

NICHT IN AMTLICHEM AUFTRAG HERGESTELLT U. VERSANDT

== Geschäfts-Urkunde ==

Nachstehende Eintragung wurde im

BUNDES-ANZEIGER

HERAUSGEGEBEN VOM BUNDESMINISTER DER JUSTIZ

veröffentlicht

am 4. Dez. 1952

Amtsgericht

Geschäftsnummer:

HR F 183

In allen Zweifeln anzugehen.

Wetzlar, den 28. November 1952.

Fernsprecher: 2058

28. NOV 1952
14

In das Handelsregister, Abteilung B ist unter Nr. 183
am 28. November 1952 eingetragen worden:

- Firma:** Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Sitz:** Wetzlar
- Gegenstand des Unternehmens:** Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Kleinwohnungen in eigenen Häusern. Sie kann auch die Errichtung von Kleinwohnungen betreiben und fremde Kleinwohnungen verwalten. Die Gesellschaft darf nur die durch das Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugelassenen Geschäfte betreiben.
- Stammkapital:** 600.000.-- DM.
- Geschäftsführer:** Zweigstellenleiter der Hessischen Heimstätte Werner Graf, Wetzlar
Stadtoberinspektor Karl Dietzel, Wetzlar.
- Rechtsverhältnisse:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Der Gesellschaftsvertrag ist am 9. Juli 1950 festgestellt. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so vertreten zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich oder ein Geschäftsführer mit einem Prokuristen die Gesellschaft.



Auf Anforderung:

[Handwritten Signature]

Justizangestellter
als Urkundsbezwahr der Geschäftsstelle
des Amtsgerichts

NICHT ZUM AN

IG

Verlag

HR. 15.
Bekanntmachung über Eintragung in das
Handelsregister (§ 120 FGG.)
Veranstaltet von Carl Buch & Co., Frankfurt a. M.



50 Jahre Wetzlarer Wohnungsgesellschaft



Vorwort	7
Hessens Ministerpräsident gratuliert	9
Glückwünsche des Verbandsdirektors und des Oberbürgermeisters	10 – 11



Geschichte und Geschichten	13
Wetzlars Weg in die Gegenwart	15 – 17
Wie es zur Gründung der WWG kam	18 – 19
Die Organe im Jubiläumsjahr	20 – 21
Aufsichtsratsvorsitzende und Geschäftsführer seit 1952	22 – 23
Die Stadt, ihre Anstalten und der Zeitgeist	24 – 25
Zeittafel	
– Wichtige Eckdaten aus Sicht der Gesellschaft	26 – 29
– Bundesbauminister (1949 - 2002)	30
WWG-Geschäftsführer im gestaltenden Ruhestand	31 – 34

Die Gesellschaft – gestern, heute und morgen	35
Ein Überblick über politische Rahmenbedingungen	37 – 43
Die Wirtschaft und ihre Erwartungen	44 – 47
Soziale Herausforderungen – wie sie sich auswirkten	48 – 52
Die westdeutsche Gesellschaft – 1950 und heute aus der Sicht eines Soziologen	53 – 55
Menschen – auf der Welt wächst ihre Zahl, in Deutschland dagegen sinkt sie	55 – 60
Wohnungen – sind sie immer dort, wo sie gesucht werden?	61 – 65
Die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen	66 – 70

Die WWG – oder:

71	.....	Eine Gesellschaft stellt sich dem Markt
73 – 116	.....	50 Jahre WWG – 50 Jahre Bautätigkeit
117 – 120	.....	Wohnungsversorgung und Stadtgestaltung
		Marktnähe durch Verzicht auf Parteipolitik
121 – 122	.....	Ein Aufsichtsratsmitglied erinnert sich
123 – 124	.....	Die Stadt, ihre Sanierungsgebiete und die WWG
125 – 141	.....	Eigentumsmaßnahmen/Fremdverwaltung – bei der WWG groß geschrieben
		Von Eigenheimen und Eigentumswohnungen
142 – 143	.....	Vier Kundinnen und Kunden der WWG sagen ihre Meinung
146 – 152	.....	Wohnungsbaustandards einst und Bestandspflege jetzt

153	.....	Das Selbstverständnis unserer Gesellschaft
155 – 165	.....	Die wirtschaftliche Seite eines sozialen Engagements
166 – 169	.....	Was hat unser Gesellschaftsvertrag mit Victor Aimé Huber zu tun?
170 – 173	.....	In alten Geschäftsberichten geblättert
174 – 179	.....	Was man aus Protokollen der ersten zwanzig Jahre herauslesen kann
180 – 183	.....	Mieterakten – manchmal auch Anlass zum Schmunzeln
184 – 188	.....	Das Humankapital – oder die Software auf neudeutsch
189 – 191	.....	Vor uns die nächsten 50 Jahre: Quo vadis, WWG?
192 – 193	.....	Dank

195	.....	Anhang
197 – 201	.....	Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung 2001
202	.....	Mitwirkende
203	.....	Literatur-Verzeichnis



Wir bauen auf und für die Zukunft

Altes bewahren, . . .



. . . Neues schaffen



Für eine (er-)lebenswerte Stadt

Vorwort



Geschäftsführer
Sigbert Vogt
Architekt – Dipl.-Ingenieur

Geschäftsführer
Helmut Sinn
Dipl.-Volkswirt

Ein halbes Jahrhundert Wetzlarer Wohnungsgesellschaft: Anlass innezuhalten, zurückzublicken, Bilanz zu ziehen, vorwärts zu schauen.

Mit diesem Jubiläumsbuch will die Geschäftsführung nicht nur die Geschichte der Gesellschaft für die heutige und kommende Generation aufarbeiten, sondern auch Wirken und Bedeutung der WWG für die Stadt Wetzlar aufzeigen.

Wir haben unsere Firmengeschichte mit der Zeitgeschichte verknüpft, um die Aufgaben und Leistungen der Gesellschaft besser zu verstehen und zu beurteilen. Bei unseren Recherchen, beim Aufspüren und Interpretieren unserer Vergangenheit haben wir immer wieder feststellen müssen, dass bei den – zugegebenermaßen äußerst schwierigen – Bewertungsversuchen einer unsichtbar am Tisch saß, der »Zeitgeist«.

Wir überlassen es Ihnen, der geeigneten Leserin/dem geeigneten Leser, sich mit der Entwicklung der Gesellschaft in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts – eingebettet in die Rahmenbedingungen des Wohnungs- und Städtebaus – vertraut zu machen.

Um Vergangenheit und Gegenwart besser nachvollziehen zu können, haben wir mit Zeittafeln gearbeitet, wobei wir – um ein gutes Fundament für unser Bauwerk »50 Jahre Wetzlarer Wohnungsgesellschaft« zu legen – am besten mit der Geschichte der Stadt Wetzlar im Zeitraffer beginnen. Und wenn Sie dann bei der Jahreszahl 1952 angekommen sind, wird Ihnen die Geburt der Gesellschaft angezeigt. Was aus dem Kind dann geworden ist, lesen Sie bitte selbst.

Sigbert Vogt

Helmut Sinn

Im Dienste der Stadt Wetzlar,
ihrer Region,
ihrer Bürgerinnen und Bürger



Aufsichtsrat, Gesellschaftsvertreter und Geschäftsführung

Sigbert Vogt, Bernhard Spiller, Ruthild Janzen, Henny Baring, Helmut Lieberwirth, Wolfram Dette, Klaus-Dieter
Elmshäuser,
Wolfgang Borchers, Achim Beck, Helmut Sinn (von links)



DER HESSISCHE
MINISTERPRÄSIDENT

**Grußwort
des Hessischen Ministerpräsidenten Roland Koch
zum 50jährigen Bestehen der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH
am 9. Juli 2002**

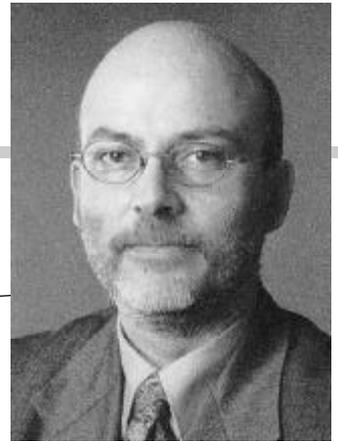
Bezeichnet man auch das Streben nach den eigenen vier Wänden als typisch deutsch, so ist es dennoch für viele Menschen in unserem Land nicht leicht, sich diesen Traum auch zu erfüllen. Das betrifft nicht nur Wohneigentum, sondern in hohem Maße auch Mietwohnungen zu sozial verträglichen Konditionen oder seniorengerechte Wohnmöglichkeiten, für die in unserer Gesellschaft der Bedarf weiter steigt. Hier zu helfen, sieht die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH, die jetzt auf ihr 50jähriges Bestehen zurückblicken kann, als ihren Auftrag und ihre Verpflichtung an. Deshalb nehme ich das Jubiläum gerne zum Anlass, einmal allen Verantwortlichen sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für dieses besondere, soziale Engagement zu danken.

Als einer der größten Wohnungsanbieter in Wetzlar steht die WWG in der Tradition der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft und nimmt Aufgaben wahr, die private Unternehmen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nicht übernehmen. Dazu gehört unter anderem die angemessene Versorgung von Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt oft nur schwer eine Chance haben. Und das ist, auch wenn die Gesellschaft zum größten Teil im Besitz der Stadt Wetzlar ist, keinesfalls selbstverständlich. Denn trotz allem sozialen Engagement muss als Zukunftssicherung natürlich auch eine Wirtschaftlichkeit gegeben sein. Das erfordert nicht nur hohe Kompetenz im fachlichen Bereich, sondern auch einen besonderen Einsatz von Geschäftsführung und Mitarbeitern.

Dass die Gesellschaft darüber hinaus auch Sanierungsaufgaben in der Stadt wahrnimmt und mit 62 Seniorenwohnungen für „Betreutes Wohnen“ den Erfordernissen unserer älteren Mitmenschen Rechnung trägt, ist eine weitere beachtliche Leistung im Dienste unserer Gesellschaft, auf die wir auch in Zukunft angewiesen sind. Mit dem von der Hessischen Landesregierung begonnenen Abbau von Regulierungen und Bauhemmnissen wie beispielsweise die Vereinfachung der Hessischen Bauordnung soll dies unterstützt werden.

So wünsche ich der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH sowie allen Verantwortlichen und Mitarbeitern für die Zukunft weiterhin Erfolg, Mut zum sozialen Engagement und Weitsicht bei ihren unternehmerischen Entscheidungen, bei denen der Mensch immer im Mittelpunkt steht.

Roland Koch
- Hessischer Ministerpräsident -



VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.



GRUSSWORT

**VERBANDSDIREKTOR
SÜDWESTDEUTSCHE
WOHNUNGSWIRTSCHAFT**

DR. RUDOLF RIDINGER

Ein Unternehmensjubiläum, bei dem auf eine Existenz von 50 Jahren zurückgeblickt werden kann, ist in einer dynamischen Marktwirtschaft keine Selbstverständlichkeit mehr. Viele Unternehmen, die gestern noch durch große Stabilität gekennzeichnet waren, verschwinden heute praktisch über Nacht von der Bildfläche.

Die WWG hat hingegen über 50 Jahre dem Wechsel wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen standgehalten. Bei ihrer Gründung stand die Linderung der Wohnungsnot im Mittelpunkt. Diese Herausforderung hat sie bestanden. Heute ist sie gar der größte Anbieter von Wohnungen auf dem Wetzlarer Wohnungsmarkt.

Betrachten wir heute die Wohnungsmärkte, so kann zwar von einer allgemeinen Wohnungsnot nicht mehr die Rede sein. Allerdings drohen immer mehr Wohnquartiere ins soziale Abseits zu geraten. Auch hat sich die Wohnungsnachfrage in ihrer Zusammensetzung grundlegend geändert. Die Wohnungen, die für den Bedarf der 50er und 60er Jahre gebaut wurden, entsprechen heute nicht mehr den Wünschen junger Familien. Auch sind die Anforderungen an das Wohnumfeld gestiegen. Die Wohnungsmärkte werden zudem enger. Die Prognosen zur demographischen Entwicklung gehen von einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung aus. Zudem verschiebt sich weiterhin die Alterspyramide.

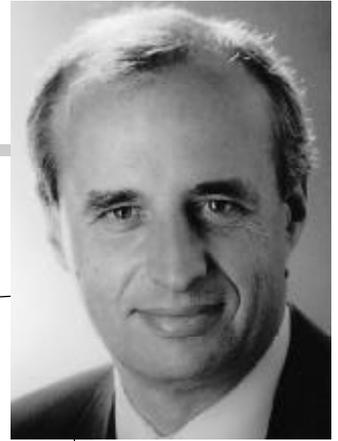
In den nächsten Jahrzehnten müssen Wohnungsunternehmen vor diesem Hintergrund ganz andere Herausforderungen als in der Vergangenheit bestehen. Die Bewältigung künftiger Herausforderungen erfordert gerade in Wohnungsunternehmen eine frühzeitige Anpassung, schließlich sind Wohnungen ein langlebiges Wirtschaftsgut.

Die WWG hat in den letzten Jahren vor diesem Hintergrund eine konsequente Modernisierung ihrer Bestände vorangetrieben und dabei auch das Wohnumfeld attraktiv gestaltet. Der Entstehung von Problemquartieren hat sie zudem mit einer gezielten Belegungssteuerung entgegengewirkt.

Die WWG kann deshalb nicht nur mit Stolz auf die Leistungen der Vergangenheit zurückblicken. Sie hat zudem konsequent die Bewältigung aktueller und künftiger Herausforderungen eingeleitet. Steigende Wohnungsbewerberzahlen bringen dies überaus deutlich zum Ausdruck.

Der WWG gratuliere ich deshalb nicht nur zu Ihrem fünfzigjährigen Bestehen, sondern auch zu den eingeleiteten Maßnahmen zur Bewältigung künftiger Herausforderungen.

Dr. Rudolf Ridinger,
Vorstand des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft



STADT WETZLAR

**Grußwort
des Oberbürgermeisters/Aufsichtsratsvorsitzenden
der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft
Wolfram Dette**

"Bei Gewitterschwüle verständlicherweise in Hemdsärmeln billigten die Stadtverordneten in ihrer gestrigen Sitzung den vom Magistrat vorgelegten Vertrag zur Gründung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft m.b.H.", so heißt es in dem WNZ-Bericht über die Stadtverordnetenversammlung vom 09.07.1952.

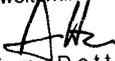
Im Rückblick auf 50 Jahre Wetzlarer Wohnungsgesellschaft m.b.H. stelle ich fest, dass der Gründungsbeschluss trotz möglicherweise aufgeheizter Stimmung keine hemdsärmelige Entscheidung war. Mein damaliger Vorgänger, Bürgermeister Dr. Hager, hatte bereits in dieser frühen Zeit die Notwendigkeit sozialen Wohnungsbaues erkannt. Er war der Auffassung, dass Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaues erhebliche Kapitalien erfordern, die nicht alleine von der Stadt aufgebracht werden könnten. Es kam noch dazu, dass bei Vergabe künftiger Landesbaudarlehen vom Ministerium die Bedingung gestellt wurde, dass die Kommunalbehörde nicht mehr als Bauträger fungiere. Es müsse vielmehr eine gemeinnützige Gesellschaft zwischengeschaltet werden. Dies haben die Stadtverordneten so beschlossen, und dies hat sich für Wetzlar in der Folgezeit als segensreich erwiesen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 08. Juli 1952 eine weitsichtige Entscheidung getroffen, die die Entwicklung unserer Stadt wesentlich beeinflusst hat.

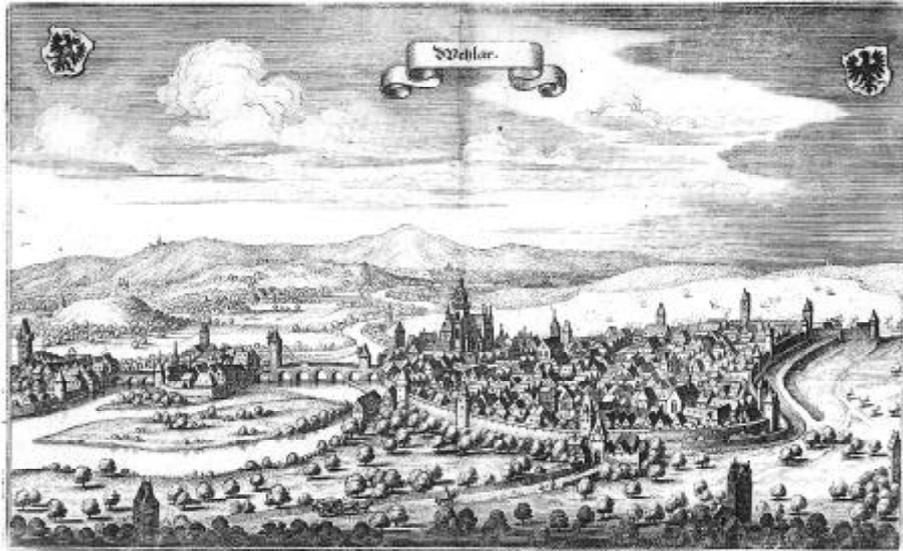
Es war z.B. möglich, die Wohnbedürfnisse der Heimatvertriebenen zu befriedigen, immerhin stieg die Einwohnerzahl der Stadt Wetzlar von 27.127 Einwohnern im Jahr 1950 auf 38.038 Einwohner im Jahr 1960. Die in dieser Zeit gegründeten Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften, so auch die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, haben einen bedeutsamen Beitrag zur Integration geleistet. Sie haben diesen entwurzelten Menschen nicht nur eine neue Heimat gegeben, sondern auch Wohnungen und damit Sicherheit, um ein neues Leben in einer anderen, zunächst fremden Umwelt aufzubauen. Gleiches gilt auch - und damit überspringe ich einige Jahre - für die Integration der ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürger, die zwischenzeitlich einen wachsenden Anteil an der Mieterschaft der WWG bilden.

Durch die Gründung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft war es möglich, umfangreiche Wohnsiedlungen, so z.B. im Bereich neue Wohnstadt und Dalheim, zu realisieren. Dazu kam die das Stadtbild aufwertende Sanierung von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden in der Innenstadt. Inzwischen hat die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft für die Stadt wichtige Vorzeige-Wohneigentumsanlagen am Deutscherherrenberg und an der Schönen Aussicht erstellt.

