die in der Gifhorner Presselandschaft mittlerweile gängige Dreibuchstabenvariante als Markenzeichen übernahm, reagierte trotz der widrigen Umstände kreativ, breit gefächert und kümmerte sich Anfang der 1980er Jahre um jene, die sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen konnten: ältere Bürger ebenso wie junge Familien und junge Ehepaare, denen die GWG einen guten Start ins Familienleben ermöglichte. Die aktiv gelebte Inklusion, damals noch nicht so genannt, hat hier ihren Ursprung, beispielsweise mit Rampen

zum selbstständigen Verlassen der Wohnung für körperlich beeinträchtigte Mitglieder. Auch organisierte Kennenlertreffen für Senioren begannen in dieser Zeit. Um wenigstens in bescheidenem Maße zu bauen, beschäftigten sich die Gremien der GWG erstmals mit dem sogenannten Bauherrenmodell, einer neuen Form des Wohnungsbaus für die Genossenschaft, bei der sie Kapitalanleger suchte, die die erstellten Wohnungen nicht selbst nutzen, sondern möglichst über die GWG vermieten sollten. Das Prinzip funktionierte, und so wurden 1980 in der Bäckerstraße die ersten sechs solcher Wohnungen erstellt, die alle vor Baubeginn veräußert werden konnten. Zum ersten Mal in ihrer Geschichte baute die Genossenschaft Eigentumswohnungen und bot damit ihren Mitgliedern von nun an auch die Möglichkeit der Kapitalanlage und der Eigentumsbildung. Auch bei einem direkten Nachfolgeprojekt fungierte die GWG als Verwalterin, übernahm unter anderem Vermietung und Gartenarbeiten. Auch hier zeigten sich Eigentümer wie Mieter sehr zufrieden. Eine Triple-Win-Situation: für Eigentümer, Mitglieder und die GWG.

Unter Verweis auf die in der Vergangenheit bereits erhaltenen, nicht unwesentlichen öffentlichen Mittelüberzeugte die Landespolitik die Geschäftsführung zudem, sich ab der ersten Hälfte der 1980er Jahre verstärkt der Familienförderung für kinderreiche Familien zuzuwenden. Bis Ende des Jahrzehnts wurden so immer wieder Eigenheime erworben und in Miet-eigenheime umgewandelt, um Großfamilien mit bis zu neun oder zehn Personen im Landkreis mit Wohnraum zu versorgen. Allerdings – die GWG hatte bei diesen Objekten immer wieder mit unschönen Begleiterscheinungen des Verwaltungsgeschäfts zu tun. Mieter vernachlässigten die ihnen anvertrauten Immobilien, und es kam zu Konflikten mit Nachbarn aufgrund von Ruhestörungen.

Auch in Gifhorn selbst entstanden zum Beispiel 1984/85 Wohneinheiten für junge Familien, und die GWG schaffte es, im Gegensatz zu den meisten anderen Wohnungsunternehmen, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu betreiben. In Zusammenarbeit mit den Sozialämtern der Stadt und des Landkreises konnte zudem oftmals vielen Familien, die unverschuldet in eine schwierige Wohnsituation gekommen waren, geholfen und Wohnungsnotstände beseitigt werden.



EIN KLEINOD DER GIFHORNER FACHWERKLÄNDCHENSCHAFT. DAS ENSEMBLE LINDENSTRASSE.

### GUT GEWAPPNET GEGEN MIETSCHRECKGESPENSTE

Wieder einmal machte es sich für die Mieter bezahlt, Mitglied der Genossenschaft zu sein – der soziale Schutz blieb erhalten, denn vor solchen Konstrukten wie Zeitmietverträge, Staffelmieten und anderen Neuerungen, die nun für freifinanzierte Wohnungen galten, waren die Nutzer über ihre Dauernutzungsverträge geschützt. Hier blieb es weiterhin bei der Kostenmiete, die sich nur änderte, wenn sich entsprechende Beträge wie zum Beispiel die Betriebskosten nach oben oder unten bewegten. Wobei der Weg, wie überall, eher immer nach oben zeigte. 1982 etwa lagen die Betriebskosten wie Wasserversorgung, Entwässerung, Versicherungen, Gartenpflege, Beleuchtung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Heizkosten oder Gemeinschaftsantennen bei rund zwei Millionen DM, fast eine Million davon entfielen auf die Heizkosten. 40 Jahre später beliefen sich die Betriebskosten auf rund 2,75 Millionen Euro, die Heizkosten auf rund 830.000 Euro, wobei sich natürlich auch der Wohnungsbestand von 1.875 auf 2.358 erhöht hatte und mittlerweile einige Mieter direkt mit dem Versorger abrechnen. In zeitlicher Nähe und angesichts der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation tauchte 1983 am Horizont auch die Idee zur Auflösung der Gemeinnützigkeit auf: Noch allerdings regte sich massiver Widerstand. Die Baugenossenschaften verwahrten sich gegen einen staatlichen Belegungszwang, die Verkürzung des sowieso schon beschränkten Geschäftskreises und betonten die Bedeutung ihrer unternehmerischen Selbstverantwortung.

### IM SINN DES STIFTERS NEU ERBAUT – DAS MENKESCHE LEGATHAUS

Was macht man mit einem Gebäude, zu dessen Errichtung 1892 eine testamentarische Hinterlassenschaft von 5.000 Mark beigetragen hatte, dessen Unterhaltskosten immens sind und bei dem eine Kostendeckung bei einer Kaltmiete von gerade mal 1,50 DM pro Quadratmeter selbst nach erfolgten Renovierungsmaßnahmen zu keinem Zeitpunkt gegeben sind? Diese Frage beschäftigte den Rat der Stadt Gifhorn schon einige Zeit bezüglich des sogenannten „Legathauses“ an der Konrad-Adenauer-Straße 7. Dort befanden sich 1982 zwölf Kleinstwohnungen zwischen 18 und 30 Quadratmeter.

Der jüdische Kaufmann Heinrich Theodor Menke hatte in seinem Testament die Spende von 5.000 Mark an die Stadt Gifhorn mit der Auflage versehen, mit dem Geld Wohnraum für hilfsbedürftige Arbeiter zu bauen. Nachdem Menke 1885 verstarb, bedankte sich das Gifhorer Bürgervorsteherkollegium in warmen Worten bei Menkes Nachfahren und kündigte an, auf einem von ihr zur Verfügung gestellten Grundstück durch die „Armenhauscommission“ ein Wohnhaus für „hilfsbedürftige Männer“ und alte Frauen zu errichten, und setzte damit Menkes Vermächtnis, so der lateinische Ursprung des Wortes „Legat“, um. 1929 wurde das Haus auf die besagten zwölf Wohnungen erweitert, in den letzten Jahren wurde es nur noch von alleinstehenden älteren Frauen bewohnt. Wie es der Zufall will, lebten zeitweise sowohl Hans-Joachim Plagges Großmutter als auch die Großmutter seiner Ehefrau dort, ohne dass sich das spätere Ehepaar zu Kindeszeiten bewusst dort begegnet war. Aber natürlich war dies ein persönlicher Anknüpfungspunkt, als die Stadt nach einer praktikablen und wirtschaftlichen Lösung für das Gebäude suchte.

Bevor die Stadt Grundstück und Haus in Erbpacht an die GWG übertrug, prüfte sie einschlägig, ob das Vorhaben mit der letztwilligen Verfügung des Kaufmanns Menke in Einklang stand. Man ging weit zurück, bis zum Allgemeinen Landrecht für die Preußischen Staaten, und kam zu dem Schluss, dass die Stadt frei über das Legathaus verfügen konnte, weil die Auflage des Vermächtnisses vollends erfüllt und das Haus mehr als 90 Jahre bestimmungsgemäß genutzt worden war.

Gemäß Ratsbeschluss erhielt die GWG 1984 in einem ersten Schritt im Erbbaurecht eine Fläche von 700 Quadratmetern zum Bau von sechs Altenwohnungen, als Anbau geplant und umgesetzt. Der Umbau startete zunächst 1985 mit dem Abriss des alten Stallgebäudes, in dem sich in den 1950er Jahren noch die Klosetts befunden hatten. Nach der Fertigstellung im Oktober 1986 zogen die älteren Damen eigentlich nur interimweise aus dem denkmalgeschützten Hauptgebäude, das anschließend saniert und umgebaut werden sollte, in den Neubau. Das Gutachten, das die Bausachverständigen der NILEG im Frühjahr an Stadtdirektor Hoffmann übermittelten, war jedoch eindeutig und machte der Planung einen Strich durch die Rechnung. Der Zahn der Zeit hatte sich zu sehr in der alten Bausubstanz verbissen, ein Abriss war unvermeidlich. Mit Zustimmung der Landesbehörde wurde umgeplant, das ehrwürdige Haus aus dem Ursprung erinnernden Neubau mit vier modernen, senioren- und zum Teil behindertengerechten Wohnungen ersetzt. Sowohl das Land Niedersachsen als auch die Stadt beteiligten sich finanziell an der Umsetzung. Insbesondere die Kreisstadt trug durch den Verzicht auf ein Entgelt für das Erbbaurecht zur Realisierung des Projektes bei. Im Gegenzug verpflichtete sich die GWG dem gemeinnützigen Erbe und dem Menkeschen Testament mit der Zusage, die Wohnungen, die 1988 bezogen werden konnten, nur an Personen mit geringem Einkommen zu vermieten. Zur Erinnerung an den Mitinitiator Menke wurde schon während der Bauphase eine historische Steinplatte aus dem Altbau mit der Geschichte des Hauses in die Giebelwand des Neubaus integriert. Heute umfasst der dortige Wohnungsbestand der GWG insgesamt zehn Wohnungen und ist ein schönes Beispiel für die enge Verbundenheit der Genossenschaft mit der Geschichte ihrer Heimatstadt.

### GEGEN DEN TREND: WOHNWERTVERBESSERUNG DURCH MODERNISIERUNG

Die 1980er Jahre waren ein Jahrzehnt des Sanierens, des Verbesserns, der Investition in eine sichere Zukunft. Hatte die Baugenossenschaft in den ersten drei Jahrzehnten im Durchschnitt rund 62 Wohnungen pro Jahr erstellt, erfuhr der soziale Wohnungsbau in den

1980er Jahren auch bei der GWG mit nicht einmal sechs neuen Wohnungen per anno quasi eine Vollbremsung. Aber wenn Werte nicht durch Neubau hinzukamen, dann eben durch Modernisierung und Erhalt der Bausubstanz. Dass das der richtige Weg sein würde, hatten die Gremien bereits früh erkannt und 1978 erstmalig, beginnend mit den ältesten Wohnungen am Kirchweg/Ziegelberg, Modernisierungen im großen Rahmen beschlossen. Das Ziel: Mitte der 80er Jahre alle Wohnungen modernisiert und mit einem ähnlichen Standard versehen zu haben.

Was einfach klingt, waren in der Umsetzung gewaltige Aufgaben. Mal wurden im Gebiet Herzog-Ernst-August-Straße 124 Wohnungen mit einer Zentralheizung versehen und gleichzeitig die alten Holzfenster durch neue isolierverglaste Kunststoffenster ersetzt kurz darauf 136 Wohnungen im Immenweg und Ribbesbütteler Weg saniert oder 1984 die komplette Waldsiedlung. Was bei allen Gebäuden immer richtig ins Geld ging, waren Dachsanierungen samt Erneuerung der Schornsteinköpfe oder auch die Verstärkung der Hauselektrik. Jährlich investierte die GWG regelmäßig über eine Million DM – bei der Modernisierung des gesamten Hängelmoores sogar 1,5 Millionen DM. Oft waren die Arbeiten nur durch Zuschüsse des Landes Niedersachsen möglich.

Zwar war das Modernisierungsprogramm der Südstadt Mitte der 1980er Jahre abgeschlossen – doch die Sanierung der Mehrfamilienhäuser im Gebiet des Margarethenhofes stand schon vor der Tür. Es sollte lange Jahre die kostenintensivste Maßnahme bleiben, hier isolierverglaste Kunststoffenster einzubauen und den Außenanstrich zu erneuern. Für die Finanzierung hatte die GWG allerdings zuvor Rücklagen gebildet. Modernisieren jedoch war und ist immer nur eine Seite der Bestandswahrung. Die andere sind die durchgängigen Instandhaltungsarbeiten, die das Team bestehend aus sieben kaufmännischen Mitarbeitenden, einem Azubi und den fünf Männern im Regiebetrieb parallel organisierten, vergaben oder selbst durchführten. Allein 1985 wurden beispielsweise Herde, Gasthermen, Spülen und Toiletten für 240.000 DM ausgetauscht, in Heizungsanlagen flossen 227.000 DM. Tischler-, Maler-, Elektro- und Fußbodenarbeiten verschlangen nochmal 268.000 DM, Maurer-, Dachdecker- und Schlosserarbeiten summierten sich auf 77.000 DM.

### FÜR MEHR SERVICE UND EINEN REIBUNGS- LOSEREN GESCHÄFTSBETRIEB

Wo viel modernisiert und verwaltet wird, entwickelt sich auch der tägliche Geschäftsbetrieb entsprechend – und attraktiv war die GWG auch in den 1980er Jahren für neue Mitglieder, deren Anzahl zwischen 1980 und 1989 von 2.840 auf 3.695 anstieg. Durch die immensen Modernisierungsinvestitionen erhöhte sich auch die Bilanzsumme im gleichen Zeitraum von knapp 47 Millionen DM auf über 60 Millionen DM im Jahr des Mauerfalls. Parallel dazu wuchsen auch die Aufgabenbereiche des Regiebetriebes, dem zur Lagerung von Reparaturmaterialien und zur Unterbringung des Maschinenparks für die Gartenarbeiten die Unterbeziehungsweise Abstellmöglichkeit abhanden kamen – man 1982 aber die Lösung in der Hufelandstraße fand, wo in einer Garagenzeile die Betriebs- und Lagermöglichkeiten erweitert wurden. Etwa ab 1983 bot die GWG zudem über ihren Regiebetrieb einen Wochenendnotdienst an, der bei dringenden Reparaturfällen auch an Sonn- und Feiertagen zu erreichen war. Ein Service, den kaum ein privatwirtschaftlicher Vermieter anbot.

Aber immer und jederzeit ansprechbar zu sein, war ein hoher Anspruch – und in der Realität war der rege Besucherandrang von Nutzungsberechtigten, Mitgliedern und sich informierenden Interessenten doch eine arge Belastung vor allem für die Mitarbeitenden gewesen. Hier für Entlastung zu sorgen, die Abläufe besser zu steuern, den Mitarbeitenden ein ruhigeres und ungestörtes Arbeiten zu ermöglichen und der immer weiter zunehmenden Verwaltungstätigkeit Rechnung zu tragen, waren die Gründe für die Umbaumaßnahmen in der Geschäftsstelle nach deren über 20-jähriger Nutzung. 1985 wurde das Obergeschoss im Alten Postweg 36, in dem sich vormals Wohnungen befanden, umgebaut und in die Geschäftsräume integriert. Nach dem Umbau dienten fortan die bisherigen Verwaltungsräume im Erdgeschoss der Abwicklung des gesamten Geschäfts- und Publikumsverkehrs, und die obere Etage blieb nun dem Rechnungswesen vorbehalten. Der Plan ging auf und schuf sowohl für Mitarbeitende als auch Besucher eine völlig neue und sinnvollere Arbeitsumgebung.



ES WAR ETWAS IN DIE JAHRE GEKOMMEN.  
DAS ALTE HAUS DER THEODOR-MENKE-STIFTUNG IN  
DER KONRAD-ADENAUER-STRASSE.



FASSADENDÄMMUNG  
ALS TEIL DER GEBÄUDESANIERUNG.

Allerdings – auch wenn der 1984 angeregte Balkonblumenwettbewerb während des Frühjahrs und Sommers für manches optische Highlight sorgte – ohne Ermahnung ging es nicht. Bei aller Harmonie und genossenschaftlicher Zusammenarbeit sahen sich die Führungsgremien in dieser Zeit genötigt, wegen des Fehlverhaltens Einzelner die gegenseitige solidarische Einstellung, Rücksicht und den pfleglichen Umgang mit dem gemeinsamen Gut anzumahnen, denn – und davon waren die Verantwortlichen überzeugt – nur durch das gemeinsame Einwirken auf die Erhaltung und Pflege des genossenschaftseigenen Wohnungsbestandes würden ungünstige Nebenerscheinungen abgewendet werden können. Funktionierende Hausgemeinschaften und ein gepflegtes Wohnumfeld gab es eben nicht von allein.

#### BUNDESVERDIENSTKREUZ FÜR EDWIN HERBST

Nach 35 Jahren Arbeit im Aufsichtsrat, seit dem 28. Juni 1950 als Mitglied und seit dem 9. August 1950 als Vorsitzender des Gremiums, schied Edwin Herbst im März 1985 aus dem Amt. Herbert Trautmann als sein langjähriger Kollege würdigte die Arbeit des Seniors, der entscheidenden Anteil an der steten Aufwärtsentwicklung der Genossenschaft gehabt hatte. Bereits einige Monate zuvor hatte er den Vorsitz in die jüngeren Hände von Harald Laube übergeben, der fortan von Hans-Günter Behlendorf vertreten wurde und zusammen mit Renate Nickel, Erich George, Günther Meyer und dem neu gewählten Peter Mussehl den Aufsichtsrat bildete. Bereits 1979 hatte der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen Herbst für dessen unermüdlichen Einsatz für die GWG und die soziale Wohnungswirtschaft mit der Ehrenmedaille die höchste Auszeichnung verliehen – nun, zum Ende seiner Amtszeit, überreichte ihm im Kaminzimmer des Gifhorer Schlosses Oberkreisdirektor Dr. Klaus Lemke auch das Verdienstkreuz am Bande der Bundesrepublik Deutschland. Die neuerliche Ehrung umfasste nicht nur sein Ehrenamt bei der GWG, seine Verdienste im Bereich der Wohnraumversorgung nach dem Krieg und seinen Einsatz für sozial schwache Gifhorer, Familien, Senioren und Aussiedler, sondern würdigte die Gesamtheit seines Einsatzes für das Gemeinwohl. Denn neben seiner Arbeit im Aufsichtsrat der Baugenossenschaft war er Vorsitzender des Bauausschusses im Rat der Stadt Gifhorn, dem er von 1952 bis 1960 angehörte, ebenso Mitglied des Kreistages. 1953 war Herbst Mitbegründer und Vorsitzender der Kreisverkehrswacht, engagierte sich als Elternratsvorsitzender an verschiedenen Gifhorer Schulen, gründete 1965 den Kirchenbauverein Gifhorn und war zudem seit 1974 auch im Vorstand der katholischen Kirchengemeinde St. Bernward. Als Edwin Herbst seinen Posten 1985 an seinen Nachfolger übergab, überstieg die Mitgliederzahl das erste Mal die Marke von 3.000 Personen.



DAS NEUE LEGATHAUS  
IN DER KONRAD-ADENAUER-STRASSE.

#### DIESES MAL KEIN ABRISS, SONDERN REVITALISIERUNG

Eine ähnliche Ausgangslage wie beim Legathaus – aber hier, beim in die Jahre gekommenen Fachwerkhäuser in der Lindenstraße 17, war wenigstens das Gebälk in großen Teilen noch zu retten. An einer Entkernung, neuem Mauerwerk und neuem Dach ging aber auch hier kein Weg vorbei.

Der ehemalige Ackerbürger Lühr hatte das Haus der Stadt vermacht, die sehr an dessen Erhalt interessiert war. Es ist dem Engagement und der Überredungskunst des Vorstandsvorsitzenden Hans-Joachim Plagge zu verdanken, dass der unter Denkmalschutz stehende Fachwerkbau durch GWG-Hand gerettet und einer neuen Bestimmung zugeführt wurde. Zur GWG gab es kaum Alternativen: Sie hatte das Know-how und bot mit der Nutzung als Seniorenanlage eine sinnvolle, langfristige Nutzung an. Noch bevor die Stadt die Immobilie der Genossenschaft auf dem Wege des Erbbaurechts übertrug, wäre es nach einem Unwetter aufgrund einer absinkenden Außenwand fast noch zum Einsturz des Gebäudes gekommen – was der damals zuständige Fachbereichsleiter, von einem Spiel der Braunschweiger Eintracht eiligst zurückbeordert, gerade noch verhindern konnte.

Es war eine besondere Aufgabe, die die Stadt der Genossenschaft übertrug, galt es doch, das altherwürdige Ackerbürgerhaus nach städtebaulichen Richtlinien kernzusaniern, im alten Zustand wieder herzurichten und darin fünf moderne und altengerechte Wohnungen zu bauen. Es war das erste Mal in ihrer Geschichte, dass sich die GWG mit einem Bauvorhaben in den innerstädtischen Bereich wagte, in enger Kooperation mit Regierung und Denkmalschutzamt, wiederum unterstützt mit öffentlichen Geldern. Das

Ergebnis konnte sich sehen lassen, entstanden mit Fertigstellung am 1. Oktober 1986 doch ein städtebauliches Kleinod und die Kernzelle des heutigen Ensembles an Lindenstraße und Schleusendamm, das heute aus insgesamt neun Gebäuden besteht.

Schon die ersten Wohnungen im ehemaligen Ackerbürgerhaus, nah am Schlossee gelegen, ernteten sehr viel Zuspruch unter den älteren Bürgern und Mitgliedern. Da von Anfang an geplant war, das Bauprojekt in den Folgejahren weiterzuführen, hatte die GWG zu diesem Zweck bereits Anfang 1986 das bebauten Nachbargrundstück, Lindenstraße 15a, erworben, um später die hintere Grundstücksfläche bis zur Grundstücksgrenze am Schleusendamm großzügig bebauen zu können. Dort begann 1988 im Anschluss an das bereits sanierte Ackerbürgerhaus der Bau von 13 Seniorenwohnungen, die zwischen Januar und April 1990 zum Einzug bereitstanden. Die Seniorenwohnanlage Lindenstraße/Schleusendamm wurde beständig erweitert. Bereits 1986 betreute die GWG in ihren Seniorenwohnanlagen rund 200 auf die älteren Bürger zugeschnittene Wohnungen, in denen sie sich selbst versorgen konnten, wo Nachmittagsprogramme mit musikalischer Unterhaltung angeboten wurden und sich die Hauswartehepaare oftmals besonders um die Bewohner kümmerten.

Wie elementar eine funktionierende GWG auch für die Stadt und die Lebensplanung der in ihr lebenden Familien immer schon war, zeigte sich nun auch wieder bezogen auf die ununterbrochene Zunahme an Einfamilienhäusern. Denn für viele junge Paare und Familien bedeuteten die Jahre bei der GWG eben nicht nur gutes Wohnen – vielen halfen die preisgünstigen Mieten auch, das erforderliche Eigenkapital zum Bau eines Eigenheims anzusparen.

Die bewährte Rotation in den Führungspositionen ließ Egon Menze 1987 nach 15 Jahren aus Altersgründen aus dem Vorstand ausscheiden, und als Nachfolger wechselte der bisherige Vorsitzende des Aufsichtsrates Harald Laube in den Vorstand. Zeitgleich wurde der bisherige stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Hans-Günter Behlendorf zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt, was eine kontinuierliche Weiterarbeit garantierte.

### DER RING DER GENOSSENSCHAFTEN

Was heute an der Tagesordnung ist, galt Mitte der 1980er Jahre auch schon. Das Leben änderte sich ständig, privat wie beruflich, und wenn sich die Lebensumstände ändern, ist ein Umzug manchmal unausweichlich. Um in solchen Fällen helfen zu können, wurde 1970 der Ring der Wohnungsgenossenschaften gegründet – eine bundesweit agierende Einrichtung für alle Genossenschaftsmitglieder, denen aus beruflichen, familiären, gesundheitlichen oder sonstigen Gründen ein Ortswechsel bevorstand. 1987 waren dort 285 Genossenschaften organisiert. Die GWG war seit einigen Jahren Mitglied in dieser Organisation. Wer also in eine andere Stadt umziehen musste oder wollte, konnte sich über den Ring informieren, wo und bei welcher der angeschlossenen Ringgenossenschaften am neuen Wohnort unverzüglich und schnell eine gewohnt preiswerte und sichere Wohnung zur Verfügung stand. Beim Fortzug in eine andere Stadt stellte die GWG den Mitgliedern sogenannte Ringbescheinigungen aus. Dem Mitglied wurde dann im neuen Wohnort durch die entsprechende Baugenossenschaft Hilfe bei der wohnraummäßigen Unterbringung gewährt. Dabei wurde die Dauer der Mitgliedschaft bei einem Wohnungswunsch von der dortigen Ringgenossenschaft angerechnet.

### WILDE ZEITEN VOR DER „WENDE“

Um 1986/87 verzeichneten viele Wohnungsunternehmen auch in unmittelbarer Nähe zu Gifhorn erhebliche Leerstandsprobleme – nicht so die GWG, wo unter anderem VW-Mitarbeiter und junge Menschen, die bei ihren Eltern auszogen und selbstständig werden wollten, zu einem Nachfrageschub führten. Verstärkt wurde die Wohnungsnachfrage, die die Baugenossenschaft akut nur sehr schwer abdecken konnte, durch den zunehmenden Zuzug von Spätaussiedlerfamilien in den Landkreis und in die Stadt. Eine Personengruppe, die oftmals mittellos und ohne eigenen Wohnraum war und in großer Wohnungsnot lebte. Aus Landesmitteln unterstützt, begann die Baugenossenschaft noch vor dem Mauerfall mit dem Mietwohnungsbau für die



DER VORSTAND DER GWG IM REVOLUTIONSJAHR 1989. HARALD LAUBE, HANS-JOACHIM PLAGGE UND HERBERT TRAUTMANN. (V.L.)

Neuankömmlinge. Nicht wenige Spätaussiedlerfamilien fanden im Zusammenspiel mit den zuständigen Stellen der Stadt, dem Regierungspräsidenten und dem Sozialministerium eine neue Heimat bei der Genossenschaft.

Entsprechend lang waren aber die Wartezeiten: bei einer normalen Zweieinhalbzimmerwohnung bis zu einem Jahr. Die Fluktuationsrate lag bei acht Prozent. Statistisch hatte das Team etwa alle zwei Tage einen Wohnungswechsel zu bewerkstelligen. Wohnungsbesichtigungen, Übergaben, Renovierungen und Neuvermietungen im steten Wechsel verlangten allen Beteiligten viel ab. Auch war der Aufwand, der bezüglich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung betrieben werden musste, wesentlich umfangreicher geworden. Zudem war am 1. Januar 1986 das Bilanzrichtliniengesetz in Kraft getreten und musste erstmals für den Jahresabschluss 1987 angewendet werden. Das komplette Berichtswesen wurde angepasst – durchaus ein bürokratischer Kraftakt, der der Verwaltung einiges an Zusatzarbeit abverlangte. Aber auch der Regiebetrieb war mit über 3.000 Einsätzen im Jahr maßgeblich daran beteiligt, dass im Bereich Instandhaltung der Laden lief und kleine Reparaturen zügig bearbeitet werden konnten. Bei gleichbleibender Mit-

arbeiterzahl, und das war auch der Führungsebene bewusst, konnte der gesamte Geschäftsbetrieb mit seinen vielfältigen Aufgaben nur durch den Einsatz moderner Technologien wie IBM-Computer und EDV-Anwendungsprogramme sowie aufgrund der guten Betriebsorganisation ordnungsgemäß durchgeführt werden. Etwas Entlastung brachte 1988 die Aufgabe der Wohnungsverwaltung für Dritte.

Selbst in solch arbeitsintensiven Zeiten richtete die GWG bei den Sanierungen ihren Fokus schon auf das wichtige Feld des Umwelt- und Ressourcenschutzes. Günther Meyer, seines Zeichens Vorsitzender des Bau- und Wohnungsausschusses und selbst Mieter einer GWG-Wohnung, hatte diesen Punkt immer wieder angemahnt: die Überprüfung der Immobilien hinsichtlich der Energieeinsparung, die mit den ersten Wärmedämmmaßnahmen bei den Wohnblöcken im Alten Postweg begannen.

So turbulent es auch war – am Ende des Jahrzehnts standen dann doch wieder beeindruckende Zahlen zu Buche. Bis auf den Wohnungsbestand hatte die GWG in fast allen Kennzahlen deutlich zugelegt. Ob Bilanzsumme, Mitgliederzahl, Geschäftsanteile oder -guthaben – 30 Prozent Zuwachs waren ein deutliches Ausrufezeichen für einen erfolgreichen Geschäftsverlauf. Beim Gewinn hatte es sogar eine Steigerung von über 55 Prozent gegeben im Vergleich zu 1980.

Die gesamtgesellschaftlichen Umwälzungen in der DDR, die Grenzöffnung und der Fall der Mauer waren dann Ereignisse, die auch die meisten Gifhorer nicht mehr für möglich gehalten hatten – angesichts eines jahrzehntelangen Lebens im Schatten von Abschottung und Kaltem Krieg. Mit den Ereignissen im Herbst 1989 änderte sich auch die Lage der Stadt schlagartig – heraus aus dem Zonenrandgebiet ins Zentrum eines vermeintlich grenzenlosen Europas. Mit Spannung und optimistischer als jemals zuvor blickten die Führungsgremien der GWG einer sich abzeichnenden Währungs- und Wirtschaftsunion wie auch einer Wiedervereinigung entgegen und betonten auch für ihre Genossenschaft eine außerordentlich günstige Perspektive. Was die Wohnraumversorgung allerdings angeht, war die Situation nicht so erfreulich, denn obwohl die Neubautätigkeit im Zeitraum 1989/90 mit

90 fertiggestellten und im Bau befindlichen Wohneinheiten – ein Volumen, das in den letzten zehn Jahren nicht erreicht wurde – erheblich Fahrt aufnahm, hatte sich durch den hohen Neueintritt von Mitgliedern eine beträchtliche Verlängerung der Wartezeit ergeben. Da die Wohnungszuweisung streng nach Mitgliedsnummer erfolgte, ergaben sich für die rund 700 in den Wohnungsbewerberlisten registrierten Mitglieder Wartezeiten von rund fünf Jahren, 1992 waren rund 1.400 wartende Mitglieder mit sieben bis acht Jahren Wartezeit konfrontiert.



DER AUFSICHTSRAT IM JAHR DES 40STEN JUBILÄUMS. PETER MUSSEHL, RENATE NICKEL, DIETER SAMMANN, HANS-GÜNTER BEHLENDORF, ERICH GEORGE UND GÜNTHER MEYER. (V.L.)



EIN ORDENTLICHES FUNDAMENT GIBT ES  
AUCH FÜR EINEN KINDERSPIELPLATZ.

# 1990er Jahre

---

Geerdet –  
Wertvoll –  
Gelassen.  
Eine Säule der  
Stabilität zwischen  
„Wende“ und  
Millennium

### DAS GEMEINWOHL BLIEB IN DEN GENEN

Neben der Grenzöffnung und ihren Folgen für den Gifhorner Wohnungsmarkt war die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Dezember 1989 das zweite große Ereignis, das die GWG in dieser Zeit prägte. Die Führungsgremien hatten ihre Mitglieder regelmäßig via Rundschreiben an der teils hitzig geführten Diskussion um den Wegfall der Gemeinnützigkeit beteiligt – betraf das Thema doch den Kern, eine wesentliche Säule der gemeinsamen Unternehmung. Von der Möglichkeit, im Jahr 1990 zu optieren, hatte die GWG Gebrauch gemacht, sodass die Genossenschaft nach der Aufhebung nach den gleichen Grundsätzen wie bisher behandelt wurde.

Und so begann ab dem 1. Januar 1991 die Fortführung des Unternehmens als Vermietungsgenossenschaft. Dies bedeutete, dass Tätigkeiten wie das Bauträgergeschäft, die Verwaltung von Wohnungseigentum und anderer Wohnungen, der Verkauf von Grundstücken, die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, die Vermietung an Nichtmitglieder wie auch die Vermietung von Geschäftsräumen künftig der Steuerpflicht unterlagen. Allerdings lagen diese nicht steuerbegünstigten Geschäftsbereiche bei der GWG zu diesem Zeitpunkt bei lediglich 1,5 Prozent, sodass die gesetzliche Höchstgrenze von 10 Prozent weit unterschritten wurde. Eine erhebliche Einschränkung galt nunmehr: Der Bau von Eigentumswohnungen zur Versorgung der Mitglieder war fortan nicht mehr möglich. Bereits ein Jahr später hatte sich das Unternehmen gut auf die neuen Gegebenheiten eingestellt, der überwiegende Teil des Geschäftsbetriebes blieb steuerfrei, allein für den kleinen steuerpflichtigen Teil wurde ein eigener steuerlicher Jahresabschluss notwendig. Nach außen jedoch ergab sich eine deutliche Änderung, denn die Gemeinnützigkeit musste aus der Firmenbezeichnung weichen, die in Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft eG geändert wurde. Am wichtigsten jedoch war, dass die Gremien all jene beruhigen konnten, die mit Sorgen auf finanzielle Mehrbelastungen schauten. Es gab weder ungerechtfertigte Mieterhöhungen noch eine Ausrichtung auf Gewinnmaximierung. Erhalt und Verbesserung der Substanz, Kostendeckung und Sicherheit für alle blieben oberste Leitlinien des Gifhorner Geschäftsmodells, das seinen bisherigen genossenschaftlichen

Prinzipien treu blieb. Für Wohnungsbaugenossenschaften wie die GWG bedeutete die neue gesetzliche Regelung nach einer jahrelangen Hängepartie vor allem auch Planungs- und Rechtssicherheit.

### EIN VORBILD IN SACHEN SELBSTHILFE UND EIGENINITIATIVE

Bereits seit der Grenzöffnung hatte sich eine Reihe von Verbindungen mit DDR-Unternehmen ergeben, die von der GWG mit Rat und Tat unterstützt wurden. Schon auf der Vertreterversammlung im Juni 1990 waren als Gäste Vertreter der Arbeiter-Wohnungsbau-Genossenschaft Frohe Zukunft aus Klötze sowie von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Einheit anwesend gewesen, um sich über die Strukturen, Abläufe und Gebäude bei der GWG zu informieren. Die Wiedervereinigung vor Augen, geriet so auch die Wohnungswirtschaft in der DDR in den Fokus der Gifhorner Genossen. Sie unterhielten in jener Zeit Kontakte zu fünf Wohnungsunternehmen aus Sachsen-Anhalt und Sachsen, um mit ihrer Erfahrung Hilfestellung zu geben. Hilfe zu leisten war allen Beteiligten eine Selbstverständlichkeit, denn die wohnungswirtschaftlichen Probleme in der ehemaligen DDR waren immens. So deckten beispielsweise die noch seit 1935 unveränderten Mieten die tagesaktuellen Kosten des Jahres 1990 in keiner Weise ab. Als Folge des niedrigen Mietniveaus waren in der Vergangenheit im ostdeutschen Wohnungsbestand wenig Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt, was über die Jahre zu einem oft nicht guten Zustand der Gebäude geführt hatte. Mieterhöhungen wurden zwangsläufig notwendig, damit die Wohnungsunternehmen überhaupt eine Überlebenschance hatten. 1994 fand dann in Lübeck der Tag der Wohnungsbaugenossenschaften mitsamt den Kollegen aus den neuen Bundesländern statt, an dem auch Hans-Joachim Plagge teilnahm.

Lernen konnten die Kollegen gerade auch in puncto Zahlen und Finanzierung von den Profis bei der GWG. Egal, ob in den Bereichen Wohnungsfinanzierung (1990 kostete eine Dreizimmerwohnung in der Erstellung rund 240.000 DM, wobei trotz staatlicher Fördermittel ein Eigenkapitaleinsatz von 70.000 DM erforderlich war), Instandhaltung (1990 investierten die



EIN AUFSICHTSRAT ZUM ANFASSEN UND IMMER DAS WOHL DER MITGLIEDER IM BLICK. WILFRIED KARWEHL, DIETER SAMMANN, HANS-GÜNTER BEHLENDORF, MARIANNE LANGLOTZ UND ERNST WEGMEYER. (V.L.)

Gifhorner mit 2,3 Millionen DM das bislang höchste Volumen in ihrer Geschichte) oder im Erreichen einer mehr als zufriedenstellenden Eigenkapitalquote von knapp unter 30 Prozent.

Als im Sommer 1991 Renate Nickelaus dem Aufsichtsrat ausschied und Marianne Langlotz als Nachfolgerin gewählt wurde, lag auch aufgrund dieses hervorragenden Managements trotz Erhöhung der Nutzungsgebühr für einen Großteil der 2.000 Wohnungen der Durchschnittsmietsatz von 5,67 DM je Quadratmeter Wohnfläche weit unter den marktüblichen Mieten von 12 bis 15 DM.

### PRIVATWIRTSCHAFTLICH GEFÜHRTER, QUASI-KOMMUNALER WOHNUNGSBAU

Gifhorn mit seinem vielfältigen Wohnungsbestand war noch immer ein beliebtes Zuzugsgebiet. Die Nähe zu Hannover, Braunschweig und Wolfsburg machte die Stadt weiter attraktiv, doch die Wohnraumversorgung entpuppte sich als hartnäckiges und drängendes Problem der Kreisstadt. Leider waren auch die Baupreise 1991/92 um rund 6 Prozent per anno gestiegen, und es wurde deutlich, dass sich die vielfältigen Folgen der Wiedervereinigung wohl doch kostspieliger gestalteten. Angesichts der enormen Mietnachfragen waren sich die Spitzen der GWG einig, dass die Neubautätigkeit in den nächsten Jahren absolute Priorität werde haben müssen.

Zwar versuchte die GWG parallel mit diversen nachträglichen Dachausbauten, denen die Hausgemeinschaften erfreulicherweise viel Verständnis und Geduld entgegenbrachten, der prekären Wohnraumsituation zu begegnen und kurzfristig für Entlastung zu sorgen, viel wichtiger jedoch war eine andere grundlegende Entscheidung. Um finanziell gewappnet zu sein und sowohl Wohnungsbau als auch

Grundstücksankäufe stemmen zu können, wurde der Geschäftsanteil für Wohnungsinhaber abermals um 200 DM angehoben – Neumitglieder hingegen mussten fortan sogar zwei zusätzliche Anteile erwerben. Auch der Verkauf der Gewerbeflächen der Sparkassenzweigstelle Calberlaher Damm diente als Querfinanzierung der Stärkung des Eigenkapitals.

Da der genossenschaftseigene Bestand an Restflächen bis auf eine noch nicht bebauungsreife Fläche im Gebiet des Hohen Feldes aufgebraucht war, wurde es erforderlich, Baugebiete zu erwerben, für die die GWG allein 1992 rund 1,5 Millionen DM benötigte. Die stadteigene Erschließungsgesellschaft GEG ermöglichte der Baugenossenschaft den Kauf eines etwa 22.000 Quadratmeter großen Grundstücks Am Roteriedsgraben, über weitere 4.000 Quadratmeter Baugrund am Handwerkerwall liefen die Verhandlungen. Auch von der Paulus-Gemeinde konnte eine Grundstücksfläche erworben werden, die für den Neubau eines Gemeindehauses nicht mehr benötigt wurde.

Die Mitarbeitenden in der Geschäftsstelle stemmten damals jedes Jahr Investitionsvolumina in Millionenhöhe. Die Arbeitsbelastungen in der Zentrale, unter anderem durch die neuen Bilanzierungsrichtlinien, die Einführung der Fehlbelegungsabgabe in Gifhorn, die nicht unkomplizierte Umsetzung der Mülltrennung oder ab 1995 auch durch getrennt von der Miete zu erstellende Betriebskostenabrechnungen für die rund 1.100 GWG-eigenen Wohnungen, die nicht mehr der öffentlichen Bindung unterlagen, waren enorm. Nur durch die ständige Erweiterung der EDV, durch neue IBM-Computer, Laserdrucker oder Stenoretten waren diese zu beherrschen. Die Erweiterung der Funkanlage brachte Erleichterung in der internen Kommunikation, und Neuerungen gab es natürlich auch im Regietrieb, wo ein neuer DAF-LKW oder Motorrasenmäher den Maschinenpark ergänzten. Wenig später wurden in der Hufelandstraße, also fast am zentralsten Punkt im Gifhorner Stadtgebiet, Garagen für die Fahrzeuge der eigenen Instandhaltungswerkstätte gebaut, um sie in alle Richtungen gleich schnell einsetzen zu können.

Und dennoch – auch das selbst gesteckte Ziel von jährlich 50 neuen Wohnungen war 1993/94 eher ein Tropfen auf den heißen Stein. Versorgungslücken gab es vor allem bei Familienhaushalten. Große Wohnun-

gen blieben Mangelware, trotz der 42 neuen Drei- und Vierzimmerwohnungen am Roteriedsberg, angesichts von 800 wartenden Mitgliedsfamilien mit mehreren Kindern, viele von ihnen Spätaussiedler, und eine Verringerung der Wartezeiten war nicht in Sicht. Etwas besser sah es bei Senioren- oder bei Single-Wohnungen und für Personen mit Wohnberechtigungsschein aus. Bei Letzteren gab es Erleichterungen, da zum Oktober 1994 eine Erhöhung der Einkommensgrenze erfolgte, wodurch bei der Belegung von Neubauwohnungen eine bessere Durchmischung der Mieter erreicht werden konnte. Zwar ebte Ende 1993 der starke Zuwachs der Vorjahre kurzfristig ab, vor allem, weil Mitglieder aufgrund der langen Wartezeiten anderweitig fündig geworden waren und aus der Genossenschaft austraten – bis zum Jahresende 1994 hatte sich die Zahl der Wohnungssuchenden mit 1.251 trotz hoher Fluktuation nicht wesentlich verringert.

Erfreulich war jedoch bei allem betriebenen Aufwand, dass sich in vorbildlicher Zusammenarbeit viele, auch andere Gifhorner Investoren um die Normalisierung der Wohnungssituation bemühten. Bezogen auf die GWG waren es vor allem die zinsfreien Darlehen von Stadt und Landkreis, die das hohe Bauvolumen und den preisgünstigen Mietwohnungsbau ermöglichten. Darüber hinaus beteiligten sie sich an den Kosten von 200.000 DM für eine Neubauwohnung mit 20 Prozent, das Land Niedersachsen und die GWG selbst übernahmen je ein Viertel, und die restlichen 60.000 DM wurden am Kapitalmarkt finanziert. Wo andernorts die Bauwirtschaft einem erhöhten Wettbewerbsdruck durch eine wachsende Zahl ausländischer Bauunternehmen und osteuropäischer Niedriglohnkonkurrenz ausgesetzt war, blieb es in Gifhorn bei der altbewährten Kooperation mit der NILEG und der ortsansässigen Baubranche.

#### **BESTÄNDIG IM FOKUS: DIE WOHNWERTVERBESSERUNG**

Unternehmerische Weitsicht war und ist ein Wesensmerkmal der Gifhorner Führungsgremien. Dies galt auch in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. Um die Vermietbarkeit der GWG-Wohnungen über die nächsten Jahrzehnte auch bei einer Veränderung des aktuellen Nachfragedrucks konkurrenzfähig zu halten,



GRUPPENBILD MIT EQUIPMENT. DIE MITARBEITER DER INSTANDHALTUNG 1999.

investierte die Genossenschaft parallel zu den enormen Neubautätigkeiten jährlich steigende Millionen-summen sowohl in die Wohnumfeldverbesserung als auch in die Instandhaltung des Bestandes.

Gerade hier galt: Oberste Priorität hatten eine ordentliche Ausstattung sowie ein gepflegter äußerlicher Gesamteindruck. Mitte des Jahrzehnts erhielten zum Beispiel alle Gebäude im Kerngebiet der Gifhorner Südstadt neue Außenanstriche und sanierte Treppenhäuser, andere Baugebiete wie im Hängelmoor folgten. Auch Hauszugangswegen und Parkplätze wurden neu gestaltet. Überall wurde optimiert, etwa auch durch den Einbau von Hausdurchwurfbriefkästen, die in das Mauerwerk im Eingangsbereich eingelassen wurden. Wohnungen wurden zusammengelegt, Balkone saniert und im Zuge dessen die vielen Satellitenanlagen entfernt, die sich außen an den Häusern breitgemacht hatten. Dafür wurden aber ausländische, darunter fünf zusätzliche türkische Sender in die Großanlagen eingespeist, die dann über das Kabelprogramm zu empfangen waren. Vor allem bei älteren und nicht so nachgefragten Bestandswohnungen ging die GWG dazu über, diese nicht sofort weiterzuvermieten, sondern von Grund auf zu modernisieren.

Umweltaspekte spielten dabei eine zentrale Rolle. Die Wärmedämmung zum Beispiel im Gebiet Handwerkerwall, Bäckerstraße, Dannenbütteler Weg war in der Umsetzung anspruchsvoll – im Interesse der Mitglieder jedoch unerlässlich. Allein hier wurde 1997 fast eine Million DM ausgegeben. Auch im Bereich der Heizungsanlagen oder beim Austausch von Gasthermen ging es darum, durch den Einsatz neuer Technologien und die Anpassung der Zentralheizungsanlagen an die damals gängigen Standards die laufenden Heizkosten zu senken. Ressourcenschutz und das Erreichen einer leistungsfähigen Wohnungsausstattung spielten auch bei der Erneuerung der Elektroanlagen sowie alter Wasser- und Abwasserleitungen eine



AUCH AN DIE KLEINSTEN WURDE IMMER GEDACHT – HIER DER NEU GESTALTETE SPIELPLATZ IN DER SÜDSTADT.

wichtige Rolle. Zudem ermöglichte der Einbau von Wasseruhren den Mietern zukünftig, ihren individuellen Verbrauch besser einschätzen zu können.

Waren 1996 noch rund 3,3 Millionen DM in die Instandhaltung geflossen, wurde der Betrag 1997 um rund 1,1 Millionen DM aufgestockt. Allein 1998 flossen beispielsweise von den fast 4,5 Millionen DM Gesamtsumme neben Außenfassadenanstrichen, Wärmedämmmaßnahmen sowie Aus- und Umbauten von Dachgeschosswohnungen rund 316.000 DM in neue Bäder, um die Standards und Ausstattungen zu verbessern. Mit den knapp unter 5 Millionen DM geriet die GWG allerdings in ihrem Jubiläumsjahr auch an die Belastungsgrenze dessen, was das Unternehmen zu leisten imstande war. Bei allen Neubauten und Investitionen: Auch ihre kleinsten Bewohner behielt die GWG stets im Blick, zum Beispiel durch professionell gestaltete Spielplätze. Hierzu ließ sie sich sogar extern beraten – etwa bei der Erneuerung des Spielplatzes im Bereich Herzog-Ernst-August-Straße/Immenweg, der von einem Unternehmen nach pädagogischen Gesichtspunkten gestaltet und völlig erneuert wurde.

#### **WOHNUNGSNOT? ABGEHAKT!**

Vor dem Hintergrund einer nahezu ausgeglichenen Situation von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland und einem spürbaren Rückgang des Zuzugs von Spätaussiedlerfamilien kam es in Gifhorn und Umgebung seit 1996 zu einer erkennbaren Trendwende innerhalb der Wohnungsnachfrage: Der Wohnungsmarkt entspannte und entwickelte sich zu einem sogenannten Mietermarkt. Auch im privaten Bereich bot ein breit gefächertes Angebot an Wohnungen viel Auswahl. Dies führte bei der GWG zu einer rückläufigen Mitgliederbewegung. Selbst in der Interessenliste führte die Genossenschaft gerade noch 200 wohnungssuchende Mitglieder, von denen sich

viele preislich oder hinsichtlich der Wohnungsgröße verbessern wollten. Viele Wohnungswünsche konnten mittlerweile sogar wieder kurzfristig erfüllt werden, insbesondere bei Single-Haushalten. Die Zeiten, in denen viele Familien dichtgedrängt, teils mit mehr als zehn Personen in einer Dreizimmerwohnung miteinander leben mussten, waren endgültig vorbei – auch dank solcher Projekte wie den 48 Wohnungen in der Gardelegener Straße, die im Laufe des Jahres 1997 an die Mieter übergeben wurden. Zur gleichen Zeit fand mit Bezug der rund 60 neuen Wohnungen im Neubaugebiet am Roteriedsberg eine achtjährige intensive Phase des Wohnungsneubaus ihren Abschluss, in der rund 300 Wohnungen neu entstanden waren. Einen Wohnungsnotstand im herkömmlichen Sinne gab es nicht mehr, maximal noch bei Vierzimmerwohnungen oder speziellen Mieterwünschen.

Dass die GWG trotzdem keinen Leerstand zu verzeichnen hatte, lag an den beschriebenen massiven Instandhaltungsinvestitionen, die die eigenen Wohnungen attraktiv hielten. Angesichts drohender Leerstände erstellte die GWG Ende des Jahrzehnts auch keine Mietobjekte. Wohl aber hatte sie, unterstützt von der städtischen GEG, neue, attraktive Flächen im Blick – im Jubiläumsjahr wurden eine bedarfsgerechte Wohnraumplanung erarbeitet und bebaubare Flächen in der Gifhorner Oststadt und im Norden erworben.

Weniger Arbeit für das Team bedeutete das alles nicht – in manchen Jahren wurden knapp 10 Prozent der Wohnungen neu vermietet, und die überproportional steigenden Wohnnebenkosten verursachten wie auch die schon früh mit doppelten Währungsangaben in DM und Euro versehene Betriebskostenabrechnung erheblichen Verwaltungsmehraufwand. Dabei waren gerade die hohen Nebenkosten ein doppeltes Ärgernis, musste doch 1999 inzwischen fast jede vierte Mark der Wohnkosten für die häufig als zweite Miete bezeichneten Nebenkosten aufgewandt werden.

Deshalb und wegen des wesentlich höheren Publikumsverkehrs im Büro wurde es 1998 erneut erforderlich, den Bürotrakt am Alten Postweg zu erweitern, um weiterhin möglichst reibungslose Abläufe zu garantieren und eine Entzerrung zwischen Mitgliederverwaltung und Instandhaltung zu erreichen.

### KONSTRUKTIV, NICHT KONFRONTATIV: DAS GIFHORNER INTEGRATIONSPROJEKT (GIP)

Seit ihrer Gründung setzt die Genossenschaft alles daran, den genossenschaftlichen Geist und die Prinzipien des Miteinanders hochzuhalten, vorzuleben und zu bewahren. Dies spiegelt sich auch im Engagement der GWG im Gifhorner Integrationsprojekt (GIP) wider, das seit vielen Jahren erfolgreich zur Integration von Menschen unterschiedlicher Herkunft beiträgt.

In den 1990er Jahren waren Wohnungen im Handwerkerwall-Gebiet und im Neubaugebiet Roteriedsgraben entstanden, die speziell für Spätaussiedlerfamilien vorgesehen waren. Die GWG erkannte frühzeitig die Herausforderungen, die sich durch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur ergaben. Besonders betroffen waren die Kinder und Jugendlichen, die Schwierigkeiten hatten, sich in ihrer neuen Umgebung zurechtzufinden. Sprachbarrieren und Schwierigkeiten in der Schule erschwerten ihre Integration. Um diese Probleme anzugehen, beschloss die Stadt Gifhorn 1998 die Einrichtung einer Integrationsberatung. Die GWG erkannte die Bedeutung dieses Projekts und stellte eine Erdgeschosswohnung in der Stendaler Straße 17 als Integrationsbüro zur Verfügung. Die Stadt Gifhorn setzte einen Jugend-Sozialarbeiter ein, der das Büro gemeinsam mit zwei weiteren Kräften nutzte. Das Integrationsbüro des GIP wurde schnell zu einem wichtigen Anlaufpunkt. Hier konnten Kinder und Jugendliche betreut und unterstützt werden. Filmabende, gemeinsames Kochen, Brettspiele und Hausaufgabenhilfe gehörten zum Angebot des GIP. Die Mitarbeitenden leisteten aufsuchende Sozialarbeit und sprachen mit Jugendlichen an Treffpunkten und auf Spielplätzen. Durch diese konstruktive und persönliche Herangehensweise konnte das GIP große Erfolge erzielen und viele Kinder und Jugendliche in das Projekt einbinden.

Die GWG unterstützte das GIP nicht nur durch die Bereitstellung der Integrationsräumlichkeiten, sondern auch durch die Schaffung eines Bolzplatzes und einer Kommunikationsecke. Zusammen mit Tim Busch, dem Leiter des GIP, besuchte Hans-Joachim Plagge höchstpersönlich in den Abendstunden die

angrenzenden Grundstücksnachbarn, lief von Haus zu Haus und bat diese um ihre Zustimmung, die sie zwar rein rechtlich nicht brauchten, „aber so konnten wir unser Projekt mit gutem Gefühl durchführen“. Die GWG sorgte für die Bereitstellung von Materialien wie Toren, Tischen, Bänken und Abgrenzungsmaterial für die Kommunikationsecke.

Das GIP erlangte schnell Bekanntheit und Anerkennung aus Politik und Wohnungswirtschaft, auch über die Grenzen der Stadt hinaus. Es diente als Modellprojekt für ähnliche Vorhaben in Niedersachsen. Die Stadt Gifhorn, die GWG und die Volksbank-Stiftung unterstützten das GIP finanziell, um den Fortbestand des Projekts zu gewährleisten. Heute ist das GIP – mittlerweile mit einem Beratungsbüro in der Ludwig-Jahn-Straße verortet – eine etablierte und unverzichtbare Institution in Gifhorn. Das GIP bietet eine breite Palette von Unterstützungsangeboten für Menschen unterschiedlicher Generationen und Herkunft. Es ist ein Ort der Begegnung, des Austauschs und der Integration, auch der Aufklärung über zu leistende und geleistete Integrationsarbeit. Es ist ein Segen für alle Beteiligten und spielt eine bedeutende Rolle in der Förderung des Zusammenhalts in der Stadt.

Seit 2015 ist hier auch die Flüchtlingssozialarbeit angesiedelt. Die Mitarbeitenden betreuen die Flüchtlinge, die in städtischen Wohnungen untergebracht sind, und unterstützen diese bei der Bewältigung des Alltags inklusive Wohnungssuche und Arztterminen, aber auch bei der Freizeitgestaltung oder etwa der Vermittlung in Sprachkurse. Diese Hilfe kommt seit Anfang 2022 auch ukrainischen Kriegsflüchtlingen zugute, die ebenfalls sozialpädagogische Betreuung und strukturelle Begleitung erfahren.

Das GIP ist ein herausragendes Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit zwischen der Wohnungswirtschaft, der Stadt und anderen Akteuren, um Integration und ein harmonisches Zusammenleben zu fördern. Das Engagement der GWG zeigt, dass sie auch Verantwortung für das soziale Miteinander übernimmt.



DIE ZEHN WOHNUNGEN DES „BETREUTEN WOHNENS“ IN DER LINDENSTRASSE KURZ VOR DER FERTIGSTELLUNG.



DAS 1997 FERTIGGESTELLTE „SENIORENZENTRUM 2000“ MIT DEN NEUEN GWG-SENIORENWOHNUNGEN UND DER NOTFUNKZENTRALE RECHTS DANEBEN.



BLICK AUS EINER SENIORENWOHNUNG AM SCHLEUSENDAMM IN DEN INNENHOF DER WOHNANLAGE.

### EINE SYMBIOSE IM DIENST DER SENIOREN UND DEM SMARTPHONE UM JAHRE VORAUSS

Anfang der 1960er Jahre hatte die GWG in der Hohen Luft begonnen, Wohnungen speziell für Senioren zu errichten, später kamen Wohnanlagen unter anderem im Birkenkamp, in der Bäckerstraße oder im Handwerkerwall hinzu. Mit der Erweiterung der Seniorenwohnanlage Lindenstraße/Schleusendamm um zehn öffentlich geförderte und drei frei von der GWG finanzierte Wohnungen auf insgesamt 38 Wohnungen im Jahr 1997/98 jedoch schuf die GWG mit maßgeblicher Unterstützung der Technischen Universität Braunschweig, der Firma Aticon und der NILEG ein bemerkenswertes Beispiel für innovative und zukunftsweisende Gebäudetechnik im Bereich des betreuten Wohnens.

Die Kooperationspartner setzten mit diesen Wohnungen Standards in Sachen technischer, zukunfts zugewandter Gebäudetechnik und leisteten echte Pionierarbeit: Bereits Jahre vor der Erfindung des Smartphones 2007 wurden alle Informationen über an das System angeschlossene Geräte digital auf dem TV-Bildschirm und dem Türterminal angezeigt. Wassersensoren überwachten die Waschmaschine, Fensterkontakte warnten beim Verlassen der Wohnung vor noch geöffneten Fenstern. Die Bewohner konnten wichtige Informationen wie den Betriebszustand des Herdes oder des Bügeleisens direkt auf dem Fernsehgerät oder dem Türterminal abrufen. Diese intelligente Vernetzung sorgte nicht nur für mehr Komfort und Sicherheit, sondern ermöglichte den Bewohnern auch ein eigenständigeres Leben.

Die Medien, insbesondere der Norddeutsche Rundfunk, widmeten der Wohnanlage und ihrem intelligen-

ten Wohnkonzept mehrere Sendungen, wie etwa im Mai 1999 eine einstündige N3-Live-Sendung. Durch diese Berichterstattung erlangte das Seniorenzentrum deutschlandweit Bekanntheit und Interesse von potenziellen Bewohnern.

Dass ein richtiges Seniorenzentrum entstand, dafür sorgte die von Hans-Joachim Plagge und dem Privatinvestor Wolfgang Braun initiierte Zusammenarbeit mit dem benachbarten Notfunkdienst – eine wegweisende Kooperation, die eine Symbiose aus modernster Technologie und dem menschlichen Bedürfnis nach Gemeinschaft und Sicherheit schuf. Der Notfunkdienst leistete nicht nur die Rund-um-die-Uhr-Betreuung und hielt ein Bettenhaus für Kurzzeitpflegefälle bereit, sondern half auch bei Alltagsproblemen.

Das Seniorenzentrum Lindenhof/Schleusendamm war mehr als nur ein technologisches Vorzeigeprojekt. Es war und ist ein Ort der Begegnung, des Austauschs und der Gemeinschaft. Bei der gesamten Gestaltung der Seniorenwohnanlage wurde viel Wert auf die Gestaltung des Außenbereichs, auf Kommunikationsmöglichkeiten und Begegnungsbereiche gelegt. Die wunderschöne Hofanlage wurde durch den von Prof. Jo Kalmbacher gestalteten Brunnen „Hier wo wir leben“ eindrucksvoll abgerundet.

Die GWG hat mit ihrer visionären Herangehensweise an das betreute Wohnen Benchmarks gesetzt und eine positive Veränderung für ältere Menschen herbeigeführt. Das Seniorenzentrum ist ein lebendiger Beweis dafür, dass technische Innovation und menschliche Fürsorge Hand in Hand gehen können, um älteren Menschen ein würdevolles und selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

1999/2000 wurde das Seniorenzentrum durch den Bau von sechs weiteren Wohnungen abermals erweitert, die ebenfalls vom Notfunkdienst betreut und mit einer intelligenten Vernetzung ausgestattet wurden, jedoch durch die freie Finanzierung ganz bewusst nicht an einen bestimmten Personenkreis gebunden waren. Die neuen Nutzer mussten sich zwar mit mehr Geschäftsanteilen an der Finanzierung beteiligen, dafür waren aber auch die oberen Wohnungen mit einem Treppenlift ausgestattet. Eine dieser Wohnungen stand während der EXPO-Zeit bis zum Ende Oktober 2000 als Musterwohnung zur Besichtigung für die interessierte Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Maßnahme wurde als inoffizielles EXPO-Projekt begleitet. Vertreter von Gifhorns Partnerstädten, aber auch Mitglieder der unternehmerischen Wohnungswirtschaft sowie des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft in Berlin zählten zu den überzeugten Besuchern. Darüber hinaus wurde das Projekt der „intelligenten Wohnung“ im Nachgang visuell aufbereitet und von Hans-Joachim Plagge beim Genossenschaftstag der Wohnungswirtschaft im Mai 2000 mit großem Erfolg vorgestellt. Durch den Ankauf des Hauses am Schleusendamm 17 wuchs die Anlage um weitere drei auf insgesamt 47 Wohnungen in der Anlage, die ursprünglich mit dem Ackerbürgerhaus in der Lindenstraße begonnen hatte.



DAS VERWALTUNGSTEAM DER GWG IM JUBILÄUMS-JAHR 1999.



MIT JAHRZEHNTELANGER ERFAHRUNG VEREINT FÜR DIE GWG IM EINSATZ. DIE VORSTÄNDE HARALD LAUBE, HANS-JOACHIM PLAGGE UND HERBERT TRAUTMANN.

### INNEHALTEN NACH EINEM HALBEN JAHRHUNDERT WOHNUNGSBAU

Im Geschäftsjahr 1999 jährte sich die Gründung der Gifhorer Baugenossenschaft zum 50. Mal. Es war ein Jahr der Abschiede, des Feierns, der Rückbesinnung und der Würdigung des Erreichten. Und nebenbei, wie immer bei der GWG, gab es keinen Stillstand, sondern die gewissenhafte, zielgerichtete Weiterführung des Geschäftsbetriebes.

Am 25. März 1999 begrüßte Hans-Günter Behlendorf als Aufsichtsratsvorsitzender die Gäste der Festveranstaltung im Gifhorer Schützensaal – unter ihnen eine kleine Gruppe, die ununterbrochen seit 1950/51 bei der GWG wohnte, wie die damals 99-jährige Julie Fricke aus dem Kirchweg 3, aber natürlich auch Mitarbeiter und Vertreter, Vorstände und Aufsichtsräte sowie die Repräsentanten aus Politik, Verwaltung, aus Stadt und Kreis, von Verbänden sowie zahlreiche Geschäftspartner. Im blumengeschmückten Saal gab er einen Überblick über die bisherigen 50 gemeinsamen Jahre, zog Parallelen zwischen Stadtausbau und dem Wachsen der Genossenschaft und würdigte die Leistungen des gesamten Teams, dessen nicht selbstverständlicher Einsatz zum guten Ruf über die Grenzen Gifhorns hinaus beigetragen hatte.