Für die Zukunft hoffe ich, dass es weiterhin gelingt, den vorhandenen Wohnungsbestand in einem gut gepflegten und dauerhaft vermietbaren Zustand zu erhalten und - den Marktbedürfnissen angepasst - weitere Investitionen in den Wohnungsneubau zu tätigen. Voraussetzung hierfür sind neben einer stabilen wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft auch engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die professionell aber zugleich auch mit großem Verständnis für die berechtigten Bürgerinteressen ihre Aufgaben wahrnehmen. Mein Dank gilt an dieser Stelle stellvertretend für die in den letzten 50 Jahren verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der heutigen Geschäftsführung, den Herren Sinn und Vogt, für ihre erfolgreiche Arbeit in den letzten Jahren.

Die WWG ist gut gerüstet, um auch bei schwierigen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft sich weiterhin erfolgreich am heimischen Markt behaupten zu können.


Wolfram Dette
Oberbürgermeister



Tradition und Fortschritt haben in Jahrhunderten Wetzlar geprägt und manche Veränderungen hervorgerufen.

Unverwechselbar jedoch ist die Stadt, neben Frankfurt, Friedberg und Gelnhausen eine der vier früheren Reichsstädte in Hessen, und zugleich mit Frankfurt, Fulda und Limburg eine der vier hessischen Domstädte, nicht zuletzt wegen ihres nie vollendeten Kirchenbaues.

Der Merianstich aus der ersten Hälfte des 17. Jahrhunderts (1646) macht das schon genauso deutlich wie das moderne Bild eines Fotografen im Jahre 2002.



Geschichte und Geschichten

Wetzlars Weg in die Gegenwart

Stadtgeschichte

897 Der konradinische Bischof Rudolf von Würzburg soll in Wetzlar eine Salvatorkirche geweiht haben. Sie ist eine Vorgängerin des im 10. Jahrhundert gegründeten Marienstiftes.

1141 Der Name Wetzlar wird in der lateinischen Form »Witflaria« erstmals urkundlich erwähnt. Die Stadt dient zur Lagebestimmung des benachbarten Dorfes Girmes.

1180 Der Hohenstaufenkönig und spätere Kaiser Friedrich I. bestätigt »seinen Bürgern« von Wetzlar ihre Grundzinsverhältnisse und verleiht ihnen als Kaufleuten die gleichen Rechte, wie sie die Bürger Frankfurts haben. Zum Schutz der Stadt lässt er die Reichsburg Kalsmunt errichten.

Die dreischiffige romanische Pfeilerbasilika der Stifts- und Stadtpfarrkirche wird durch ein zweitürmiges Westwerk erweitert. Teile des Bauwerkes mit dem Heidenturm und dem Heidenportal stehen noch heute.

1235 Man beginnt einen frühgotischen Chor an der romanischen Stiftskirche zu errichten.

1260 Die selbstbewusste Bürgerschaft erstreitet das Recht, dem zwölfköpfigen Schöffenrat ein Gremium von zwölf Ratsherren an die Seite zu stellen. Als Vorsitzende des Gesamtrates fungieren der ältere (aus dem Schöffenrat) und der jüngere Bürgermeister (aus dem Kreis der Ratsherren).

1285 Tile Kolup, der sich fälschlich als Kaiser Friedrich II. ausgibt, wird in Wetzlar vom rechtmäßigen König Rudolf von Habsburg gefangen genommen und hingerichtet.

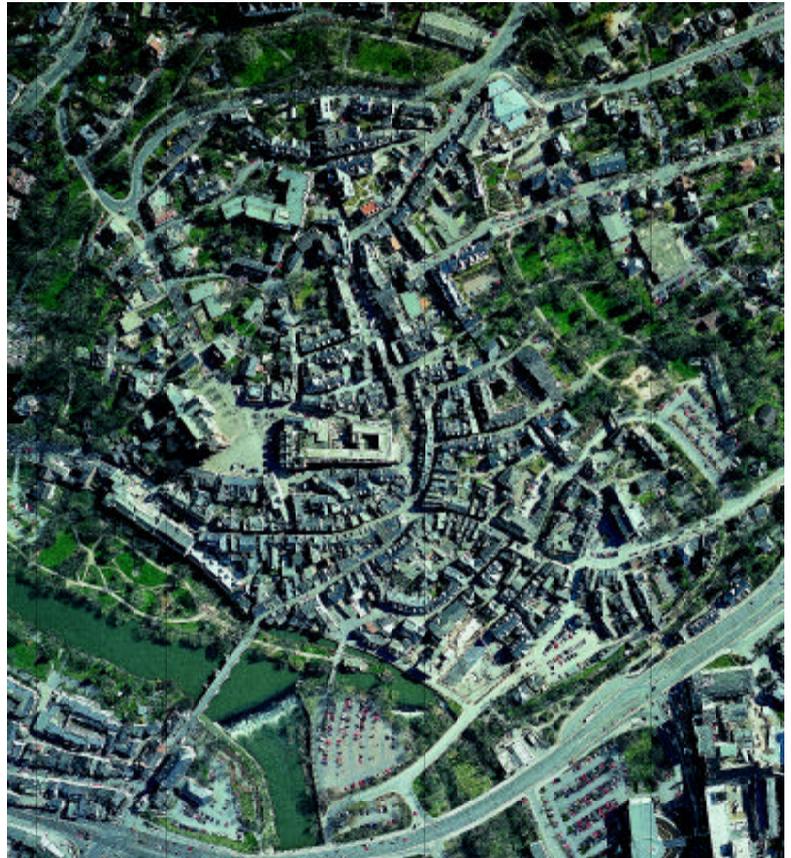
1288 Die Lahnbrücke wird erstmals in einer Urkunde genannt. Sie ist ein wichtiges Bindeglied der Hohen Straße von Frankfurt nach Köln und Antwerpen.

1318 König Ludwig der Bayer verleiht der Stadt Wetzlar einen zweiten Jahrmart nach dem Galustag im Oktober.

1334 Ein Großbrand zerstört weite Teile Wetzlars, sodass Kaiser Ludwig die Stadt für zehn Jahre von den Steuern befreit.

1351 Jahrelange Fehden und hohe finanzielle Belastungen führen durch die nun beginnenden Leibrentenverkäufe in eine katastrophale Verschuldung der Stadt.

1393 Die Stadtverfassung wird geändert und räumt dem Landgrafen von Hessen weitgehende Vollmachten ein. Der Vertrag wird zwar 1395 wieder geändert, zeigt aber doch die schwindende Macht der Reichsstadt Wetzlar.



Auch aus der Vogelperspektive reizvoll: Wetzlars Altstadt

1400 Wetzlar stellt die Zahlungen an die Gläubiger ein. Die Stadt verarmt und die Einwohnerzahl sinkt von ca. 4.000 – 5.000 im 14. Jahrhundert auf unter 2.000 im 16. Jahrhundert.

1490 Der gotische Südturm des Domes ist bis zur steinernen Brüstung vollendet; alle weiteren Baumaßnahmen werden eingestellt.

1525 Es kommt zu Protesten gegen die altkirchliche Stiftsgeistlichkeit, woraus sich im Verlaufe der folgenden Jahre die Reformation entwickelt.

1544 Wetzlar erscheint seither auf den Reichstagen als evangelischer Stand.

1586 In der Stadt werden 60 Familien walлонischer Glaubensflüchtlinge aufgenommen, denen zum reformierten Gottesdienst der Chor des Franziskanerklosters zugewiesen wird.

1643 Zu allem Elend, das der Dreißigjährige Krieg über Wetzlar bringt, kommen noch schwere Hochwasserschäden in der Neustadt und ein verheerender Großbrand in der Lahnstraße hinzu.

1689 Das Reichskammergericht wird nach Wetzlar verlegt, obwohl die Beurteilungen der Kommissionen sehr negativ für die Stadt ausfallen. Aber hier besteht die Möglichkeit, Gottesdienst in den drei Konfessionen katholisch, evange-

lich und reformiert zu halten. Zudem bietet die Stadt ihr Rathaus als Gerichtsgebäude an und ermöglicht den Kameralen preiswertes Bauen und Leben.

1712 Bürgerschaft und Stadtrat einigen sich nach ständigen Auseinandersetzungen in einem Kommissionsvergleich, der mehr Mitspracherechte für die Bürger zur Folge hat.

1756 Das Reichskammergericht verhilft den Wetzlarer Juden zur Erlaubnis, ein in der Pfannenstielsgasse gelegenes Wohnhaus zur Synagoge umzubauen.

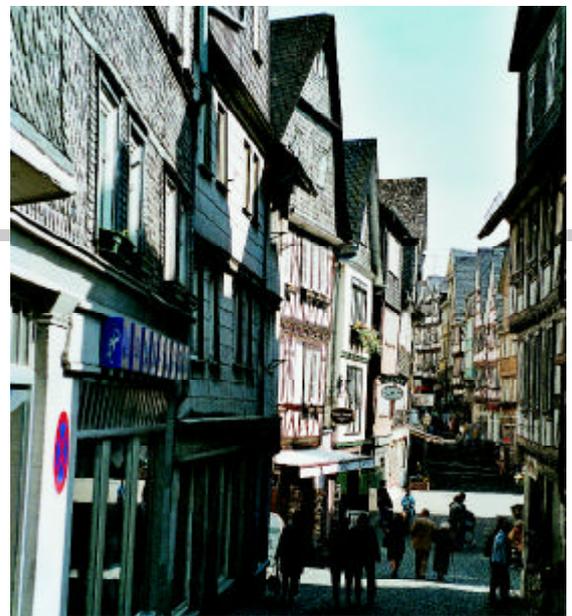
1767 Anlässlich des Beginns der mehrjährigen Reichskammergerichts-Visitation erscheint in Wetzlar erstmals eine Zeitung.

1772 Der 23-jährige Rechtspraktikant Johann Wolfgang Goethe hält sich im Sommer vier Monate lang in Wetzlar auf, begegnet Karl Wilhelm Jerusalem und lernt Charlotte Buff kennen. Zwei Jahre später erscheint der Briefroman »Die Leiden des jungen Werthers« und macht Wetzlar zur Gothestadt.

1803 Durch den Reichsdeputationshauptschluss verliert Wetzlar den Status einer Reichsstadt und wird als »Grafschaft Wetzlar« dem Staat des Kurfürsten und Mainzer Erzbischofs Carl Theodor von Dalberg, des späteren Fürstprimas des napoleonischen Rheinbundes, eingegliedert.

1806 Mit dem Ende des Heiligen Römischen Reiches Deutscher Nation wird das Reichskammergericht aufgelöst. Hunderte verlassen die Stadt, deren Einwohnerzahl auf ca. 4.300 zurückgeht und die in eine wirtschaftliche Krise großen Ausmaßes gerät.

1815 Auf dem Wiener Kongress wird Wetzlar



Geschäftshäuser drängen sich giebelständig in schmalen Straßen und Gassen

dem Königreich Preußen zugeteilt.

1818 Die Kreisstadt Wetzlar nimmt die 2. Rheinische Schützenabteilung, später 8. Rheinisches Jäger-Batallion genannt, auf und wird preußische Garnisonsstadt.

1849 Karl Kellner legt mit der Gründung seines »Optischen Instituts« den Grundstein zur Entwicklung der optischen Industrie.

1862 Mit der Eröffnung der Eisenbahnlinie Gießen-Wetzlar-Betzdorf-Köln/Deutz gewinnt Wetzlar den Anschluss an das deutsche Eisenbahnnetz.

1863 Die Lahntalbahn nach Koblenz ist fertiggestellt. Man erhofft sich vom Ausbau der Transportwege den lange ersehnten wirtschaftlichen Aufschwung.

1872 Die Buderus'sche Sophienhütte nimmt den ersten Hochofen in Betrieb. Damit ist der Anfang zur Industrialisierung Wetzlars, zunächst auf dem Gebiet des benachbarten Niedergirmes, gemacht.

1903 Das Dorf Niedergirmes und das auf dessen Gemarkung gelegene Bahnhofsviertel werden nach Wetzlar eingemeindet. Dadurch erreicht Wetzlar eine Einwohnerzahl von über 11.400.

1914 Die Unteroffiziersschule Biebrich bezieht die neue Kaserne in Wetzlar. Nach der Auflösung der Unteroffiziersschule werden auf dem nunmehr »Spilburg« genannten Gelände von 1923 bis 1934 mehrere städtische Schulen untergebracht.

1918 Auf dem Gebiet des mittelalterlichen Dorfes Büblingshausen befindet sich von 1915 - 1918 ein Gefangenenlager (Ukrainer-Lager).

1932 Stadt und Kreis Wetzlar werden aus der preußischen Rheinprovinz, Regierungsbezirk Koblenz, aus- und in die ebenfalls preußische Provinz Hessen-Nassau, Regierungsbezirk Wiesbaden, eingegliedert.

1936 Der Ausbau der Ringstraße, später Karl-

Wetzlar – die Stadt mit zwei Gesichtern



Kellner-Ring, beginnt mit dem Zuschütten des Schleusenkanals.

1945 Nach dem Kriegsende und der Auflösung des Landes Preußen wird Wetzlar dem neu geschaffenen Land »Groß-Hessen« zugeordnet. In der Stadt leben über 20.000 Menschen.

1950 Im Stadtgebiet Wetzlar finden 5.502 Heimatvertriebene und Flüchtlinge Aufnahme.

1952 Neubaumaßnahmen in großem Umfang helfen die Wohnungsnot zu lindern. Es entsteht neuer Wohnraum in der »Bredow-Siedlung«, in »Büblingshausen«, an der »Nauborner Straße«, an der »Stoppelberger Hohl« und »Im Winkel«.

1952 Gründung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft am 9. Juli

1956 Die Bebauungspläne für die »Neue Wohnstadt« sowie »Büblingshausen-West« – späteres Blumenviertel – werden beschlossen.

1960 Die Bevölkerung ist in diesem Jahr auf 37.558 Personen angestiegen.

1962 Das Neubaugebiet »Dalheim« entsteht.

1963 Die Sammlung »Europäische Wohnkultur aus Renaissance und Barock« wird von der Kinderärztin Dr. Irmgard von Lemmers-Danforth der Stadt übereignet und findet 1967 angemessene Räume im Palais Papius in der Kornblumengasse.

1971 Der Stadtteil Niedergirmes feiert seine Ersterwähnung vor 1200 Jahren. Ihm folgen später die Orte Nauborn (1973), Münchholzhausen (1974); Garbenheim (1976), Naunheim (1984), Steindorf (1100-Jahr-Feier 1986) und Blasbach (1987).

1975 Die Stadt Wetzlar richtet den 15. Hessentag aus.

1977 Wetzlar wird mit Gießen und 14 weiteren Gemeinden zu Deutschlands jüngster Großstadt, der Stadt »Lahn«, zusammengeschlossen.

1979 Nach heftigen Bürgerprotesten wird die Stadt Lahn aufgelöst, und Wetzlar erlangt am 1. August seine Selbständigkeit wieder. Die Stadt bekommt acht ehemals selbständige Orte (Blasbach, Hermannstein, Naunheim, Garbenheim, Dutenhofen, Münchholzhausen, Steindorf, Nauborn) hinzu und wird dadurch zu einer Sonderstatusstadt mit über 50.000 Einwohnern. Mit Walter Froneberg (SPD) wird am 27. November erstmalig für Wetzlar ein Oberbürgermeister gewählt.

1980 800-Jahr-Feier Wetzlars anlässlich der Bestätigung reichsstädtischer Privilegien durch Kaiser Friedrich I. Barbarossa.

1984 Der Bebauungsplan für das Gebiet »Blankenfeld« wird beschlossen.

1986 Die Friedrich Flick KG veräußert ihre Mehrheitsanteile an der Buderus AG der Feldmühle Nobel AG; die Stadt erhält dadurch zusätzlich etwa 91 Millionen DM Gewerbesteuern und die Möglichkeit zur Schuldentilgung.

1987 Das Reichskammergerichtsmuseum wird eröffnet.

1991 Der alte Saal des »Wetzlarer Hofes« wird durch den Neubau der Wetzlarer Stadthalle ersetzt, die bis zu 1.100 Besuchern Platz bietet und die Durchführung zahlreicher kultureller und sonstiger Großveranstaltungen ermöglicht. In der Bahnhofstraße entsteht das moderne Herkules-Einkaufszentrum.

1992 Die Soldaten der Kasernen Wetzlars treten am 18. September zum letzten großen Zapfenstreich in der Spilburg-Kaserne an.

1993 Wetzlar ist ab 30. September keine Garnisonsstadt mehr.

1994 Die Wetzlarer Stadtverordnetenversammlung beschließt den Erwerb des 1955 erbauten Leica-Verwaltungsgebäudes, um darin große Teile der Stadtverwaltung zu konzentrieren.

1995 Einweihung des neuen Verwaltungs- und Betriebsgebäudes der Wetzlarer Stadtwerke.

1996 Die Stadtverwaltung beginnt im Dezember mit dem Umzug in das Neue Rathaus in der Ernst-Leitz-Straße 30.

Eisenmarkt –
noch immer
Drehscheibe des
Handels



Wie es zur Gründung der WWG kam



Wetzlars Altes Rathaus – heute unter anderem Standesamt und Stadtarchiv



1997 Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet »Dillfeld« w beschlossen.

Die 9. Synode der Evangelischen Kirche in Deutschland tagt Wetzlar und wählt ihren neuen Ratsvorsitzenden Manfred Kohl zur Eröffnungsfeier ist Bundeskanzler Helmut Kohl anwesend. Zwei staatliche Ämter – das Hessische Landesamt für Regionalentwicklung und Landwirtschaft und das Staatliche Umweltamt des Regierungspräsidiums Gießen – ziehen auf das Gelände der ehemaligen Spilburg-Kaserne nach Wetzlar um. Im Wege der erstmaligen Direktwahl wird der bisherige Stadtkämmerer Wolfram Dette (FDP) zum Oberbürgermeister der Stadt Wetzlar gewählt.

2000 Fortführung der Konversion der Sixt-von-Armin-Kaserne und der Spilburg-Kaserne.

2001 Wetzlar wird für das Wohngebiet Westend in das Programm »Soziale Stadt« aufgenommen.

2002 Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft feiert ihr 50-jähriges Jubiläum.

Schon 1952 im damals »roten Hessen«:

Das Land drängte auf privatrechtliche Lösungen der Wohnungsnot.

Erst am Vorabend des Gründungstages sagte die Stadtverordnetenversammlung Ja zur WWG.

Der 9. Juli 1952 gilt als der Gründungstag der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft (WWG). Es war der Tag, an dem die beiden Gesellschafter, Stadt Wetzlar und Nassauische Heimstätte, vor dem Oberlandesgericht Frankfurt/Main den Willen bekräftigten und ließen, gemeinsam für eine schnellere Wohnungsversorgung der Wetzlarer Bevölkerung zu wirken. Bis dann die WWG im Handelsregister beim Amtsgericht Wetzlar unter der laufenden Nummer 183 eingetragen war, gingen noch einmal fast fünf Monate ins Land. Am 1. Dezember 1952 unterrichtete die Stadt Wetzlar den Regierungspräsidenten in Wiesbaden von der Ertragung und beantragte »mit Wirkung des Gründungstages Gemeinnützigkeit«, die ihr sehr schnell schon am 10. Dezember 1952 erteilt wurde.

Über den Vorlauf zur Gründung liegt wenig Archivmaterial vor, was sich vollzog in Gesprächen, deren Aktenvermerke, wenn sie denn überhaupt gab, nicht überliefert sind. Einige der offensichtlich vorhandenen Problemstellungen schimmern in dem ausführlichen Bericht der Wetzlarer Neuen Zeitung durch. Deren Lokalredakteur und späterer Chef vom Dienst der Zeitungsgruppe Lahn-Dill, Wolfgang Scheer, beschrieb am 9. Juli 1952 die am Vorabend abgehaltene Sitzung der Stadtverordnetenversammlung als höchst dramatisch, soweit sie die beabsichtigte Gründung der WWG betraf: Bedenken kamen seinerzeit vor allem von der CDU, die u. a. Nachteile für die bereits in Wetzlar tätige Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft befürchtete und mit der neuen Gesellschaft die Schaffung eines »Apparates« seitens der Leute untergebracht werden könnten. Auch eine eventuelle Monopolstellung der Nassauischen Heimstätte kam ebenfalls zur Sprache wie die Notwendigkeit, im sozialen Wohnungsbau nicht nur Mietwohnungen sondern auch Eigenheime zu errichten.



Wohnungen als Motor des Aufschwunges – die ersten Häuser der Gesellschaft
Im Winkel 1 – 11

ten.

Um es vorwegzunehmen: Die Entscheidung über das der WWG zugrunde liegende Vertragswerk wurde mit 23 gegen 4 Stimmen bei 6 Enthaltungen getroffen.

Die Mandatsverteilung in der Wetzlarer Stadtverordnetenversammlung des Jahres 1952 sah so aus:

Von den 36 Stadtverordneten gehörten der SPD 14 Stadtverordnete, CDU 5 Stadtverordnete, FDP 10 Stadtverordnete, GPD/BHE 5 Stadtverordnete und DP 2 Stadtverordnete an. (Quelle: Verwaltungsbericht der Stadt Wetzlar)

Und so sollte die neue Gesellschaft ausgestattet sein: Die Nassauische Heimstätte als staatliche Treuhänderin für den sozialen Wohnungsbau steuert DM 100.000,— in bar bei, während die Stadt Wetzlar ihren Anteil von DM 500.000,— in Form von bebauten Grundstücken (222 Wohneinheiten) leistet.

Bürgermeister Dr. Otto-Wilhelm Hager hielt den »Bedenkenträgern« entgegen, in der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft habe die Stadt angesichts ihres nur geringen Anteils kaum etwas zu sagen, so ließen sich also ihre Wohnungsnotstände nicht beheben. Im Übrigen baue die Nassauische Heimstätte nicht nur Mietwohnungen sondern auch Eigenheime. Dr. Hager unterstrich jedoch vor allem, die Vergabe künftiger Landesbaudarlehen sei vom Ministerium an die Bedingung geknüpft worden, dass eine Kommunalbehörde nicht mehr als Bauträger auftrete. Die Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaues erforderten einen so hohen Kapitalbedarf, dass ihn die Stadt nicht allein aufbringen könne. Also sei man zur Gründung einer privatrechtlichen Gesellschaft schon aus diesem Anlass heraus gezwungen gewesen, einer Gesellschaft, in der die Stadt

über 83 % der Anteile verfügte und die Nassauische Heimstätte Minderheitsgesellschafter blieb.

Magistratsvorlage und bürgermeisterliche Darlegungen überzeugten eine breite Mehrheit. Der Weg war frei für die WWG; ihre Entwicklung bestätigte im Nachhinein, dass die Stadtverordnetenversammlung am 8. Juli 1952 eine weitsichtige Entscheidung getroffen hatte. Sie war auch gut beraten, dass sie alle Anträge auf nichtöffentliche Sitzung, Vertagung des Themas oder namentliche Abstimmung abgelehnt hatte. Nur der Antrag auf Schluss der Debatte fand Zustimmung. Die Schlussabstimmung brachte



Ehemaliger Sitz des Hessischen Rundfunks HR 4 in der Weißadlergasse 9 (Hofseite)

In denkmalgeschützter Industriearchitektur lässt es sich gut verwalten: das Neue Rathaus in der Ernst-Leitz-Straße 30



Die Organe im Jubiläumsjahr

Die Gesellschafter und ihre Anteile am 09. 07. 2002

1. Stadt Wetzlar	09. 07. 1952 – heute	Anteile	8.280.984,22 DM 4.234.000,00 EUR	88,21 %
2. Nassauische Heimstätte Frankfurt	09. 07. 1952 – heute	Anteile	479.178,35 DM 245.000,00 EUR	5,10 %
3. Wetzlarer Wohnungsgesellschaft	21. 03. 2001 – heute	Anteile	627.821,43 DM 321.000,00 EUR	6,69 %
			9.387.984,00 DM 4.800.000,00 EUR	100 %

Kapitalerhöhungen		Stadt Wetzlar	Nassauische Heimstätte	Landkreis Wetzlar / Lahn-Dill-Kreis	Wetzlarer Wohnungsgesellschaft
Gründung					
09. 07. 1952	600.000,00 DM	500.000,00 DM	100.000,00 DM	—	—
16. 12. 1958	1.500.000,00 DM	1.400.000,00 DM	100.000,00 DM	—	—
14. 07. 1964	1.850.000,00 DM	1.650.000,00 DM	100.000,00 DM	100.000,00 DM	—
04. 12. 1967	1.950.000,00 DM	1.700.000,00 DM	100.000,00 DM	150.000,00 DM	—
22. 07. 1968	2.354.000,00 DM	2.068.000,00 DM	124.000,00 DM	162.000,00 DM	—
15. 07. 1971	3.225.000,00 DM	2.756.000,00 DM	188.000,00 DM	281.000,00 DM	—
30. 01. 1976	3.725.000,00 DM	3.256.000,00 DM	188.000,00 DM	281.000,00 DM	—
15. 07. 1977	4.490.000,00 DM	3.915.000,00 DM	231.000,00 DM	344.000,00 DM	—
20. 07. 1983	5.550.000,00 DM	4.840.000,00 DM	285.000,00 DM	425.000,00 DM	—
06. 07. 1989	6.850.000,00 DM	5.975.000,00 DM	350.000,00 DM	525.000,00 DM	—
03. 12. 1996	9.337.000,00 DM	8.234.900,00 DM	477.100,00 DM	625.000,00 DM	—
21. 03. 2001	9.337.000,00 DM	8.234.900,00 DM	477.100,00 DM	0,00 DM	625.000,00 DM
18. 06. 2001	9.387.984,00 DM	8.280.984,22 DM	479.178,35 DM	0,00 DM	627.821,43 DM
01. 01. 2002	4.800.000,00 EUR (9.387.984,00 DM)	4.234.000,00 EUR (8.280.984,22 DM)	245.000,00 EUR (479.178,35 DM)	0,00 EUR (0,00 DM)	321.000,00 EUR (627.821,43 DM)

Der Aufsichtsrat

Wolfram Dette	Oberbürgermeister, Vorsitzender	ab 11. 12. 1997
Achim Beck	Stadtrat, stellvertr. Vorsitzender	ab 01. 07. 1998
Bernhard Spiller	Ltd. Geschäftsführer NH, stellvertr. Vorsitzender	ab 18. 07. 2001
Henny Baring	Stadträtin	ab 24. 09. 1980
Wolfgang Borchers	Stadtverordneter	ab 01. 07. 1998
Ruthild Janzen	Stadträtin	ab 16. 06. 1993
Helmut Lieberwirth	Stadtrat	ab 08. 05. 1979

Die Aufsichtsratsvorsitzenden seit 1952

	von	bis
Paul Detmering	11. 09. 1952	09. 07. 1958
Dr. Wilhelm Schmidt	09. 07. 1958	26. 03. 1959
Karl Dietzel	26. 03. 1959	10. 12. 1965
Wilhelm Reitz	10. 12. 1965	29. 06. 1977
Hans Görnert	29. 06. 1977	18. 02. 1980
Walter Froneberg	18. 02. 1980	16. 06. 1993
Herbert Fiedler	16. 06. 1993	16. 12. 1993
Walter Froneberg	16. 12. 1993	11. 12. 1997
Wolfram Dette	11. 12. 1997	heute

Die Geschäftsführer seit 1952

	von	bis
Karl Dietzel	09. 07. 1952	31. 12. 1958
Werner Graf*)	09. 07. 1952	10. 12. 1954
Heinz Wagner*)	11. 12. 1954	30. 09. 1958
Karl Enders	01. 11. 1958	31. 07. 1971
Karl-Heinz Schepper*)	01. 10. 1958	31. 10. 1992
Heinz Rauber	01. 08. 1971	31. 10. 1992
Helmut Sinn	01. 10. 1991	heute
Sigbert Vogt*)	01. 07. 1993	heute

*) Nassauische Heimstätte, nebenamtlich



Mit sechsmonatiger Unterbrechung saß von 1980 bis 1997 Oberbürgermeister Walter Froneberg dem Aufsichtsrat der WWG vor

Die handelnden Personen

Stadt Wetzlar



Karl Dietzel, am 24. Januar 1915 in Wetzlar geboren, legte am 1. März 1934 am Wetzlarer Goethe-Gymnasium das Abitur ab und ließ sich bei den Buderus'schen Eisenwerken zum Kaufmann ausbilden. Die Kaufmannsgehilfenprüfung bestand er 1936 bei der

IHK für das Rhein-Mainische Wirtschaftsgebiet, Bezirksstelle Wetzlar. Für seine Lehrfirma in Kassel tätig, wurde Dietzel zunächst zum Reichsarbeits- und anschließend zum Wehrdienst eingezogen. Im Mai 1945 kehrte er aus der Kriegsgefangenschaft zurück, nahm am 9. August 1945 bei der Stadtverwaltung Wetzlar Arbeit auf, wechselte in die Beamtenlaufbahn und stieg schnell bis zum Stadtamtmann auf, ehe ihn die Stadtverordnetenversammlung am 18. 02. 1957 zum hauptamtlichen Beigeordneten wählte. Die Gesellschafterversammlung der neu gegründeten WWG hatte ihn ab 1. April 1953 zum Geschäftsführer bestellt. Für diese Aufgabe ließ sich Dietzel bei der Stadt Wetzlar beurlauben. Nach Eintritt in den Wahlbeamtenstatus führte er die Geschäfte bis zum 31. Dezember 1958 ehrenamtlich weiter. Er wechselte dann in den Aufsichtsrat, aus dem er 1965 ausschied.



Karl Enders stammt aus der Nachbarstadt Gießen. Hier war er am 6. Juli 1906 geboren worden. Nach Abschluss der Volksschule in Wetzlar ging er als Lehrling zur Kreiskasse, war nach Lehrabschluss 1923 bis 1929 bei verschiedenen Staatskassen tätig. Dann wechselten Arbeitslosigkeit

und Aushilfstätigkeiten, u. a. im Abrechnungswesen des Arbeitsamtes Wetzlar und des Staatsbauamtes Wetzlar, einander ab. Am 2. Januar 1936 übernahm er die Lohnstelle der Heeresstandortverwaltung. Im Juni 1945 aus Kriegsgefangenschaft zurück, führte Enders zunächst verschiedene kaufmännische Tätigkeiten aus. 1953 trat er in die Kreisverwaltung Wetzlar ein. Die Gesell-

schafterversammlung der WWG wählte ihn zum 1. November 1958 als Geschäftsführer. Karl Enders bemühte sich mit Erfolg, der Gesellschaft ein eigenständiges Profil zu verschaffen. Aus Altersgründen zum 31. Juli 1971 ausgeschieden, starb er am 26. August 1974 in Kössen bei Kitzbühel (Österreich).



Heinz Rauber wurde am 9. Oktober 1927 in Waldgirmes/Kreis Wetzlar geboren. Nach dem Abschluss der Volksschule Eintritt in die Lehrerbildungsanstalt Hadamar, danach Reichsarbeitsdienst, Wehrmacht und amerikanische Kriegsgefangenschaft. 1948 Ablegung der Reifeprüfung an der Aufbauschule Idstein/Taunus. Ausbildung zum Industriekaufmann bei den Buderus'schen Eisenwerken. 1954 Bestehen der Bilanzbuchhalterprüfung. 1959 Einstellung bei der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft als Finanz- und Bilanzbuchhalter. Am 1. Februar 1967 folgte die Ernennung zum Prokuristen. Heinz Rauber wurde zum 1. August 1971 zum neuen hauptamtlichen Geschäftsführer der WWG bestellt. Nach über 20-jähriger Geschäftsführertätigkeit schied er am 31. 10. 1992 aus der Gesellschaft in den wohlverdienten Ruhestand aus.



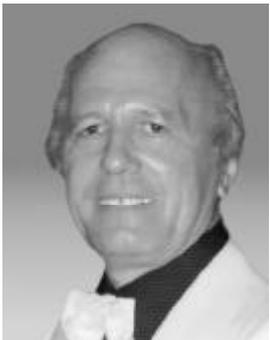
Helmut Sinn wurde am 7. Mai 1944 in Biberach/Kreis Heilbronn geboren. Nach Ablegung der Mittleren Reife im Progymnasium Bad Wimpfen (ehemalige Exklave des Landes Hessen in Baden-Württemberg) absolvierte er sein Abitur in Heilbronn. Das Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Heidelberg endete mit dem Abschluss zum Diplom-Volkswirt. Es folgte die Ausbildung zum Konzernrevisor bei der Deutschen Fiat AG, Heilbronn. Ab 1975 Revisionsleiter beim Zweckverband Kommunale Datenverarbeitung, Stuttgart. Von 1982 bis 1991 Leiter des Rech-

Nassauische Heimstätte



Werner Graf wurde am 7. Juni 1899 in Stuttgart-Ostheim geboren. Nach erfolgreicher Beendigung seiner Schulzeit an der Oberrealschule Tübingen ging er 1916 in den Postdienst. Anfang 1918 wurde er zum Wehrdienst eingezogen. Am 22. 5. 1919 schloss er einen dreijährigen Lehrvertrag mit dem Baugewerken-

Verein Frankfurt am Main ab. Nachdem er 1922 – 1924 als Bautechniker bei den Frankfurter Architekten Friedrich Sander und Otto Böppler Berufserfahrung gesammelt hatte, trat er am 1. 1. 1925 in die Nassauische Heimstätte GmbH, Frankfurt, ein. Nach dem Krieg nahm er am 1. 1. 1946 seine Tätigkeit bei der NH wieder auf und war vom 1. 5. 1950 bis 30. 9. 1954 mit der Leitung der Bezirksstelle Wetzlar betraut. Vom 9. 7. 1952 bis 10. 12. 1954 gehörte Graf zusätzlich und nebenamtlich zur Geschäftsführung der WWG. Hier setzte er sich mit großem Engagement für den Wohnungsbau in der Region Wetzlar ein. Am 1. 6. 1964 ging Werner Graf in den Ruhestand; am 22. 5. 1978 starb er in Bad Reichenhall.



Heinz Wagner, am 4. August 1924 in St. Goarshausen am Rhein geboren, wuchs im Lahnstädtchen Diez auf. Nach Abschluss der Volksschule wechselte er nach Kassel zur Flugzeugschule. 1942 wurde Wagner zur Wehrmacht eingezogen und kehrte im Mai 1945 aus der

Kriegsgefangenschaft in Italien zurück. An der Staatsbauschule in Idstein legte er 1948 das Examen ab. Als Diplom-Ingenieur begann er seine Berufstätigkeit bei der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt, wechselte 1950 zu deren Nebenstelle nach Wetzlar und wurde 1954 zum Geschäftsführer der Niederlassung berufen. Vom 11. Dezember 1954 bis zum 30. September 1958 wirkte er u. a. gleichzeitig als nebenamtlicher Geschäftsführer der WWG. Im Jahre 1981 in den Ruhestand getreten, starb Heinz Wagner am 27. August 1983 in

Wetzlar.

Karl-Heinz Schepper wurde am 25. Juni 1928 in Frankfurt/Main geboren. Nach der Volksschule Besuch der kaufmännischen Handelsschule in Frankfurt. 1944 kriegsbedingte Evakuierung zu den Großeltern nach Herborn/Dillkreis. Nach Kriegsende Rückkehr nach Frankfurt und Abschluss der

Lehre 1947 als Industrie-Kaufmann bei der Schuhmaschinenfabrik Albeko; anschließend als Angestellter im Export/Import beschäftigt. Im Frühjahr 1952 wechselte Karl-Heinz Schepper zur Nassauischen Heimstätte Frankfurt als Projektsteuerer; ab 1959 Prokurist und Hauptabteilungsleiter bis zur Pensionierung im Jahre 1991. Von 1955 – 1958 nebenamtlicher Geschäftsführer der Butzbacher Wohnungsgesellschaft und anschließend nebenamtlicher Geschäftsführer der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft bis zum Ausscheiden 1992. Daneben war Schepper Mitglied im Aufsichtsrat der Butzbacher Wohnungsgesellschaft und der Gewobau Wetzlar.