Auch die Mitglieder der anschließenden Podiumsdiskussion sparten nicht mit Lob für die Leistungen der zurückliegenden 50 Jahre, in denen die GWG nach Meinung von Verbandsdirektor Meyer das kommunale Bauen in Gifhorn bestens ersetzt hatte. Meyer stellte vor allem die proaktive, gesellschaftspolitische Rolle der GWG bei der Integration der Spätaussiedler und die Bedeutung der Genossenschaft für die städtische und regionale Wirtschaft heraus. Gespannt lauschte man den Erinnerungen Herbert Trautmanns zur Gründungsphase der GWG, in der die ersten Wohnungen zu einem Preis von 83 Pfennig pro Quadratmeter vermietet wurden. Landrätin Margarete Pertzelt erinnerte an den bis in die 1970er Jahre reichenden Bau von Wohnungen für Kreisbedienstete durch die GWG und an die rund 6,4 Millionen DM, mit denen sich der Kreis

allein in den letzten 30 Jahren an rund 350 Wohnungen beteiligt hatte. Als stabilisierender sozialer Faktor in der Wohnungswirtschaft prognostizierten alle Beteiligten der GWG deshalb auch eine erfolgreiche Zukunft.

Im Anschluss ehrte der Aufsichtsratsvorsitzende alle jene Mitglieder, die von Beginn an der GWG die Treue gehalten hatten, bevor Herbert Trautmann aufgrund seiner umfassenden Verdienste zum Ehrenvorsitzenden ernannt wurde. Die Anwesenden ehrten den Senior mit Standing Ovationen, der sich mit guten Wünschen von seinen Weggefährten verabschiedete. Der Bitte, anstelle von Geschenken lieber an den Kinderschutzbund Gifhorn zu spenden, kamen die Gäste gerne nach. Es kamen insgesamt 10.000 DM zusammen, die die GWG nochmals um 5.000 DM aufstockte, als Grundkapital für das geplante Kinderhaus.

Der Festakt im März bildete aber nur den Auftakt für eine Reihe weiterer Veranstaltungen rund um das 50-jährige Jubiläum. Absoluter Höhepunkt war das Mieter- und Stadtteilstfest in der Gifhorer Südstadt im Juli 1999. Von einem ökumenischen Gottesdienst eingeleitet, feierten die rund 2.500 Teilnehmer bei bestem Sommerwetter. Herbert Trautmann war ebenso wie Bürgermeister Manfred Birth bei dem Fest anwesend, das auch von GWG-Mitarbeitern organisiert wurde. Viele Geschäfte beteiligten sich mit eigenen Aktionsständen oder Sponsorings, zahlreiche Gifhorer Vereine, Institutionen und Firmen hatten ein vielfältiges Programm zusammengestellt: sportliche Wettbewerbe, Musik und Tanz, von Hüpfburg bis hin zum Jubiläumsquiz, von Wettbewerben für die Kleinsten bis hin zum historischen Armbrustschießen. Beim von Gifhorer Prominenten gezapften Bierchen ließen die Feiernden den Tag ausklingen, der vielen sehr lange in Erinnerung blieb, ebenso wie der separate Kaffeemittag mit Senioren und Notfunkdienst auf dem Gelände des Seniorenzentrums, bei dem im August rund 250 ältere Bürger das Jubiläum bei herrlichem Sommerwetter feierten. Ein Balkonblumen- und Vorgartenwettbewerb während der Sommermonate rundete das Festprogramm ab.

**NACH DEM FEIERN – FRISCH ANS WERK**

Die GWG positionierte sich am Ende des ausgehenden Jahrtausends als solides und zukunftsorientiertes Unternehmen mit rund 3.900 Mitgliedern. Im Vergleich zu 1989 hatte sich die Bilanzsumme um rund 58 Prozent auf nunmehr 96,8 Millionen DM erhöht, das Eigenkapital konnte auf 32,5 Millionen DM fast verdoppelt werden.

Eine Zäsur in der Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaft war der 5. Juli 1999, als sich Herbert Trautmann auch als ehrenamtliches Vorstandsmitglied aus der Geschäftsführung zurückzog und Hans-Günter Behlendorf vom Aufsichtsrat in den Vorstand wechselte. Behlendorf war auf der Vertreterversammlung 1997 vom Verbandsdirektor Bernd Meyer für seine 25-jährige ehrenamtliche Tätigkeit im Aufsichtsrat ausgezeichnet worden und brachte entsprechend viel Erfahrung für diese Position mit. Vor allem aber war er ein lebendiges Vorbild in Sachen Verantwortungsübernahme und ehrenamtlichen Engagements, zu dessen Honorierung künftig auch aufgrund gesetzlicher Vorgaben eine Aufwandsentschädigung für die Aufsichtsratsmitglieder sowie ein Sitzungsgeld beschlossen wurden. Die vakante Stelle des Aufsichtsratsvorsitzenden übernahm ab 28. Juni 1999 der 54-jährige Bankkaufmann Peter Mussehl, und ebenfalls im Juni wurde der Finanzbeamte Siegfried Riechers in den Aufsichtsrat gewählt, in dem weiterhin Marianne Langlotz, Dieter Sammann, Ernst Wegmeyer und Wilfried Karwehl ihre Aufgaben wahrnahmen – auch in memoriam ihres langjährigen Wegbegleiters, des ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Edwin Herbst, der 1999 verstarb.

Parallel zu all dem ging die GWG auch neue Wege in der Außendarstellung und war seit dem Jubiläumsjahr mit einer eigenen Website im Internet vertreten. Schnell zeigte sich, dass dieses gut designte, breite Informationsangebot unter anderem mit der umfangreichen Beschreibung der Seniorenanlage Lindenstraße von den Nutzern mit großem Interesse angenommen und als außerordentlich gelungen gelobt wurde. Zudem zeigte sich auch, dass sogar schon die ersten Wohnungen über das neue Medium an Wohnungssuchende vermietet werden konnten.

Mit Ausblick auf die nächsten Jahre beschäftigten sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit der Vermietbarkeit des eigenen Bestandes unter besonderer Berücksichtigung des gesamten Gifhorer Wohnungsmarktes und der Fehlbelegungsabgabe, die sich für die GWG sehr nachteilig auswirkte. Die von Hans-Joachim Plagge als „unsinnige und unzeitgemäße Mietervertreibungsabgabe“ kritisierte Pflichtgebühr betraf im Zeitraum 2000/01 in Gifhorn noch rund 160 Mietparteien. 2002 wurde Gifhorn wie zehn weitere Städte dann aber von der Landesregierung aus dieser Abgabepflicht entlassen.

Da der Geschosswohnungsbau erst mal gestoppt war, wurde mittelfristig auch nicht an Neubauten gedacht, sondern eine bedarfsgerechte Wohnraumplanung sowie ein Investitionsplan für die nächsten Jahre erstellt, der unter anderem ab 2002 vorsah, im Gebiet der Südstadt die Wohnanlagen durch den Anbau von Balkonen aufzuwerten. Verbesserungen aller Art hatten Priorität, denn nur so ließen sich Interessenten für die eigenen Wohnungen finden, die mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 9,80 DM pro Quadratmeter rund 2 DM unter dem freien Wohnungsmarkt lagen. Ganz aktuell optimierte die Genossenschaft die Parkplatzsituation in der Südstadt. Hoffflächen wurden neu konzipiert, umgestaltet, mit Wäschetrockenplätzen, Sitzecken, einheitlichen Mülltonnenstandplätzen und eben neuen Parkplätzen versehen. Das Ergebnis dieser Maßnahme in den Wohnhöfen bei der Häuserzeile Herzog-Ernst-Augustweg 19–27 sah so gut aus, dass die Anwohner im Immenweg das auch wollten. Es kam zu einer enormen Verkehrsentlastung – zudem wurde erreicht, dass die Parkplätze vor den Geschäften in der Südstadt nicht mehr durch Mieter belegt wurden.

# 2000er Jahre

## Mit Weichenstellungen ins neue Jahrtausend

### 1 EURO = 1,95583 D-MARK

Lange hatten sich die GWG-Gremien mit der Euro-Umstellung befasst und ihre Genossenschaft fit für die Zukunft gemacht – im Ergebnis lief die Umstellung auf den Euro, die im Geschäftsjahr 2000 vorgenommen wurde, gewohnt professionell ab. Im Supermarkt oder auf Rechnungen war sie schon zu sehen, die neue Währung. Noch existierten DM und Euro nebeneinander. Bereits Anfang 1999 wurde die DM als eigenständige Währungseinheit abgelöst, blieb aber bis Ende 2001 gesetzliches Zahlungsmittel.

Andreas Otto, der zum 1. April 2000 Prokura erhalten hatte, präsentierte erstmals den Jahresabschluss auf der Vertreterversammlung im Sommer, die alle notwendigen Änderungen aufgrund der Währungsumstellung abnickte. Die Satzung wurde angeglichen, der Geschäftsanteil auf 620 Euro und das Eintrittsgeld auf 20 Euro festgesetzt sowie die Dividendenzahlung je Geschäftsanteil angepasst. Für alle gut verständlich und übersichtlich präsentierte eine Umrechnungsbilanz die Gegenüberstellung der Vorjahresbeträge in DM und Euro. Am 11. November 2000 wurden alle Geschäfts- und Bankkonten rückwirkend zum 1. Januar auf die neue Währung umgestellt. Seitdem wickelte die Genossenschaft sämtliche Geschäftsprozesse in Euro ab. Geldbeträge in Verträgen, Rechnungen und Briefen wurden fortan in der neuen Währung ausgewiesen – zur leichteren Orientierung der Mitglieder natürlich auch noch als Äquivalent der DM-Betrag. Während einer Übergangsphase konnten die Mitglieder Nutzungsgebühren und Geschäftsanteile noch in der von ihnen präferierten Währung bezahlen – bei DM-Zahlungen übernahm die Bank die Umrechnung.

Mitglieder, Mieter und Mitarbeiter gewöhnten sich schnell an das neue Zahlungsmittel. Ab dem 1. Januar 2002 endete die Doppelwährungsphase – ab diesem Zeitpunkt war dann im bargeldlosen Zahlungsverkehr nur noch der Euro möglich. Als im Frühjahr 2002 die Euro-Münzen und -Scheine die DM ablösten, war die GWG längst im neuen Währungszeitalter angekommen. Innerhalb weniger Tage waren auch alle in den GWG-Wohngebieten vorhandenen Münzautomaten auf die neue Währung umgestellt worden.

Aufgrund der schon im dritten Jahr rückläufigen Mitgliederzahl und um die Mindestanzahl von 50 Vertretern bei der Neuwahl zu gewährleisten, wurde festgelegt, dass zukünftig ein Vertreter nicht mehr je 80, sondern je 70 angefangene Mitglieder zu wählen war.

### NEUE WEGE GEHEN – BIS NACH SCHWEDEN

Wo andernorts, vor allem in Ostdeutschland, aber auch in den niedersächsischen Nachbarstädten, viele Wohnungen leer standen, gab es zum Anfang des neuen Jahrtausends in Gifhorn eine verhaltene Wohnungsnachfrage. Und auch die GWG hatte die Interessenlisten von Wohnungssuchenden mittlerweile vollständig abgearbeitet – Leerstand gab es dennoch nicht, auch wegen der noch nie dagewesenen Investitionssumme von über 2,74 Millionen Euro allein im Jahr 2000. Zwischen 1996 und 2000 hatte die GWG 22,6 Millionen investiert. Frei nach dem Motto „Unmögliches erledigten wir sofort, Wunder dauern etwas länger“ konnte das GWG-Team inklusive zweier Auszubildenden bei den knapp 240 Wohnungswechseln bis auf Spezialwünsche fast jeden Wohnungswunsch realisieren. Zur Attraktivität der Genossenschaft trug zudem die gute Kommunikation bei – zum Beispiel durch wohngebietsbezogene Mieterversammlungen bezüglich der Innenhof-Sanierungen oder im Bereich der Seniorenwohnungen.

Um in der Öffentlichkeit neben den privaten Vermietern sichtbar zu bleiben, inserierte die GWG ab jener Zeit auch im Immobilienteil der Gifhorer Zeitungen – oftmals mit Erfolg, denn die Vermietungen aufgrund von Zeitungsannoncen stiegen. Auch die hauseigene Mitgliederzeitung erfuhr eine Neuerung: Aus einer Mitgliederbefragung ging der Vorschlag „GWG – Gut wohnen in Gifhorn“ als Sieger-Titel hervor, der im Zuge des Re-Designs 2008 nochmals in „Zuhause in Gifhorn“ geändert wurde.

Kurz bevor die Welt mit den New Yorker Terroranschlägen konfrontiert wurde, stellten die Führungsgremien der GWG im Sommer 2001 eine entscheidende Weiche für den Geschäftsbetrieb der Zukunft. Im Hinblick auf ein in Planung befindliches größeres Bauvorhaben in der Torstraße und Cardenapstraße mit 40 Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen und



EIN BESONDERES SYMBOL DER VERBINDUNG.  
DIE HALLSBERGER EISENBAHNPLASTIK.

einer neuen Geschäftszentrale für die GWG, das im Volumen den steuerfreien Rahmen überschritt, wurde in die Satzung die Option der Gründung einer GmbH aufgenommen.

Dies ermöglichte der Genossenschaft fortan, durch eine Tochtergesellschaft trotz des Status als Vermietungsgenossenschaft weitere Geschäftsfelder wie den Neubau und die Vermarktung von Eigentumswohnungen, Wohnungsverwaltungen oder sonstige Dienstleistungen für Dritte anbieten zu können und sich damit ein zweites wirtschaftliches Standbein zu schaffen. Wobei die entsprechende Tochtergesellschaft dann für die abzuwickelnden Geschäfte voll steuerpflichtig sein würde. Geplant war, dass alle Tätigkeiten innerhalb der Gesellschaft vom vorhandenen Personal übernommen und in den Räumlichkeiten der Geschäftsstelle mit abgewickelt würden.

Wie die vielen anderen Weichenstellungen geht ebenso die internationale Blickrichtung der GWG auf die Anfangsjahre des Jahrzehnts zurück, als sich, auf den persönlichen Verbindungen des Gifhorners Dieter Severin basierend, der in den 1950er Jahren nach Schweden ausgewandert war, seit 2001 eine intensiv gepflegte, freundschaftliche Beziehung zu den schwedischen Wohnungsunternehmen Hallbo und Sydärke entwickelte. Nach einem städtepartnerschaftlichen Besuch einer Gifhorer Delegation in Hallsberg intensivierten die beiden etwa gleich großen Wohnungsunternehmen ihren Kontakt. Über die Jahre kam es zu mehreren gegenseitigen Besuchen, von denen auch die Mitarbeiter durch mehrwöchige

Hospitationen profitierten. So, wie die Hallsberger unter anderem von den „intelligenten“ Wohnungen lernten, griffen die Gifhorer schwedische Unternehmensaspekte auf. So hat zum Beispiel die Idee der möblierten Gifhorer Gästewohnung hier, im Eisenbahnknotenpunkt zwischen Göteborg und Stockholm, ihre Wurzeln. Interessanterweise generierte die GWG mit dieser Gästewohnung, die als Bonus konzipiert war, aufgrund der sofortigen hohen Auslastung genauso viele Einnahmen wie aus der normalen Vermietung.

### DEM HOCHWASSER ENTKOMMEN, EINEN BETRIEBSHOF BEKOMMEN

2001/02 hatten die Planungen für den Innenstadt-komplex mit der neuen Geschäftsstelle auf dem flussnahen Grundstück im Bereich der Cardenapstraße gerade richtig Fahrt aufgenommen. Erhebliche Beträge waren bereits investiert worden. Die GWG hatte im Investorenkonsortium mit der Gifhorer Sparkasse und der NILEG die Finanzierung, die bauliche Umsetzung sowie die Vermarktung längst festgezurrt. Alles an dem Ensemble mit Blick auf die Ise schien auf ein weiteres Vorzeigeprojekt hinzuweisen. Was dann geschah, war aber, gemessen an dem fürchterlichen Jahrhundert-Hochwasser im Ahrtal im Jahr 2021, schließlich doch ein kleiner Wink des Schicksals – auch wenn die Beteiligten das damals naturgemäß anders wahrnahmen und Hans-Joachim Plagge das Scheitern des Projekts als den „schwärzesten Tag seines Berufslebens“ bezeichnete. Das Gutachten, das das Projekt zu Fall brachte, war umfangreich und beinhaltete einen Passus, der den Fall eines Jahrhunderthochwassers einschloss und feststellte, dass der vorgesehene Wohnkomplex komplett im Überschwemmungsgebiet der Ise lag und es im Extremfall zu einem 50 cm höheren Wasserstand kommen könnte als bislang angenommen. Ein Knackpunkt, der bei Umsetzung der notwendigen baulichen Anpassungen an den Hochwasserschutz eine immense Kostensteigerung zur Folge gehabt hätte. Eine rentable Vermarktung war damit ausgeschlossen, das finanzielle Risiko wurde zu hoch. Nach reiflicher Überlegung legten die GWG und ihre Partner 2002 das gemeinsame Bauprojekt Cardenap einstimmig ad acta. Für die Geschäftsstelle am Alten Postweg bedeutete dies jedoch den Fortbestand, deren bauliche Erweiterung die Gif-



DER NEUE BETRIEBSHOF IN DER PLANUNG.

horner nun mit gesundem Pragmatismus angingen und für 2003/04 ins Visier nahmen.

Eng war es in den alten Räumlichkeiten geworden, das betraf neben der Verwaltung auch den Regiebetrieb. Alles unter einem Dach, das war auf Dauer keine sinnvolle Lösung mehr, die Notwendigkeit der Ausgliederung der Instandhaltungswerkstatt mehr als offensichtlich. Ein glücklicher Umstand brachte es mit sich, dass die GWG zum 1. Juli 2002 ein großes, mit einer etwa 1.000 Quadratmeter großen Halle bebautes Grundstück im Gewerbegebiet Heidland ankaufen konnte. Die Werkstatt wurde aus dem Bürokomplex Alter Postweg 36 ausgegliedert, in der neu erworbenen Lagerhalle wurden Aufenthalts- und Sozialräume für die Mitarbeiter der Instandhaltungsabteilung und der Gartenkolonne hergerichtet und die Halle nach den Bedürfnissen der GWG umgebaut. Mit dem Kauf erwarb die GWG auch ein Mehrfamilienhaus mit zwei 95-Quadratmeter-Wohnungen und übernahm die beiden Mietverhältnisse. Die Außenanlagen wurden in einen ordentlichen Zustand versetzt, und der neue günstig gelegene Betriebshof mit den großen Lagermöglichkeiten wurde zum 1. Juli 2003 in Betrieb genommen. Einige Zeit später erwarb die GWG auch das Nachbargrundstück, auf dem die seinerzeitig noch eigenständige und heutige Tochterfirma Jesse & Wrann ihre Geschäftsräume hat.

Bereits im Juni gab es einen Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrates – Peter Mussehl trat nicht zur Wiederwahl an und schied aus dem Aufsichtsrat aus. Neuer Vorsitzender wurde Dieter Sammann, Siegfried Riechers sein Stellvertreter. Die frei gewordene Position wurde mit dem Beamten Manfred Marz besetzt.

Peter Mussehl wurde im Rahmen der Vertreterversammlung am 10. Juni 2003 verabschiedet und mit der silbernen Ehrennadel des Verbandes der Wohnungswirtschaft für seine Verdienste ausgezeichnet.

#### IMMER MEHR DATEN – ABER BITTE SCHNELL

Ab Mitte der 1990er Jahre machte sich der technologische Fortschritt durch den Zugang zum Internet für die breite Masse und private sowie geschäftliche Email-Adressen in allen Lebensbereichen immer stärker bemerkbar. Im Bereich der Wohnungen lag der Fokus zwar zunächst eher noch mehr auf Fernsehprogrammen in besserer Qualität – aber es zeichnete sich auch ab, dass es zukünftig darum ging, gerüstet zu sein für die schnelle und sichere Datenübertragung interaktiver multimedialer Dienste, zum Beispiel schnelle Internetanbindungen. Der Wunsch war seitens der Nutzungsberechtigten da – allein die Umsetzung nur mittelfristig zu bewerkstelligen –, bereits 1998 hatte die GWG mit dem Nachfolgeunternehmen der Firma Siemens über die Installation und den Betrieb einer neuen Breitbandkabelanlage verhandelt.

Das Problem: Die in der Vergangenheit installierten Kabelnetze waren durch ihre Grenzfrequenz und die teilweise vorhandene Baumstruktur in den Häusern nicht in der Lage, die „neuen Dienste“ zu übertragen. Dafür mussten in allen Häusern zum Beispiel bisherige Bauteile wie Verstärker, Abzweiger und Anschlussdosen ausgetauscht werden – das war bei knapp über 2.200 Wohnungen nicht auf einmal zu bewerkstelligen.

Die in den Wohnungen teilweise vorhandene Baumstruktur der Verkabelung musste in eine Sternstruktur umgewandelt werden – d. h., jede Wohnung erhielt eine eigene Zuleitung vom Signal-Übergabepunkt, der sich im Keller befand. Der Umbau erfolgte dann oft im Verbund mit anderen Modernisierungsmaßnahmen – aber es dauerte eben Jahre.

#### HERBERTS EIGENER PLATZ UND EIN NEUES, ALTES DOMIZIL

Wie ehrt man jemanden, dem quasi jede Würdigung bereits zuteil wurde, der aber mit der Entstehungsgeschichte ganzer Stadtgebiete so eng verbunden ist wie der Ehrenvorsitzende der GWG? Die Gifhorner fanden darauf eine bleibende Lösung und benannten den gerade fertiggestellten Südstadtplatz in der Herzog-Ernst-August-Straße nach dem Altbürgermeister und Ehrenbürger Herbert Trautmann. Damit erhielten auch rund 80 Mieter und Geschäftsleute eine neue Adresse, die aber von allen Betroffenen respektvoll anerkannt wurde. Einweihung und Umbenennung des Platzes fanden im Rahmen des zweiten Südstadtfestes am 11. Oktober 2003 statt, bei dem sich rund 2.500 Gäste bei Musik, gutem Essen und einem bunten Programm vergnügten, das vom Ponyreiten bis zum Streetkicker-Turnier reichte – selbstverständlich wurde auch der Südstadtschützenkönig ausgeschossen –, und dieses Mal gewann das Aufsichtsratsmitglied Marianne Langlotz. Als Symbol der Verbindung der beiden Wohnungsunternehmen übergab die Hallbo der GWG als Gastgeschenk eine gusseiserne Eisenbahnplastik, die heute noch den Platz schmückt.

Ein knappes Jahr später gab es schon wieder Anlass zum Feiern, als die neue, alte Unternehmenszentrale am Alten Postweg 36 wieder den geregelten Betrieb aufnahm. Nach dem etwas unsanften Stopp des Innenstadtprojektes war die Erweiterung der Geschäftsstelle weiterhin dringend erforderlich gewesen – und nun nach rund siebenmonatiger Bauzeit bestens realisiert. Hierzu waren bereits Ende 2003 zwei Wohnungen aus der Vermietung herausgenommen und die rund 140 Quadratmeter Fläche dem Geschäftsstellenbereich angegliedert worden. Die wirklichen, rund 830.000 Euro teuren Umbauarbeiten begannen dann Mitte März 2004. Als provisorischer Büroraum diente den Mitarbeitern der vor der Geschäftsstelle befindliche Garagentrakt – eine Herausforderung für alle, die in jenen Monaten den Betrieb am Laufen hielten und die 288 Wohnungswechsel bewerkstelligen mussten. Ausgerechnet im Umbaujahr stieg die Fluktuation und erreichte mit rund 13 Prozent in etwa das Niveau anderer Wohnungsunternehmen. Mit den zwei neuen Wohnungen und dem Anbau des Treppenhaus-



VON NUN AN TRUG DER SÜDSTADTPLATZ SEINEN NAMEN.



DIE GWG-GESCHÄFTSSTELLE ZUR BLAUEN STUNDE.

und Fahrstuhltraktes wuchs die Geschäftsstelle im Zuge der Umbauarbeiten auf rund 650 Quadratmeter Nutzfläche und wurde zu einem modernen, zweckmäßigen Bürokomplex umgestaltet. Durch Erweiterung des Bürobereiches um ein volles Geschoss und den Anbau entstanden nunmehr ansprechende Büroräume, ein völlig neuer großzügiger Empfangs- und ein moderner, barrierefreier Fahrstuhlbereich. Am 8. und 9. Oktober 2004 fand die feierliche Einweihung der neuen GWG-Zentrale statt, die fortan Arbeitsmittelpunkt für die 20 Mitarbeitenden war. Rund 200 geladene Gäste aus Politik, Verwaltung und befreundeten Unternehmen lobten den von Architekt Harald Meißner entworfenen Bau, der sich modern, ansprechend, funktional und barrierefrei präsentierte. Auch viele Gifhorner Bürgerinnen und Bürger konnten sich bei einem Tag der offenen Tür von der gelungenen Revitalisierung der Unternehmenszentrale überzeugen, die bis heute repräsentativ und werbewirksam inmitten der Südstadt das bauliche Herz der GWG darstellt.



HANS-JOACHIM PLAGGE EIN JAHR VOR SEINEM RUHESTAND.

#### GIFHORNER UND UNTERNEHMENSLENKER – EIN LEBEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU: HANS-JOACHIM PLAGGE

„Ich bin stolz, dankbar und glücklich.“ Was gibt es Schöneres, als sein Arbeitsleben so zusammenfassen zu können. Hans-Joachim Plagge wurde inmitten des Krieges am 20. Dezember 1941 im Steinweg (damals noch Hitlerstraße) in Gifhorn geboren. Mit seinen Eltern zog er nach Kriegsende um 1948/49 in ein Haus am Laubberg, der späteren Ackerstraße unweit des Alten Postwegs für dessen Bau die Mutter aus Kies und Zement noch selbst die Ziegel herstellen musste. Seine schulische Ausbildung führte ihn zur privaten Handelsschule Sasse, wo er erste Grundlagen für seine spätere berufliche Laufbahn legte.

Vermittelt durch das Arbeitsamt kam es zum Einstellungsgespräch samt Mathetest und Diktat bei Herbert Trautmann, der Plagge noch vor Ablauf seiner Handelsschul Ausbildung zum 2. Januar 1958 für eine Vergütung von monatlich 67 DM als Lehrling bei der GWG einstellte. Ausbildungsort war der Verwaltungssitz im Hängelmoor 1. Hier begann Plagges Karriere in der Welt der Wohnungswirtschaft.

Plagge wurde schnell in alle Aspekte der Genossenschaftsarbeit eingebunden. Vom Führen der Portokasse bis hin zum Trockenheizen von Neubauwohnungen übernahm er vielfältige Aufgaben. Es war ein

kleines Team, das in den engen Räumlichkeiten der Wohnung arbeitete, doch diese Umstände schmiedeten eine eingeschworene Gemeinschaft. Es war ein ständiges Kommen und Gehen der örtlichen Maurerfirmen und Zimmereibetriebe, die in Plagges Anfangsjahren einen Wohnblock nach dem anderen errichteten – hier wurden Verträge besiegelt, aber auch so mancher Geburtstag mit Fleischsalatbrötchen, Sekt und Kronsbeer-Likör gefeiert.

Plagges Engagement in der GWG führte dazu, dass er schnell von den Geschäftspartnern und Kollegen als vollwertiges Mitglied des Teams akzeptiert wurde. Er wurde nicht nur mit administrativen Aufgaben betraut, sondern auch in die Wartung und Pflege der Gebäude sowie in die vielfältigen Aspekte der Hausverwaltung eingebunden.

Die genossenschaftliche Philosophie prägte Plagges Herangehensweise an die Arbeit. Er lernte, wie wichtig klare Zuständigkeiten, Vertrauen und persönliche Beziehungen in der Geschäftswelt sind. Schon in seinen Anfangsjahren bei der GWG wurden Geschäftsvorgänge nach dem Vier-Augen-Prinzip behandelt, bei dem sowohl der hauptamtliche Geschäftsführer als auch ein nebenamtliches Vorstandsmitglied ihre Unterschriften leisteten.

Die Beziehung zwischen den Generationen innerhalb der GWG war eine entscheidende Komponente für Plagges berufliche Entwicklung. Der Wissenstransfer zwischen den erfahrenen Mitarbeitern und den jüngeren Kollegen trug dazu bei, dass das Unternehmen erfolgreich wachsen konnte. Plagge hatte das Glück, von Anfang an von diesem Erfahrungsschatz zu profitieren.

Hinzu kam bei Hans-Joachim Plagge, dass er gebürtiger Gifhorer war und ist – einer, der von Kindesbeinen an an der Entwicklung seiner Stadt teilnahm, der als Kind noch auf den brachliegenden Flächen im Eyßelgebiet oder im Margarethenhofgelände spielte und der als junger Mann erlebte, wie auf ehemals kargem Land neue GWG-Wohnungen, ja ganze Stadtteile entstanden.

Plagge verpasste zwar aufgrund seines Wehrdienstes den Umzug der GWG-Geschäftsstelle in den Alten Postweg, doch es war auch das Jahr, in dem er Gisela Köln heiratete. Gisela war die Tochter eines Poliers, der lange Jahre für die GWG tätig war. Bis heute ist es das erste und einzige Mal, dass durch die Genossenschaft eine Ehe begründet wurde.

Plagge durchlief verschiedene Positionen innerhalb der GWG und übernahm immer mehr Verantwortung. Zum 25. Jubiläum im Jahr 1974 verantwortete er als Sachbearbeiter die Hausbewirtschaftung, später den gesamten Instandhaltungsbereich von der kaufmännischen Seite. Am 12. Juli 1978 wurde Plagge für den ausscheidenden Erich Hermann in den Vorstand der Baugenossenschaft berufen. Nunmehr als Protagonist sah er sich mit den Kollegen mit dem Auslaufen der großen Bauprogramme Mitte der 1970er Jahre konfrontiert und leitete mit dem Team die Kehrtwende hin zur Ausrichtung der GWG auf die Instandhaltung der Gebäude und Außenanlagen ein. Ebenso begleitete Plagge zwischen 1976 und 1978 die erste riesige Spätaussiedlerwelle, die Gifhorn mit Cloppenburg zusammen am stärksten erfasste und quasi überrollte – rückblickend die größte Herausforderung seiner Karriere.

Mit dem wohlverdienten Pensionsantritt Herbert Trautmanns wurde der Posten des Vorstandsvorsitzes nicht ausgeschrieben, sondern Hans-Joachim Plagge zum 1. Januar 1979 als Geschäftsführer bestellt, ein Amt, das er 27 Jahre ausfüllen sollte.

Plagges Engagement beschränkte sich jedoch nicht nur auf die GWG. Herbert Trautmanns Vorbild und sein sanftes Drängen waren ausschlaggebend für Plagges Eintritt in die Politik, in die er eigentlich nur ein bisschen reinschnuppern wollte. Die CDU stellte ihn auf, und mit einem grandiosen Ergebnis wurde er 1981 in den Rat der Stadt Gifhorn gewählt. Damit begann Plagges kommunalpolitische Tätigkeit, die er ununterbrochen bis 2011 fortführte. Insgesamt 30 Jahre war er Ratsherr, zwischendurch auch stellvertretender Bürgermeister und 15 Jahre Kreistagsabgeordneter.