Sigbert Vogt wurde am 6. März 1937 in Stuttgart geboren. Nach dem Abitur studierte er Architektur an der Technischen Hochschule Stuttgart mit dem Abschluss Diplomingenieur. 1965 übernahm er im Büro Professor Gutbrod die Projektleitung eines Wohn- und Geschäftshauskomplexes in Berlin. 1969 kam

Vogt nach Frankfurt zur Nassauischen Heimstätte als Chefplaner und wechselte 1981 in die Position des Technischen Geschäftsführers, die er 20 Jahre innehatte. Seit 1993 ist er nebenamtlicher Geschäftsführer der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft. Sigbert Vogt war im Laufe seines Berufslebens Lehrbeauftragter an der Universität Kaiserslautern, Vorsitzender des Ausschusses Planung und Technik und Vorsitzender des Fördervereins der Landesentwicklungsgesellschaften e. V. Berlin und ist Aufsichtsratsmitglied der Gesellschaft für Wohnen und Bauen Wetzlar (Gewobau).



Die Stadt, ihre Anstalten und der Zeitgeist

nungswesens bei der Stadtsiedlung Heilbronn AG. Seit dem 1. Oktober 1991 ist Helmut Sinn hauptamtlicher Geschäftsführer der WWG.

Von unzeitgemäßem Denken – oder:
Hat der Zeitgeist immer Recht?

Nachdenkliche Betrachtung über einen alten Aktenvorgang aus aktuellem Anlass.

Was heute auch rechtlich als anerkannt gilt und noch nicht einmal mehr besonderes Lob auslöst, konnte in den ersten Jahren der Bonner Republik zu heftigen Kontroversen führen bis hinunter auf die kommunale Ebene: War preußische Grundhaltung – oder das, was man für sie hielt – den einen ein schützenswertes Gut, so stand sie anderen bei sachgerechten, sprich finanzwirksamen Überlegungen oft im Wege.

Teile eines zufällig erhalten gebliebenen Briefwechsels aus der Vorgeschichte der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft und der seinerzeit handelnden Personen, ein Briefwechsel zwischen Bürgermeister Dr. Otto-Wilhelm Hager (FDP) und Stadtkämmerer Adolf von Scholz (parteilos), mutet gleichermaßen modern wie antiquiert an. Es ging um Geld, das zur Linderung der Wohnungsnot in der Stadtkasse fehlte.

So schlug der Bürgermeister am 5. März 1951 vor, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung

zu gründen, in der die Stadtwerke, schon damals ein »Überschusslieferant«, mit den Einrichtungen der Stadt zusammengefasst werden sollten, die notorisch der Zuschüsse bedürften. Zweck des Vorhabens: Körperschaftsteuerzahlungen von mindestens 180.000 Mark jährlich an das Finanzamt könnten vermieden und beispielsweise dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Und folgende Anstalten wollte Dr. Hager in seiner Stadt-GmbH zusammengeführt wissen: Stadtwerke, Stadt Krankenhaus, Stadtbad, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung, Anschlagwesen, Schlachthof, Kinderheim, Altenheim, Bauhof und Friedhof. Und er empfahl dem Stadtkämmerer, er möge prüfen, wie das Wirtschaftsergebnis einer solchen GmbH im Rechnungsjahr 1950 gewesen und wie es nach den bisher vorliegenden Unterlagen für das Rechnungsjahr 1951 zu schätzen wäre.

Ein höchst modernes, seiner Zeit weit vorausseilendes Ansinnen, das jedoch, wie sich schnell herausstellte, auf traditionelle Denkhürden stoßen musste.

Unter dem Datum des 9. März 1951 vermeldete Stadtkämmerer von Scholz dem Bürgermeister, er sehe im § 6 des Steueranpassungsgesetzes ein unüberbrückbares Hindernis, denn dort heiße es wörtlich: »Durch Missbrauch von Formen und Gestaltungsmöglichkeiten des bürgerlichen Rech-

Schauplatz nicht nur eines male-
rischen Marktge-
schehens: Um
den Dom herum
findet man unter
anderem das
Stadthaus mit sei-
nen Sälen und
der
Stadtbücherei,
Geschäfte, Büros
und Wohnungen





tes kann die Steuerpflicht nicht umgangen oder gemindert werden.« Mit anderen Worten: Stadt-GmbH hin oder her, die Körperschaftssteuer werde fällig, denn ein Zusammenschluss von Stadtwerken mit Krankenhaus, Kinderheim, Altersheim und Friedhof sei Missbrauch im Sinne des § 6. Letztere Einrichtungen seien dem Charakter der Stadtwerke völlig fremd.

Für möglich, jedoch im Ergebnis zweifelhaft, hielt der Stadtkämmerer einen Zusammenschluss der Stadtwerke mit Müllabfuhr, Straßenreinigung, Anschlagwesen, Schlachthof und Bauhof. Als schwierig erachtete er dabei insbesondere, dass die Beitreibung der Gebühren nicht mehr öffentlich-rechtlich im Verwaltungsverfahren geschehen könne, sondern bei Gründung einer GmbH die Natur einer privatrechtlichen Bezahlung für geleistete Arbeit hätte. Seine Meinung: Wenig glücklich und zweckmäßig. Keine Probleme sehe er bei einer arbeitsmäßigen Einbeziehung von Stadtbad und Straßenbeleuchtung in den Betrieb der Stadtwerke; dafür aber bedürfe es keiner GmbH.

Und dann fasste Stadtkämmerer von Scholz als grundsätzliches Ergebnis der mit Amtsleitern und Rechtsreferendaren geführten Beratung zusammen (und hier lässt »preußische« Grundhaltung grüßen!): Gleichgültig, in welcher Form eine derartige Vereinigung zustande komme, »Zweck jedes Zusammenschlusses wäre in jedem Fall der, dem Staat Steuern vorzuenthalten. Dieser Zweck müsste zwangsläufig infolge der mit der Frage zu befassenden Organe (Finanzausschuss, Beirat

der Stadtwerke, Stadtverordnetenversammlung) in der Öffentlichkeit bekannt werden. Dies wäre jedoch eine Tatsache, die sich eine öffentliche Hand infolge der ihr obliegenden Verpflichtung gegenüber der allgemeinen Meinung und den Geschäftspraktiken des allgemeinen Wirtschaftslebens unter keinen Umständen erlauben kann. Es wird von den Teilnehmern dieser Besprechung nicht für vertretbar gehalten, dass die öffentliche Hand selber das Musterbeispiel dafür bietet, wie der Staat steuerlich hintergangen werden kann und wird.«

Zwar blieb Dr. Hager bei seinem Vorschlag, unterstrich am 12. März 1951 gegenüber dem Stadtkämmerer, er wisse als ehemaliger langjähriger Steuerbeamter sehr wohl das Thema Missbrauch richtig einzuschätzen, doch es gingen rund vierzig Jahre ins Land, ehe die Stadt Wetzlar die jetzt zeitgemäßen Gedankengänge ihres damaligen Bürgermeisters Dr. Hager verwirklichte, Gedankengänge, die in der Verwaltung längst in Vergessenheit geraten waren.

Von Stadtkrankenhaus, Kinderheim und Schlachthof hatte sich die Stadt zuvor gelöst. Während das Stadtkrankenhaus nach einem Neubau über einen Zweckverband mit dem Kreis Wetzlar zum Stadtkrankenhaus der Stadt Lahn und dann 1979 Kreiskrankenhaus des Lahn-Dill-Kreises wurde, kamen das Kinderheim Albshausen 1976 und der Schlachthof 1987 in private Hände. Sie bestehen als Kinderheim und Fleischmarkt weiter, mit Rang und Namen in ihren Bereichen.

Wo früher eine traditionsreiche Schule stand, leben heute ältere Menschen in der Seniorenwohnanlage Arnsburger Gasse am Rande der Altstadt

Wichtige Eckdaten aus Sicht der Gesellschaft

1951 (22. 01.)

Bürgermeister Dr. Otto-Wilhelm Hager, Wetzlar, schlägt die Gründung einer Wohnungsbau GmbH vor, da ansonsten keine öffentlichen Mittel für den sozialen Wohnungsbau vom Land Hessen zugeteilt werden können. Der gesamte städtische Wohnbesitz soll in die neue Gesellschaft übertragen werden

1952

Bundeskanzler Dr. Adenauer und Bundeslandwirtschaftsminister Niklas besuchen am 30. April 1952 Wetzlar und tragen sich in das »Goldene Buch« ein.

Verbot der rechtsextremen Sozialistischen Reichspartei (SRP)



1952 (08. 07.)

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Vertragsabschluss zur Gründung der »Wetzlarer Wohnungsgesellschaft« zu

1952 (09. 07.)

Gründung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (Stammkapital: DM 600.000,00)
Gesellschafter: – Stadt Wetzlar
– Nassauische Heimstätte

1952 (11. 09.)

In der ersten Sitzung der Gesellschafterver-

sammlung am 11. September 1952 wird Stadtbaurat Detmering zum ersten Vorsitzenden des Aufsichtsrates bestellt.

Bestellung der beiden ersten Geschäftsführer, Stadtoberinspektor Karl Dietzel, Wetzlar, und Zweigstellenleiter der Nassauischen Heimstätte Werner Graf, Wetzlar

1952 (13. 11.)

Anmeldung der Gesellschaft zur Eintragung in das Handelsregister

Sitz der Gesellschaft: Wetzlar, Turmstraße 5

1952

Ende 1952 ist der im Krieg schwer beschädigte Dom wieder aufgebaut und das Dach geschlossen

1953

Novelle des Ersten Wohnungsbaugesetzes

1954 (11. 12.)

Bauingenieur Heinz Wagner von der Nassauischen Heimstätte tritt die Nachfolge Werner Grafs als nebenamtlicher Geschäftsführer an

1956

Verabschiedung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

Verbot der linksradikalen Kommunistischen Partei Deutschlands (KPD)

1957 (01. 01.)

Das Saarland wird in die Bundesrepublik eingegliedert, nachdem die Bevölkerung im Oktober 1955 eine »Europäisierung« abgelehnt hatte

1957

Einführung der Kostenmiete für Sozialwohnungen

1958 (09. 07.)

Bürgermeister Dr. Wilhelm Schmidt wird am 09. 07. 1958 Aufsichtsratsvorsitzender

1958 (01. 10.)

Karl-Heinz Schepper, Handlungsbevollmächtigter bei der Nassauischen Heimstätte Frankfurt, wird zum neuen nebenamtlichen Geschäftsführer der WWG bestellt

Geschäftsführer Heinz Wagner, Wetzlar, ist am 30.09.1958 ausgeschieden

1958 (01. 11.)

Stadtrat Karl Enders wird in der Magistrats-sitzung am 06. 10. 1958 zum hauptamtlichen Geschäftsführer bestellt

1958 (16. 12.)

Stadt Wetzlar erhöht das Stammkapital um DM 900.000,00 auf DM 1.500.000,00

1958/59

Karl Dietzel scheidet zum 31. 12. 1958 als Geschäftsführer aus und wird am 26. 03. 1959 zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt

1960

Bundesbaugesetz
Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft

1963

Ludwig Erhard (CDU) wird zum 2. Bundeskanzler gewählt

1964 (14. 07.)

Landkreis Wetzlar wird weiterer Gesellschafter (Rechtsnachfolger ab 01. 01. 1977 der Lahn-Dill-Kreis)
Das Stammkapital wird um DM 350.000,00 auf DM 1.850.000,00 erhöht. Die Stadt Wetzlar beteiligt sich mit DM 250.000,00, der Landkreis Wetzlar mit DM 100.000,00.

1965

Einführung des »Zweiten Förderweges« durch Novelle des Zweiten Wohnungsbaugesetzes
Einführung des Wohngeldes
Am 10.12. wird Stadtrat Wilhelm Reitz neuer Aufsichtsratsvorsitzender

1966

Kurt Georg Kiesinger (CDU) wird zum 3. Bundeskanzler gewählt
Rezession mit erstmals seit der Währungsreform (20. 06. 1948) sinkenden Baukosten

1967 (04. 12.)

Stadt Wetzlar und Landkreis Wetzlar erhöhen das Stammkapital um jeweils DM 50.000,00 auf DM 1.950.000,00

1968

Fehlbestand laut Wohnungszählung von



800.000 Einheiten in der BRD

Höhepunkt der Außerparlamentarischen Opposition (APO) aus Intellektuellen und Studenten, die ihren Nährboden u. a. im Streit um die Notstandsgesetze, die Pressekonzentration und die Hochschulreform sowie in der Kritik am US-amerikanischen Engagement in Vietnam fand

1968 (22. 07.)

Das Gesellschaftskapital wird um DM 404.000,00 auf DM 2.354.000,00 erhöht

1969

Willy Brandt (SPD) wird 4. Bundeskanzler

1970

Verkündung des Landesentwicklungsplanes »Hessen '80« durch den hessischen Ministerpräsidenten Albert Osswald (SPD)
Verabschiedung des Zweiten Wohngeldgesetzes

1971

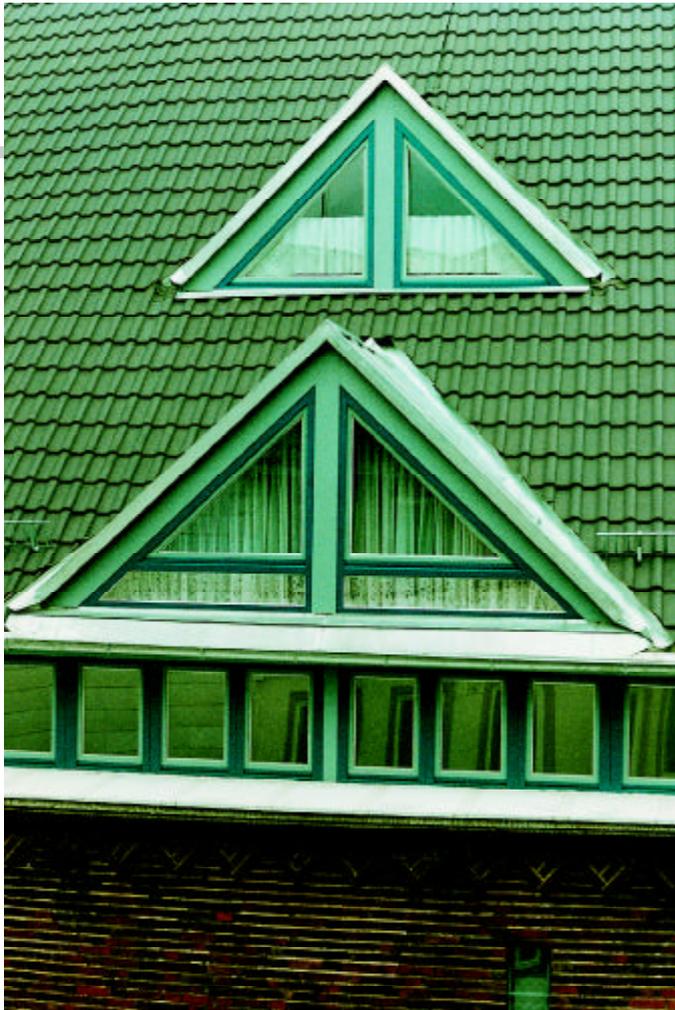
Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes

1971 (15. 07.)

Die Gesellschafter erhöhen das Stammkapital um weitere DM 871.000,00 auf DM 3.225.000,00

1971 (01. 08.)

Heinz Rauber wird zum hauptamtlichen Geschäftsführer bestellt
Karl Enders ist am 31. 07. 1971 aus der Geschäftsführung ausgeschieden



1972

Beginn der hessischen Gebietsreform. Sie endet mit der Auflösung der Stadt Lahn und des großen Lahn-Dill-Kreises zum 31. 07. 1979

1974

Rücktritt Willy Brandts
Helmut Schmidt (SPD) wird zum 5. Bundeskanzler gewählt

1976

Regierungswechsel in Hessen: Ablösung Albert Osswalds durch Holger Börner (SPD)
Verabschiedung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes

1976 (30. 01.)

Die Stadt Wetzlar erhöht ihren Gesellschaftsanteil um weitere DM 500.000,00, so dass das Gesellschaftskapital DM 3.725.000,00 ausmacht

1977 (29. 06.)

Hans Görnert, bis 31. 07. 1979 Oberbürgermeister der Stadt Lahn, wird neuer Aufsichtsratsvorsitzender

1977 (09. 07.)

25 Jahre WWG

1977 (15. 07.)

Alle Gesellschafter erhöhen anteilig um DM 765.000,00 das Gesellschaftskapital auf DM 4.490.000,00

1978/79

Zweite Ölkrise

1980 (18. 02.)

Oberbürgermeister Walter Froneberg wird neuer Aufsichtsratsvorsitzender

1982 (26. 09.)

Hessische Landtagswahl mit dem Ergebnis der »Hessischen Verhältnisse« (Minderheitskabinett Holger Börner [SPD])
Rückzug des Bundes aus der Modernisierungsförderung

1982 (01. 10.)

Helmut Kohl (CDU) wird zum 6. Bundeskanzler gewählt

1983 (20. 07.)

Das Stammkapital erfährt eine weitere Erhöhung um DM 1.060.000,00 auf DM 5.550.000,00

1986

Verabschiedung des Baugesetzbuches; es fasst die bisherigen baugesetzlichen Regelungen zusammen

1988

Beschluss des Steuerreformgesetzes 1990: Aufhebung der Gemeinnützigkeit
Tiefstand auf dem Sektor Wohnungsneubau seit der Nachkriegszeit mit nur 208.300 Fertigstellungen in der BRD

1989 (06. 07.)

Das Gesellschaftskapital wird auf DM 6.850.000,00 erhöht.