Sein Wirken blieb nicht unbemerkt, und er erhielt Auszeichnungen und Anerkennungen für seine Verdienste, sowohl von der Stadt Gifhorn als auch vom Verband für Wohnungswirtschaft, wie etwa 1998 zu seinem 40-jährigen Dienstjubiläum die silberne Ehrenmedaille. Plagges Anliegen reichten jedoch über die Genossenschaft und die Wohnungswirtschaft hinaus. Er setzte sich auch in weiteren Spätaussiedlerwellen für die Integration der Aussiedler ein, gerade auch über sein Engagement beim Gifhorer Integrationsprojekt GIP.

Seine Weitsicht und sein Engagement wirkten weit über seine aktive Zeit bei der GWG hinaus, wie etwa der Bau von Seniorenwohnungen in der Innenstadt. Dieser Bau erfüllte ihn mit großem Stolz, so der heute 82-Jährige. Außerdem trug Plagges Initiative dazu bei, dass die ehrenamtliche Vorstandstätigkeit aufgelöst und durch zwei hauptamtliche Stellen ersetzt wurde – mit Andreas Otto und Regine Wolters stellte er selbst diese fachlich höchst versierten Personen ein, die ihm nachfolgten. Dieser Schritt, der zuerst auf Kritik stieß, erwies sich letztendlich als richtige Entscheidung für die Zukunft der Genossenschaft.

Hans-Joachim Plagges Engagement als Gestalter und Förderer der Gifhorer Wohnungsbau-Genossenschaft endete nach 48 Jahren am 31. Dezember 2005. Drei Tage vor Weihnachten wurde er in großem Rahmen im Gifhorer Bürgerschützenaal verabschiedet, hält aber bis heute engen Kontakt zur GWG und ist für seinen Nachfolger Andreas Otto ein stets willkommener Gast, geschätzter Freund und Ratgeber. Die Vertreterversammlung würdigte 2006 seine Verdienste und sein engagiertes Wirken für die GWG und ernannte Hans-Joachim Plagge zum Ehrenvorsitzenden. Sein Vermächtnis lebt in der Genossenschaft und der Stadt Gifhorn weiter, und seine Hingabe zur Gemeinschaft und zur Stadt hat bleibende Spuren hinterlassen.

### NEUER TEAMSPIRIT IM FÜHRUNGSDUO

Hans-Joachim Plagge hatte seine Arbeitskraft, sein Wissen und seine Leidenschaft insbesondere in seiner 27-jährigen Geschäftsführertätigkeit zum Wohl der GWG eingebracht und dabei stets auf eine hervorragende und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat bauen können, in dem nach dem Ausscheiden Ernst Wegmeyers und der Wahl der kaufmännischen Angestellten Heike Graßhoff seit 2004 erstmals zwei Frauen vertreten waren. Dies blieb auch so, als 2006 Christine Matzdorf den Posten von Marianne Langlotz übernahm.

Plagges Ratschlag aufnehmend bestellte das Aufsichtsgremium der Genossenschaft als Ergebnis einer sorgfältigen Personalfindung Andreas Otto zum 1. Januar 2006 zum Geschäftsführer. Parallel wurde der Leiterin des Rechnungswesens Regine Wolters Prokura erteilt und sie zur stellvertretenden Geschäftsführerin ernannt. Mit der Übernahme der Unternehmensleitung durch das neue Tandem gelang der GWG abermals ein Übergang in Kontinuität – und doch wurde ein neues Kapitel in der Geschichte der Gifhorner Wohnungsbaugenossenschaft aufgeschlagen. Die gemeinsame Marschrichtung, nämlich gutes und sicheres Wohnen zu sozial verträglichen Mieten anzubieten, blieb das klar definierte, oberste Ziel: die GWG als Garant für ein sicheres Zuhause, in dem sich die Mieter weiterhin geborgen und wohlfühlen sollten. Breite Unterstützung fand diese Entscheidung auch in der neu gewählten, nach Geschlechtern fast paritätisch besetzten Vertreterversammlung, in der sich Vertreterinnen und Vertreter im Alter zwischen 22 und 86 Jahren für ihre GWG engagierten und die Satzung dem deutschen Corporate Governance Kodex anpassten, mit dem die in Deutschland geltenden Regeln für Unternehmensleitung und -überwachung transparent gemacht werden sollten.



OHNE LÄRM GEHT ES LEIDER NICHT. ABER BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN WIRD VERSUCHT, DIE BELASTUNG FÜR DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER SO GERING WIE MÖGLICH ZU HALTEN.



BEI DER FARBGESTALTUNG DER GEBÄUDE WURDE VIEL AUSPROBIERT WIE HIER IN DER BORSIGSTRASSE.

### AUS ALT MACH NEU – ENERGETISCHE SANIERUNG À LA GWG

Erstmalig in der Geschichte der GWG wurde 2005 bei der ältesten Bausubstanz im Kirchweg 2–6 ein Gebäudebestand nach den Richtlinien eines Niedrigenergiehauses saniert, die Zentralheizung, die Fenster wie auch die gesamte Dacheindeckung wurden erneuert und das gesamte Bauwerk mit einer bis zu 140 Millimeter starken Außendämmung sowie Boden- und Kellerdeckendämmung versehen. Damit entsprach das Haus nach den Umbaumaßnahmen energetisch einem Neubau. Ebenfalls zum ersten Mal installierte die Genossenschaft hier auch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Zur Freude der Mieter erhielt das Haus zudem Vorsatzbalkone. Öffentliche Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ermöglichten darüber hinaus die Neugestaltung der Treppenhäuser und Vordächer an den Hauseingängen.



FÜR ALLE BEWOHNER EIN ECHTER MEHRWERT: DIE NACHGERÜSTETEN VORSTELLBALKONE.

### PLANAFFINE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG – SOZIAL UND ERFOLGREICH

Offensichtlich hatte sich das neue Führungsduo weitreichende Gedanken gemacht, wie es seine GWG künftig strategisch ausrichten wollten. Drei zentrale Überlegungen spielten hierbei eine Rolle: Unternehmensentwicklungen von innen heraus durch motivierte und mitgestaltende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter war der eine Leitgedanke, eine den sich verändernden Bedürfnissen der Mieter noch mehr entsprechende Ausgestaltung des Wohnungsbestandes der zweite. Zudem sollte das „Produkt Wohnung“ zukünftig attraktiver werden: eben nicht mehr nur „Wohnung“, sondern „Wohnen und Leben“. Kundenbindung und -gewinnung durch zielgruppenorientierte Erweiterung der Service- und Dienstleistungsangebote war die Devise. Alles wurde ein bisschen frischer, kunden- und mitarbeiterorientierter.

Als Basis allen Erfolges rückte die „Ressource Mensch“ unter Otto und Wolters durch einen weitreichenden Personalentwicklungsplan deutlich mehr in den Vordergrund. Das Primat der Qualität sollte sich eben nicht nur auf die Gebäude beschränken. Mit einem Durchschnittsalter von 39 Jahren verfügte die GWG über ein Team in den besten Jahren – solide ausgebildet und Experten auf ihren Gebieten. Um das vorhandene Potenzial noch mehr auszuschöpfen, wurden ab 2006 sogenannte Serviceteams gebildet – bestehend aus je einem Mitarbeiter der Instandhaltung, der Wohnungsverwaltung sowie der Buchhaltung, die jeweils für eine Bestandsregion zuständig waren. In der Zusammensetzung immer wieder verbessert, wurden damit relativ schnell eine bessere interne Kommunikation, optimierte Prozessabläufe und eine verbesserte Servicequalität für die Kunden erreicht.

### RESSOURCE NR. 1 – DAS TEAM

Was wäre die GWG ohne ihre Mitarbeitenden. Vermutlich nicht viel. Die Frauen und Männer, die auf den unterschiedlichsten Positionen ihre Arbeitskraft jeden Tag in den Dienst der Sache stellen, sind die tragende Säule der Baugenossenschaft. Mit ihrer Motivation, Qualifikation, ihrem umfassenden Erfahrungsschatz, kombiniert mit unternehmerischem Denken und ihrer Kundenorientiertheit, tragen sie maßgeblich zu einem positiven Arbeitsumfeld und zum Erfolg der GWG bei. Dabei legt die Geschäftsführung besonderen Wert darauf, der Belegschaft ein umfangreiches, aktuelles Weiterbildungsprogramm anzubieten, von dem gerne und reichlich Gebrauch gemacht wird. Darüber hinaus werden die Grundzüge der Geschäftspolitik, deren operative Umsetzung sowie die aktuelle Lage, etwa in den Teams der Vermietung und Instandhaltung, regelmäßig mit den Mitarbeitenden besprochen und abgestimmt. Das garantiert bei allen einen gleichen Kenntnisstand – und, was noch wichtiger ist, es zeigt die Wertschätzung, die die Geschäftsführung dem Team entgegenbringt. Diese ausgeprägte interne Kommunikation erzeugt ein ehrliches Wir-Gefühl, das die Mitarbeitenden nach außen transportieren. Die geordnete innere Struktur der gesamten Organisation führt dazu, dass sich die Mitglieder, Wohnungsnutzer, aber auch Interessenten, Dienstleister und Geschäftspartner jederzeit und bei allen auf eine zeitnahe, kompetente und umfassende Zusammenarbeit verlassen können.

Zu dem, was der Vorstand als harte Maßnahmen der Unternehmensentwicklung formulierte, gehörten Modernisierung, Grundrissveränderungen und Wohnungszusammenlegungen. Individuelle Lösungen und aktive Anpassungen an die Bedürfnisse von einzelnen Zielgruppen, von mitwachsenden Wohnungen für junge Leute bis zu barrierefreien Wohnungen für Personen mit Handicap. Dazu gehörte als einzige Neubautätigkeit aufgrund der weiterhin ansteigenden Nachfrage nach betreutem Wohnen auch der Bau weiterer Seniorenwohnungen für eine Investitionssumme von rund 1,2 Millionen Euro auf einer Fläche am Gerberweg/Lindenstraße, wo im März 2007 zwölf seniorengerechte Wohnungen bezogen werden konnten, mit denen es dann insgesamt 70 in der Gifhorner City waren.

IMMER WIEDER ERFÜLLT DIE GWG ALLE KRITERIEN  
UND HILFT, BERUF UND FAMILIENLEBEN  
AUF EINANDER ABZUSTIMMEN.



EIN STARKES TEAM.  
DIE MITARBEITER/INNEN DER GWG 2023.





Auditierungsnummer  
**Z6-20230531-8866**

Zertifikat seit 2007  
audit berufundfamilie

# Zertifikat

**Gifhorner  
Wohnungsbau-Genossenschaft eG**

Alter Postweg 36, 38518 Gifhorn

Das Kuratorium der berufundfamilie Service GmbH würdigt das langfristige Engagement für eine familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik mit der Bestätigung des Zertifikats zum audit berufundfamilie.

Im Rahmen des Dialogverfahrens wurde sichergestellt, dass der hohe Entwicklungsstand beibehalten oder bedarfsgerecht ausgebaut wird.

31. Mai 2023  
Frankfurt am Main



Darüber hinaus ermöglichten außerordentliche Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau ein enormes Modernisierungsprogramm im Umfang von 2,5 Millionen Euro, womit alle vier Blocks in der Breslauer Straße innerhalb eines Jahres saniert wurden. Balkone, Treppenhäuser, Kellerzugänge, Gegensprechanlagen, Dämmung und Außenanlagen wurden geschaffen oder erneuert – und laut Andreas Otto „ohne merkliche Belastung für die GWG“ – nur 85 Cent mehr zahlten die Mieter je Quadratmeter für den Balkonausbau –, dafür lebten die Bewohner künftig im Niedrigenergiehaus.

Ein weiteres Beispiel für zukunftsorientierte Verbesserungen stellte ab 2007 in Zusammenarbeit mit der Firma Innotec die Einführung eines aktiven, verursachergerechten Abfallmanagementsystems für die Abfallcontainerplätze aller Wohngebiete dar, bei dem sich die installierten Abfallschleusen des Müllbehälters nur mithilfe eines Transponders, der einem Mieter zugeordnet war, öffneten. Beim Einwurf wurde so fortan die genaue Müllmenge ermittelt – sodass jeder Nutzer nur für den Müll bezahlte, den er verursachte. Nach nur einem Jahr konnten die Abfallgebühren um 12 Prozent gesenkt werden, und die GWG erhielt den Umweltschutzpreis der Stadt Gifhorn.

Und doch: Seit Einführung des Arbeitslosengeldes II wurde die sogenannte „Angemessenheit der Wohnkosten“ bei ALG-II-Empfängern zu einem ständigen Streitpunkt. „Bedarfsgemeinschaften“, die von behördlich verordneten Umzügen betroffen waren, zu helfen, Alternativen im Bestand bereitzustellen und zu verhindern beziehungsweise abzumildern, dass sich Mitglieder zu sehr verschlechterten, erforderte viel Fingerspitzengefühl und Einfühlungsvermögen gerade auch von den betreuenden Mitarbeitenden. Teilweise war es aber auch der GWG unmöglich, dieser Personengruppe angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, was angesichts einer Leerstandsquote von knapp unter zwei Prozent um so mehr schmerzte.

### CONTROLLING NEU GEDACHT

Dem Controlling – unter Regine Wolters, der „Herrin der Zahlen“ – kam eine immer größere Rolle zu. Die GWG bereitete sich auf die Einführung der SAP-basierten Nachfolgesoftware ihres seit 1974 genutzten Gesamtbuchführungsprogramms vor. Auch wenn sich deren Einführung doch noch etwas verzögerte: Die Standleitung zwischen dem GWG-Servicecenter und dem in Mainz befindlichen Rechenzentrum garantierte zu jeder Zeit eine sichere, tagesaktuelle Datenverarbeitung.

Gegenstand der EDV-basierten Beobachtung war fortan unter anderem ein ständiger Soll/Ist-Vergleich von Wirtschaft-, Finanz-, Instandhaltungs- und Modernisierungsplan. Alles wurde beobachtet und analysiert, der Kapitaleinsatz, das Vermietungsgeschäft, die Zinsentwicklung, die Forderungsausfälle, sodass die Geschäftsführung stets über ein aktuelles Lagebild des eigenen Bestandes, der Situation des gesamten Gifhorer Wohnungsmarktes sowie der Nutzerwünsche verfügte. Effektives Risikomanagement, um alle wichtigen Indikatoren, die zur Beeinträchtigung des eigenen Geschäftsbetriebes führen konnten, zu erkennen und frühzeitig gegenzusteuern, blieb oberste Prämisse. Prozesse wurden verschlankt, Routinen optimiert und Kosten gesenkt. Zudem wurden die Software- und Hardwarekomponenten kontinuierlich angepasst.

Erstmals 2002, noch unter Plagges Führung, hatten die Gremien das Forschungsinstitut GEWOS Hamburg eine Portfolio-Analyse des Gesamtunternehmens, samt Wohnungsmarktanalyse und -prognose, erstellen lassen. Wie nicht anders zu erwarten, wurden wirkliche Risiken nicht festgestellt, und dem Wohnungsbestand der GWG wurde eine gute Gesamtnote bescheinigt. Die Analyse zeigte aber auch auf, dass Mieterwünsche nach Balkonen oder auch Wohnungszusammenlegungen in Zukunft noch mehr entsprochen werden musste. Ab 2004 konnte unter Zuhilfenahme eines Controlling-Programms dieser Ansatz fortgeführt und alle Indikationen regelmäßig beobachtet werden, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Und doch – in der Rückschau bewertete Hans-Joachim Plagge damals den Wert von Prognosen und Studien, wie diejenige, die für die Mühlenstadt für 2015 einen Wohnungsüberhang von bis zu 1.500 Wohnungen vorhergesagt hatte, eher kritisch und plädierte vielmehr dafür, sich auf die eigenen Analysen und Einschätzungen zu verlassen, auch angesichts von Krisensituationen ruhig zu bleiben und den eigenen Weg zu gehen.

Dennoch: Das detaillierte Wissen um die eigenen Zahlen, die langfristigen Nutzungsverträge und die durch Wertverbesserungsmaßnahmen zu erzielenden Erlöse blieben die Grundlage für seriöse mittelfristige Investitionsplanungen und vermieden Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken. Alle Planungen waren immer valide abgesichert, das Anlagevermögen langfristig finanziert, und bei eingesetzten Fremdmitteln handelte es sich um langfristige Hypothekendarlehen mit entsprechenden Laufzeiten. Aufgrund steigender Tilgungsanteile waren auch die Zinssätze kein Risiko. Neben diesem Zahlenmaterial hatte das Controlling natürlich auch die Mieteingänge, die Mitgliederbewegung sowie den Personalbestand im Blick. Nebenbei führten solche technischen Analysen wie Strukturuntersuchungen von Wohngebieten auch zu schönen Verbesserungen wie Mietergärten an einem Wohnblock des Alten Postwegs.

### VON FLOTTEN FLITZERN UND FLOTTEN SPRÜCHEN

Bei den weichen Maßnahmen – dem großen Feld der Außendarstellung und der Erweiterung der Serviceangebote und Dienstleistungen – sollte das Potenzial künftig auch noch viel mehr ausgeschöpft werden. Ab jener Zeit legten die Führungskräfte noch mehr Wert auf gute Netzwerkarbeit, arbeiteten zusammen mit dem Team mehr an ihrem Selbstverständnis und der eigenen Unternehmensphilosophie, ein bisschen nach dem alten PR-Motto: „Tue Gutes und sprich darüber.“ Auch das Budget für gezielte Öffentlichkeitsarbeit und werbende Aktivitäten wurde deutlich erhöht. Junge Menschen und neue Kunden anzusprechen, heißt auch, neue Dinge auszuprobieren, weshalb auch an der Kommunikation gefeilt wurde. Der Geschäftsbericht gestaltete sich neu, die kleinen Motto-

Sprüche wie „Gemeinsam gut vorankommen“, „Neue Perspektiven schaffen“ oder „Nicht im Kreis schwimmen“ verfehlten ihre zum Nachdenken animierende Wirkung nicht. Auch ein brandneuer schwarz-silberner GWG-Flitzer, ein Smart als rollender Werbeträger, kam bei Wohnungsübergaben, Beratungsbesuchen oder für andere Dienstfahrten zum Einsatz. Zudem wurden neue Mitgliedsausweise ausgegeben, ab sofort im praktischen Scheckkartenformat und dazu mit der Möglichkeit versehen, damit Barzahlungs-Rabatte bei bestimmten Gifhorer Firmen wie Calberlah Sanitär, Siegmund Fliesen oder der Sonnen-Apotheke zu erhalten. Die Unternehmensführung lud auch Künstlerinnen aus der Region wie Gisela Salverius ein, ihre Werke im Kundenzentrum auszustellen.

### DER NEUE KURS LAG AN!

Der vom Aufsichtsrat 2004 eingeleitete Transformationsprozess in der Geschäftsführung fand mit dem Ausscheiden von Harald Laube als nebenamtlichem Vorstand und der Ernennung von Regine Wolters zum 30. Mai 2007 zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied seinen Abschluss. Aufgrund ihres unschätzbaren, langjährigen Engagements, ihrer Fachkompetenz und ihres Einsatzes für die Unternehmensziele berufen, markierte dieser Schritt nicht nur die erstmalige Veränderung in der Vorstandsstruktur, sondern auch einen Paradigmenwechsel in der Führungskultur der GWG. Zum ersten Mal gab es zwei hauptamtliche Mitglieder im Vorstand und zum ersten Mal eine Frau – ein klares Zeichen für einen modernen Führungsstil und die weitere Professionalisierung der GWG, denn so rückte Regine Wolters Verantwortungsbereich als Leiterin des Rechnungs- und Personalwesens in die entsprechende Position innerhalb der Betriebsorganisation. Die neue Konstellation existiert bis heute – Otto und Wolters teilen sich in klarer Abgrenzung ihrer Zuständigkeiten die Arbeit und sind, wie von Jochen Plagge prognostiziert, ein hervorragend eingespieltes Team. Bereits 2008 stellte der Aufsichtsrat etwas lapidar fest, „dass wir nach gut einem Jahr Erfahrung mit dem hauptamtlichen Vorstand (...) eine richtige Entscheidung für die GWG getroffen haben“. Niedersächsisches Understatement eben.

Unter der neuen Geschäftsführung verfolgte die GWG einen ganzheitlicheren Ansatz, wurde offener für Veränderungen, offen für neue, von der konventionellen Familienphilosophie abweichende Lebenskonzepte, wissend um den permanenten Wandel einer sich immer stärker ausdifferenzierenden Lebens- und Arbeitswelt. Eine Vielzahl von Veränderungen und Innovationen zeugte von einem dynamischen Wandel und einer klaren Ausrichtung auf eine moderne und kundenorientierte Genossenschaft.

Die Ansatzpunkte waren vielfältig, breit gefächert und in der Gesamtheit sehr ambitioniert. Im Inneren zielten die Verbesserungen auf ein familienkompatibles Arbeitsumfeld, auf effizientere, interne Abläufe und den Bürokratieabbau. Teambuilding, Verantwortungsübernahme jedes Einzelnen gegenüber den Mietern und Mitgliedern, Kundenorientierung und Kritikfähigkeit waren die Stichpunkte. Übergeordnet sollten zukünftig Themen wie Nachhaltigkeit, Umwelt- und Energieaspekte, gesellschaftliche und soziale Verantwortung eine größere Rolle spielen.

Die neue Unternehmensphilosophie zielte darauf, lebenswerte, bedarfsgerechte Stadt- und Wohnquartiere für alle Generationen zu gestalten und zu erhalten, individuelle Wohnlösungen für neue Lebensformen und -entwürfe zu finden und anzubieten. Zum Beispiel im Bereich der sogenannten Re-Urbanisierung, wenn ältere Menschen ihre Eigenheime auflösten und aufgrund der besseren Versorgung von der Peripherie zurück in die Stadt ziehen wollten.

Dieser dynamische Prozess erforderte ein bewusst hohes Maß an Investitionen in die Wohnanlagen, deren Modernisierung und Instandhaltung die GWG, wie seit Anbeginn, soweit möglich ausschließlich mit örtlichen Handwerksbetrieben abwickelte und mit denen 2007/08 ein Einheitspreisabkommen vereinbart wurde.

Die Zeit bis zum Ende des Jahrzehnts war für die GWG insgesamt geprägt von intensiver Aktivität und einem breiten Spektrum an Initiativen, die das Engagement des Unternehmens für Qualität, soziale Verantwortung und Innovation verdeutlichten.



ERST ERWORBEN, DANN UMFASSEND SANIERT: DAS LANDHAUS WIGGERS IN DER LINDENSTRASSE 35.

Die GWG war zudem bestrebt, moderne Kommunikationswege zu nutzen, um den Mietern entgegenzukommen. Ab sofort konnten Schadensmeldungen online über die Homepage der GWG übermittelt werden. Diese Neuerung zeigte das Streben des Unternehmens nach Effizienz und verbessertem Kundenservice. Eine bemerkenswerte Initiative war das neue Projekt im Geschäftsfeld der Immobilienentwicklung. 2007 präsentierte die GWG fünf Reihenhäuser im Baugebiet Zur Laage III in Gamsen. Diese Häuser, die für Vermietung oder Verkauf konzipiert waren, zeigten die Flexibilität der GWG in der Anpassung an verschiedene Marktbedürfnisse.

Aber auch im Aufsichtsrat kam es 2007 zu größeren Veränderungen, als Dieter Sammann, der von Landrätin Marion Lau für seine besonderen Leistungen auf politischem, wirtschaftlichem, kulturellem und ehrenamtlichem Gebiet mit dem Bundesverdienstkreuz geehrt wurde, den Vorsitz an Siegfried Riechers übergab und der heutige Aufsichtsratsvorsitzende Uwe Meyer in den Aufsichtsrat gewählt wurde.

Mit all diesen Maßnahmen stellte sich die GWG aktiv den Herausforderungen der Zukunft, um ihren Platz als tragende Säule im Gifhorer sozialen Wohnungsbau zu festigen und zu erweitern. Sie wirtschaftete solide, bildete jedes Jahr Rücklagen und unterzog sich sogar erstmalig einer freiwilligen Bonitätsprüfung durch die Deutsche Bundesbank, die ihr die „Notenbankfähigkeit“ attestierte, ein anerkanntes Gutachten über die Kreditwürdigkeit des Unternehmens.



BETREUTES WOHNEN BEI DER GWG - Z. B. IN DER LINDENSTRASSE 9.



IM BEREICH DER FACHWERKSANIERUNG WIE IM CARDENAP 15 SIND SIE MITTLERWEILE SEHR VERSIERT BEI DER GWG.

### GEGEN WILDES GELDVERBRENNEN UND FÜR GIFHORN

Als 2008 aus einer geplatzten Immobilienblase eine Bankenkrise, dann eine Finanz- und eine Wirtschaftskrise erwachsen und das Vertrauen in die Funktionsfähigkeit der sozialen Marktwirtschaft erschüttert wurde, zeigten sich die Widerstandsfähigkeit, Vitalität und Kraft des Gifhorer Unternehmensmodells. Während die Weltwirtschaft hart auf dem Boden der Realität landete, kam die Genossenschaft unbeschadet durch die Krisen. Mehr noch: Sie demonstrierte, dass die alten Werte des Genossenschaftswesens



NEUES LEBEN IM LANDHAUS WIGGERS. DIE DENKMALGESCHÜTZTE STADTVILLA WURDE ZUM SENIORENZENTRUM.



DAS ERGEBNIS DER VERBESSERUNGEN WAR UND IST IMMER WIEDER OFFENSICHTLICH.

einen Kontrapunkt, einen standhaften Gegenentwurf zu Spekulation und entfesselten Finanzmärkten darstellten – Spekulation da, solides Wirtschaften dort. Und doch – natürlich betrafen die Kollateralschäden wie massiv steigende Verbraucherpreise und Misstrauen im Bankensektor auch die GWG. Andreas Otto nannte es „eine Krise der Werte und des Vertrauens“ und erinnerte daran, dass sich „die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen nicht in der Steigerung der Produktivität und der Maximierung von Gewinnen erschöpft – und ethisches Wirtschaften kein neues Thema ist“.

Diese Haltung war und ist Programm: Selbst ungünstige demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen sieht die GWG nicht als Bedrohung, sondern als Chance. Und immer im Fokus: die Steigerung der ganzheitlichen Attraktivität des Unternehmens – nicht Expansion, sondern kontinuierliche Verbesserung und für jeden potenziellen Mieter das richtige Angebot –, egal, ob große oder kleine Familien, Singles, Senioren oder Menschen mit Handicap.

Der Blick auf die große Weltwirtschaft war aber auch gar nicht nötig – das Führungsduo und sein Team hatten genug zu tun – galt es doch, zum Beispiel die Einführung des vom Gesetzgeber ab Juli 2008 für alle Wohngebäude geforderten Energiepasses in das operative Tagesgeschäft zu integrieren.

Bezogen auf das Tagesgeschäft kristallisierte sich immer deutlicher heraus, dass die Nachfrage sich nicht mehr ausschließlich an klassischen Kriterien wie Lage, Höhe von Miete und Nebenkosten orientierte, sondern auch an Faktoren wie Image des Quartiers, funktionierenden Nachbarschaften und Dienstleistungsangeboten.

Die Investitionen jener Periode, wie die umfangreiche Sanierung der Wohnanlage in der Allensteiner Straße samt Vorsatzbalkonen und kompletter energetischer Sanierung wie auch die durch neue Farbkonzepte der Architekten Harald Meißner und Andreas Effe erreichte, völlige Neugestaltung der ehemals monotonen Fassaden der 1960er Jahre am Alten Postweg und Calberlaher Damm, die erweiterte Grundversorgung im Ladenzentrum Borsigstraße oder der neue Spielplatz Calberlaher Damm als Teil eines Gesamtkonzeptes, in dem das ganze Wohngebiet aufgewertet wurde, zeugten vom Bestreben der GWG, Umweltaspekten, architektonischer Vielfalt und mehr Lebensqualität Rechnung zu tragen. In der Unternehmenszentrale eine Vorverkaufsstelle für die Stadthalle Gifhorn einzurichten, war überdies ein Beitrag, die heimische Kultur zu fördern, während Seniorenfahrten und Veranstaltungen wie Straßenfeste, weitere Kunstprojekte in der Unternehmenszentrale und die Ehrung all jener, die 50 Jahre und mehr bei der GWG waren, die Generationen zusammenbrachten und die Gemeinschaft stärkten.

Die Genossenschaft verzahnte sich über Jugendförderung, Vereinsarbeit, Veranstaltungstipps, Hilfsangebote aller Art und beispielsweise der Teilnahme an der „Nacht der Bewerber“ immer mehr mit der Gifhorner Gesellschaft – sie wurde auch immer sichtbarer. Unterstützt von einer auf die Immobilienwirtschaft spezialisierten Marketing-Gesellschaft, erarbeitete die GWG ein integriertes Marketingkonzept. Augenfälligste Veränderung war sicherlich das neue Erscheinungsbild der GWG mitsamt neuem Logo und einem definierten Corporate Design für Image-Anzeigen, Plakate, Banner und Fahnen – sogar Buswerbung gab es ab 2009, und die neue Homepage wurde angestoßen.

#### GEFIEDERTE MIETER

Die GWG wäre nicht die GWG, wenn sie nicht auch für ungewöhnliche Probleme eine passende Lösung finden würde. So geschehen 2006, als mitten in der Sanierung der Häuser in der Breslauer Straße aufgrund einer Verfügung des Landkreises die Bauarbeiten vorübergehend gestoppt werden mussten. Der Grund? Kein Geringerer als gefiederte Hausbesetzer, sprich ansässige Mauersegler und Haussperlinge. Die wohnten nämlich gemütlich unterm Dach, mietfrei zwar, aber immerhin als Nutzer einer GWG-Immobilie, und würden bei der Abdichtung des Daches von ihren gewohnten Brutstätten vertrieben. Die Schaffung von Ersatznestern an gleicher Stelle war keine Alternative, um die neu gestaltete Fassade nicht den Verschmutzungen und Beschädigungen durch Vogelaktivitäten auszusetzen. Um dem ornithologischen Anliegen gerecht zu werden, führte der Naturschutzbund eine Untersuchung durch, um den Bedarf an geeignetem Lebensraum für die Vögel zu ermitteln. Infolgedessen wurde ein 2,5 mal 2,5 Meter großer „Wolkenkratzer“ auf einem sieben Meter hohen Edelstahlmast errichtet, der insgesamt 48 Nistplätze für Mauersegler und Haussperlinge bereitstellte. Als Untermieter konnten fortan sogar Fledermäuse und Stare durch für sie geeignete Öffnungen die Villa Kunterbunt nutzen.

# 2010 bis heute

## Gutes Wohnen, garantiert!



EIN STARKES TEAM - DIE MITARBEITER DES TOCHTERUNTERNEHMENS JESSE UND WRANN SERVICES GMBH, 2011.