1989

Öffnung der Grenzübergänge der Berliner Mauer und der Zonengrenze (Staatsgrenze West) – Ende der Tei-

lung Deutschlands »Aktionsprogramm Hessen-Thüringen« der Hessischen Landesregierung	1998 Gerhard Schröder (SPD) wird zum 7. Bundeskanzler gewählt
1991 (01. 10.) Helmut Sinn wird neuer hauptamtlicher Geschäftsführer	1999 Roland Koch (CDU) wird neuer Ministerpräsident in Hessen
1992 (31. 10.) Heinz Rauber, hauptamtlicher Geschäftsführer, scheidet nach über 21-jähriger Geschäftsführertätigkeit aus Karl-Heinz Schepper, nebenamtlicher Geschäftsführer, scheidet nach über 34 Jahren Geschäftsführertätigkeit aus	2001 (21. 03.) Die Gesellschaft erwirbt die Gesellschaftsanteile des Lahn-Dill-Kreises und wird damit Gesellschafter
1993 Erlass der Hessischen Technischen Wohnungsbau-Richtlinien	2001 (18. 06.) In der Gesellschafterversammlung wird wegen Ausscheidens des bisherigen Gesellschafters Lahn-Dill-Kreis der Gesellschaftsvertrag geändert und gleichzeitig die Umstellung des Gesellschaftskapitales auf Euro beschlossen. Das Stammkapital beträgt EUR 4.800.000,00. Die Gesellschafter haben folgende Kapitalanteile: Stadt Wetzlar 4.234.000,00 EUR 88,21 % WWG (vorher: Lahn-Dill-Kreis) 321.000,00 EUR 6,69 % Nass.Heimstätte 245.000,00 EUR 5,10 %
1993 (16. 06.) Bürgermeister Herbert Fiedler wird neuer Aufsichtsratsvorsitzender	<hr/> 4.800.000,00 EUR 100,00 %
1993 (01. 07.) Sigbert Vogt, hauptamtlicher technischer Geschäftsführer bei der Nassauischen Heimstätte, wird zum nebenamtlichen Geschäftsführer der WWG bestellt	
1993 (16. 12.) Oberbürgermeister Walter Froneberg wird wieder Aufsichtsratsvorsitzender	2001 Das Mietrechtsreformgesetz tritt am 1. September in Kraft
1994 Verabschiedung des Zweiten Wohnungsbauförderungsgesetzes	2002 Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechtes
1996 Eckdaten für den Entwurf eines Wohngesetzbuches durch Bundesbauminister Klaus Töpfer (CDU)	2002 Das sog. Zuwanderungsgesetz, vom Bundestag beschlossen, führt im Bundesrat zum Eklat und wird nach Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten nun das Bundesverfassungsgericht beschäftigen
1996 (03. 12.) Die Gesellschafter erhöhen das Stammkapital um DM 2.487.000,00 auf DM 9.337.000,00. Die Kapitalanteile verteilen sich wie folgt: Stadt Wetzlar 8.234.900,00 DM 88,20 % Lahn-Dill-Kreis 625.000,00 DM 6,69 % N a s s a u i s c h e Heimstätte 477.100,00 DM 5,11 %	2002 (09. 07.) Die Gesellschaft begeht ihr 50-jähriges Jubiläum
<hr/> 9.337.000,00 DM 100,00 %	
1997 (11. 12.) Oberbürgermeister Wolfram Dette wird neuer Aufsichtsratsvorsitzender	

Die Bundesbauminister von 1949 bis 2002

Eberhard Wildermuth (1949 bis 1952)	Bundesministerium für Wohnungsbau (1949 bis 1962)
Dr. h.c. Fritz Neumeyer (1952 bis 1953)	
Dr. Victor-Emanuel Preusker (1953 bis 1957)	
Paul Lücke Raumordnung (ab 1961) (1957 bis 1965)	Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (ab 1961)
Dr. Ewald Bucher (ab 1965) (1965 bis 1966)	Bundesministerium für Wohnungswesen und Städtebau
Dr. Bruno Heck (1966)	
Dr. Lauritz Lauritzen (ab 1969) (1966 bis 1972)	Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen
Dr. Hans-Jochen Vogel (1972 bis 1974) Verkehrsministerium	Bundesministerium für Raumordnung Bauwesen und Städtebau (vom 07. 07. bis 15. 12. 1972 waren das Bau- und das Verkehrsministerium zusammengelegt)
Karl Ravens (1974 bis 1978)	
Dr. Dieter Haack (1978 bis 1982)	
Dr. Oscar Schneider (1982 bis 1989)	
Gerda Hasselfeldt (1989 bis 1991)	
Dr. Irmgard Schwaetzer (1991 bis 1994)	
Prof. Dr. Klaus Töpfer (1994 bis 1998)	
Eduard Oswald sen (ab 1998) (1998)	Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswe- sen (ab 1998)
Franz Müntefering (1998 bis 1999)	
Reinhard Klimmt (1999 bis 2000)	
Kurt Bodewig (ab 2000)	

WWG-Geschäftsführer im gestaltenden Ruhestand

Heinz Rauber: Entspannung bei der Gartenarbeit

Der beiläufige Hinweis eines Arbeitskollegen sollte sein Berufsleben bestimmen: »In der WNZ steht eine Anzeige, die dich interessieren könnte.« Heinz Rauber schaute nach. Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft suchte einen Bilanzbuchhalter. Rauber bewarb sich und hatte Glück. Das war 1959. Damals dachte noch niemand daran, dass der Naunheimer im Lauf der Jahre und Jahrzehnte zur »Personifizierung« der WWG werden würde. Ihm lag und liegt es bis heute nicht, im Mittelpunkt zu stehen. Und noch immer spricht er lieber von anderen, von Herausforderungen und Arbeitsfeldern als von sich.

Rauber hatte als Jugendlicher noch zum letzten Aufgebot der Großdeutschen Wehrmacht gehört, hatte nach seiner Entlassung aus amerikanischer Kriegsgefangenschaft das Abitur bestanden und eine kaufmännische Lehre hinter sich gebracht. Bei Buderus beschäftigt, bildete er sich in Abendkursen weiter und legte bei der Industrie- und Handelskammer Wetzlar die Bilanzbuchhalterprüfung ab. Sein beruflicher Weg schien vorgezeichnet, bis die WWG nach ihm griff und ihn dann festhielt.

Die Aufgabe faszinierte ihn, sie forderte ihn und eröffnete ihm zugleich Chancen: Einem jungen Unternehmen, vor gerade erst sieben Jahren gegründet, geschaffen aus dem Übergang von nicht eindeutig bewerteten städtischen Mietshäusern und in Schnellverfahren finanzierten Neubauten fehlte die ordnende Hand für einen noch ungeordneten Bestand – etwa 500 bis 600 Wohnungen, ihm fehlte der Mann, der Entscheidungen von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung sowohl mit dem Geschäftsführer vorbereitete als auch nacharbeitete und Zukunftsperspektiven auf gesicherten Grundlagen festmachte.

Der schon immer wortkarge, in Zahlen denkende und bescheiden wirkende wie gebliebene Heinz Rauber sah sich in seinem Element. Er fand Beachtung, erwarb Achtung und verstand es später auch als Geschäftsführer, seine wohl abgewogene Meinung frei von Sympathien und Antipathien, frei von parteipolitischen Interessen der Gesellschaft als Richtschnur des Handelns nahe zu bringen. Ein feines Gespür für die Erfordernisse des Marktes, sorgfältig gepflegte Kontakte mit der Finanzmittel bewilligenden Ministerialbürokratie und seine Bereitschaft, eigene Argumente ständig

zu überprüfen, ließen den Geschäftsführer zu einer Persönlichkeit werden, deren kaufmännisches Handeln nie mit sozialem und im weitesten Sinne christlichem Verhalten in Widerstreit geriet.

Alles habe seine Zeit gehabt, sagt der Ruheständler heute, und er unterstreicht genaue Zuständigkeiten: Seine Ehefrau sei für die Blumen- und er für die Gemüsebeete im großen Garten verantwortlich. Fünf Töchter hat er als Witwer großgezogen, ehe er ein zweites Mal heiratete, und zehn Enkelkinder, über die Republik verstreut lebend, wissen sich in der Naunheimer Finkenstraße zu Hause.

Irgendwann müsse Schluss sein, habe er sich immer wieder gesagt, mit 65 Jahren, also 1992, habe er aufgehört, der Nachfolger sei eingearbeitet gewesen und setze mit anderen Akzenten die erfolgreiche Arbeit fort. Nach 33 Jahren, davon über 20 leitend, dürfe er mit seinem Lebenswerk zufrieden sein, sagen ihm alle, die ihn kennen und schätzen. Er selbst sieht das zurückhaltender: Er habe einen Beruf gehabt, der es ihm ermöglichte, Menschen zu helfen, aber schnell fügt er hinzu: Nicht allen habe geholfen werden können, die Wohnungsnot der Sechziger und Siebziger Jahre sei zu groß gewesen – und auch das gehöre dazu: Nicht alle hätten sich helfen lassen wollen. Doch wer wisse eigentlich heute noch, was das Wort Wohnungsnot damals bedeutet habe?

Den Begriff Stolz weist Heinz Rauber weit von sich, aber bei einem Thema schimmert doch Zufriedenheit mit sich und seiner Arbeit durch: »Ja, ich habe die Ware Eigentumswohnung nach Wetzlar gebracht, habe sie in Wetzlar marktfähig machen können.« Er nennt Beispiele: Drei Stämme, Elsa-Brandström-Straße, Röntgenstraße, später

Schönes Wohnen mit Komfort in mittelalterlichen Gassen: Liebfrauenberg



Wertherstraße und Deutschherrenberg. Auch von der Altstadtsanierung spricht er gern, der Ende der Siebziger Jahre noch in der Stadt Lahn begonnenen sichtbaren Revitalisierung der Wetzlarer Altstadt und der Einflussnahme der WWG: »Als überwiegend städtische Gesellschaft sind wir dort tätig geworden, wo privates Interesse erlahmte.« Lückenschluss, zunehmend von heimischen Architekten geplant, hieß das Motto, schwierige Aufgabenstellungen führen zu ästhetischen Lösungen: Brodschirm und Güllgasse seien vorzeigbar über Wetzlar hinaus, auch der Neubau am Reformierten Treppchen und das Karree »Puddingschule«. Heinz Rauber fühlte sich keiner Ideologie, auch keiner Bauideologie verpflichtet und ließ sich nicht verpflichten. Die Ware Wohnung, ob Eigentums- oder Mietwohnung, zweckmäßig, preiswürdig und zukunftssicher auf den Markt zu bringen, hieß für ihn ideologiefrei handeln, denn die Ware Wohnung, deren Lebensdauer auf 100 Jahre veranschlagt wird, ist immer wieder den sich verändernden Zeitbedürfnissen anzupassen. Zentralheizung, Lärmschutz und Wohnumfeld bestimmten die notwendigen Programme: »Wir haben sie erfolgreich abgearbeitet bzw. sind, was Wohnumfeld angeht, noch mit Elan dabei.«

Ob Wohnungssuchende der Nachkriegszeit, Heimatvertriebene, Sowjetzonenflüchtlinge und Straßenbauverdrängte, ob Spätaussiedler aus Polen oder Rumänien und Umsiedler aus den Weiten Ruslands, die WWG sah sich in der Pflicht. Mit den Aufsichtsräten und ihren Vorsitzenden, ob Wilhelm Reitz (SPD), Hans Görnert (CDU) und Walter Froneberg (SPD), habe es stets eine in der Sache begründete zielorientierte Zusammenarbeit gegeben, getragen von Vertrauen und dadurch erfolgreich für die WWG, für alle, die bei ihr arbeiten und wohnen, für alle, die mit ihr gebaut haben und von ihr betreut werden.

Karl-Heinz Schepper: Musik – zu Hause und in der Alten Oper

Er wohnt in Langen, fühlt sich als Frankfurter und hat prägende Jugendjahre auf dem Lande, im alten Dillkreis, verbracht: Karl-Heinz Schepper, nach fast 34 Jahren seiner Tätigkeit als nebenamtlicher Geschäftsführer der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft am 31. Oktober 1992 in den Ruhestand getreten, wusste stets – und weiß es noch immer – was Sache ist, wenn das Gespräch Grenz- und Streitfragen des sozialen Wohnungsbaues berührt. Der jetzt 74-jährige Rentner, bis 1992 auch Prokurist der Nassauischen Heimstätte und dort vor allem für den mittelhessischen Bereich in der Organisation von Planung, Finanzierung und Baubetreuung verantwortlich gewesen, hat zur Vorbereitung des WWG-Jubiläums seine alte Wirkungsstätte besucht. Die Fachdiskussion läuft schnell auf vollen Touren.

Schepper lässt sich nicht aus der Ruhe bringen, eine seiner angeborenen und angesichts beruflicher Herausforderungen besonders gepflegten Eigenschaften. Sie bewährte sich schon, als er noch im »Talentschuppen« des legendären Paul Müller saß. Müller, von 1948 bis 1964 Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte, hatte begabte junge Leute zur NH gezogen und ihnen wechselnde Aufgaben anvertraut. Sie sollten ihr Verbandsgebiet, fast mit der alten preußischen Provinz Hessen-Nassau identisch, von Wiesbaden über Frankfurt, Wetzlar und Gießen bis hinauf nach Dillenburg richtig einschätzen können.

Für den gelernten Industriekaufmann Karl-Heinz Schepper war dies ein Betätigungsfeld, das er von verschiedenen Lebensstationen her kannte: Im Rhein-Main-Gebiet zu Hause, zum Ende des Krieges bei den Großeltern in Herborn lebend, 1945 dort in letzter Stunde zu den Waffen gerufen – »Die Amerikaner besetzten an dem Tage die Stadt, als ich den



Die ersten Planungen einer schwierigen Bauaufgabe: Ansicht Liebfrauenberg

Marschbefehl zur Verteidigung Wiens bekam« – ging er auf der Sinner Hütt' bei dem Ofenhersteller Haas & Sohn in die Lehre und mit Abschluss zunächst zu einer Frankfurter Maschinenfabrik und dann zur NH. Wohnungswirtschaftler im engeren Sinne sei er nie gewesen und das habe er selten als Nachteil empfunden. Dafür kannte Schepper komplexe Zusammenhänge und hatte gelernt »über Zäune zu schauen«.

Nach Wetzlar kam er in dienstlichem Auftrag erstmals 1954 als Gesellschaftervertreter der NH zu einer Aufsichtsratssitzung, dann, 1958, entsandte ihn sein Unternehmen als nebenamtlichen Geschäftsführer zur WWG. Er gab dafür eine ähnliche Position bei der Butzbacher Wohnungsgesellschaft auf. Sein WWG-Amt führte ihn mehrmals im Monat an die Lahn. Aufsichtsratsmandate in anderen Gesellschaften, an denen die Nassauische Heimstätte beteiligt war, so der damaligen Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Wetzlar, der heutigen GEWOBAU Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, folgten. Wie kaum ein anderer gewann Schepper so mit der Zeit Einblicke in die mittelhessische Wohnungswirtschaft, die er in Frankfurt zunächst als Handlungsbevollmächtigter und später als Prokurist zu einem Gesamtüberblick verknüpfte.

Der stets gelassen und bescheiden wirkende Kaufmann war mit seinen sachkundigen und soliden Vorschlägen oft ruhender Pol im hektischen Treiben des Wohnungsmarktes, insbesondere in den Siebziger und Ende der Achtziger Jahre. Wollte man seine Tätigkeiten auf Merksätze reduzieren, sie ließen sich vielleicht so formulieren: Finanziere auch im sozialen Wohnungsbau stets so, dass du bei wechselnder staatlicher Förderung die Entwicklung einschätzen und ihre sozialen



Folgen vertreten kannst.

Folge nicht jedem modischen Trend, sondern bedenke, dass die Wohnung eine 100-jährige Wirtschaftsware ist, die wandelnden Grundbedürfnissen von Menschen mit unterschiedlichen Vorstellungen entsprechen muss.

Bedenke, dass Menschen sich in den Wohnungen der von dir vertretenen Gesellschaft wohl fühlen sollen, mit anderen Worten: Das Umfeld muss in Ordnung sein!

Dass Schepper lange Jahrzehnte in Wetzlar wirkte, hat nicht zuletzt seinen Grund in dem außerordentlich guten Verhältnis zu den hauptamtlichen Geschäftsführern und den Aufsichtsratsvorsitzenden, zu Karl Dietzel und Karl Enders in der Anfangszeit, vor allem aber zu Heinz Rauber. Beide, Rauber und Schepper, ergänzten einander in geradezu idealer Weise: Der eine lebte vor Ort und wusste, was hier die Menschen wollen, und der andere brachte die gesammelten Erfahrungen einer großen Zentrale ein. Da sie ähnlich dachten, sozial und christlich, bedurfte es meist nicht vieler Worte, um ein brauchbares Ergebnis umzusetzen. »Wir waren auf einer Spur«, sagte Schepper im Rückblick.

Langweilig wird es dem Rentner nicht. Über seinen Ruhestand 1992 hinaus nahm er für die NH noch

Große Aufgaben sind lösbar bei klaren Vorgaben: Baustelle für das Projekt Jäcksburg 27 – 31

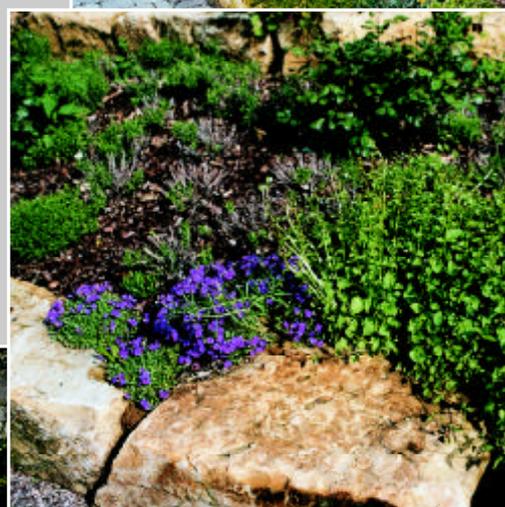


Angewandte Stadtbildpflege beim Neubau Rosengasse 13 – 15, Scheunengasse 1 und Jäcksburg 18/20; hier stand die ehemalige »Puddingschule«

Aufsichtsratsmandate wahr, arbeitete in der Langener Kommunal- und Vereinspolitik mit – sein Wort in kulturellen Fragen gilt noch heute –, dann aber zog er sich, ärztlichem Rat folgend, langsam zurück. Musik, zeitlebens eine große Leidenschaft, erfüllt heute sein Dasein: Das Lesen von Musikliteratur, das Hören guter CD- und Schallplattenaufnahmen, das Abonnement in Frankfurts Alter Oper mit ihren musikalischen Highlights geben neben den Familien der zwei Söhne und Freundeskreisen, die gepflegt werden wollen, dem Leben des Ehe-

paares Schepper Inhalt. Gern wandere er auch mit seiner Frau in der Langener Gegend, aber auch im Odenwald und in der Pfalz, zu Fuß und mit dem Fahrrad. Seine Liebe zu Frankfurt dokumentiert sich außer durch Besuche der Alten Oper durch Mitgliedschaft im Verein für Geschichte und Landeskunde sowie bei den »Freunden Frankfurts«.