### KONTINUIERLICHE, GUTE TRANSFORMATION ZUM WOHL ALLER

Aus den vielen unterschiedlichen Gedanken über eine moderne Gesamtausrichtung resultieren diverse Entwicklungsfelder des Unternehmens, die bis heute immer weiter ausgebaut werden, um im Innern bestmöglich aufgestellt und zukunftsweisend organisiert zu sein. Dies betrifft zum Beispiel den Bereich des Regiebetriebes und des Quartiermanagements. Die Satzung gab es längst her, als Andreas Otto den Vorschlag unterbreitete, sich an der Firma Jesse & Wrann Services GmbH zu beteiligen, einem 1995 gegründeten Gifhorner Spezialisten für Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau, deren vielfältige Dienstleistungen die GWG sowieso bereits orderte. Im Jahr 2011 übernahm die Genossenschaft eine 80-prozentige Mehrheitsbeteiligung und ist heute alleinige Gesellschafterin der Firma, die sich mit ihren umfangreichen Tätigkeitsfeldern bei privaten wie öffentlichen Auftraggebern einen sehr guten Ruf erarbeitet hat. Die Gründer Herbert Jesse und Michael Wrann sind als Betriebsleiter weiterhin für das operative Geschäft zuständig, während Andreas Otto sich um die Geschäftsführung kümmert. Nach einem kleinen, coronabedingten Gewinneinbruch setzte sich die gute Geschäftsentwicklung ab dem Geschäftsjahr 2022 wieder durch. Gerade im Bereich des Quartiermanagements sind die Entwicklungsmöglichkeiten

zwischen der GWG und ihrer Tochterfirma noch längst nicht ausgeschöpft. Momentan kümmern sich die Abteilung Bestandsmanagement, seit 2017 nach umfangreichen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen im neuen, mit viel EDV ausgestatteten Großraumbüro beheimatet, die Quartiersmanager sowie die Tochterfirma gemeinsam um die Wohngebiete und Gebäude. Um interne Abläufe zu optimieren, gibt es Überlegungen, den gesamten Regiebereich in naher Zukunft an Jesse & Wrann zu übertragen.

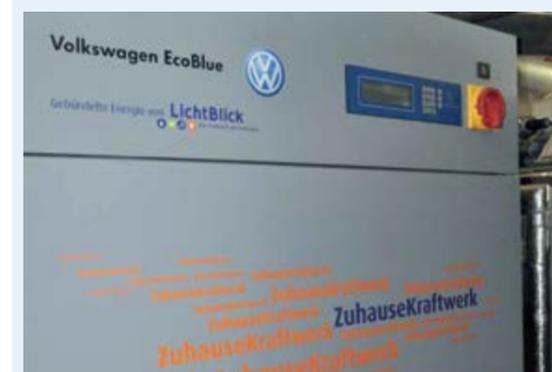
Ein anderes Gebiet, das der Geschäftsführung am Herzen liegt, ist die familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik der GWG, von der die aktuell 28 Beschäftigten der Genossenschaft profitieren. Seit der ersten Zertifizierung im Jahr 2007 arbeitet die GWG beständig daran, die Vereinbarkeit von Beruf und Familie etwa durch flexible Arbeitszeiten und Teilzeitregelungen, mobiles Arbeiten, umfassende Fort- und Weiterbildungsangebote sowie eine betriebliche Altersvorsorge zu optimieren. Seitdem durchlief die GWG erfolgreich alle drei Jahre die Re-Auditierung und wurde 2023 bereits zum sechsten Mal von der Berufsfamilie Service GmbH im Beisein von Bundesfamilienministerin Lisa Paus ausgezeichnet. Zukünftig sollen verbesserte interne und externe Kommunikati-

ons-, neue Dialogformate und Teambuildingmaßnahmen dazu beitragen, das gemeinsame Arbeiten nach der Corona-Pandemie noch familiengerechter auszubauen und das gute Betriebsklima zu stärken.

Doch Menschen und Firmen harmonieren heutzutage nicht ohne eine funktionierende technische Grundlage – das ist bei der GWG nicht anders als in jeder anderen komplexen Betriebsstruktur. Auch hier wird seit Längerem, unterstützt vom Aufsichtsrat, beständig verbessert, Hard- und Software werden auf einem möglichst aktuellen Stand gehalten, die Digitalisierung der internen Abläufe oder im Bereich der Kommunikation ständig vorangetrieben. Eine der letzten großen Maßnahmen vor der Corona-Pandemie war die Umstellung einer in der Wohnungswirtschaft weit verbreiteten und bewährten, aber in die Jahre gekommenen Rechnungslegungssoftware, des GES-Systems, auf eine neue ERP-Software. Da das alte System 2020 abgeschaltet werden sollte, fiel bereits 2018 der Entschluss bei der GWG, zukünftig die neue Software zu nutzen. Für die gesamte Wohnungswirtschaft wie auch für das Unternehmen eine Herkulesaufgabe, denn im Grunde war die Umstellung so etwas wie eine Operation am offenen Herzen, ein Wechsel der Software im laufenden Betrieb. Wer jemals am heimischen PC ein neues Betriebssystem installiert hat, kann erahnen, was das bedeutete. Um zeitlich nicht in Bedrängnis zu geraten, entschieden sich die Gremien der GWG dazu, die Umstellung bereits im Geschäftsjahr 2019 durchzuführen, soweit möglich, vorwiegend im Hintergrund, störungsfrei und ohne Reibungsverluste für die Mieter. Und es gelang – nicht ohne Trainings und Workshops, die neben dem Tagesgeschäft zu absolvieren waren – und auch nicht ohne Verständnis seitens der Mieter. Unmengen an Daten galt es zu transferieren und alle Mieterkonten umzustellen, ob Vermietung, Auftragsvergaben oder Buchhaltung – alle Abläufe mussten neu eingerichtet werden. Diese komplexe Umstellung verlangte von allen einiges ab. Doch wie so oft bei technischen Neuerungen: Lläuft das System erst mal rund, möchte man die Vorteile nicht mehr missen. Im Zuge des neuen EDV-Systems, das die inneren Prozesse deutlich vereinfachte, erhielten auch die Schriftstücke, wie die Betriebskostenabrechnung, die an die Mitglieder verschickt wurden, ein neues Design, wurden übersichtlicher und kundenfreundlicher konzipiert.



FAST SCHON KLINISCH REIN - DIE HEIZUNGSANLAGEN NACH DER MODERNISIERUNG IN DER BORSIGSTRASSE 28 - 74 IM JAHR 2011.



SEIT 2012 IM EINSATZ. DIE UMWELTFREUNDLICHE UND INNOVATIVE GASHEIZUNG – DAS ZUHAUSEKRAFTWERK VON LICHTBLICK IM KELLER DER HERZOG-ERNST-AUGUST-STRASSE.

### EINE NEUE SOFTWARE FÜR DEN KLIMASCHUTZ

Klimaschutz kostet – das ist kein Geheimnis. Die leidenschaftlich geführte politische und gesellschaftliche Diskussion um das Thema Heizen der Jahre 2022/23 zeigte dies einmal mehr als deutlich. Und die Wohnungswirtschaft betrifft dies natürlich genauso wie jeden Immobilienbesitzer. Die Herausforderungen sind immens – bezogen auf die GWG heißt das aber seit jeher, die Ausgaben müssen möglichst genau in die langfristige Finanzplanung einfließen, ansonsten kann das zu bösen Überraschungen führen.

Im Zuge der gesamten Modernisierung der EDV bot es sich 2020 an, auch für diesen Bereich auf eine innovative Softwarelösung zu setzen. Die Experten der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH führten dazu eine ganzheitliche Bestandsbewertung der GWG-Immobilien durch, deren Ergebnisse in eine speziell entwickelte Software einfließen und es den Führungsgremien nun ermöglichte, eigenständig und

inhouse für die nächsten 15 Jahre Gebäudeanalysen sowie fundierte technische und kaufmännische Investitionsplanungen zu erstellen – nun immer unter Berücksichtigung von energetischen Gesichtspunkten und Klimaschutzziele.

### GESELLSCHAFTLICHES WIRKEN GEHT!

Die GWG tut nicht nur viel dafür, ihr eigenes Arbeitsumfeld familienfreundlich zu gestalten, sondern präsentiert sich unter der neuen Unternehmensphilosophie auch als leidenschaftlicher Akteur und Förderer unzähliger Initiativen und sozialer Projekte, die Familien, Kinder und Senioren unterstützen und die Lebensqualität in Gifhorn erhöhen. Dabei ist das Engagement für Jugendliche und die jüngsten Mitglieder der Gesellschaft, fest im Selbstverständnis der Genossenschaft verankert. Jede gewährte Beihilfe, etwa lokaler Jugend- und Sporteinrichtungen, für Kulturschaffende ebenso wie die Angebote für Senioren, wird nicht als wirtschaftliche Investition, sondern als gesellschaftlicher Beitrag für die Gemeinschaft angesehen und aktiv gelebt.

Manches, wie das ehemals speziell für Kinder und Jugendliche der Mieter konzipierte kostenlose Sommerferien-Fußballcamp, hat sich mittlerweile zu einer festen Größe im Gifhorer Sommer entwickelt. Seit dem Start im August 2007 an der Sportanlage Flutmulde fand dieses beliebte Event unter Beteiligung vieler Kooperationspartner wie des MTV Gifhorn, der SV Gifhorn, der Jugendförderung der Stadt, der Freiwilligen Feuerwehr Gifhorn und vielen ehrenamtlichen Trainern und Helfern bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie alljährlich statt. Teamgeist und die Bewegung stehen im Vordergrund, und Kinder und Jugendliche können hier das Sportabzeichen des Deutschen Fußball-Bundes erwerben. Ab 2010 ermöglichte die Kooperation mit dem ortsansässigen Sportverein MTV Gifhorn auch attraktive Sonderkonditionen auf Kurse und Aktivitäten. Ein besonderer Coup dieser Kooperation war, dass die GWG fortan als Sponsor in Erscheinung trat und das Sportstadion in GWG-Stadion umbenannt wurde. In der Saison 2013/14 gab es das GWG-Stadion-Bett, die wohl bequemste Art, in Gifhorn Live-Fußball zu schauen. Aber nicht nur für



SEIT BEGINN IM JAHR 2013 EIN ENTSPANNTES UND INFORMATIVES MITEINANDER AUF DEN MIETER-NACHMITTAGEN.



NEUE SCHAUFENSTER AM HERBERT-TRAUTMANN-PLATZ 2012.

Fußball begeistert sich die GWG, sie wurde auch Pate und Mitsponsor eines neuen Skaterparks an der Flutmulde, der 2012 eröffnet wurde.

Der Jugend altersgerecht Perspektiven aufzuzeigen, daran beteiligt sich die GWG zudem auch beim jährlichen Zukunftstag, der Schülerinnen und Schülern Einblicke in verschiedene Berufsfelder ermöglicht. Hier setzt auch das Projekt „Ausbildungsbotschafter“ in Kooperation mit der IHK Lüneburg-Wolfsburg an, bei dem Auszubildende des zweiten und dritten Ausbildungsjahrs direkt im Schulunterricht über ihren beruflichen Werdegang, den Arbeitsalltag und Erfahrungen bei ihrer GWG berichten. Bessere Markenbotschafter gibt es eigentlich nicht, und zugleich trägt die Genossenschaft dazu bei, dem Nachwuchs frühzeitige Orientierung bei der eigenen Berufswahl zu geben, und baut nebenher Kontakt zu möglichen Bewerbern auf.

Daneben bewarb die GWG ihr Engagement im Bereich des Seniorenwohnens auch immer mehr, stellte unter anderem auf der Gifhorer Familienmesse sowie auf

der 2010 erstmalig stattfindenden Messe „Senioren“ in der Stadthalle Gifhorn ihr seniorenrechtliches Wohnprojekt Lindenstraße/Schleusendamm vor. Und wie erwartet: Das Konzept des „betreuten Wohnens“ stieß auf reges Interesse.

Ein weiteres wichtiges Zusatzangebot für Senioren wurde 2011 mitten in Gifhorn geschaffen. Das Landhaus Wiggers, eine historische Stadtvilla, wurde zu einer Tagespflegeeinrichtung umgebaut. Das denkmalgeschützte, 1915 vom Apotheker Karl Georg Wiggers und seiner Frau Bernhardine erbaute Haus stand seit dem Auszug des letzten Bewohners 2006 leer und wartete auf seine Renovierung. 2011 ergriff die GWG die Initiative und begann, das Haus peu à peu dem heutigen Baustandard anzupassen. Aus diesem Engagement erwuchs schließlich die Idee, hier zusammen mit dem Notfunkdienst Gifhorn eine Tagespflegeeinrichtung samt Freizeitangeboten, Mittagessen, pflegerischen Dienstleistungen und anderes mehr aufzubauen. Unter Einhaltung der Auflagen des Denkmalschutzes wurde behutsam saniert, Dach und Fenster erneuert – ein „Spagat zwischen Notwendigkeit und Erhaltung“, wie es Andreas Otto nannte.

Neues im gesellschaftlichen Miteinander zu entwickeln ist der GWG ebenso ein Anliegen, wie funktionierende nachbarschaftliche Strukturen etwa durch Nachbarschaftsfeste zu festigen. Mittendrin im Gifhorer Leben ist die Wohnungsbaugenossenschaft, als sichtbarer, aktiver, ansprechbarer Bestandteil der Gesellschaft – ob beim Altstadtfest oder wie 2016, als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beim Gifhorer Schützenfest die vorbeiziehenden Schützen mit einem Lebkuchenherz mit der Werbebotschaft „So schmeckt mir Wohnen“ bedachten.

Daneben spielt die Kunstförderung immer wieder eine nicht unwesentliche Rolle. Projekte wie die Ausstellung „Ein Mieter an der Staffelei“ des GWG-Mieters und Bühnenbildners Günther Hachenberger, dessen 23 Gemälde die ganze Bandbreite des Lebens von Landschaftsimpressionen bis zu Themen wie Krieg, Gewalt und Flucht behandelten, zeugen ebenso davon wie die Kinder-Vernissage unter dem Namen „Punkt. Punkt. Komma. Strich“, bei der die GWG 2016 Spenden für einen Spielplatz bei der Flüchtlingsunterkunft Clausmoorhof sammelte.



FOTO: SUDHARAK OLWE



FOTO: SUDHARAK OLWE

### 30 JAHRE SOZIALES ENGAGEMENT WEIT ÜBER DIE GRENZEN GIFHORNS HINAUS

2013 zeigte die GWG in der Ausstellung „Not a pretty picture“ beeindruckende Bilder indischer Müllarbeiter in Mumbai des Fotojournalisten Sudharak Olwe und beging zugleich ein sinnstiftendes Jubiläum. Seit drei Dekaden engagierte sich die Genossenschaft entwicklungspolitisch und übernahm gesellschaftspolitische Verantwortung für Menschen in Entwicklungsländern im Verein DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen, einem seit 1969 existierenden gemeinnützigen und privaten Verein, der von den im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) organisierten Verbänden der Wohnungswirtschaft und deren Mitgliedsunternehmen getragen wird. Die DESWOS bekämpft Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern und bietet Hilfe zur Selbsthilfe an. Die Einnahmen aus der Fotoausstellung gingen an die DESWOS und waren ein exemplarisches Vorbild für ein solidarisches Miteinander in einer globalen Gesellschaft. Nicht nur über Ausstellungen wird die Arbeit des DESWOS gefördert, sondern auch über Textilcontainer für die Altkleidersammlung in den Wohnquartieren der GWG.



SEIT 2015/16 DAS NEUE MASKOTTCHEN DER GWG: DIE IMME.

### EIN HORT FÜR DIE KLEINSTEN – BEQUEMES FÜR SENIOREN

Wenn es den Kindern gut geht, geht es den Eltern gut. Und was gibt es Besseres als eine Tageseinrichtung, auf die sich die Eltern zu 100 Prozent verlassen können? Auch in diesem Bereich engagiert sich die Genossenschaft, übernimmt gesamtgesellschaftliche Verantwortung und hilft seit der Eröffnung des neuen Horts für die Kindertagesstätte St. Altfrid am Pommernring, das Betreuungsangebot für Kinder in der Stadt zu erweitern.

In Zusammenarbeit mit der katholischen Kirchengemeinde St. Altfrid und der Stadt wurde hier im September 2012 ein wunderschöner neuer Raum des Wachsens und Gedeihens für die Jüngsten in der Gesellschaft errichtet. Die GWG hatte das 1961 erbaute, 110 Quadratmeter große Haus mit dem herrlichen Gartengrundstück mit Obstbäumen und einer Spielfläche Ende 2011 aus Privatbesitz übernommen. Pastoralreferent Martin Wrasmann entwickelte die Idee, es zum Hort umzubauen. Zehn Wochen Umbauzeit und Investitionen von 130.000 Euro machten aus dem weißen Haus mit dem gemalten St. Altfrid-Wappen, das die Gemeinde für zehn Jahre pachtete, ein echtes Wohlfühlhaus. Die GWG zeichnete auch für die Neugestaltung des Außenparks verantwortlich, um hier noch mehr Spielfläche für die Hortkinder zu schaffen. Bei der Umgestaltung des Außenbereichs waren alle mit vereinten Kräften dabei: Eltern, Erzieher, Mitarbeiter der Volksbank Brawo und die GWG. Unkraut, Gestrüpp, altes Gehölz wich, Apfelbäume durften bleiben. Die GWG übernahm die „Modellierung“ des Geländes, aus einem verwahrlosten Stück Graslandschaft wurde unter anderem mit Wasserpumpe und Vogelneestschaukel ein Kinderspielplatzparadies.

Das Kita- und Kinderleben ist nicht nur über die Mitgliederzeitung, die mittlerweile eigene Kinderseiten hatte, fester Bestandteil des Genossenschaftslebens. Ob Erntedankgottesdienste mit anschließendem Lagerfeuer, Sommerfeste im Wald, Freizeiten oder Floßfahrten – das Kitapersonal verdient sich einen Orden für die fürsorgliche Betreuung der Kleinsten, und auch Regine Wolters und Andreas Otto finden immer wieder Zeit, den Hort zu unterstützen, etwa anlässlich des Vorlesetages.

Aufgrund der nichtnachlassenden Nachfrage errichtet, gab es aber auch im Bereich der Seniorenwohnungen immer mal wieder bauliche Highlights, so zum Beispiel 2014 beim Neubau in der Herzog-Ernst-August-Straße 14, wo unter dem Motto „Wohnungsmanagement vom Sofa“ acht barrierefreie Zwei- und Dreizimmerwohnungen geschaffen wurden. Eine davon war sogar rollstuhlgerecht, das Gebäude zudem mit einem Fahrstuhl ausgestattet. In Rekordzeit von nur zehn Monaten erbaut, wurden auf einem etwa 1.000 Quadratmeter großen Grundstück für rund 1,4 Millionen Euro 580 Quadratmeter Wohnfläche samt Parkmöglichkeiten und ansprechender Außenanlage geschaffen. Alle 50 bis 85 Quadratmeter großen Wohnungen verfügten über bodenebene Duschen und allgemein eine gehobene Ausstattung. Vor allem aber waren sie für intelligente Technik vorbereitet: Wohnraumbelüftung und Beleuchtung ließen sich zur Freude der neuen Mieter via Smartphone oder Tablet steuern.



WOHNRAUMAUFWERTUNG PAR EXCELLENCE WIE HIER DURCH DIE VOLLUMFÄNGLICHE ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IN DER HERZOG-ERNST-AUGUST-STRASSE 2010/2011.

### EINE BESONDERE WÜRDIGUNG: DIE GENOSSENSCHAFTSIDEE WURDE WELTKULTURERBE

Kann eine Idee Weltkulturerbe werden? Sie kann. Von so prominenten Personen wie dem damaligen UN-Generalsekretär Ban Ki-moon oder Papst Franziskus unterstützt, wurde die Genossenschaftsidee im November 2016 vom zuständigen UNESCO-Ausschuss in Addis Abeba in den Status des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit erhoben. Damit erfuhr die genossenschaftliche Idee eine weltweite Würdigung, die sich die beiden deutschen Gründerväter, die Sozialreformer Friedrich-Wilhelm Raiffeisen und Hermann Schulze-Delitzsch, die Mitte des 19. Jahrhunderts erste Kredit- bzw. Einkaufsgenossenschaften gründeten, sich in dieser Form sicherlich nicht hatten vorstellen können. In Deutschland ist heute ungefähr ein Viertel der Bundesbürger Mitglied in einer der rund 7.000 Genossenschaften. Mit rund 23 Millionen Mitgliedern bildet diese vom Profitgedanken losgelöste Unternehmensform mit ihren sozialen, kulturellen, ethischen, emanzipatorischen und ökonomischen Werten hierzulande die stärkste Wirtschaftsorganisation und bleibt Garant für nachhaltige Entwicklung und verantwortungsvolles Wirtschaften. Zur Identitätsbildung und um die Genossenschaftsidee mit ihren Werten, Traditionen und Dimensionen auch für ihre Mitarbeiter zu beleuchten, findet jährlich der Internationale Genossenschaftstag statt. 2023 jährte sich auch der „Internationale Tag der Genossenschaften“ bereits zum 100sten Mal.

### VON WERTEN UND MEHRWERTEN

Es ist wie eine symbiotische Beziehung – das Verhältnis der GWG zu ihren Mitgliedern und Wohnungsnutzern. Ohne alljene, die sich aktiv für eine Mitgliedschaft und ihren Lebensmittelpunkt bei der Genossenschaft entschieden haben, gäbe es das Unternehmen nicht – im Gegenzug kümmert sich das Team der GWG umfassend um ihre Mitglieder.

Zuvorderst ist sie Ratgeberin in fast allen Lebenslagen, kommuniziert auf allen Kanälen. Insbesondere die halbjährlich erscheinende Mitglieder-Zeitschrift „Zuhause in Gifhorn“, seit Sommer 2023 im neuen

frischen Design, lässt sich als Ratgeber rund um das gesunde Wohnen und Leben sehen. Gerade in neuerer Zeit steht das Energiesparen im Fokus, das des Einzelnen ebenso wie die Maßnahmen, die die GWG ergreift. Hinweise zum korrekten Heizen und Lüften zeigen den Mitgliedern, wie sie ganz einfach zum Erhalt einer gesunden Wohnsubstanz beitragen können. Umweltthemen aller Art finden sich hier, wie zum Beispiel eine Rubrik zu Upcycling, also zum Wiederverwerten alter, vermeintlich wertloser Dinge, zum Putzen ohne Chemie oder zur Mülltrennung, die bei der GWG großgeschrieben wird. Die Zeitschrift behandelt jedoch auch ernste Inhalte wie Maßnahmen zur Brandfall- oder Einbruchsprävention. Auch im Bereich Gesundheit enthält sie oft viel Informatives, von Vorschlägen für Morgengymnastik für Senioren bis zum gesunden Schlaf.

Ein anderer Schwerpunkt sind die sozialen Beratungsangebote von Partnern wie dem DRK, dem Familienbüro oder dem Gifhorer Integrationsprojekt für Menschen, die aufgrund persönlicher Probleme Unterstützung benötigen. Natürlich berichtet das Blatt auch aus den Quartieren, den Senioreneinrichtungen, über Mitarbeiter, aktuelle Aktionen und Baumaßnahmen und liefert zudem oft gut verständlich Hintergründe zu wirtschaftspolitischen oder gesellschaftlichen Sachverhalten.

Gleiches gilt ebenso für die modernen digitalen Informationsmedien wie zuvorderst die Website [wgw-gifhorn.de](http://wgw-gifhorn.de), die als Informationsmedium über die letzten Jahre immer stärker in den Fokus rückte. Sie wurde 2013 neu gestaltet und 2019 noch mal auf den neuesten Stand gebracht. Die umfangreichen Inhalte der bisherigen Seiten wie Mietangebote, Notfallnummern oder Serviceangebote wurden klarer und übersichtlicher gestaltet und vor allem im Zuge des Responsive Webdesigns an die Nutzung durch mobile Endgeräte wie Smartphones und Tablets angepasst. Die Anmeldung für den GWG-Newsletter erfolgt über die Website, man kann heute direkt eine Schadensmeldung online abgeben – und seit 2022 können sich alle Mieter für das eigene datenschutzkonforme Kundenportal „Meine GWG“ registrieren. Hier können dann viele Dinge papierlos und an 24 Stunden und 365 Tagen im Jahr erledigt werden. Insgesamt schrei-

tet die Digitalisierung weiter voran, auch wenn viele Neuerungen intensiv beworben werden müssen, bis sie bei der breiten Masse ankommen. Die neuesten digitalen Kanäle sind das 2021 ins Leben gerufene Instagram-Profil, auf dem tagesaktuell über Neuigkeiten, Aktionen, Bauvorhaben informiert oder eben auch der neueste Schnappschuss gezeigt wird, und seit 2023 die App zum Kunden-Portal „Meine GWG“, mit der sich nun noch bedienerfreundlicher Termine vereinbaren oder Reparaturen melden lassen.

Zu diesen immateriellen Mehrwerten gesellen sich bei der GWG respektable monetäre, die den Mitgliedern zugutekommen. Dazu gehören die attraktiven Rabatte, die es dank Mitgliedsausweis bei mittlerweile über 40 Gifhorner Unternehmen, Handwerksbetrieben oder Institutionen gibt. Man spart beim Schuhkauf, bei Schönheitsreparaturen, aber auch bei Kultur- und Freizeitangeboten. Gegen Vorlage des Ausweises gibt es bei den Partnerunternehmen Rabatte von bis zu 20 Prozent, im Durchschnitt sind es 5 bis 10 Prozent. Die GWG ist auch Kooperationspartner des Kulturvereins Gifhorn e. V. – auch hier winken Ermäßigungen für Konzerte, Kabarett, Kindertheater. Nicht nur im Alltag, sondern auch im Urlaub kann die Mitgliedschaft bares Geld wert sein. Denn das Unternehmen bietet über das Netzwerk der Wohnungsbaugenossenschaften die Möglichkeit, Urlaub in ganz Deutschland zu machen und dabei Gästewohnungen anderer Genossenschaften zu nutzen, insgesamt bei über 146 genossenschaftlichen Gästewohnungen überall im Bundesgebiet von Eckernförde bis zu den Alpen.

Aber das alles ist keine Einbahnstraße. Die Mitglieder wissen, dass ihre GWG etwas anders ist, irgendwie familiärer, direkter, nahbarer. Und deshalb nehmen viele das neue Maskottchen, die sympathische Biene im Blaumann, die von der Mieterschaft 2016 „Imme“ getauft wurde, gerne mit in alle Welt. Immer wieder sendet sie Foto-Grüße von ihren Reisen nach Gifhorn: aus Dubai oder New York, von Fehmarn oder Fuerteventura. Ab 2017 gab es für jeden neuen Erdenbürger einen GWG-Strampler mit dem Maskottchen drauf, das fleißige Insekt mit der großen Brille begegnet einem aber auch als Anstecker, auf T-Shirts und als Willkommensgruß zu Mieterfesten.

#### OHNE REGELN GEHT ES NICHT – NACHRICHTEN AUS DEM KURIOSITÄTENKABINETT

Es hört sich skurril an, und doch gibt es auch bei der GWG Ereignisse, die dazu angetan sind, in die Annalen des Unternehmens Einzug zu halten. Und die zeigen, dass ein Mindestmaß an Regeln und die eine oder andere Ermahnung doch ganz förderlich sind, wenn das Zusammenleben keinen Schaden nehmen soll. Kleintierhaltung jeglicher Art in den Kellern ist so ein Beispiel, egal, ob als Schlangenfutter oder als Briefbeförderer. Ebenso wenig gestatten es die allgemein gültigen Hygienerichtlinien, bei aller religiösen Toleranz, die Kellerräume zur Schächtung zu nutzen. Und auch die Streueinlage des geliebten Stubentigers im Garten zu entsorgen, auf eigene Faust Wände zu entfernen oder mit dem Kohlegrill zu heizen, kann natürlich nicht geduldet werden. Neben diesen kuriosen „Highlights“ muss die GWG aber auch bei Alltäglichem ab und zu mahnend den Finger erheben. Die Themen Grillen, Ruhezeiten, Zigarettengerüche oder tropfendes Blumenwasser bergen hin und wieder ein gewisses Konfliktpotenzial. Besonders ärgerlich wird es für die Genossenschaft immer, wenn es um teure Reparaturen durch Speiseentsorgungen über die Toiletten oder das Abladen von Sperrmüll zum Beispiel in Treppenhäusern geht. Spielende Kinder sind auch immer wieder ein Thema, bei dem die Genossenschaft jedoch klare Kante gegenüber Nörglern zeigt. Die Rechtsgrundlage ist eindeutig: Kinder spielen, laut und gesellig und ihrem Alter entsprechend.

Bei aller Ermahnung – vor allem aber ergeht seitens der GWG stets der Appell an die Hausbewohner zur Rücksichtnahme und Toleranz, verbunden mit der Aufforderung zum gegenseitigen Gespräch.

#### SENIOREN AUF GROSSER FAHRT

Sie finden regelmäßig jedes Jahr statt und sind ein Highlight im Kalender für die Senioren bei der GWG: die Seniorenfahrten. Alles begann 2003 mit einer Kutschfahrt in der Lüneburger Heide. Seitdem erfahren die älteren Herrschaften Spannendes, Lehrreiches und Amüsantes bei Stadtführungen etwa in Hameln, Wernigerode, Tangermünde, Magdeburg oder 2018 in Quedlinburg, wo mit rund 2.000 Fachwerkhäusern



DIE SENIORENFABRT NACH HÖXTER ZUR LANDESGARTENSCHAU IM JAHR 2023.

aus acht Jahrhunderten noch mehr dieser Bauwerke stehen als in Gifhorn. Sie gruseln sich auf Schlangenfarmen wie in Schladen, werden zu Kapitänen auf dem Steinhuder Meer und dem Arendsee, steigen hinab in Erzbergwerke im Harz oder besichtigen Schlösser wie in Hildesheim. Jedes Jahr aufs Neue lässt sich das Team der GWG bei der Auswahl der Ausflugsziele etwas Neues einfallen und schafft es, für schmales Geld immer wieder attraktive Tagesausflüge zu organisieren, samt Verpflegung und interessantem Programm. Und die Senioren danken es ihnen mit stets hohen Teilnehmerzahlen und bester Laune.

2016 etwa war das Hamburger Chocoversum das Ziel, wo die Teilnehmer eigene Schokoladenkreationen als Weihnachtsgeschenk herstellten und auf einer Hafensrundfahrt Speicherstadt und HafenCity besichtigten – Fischbrötchen inklusive. Natürlich durfte das nahe VW-Werk samt Autostadt in dieser Reihe nicht fehlen – der Höhepunkt im Jahr 2017.

2019 genossen die Ausflügler die Blumenpracht in den bedeutendsten Barockgärten Europas in Hannover, glitten noch über den malerischen Maschsee und freuten sich schon auf den Ausflug nach Wolfenbüttel, der dann allerdings der Corona-Pandemie zum Opfer fiel. Nach drei Jahren Zwangspause konnten die reiselustigen Senioren 2023 endlich wieder auf Erkundungstour gehen: dieses Mal zur Landesgartenschau nach Höxter.



SO GEHT AKTIVE MITBESTIMMUNG. WIE AUF DER VERTRETERVERSAMMLUNG IM SOMMER 2013.