Schöner wohnen mit naturnahen Materialien und Pflanzen



Die Gesellschaft – gestern, heute und morgen

Ein Überblick über politische Rahmenbedingungen

Vorbemerkung

Als sich am 9. Juli 1952 vor dem Notar des Oberlandesgerichtes Frankfurt, Dr. Kurt Kohlschmidt, Wilhelm Bock, Justitiar der Nassauischen Heimstätte Frankfurt, Bürgermeister Dr. Otto-Wilhelm Hager und Stadtbaurat Paul Detmering von der Stadt Wetzlar zur Gründung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Wetzlar, trafen, konnten sie sich wohl nicht vorstellen, welche wichtige Funktion die Gesellschaft in den nächsten 50 Jahren in der Wohnungsversorgung der Bürgerinnen und Bürger in und um Wetzlar haben sollte.

Der Hauptgesellschafter, die Stadt Wetzlar, erbrachte die Stammeinlage in Höhe von DM 500.000,00 als Sacheinlage mit bebauten Grundstücken im Wohngebiet »Im Winkel« und »Am Rasselberg«. Übertragen wurden 222 Wohnungen, die im Jahre 1951 fertiggestellt worden waren, mit einer Grundstücksfläche von 16.102 Quadratmetern. Die Gesamtherstellungskosten der 222 Wohnungen betragen damals DM 2.793.560,00, die darauf ruhenden Belastungen DM 2.281.900,00. Der verbleibende Grundstückswert DM 511.660,00 wurde auf DM 500.000,00 gerundet und stellte damit die Stammeinlage dar. Heute kaum vorstellbar lag bei der Gesellschaftsgründung der Quadratmeterpreis »Bauplatz« bei DM 13,70 inkl. Erschließungskosten. Die Herstellungskosten eines Quadratmeters Wohnfläche beliefen sich auf DM 211,60, so dass eine Wohnung mit ca. 60 Quadratmetern für DM 12.660,00 erstellt werden konnte.

Der weitere Gesellschafter, die Nassauische Heimstätte Frankfurt, leistete die Stammeinlage als Bareinlage in Höhe von DM 100.000,00. Das gesamte Stammkapital bei Gründung der Gesellschaft belief sich auf DM 600.000,00.

Die 222 ehemals städtischen Wohnungen im Winkel und am Rasselberg gaben ca. 1200 Bürgerinnen und Bürgern ein Zuhause, wenn man realistischerweise davon ausgeht, dass damals eine Wohnungsbelegung mit ca. 5 – 6 Personen erfolgte.

Das war die Ausgangslage bei der Gründung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft am 9. Juli 1952.

Wenn wir uns in diesem Kapitel mit der »Gesellschaft gestern, heute und morgen« befassen, so wollen wir 50 und mehr Jahre Revue passieren lassen. Dass dies nicht einfach ist, wird man gleich erkennen, wenn wir die Entwicklung in Dekaden und unter verschiedenen Rahmenbedingungen betrachten.

Wer die letztendlichen Motive zur Gründung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft sucht, muss vom Gründungsjahr 1952 sieben Jahre zurückgehen, um

die Ausgangslage besser verstehen zu können. Was war damals geschehen?

Trümmerlandschaften am Ende des 2. Weltkrieges

Am 07. Mai 1945 unterzeichnet in Reims eine deutsche Delegation die bedingungslose Kapitulation Deutschlands im amerikanischen Hauptquartier, die am 08./09. Mai 1945 in Berlin-Karlshorst im sowjetischen Hauptquartier bestätigt wird. Der Zweite Weltkrieg in Europa ist zu Ende. Der europäische Kontinent ist zerstört, das Deutsche Reich und kurz darauf Japan (02. 09. 1945) sind als Machtfaktoren ausgeschaltet, die zukünftigen Machtpole bis zum Ende des ausgehenden Jahrtausends sind die USA und die Sowjetunion.

Viele Städte liegen in Schutt und Asche, ganze Wirtschaftszweige lahm, die Infrastruktur ist größtenteils zerstört, die Bevölkerung zermürbt und am Ende. In ganz Europa sind Menschen enturzelt, Flüchtlingsströme ziehen über den Kontinent, Vertriebene, Ausgebombte, ehemalige Soldaten und Kriegsgefangene. 12 Millionen Deutsche verlieren ihre Heimat. Nach dem Kriegsende sind 40 % aller Deutschen auf der Flucht oder auf dem Weg in die Gefangenschaft.

Der Wiederaufbau wird von den Siegern organisiert. Der Alliierte Kontrollrat in Berlin dienstverpflichtet, da sich die Männer noch in Gefangenschaft befinden oder im Krieg gefallen sind, Frauen und Kinder ab 14 Jahren zur Trümmerbeseitigung,

Der Aufschwung »West« begann in den 50er Jahren mit dem sozialen Wohnungsbau: Hans-Sachs-Straße 13



258 Wohnungen der WWG im Bau

Richtfest in Niedergirmes — Finanzierung ohne Landesbaudarlehen

Wetzlar (rr). Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft feierte am Mittwochnachmittag ihr erstes diesjähriges Richtfest in dem neu aufgeschlossenen Wohngebiet in Niedergirmes. Diesmal handelte es sich um einen Wohnblock mit sechs Wohnungen, die, wie der Geschäftsführer der WWG, Karl Dietzel, in seiner Richtfestansprache betonte, als erstes Bauvorhaben der Gesellschaft ohne Landesbaudarlehen finanziert wurden.



seien von den Stadtwerken 7c-Gelder und ein weiteres Darlehen zur Verfügung gestellt worden. Die sechs Wohnungen, die rund 100 000 DM kosten, sind für Angestellte und Arbeiter der Stadtwerke bestimmt, die bisher mit ihren Familien in unzureichenden Wohnverhältnissen leben mußten.

Geschäftsführer Dietzel dankte zu Beginn seiner Ansprache allen am Bau beschäftigten Arbeitern für ihren Fleiß, ohne den die WWG dies Richtfest nicht so früh im Jahr hätte feiern können. In seinem Überblick über die seitherige Arbeit der WWG hob Dietzel hervor, daß im Herbst des vergangenen und zu Beginn dieses Jahres mit einem Kostenaufwand von 668 000 DM 64 Wohnungen für Sowjetzonenflüchtlinge gebaut worden seien. 72 Wohnungen, die rund eine Million DM kosten, stünden auf dem gleichen Baugebiet vor ihrer Fertigstellung. Er hoffe, daß sie bis zum 1. Juni bezogen werden können. Weitere 48 Wohnungen der WWG seien in Niedergirmes im Entstehen. Ihre Kosten belaufen sich auf rund 600 000 D-Mark.

Darüber hinaus baue die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft zur Zeit noch 108 Wohnungen, von denen 32 für Sowjetzonenflüchtlinge bereitgestellt werden müßten. Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft fördere auch das Einfamilienhaus. Sie habe deshalb im Stadtteil Büblingshausen mit dem Bau von 30 Binderhäusern begonnen, von denen 10 für Schwerbeschädigte bestimmt seien. Die Baukosten für diese familiengerechten Heime belaufen sich auf rund 22 500 DM pro Haus. Geschäftsführer Dietzel versicherte abschließend, daß die WWG alles daransetzen werde, die Wohnungsnot zu beseitigen und wenn möglich in noch stärkerem Maße als bisher zu bauen.

Im Namen des verhinderten Bürgermeisters und des Magistrats überbrachte Stadt-

baurat Detmering die Glückwünsche der Stadtverwaltung. Er bezeichnete den Zeitpunkt für das Richtfest als außergewöhnlich früh und als gutes Zeichen für den Willen der Stadt, Wohnungen zu bauen. Der Neubau stehe im Zentrum eines neuen Wohngebietes, das in wenigen Jahren einen neuen Stadtteil trage. Ein weiteres Baugebiet sei jetzt in Büblingshausen erschlossen worden. Allerdings fehlten fast überall die Straßen. Man habe in dem neuen Wohngebiet jedoch schon mit dem Ausbau der Straßen, wenn auch nur provisorisch, be-

gonnen, und er hoffe, daß die künftigen Bewohner der neuen Häuser beim Einzug ihre Wohnungen trockenen Fußes erreichen können.

Als Vertreter der Nassauischen Heimstätte, der Bauträgerin vieler Wetzlarer Bauvorhaben, überbrachte Karl-Heinz Schepper die Grüße des Vorstandes. Das hervorstechende Merkmal des nun gerichteten Hauses seien die hierbei verwendeten 7c-Gelder, die es ermöglichten, die Wohnungen frei von allen Auflagen den Wohnungssuchenden Angehörigen der Stadtwerke zu geben. Der soziale Wohnungsbau rücke immer mehr in die Sphäre des frei finanzierten Wohnungsbaus, und es sei zu begrüßen, daß sich Wirtschaft und Industrie Gedanken darüber machen, wie sie möglichst vielen Menschen helfen können.



Der Weizlauer Wohnungsgesellschaft m.b.H.

verleihe ich in Anerkennung +
der bedeutenden Leistungen auf
dem Gebiet des Sozialen Woh-
nungsbaues in den Jahren
1952 - 1954

DIE FAKTENKARTE DES KREISES WEIZLAR

Weizlar, den 29. Nov. 1954
Der Landrat:

M. Weber
(Weber)

Schon 2 Jahre
nach der
Gründung: Das
erste offizielle Lob
in Urkundenform

der Begriff »Trümmerfrauen« wird geboren. Durch die Entwicklung des Marshallplanes geben die USA ab 1948 auch den Deutschen Hilfe zur Selbsthilfe.

Nach Einführung der Währungsreform im Juni 1948 gehen die Besatzungszonen unterschiedliche Wege; die drei West-Alliierten konstituieren den Parlamentarischen Rat und gründen schließlich am 23. Mai 1949 die Bundesrepublik Deutschland. Zuvor geben sich die Deutschen am 08. Mai eine eigene Verfassung. Der Weg in eine neue Ära und zur Demokratie ist gebahnt.

Aus der ersten Bundestagswahl geht Konrad Adenauer als 1. Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland hervor; die Bundesversammlung wählt Theodor Heuss zum 1. Bundespräsidenten.

In der Regierungserklärung bekennt sich Adenauer zu dem wirtschaftspolitischen Prinzip der sozialen Marktwirtschaft, der Aussöhnung mit Frankreich und der Integration des westdeutschen Staates in eine Europa-Union.

Als Reaktion auf die Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland wird am 30. Mai 1949 auf dem Gebiet der sowjetischen Besatzungszone die »Deutsche Demokratische Republik« ausgerufen. Damit ist die Zweiteilung Deutschlands auf lange Zeit besiegelt.

Durch die Zerstörungen des Krieges und die

folgenden Wanderungsbewegungen herrscht in Deutschland Wohnungsknappheit. Die Bevölkerung allein kann dieses Problem nicht lösen; der Bund, die Länder, Städte und Gemeinden sind gefragt und gefordert. Dies hat auch die Stadt Wetzlar erkannt und umgesetzt.

1952 – das Gründungsjahr der Gesellschaft

Am 26. Mai 1952 schließen die westalliierten Besatzungsmächte USA, Großbritannien und Frankreich mit der Bundesrepublik Deutschland den Deutschlandvertrag ab. Gegen den Widerstand der Sozialdemokraten (Erich Ollenhauer) setzt die Regierung Adenauer den Vertrag im Parlament durch. Damit erhält die junge Bundesrepublik nicht nur einen Großteil ihrer Hoheitsrechte zurück, sondern besiegelt auch ihre feste Integration in das West-Bündnis. Der damalige DDR-Ministerpräsident Otto Grotewohl geißelt diesen Abschluss als »Generalkriegsvertrag«.

Im geteilten Korea führen die beiden Supermächte einen Stellvertreter-Krieg. Die USA (US-Präsident Harry Truman) und UdSSR (Staats- und Parteichef Josef Stalin) treiben die Forschung und den Bau von Atombomben voran.

In der Bundesrepublik nehmen Reformen und das Wirtschaftswunder ihren Lauf:



Im Rückblick kaum vorstellbar: Trotz Rekordzahlen im Wohnungsbau und Verzicht auf architektonische Besonderheiten kam die Qualität beim Bauen nicht zu kurz:

Die südwestdeutschen Länder Baden, Württemberg-Baden und Württemberg-Hohenzollern verschmelzen zum Bundesland Baden-Württemberg. Am 28. September 1952 wird das Bundesverfassungsgericht gegründet. In der Deutschen Demokratischen Republik wird der erste Fünfjahresplan für die Wirtschaftsentwicklung beschlossen. In Bayreuth finden erstmals nach dem 2. Weltkrieg wieder die Richard-Wagner-Festspiele statt. Die Bildzeitung aus dem Hamburger Springer-Verlag erscheint am 14. Juni 1952 zum Preis von 10 Pfennig. Die Firma Ford bringt das Modell Taunus 12 M zum Preis von DM 7.350,00 auf den Markt. Am 25. Dezember 1952 nimmt der Nordwestdeutsche Rundfunk den ersten regelmäßigen Fernsehbetrieb auf.

10 Jahre nach der Gründung der Gesellschaft

Das Jahr 1962 steht im Zeichen der Kuba-Krise und die Welt am Rande des 3. Weltkrieges. Präsident John F. Kennedy (USA) zwingt den sowjetischen Ministerpräsidenten Nikita S. Chruschtschow zum Einlenken und zum Abzug der Raketen vom Inselstaat Kuba.

Ein Jahr zuvor, am 13. August 1961, wird Deutschland nun auch für jeden sichtbar gespalten; die Mauer in Berlin wird hochgezogen. Aber auch die politischen Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland ändern sich, die CDU/CSU verfehlt die absolute Mehrheit und bildet mit der FDP eine Koalition.

Die Russen erobern als Erste den Weltraum. Yuri Gagarin verlässt am 12. April 1961 als erster Mensch die Erde in einem Raumschiff; ein Jahr später folgt der Amerikaner John Glenn.

Papst Johannes XXIII. eröffnet das größte vatikanische Konzil am 11. Oktober 1962; er stirbt am 03. Juni 1963. Im gleichen Jahr, am 11. Oktober, tritt Bundeskanzler Adenauer zurück; Ludwig Erhard wird am 16. Oktober der zweite deutsche Bundeskanzler.

In Dallas wird am 22. November Präsident Kennedy (USA) ermordet; sein Nachfolger heißt Lyndon B. Johnson.

Das Zweite Deutsche Fernsehen beginnt am 01. April 1963 mit seinem Programm.

20 Jahre nach der Gründung der Gesellschaft

Im Jahre 1972 beginnt eine Phase der weltpolitischen Entspannungspolitik.

US-Präsident Richard Nixon trifft den chinesischen Ministerpräsidenten Chou En-lai und KP-Chef Mao Tse-tung, drei Monate später den Generalsekretär der KPdSU Leonid Breschnew und signalisiert die Bereitschaft zum

Dialog.

Am 19. November 1972 erringt die sozialliberale Bundesregierung unter Bundeskanzler Willy Brandt und Außenminister Walter Scheel einen überzeugenden Wahlsieg und gewinnt damit eine Art Volksabstimmung über die Ostpolitik.

Der am 21. Dezember 1972 mit der DDR abgeschlossene Grundlagenvertrag enthält die Achtung der gegenseitigen territorialen Integrität und Gewaltverzicht sowie den Verzicht der Bundesrepublik auf den seit 1949 erhobenen Alleinvertretungsanspruch im Gegenzug dafür, dass die DDR in einem Passus das anhaltende Bemühen Bonn, die Teilung Deutschlands rückgängig zu machen, akzeptiert.

Der beschlossene Beitritt beider Staaten zur UNO und die Einrichtung von gegenseitigen »ständigen Vertretungen« führen zu Reiseerleichterungen und zum »kleinen Grenzverkehr« zwischen den beiden deutschen Staaten.

Die Olympischen Spiele in München setzen neue infrastrukturelle Maßstäbe, werden jedoch von einem blutigen Terroranschlag überschattet.

Ein Jahr später, im Jahre 1973, beenden die Amerikaner den Vietnam-Krieg am 27. Januar in Paris mit der Unterzeichnung eines Friedensabkommens.

Allerdings bricht im Herbst des gleichen Jahres im Nahen Osten ein Konflikt auf; Ägypten und Syrien überfallen Israel. Gleichzeitig drehen die arabischen Ölförderländer Europa und den USA die Ölversorgung beinahe ab, die erste Ölkrise beginnt. Um diese zu entschärfen, verfügt die deutsche Regierung vier Wochenendfahrverbote am Ende des Jahres 1973.

Ein halbes Jahr später, am 06. Mai 1974, stürzt der 4. Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland, Willy Brandt, über die Affäre des DDR-Agenten Guillaume; Helmut Schmidt wird der 5. Kanzler der Bundesrepublik.

30 Jahre nach Gründung der Gesellschaft

Im Jahre 1982 ist der Krieg in vielen Ländern der Welt grausame Realität geworden. Großbritannien und Argentinien kämpfen um die Falkland-Inseln, im Nahen Osten marschieren die Israelis im Libanon ein. Nach dem Tod von Leonid Breschnew wird Juri Andropow Staatsoberhaupt in der UdSSR.

In Deutschland aber wird das Jahr 1982 auch als das »Jahr der Wende« bezeichnet.

Es gelingt Helmut Kohl am 01. Oktober mit dem

zweiten Misstrauensvotum in der Geschichte der Republik, das SPD-Minderheitskabinett Helmut Schmidts zu stürzen. Helmut Kohl wird am gleichen Tage zum 6. Kanzler der Bundesrepublik Deutschland gewählt; er bildet eine christlich-liberale Regierung. Diese Koalition wird bei den 10. Neuwahlen zum Deutschen Bundestag am 06. März 1983 eindrucksvoll bestätigt. Im gleichen Jahr sorgt die »Friedensbewegung« für einen heißen Herbst. Die Aktionen richten sich gegen die geplante Stationierung amerikanischer Atomraketen in Westeuropa.