#### MEHR GEMEINSCHAFT WAGEN

Es liegt nicht nur am traditionellen Spargelessen im Anschluss oder am außergewöhnlichen Veranstaltungsort im Rittersaal des Gifhorner Schlosses, nein – für jene 70 Frauen und Männer, die sich ehrenamtlich in der paritätisch besetzten Vertreterversammlung der GWG engagieren, geht es um weit mehr. Die Vertreterversammlung spielt eine zentrale Rolle in der demokratischen Struktur des Unternehmens, sie ist eine Art „Parlament“, eine Interessenvertretung der rund 4.900 Mitglieder, die seit Anbeginn der Genossenschaft über ihre Geschäftsanteile das Eigenkapital stärken, quasi Miteigentümer sind und durch ihre regelmäßigen Nutzungsgebühren den Cashflow garantieren. Wo andernorts, 2008 in der Bankenkrise oder aktuell bei chinesischen Immobiliengiganten, Vorstände und Aufsichtsräte durch unlautere oder zumindest zweifelhafte Entscheidungen ihre Unternehmen und ganze Branchen in existenzbedrohende Schieflagen bringen, wo Renditeinteressen von Großinvestoren das Gemeinwohl dominieren, setzt das Modell der Genossenschaft auf demokratische Mitsprache und die Kontrollfunktion dieses obersten Gremiums. Unter dem Motto „Mitreden, Mitentscheiden, Mitgestalten“ ist die Vertreterversammlung das Sprachrohr der Mitglieder und ermöglicht es jedem, gemäß den Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, aktiv an den Entscheidungsprozessen teilzunehmen. Die Vertreterversammlung basiert auf dem Delegationsprinzip, bei dem je 70 Mitglieder eine Vertreterin oder ein Vertreter gewählt wird. Jedes Mitglied hat, unabhängig von der Anzahl seiner Anteile, eine Stimme und kann zur Wahl antreten, die Amtszeit beträgt fünf Jahre, und einmal im Jahr, meist im Juni, findet die Vertreterversammlung statt.

Diese Zusammenkunft hat keinen Proformacharakter – ganz im Gegenteil. Sie nimmt den jährlichen Geschäftsbericht des Vorstandes ebenso wie den Bericht des Aufsichtsrates entgegen und erteilt Entlastung. Darüber hinaus wählt die Vertreterversammlung die Mitglieder des Aufsichtsrates, bestimmt über die Verwendung des Bilanzgewinns und verfügt auch über das Recht zu Satzungsänderungen. Vor allem aber ist sie ein bewährtes Instrument der demokratischen Entscheidungsfindung. Hier wird offen, lebhaft und konstruktiv diskutiert, die strategische Ausrichtung besprochen, werden wertvolle Denkanstöße gegeben und wesentliche Weichenstellungen oftmals mit breiter Mehrheit beschlossen. Das regelmäßige Werben der GWG für die Übernahme dieses verantwortungsvollen Ehrenamtes fällt in Gifhorn auf fruchtbaren Boden – Mitglieder aller Altersgruppen zeigen einen außergewöhnlichen Gestaltungswillen, übernehmen hier soziale Verantwortung für ihr eigenes Lebensumfeld und das der Mitglieder, wohl wissend, dass so viel Mitspracherecht, insbesondere im Bereich der Immobilienwirtschaft, ein echtes Privileg ist. Sie sind der Garant für nachhaltige Investitionen, faires und transparentes Wirtschaften und langfristiges Wachstum ihrer Genossenschaft – vor allem aber für mehr Wohn- und Lebensqualität.

#### ÜBER DEN WOLKEN MUSS GENOSSENSCHAFT WUNDERVOLL SEIN...

The sky is the limit, könnte man sagen, und wer es schon immer mal wagen wollte, konnte die Welt von nun an aus dem GWG-Heißluftballon bestaunen. 400 Nähstunden, in Spanien gefertigt, 29 Meter hoch, 24 Meter im Durchmesser mit einem Volumen von 6.000 Kubikmetern und Platz für acht Personen – dies waren die Eckdaten des brandneuen Marketingtools der GWG, das sich am 16. Juni 2013 zum ersten Mal vom Ballonzentrum am Isenbütteler Tankumsee in die Lüfte erhob und fortan die Marke GWG und ihre Mitsponsoren in alle Himmelsrichtungen noch bekannter machte. Weithin sichtbar prangte der bekannte Slogan „GWG – Mehr als gewohnt“ auf dem Ballon, der vielen Mitreisenden über die Jahre zu einem unvergesslichen Erlebnis verhalf. Schon in der Planungsphase wurde an Menschen mit Handicap gedacht und neben dem Standardkorb auch eine be-



EIN ECHTES ALLEINSTELLUNGSMERKMAL: DER GWG HEISLUFTBALLON.

sondere Variante entwickelt – mit Einstiegstür und eingebautem Sicherheitssitz samt Gurt und Platz für einen Begleiter und speziell eingearbeiteten Fenstern für einen ungetrübten Blick bei dem knapp einstündigen Flug übers Land.

Oft als Weihnachtsgeschenk beworben, bei zahlreichen Wettbewerben oder als Tombola-Hauptpreis beim Gifhorer Seniorentag 2017 gespendet, wurde die Ballonfahrt fortan ein weithin sichtbares Aushängeschild über der Heidestadt. Diejenigen, die nicht in den Genuss des gesponserten Ausflugs kamen, konnten diesen über den GWG-Mitgliedsausweis zum ermäßigten Satz buchen. Viele, teils sehr emotionale Dankesbriefe zeugen vom besonderen Flair dieser Art zu reisen.



QUARTIERSFESTE STÄRKEN DIE NACHBARSCHAFTEN, VERNETZEN DIE BEWOHNER\*INNEN UNTEREINANDER UND DIE SCHWELLE DER KONTAKTE ZWISCHEN DER GWG UND DER BEWOHNERSCHAFT WIRD ABGEBAUT.

#### QUARTIERE ENTWICKELN, MENSCHEN VEREINEN

Ganzheitlich – so denken sie bei der GWG –, und das betrifft nicht nur die technische Entwicklung der Gebäude. Im Fokus sind immer die Menschen, die sich wohlfühlen sollen in ihren Wohnungen und in einem intakten sozialen Umfeld.

Aber so etwas entsteht nicht von allein – Menschen brauchen die Begegnung, den Austausch, etwas, das im stressigen Alltag zu oft auf der Strecke bleibt. Um der Anonymität ein Schnippchen zu schlagen, initiierte die GWG, beginnend im Oktober 2013 im Quartier Alter Postweg/Calberlaher Damm, erste Mieternachmittage in entspannter Atmosphäre auf zentralen Plätzen innerhalb der Wohngebiete. Kinder spielten gemeinsam, die Menschen kamen bei Kaffee und Kuchen untereinander ins Gespräch, aber eben auch mit den Mitarbeitern der Genossenschaft, den Abfallberatern der Innotec, der Jugendförderung der Stadt oder dem Ausländerbeauftragten des Landkreises, die an diesen Nachmittagen teilnahmen. Der Mix aus informativen Gesprächen, Geselligkeit und gemeinsam verbrachter Freizeit war so erfolgreich, dass die GWG solche Veranstaltungen in den Folgejahren in weiteren Quartieren durchführte, letztmalig 2020 im Dannenbütteler Weg. Zwar legte Corona das erfolgreiche Konzept leider auf Eis, im Oktober 2022 erfolgte mit einem Spielenachmittag im Wohngebiet Bäckerstraße/Dannenbütteler Weg/Handwerkerwall endlich die Wiederaufnahme, und im Jubiläumsjahr 2024 sollen besonders viele attraktive Mieternachmittage stattfinden.



AUF EINLADUNG DES FÖRDERVEREINS CARITAS KITAS ST. ALTRID & ABRAHAMS KINDER UND IM RAHMEN DER „JEDER IST WILLKOMMEN! – TOUR“ SPIELTEN AM 25. SEPTEMBER 2023 MIKE MÜLLER-BAUER & BAND AN DER KIRCHE ST. BERNWARD IHR TOLLES MITMACH-KONZERT.

Aus gegenseitigem Kennenlernen folgt Verständnis, aus Verständnis Gemeinschaft. Um den eingeschlagenen Weg der guten Kommunikation weiter zu festigen und auch, um die Arbeit der Hausmeister noch mehr wertzuschätzen, wurde 2018 die neue, moderne Bezeichnung „Quartiersmanager“ eingeführt, denn die fünf Herren sind weit mehr als Hausmeister. Jeden Tag übernehmen sie Verantwortung zum Beispiel für frei zugängliche Rettungs- und Fluchtwege, sie checken Waschküchen und Treppenhäuser, übernehmen die Gartenpflege, ebnen zum Stolperisrisiko gewordene Gehwegplatten, entfernen über Nacht aufgetauchten Sperrmüll oder tauschen Deckenlampen im Keller-niedergang aus. Stets freundlich sind sie in den GWG-Quartieren erste Ansprechpartner für jegliche Anliegen, helfen bei kleinen Reparaturen oder stellen den direkten Kontakt in die Zentrale her, für Angelegenheiten, die nicht sofort zu lösen sind.

Zudem wurde 2019 im Rahmen des Quartiersmanagements am Dannenbütteler Weg 53 in den ehemaligen Räumen der Sparkassenfiliale eine neue Anlaufstelle für alle Mieter geschaffen, der sogenannte GWG-Treff-PUNKT 53. Hier waren fortan an bestimmten Tagen zu festen Sprechzeiten immer Mitarbeitende aus dem Beschwerde- und Sozialmanagement, der Instandhaltung, der Vermietung und der Finanzbuchhaltung persönlich ansprechbar. Auch mit diesem Vor-Ort-Service sollten die Lebensqualität gesteigert und lebendige Nachbarschaftsstrukturen gefördert werden. Es sind bereits Büros an den Landkreis Gifhorn und an die Diakonie vermietet, in naher Zukunft sollen sich weitere Synergieeffekte mit weiteren Partnern wie dem DRK ergeben.

### VON WEGEN GRAUE MAUS! – ROLAND RIEDL

Die Welt kann manchmal grau und unscheinbar wirken, genauso wie die Overalls, die Roland Riedl oft trägt. Doch hinter dieser Bescheidenheit verbirgt sich eine faszinierende Lebensgeschichte, die von Wendepunkten, persönlichem Einsatz und dem Teamgeist bei der GWG geprägt ist. Geboren im sächsischen Zwickau im Jahr 1960, schien Riedls Leben zunächst in den konventionellen Bahnen einer typischen DDR-Vita zu verlaufen: Mittlere Reife, eine Ausbildung zum Maurer, die Zeit bei der FDJ, Dienst bei der NVA und die Anstellung bei der Reichsbahn. Doch dann kam das Jahr 1989, das nicht nur eine Mauer einriss, sondern auch Riedls Leben entscheidend veränderte.

Während seine Schwiegereltern bereits im Frühjahr 1989 in den Westen flohen und in Gifhorn strandeten, geriet seine Frau ins Visier der Staatssicherheit. Alle zwei Tage musste sie zum Rapport, es folgten monatelange Schikane, Befragungen – und mit Abgabe des eigenen Ausreisepasses wurde es noch schlimmer. Auf gepackten Koffern bekamen sie vom Schicksal einen Wink auf die bevorstehende „Wende“, als der Bescheid zur Ausreise just einen Tag vor dem Mauerfall eintraf. Sie warteten noch die Aberkennung der Staatsbürgerschaft ab und zogen dann Anfang Dezember 1989 mit Sack und Pack in den Westen.

Es war die klassische Flüchtlingsgeschichte, wie eine Parallele zu den Anfangsjahren der GWG. Riedl wohnte mit Frau und Tochter bei den Schwiegereltern in einem Zimmer, war zunächst zehn Jahre bei einem kleinen Zimmereibetrieb als Maurer angestellt und baute Fundamente für Holzhäuser. Über seinen Schwiegervater, der damals als technischer Ingenieur im Regiebereich unter Andreas Otto arbeitete, kam im Jahr 2000 der Kontakt zur GWG zustande. 14 Tage nach seinem Einstellungsgespräch konnte Roland Riedl anfangen.

Seine vielseitigen Fähigkeiten ermöglichten es ihm, sich innerhalb der GWG unterschiedlich zu engagieren. Anfangs im technischen Bereich und Gartenbau tätig, fand er schließlich seine wahre Berufung im Quartiersmanagement. Eine Position, die nicht nur technische Fähigkeiten erfordert, sondern auch zwischenmenschliche Sensibilität. Heute ist Riedl Teil



GUT GELAUNT FÜR DIE MITGLIEDER IM EINSATZ: ROLAND RIEDL, MICHAEL FRANKE, HENNING HIESTERMANN, FRANK JUSTMANN UND STEPHAN DIETZ.

eines engagierten Teams von Quartiersmanagern, die eine Brücke zwischen den Mietern und der GWG bilden. Gemeinsam besuchen sie regelmäßig die verschiedenen Quartiere, hören den Anliegen der Mieter zu und setzen sich für ihre Bedürfnisse ein. Riedl beschreibt diese Aufgabe mit den Worten: „Kontaktpflege mit den Mietern steht an erster Stelle, vor Ort zu sein als Repräsentant der GWG. Es geht darum mitzuhelfen, dass sich die Mieter gut aufgehoben fühlen in ihren Quartieren. Wenn wir nur einen zufriedengestellten haben, war’s ein guter Tag, wenn wir alle zufriedengestellt haben, noch besser.“ Als Riedl anfang, erzählt er, gab es öfter mal kritische Töne hinsichtlich der GWG – „macht nichts, kümmert sich nicht“, das waren Sätze, auf die die Genossenschaft reagieren musste. Es war definitiv eine richtige, zukunftssträchtige Entscheidung, das Quartiersmanagement einzuführen, findet Riedl, der so schön sächseln. Auch die gemeinsame Mundart, betont er, verbindet und hat schon manch persönliche Verbindung begründet zu Menschen, die ebenfalls aus seiner sächsischen Heimat nach Gifhorn kamen.

Doch Riedl ist nicht allein auf dieser Reise. Er ist ein Zahnrad in einem Team von fünf Quartiersmanagern, die wie Botschafter zwischen den Mietern und der Genossenschaft agieren. In den vielfältigen Wohnquartieren sind sie präsent, hören zu, helfen aus und schaffen Vertrauen. Vor allem durch den wöchentlichen Quartiersbesuch nach einem festen Plan. Aber manchmal sind es die Kleinigkeiten, wie eine zweite Türklingel im Wohnzimmer, wenn die älteren Herrschaften nicht mehr so gut hören, oder kleine Rampen, damit Menschen mit Handicap problemlos in ihre Wohnungen gelangen.

Themen sind Wasserrohrbrüche, Verstopfungen, Außenanlagen oder Wasser im Keller – gerade, wenn es viel regnet. Riedl beschreibt diesen Aspekt mit seinem sächsischen Charme: „Damit die Menschen nicht immer so schimpfen müssen über uns“ – eine Prise Humor in der Ernsthaftigkeit des Alltags. Riedl und seine Kollegen nehmen vor Ort Schäden oder Mängel mit Handy und Tablet auf, alles wird sogleich weitergeleitet, Kleinigkeiten umgehend erledigt. Wenn nach dem Sommer die Heizperiode startet, sind durchaus mal 20 Thermostate am Tag wieder gangbar zu machen – das kann das Team schnell selbst erledigen.

Eine sehr wichtige Aufgabe ist die Schadensprävention, besonders durch regelmäßige detaillierte Bestandsaufnahme. Es braucht Kollegen wie Roland Riedl, die die Gebäude aus dem Effeff kennen, die um die Schwachstellen wissen. Jedes Jahr wird gesondert der Zustand jedes Gebäudes dokumentiert, der Ist-Zustand ist im System – das geht nur über die Menschen vor Ort.

Auch wenn der Regiebestand in naher Zukunft auf die Tochterfirma Jesse & Wrann übergehen wird – auf diese strukturierte Übergabe arbeiten alle hin: Noch ist Riedl das Verbindungsglied zum Tochterunternehmen und mit seinem ganzen Erfahrungsschatz und seiner Tatkraft am Werk. Riedl – die Rente schon im Blick – geht immer noch, und das als Dienstältester, jeden Tag gerne zur Arbeit, lobt die wertschätzende, kollegiale Atmosphäre innerhalb der Genossenschaft, das tadellose Verhältnis zur Führungsetage und die Motivation jedes Einzelnen, die Bereitschaft, sich einzubringen und weiterzubilden. Roland Riedl beispielsweise nutzte diese und fungiert mal als Brandschutzbeauftragter, Ersthelfer oder Sicherheitsbeauftragter. Auch zum Ausbilder wurde er fortgebildet und kümmert sich auch um den Nachwuchs innerhalb der GWG.

Und fast am wichtigsten: Er ist auch die gute Seele des Quartiers Lindenhof. Er kennt hier alle Bewohner, war schon beim Einzug behilflich, wenn plötzlich fünf Umzugswagen gleichzeitig anrollten. Es geht auch ein bisschen um Seelsorge, sich Sorgen und Probleme anzuhören und beruhigend auf die Bewohnerinnen und Bewohner einzuwirken. Selbst die Corona-Pandemie schaffte es nicht, dieses gute Verhältnis zu beschädigen,

trotz strengster Auflagen, für deren Umsetzung Riedl als Sicherheitsbeauftragter verantwortlich zeichnete. Wohnungen durften nicht betreten werden, man besprach sich am Fenster – und wenn doch eine Reparatur nötig war, wurde nur mit Maske gearbeitet. Aber: Gemeinsam und jeder für sich schaffte es der Regiebetrieb, dass es keinen Reklamationsstau gab. Gerade die Senioren waren dankbar, dass sie sich trotz Corona auf die GWG verlassen konnten.

Last but not least: Riedl und seine Kollegen sind – stellvertretend für viele gut beschäftigte Handwerksfirmen in Gifhorn – ein gutes Beispiel im Hinblick auf die Jugend und den Nachwuchs. Handwerk hat Bestand. Handwerk wird gebraucht. Eine Botschaft, die Roland Riedl auch an seine eigenen Kinder weitergab. Genossenschaft ist eben auch Familie. Seine Schwiegereltern waren GWG-Mitglied, er ist es, sein Sohn ist es jetzt auch. Obwohl sie jetzt keinen Wohnraum benötigen, halten sie Anteile, sorgen für Liquidität und sorgen vor, falls sie zukünftig doch mal eine Wohnung benötigen im Alter, als Beispiele für so viele, die das so handhaben. „Geht’s der Firma gut, geht’s uns gut, geht’s der GWG gut, geht’s der Region gut.“

### NICHT AUF KOSTEN KÜNFTIGER GENERATIONEN!

Zu den 2010 gesteckten vier strategischen Kompetenzfeldern, die sich die GWG selbst gesetzt hatte, gehörten neben der Anpassungsfähigkeit an gesellschaftliche Veränderungen, der breit gefächerten Kommunikation und der regionalen Verbundenheit natürlich auch der genuine Kern einer Wohnungsbau-Genossenschaft, nämlich die Bereitstellung moderner, energiesparender, umweltfreundlicher Wohnkomforts in zeitgemäßer Architektur sowie die fortlaufende energetische Modernisierung des Gebäudebestandes. Es fließen keine Mittel ab an Investoren oder Spekulanten – was erwirtschaftet wird, bleibt in der Genossenschaft, wird reinvestiert. Millionen summen fließen beständig in die Verbesserung – und das schon seit Jahrzehnten. Dabei war und ist die GWG Vorreiterin im Bereich innovativer Gebäudesanierung und -modernisierung und beim Einsatz regenerativer Energien. Ob das seit 2010 mögliche

digitale, funkbasierte Heizungsablesen, das Ersetzen der zentralen Wärmeerzeugungsanlagen und des Fernleitungsnetzes durch dezentrale Solarenergiezentralen in einzelnen Wohnblöcken oder ein hoch-effizientes Blockheizkraftwerk mit seiner optimalen Energieausbeute – beeindruckende Anlagen, über die sich im April 2013 Vertreter aus der Baubranche bei einer Arbeitstagung intensiv informierten.

### VON NUN AN MUSSTE DAS AUTO AN DIE STECKDOSE

Beim klimagerechten und nachhaltigen Wohnen und der energetischen Sanierung ihres Bestandes war die GWG dem Gesamtmarkt schon einige Jahre voraus – da verwundert es nicht, dass die Genossenschaft 2014 ihr erstes Elektroauto in Dienst nahm. So nah an Europas größtem Autobauer, natürlich einen Volkswagen, den e-up! Der vergleichsweise frühe Einstieg in die Elektromobilität, die GWG war eines der ersten Wirtschaftsunternehmen mit einem Elektroauto im Fuhrpark, war ein konsequentes Bekenntnis zu einer sauberen und energieeffizienten Zukunft der Fortbewegung. Ideal für die kurzen innerstädtischen Strecken mit genügend Platz für vier Personen und einer deutlich verbesserten CO<sub>2</sub>-Bilanz gegenüber herkömmlichen Verbrennern, war der kleine, auffällige Wagen fortan ein weiteres Aushängeschild der GWG im Bereich Innovation und Umweltbewusstsein. Heute betreibt die GWG, unter anderem mit dem neuen VW ID, einen vollständig elektrisch betriebenen Fuhrpark und leistet damit auch hier ihren Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Bis 2015 sanierte die Genossenschaft allein in der Südstadt 251 Wohnungen energetisch und sparte damit pro Jahr 252 Tonnen CO<sub>2</sub> ein. Apropos CO<sub>2</sub>: Bereits 2012 wurde die GWG Mitglied der Naturpartner Niedersachsen, eines Netzwerks, das sich für eine gesunde, vielfältige Natur einsetzt. 2015 spendete die Genossenschaft 1.000 Bäume an die Initiative „Plant-for-the-Planet“. Zwecks besserer Pflege, Krankheitsprävention und effektiver Neupflanzplanung baut Jesse & Wrann seit Neuestem ein systematisches Baumkataster für alle Bäume auf den Genossenschaftsgrundstücken auf, mit dem Ziel beständig grüner und sicherer Wohnquartiere.



2020 ERGÄNZTE EIN WEITERER VW E-UP DEN FUHRPARK DER GWG.

Die Genossenschaft kann Klimaschutz und praktiziert ihn seit Langem auf beeindruckend vielfältige Weise. Gebäudedämmung ist längst Usus, effektives, verantwortungsvolles Heizen mit moderner Steuerungstechnik und Monitoring der Anlagen ebenso. Sie setzt mit Photovoltaikanlagen auf die Kraft der Sonne und mit Elektroautos auf die Mobilität der Zukunft und erweitert hier sukzessive die Ladeinfrastruktur in ihren Wohngebieten. Zudem trat die GWG 2021 der Klimaschutzinitiative IW.2050 bei, bei der sich deutschlandweit Wohnungsunternehmen für klimabewusstes Wohnen engagieren, und entwickelte zusammen mit den Gifhorner Stadtwerken und einem Spezialunternehmen für Gebäudetechnik einen „Klimapfad“ für den Weg hin zu noch mehr Investition in den Umwelt- und Klimaschutz.

Mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine und der nachfolgenden Energiekrise bekam das Thema eine ganz neue Relevanz, die sich bis in die heutige Zeit zieht. Energie bleibt weiter teuer – der Ressourcenschutz oberstes Gebot. Die Quintessenz ist: Ohne Energie zu sparen und auf regenerative Energien zu setzen, wird es nicht gehen. Allerdings, und das thematisieren die Führungsgremien ganz offen, die hochgesteckten Klimaziele zu erreichen, ist in vielen Fällen nicht schnell und wirtschaftlich umsetzbar. Deshalb wählt die GWG als Zwischenschritt die Digitalisierung und intelligente Regelungstechnik, um die bestehenden Anlagen effizienter zu betreiben, überwacht die Heizungsanlagen digital und baut neue Erfassungsgeräte für den Gas- und Stromverbrauch ein. Das Ziel: möglichst optimierte Heizungs- und Wärmeanlagen mit Warmwasseraufbereitung, die alle in einem Energiemanagementsystem zusammenlaufen. Im Zuge

des ebenfalls entwickelten CO<sub>2</sub>-Minderungsplans wird parallel ebenfalls geprüft, welche Heizungsanlagen zum Beispiel durch Wärmepumpen effizient umgerüstet werden können.

Natürlich nimmt die Genossenschaft aber auch ihre Mitglieder in die Pflicht, stellt über ihr Kundenportal für jeden die technischen Möglichkeiten zur Verfügung, selbst an der Kostenschraube nach unten zu drehen. Sie rät zum Wäschetrocknen an der frischen Luft, zum Kochen mit geschlossenem Deckel, plädiert für den Einsatz von LED-Lampen und energieeffektiven Haushaltsgeräten sowie zum bewusstem Baden und Heizen, wo sich schon bei geringen Temperaturreduzierungen bis zu 18 Prozent Heizkosten sparen lassen. Aktuell schafft die GWG zudem die Voraussetzungen für Balkonkraftwerke und berät die Nutzer, sodass hier jeder, der möchte, zukünftig seinen Betrag zur Energiewende leisten kann.

### DAS LINDENHOF-QUARTIER: WOHLFÜHLGARANT FÜR NACHHALTIGES WOHNEN DER ZUKUNFT

Es war Gifhorns größte Baustelle und wurde zu einem Leuchtturmprojekt der GWG – das Energie-Effizienz-Quartier Lindenhof. Auf einer Gewerbebrache im Stadtteil Gamsen errichtet, realisierte die GWG zusammen mit der Planungsgemeinschaft Nord GmbH und den Stadtwerken Gifhorn zwischen 2015 und 2017 für rund 22 Millionen Euro ein besonderes Wohnquartier, gleichzeitig architektonisches Highlight und ein gelungenes Beispiel für nachhaltige Stadtentwicklung. Die Kombination aus modernen Wohnungen, energieeffizienter Technologie und einer durchdachten Quartiersgestaltung macht den Lindenhof zu einem Vorzeigeprojekt in Sachen Wohnkomfort und Lebensqualität. Bereits 2012 hatte die Genossenschaft das Gelände an der Hamburger Straße von der Diakonie Kästorf erworben und entwickelte hier, in direkter Nachbarschaft zum Klinikum Gifhorn, ein eindrucksvolles Ensemble von 15 Stadt-, Doppel- und Reihenhäusern, die in Größe und Form variierten, doch durch die Wahl der Materialien und wiederkehrende Gestaltungselemente ein harmonisches Gesamtbild ergaben. Begrünte Dächer, Dachterrassen – schon die



IM COMPUTER WAR ES 2014 SCHON REALITÄT. DAS NEUBAUPROJEKT „LINDENHOF“.



TRAUMWOHNUNGEN IN BESTENS GEPFLEGTEN GRÜNANLAGEN.

Planungszeichnungen machten Lust auf den Einzug, was die 210 Bewerbungen für die insgesamt 93 Mietwohnungen eindrucksvoll belegten.

Der neue Wohnpark setzte architektonische, technische und soziale Maßstäbe. Zuvorderst soziale, denn das gesamte Projekt wurde generationsübergreifend angelegt und bietet heute von der Eineinhalbzimmerwohnung bis zur Doppelhaushälfte mit Gartenanteil bezahlbaren Wohnraum für alle Lebensabschnitte. Die barrierearme Gestaltung der gesamten Anlage, unter anderem mit Fahrstühlen aus der Tiefgarage in die Geschosswohnungen, allein sieben rollstuhl-

gerechte Wohnungen ebenso wie das umfangreiche Serviceangebot der GWG tragen zudem zur Inklusion von Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität bei. Ganz bewusst förderte die GWG von Beginn an ein nachbarschaftliches Miteinander, eine lebendige, dynamische Nachbarschaftsstruktur, in der sich Zuziehende schnell wohl fühlen und sich integrieren.

Der Spatenstich, bei dem Andreas Otto vor Freude über den Baubeginn ein halbes Dutzend Mal zur Schaufel griff, erfolgte im August 2015. Es war ein Mammutprojekt, bei dem zum Beispiel allein für die 2.000 Quadratmeter große Sohleplatte der Tiefgarage mehr als 100 Lastwagen rund 1.000 Kubikmeter Beton anlieferten, über 37 Kilometer Fußbodenheizungsrohr und über 66 km Elektrokabel verlegt wurden. Dass die gesamte Baumaßnahme im Zeitplan blieb, war nicht zuletzt den lokalen Handwerksfirmen zu verdanken, die allein fast 50 Prozent der Bauleistungen stellten. Bereits im Mai 2016 konnte die GWG zusammen mit 200 Gästen Richtfest feiern, bei dem der letzte Nagel symbolisch eingeschlagen wurde. Nach dem offiziellen Programm konnten sich die zukünftigen Nachbarn im Festzelt bei Blasmusik und Backschenken kennenlernen und über die weiteren Bauabschnitte und die Ausstattung ihrer Wohnungen informieren, die mit hochwertigen Böden, offenen Küchen, geräumigen Bädern mit bodentiefen Duschen, Glasfaserkabelanschluss und Fußbodenheizung keine Wünsche offenließen. In allen Wohnungen sorgten außerdem moderne Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung für frische Luft bei gleichzeitiger Einsparung von Heizenergie. Darüber hinaus wurden alle Wohnungen mit einem Smart-Home-System ausgestattet, mit dem sich beispielsweise die Heizung in jedem Zimmer getrennt oder die Jalousien von unterwegs steuern lassen. Hier wurde das Wohnen der Zukunft Wirklichkeit.

Natürlich wurde auch eine Lindenhecke gepflanzt, und anstelle von Geschenken spendeten alle für ein DESWOS-Projekt, mit dem der Bau von Wohnhäusern für den schutz- und heimatlosen Nomadenstamm der Narikuravas in Indien unterstützt wurde. 1.322 Euro kamen so zusammen, eine Summe, die in Indien für den Bau eines kompletten Hauses reicht.

Was für ein Unterschied zu den Gifhorner Gebäuden, die alle dem KfW-70-Standard entsprechen und mit



ERSTER SPATENSTICH ZUM NEUEN QUARTIER „LINDENHOF“ AM 20. AUGUST 2015.

dem Blockheizkraftwerk mit einer echten Innovation aufwarten, die die komplette Anlage ressourcen- und umweltschonend über ein Nahwärmenetz zuverlässig und effizient mit Warmwasser und Heizwärme versorgt. Partner hierfür waren die Stadtwerke Gifhorn, die mit dem modernen Mini-Kraftwerk inklusive Wärmepufferspeicher und hocheffizientem Erdgas-Brennwertkessel nicht nur zum ersten Mal selbst Energie produzierten, sondern auch ihr erstes Nahwärmenetz in Gifhorn aufbauten. Als erstes einer ganzen Reihe dezentraler, umweltfreundlicher Kombikraftwerke umgesetzt, werden durch den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung rund 70 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich im Vergleich zu einer herkömmlichen Anlage eingespart. Im verglasten sogenannten GWG-Tower an der Zufahrt zum Quartier produziert das Herzstück der Energieversorgung Wärme und Strom, der bei Überproduktion ins öffentliche Netz eingespeist wird. Vorortversorgung par excellence, in die die Stadtwerke 250.000 Euro investierten. In doppelter Hinsicht gut für die Mieter: Fußbodenheizung mit ökologisch reinem Gas und Strom und Wärme zu besonders günstigen Konditionen.

Nach zwei Jahren waren die ersten acht Gebäude fertig, im Frühjahr 2017 zogen schon die ersten Mieter ein, zum 1. August 2018 waren alle 93 Wohnungen bewohnt. Nach drei Jahren Bauzeit erstrahlte das neue Wohnquartier, dessen Straße nun auch offiziell den Namen „Lindenhof“ erhielt, in voller Schönheit. Auch in diesem Quartier setzt die GWG in Sachen Mobilität mit E-Ladestationen voll auf Klimaschutz, und seit 2019 stellen die Stadtwerke den Ökostrom aus regenerativen Energiequellen an den beiden Starkstromladestationen kostenlos zur Verfügung. Das Lindenhofquartier ist mittlerweile voll in den Stadtteil integriert und hat den Ruf der GWG als hochmoderner Wohnraumversorger über die Grenzen der Region ordentlich gefestigt.

## EIN HOCH AUFS HANDWERK

Die RAULFS GmbH in Gifhorn steht stellvertretend für all jene Handwerksbetriebe und Partnerunternehmen, die die GWG über die letzten 75 Jahre begleiten, mit ihr zusammen den heutigen Gebäudebestand errichtet haben und tagtäglich für die Instandhaltung und Modernisierung verantwortlich zeichnen. Die GWG, so beschreibt es der Seniorchef Wolfgang Raulfs, steht für gelebte Partnerschaft und gegenseitige Wertschätzung. „Das ist die eigentliche Basis, der Grundstock dieser Verbindung. Gemeinsam erhalten wir Werte – nicht nur die Gebäude, sondern auch befruchtende, auf Respekt und Anerkennung fußende menschliche Verbindungen. Das sind die Grundpfeiler dieses Netzwerkes.“

Das gilt seit Generationen. Natürlich ist nicht immer alles eitel Sonnenschein – dafür ist die Materie zu komplex –, aber ob Reparaturen, Sanierung oder Neubau: Seit ihrer Gründung gehört es zur Unternehmensphilosophie der Baugenossenschaft, Aufträge, soweit möglich, ausschließlich von lokalen Handwerksbetrieben und Dienstleistern ausführen zu lassen, was auch dort, bei Elektrikern, Heizungsbauern, Gas- und Wasserinstallateuren, Stahl- und Metallbauern, Fliesenlegern und Möbeltischlereien, aber auch bei Ingenieurbüros, Baugeschäften oder Energiedienstleistern wie der Techem Energy Services GmbH, konstant eine große Anzahl von Arbeitsplätzen sichert. Hand in Hand arbeitet die GWG mit ausgesuchten Partnerfirmen aus Gifhorn und der Region eng zusammen, um die hohe Wohnqualität des eigenen Bestandes in ihrer Heimatstadt zu erhalten und auszubauen. Ohne sie alle, ohne die Menschen, die mit ihrer Hände Arbeit, ihrem Fachwissen und ihrer Einsatzbereitschaft ihren Beitrag leisten, wäre das alles nicht möglich. Ausdruck dieser Symbiose und des gegenseitigen Vertrauens sind unter anderem das 2008 vereinbarte Einheitspreisabkommen oder auch das Prädikat „Premium Partner der GWG“, das 2015 eingeführt wurde und mit dem viele Fachfirmen ihren Fuhrpark ausrüsteten. Alle für die GWG tätigen Handwerksfirmen, allen voran die Firmen Henke Bedachungen, die Kuhn Holzbau GmbH, der Malereibetrieb Lippick, die Dachdeckerei Oelkers oder eben der Traditionsbetrieb Raulfs, eint der hohe Qualitätsanspruch an die

eigene Leistung, das betrifft die akkurat ausgeführten Arbeiten und den sauberen Arbeitsplatz ebenso wie den transparenten Informationsaustausch sowie den vorbildlichen Kundenkontakt.

„Sagen Sie mir Bauten, an denen wir in den zurückliegenden Jahrzehnten nicht beteiligt waren!“, meint Wolfgang Raulfs mit einem Augenzwinkern, der das 1907 gegründete Familienunternehmen 1984 von seinem Vater übernahm, zu stattlicher Größe ausbaute und 2014 in die Hände seiner Söhne Stefan und Sebastian übergab, die den Betrieb mit heute über 70 Mitarbeitern in vierter Generation weiterführen.

Seit dem ersten GWG-Wohnblock am Kirchweg sind sie Partner, mehr noch. Wolfgang Raulfs war eng mit Herbert Trautmann befreundet, beide im Rat der Stadt. Raulfs nannte Trautmann immer „Onkel Herbert“. Familie Raulfs zog 1952 in eines der ersten Einfamilienhäuser der GWG, wo im Keller die Werkstatt eingerichtet wurde. Wolfgang Raulfs ist damit aufgewachsen, ist hinten auf dem Tempo (Wiking) Rapid mit in die Südstadt gefahren und hat in den Ferien mitgearbeitet. Bis in die 1960er Jahre gab es noch keine fertige Farbe – die Grundmaterialien Kreide, Bindemittel, Farbpigmente –, alles kam einzeln mit auf die Baustellen zu den Wohnblöcken, die „nackt auf dem Feld standen“, und musste dort erst in großen Fässern angerührt werden. Das nötige Wasser wurde aus den Kellern der Neubauten oder aus Hydranten an den Straßen entnommen.

So weit reichen die persönlichen Verbindungen zurück, die sich zwischen Wolfgang Raulfs und Hans-Joachim Plagge fortsetzen. Als der 1983 Schützenkönig war, war Raulfs zufällig Andermann geworden. Die gemeinsame Ehrung auf dem Podium – so etwas verbindet. Aber Dienst ist Dienst, und Schnaps ist Schnaps – immer wieder stellen sich alle Handwerksfirmen dem Wettbewerb und beteiligen sich, wie beim Großprojekt Lindenhof, auch an den überregionalen Ausschreibungen der GWG. Und überzeugen immer wieder mit qualitativ hochwertigen Angeboten und Ausführungen, wie die Firma Raulfs im Bereich der Maler- und Fußbodenarbeiten im Lindenhofquartier.

Wie für so viele andere Handwerksunternehmen hatte die GWG auch auf die Entwicklung der Firma Raulfs maßgeblichen Einfluss, die überall, von der Hoheluft bis zur Waldsiedlung, zum Einsatz kam. Raulfs entwickelte aber auch über die Jahrzehnte immer neue Geschäftsfelder, zum Beispiel Fußbodenbeschichtung oder Sonnenschutzlösungen, und empfahl sich der Baugenossenschaft dadurch natürlich als zertifizierter Komplettanbieter. Sie wuchsen mit- und aneinander – auch, weil sie denselben Wertvorstellungen folgen. Beide sind aus voller Überzeugung Ausbildungsbetrieb, bieten Praktika an und legen großen Wert auf Mitarbeiterschulungen.

Obwohl heute auch viel überregional tätig, ist die Firma Raulfs wie die anderen Partner individuell für die GWG da, hat sogar einen Mitarbeiter extra für die Genossenschaft abgestellt, so eine Art schnelle Eingreiftruppe, die schnell zur Verfügung steht, um etwaige Baustellen wie Schimmelbefall fachlich solide abzuarbeiten – was für ein Service in Zeiten des Handwerkmangels!

Die Gifhorner Firmen kennen sich natürlich – aber, und das betont Wolfgang Raulfs, bei der Auftragsvergabe wird hart verhandelt. Die GWG hat immer Vergleichsangebote vorliegen – aber: Qualität, Abstimmung und Termintreue sind Gradmesser, die nicht gering wiegen und die die GWG bei ihren Entscheidungen immer berücksichtigt. Denn als Bauherrin weiß sie: Verlässliche Partner sind von außerordentlichem Wert für das reibungslose Gelingen von Bauprojekten – egal, ob es sich um eine Wohnungsanierung oder ein Großprojekt handelt.

Viele Unternehmer überzeugt das Gesamtkonzept der Baugenossenschaft von Grund auf. Ausdruck dieser Verbundenheit ist auch, dass mehrere Handwerksfirmeninhaber Mitglied in der Vertreterversammlung sind. Sie tun dies, um weiter mitzuhelfen, die Ziele der GWG im sozialen Wohnungsbau und im Bereich des Seniorenwohnens zu unterstützen, für ihre Stadt, für die Menschen – ein hehres Unterfangen angesichts der stürmischen Zeiten.



DIE HEUTIGE FÜHRUNGSMANNSCHAFT DER GWG. ANNA-MARIA BLICKWEDE, UWE MEYER, BABETTE KUTRIB, JÖRG STRÜVER UND CHRISTIANE MÜLLER VOM AUFSICHTSRAT ZUSAMMEN MIT ANDREAS OTTO UND REGINE WOLTERS.

### MIT EINER GUTEN PORTION GESUNDEM MENSCHENVERSTAND!

Aufsicht, so scheint es, ist kaum nötig – vielmehr profitiert die GWG seit Anbeginn von jenen Frauen und Männern, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, gut zu beraten. Dies galt unter allen Aufsichtsratsvorsitzenden der letzten 75 Jahre – und das gilt auch heute für Uwe Meyer und sein heterogen besetztes Expertengremium, dem momentan neben ihm Anna-Maria Blickwede als seine Stellvertreterin, Babette Kutrib als Schriftführerin sowie Christiane Müller und Jörg Strüver angehören.

Es erfordert eine innere Überzeugung sowie den Willen, aktiv mitzuwirken und Verantwortung zu übernehmen. Im Aufsichtsrat ist man Teil eines Kollektivs, hat aber auch eine individuelle Verantwortung. Dieses Verantwortungsbewusstsein zeichnet die Mitglieder des Aufsichtsrates genauso aus wie ihre Fachkenntnisse. Am ganzheitlichen und nachhaltigen „Stadtentwicklungsprojekt GWG“ mitzuarbeiten, erfüllt sie mit Freude und Energie, und so nehmen sie ihre vielfältigen Aufgaben auch wahr. Natürlich sind da die rein formalen Arbeitsbereiche eines Aufsichtsrates: angefangen von der Leitung der Vertreterversammlungen und stichprobenartigen Kontrollen der Wohnungsvergaben, Geschäftsunterlagen, Buchungen und Kassenvorgänge sowie Ortsbesichtigungen auf den Baustellen. Zu den Aufgaben gehören ebenso die Prüfung des Jahresabschlusses, die Bestellung des Vorstandes und Unterstützung bei Personalentscheidungen.

Doch der Aufsichtsrat der GWG fungiert eben nicht nur als Kontrollorgan, sondern vielmehr als strategischer Partner des Vorstandes. Teamarbeit steht im Vordergrund – bei aller Bewahrung der Zuständigkei-

ten. Im Tagesgeschäft autark, informiert der Vorstand die Mitglieder des Aufsichtsrates regelmäßig, zeitnah und umfassend. Gemeinsame Sitzungen oder Klausurtagungen garantieren den persönlichen Austausch und in der Folge einvernehmliche, gute Entscheidungen für modernen und bezahlbaren Wohnraum in Gifhorn. Der Umgang aller ist geprägt von gegenseitiger Wertschätzung und konstruktiver Diskussion. Miteinander gilt es, die für die Genossenschaft besten Entscheidungen zu treffen, so komplex und herausfordernd die Themenfelder auch sind.

Routiniert hilft der Aufsichtsrat dabei, alles im Blick zu behalten und den grundsoliden Zustand ihrer Genossenschaft zu bewahren. Von Vorteil ist dabei, dass sie unterschiedliche Expertisen beisteuern können. Da ist zuvorderst Notar und Rechtsanwalt a. D. Uwe Meyer, der dem Gremium schon seit 2007 angehört, 2012 den stellvertretenden Vorsitz übernahm und es seit 2017 mit ruhiger Hand und gewissenhaft leitet. Seine berufliche Erfahrung ist immer dann gefragt, wenn es gilt, sich im Dschungel der Paragraphen zurechtzufinden oder Satzungsanpassungen erforderlich werden. Breite Unterstützung erfährt er von Anna-Maria Blickwede, die selbstständig im Gesundheitswesen tätig ist und als Mieterin einer Gewerbeinheit in Kontakt mit der GWG kam. Seit ihren durchweg positiven Erfahrungen in Sachen Transparenz, Fairness und Zuverlässigkeit der GWG als Vertragspartner sieht sie es als ihre Aufgabe, diese Werte zu bewahren und weiterzuvermitteln. Sie legt viel Augenmerk auf Vertrauen und Verantwortungsbereitschaft und betont die Aufgabe des Aufsichtsrates, immer auch die Basis, die Mitglieder mitzunehmen, angesichts der enormen gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Herausforderungen, die Themen wie Energiewende, Wohnen im Alter oder Ressourcenschutz mit sich bringen.

Auch die drei anderen Mitglieder reihen sich nahtlos ein, wenn es darum geht, die Genossenschaftsidee mit Leben zu füllen und externe Expertise einzubringen. Wie Babette Kutrib, die selbst lange Jahre in einer Immobilienbau- und Verwaltungsgesellschaft tätig war und heute den Fachbereich Ordnung in der Gifhorner Stadtverwaltung verantwortet. Sie wie auch die Industriekauffrau Christiane Müller und der Finanzbeamte Jörg Strüver bewahren sich den Blick

von außen – etwas, das allen, Vorstand und Aufsichtsrat, immens wichtig ist. Nicht betriebsblind zu werden, sondern die internen Prozesse und Bedürfnisse immer wieder zu analysieren.

Alle Aufsichtsratsmitglieder versuchen in ihrer täglichen Arbeit für die GWG den Vorstand weitsichtig und pragmatisch zu unterstützen, stets selbstkritisch und empathisch – für einen hochwertigen, attraktiven Gebäudebestand ohne Investitionsstau und zufriedene Mitglieder. Wie erfolgreich sie dies tun, zeigt jedes Jahr aufs Neue der Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V., der die turnusmäßige, gesetzliche Prüfung übernimmt – dieser bestätigt so gut wie immer die uneingeschränkte Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Aber wenn man ehrlich ist: Wen wundert's!



STOLZE AUSBILDUNGSBOTSCHAFTER IM JAHR 2017 BEI DER ÜBERREICHUNG DER ZERTIFIKATE.



TEAMARBEIT WIRD GROSSGESCHRIEBEN ZWISCHEN DEN MITARBEITERINNEN VOM SOZIALMANAGEMENT UND DEN QUARTIERSMANAGERN.

### TRAUTMANNS RICHTIGER „RIECHER“ – SIEGFRIED RIECHERS

Wenn Siegfried Riechers über die GWG erzählt, dann immer noch mit Begeisterung für die Sache. Er ist verwachsen mit seiner Genossenschaft, war 20 Jahre lang Haus- und Heizungswart in seinem Wohnblock, lange Jahre Mitglied in der Vertreterversammlung sowie im Aufsichtsrat und von 2007 bis 2017 dessen Vorsitzender.

Er kennt die GWG seit 1966, als seine Eltern nach Gifhorn kamen, sein Vater bei der Firma Teves eine neue Stelle bekam und die Familie in einen Neubau einzog. Riechers machte eine Ausbildung beim Finanzamt und bezog mit seiner Frau eine kleine Dachgeschosswohnung am Ribbesbütteler Weg. Herbert Trautmann hatte sich persönlich darum gekümmert, denn die Chemie zwischen den beiden stimmte auf Anhieb, und Trautmann – so geht die Erzählung – hatte schon früh vor, sich die Fähigkeiten und Kenntnisse des Mannes aus der Finanzverwaltung für den Aufsichtsrat der GWG zu sichern.

Hauptberuflich machte Riechers fast 30 Jahre in Hannover Karriere, zuerst im Rechenzentrum als Programmierer und schließlich im höheren Dienst mit der Leitung eines Entwicklungsreferats. Erst seine letzten Dienstjahre führten ihn zurück nach Gifhorn, wo er aufgrund des einzigartigen Flairs, der guten Infrastruktur und wegen seiner Eltern immer wohnen geblieben war.

Die Familie Riechers steht stellvertretend für viele, die über Generationen hinweg bei und mit der GWG leben. Mit dem ersten Kind zogen die Riechers in eine Wohnung in den Lupinenweg um, die Hans-Joachim Plagge freimachte, später folgte der Wechsel in eine größere Wohnung. Riechers' Schwiegermutter engagierte sich ebenfalls in der Vertreterversammlung, in der Wohnung seiner Schwiegereltern wohnt nun sein Schwager, der dort geboren wurde und inzwischen auch schon sein 50-jähriges Mieterjubiläum hinter sich hat. Die GWG klebt wie Pattex, kommentiert Riechers augenzwinkernd.

Heute in den eigenen vier Wänden wohnhaft, sieht Riechers noch mehr als früher, was das Wohnungsunternehmen seinen Mitgliedern alles bietet. Auch als aktiver Aufsichtsrat war er immer ein echter Fürsprecher der GWG – einer, der den Nutzern, wenn sie mal unzufrie-



VDW-CHEF HEINER POTT VERABSCHIEDETE DEN GWG-AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN SIEGFRIED RIECHERS 2017 IN DEN WOHLVERDIENTEN RUHESTAND.

den waren, auch mal in deutlichen Worten die Vorteile der Genossenschaft plakativ vor Augen führte. So einen braucht es manchmal. Einen, der die Verantwortung des Ehrenamtes und die vielen Meetings mit der Geschäftsführung nicht scheut, und der bereit ist, sich viel Wissen anzueignen. Insbesondere nach seiner Wahl zum Aufsichtsratsvorsitzenden 2007 drehte sich plötzlich alles um die GWG.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates nahm er regelmäßig an Verbandstagen der Wohnungswirtschaft teil, war immer in Kontakt mit anderen Genossenschaften und ist stolz darauf, dass die Zusammenarbeit zwischen den Gifhorer Gremien von Kooperation und Miteinander geprägt ist. Das ganze Verhalten und Verhältnis in der GWG ist laut Riechers ein Grund, sich hier zu engagieren. Auch in stressigen Situationen und in heißen Diskussionen – am Ende wurde und wird abgestimmt, und dann steht jeder hinter der Entscheidung.

„Wir machen hier dauernd Politik, aber Wohnungspolitik, Sozialpolitik und beileibe keine Parteipolitik“, erzählt Riechers und lenkt damit den Blick auf die Bedeutung der GWG für Gifhorn. Zwar kämen immer mal wieder Forderungen nach einem eigenen, städtischen Wohnungsunternehmen oder gar zur Umwandlung der GWG in ein kommunales Unternehmen auf, die dann aber aus Kostengründen und weil das Know-How fehlt schnell wieder ad acta gelegt werden. Denn es gibt ja die GWG, und die engen politischen Verbindungen zwischen Stadt und Genossenschaft gestalten sich seit jeher zum gegenseitigen Nutzen.

Dabei beharren sie seit jeher aber auch auf der Eigenständigkeit der GWG, die zuallererst den Mitgliedern

verpflichtet ist – solange die Ziele von Stadt und GWG in vielen Bereichen deckungsgleich sind, ist eine gute Zusammenarbeit garantiert. Aber instrumentalisieren lassen sie sich bei der GWG nicht. Immer eigenständig, immer autark, immer politisch unabhängig, lautet ihr Credo.

Wer Siegfried Riechers zuhört, bekommt einen Eindruck davon, warum das Unternehmen so gut funktioniert. So findet zum Beispiel seit einigen Jahren in der Adventszeit für Vertreter sowie Geschäftspartner das Tannenbaumfest in Neubokel statt. Bei Glühwein und Bratwurst wird gemeinsam der Jahresausklang begangen – ein Highlight zur Stärkung der Genossenschaft nach innen wie nach außen. Hier treffen sich Altgediente und Aktive, hier begegnen sich auch der Aufsichtsrat und die Mitarbeiter. Zu Feierstunden für ausscheidende Mitarbeiter oder auch bei Vertreterversammlungen werden die Altgedienten eingeladen. Als Zeichen dieser Wertschätzung wurde schon anlässlich des Führungswechsels von Plagge zu Otto die Initiative APMP (Active Professionals Meet Past Professionals) ins Leben gerufen, als beratendes Gremium, in dem sich über anstehende Projekte ausgetauscht wird. So gehen Wissen und Erfahrung nicht verloren.

Menschen wie Siegfried Riechers zu finden, mit einem beruflichen Background, den der- oder diejenige zum Nutzen der Genossenschaft einbringen möchte – darum geht es bei der Besetzung von Aufsichtsratsposten. Als High Potential im Bereich der Softwareentwicklung und Finanzbeamter hatte Riechers eine solide Basis für seine Arbeit im Kontrollgremium, war technischen Innovationen gegenüber immer aufgeschlossen, wusste, wie man eine Bilanz liest, und konnte schnell erkennen, ob das Unternehmen gesund ist. In seiner aktiven Zeit ist es nie vorgekommen, dass die Geschäftsführung eine wichtige Entscheidung ohne Kenntnis des Aufsichtsrates getroffen hat – alles in allem eine hoch professionelle, vertrauens- und respektvolle Zusammenarbeit.

Hinsichtlich der genuinen Aufgabenverteilung betont Riechers die klare Ämter- und Zuständigkeitstrennung und dass ein Aufsichtsratsvorsitzender seine Grenzen kennen und beachten sollte – wissend, dass das operative Geschäft in den Händen des Vorstandes liegt. Dabei, so betont er, sei es keine große Hilfe, überall Fehler zu wittern. „Lieber den normalen Menschenverstand be-

nutzen“, dieser Leitlinie ist er sein ganzes Berufsleben gefolgt und rät dies auch seinen Nachfolgern. „Fehler machen alle, man setzt auch mal Geld in den Sand – entscheidend sind die funktionierenden Strukturen, die Menschen dahinter, die Integrität eines Herbert Trautmann, eines Jochen Plagge und heute eines Andreas Otto.“ Aus dieser Sichtweise entspringt auch sein Lob für die Berufung von Regine Wolters als zweite Geschäftsführerin. „Da hat die GWG einen riesengroßen Schnapper gemacht, wenn man als Finanzbeamter das sieht, dann geht einem das Herz auf. Die fragt bei der Prüfung sogar selbst nach, wenn sie sich in einigen Punkten nicht ganz sicher ist.“ Totale Offenheit und eine besondere Affinität zu Zahlen – so etwas imponiert ihm immer noch.

Es ist die offene und positive Art eines Siegfried Riechers, die einen erahnen lässt, wie eine Zusammenarbeit mit ihm abläuft. Gerne berichtet er von der Arbeit in den Führungsgremien, wie professionell die GWG den Markt beobachtet und wohnungspolitische Aspekte analysiert. Sie wollen und müssen vorbereitet sein, um adäquat reagieren zu können, und scheuen sich nicht, Expertenmeinungen von außen anzuhören und in ihr Handeln einzubeziehen. Dabei ist ihnen überregionaler Wissenstransfer immens wichtig. Auf regelmäßigen, meist vier Tage dauernden wohnungswirtschaftlichen Exkursionen besuchen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam andere Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bundesweit in Berlin, am Bodensee, in Mainz oder München. Dies führt zu mannigfaltigen Erkenntnisgewinnen und dazu, die eigenen Planungen auf den Prüfstand zu stellen, um Fehler, die andere gemacht haben, möglichst zu vermeiden. So etwas schweißt die Mannschaft zusammen und wird im Fall von Siegfried Riechers gekrönt von Begegnungen mit Persönlichkeiten wie dem ehemaligen Bundespräsidenten Joachim Gauck oder Dietmar Beiersdorfer, die ihn tief beeindruckt haben.

Heute ist er froh darüber, Zeit für seine Frau und seine Familie zu haben. Seine Erinnerungen aber an seine aktive GWG-Zeit sind lebendiger denn je. Auf die Unternehmensform Genossenschaft lässt Siegfried Riechers nichts kommen. „Die hat nichts von ihrer Sinnhaftigkeit und Bedeutung eingebüßt – im Gegenteil, sie sichert das Überleben“, davon ist er überzeugt. „Wir kümmern uns hier gemeinsam um ein intaktes soziales Umfeld, nicht nur um Werte in Stein, sondern auch um die Werte im Geist.“



DER HERZOG UND SEINE FRAU KLARA.

### FRANZ & KLARA – EINE BAULICHE HOMMAGE AN DIE GIFHORNER HISTORIE

Inmitten der malerischen Gifhoner Altstadt verwirklichte die GWG in den Jahren 2019 und 2020 ein bemerkenswertes Neubauprojekt in der Herzog-Franz-Straße 28. Die geschichtsträchtige Namensgebung des Projekts als „Franz & Klara“ mag auf den ersten Blick mysteriös erscheinen, jedoch ist sie Ausdruck der tiefen Verbundenheit der Genossenschaft zu ihrer Heimatstadt. Das Gebäudeensemble mit seinen 15 hochmodernen Wohnungen wurde nämlich nach Herzog Franz und seiner Frau Klara von Sachsen-Lauenburg benannt. Zwar verstarb der Herzog nur zwei Jahre nach seiner Hochzeit qualvoll an einer Wundinfektion an seinem 41. Geburtstag, in Erinnerung blieb er aber als jener Herrscher, der das Schloss in seiner kurzen Regentschaft von 1539 an zur Residenz ausbaute und als Anhänger Luthers im Raum Gifhorn die Reformation einführte.

Rund 2,8 Millionen Euro plus Grundstückskosten investierte die Genossenschaft in ein neues „Zuhause auf Lebenszeit“, bestehend aus zwei miteinander verbundenen Baukörpern, in denen acht Dreizimmer- und sieben Zweizimmerwohnungen realisiert wurden. Der erste Spatenstich auf dem 1.500 Quadratmeter großen Grundstück mitten im Herzen von Gifhorn erfolgte am 17. Juni 2019, und der Bau schritt so schnell voran, dass bereits im November Richtfest gefeiert werden konnte. Durch die Stadtverwaltung mit zügig bearbeiteten Anträgen und Genehmigungsverfahren unterstützt, bauten die bewährten Gifhoner Handwerksbetriebe das Gebäude schließlich bezugsfertig in der Rekordzeit von nur 15 Monaten. Trotz Corona-Pandemie konnten die Wohnungen bereits Ende Juli 2020 an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden, unter ihnen auch an drei „Tauscher“, die teilweise schon seit Jahrzehnten bei der GWG wohnten.

Bei einer Nutzungsgebühr von neun Euro pro Quadratmeter zuzüglich Betriebs- und Heizkosten ließ das neue Prunkstück im Bestand der GWG in der Nähe der Fußgängerzone und des Schlossees keine Wünsche an den Wohnkomfort offen.

Dass das Gebäude nach neuestem Standard hinsichtlich der Energieeffizienz und barrierearm mit Aufzug realisiert wurde, versteht sich von selbst. Neben der Fußbodenheizung und bodentiefen Fenstern gab es ein paar Highlights, die das Leben der neuen Bewohner bereicherten und Kosten sparten. Dazu zählten unter anderem ein digitales Türschließsystem – wahlweise über Smartphone oder Transponder bedienbar –, eine über ein Bedienelement in der Wohnung regelbare Wohnraumbelüftung sowie eine Wärmerückgewinnung mittels Wärmetauscher in der Lüftungsanlage. Vor allem aber hatten alle Wohnungen Loggien und Balkone, bei denen die meisten durch Schiebeelemente auch als Wintergarten genutzt werden konnten. Auch ein eigener PKW-Stellplatz war Teil des Gesamtpakets – viel wert inmitten der City.

Das Projekt Franz & Klara wurde somit nicht nur ein Zeugnis für erstklassiges modernes Wohnen, sondern auch ein symbolischer Ausdruck einer tief empfundenen Verbindung zwischen Vergangenheit und Gegenwart, Geschichte und Fortschritt.



ARCHITEKTONISCHES HIGHLIGHT IM ENSEMBLE FRANZ & KLARA SIND DIE SCHIEBEELEMENTE, MIT DENEN DIE BALKONE AUCH ZU WINTERGÄRTEN UMFUNKTIONIERT WERDEN KÖNNEN.

### WIDER DEN VIRUS – KONSTRUKTIV, MIT MUT UND ZUVERSICHT

Gelebter Gemeinschaftsgeist steht über allem, und wer bei der GWG die drei Jahre Ausnahmezustand Revue passieren lässt, stellt fest, dass das keine genossenschaftliche Floskel ist. Alle stemmten sich gemeinsam gegen die Einschränkungen, die in Form von Lockdowns, Kontaktverboten oder Isolationsmaßnahmen natürlich auch die Gifhoner betrafen. Durch die Pandemie, die im Frühjahr 2020 über die Welt hereinbrach, war die GWG als Arbeitgeber und Vermieter natürlich gefordert, die Maßgaben der Politik und Gesundheitsbehörden so gut wie möglich umzusetzen und mit dem Arbeitsalltag wie auch dem Vermietungsgeschäft in Einklang zu bringen. Die Geschäfte weiterzuführen, trotz Schließung der Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr, und gleichzeitig alle so gut wie möglich zu schützen und die Menschen bei diesen immer neuen Maßnahmen von Politik und Gesundheitsbehörden mitzunehmen, war eine Herkulesaufgabe für die Geschäftsführung, die diese aber mit Einfühlungsvermögen und im Vertrauen auf die Stärke der Gemeinschaft verantwortlich meisterte.

Auf unterschiedlichsten Ebenen blieb die GWG der Fels in der Brandung. Allen voran war es die Geschäftsleitung, die Mut machte, Zuversicht ausstrahlte und beständig für Einsicht und Vernunft und die Verantwortung jedes Einzelnen warb. Corona, so der Tenor, war auch ein Zeichen, sich auf Achtsamkeit, Rücksichtnahme und den genossenschaftlichen Zusammenhalt zu besinnen.

Zuallererst galt es jedoch, das Herz der Genossenschaft, die Geschäftsstelle, am Laufen zu halten, denn Baustellen liefen weiter, Reparaturen mussten durchgeführt, Abrechnungen erstellt, Menschen betreut werden. Zusammen mit der Betriebsärztin entwickelte die GWG ein über die Standardanforderungen hinausgehendes Hygienekonzept, das bereits vor Inkrafttreten der gesetzlichen Regelungen umgesetzt wurde.

Um das Ansteckungsrisiko zu minimieren und im Infektionsfall einsatzbereit zu bleiben, arbeitete die gesamte Belegschaft schon seit dem 16. März 2020 in drei Teams, die so auf die Räume verteilt wurden, dass Abstände gewahrt und der Kontakt minimiert



DAS VIRUS GING - DIE ERINNERUNG AN DIE STEINMALAKTION BLEIBT.

wurde. Es wurden Team-Meetings oder Baubesprechungen online abgehalten – und es zeigte sich mal wieder, dass der schon länger eingeschlagene Weg der Digitalisierung der richtige gewesen war. Allerdings: Große, gesellige Runden waren passé – selbst bei Verabschiedungen verdienter Mitarbeiter wie des langjährigen Projektmanagers Thomas Koch, der mit seinem Team im Servicezentrum allein in den Genuss von Schnitzchen und Sekt kam, während sich zwei Drittel der Belegschaft per Video von ihm verabschieden mussten. Zwar nahmen es alle mit einer ordentlichen Portion Humor, manch einem ging die emotionale, aber auch skurrile Situation doch unter die Haut.

Aktiv versuchten die Verantwortlichen, auch den Mitgliedern Angst und Unsicherheit zu nehmen. Schon im Sommer 2020 sicherten sie jedem, der etwa durch Kurzarbeit in finanzielle Schwierigkeiten geriet, die volle Unterstützung und den Erhalt der Wohnung zu. Sie informierten über alle staatlichen Unterstützungsmöglichkeiten, stellten Stundung und Ratenzahlung in Aussicht. Die Botschaft war klar: Niemand sollte aufgrund der Pandemie seine Wohnung verlieren. Und niemand verlor deswegen sein Heim.