40 Jahre nach Gründung der Gesellschaft

In den Neunziger Jahren versinken Jugoslawien und die Republiken im Kaukasus in Bürgerkriege. Was war vorausgegangen?

Am 02. Mai 1989 durchstößt als erstes Land im kommunistisch dominierten Osteuropa das reformorientierte Ungarn den »Eisernen Vorhang« und baut die Sperranlagen an seinen Grenzen nach Österreich ab. Damit öffnet sich ein Fluchtweg für DDR-Bürger über Prag und Budapest in den Westen. Am 11. September 1989 fallen auch die restlichen Sperranlagen. Ca. 60.000 DDR-Bürger verlassen ihr Land über Ungarn nach Westdeutschland.

Der SED-Chef von Ost-Berlin, Günter Schabowski, verkündet am 9. November 1989 in einer vom DDR-Fernsehen übertragenen Pressekonferenz kurz vor 19.00 Uhr, dass DDR-Bürger »ohne besondere Voraussetzungen ins Ausland, also auch nach Westberlin und in die Bundesrepublik« ausreisen dürfen. Die Nachricht der Reisefreiheit, die letztendlich den Fall der Mauer und die Öffnung der Zonengrenze bedeutete, schlägt in aller Welt wie eine Bombe ein. Eine unübersehbare Menschenmenge aus Ost- und Westberlin fällt sich – nach 28 Jahren Mauer – vereint in die Arme. Mit dem Fall der Mauer zerbricht der »Staatssozialismus« – genannt Kommunismus – in Osteuropa in den Folgemonaten und Folgejahren.

Was folgt, sind Hunderttausende von Menschen, die aus der sogenannten »DDR« in den Westen Deutschlands ziehen, wie auch die vielen Aus- und Umsiedler aus der ehemaligen Sowjetunion. Hinzu kommen die von den Kriegswirrnissen auf dem Balkan gezeichneten Flüchtlinge. Die Auswirkungen dieser Wanderungsbewegung, die überwiegend von Deutschland getragen werden, belasten die Republik auch 10 Jahre nach der Wiedervereinigung noch nachhaltig.

Am 02. Oktober 1990 tritt die DDR der Bundesrepublik Deutschland bei. Deutschland erhält seine volle Souveränität und ist geeint.

Ein Jahr später zerfällt die Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken. Zum 31. Dezember 1991 erfolgt unter Boris Jelzin und Michail Gorbatschow der Beschluss zur Auflösung der UdSSR. Russland, die Ukraine und Weißrussland bilden die Gemeinschaft Unabhängiger

Staaten (GUS).

Gorbatschow tritt als Staatspräsident zurück. Im gleichen Jahr zwingt eine UN-Streitmacht unter Führung der US den Irak zum Abzug aus Kuwait. Slowenien, Kroatien und später Bosnien lösen sich aus dem Staatsverband mit Jugoslawien, was zu Bürgerkriegen führt.

Der Bundestag entscheidet sich mit 338 gegen 320 Stimmen am 20. Juni 1991 für Berlin als Parlaments- und Regierungssitz.

Das ganze Jahr 1992 ist geprägt vom Krieg auf dem Balkan mit unmenschlicher Greuel, ethnische Säuberung genannt Rechte Gewalt gegen Ausländer erschüttert Deutschland. Die Regierungskoalition CDU/CSU/FDP einigt sich mit der Opposition SPD auf eine Neuregelung im Asylrecht. Am 03. Oktober stirbt der erste sozialdemokratische Bundeskanzler und Friedensnobelpreisträger Willy Brandt.

50 Jahre nach Gründung der Gesellschaft

Im Jahre 2002 steht Deutschland zusammen Seite an Seite mit seinen Verbündeten – insbesondere den Vereinigten Staaten, Großbritannien und Frankreich – im Kampf gegen den internationalen Terrorismus in Afghanistan. Was war vorausgegangen?

Präsident George W. Bush wird am 20. Januar 2001 Nachfolger von Präsident Bill Clinton. Mit der Wahl von Regierungschef Zoran Djindjic am 25. Januar 2001 erfolgt in Serbien ein demokratischer Neuanfang nach 50 Jahren Kommunismus. In Israel löst am 6. Februar 2001 Ariel Scharon Ehud Barak als Premierminister ab und steht seither im Kampf gegen palästinensische Selbstmordattentäter.

Am 11. September 2001, morgens gegen 8.45 Uhr, sterben islamistische Terroristen aus der Gruppe bin Laden voll besetzte, gekaperte Linienflugzeuge in die beiden Türme des World Trade Centers in New York; ein weiterer Angriff erfolgt zeitgleich auf das amerikanische Verteidigungsministerium Pentagon, ein möglicherweise am Camp David geplanter Angriff misslingt. Die beiden Türme des World Trade Centers brennen, stürzen in sich zusammen und begraben mehr als 3.000 Menschen unter sich. Auch im Pentagon kommt eine Vielzahl von Menschen zu Tode.

Am 10. Oktober 2001 beginnen Amerikaner und Briten mit der Bombardierung Afghanistans. Ziel der Offensiv sind Stützpunkte der Terrororganisation Al-Qaida und ihre Anführers Osama bin Laden, die für die Anschläge in New York und Washington verantwortlich gemacht werden. In Amerika sterben Menschen an Milzbrand (Anthrax), dessen Erreger an Politiker per Brief versandt wurden.

Am 7. Dezember 2001 strecken die radikal-islamischen Taliban gegen die Nordallianz, Amerikaner und Briten, die Waffen. Die »Petersberger Konferenz« schafft die Grundlage für eine Übergangsregierung in Afghanistan.

Gleich zu Beginn des Jahres 2002 einigen sich die führenden Wirtschaftsnationen der Welt darauf, der neuen Regierung in Afghanistan mit einem Milliarden-Dollar-Programm auf die Beine zu helfen. Der Kampf gegen den Terrorismus ist damit aber nicht beendet.

Das Jahr 2002 ist auch Wahljahr in Deutschland. Der Bundestag wird am 22. September gewählt. Bis dahin wollen die Parteien Lösungen finden, um die auch Deutschland betreffende Konjunkturlaute mit rezessiven Anzeichen zu überwinden. Im Januar 2002 löst die CDU ihre Kanzlerkandidatenfrage. Gegen Bundeskanzler Gerhard Schröder (SPD) wird der bayrische Ministerpräsident Edmund Stoiber (CSU) für die CDU/CSU antreten.

Zusammenfassung/Bewertung

Das letzte Jahrhundert hatte für die Welt, Europa und speziell für Deutschland – sicher vereinfachend festgestellt – zwei Gesichter. Die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts war geprägt vom 1. und 2. Weltkrieg. Beide Kriege hinterließen Schutt und Asche, Verderbnis und Entwurzelung von Menschen, von ganzen Völkern.

Gerade deshalb haben sich die verantwortlichen Politiker nach Ende des 2. Weltkrieges zusammengefunden, um eine neue Weltordnung zu schaffen.

Am 10. Januar 1946 trafen sich in London Politiker aus 51 Staaten zur Gründung der UNO (Vereinte Nationen) mit dem politischen Auftrag, eine dauerhafte Friedensordnung zu schaffen. Trotz des verlorenen Krieges wird am 23. Oktober 1954 die Bun-

desrepublik Deutschland in die NATO (Nordatlantik-Pakt) integriert. Beinahe 3 Jahre später werden die sogenannten Römischen Verträge unterzeichnet. Am 01. 07. 1963 erfolgte die organschaftliche Verbindung der Europäischen Atomgemeinschaft (EURATOM) und der Europäischen Gemeinschaft für Kohle und Stahl (EGKS) mit der EWG. Durch den am 01. 11. 1993 in Kraft getretenen Vertrag von Maastricht zur Gründung der Europäischen Union ist die EWG in Europäische Gemeinschaften (EG) umbenannt worden.

Die feste Einbindung Deutschlands in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts in Nato und Europäische Gemeinschaften war u. a. Grundlage für einen wirtschaftlichen Aufschwung, der Wohlstand für alle brachte. Europa erlebte trotz des sogenannten »kalten Krieges« beinahe 50 Jahre Frieden, wären nicht auf dem Balkan zu Beginn der 90er Jahre die Bürgerkriege ausgebrochen.

Die politische Stabilität, der grandiose wirtschaftliche Aufschwung (an dem mit Abstand auch die »Neuen Bundesländer« teilhaben), eine ausgewogene Sozialpolitik, sachorientierte Tarifpartner, Aufarbeitung der Kriegsgeschehnisse und ein Wiedererblühen von Kultur waren letztendlich die positiven Rahmenbedingungen, in denen sich auch die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft 50 Jahre lang verlässlich entwickeln konnte.



Häuser als
Zeichen der Hoff-
nung: Hans-
Sachs-Straße 15
– 25

Die Wirtschaft und ihre Erwartungen

Nach dem verlorenen Krieg übernehmen mit der Einsetzung einer Militärregierung am 09. Juni 1945 die Alliierten in den Besatzungszonen die Regierungsgewalt. Die Bevölkerung erhält wegen der äußerst schwierigen Lebensmittelversorgung weiter Lebensmittelkarten. Die städtische Bevölkerung zieht es zu »Hamsterfahrten« aufs Land. Amerika schickt die ersten Schiffe mit Lebensmitteln (Care-Pakete). Am Kriegsende sind 11 Millionen deutsche Männer in Kriegsgefangenschaft. Bis Oktober 1946 sind ca. 10 Millionen Flüchtlinge in den Besatzungszonen mit Wohnungen und Nahrung zu versorgen. Über Reparationsleistungen soll Deutschland entmilitarisiert werden (Abbau von Industrieanlagen). In Deutschland blüht der Schwarzmarkt. Mit dem im Jahre 1947 von den USA entwickelten Marshallplan wird die Grundlage geschaffen, Not und Elend in Europa zu beseitigen. Im sogenannten »Ahlemer Programm« proklamierte Konrad Adenauer u. a. die »Neuordnung der Wirtschaft

Wohnen in



im Sinne der christlichen Gesellschaftsreform«. Am 20./21. Juni 1948 tritt die Währungsreform in Kraft. Die Reichsmark wird im Verhältnis 1:1 (Kopfgeld) nur bis 40 Mark umgetauscht; die Abwertung führt dazu, dass in den Geschäften plötzlich wieder die Regale gefüllt sind. Die Liberalisierung der Wirtschaft oder die systematische Planung und Lenkung des Bedarfes ist die wichtigste Frage, die zu entscheiden war. Der Direktor der Wirtschaftsverwaltung in der deutschen Bizone, Ludwig Erhard, vertritt im Jahre 1948 die Auffassung, dass »Wachstum nur durch eine wettbewerbsorientierte Marktwirtschaft gewährleistet sei«. Damit ist der Weg für das sogenannte »Deutsche Wirtschaftswunder« geebnet.

Angelehnt sind diese Gedanken an den »Vater der Sozialen Marktwirtschaft«, Alfred Müller-Armack, der auf der Basis der sogenannten Freiburger Schule (Walter Eucken) die Wirtschaftslehre mit den Begriffen Ordnung, Freiheit und Wettbewerb verbindet.

In München wird am 13. Oktober 1949 der Deutsche Gewerkschaftsbund gegründet, dem 16 Einzelgewerkschaften angehören. Diese vertreten ca. 5 Millionen Arbeitnehmer. Der Deutsche Bundestag verabschiedet am 10. April 1951 das Gesetz über die Mitbestimmung der Arbeitnehmer in der eisenschaffenden Industrie und im Kohlebergbau. Die DDR-Regierung geht andere Wege und erhöht die staatlich vorgeschriebene Arbeitsleistung im Juni 1953, was am Morgen des 17. Juni 1953 zum Arbeiteraufstand führt. Die blutige Niederschlagung durch sowjetische Truppen und Volkspolizei kostet mehr als 200 Tote.

Marshallplan, Währungsreform, soziale Marktwirtschaft und der unbedingte Leistungswille der Bevölkerung führen schon im Jahre 1954 zu dem sogenannten Wirtschaftswunder. Die Regierung verabschiedet 1954 das Kindergeldgesetz, das für das dritte und jedes weitere Kind DM 25,00 monatlich vorsieht.

Im gleichen Jahr wird Deutschland Fußball-Weltmeister. 1955 rollt das Symbol des deutschen Wirtschaftswunders, der millionste VW-Käfer, vom Band. Deutschland wird zum drittgrößten Stahlproduzenten.

Adenauer holt die letzten deutschen Kriegsgefangenen aus der Sowjetunion zurück.

Zum 01. Januar 1958 treten die Römischen Verträge über die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) in Kraft. Die rechtliche Lage der Frauen wird 1958 mit dem Gleichberechtigungsgesetz verbessert. Mit dem Godesberger Programm im Jahre 1960 distanzieren sich die Sozialdemokraten vom Marxismus und bekennen sich zur sozialen Marktwirtschaft. Die auf den Markt gekommene Antibabypille schafft für die Frau-



en mehr Entscheidungsfreiräume. Das Arzneimittel Contergan führt bei schwangeren Frauen zu Kindsmissbildungen im Mutterleib. 1963 startet die Fußball-Bundesliga. Die »Beatles« und die »Rolling Stones« verkörpern das neue Lebensgefühl der 60er Jahre.

Die Bundesregierung gründet 1964 die »Stiftung Warentest«, um den Nutz- und Gebrauchswert von Waren prüfen zu lassen.

Die große Koalition von CDU/CSU und SPD mit Kiesinger und Brandt bereitet im Jahre 1966, nach dem Rücktritt von Ludwig Erhard, die Reform der Finanz- und Stabilitätspolitik vor.

Am 01. Juli 1967 erfolgt die Gründung der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) in Rom mit den Ländern Deutschland, Frankreich, Italien und den Beneluxländern. Sitz ist Brüssel und Luxemburg. Die 1951 gegründete EGKS ist nach Inkrafttreten des Fusionsvertrages von 1965 am 01. Juli 1967 weitgehend in der EWG aufgegangen. Deren Aufgabe besteht in der wirtschaftlichen Integration ihrer Mitglieder u. a. über einen gemeinsamen Markt und eine Zollunion. Der EWG-Vertrag sieht zunächst lediglich für die Bereiche Wettbewerb, Landwirtschaft, Fischerei sowie Verkehr eine gemeinsame Politik vor.

Wirtschaftsminister Prof. Karl Schiller gründet die »Konzertierte Aktion mit Gewerkschaften und Arbeitgeberverbänden«. Die Amerikaner landen 1969 auf dem Mond, und in Deutschland will die neue Sozial-Liberale Koalition unter Kanzler Brandt die Reform des Betriebsverfassungsgesetzes, aber auch die Ausweitung sozialstaatlicher Maßnahmen. Im Januar 1970 tritt das erste

Lohnfortzahlungsgesetz in Kraft, das im Krankheitsfall den Arbeitnehmern die Bruttolohnauszahlung für 6 Wochen garantiert.

1973 drosseln die arabischen Öl-Förderländer die Öllieferungen nach Europa. Die Energiekrise trifft die Bundesrepublik und ihre Wirtschaft hart. Die Preise für Treib- und Brennstoffe steigen, wie auch die für Kunststoffe, Kunstharze, Pharmazeutik und Düngemittel.

Der politische Terror in Deutschland erreicht mit dem Mord an Hans-Martin Schleyer (Arbeitgeberpräsident) seinen Höhepunkt. Die IG Metall versucht im Herbst 1978, die 35-Stunden-Woche durch Streik zu realisieren, was jedoch nicht gelingt.

1980 schließen die Elektrizitätswerke und der Steinkohlebergbau den Kohle-Strom-Vertrag, der den Energiebedarf sichern und die Abhängigkeit vom Erdöl und Erdgas verringern soll. 1982, das Jahr der »Wende«, nimmt die neue Regierung Kohl zum Anlass der Haushaltskonsolidierung und Bekämpfung der Wirtschaftskrise. Im Folgejahr genehmigt die Regierung Kohl der DDR auflagenfrei einen Milliardenkredit.

Die Gewerkschaften kämpfen 1984 erneut um die 35-Stunden-Woche. Erreicht wird die 38,5-Stunden-Woche. Die Einführung der ersten Kabelprogramme im Fernsehen geben den Start frei ins neue Medienzeitalter. Der Super-Gau in Tschernobyl im Jahr 1986 verstärkt die andauernde Diskussion um die Kernenergie. Aids rückt auch in Deutschland in den Mittelpunkt der Aufklärung. Der Musicalboom erfährt mit »Cats« in Hamburg einen furiosen Start. Der gewerkschaftseigene Handelskonzern »Co op« kommt

Vom »Dach über dem Kopf« zum Wohnquartier, in dem man auch in Niedergirmes gerne lebt: Hans-Sachs-Straße 16 – 18

1988 in eine wirtschaftliche Schieflage. Mit dem Fall der Mauer in Berlin 1989 ändert sich politisch und wirtschaftlich der »Europäische Kosmos« über Nacht. Die deutsche Einheit, besiegelt am 03. Oktober 1990, belastet wirtschaftlich Deutschland und mittelbar Europa auf mindestens zwei Jahrzehnte hinaus. Mit dem Staatsvertrag am 01. Juli 1990 wird nicht nur die neue Währungsunion, sondern auch die neue Wirtschafts- und Sozialunion geschaffen. Zur Finanzierung der deutschen Einheit wird der Solidaritätszuschlag auf die Einkommenssteuer von 7,5 % und eine Anhebung der Mineralölsteuer um 20 % beschlossen. Im gleichen Jahr wird die Treuhandanstalt gegründet, die das Ziel hat, nach der Wiedervereinigung die volkseigenen Betriebe der ehemaligen DDR zu privatisieren bzw. zu sanieren. Dabei wurden über 15.000 Unternehmen privatisiert, 4.400 Betriebe an die Alteigentümer zurückgegeben und 3.700 Betriebe geschlossen. Die Hinterlassenschaft der Treuhand und damit der DDR bei Übergabe der Aufgaben an die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben am 01. Januar 1995 lag bei rund 250 Milli-

arden Mark Schulden. Die Deklaration von Rio de Janeiro im Jahre 1992 hat das Ziel, den Umweltschutz auf dem Erdball zu regeln. Im Superwahljahr 1994 beschließt die Kohl-Regierung mit den Stimmen der Opposition das Pflegegesetz, in dem die gemeinsame Finanzierung der Pflegeversicherung durch Arbeitgeber und Arbeitnehmer festgeschrieben ist. Im Frühjahr 1996 klettert die Arbeitslosigkeit auf den Nachkriegsrekord von ca. 4,3 Millionen Arbeitslosen. Im Sommer sieht sich die Regierung gezwungen, ein Sparpaket in der Arbeitslosen- und in der Krankenversicherung durch- und umzusetzen. Eine Vereinigung der beiden Länder Berlin und Brandenburg scheitert am Volkswillen. Bundespräsident Herzog ermahnt im Jahre 1997 die Eliten in Politik und Wirtschaft zu Reformen. Ostdeutschland hat an der Oder mit der größten Hochwasserkatastrophe seit Menschengedenken zu kämpfen. 1998 – Deutschland wählt den Wechsel. Die Koalition von CDU/CSU und FDP verliert die Mehrheit, Bundeskanzler Kohl tritt ab; Sozialdemokraten und Grüne bilden eine neue Koalition mit Bun-

Wetzlars erste Satellitensiedlung – Neue Wohnstadt



deskanzler Schröder.