Masken und Desinfektionsmittel wurden auch am Alten Postweg und in den Quartieren zum ständigen Begleiter, und die Lockdowns und Kontaktverbote trafen natürlich ins Mark des Vermietungsunternehmens. Persönliche Termine in der Geschäftsstelle wurden nur in Ausnahmefällen unter strengen Hygienevorgaben organisiert – ansonsten wurde versucht, den Kundenkontakt digital oder per Telefon zu organisieren.



VIELLEICHT DIE SCHÖNSTE ART, DEM VIRUS ZU TROTZEN. MIT DEN LEGENDÄREN ANHÄNGERKONZERTEN.

Mit Aufkommen der Impfangebote erging seitens der GWG beständig der Appell, sich impfen zu lassen, aus Eigenverantwortung und um andere zu schützen. Wo es ging, half die Genossenschaft auch, Impfmöglichkeiten bereitzustellen, so etwa im April 2021 bei einer Impfkation für ältere Menschen im GWG-Treffpunkt 53 gemeinsam mit dem mobilen Impfteam des Gesundheitsamtes Gifhorn – gerade für vulnerable Gruppen ein großartiges Angebot.

Darüber hinaus versuchte die GWG, wo sie konnte, ein bisschen Normalität zu den Menschen zu bringen und die Lebensfreude zu erhalten. Fast schon

legendär sind die „Hängerkonzerte“ des fünfköpfigen Jazz-Ensembles der Kreismusikschule Gifhorn, das ab Juli 2020 durch die Wohngebiete tourte und mit seinen Mini-Konzerten das Publikum an den Balkonen begeisterte. Auch das Gifhorer Autokino, das in der Pandemie für Unterhaltung sorgte, wurde von der GWG unterstützt. Ablenkung in tristen Zeiten boten zudem Steinmalaktionen oder das Bildermalen für Kinder Ostern 2021, als sich die beiden Servicestellen in ein Ostereierbildermeer verwandelten.

Gerade im sozialen Bereich handelten die Mitarbeitenden der GWG vorbildlich – sei es durch Beratung über kompetente Anlaufstellen, die Menschen in schwierigen Zeiten Hilfestellung anboten, wie der Dialog e. V. gegen sexualisierte und häusliche Gewalt und das Familienbüro Gifhorn – oder eben inhouse durch die Mitarbeiterinnen im Sozial- und Beschwerdemanagement, die eine besonders intensive Zeit erlebten und versuchten, die aus Frust, Angst und Wut entstehenden Konflikte und Streitfälle bestmöglich zu handeln, Hilfe anzubieten und Lösungen zu finden. Im Ganzen jedoch reagierten die Mitglieder mit Rücksicht, Toleranz und Mitgefühl auf die mannigfaltigen Herausforderungen dieser besonderen Zeit. Und doch: Immer noch spüren sie bei der GWG, dass die Folgen der drei harten Jahre wohl noch lange nicht überwunden sind und die Genossenschaft auch weiterhin viel Augenmerk auf das seelische Wohl ihrer Mitglieder richten muss. Im Sommer 2022 kehrte die Normalität langsam auch bei der GWG wieder ein, die Servicestellen wurden vorsichtig und allmählich wieder für den Publikumsverkehr geöffnet. Insgesamt aber hatten die umfangreichen, permanenten Schutzmaßnahmen dazu geführt, den kontinuierlichen Geschäftsbetrieb ohne Betriebsschließung, Kurzarbeit oder tiefgreifende Beeinflussung des Geschäftsbetriebes zu gewährleisten. Mit dem offiziellen Ende der Corona-Pandemie im April 2023 endete der Spuk auch bei der GWG – rechtzeitig vor den Feierlichkeiten zum 75. Jubiläum.



ANDREAS OTTO,  
GESCHÄFTSFÜHRENDER VORSTAND.

#### DYNAMISCH, UMSICHTIG UND MIT WEITBLICK – ANDREAS OTTO

Eine so lange Arbeitsbiografie bei einem einzigen Unternehmen wie bei Andreas Otto, seit 2006 Vorstandsvorsitzender der GWG, ist heutzutage schon außergewöhnlich. Bei inhabergeführten Firmen gibt es sie – und bei der GWG. Dort reiht sich der erst dritte Vorstandsvorsitzende seit 1949 in die Tradition seiner Vorgänger ein und beging am 1. August des Jahres 2022 sein 40. Dienstjubiläum.

Dass der gebürtige Fallerslebener nach der Höheren Handelsschule dort landen würde – in einem Gifhorer Wohnungsunternehmen – war längst nicht ausgemacht. Denn VW prägte wie so viele andere in der Region auch die Familie Otto. Seine zwei Brüder waren bei VW tätig – der Vater in führender Position. Eine Karriere als Industriekaufmann in Wolfsburg schien vorgezeichnet, der Bewerbungsprozess im Gange. Aber so lockend der Konzern schien, auch andere Firmen kamen in Frage. Schließlich wurde Otto durch eine Annonce zur Ausbildung als „Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ in Gifhorn aufmerksam. Nicht wirklich wissend, was sich dahinter verbarg, füllte er eine Bewerbungskarte aus, erhielt Antwort und machte sich zusammen mit seinem Vater auf zum Bewerbungsgespräch. Als alle seine angefragten Betriebe zusagten, hatte er die Qual der Wahl – und folgte dem Rat des Vaters: Eine Baugenossenschaft sei auch etwas Solides, Gutes, Sicheres. „Wenn ich dir einen Tipp geben darf – ein Bereich, der dir vielleicht auch gefällt.“ Augenscheinlich hatte er recht.

Zwar war der morgendliche Weg per Zug zur Ausbildungsstelle weiter als bis ins naheliegende VW-Werk – doch er merkte schnell, die richtige Wahl getroffen zu haben. Selbst sehr behütet und wohlsituiert aufgewachsen, wurde er gleich zu Beginn seiner Ausbildung mit einer Welle von Spätaussiedlern konfrontiert, die in Gifhorn händeringend Wohnraum benötigten. Otto erlebte wie die Gründerväter hautnah, was es bedeutet, keine Wohnung, kein Zuhause zu haben. Hier trafen Politik und Lebensgeschichten auf Wohnungsbau – die GWG half zusammen mit dem Bund und dem Landkreis.

Neben dieser prägenden Erfahrung hieß es in den Jahren 1982 bis 1984 aber erst mal, Basics bei seiner resoluten Ausbilderin Frau Fischer zu lernen. Zudem einmal in der Woche Berufsschule, und da sein Ausbildungsberuf erst zum zweiten Mal angeboten wurde, ging es mehrmals im Jahr für sechs Wochen zum Blockunterricht zu einer Art Internatsbesuch nach Hannover-Springe, zusammen mit Auszubildenden aus Niedersachsen und Bremen. „Heute haben Auszubildende schon Praktika in Washington gemacht, damals war die Fahrt nach Hannover schon ein Erlebnis“, erzählt Otto.

Im Zuge der Ausbildung orientierte er sich komplett nach Gifhorn und wurde Gifhorer Bürger. Zwischen 1985 und 1986 absolvierte Otto 18 Monate seinen Grundwehrdienst bei der Bundeswehr und wäre fast „Wüstensoldat“ in den USA geworden. Ein verlockendes Angebot – aber die mahnenden Worte des Vaters und dass sein Chef Hans-Joachim Plagge ihm bei der Rückkehr keinen Arbeitsplatz bei der GWG garantieren konnte, bewegten ihn zum Verbleib. Bis 1990 absolvierte er quasi eine zweite Ausbildung als Sachbearbeiter in der Buchhaltung. Über das gesamte Zahlenwerk des Unternehmens unter anderem bezüglich Mieten, Mitgliederkonten, Betriebskosten, Heizkosten und Jahresabschlussarbeiten wurden ihm hier die soliden Wissensgrundlagen vermittelt. Dass er in jenen Jahren, in denen er auch die Fortbildung zum Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft absolvierte, mal von Frau Fischer nach Hause geschickt wurde, weil er entweder mit Jeans oder mit Gel im Haar in der Geschäftsstelle erschienen

war, bucht Otto heute unter dem Thema „besondere Lebenserfahrung“ ab. 1989 bestand er seine Ausbilderprüfung und absolvierte diverse Weiterbildungen im Personal- und Managementbereich.

Technikaffin war Andreas Otto schon in der Schule gewesen, hatte seinen C-128-Computer eher nicht für Spiele, sondern zum Anlegen der eigenen Ausbildungsnachweise, für erste Tabellenkalkulationen und Korrespondenz genutzt und Programmierkurse in Pascal belegt – eine gute Grundlage für die EDV-Einführung und spätere technische Innovationen bei der GWG. 1990 wechselte Otto in den Bereich Instandhaltung, wo er im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen die meisten Wohnungen der GWG real kennenlernte. Die Erteilung der Gesamtprokura zum 1. April 2000 führte zu einer immer engeren Anbindung an die Geschäftsführung, wobei seine Bitte um ein Mobiltelefon noch mit den Worten „Hier braucht keiner ein Handy, so wichtig sind wir nicht“ beantwortet wurde. Dennoch übernahm Otto gerne die Leitung der Instandhaltung, wo er effektives Rasenmähen etablierte und sich auch mal nachts zum Schneeschleichen auf den Trecker schwang. Die fundierten Kenntnisse in Sachen Gebäudetechnik hingegen nützen ihm auch heute noch, macht es ihn doch zu einem anerkannten Gesprächspartner für Architekten und Baufirmen. Das ist Gold wert für einen Geschäftsführer.

Mit Blick auf die anstehende Pensionierung des Vorstandsvorsitzenden wurde Otto durch Fürsprache seines Mentors Hans-Joachim Plagge ein möglicher Kandidat für diesen Posten – denn der Aufsichtsrat legte viel Wert auf eine Inhouse-Lösung. Der „Neue“ sollte eng verbunden sein mit der Stadt, ein Netzwerker mit Anbindung an die Menschen, an die Vereine und Institutionen. Jemand, der viele Menschen zusammenbringt und das lebt, was die GWG ausmacht. Otto überzeugte die Gremien mit seinem Konzept in puncto Bestands- und Energiemodernisierung, Quartiersmanagement sowie altersgerechtem Wohnen. Die lange Übergabephase mündete zum 1. Januar 2006 in der Bestellung Ottos zum Geschäftsführer, dessen Amtszeit Anfang 2021 gerade wieder für fünf weitere Jahre verlängert wurde.

Wenn Andreas Otto zurückblickt auf seine Anfänge als geschäftsführender Vorstand, dann erzählt er über die Verantwortung, die trotz der guten Übergabe und der väterlichen Beziehung zu Jochen Plagge plötzlich in seinen Händen lag. Er berichtet über das veränderte Verhältnis zu den Mitarbeitern – raus aus dem „Gleicher unter Gleichen“ –, plötzlich auf der anderen Seite des Arbeitsvertrages. Aber: Von Anfang an überwog ein Gefühl der Dankbarkeit für das Vertrauen und für die Chance, Prozesse anders zu gestalten, Dinge umzusetzen, die er vorher nicht machen konnte.

Wie seine Vorgänger im Amt engagierte sich Otto auch jahrelang politisch, wurde 1986 das erste Mal als 22-Jähriger in den Rat der Stadt Gifhorn gewählt, und war von 2012 bis 2016 stellvertretender Bürgermeister. Anlässlich seines 50. Geburtstag würdigte Bürgermeister Matthias Nerlich seinen Sozios als jemanden, auf den er sich blind verlassen konnte. Seine Zeit als aktiver Kommunalpolitiker möchte Otto nicht missen, war mit viel Elan, auch am Wochenende und nach Feierabend bei der Sache. Das ergebnisorientierte Arbeiten, im Dienste der Gemeinschaft, ob in der Politik oder in der GWG – dieses kommunalpolitische Engagement, immer am Nabel der Stadt, führte Otto wie seine Vorgänger Trautmann und Plagge fort. Trotzdem: Zwei so intensiven Aufgaben vollends gerecht zu werden, ist mitunter kaum möglich – und so entschied sich Otto bewusst dazu, seiner Baugenossenschaft noch mehr Priorität zu geben.

Dabei denkt Otto stets in größeren Dimensionen. Es ist Teil seiner vorausschauenden Geschäftsführung par excellence. 2020 im Amt des Vorsitzenden des Verbandsrates des vdW (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen e. V.) für vier weitere Jahre bestätigt, vertritt er 174 Wohnungsunternehmen mit rund 400.000 Wohnungen, hat hier das Ohr am Puls der Zeit und kann frühzeitig Rückkopplungseffekte erkennen. In einer Gruppe von Gleichgesinnten werden Grundsatzfragen erörtert, Auswirkungen politischer Entscheidungen auf die Wohnungsunternehmen diskutiert, Vorschläge gemacht – hier kann er Einfluss nehmen. Ob Förderrichtlinien, neue Gesetze im Energiebereich, die Verfügbarkeit von Bauland, Grundsteuer, Heizkosten,

CO<sub>2</sub>-Abgabe – Ottos Engagement ist präventiv und zukunftssichernd auch für die GWG und ihre Mitglieder. Die zeitlichen Dimensionen sind immer im Fokus – und da tritt der Mensch Otto hinter das große Ganze zurück –, vornehm ist das und weitblickend. Deshalb hilft er mit viel Verantwortungsbewusstsein und Netzwerkarbeit mit, für die Mitglieder die Diskrepanz zwischen fernen Entscheidungen aus Hannover oder Berlin und realem Wohnungsbau zu überbrücken.

Dass Otto trotz lukrativer Angebote immer noch bei der GWG ist, hat mehrere Gründe. Zum einen liegt es an der unternehmerischen Freiheit, selbst zu entscheiden und zu gestalten. Er versteht das nicht als Freibrief, sondern als Auftrag, dem er sich stellt. Und dann ist es die auf Austausch basierende Teamarbeit mit dem Aufsichtsrat und vor allem mit Regine Wolters, die er so schätzt. Hier ist niemand allein, hier gibt es keinen Platz für Egoisten. Diese Kooperationen schätzt Otto am meisten, weil sie die Basis des Erfolgs bilden. Da verwundert es nicht, dass die Fahrt morgens zur GWG für Andreas Otto „lediglich der Wechsel von einem Wohnzimmer zum anderen ist“. „Die GWG gehört zu meinem Lebensumfeld, zu meinem Leben, das ist nichts Anonymes – wenn ich losfahre zum Brötchenholen, lande ich manchmal vor dem Büro“, beschreibt er sein Verhältnis zur Genossenschaft. An seinem Berufsalltag schätzt der Familienmensch, neben den langfristigen strategischen Planungen, insbesondere die Abwechslung, die Kundenkontakte aller Art, Ortstermine auf Baustellen, Kauf- und Verkaufsgespräche oder Teamgespräche mit sich bringen. Den steten Wechsel aus Theorie und Praxis, von kaufmännischen, rechtlichen oder sozialen Themen empfindet Otto als Bereicherung seines Berufes – immer wieder gern lässt er sich auf die unterschiedlichsten Lebenssituationen und Menschen ein und erweitert so seinen Horizont. So, wie man daheim sein Haus und seinen Garten betrachtet, so betrachtet Otto auch das Unternehmen, so pflegt und umsorgt er es. Er macht da kaum einen Unterschied. Der Job bei der GWG ist gelebte und als gut empfundene Work-Life-Balance, er braucht diese klare Trennung nicht, Job und Freizeit gehen ineinander über, so ist er und so lebt er das vor. Authentisch und ehrlich.



NICHT NUR AN DER SCHAUFEL VEREINT, REGINE WOLTERS UND ANDREAS OTTO BEIM GEMEINSAMEN ERSTEN SPATENSTICH AM 17. JUNI 2019 FÜR DAS NEUBAUPROJEKT FRANZ & KLARA.

#### GIFHORNER YIN UND YANG

Zur veränderten Unternehmenskultur zählt auch, was mittlerweile seit rund 18 Jahren in bester Geschlechterkooperation funktioniert, nämlich die paritätisch besetzte Unternehmensführung mit Regine Wolters als Ottos Vorstandskollegin. 1989 als Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eingestellt, übernahm Wolters die Leitung der Buchhaltung von Frau Fischer und führt diese bis heute. Mit dem Ausscheiden Hans-Joachim Plagges offenbarte sich, dass die ehrenamtliche Tätigkeit im Vorstand der Leistung und der Verantwortung im Unternehmen nicht mehr gerecht wurde. Die zu erledigenden Aufgaben waren mittlerweile zu komplex, die internen Vorstandsstrukturen mussten dem wachsenden Unternehmen angepasst werden. Nach reiflichen Überlegungen fiel im Aufsichtsrat die immanent wichtige unternehmenspolitische Entscheidung, die beiden Nebenämter durch einen zweiten hauptamtlichen Vorstand zu ersetzen. Da lag es nahe, auch den finanzpolitischen Part in die Vorstandstätigkeit zu integrieren und Regine Wolters den Posten anzubieten, den sie bereitwillig übernahm.

Heute entwickeln, planen, arbeiten beide an der Struktur und der Entwicklung des Unternehmens. Es

wird auch mal gestritten, aber am Ende gibt es eine gemeinsame Entscheidung – gemeinsam haben sie Erfolg. Auch, weil die Zuständigkeiten gemäß Geschäftsverteilungsplan klar zugeordnet sind. Wolters leitet das Rechnungswesen und Otto obliegt als Geschäftsführer unter anderem die Ressortverantwortung der operativen Geschäftsführung. Beide zusammen sind immer ansprechbar für alle Abteilungen. Otto vertritt die GWG nach außen, generiert aus externen Geschäftsverbindungen und seiner Verbandsarbeit die Ideen und Impulse, die für die GWG und für Gifhorn einen Mehrwert enthalten können. Dass er dabei manchmal über das Ziel hinausschießt, liegt in seiner Natur. Und dann zahlt sich aus, dass Regine Wolters da ist, die ihn einfängt. Sie gießt Ottos Ideen in machbare Strukturen – zum Beispiel beim Wirtschaftsplan – und stellt damit die finanzielle Machbarkeit sicher. Zwar sanktionieren die Zahlen, aber Wolters zeigt Wege auf, die alle Gremien mittragen können, sie schaut nach Steinchen, die schöne Projekte zum Stolpern bringen könnten. In der Summe ergänzen sich Wolters und Otto harmonisch – gleichen sich aus und bilden ein erfolgreiches Duo an der Spitze ihrer GWG.

#### MIT TEAMWORK IN DIE ZUKUNFT

Das Führungsteam der GWG hat die Zielrichtung klar vor Augen: Den genossenschaftlichen Prinzipien verpflichtet, werden sie auch in Zukunft kreativ und aufgeschlossen Bewährtes mit Neuem kombinieren, um ihre GWG markt- und zukunftstauglich zu erhalten. Sie wollen ihre Vorstellungen von nachhaltiger und wertorientierter Unternehmenspolitik weiterentwickeln und halten das Austarieren von wirtschaftlichem Erfolg, Umweltschutz und sozialer Verantwortung für die zentrale Herausforderung nicht nur der GWG in Gifhorn, sondern der gesamten Wohnungswirtschaft. Dabei spielen die Menschen und das Menschliche eine außerordentlich große Rolle – nicht nur, dass das sogenannte Humankapital oberste Priorität hat und ein moderner, offener Kommunikationsstil dem Vorstand immens wichtig ist. Die Mitarbeitenden sollen ihre Arbeit mit Freude machen, den Wert ihrer Arbeit erleben, selbst Einfluss nehmen, Verantwortung

übernehmen und sich mit ihrem Unternehmen identifizieren können. Gegenseitige Wertschätzung – darum geht es.

Auch bei der Errichtung eines Gebäudes geht es um das Persönliche: „Eine Immobilie ist relativ anonym und bekommt erst Charakter und eine Seele, wenn jemand darin wohnt.“ Daher fühlt sich die GWG-Führung dem „Vereinsvermögen, das an der Straße steht“ gegenüber zutiefst verpflichtet und damit jedem Mitglied. Spekulation, Immobilienblasen und Bankenkrisen ärgern sie, weil die GWG am Ende doch mit den Folgen konfrontiert wird und selbst solideste Unternehmen misstrauisch beäugt werden.

In der Summe geht es Otto, Wolters und der gesamten Führungsriege der Genossenschaft um eine gelungene, gelebte Symbiose zwischen der GWG, den Mitgliedern, der Stadt, den Vereinen und kulturellen Einrichtungen sowie der Wirtschaft. Die Führungsmannschaft arbeitet jeden Tag daran, ihre GWG weiter als elementaren Teil des Gemeinwesens und der Stadtgesellschaft in Gifhorn zu etablieren, und ist stolz zu sehen, wie gut es allen tut, dass die GWG so viel Sicherheit, Gemeinschaft und ein Zuhause gibt – dass so viel ineinandergreift, der große Kreislauf und das Lebensumfeld funktioniert. Nur so kann moderner Wohnungsbau funktionieren – durch diese ganzheitliche Herangehensweise, in Kooperation mit allen Beteiligten, um möglichst vielen Interessen gerecht zu werden.

„Die Menschen schätzen die GWG nicht, weil wir das formal und theoretisch so gut können, sondern weil der persönliche Kontakt vorhanden ist, weil die GWG den Einzelnen wahrnimmt.“ Und da wollen Wolters und Otto ihre Genossenschaft nach den Jahren der Pandemie und des aufgezwungenen Abstands wieder hinbringen. Zu den Menschen, ins Leben der Menschen. Denn die GWG lebt vom direkten Kontakt zu den Gifhornern. Heute und in Zukunft gilt es, die Situation für die Mitarbeitenden und Mitglieder so zu gestalten, dass sie sich in ihrem Umfeld, in dem sie leben, sicher und geborgen fühlen können. Im Vertrauen darauf, dass es ihre Genossenschaft ist, die bei allem, was gerade in der Welt passiert, ihren Lebensmittelpunkt bewahrt und sichert.



EIN TEAM, EINE GENOSSENSCHAFT.  
DIE MITARBEITENDEN DER GWG IM SEPTEMBER 2022  
VOR DER GESCHÄFTSSTELLE.

**Wort halten, Brücken schlagen**

- 5 Unternehmensarchiv GWG.
- 6 Unternehmensarchiv GWG.

**Vom Anbeginn**

- 8 +25. 825 Jahre Gifhorn. Stadtgeschichte in 8 Kapiteln erzählt mit 25 Objekten. Gifhorn 2021. S. 42.
- 9 Oben: Kreisarchiv Gifhorn  
Unten: Roshop, Ulrich. Gifhorn. Das Werden und Wachsen einer Stadt. Gifhorn, 1982. S. 82.
- 10 Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg (Hrsg.) Schriftenreihe zur Heimatkunde der Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg. Bd. 8. Historische Bauten im Raum Gifhorn-Wolfsburg. Gifhorn, 1992. S. 31
- 11 Von oben, links nach rechts, nach unten (6)  
(1) wikipedia.org/wiki/Datei:Glashütte\_Gifhorn\_um\_1900  
(2) Seth, Martin A. Neuer Blick auf das alte Gifhorn, Gifhorn, 2022. S. 26.  
(3) Seth, Martin A. Neuer Blick auf das alte Gifhorn, Gifhorn, 2022. S. 83.  
(4) Dröge, Günter und Heinz Gabriel. Gifhorer Ansichten, Bd. 5. Gifhorn, 2012, S. 4, (Günter Dröge)  
(5) Dröge, Günter und Heinz Gabriel. Gifhorer Ansichten, Bd. 5. Gifhorn, 2012, S. 4, (Harald Laube)  
(6) Dröge, Günter und Heinz Gabriel. Gifhorer Ansichten, Bd. 5. Gifhorn, 2012, S. 4, (Stadtarchiv Gifhorn)
- 12 Links nach rechts (2);  
(1) Felleckner, Stefan und Birthe Lehnberg. Der Landkreis Gifhorn in Bildern 1885 bis heute. Spaziergang durch die Geschichte. Gifhorn 2021. (Sammlung Harald Heinemann)  
(2) www.kurt-gifhorn.de, (Fotosammlung Stadtarchiv Gifhorn).
- 13 Stadtarchiv Gifhorn. Akten Wilhelm Thomas.

**Der Beginn**

- 14 Dröge, Günter und Heinz Gabriel. Gifhorer Ansichten, Bd. 5. Gifhorn, 2012, S. 4, (Sammlung Heinz Reichstein)
- 17 Stadtarchiv Gifhorn. Akte Henry Scharpenberg. Unternehmensarchiv GWG.
- 18 Stadtarchiv Gifhorn. Akten Wilhelm Thomas.
- 20 Unternehmensarchiv GWG
- 21 Von oben, links nach rechts, nach unten (6)  
(1) GWG Unternehmensarchiv.  
(2) Stadtarchiv Gifhorn, Akten Herbert Trautmann.  
(3) Stadtarchiv Gifhorn, Akten Herbert Trautmann.  
(4-6) Unternehmensarchiv GWG.

22 Nachlass Fricke.

23 Beide: Nachlass Fricke.

24 Unternehmensarchiv GWG

25 Oben: Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg (Hrsg.) Schriftenreihe zur Heimatkunde der Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg. Bd. 8. Historische Bauten im Raum Gifhorn-Wolfsburg. Gifhorn, 1992. S. 61.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG

26 Unternehmensarchiv GWG.

**1950er Jahre**

- 28 Von oben nach unten (3)  
(1 – 3) Unternehmensarchiv GWG.
- 29 Unternehmensarchiv GWG.
- 30 Nachlass Fricke.
- 31 Oben, Unternehmensarchiv GWG, GB 1968.  
Unten, Unternehmensarchiv GWG.
- 33 Beide: Unternehmensarchiv GWG.
- 35 Unternehmensarchiv GWG.
- 36 Unternehmensarchiv GWG.
- 37 Unternehmensarchiv GWG.
- 38 Unternehmensarchiv GWG.
- 39 Von oben, links nach rechts, nach unten (4)  
(1-4) Unternehmensarchiv GWG.

**1960er Jahre**

- 40 Unternehmensarchiv GWG, GB 1964.
- 42 Unternehmensarchiv GWG, GB 1971.
- 43 Stadtarchiv Gifhorn. Akten Wilhelm Thomas.
- 44 Unternehmensarchiv GWG, GB 1966.
- 45 Von links nach rechts (3)  
(1) Unternehmensarchiv GWG, GB 1964.  
(2) Unternehmensarchiv GWG, GB 1986.  
(3) Unternehmensarchiv GWG.
- 46 Unternehmensarchiv GWG, GB 1966.
- 47 Unternehmensarchiv GWG, GB 1967.
- 48 Unternehmensarchiv GWG.
- 49 Beide: Unternehmensarchiv GWG.

**1970er Jahre**

- 50 Unternehmensarchiv GWG, GB 1972.
- 52 Links: Unternehmensarchiv GWG, GB 1974.  
Rechts: Unternehmensarchiv GWG, GB 1972.
- 53 Links: Unternehmensarchiv GWG, GB 1970.  
Rechts: Unternehmensarchiv GWG, GB 1972.
- 54 Unternehmensarchiv GWG.
- 55 Unternehmensarchiv GWG.
- 56 Oben: Unternehmensarchiv GWG.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG, GB 1971.
- 58 Beide: Unternehmensarchiv GWG.
- 59 Alle: Unternehmensarchiv GWG.
- 61 Unternehmensarchiv. Gut Wohnen in Gifhorn Dez 2003.

**1980er Jahre**

- 62 Unternehmensarchiv GWG.
- 64 Oben links: Unternehmensarchiv GWG.  
Oben rechts: Unternehmensarchiv GWG, GB 1985.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG.
- 65 Unternehmensarchiv GWG.
- 68 Beide: Unternehmensarchiv GWG.
- 69 Unternehmensarchiv GWG.
- 70 Unternehmensarchiv GWG.
- 71 Unternehmensarchiv GWG.

**1990er Jahre**

- 72 Unternehmensarchiv GWG.
- 75 Unternehmensarchiv GWG, Broschüre 50 Jahre GWG.
- 76 Unternehmensarchiv GWG, Broschüre 50 Jahre GWG.
- 77 Unternehmensarchiv GWG, GB 1996.
- 79 Links: Unternehmensarchiv GWG, GB 1996.  
Mitte: Unternehmensarchiv GWG, GB 1997.  
Rechts: Unternehmensarchiv GWG, GB 1997.
- 80 Oben: Unternehmensarchiv GWG, Broschüre 50 Jahre GWG.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG, Broschüre 50 Jahre GWG.

**2000er Jahre**

- 85 Unternehmensarchiv GWG. Gut Wohnen in Gifhorn Dez 2003.
- 86 Unternehmensarchiv GWG. GB 2006.
- 87 Oben: Unternehmensarchiv. Gut Wohnen in Gifhorn Dez 2003.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG.
- 88 Unternehmensarchiv. Gut Wohnen in Gifhorn Dez 2003.
- 90 Oben: Unternehmensarchiv GWG. GB 2008.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG. GB 2006.
- 91 Unternehmensarchiv GWG. GB 2007.
- 92 Unternehmensarchiv GWG. GB 2017.
- 93 Unternehmensarchiv GWG. Zuhause in Gifhorn, 1 /2020.
- 96 Unternehmensarchiv GWG. GB 2010.
- 97 Von oben, links nach rechts, nach unten (4)  
(1) Unternehmensarchiv GWG, GB 2007.  
(2) Unternehmensarchiv. Zuhause in Gifhorn, Aug 2011.  
(3) Unternehmensarchiv GWG, GB 2010.  
(4) Unternehmensarchiv GWG, GB 2008.

**2010 bis Heute**

- 100 Unternehmensarchiv GWG. GB 2011.
- 101 Oben: Unternehmensarchiv GWG. GB 2011.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG. GB 2012.
- 102 Oben: GWG-Archiv.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG. GB 2012.
- 104 Oben: Unternehmensarchiv. Zuhause in Gifhorn, Aug 2023.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG. GB 2011.
- 107 links: Unternehmensarchiv. Zuhause in Gifhorn, Dez 2023.  
Rechts: Unternehmensarchiv GWG. GB 2013.
- 108 Unternehmensarchiv GWG.
- 109 Beide: Unternehmensarchiv. Zuhause in Gifhorn, Dez 2023.
- 110 Unternehmensarchiv. Zuhause in Gifhorn, Aug 2023.
- 112 Unternehmensarchiv GWG.
- 113 Oben: Unternehmensarchiv GWG. GB 2014.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG. GB 2017.
- 114 Unternehmensarchiv GWG. GB 2015.
- 116 Unternehmensarchiv GWG. Winter 2022.
- 117 Beide: Unternehmensarchiv GWG.
- 118 Unternehmensarchiv GWG. GB 2017.
- 120 Oben: Unternehmensarchiv GWG. Zuhause in Gifhorn, 2/2019.  
Unten: Unternehmensarchiv GWG, Zuhause in Gifhorn, Sommer 2020.
- 121 Unternehmensarchiv GWG.
- 122 Unternehmensarchiv GWG.
- 123 Unternehmensarchiv GWG.
- 125 Unternehmensarchiv GWG.
- 127 Unternehmensarchiv GWG.

„Die Welt kann  
man vielleicht  
nicht retten – aber  
man kann sich  
einbringen!“

ANDREAS OTTO