Am 01. Januar 1999 bekommt Europa eine neue Währung: der Euro, das neue Zahlungsmittel (Einführung zum 01. 01. 2002), ist DM 1,95583 wert. Die Regierung Schröder legt ein Sparprogramm auf und beschließt eine Steuerreform mit insgesamt DM 70 Milliarden bis zum Jahr 2005.

Ende November 2000 wird die Rinderkrankheit BSE auch in Deutschland diagnostiziert, was zum Verbot der Verfütterung von Tiermehl führt. Die Verbraucher reagieren panikartig, der Rindfleischmarkt bricht vorübergehend zusammen. Deutschland exportiert die Transrapidtechnik nach China; das Transrapid-Konsortium unterschreibt am 23. Januar 2001 einen Vertrag zum Bau der Magnetschwebbahn Shanghais. Einige Gewerkschaften schließen sich am 19. März 2001 zur Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft verdi zusammen. Der Bundestag verabschiedet im Mai die Rentenreform, die zukünftig die staatliche Förderung privater Altersvorsorge vorsieht. Am Berliner Spreebogen wird im gleichen Monat das neue Kanzleramt eingeweiht. Deutschland beschließt am 11. Juni 2001 den Atomausstieg bis zum Jahr 2021. Berlins Regierender Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU) wird am 16. Juni durch Misstrauensantrag gestürzt, Klaus Wowereit (SPD) ist Nachfolger. Nach Neuwahlen im Herbst steht die erste SPD/PDS-Koalition in Berlin. Anfang Juli liegt der Bundesregierung die Empfehlung der von ihr eingesetzten Zuwanderungskommission vor.

Am 30. August 2001 präsentiert der Präsident der Europäischen Zentralbank Wim Duisenberg die Geldscheine der neuen europäischen Gemeinschaftswährung Euro, die zum 1. Januar 2002 neues Zahlungsmittel in 12 Staaten der Europäischen Union wird.

Am 11. September 2001, morgens gegen 8.45 Uhr, werden die USA durch einen verheerenden terroristischen Anschlag in den Grundfesten erschüttert. Entführte Flugzeuge fliegen mit Terroristen an Bord in die beiden Türme des World Trade Centers in New York, ein weiteres Flugzeug in das amerikanische Verteidigungsministerium Pentagon in Washington. Die Türme des World Trade Centers stürzen zusammen und begraben mehr als 3.000 Menschen. Ein weiteres entführtes Flugzeug zerschellt etwa zur gleichen Zeit in Pennsylvania; Passagiere haben verhindert, dass dieses Flugzeug möglicherweise den Landsitz des Präsidenten in Camp David zerstört hätte.

Die Terroranschläge lähmen nicht nur Amerika, sondern auch die übrige Welt; sie verursachen einen in dieser Höhe noch nicht gekannten wirtschaftlichen Schaden, der in die Billionen Dollar geht.

Die Börseneuphorie geht zu Ende, der DAX verliert in anderthalb Jahren bis zum September 2001 die Hälfte

seines Wertes; er sinkt auf ca. 4.000 Punkte. Der sogenannte Neue Markt verliert noch dramatischer. Das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe feiert am 28. September 2001 das 50-jährige Bestehen unter seiner Präsidentin Jutta Limbach.

Kurz vor Weihnachten können die Bundesbürger »Starter Kits«, 10,23 € für DM 20,-, erhalten. Zum 1. Januar 2002 ist der Euro das offizielle Zahlungsmittel in den 12 beitretenden Ländern. Die große Währungsumstellung 1 Euro = 1,95583 DM läuft reibungslos. Innerhalb weniger Wochen verschwindet die Deutsche Mark.

Die sogenannte Pisa-Studie – im Auftrag der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit erstellt – bestätigt im Dezember 2001, dass das deutsche Schulwesen nicht mehr konkurrenzfähig ist.

Zusammenfassung/Bewertung

Wenn wir rückblickend die letzten fünf Dekaden des vergangenen Jahrhunderts kritisch bewerten, so stellen wir fest, dass die wettbewerbsorientierte soziale Marktwirtschaft den Aufschwung Deutschlands sicherstellte. Fortschrittliche, innovative Unternehmer, eine gut motivierte Arbeitnehmerschaft und verantwortliche Tarifpartner waren Grundlage für einen beispielhaften Aufschwung. Unterstützt wurde dieses Phänomen von politischen Koalitionen, die allesamt in der sogenannten wirtschaftspolitischen Mitte agierten. Was die Kontinuität des wirtschaftlichen Handelns angeht, profitierten die Nachbarländer Großbritannien und Frankreich – aufgrund ideologischen Links- und Rechts-Denkens – weniger stark als Deutschland.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft hat von Anfang an am wirtschaftlichen Aufschwung teilgenommen. Das Land Hessen und die Stadt Wetzlar hätten ohne das Prosperieren der deutschen Wirtschaft sicher nicht den dringend notwendigen sozialen Wohnungsbau in der Stadt zur Versorgung vieler wohnungsloser Menschen, die satzungsmäßig Aufgabe der Gesellschaft war, in dem bekannten Maße unterstützen können. Über die Jahrzehnte hinweg war der soziale Wohnungsbau wesentlicher Bestandteil wirtschaftlichen Handelns der Gesellschaft; darüber hinaus kamen Eigentumsmaßnahmen (Bau-trägereigenschaft) als weiteres wirtschaftliches Standbein der Gesellschaft hinzu. Die Begleitung unserer Kunden in diesem Segment der Selbstnutzer oder Investoren bei Wohnungseigentum erfolgt durch die Gesellschaft als Verwalter von Wohneigentum.

Soziale Herausforderungen – wie sie sich auswirkten

Mit Beendigung des verheerenden 2. Weltkrieges am 9. Mai 1945 erlebte Europa eine Völkerwanderung von vertriebenen, entwurzelten Menschen, die auf der Flucht eine neue Heimat, ein neues Zuhause suchten. Die aus den Ostgebieten, aber auch aus der Sowjetunion, Polen, Tschechoslowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Jugoslawien vertriebenen Deutschen suchten Schutz in den vier Besatzungszonen, in die Deutschland nach dem Krieg aufgeteilt war. Vorzugsweise wurden jedoch die drei westlichen Besatzungsgebiete gewählt. Weitere, sich teilweise überlagernde Wanderungsbewegungen folgten, wobei jeweils unterschiedliche Beweggründe der betroffenen Menschen Ursache waren, sich Deutschland als neue Heimat auszuwählen. In Deutschland kann man in der zweiten Hälfte dieses Jahrhunderts sechs sich teilweise überlagernde bedeutende Wanderungsströme unterscheiden:

1. Vertriebene und Flüchtlinge

1944-1950: Die Bundesrepublik nimmt bis 1950 knapp 8 und die DDR etwa 4 Millionen Flüchtlinge auf. Die letzten Kriegs- und die ersten Nachkriegsjahre sind durch die Aufnahme von Vertriebenen und Flüchtlingen aus dem ehemaligen deutschen Osten gekennzeichnet.

2. Flüchtlinge und Übersiedler aus der DDR

1945-1961: Bis zum Mauerbau ziehen mindestens 3,1 Millionen Flüchtlinge und Übersiedler aus der DDR in die Bundesrepublik, dem stehen ca. 470.000 Abwanderungen in die DDR gegenüber. Zur gleichen Zeit wandern über 2 Millionen Menschen nach

Übersee aus, überwiegend in die USA, nach Kanada und Australien.

3. Ausländer aus dem Mittelmeerraum

1961-1974: Nach der Abriegelung der deutsch-deutschen Grenze (1961) wurden über ein Jahrzehnt lang ausländische Arbeitskräfte aus Südeuropa angeworben. Dadurch stieg die Zahl der Ausländer in der BRD zwischen 1961 und 1974 um weitere 700.000 auf 4,85 Millionen im Jahr 1989 an.

4. Asylbewerber und Flüchtlinge

1985-1995: Kriege, Unterdrückung und wirtschaftliche Not in zahlreichen Regionen der Welt lösten Ende des 20. Jahrhunderts Fluchtbewegungen und Wanderungen aus, von denen auch Deutschland erneut berührt ist. Die Zahl der Asylbewerber und Flüchtlinge stieg Ende der Achtziger, Anfang der Neunziger Jahre stark an – nicht zuletzt wegen der Umbrüche und Krisen in Osteuropa sowie der Bürgerkriege im sich auflösenden Jugoslawien.

Von 1989 bis 1994 kamen insgesamt über 1,4 Millionen Asylbewerber nach Deutschland, dazu Kriegsflüchtlinge (1993: ca. 200.000) und eine unbekannte Zahl illegaler Einwanderer. Die Zahl der Asylbewerber unterliegt größeren Schwankungen – in den 80er Jahren z. B. zwischen 108.000 (1980) 20.000 (1983) und 121.000 (1989). Die Jahre 1990 und 1991 erreichten mit 193.000 bzw. 256.000 Asylanträgen bisherige Höchststände. Wie viele Asylbewerber langfristig in der BRD bleiben, ist nicht bekannt. Die Aner-

Von der
landwirtschaftlichen
Nutzfläche zum
Wohnquartier:
Uhlandstraße 2 – 10



Eine Siedlung nimmt Gestalt an: »Die Wohnstadt«

Bild der 60er Jahre: Bescheidene
Architektur und doch zufriedene Mie-
ter: Uhlandstraße 2 – 4



Bewährte Planungen ermöglichen schnelles Bauen.
Heute vermisst man gelegentlich architektonischen
Ausdrucksreichtum: Taunusstraße 11 – 23



Die Wohnstadt entwickelt ihre eigenen
aber nachvollziehbaren Maßstäbe!
Taunusstraße 42 – 52



Zweckmäßig und
sparsam, aber
gediegen und
schon von
Grüngürteln
durchzogen und
umgeben. Die
Neue Wohnstadt
in den 60er
Jahren: Am Sturz-
kopf 1 – 9



kennungsquote ist gering.

5. Spätaussiedler

Seit 1987 wandern wieder verstärkt Spätaussiedler aus Polen, der Sowjetunion und ihren Nachfolgestaaten in die BRD ein. Seit 1950 wurden 5,4 Millionen deutschstämmige Migranten aus Ost- und Südosteuropa aufgenommen, davon etwa 1,9 Millionen zwischen 1988 und 1994.

6. Ausreisewelle aus der DDR

Sie begann 1988 und nahm im Spätsommer 1989 dramatische Ausmaße an. Die Krise und der Zusammenbruch des sozialistischen Systems in der DDR verstärkten die Ausreisewelle weiter. Nach der deutschen Vereinigung ging sie in die Binnenwanderung über. Zwischen 1989 und 1994 zogen fast 1,6 Millionen Ostdeutsche nach Westdeutschland, und nur knapp 500.000 siedelten aus den alten in die neuen Bundesländer über.

Der Zuwanderungsdruck der letzten Jahre hat Deutschland in eine internationale Spitzenposition als Einwanderungsland gebracht. Die Zuwanderungsrate pro 1.000 Einwohner, die unter den Nicht-Flüchtlingsländern derzeit nur noch von Israel übertroffen wird, lag in den Jahren 1989 und 1990 fast doppelt so hoch wie zur Zeit der Masseneinwanderungen in die USA in den 20er Jahren. 1988 bis 1994 kamen jeweils mehr als doppelt so viele Aussiedler und Asylbewerber in die Bundesrepublik wie in der gesamten Nachkriegszeit zwischen 1950 und 1987.

Kein anderer Faktor hat im 20. Jahrhundert so stark den Wohnungsmarkt in Neubau wie Vermietung beeinflusst wie diese Wanderungsbewegungen.

Unabhängig vom Reisepass der »Wandernden« ist festzuhalten: Dies ist die Quelle, aus der sich das Vermietungsgeschäft der Wohnungsunternehmen in Ballungsgebieten speist.

Im Jahre 1950, fünf Jahre nach Beendigung des 2. Weltkrieges, zählte die Stadt Wetzlar 27.127 Einwohner. Bei Ende des Krieges waren es gerade mal 22.530, 10 Jahre später, im Jahre 1960, schon 38.038 Einwohner. Wenn wir gar die Zahl von 1940 mit 19.681 Einwohnern zugrunde legen, so hat sich die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 1960 – also in 20 Jahren – genau verdoppelt. Dies zu den rein statistischen Feststellungen.

Man vergegenwärtige sich die Situation in der unmittelbaren Nachkriegszeit auf den Wohnungsmärkten auch hier in Wetzlar: Sie war durch Zerstörung bzw. Beschädigung eines großen Teils der Gebäude und Wohnungen, durch starke Bevölkerungsbewegungen u. a. durch Flüchtlingsströme mit einer damit verbundenen erheblichen auch regionalen Wohnraumnachfrage geprägt. Störungen der Infrastruktureinrichtungen wie der Leitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas) und Verkehrsangebote (Straßen, Busse, Bahnen u. ä.) – machen deutlich, vor welchen Aufbauleistungen die Menschen im Nachkriegsdeutschland standen.

Neue Wohnstadt
im Jahre 2001:
Am Sturzkopf
1 – 9





Wetzlar, alte Dom- und frühere Reichsstadt, ist auch eine Stadt moderner Industrien. Vom Kalsmunt reicht der Blick über die Leica-Gebäude (im Vordergrund) bis hin zu den markanten Zementsilos und Werkhallen der Buderus-Gruppe

Die Stadt und ihre Industrie

Zu Beginn des 19. Jahrhunderts, im Jahre 1808, erteilte die Stadt Wetzlar den Gebrüder Buderus das Recht zum Eisensteinabbau in Wetzlar. Die damals zögerliche Haltung der Stadt Wetzlar wurde konterkariert durch die Errichtung einer Vielzahl kleinerer Gruben rund um die Stadt. Die nicht aufzuhaltende Entwicklung führte zum späteren Reichtum und Wohlstand auf der Grundlage des Montanwesens. Der Bergbau und die Eisenerzgewinnung, der Abbau des Kalksteines zur Verhüttung des Eisenerzes sowie als Baumaterial (Zementherstellung) machten es notwendig, nicht nur auf das heimische Arbeitskräftepotential zurückzugreifen sondern auch aus der Fremde Fachkräfte und Arbeiter anzuwerben. Waren dies im 19. Jahrhundert Engländer und Italiener, die als Mineure eingesetzt wurden, so kamen zu Beginn der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, Anfang der 50er und 60er Jahre, Arbeiter aus Süd- und Südosteuropa sowie der Türkei, die vorzugsweise bei der Verhüttung des Eisenerzes bis in die Mitte der 80er Jahre bei der Firma Buderus tätig waren.

Anfang der 50er Jahre des letzten Jahrhunderts stellte die optische Industrie, wie die Ernst Leitz GmbH und die Firma Hensoldt & Söhne, mit ca. 5.000 Arbeitnehmern ca. 30 % aller Beschäftigten in Wetzlar. Die Schwerindustrie mit den Firmen Buderus'sche Eisenwerke, der Treuhandverwaltung der Buderus'schen Erzgruben, Hochöfen und Elektrizitätsbetrieben, Hessische Berg- und Hüttenwerke AG genannt, sowie den Stahlwerken Röchling beschäftigte ca. 5.200 Arbeitnehmer oder gleichfalls ca. 30 %. Hinzu kamen mit

ca. 1.000 Arbeitnehmern die Deutsche Philips GmbH sowie die übrigen Wirtschaftsgruppen mit ca. 6.000 Beschäftigten.

Die sowohl von der Schwerindustrie als auch der optisch-feinmechanischen Industrie geformte Stadt Wetzlar stellte im Jahre 1950 Arbeitsplätze für 17.299 Menschen bereit, wobei die Einwohnerzahl bei 27.127 lag.

Die Bevölkerungsstruktur Wetzlars war und ist beherrscht von dem Anforderungsprofil, das die heimische Wirtschaft benötigte, um ihre Aufgabenfelder wettbewerbsorientiert abwickeln zu können. Zum einen wurde die »alte Industrieregion« geprägt vom Bergbau und den Menschen, die hier Arbeit fanden. Insbesondere in Niedergirmes wirkte sich der Arbeitskräftebedarf der Firma Buderus aus. Die bereitgestellten Arbeitsplätze wurden Anfang der 60er Jahre von Menschen aus Südwesteuropa besetzt, die sich aufgrund ihrer ethnischen und christlichen Zugehörigkeit schnell integrierten. Noch nicht ganz gelungen ist die Integration der türkischen Zuwanderer, da sie einem anderen Kulturkreis und einer anderen Religion angehören. Diese Tatsache bestimmt heute das Erscheinungsbild des Stadtteiles Niedergirmes mit all seinen Auswirkungen bis hin zum Wohnverhalten und der Akzeptanz des Zusammenlebens.

Die notwendige Integration scheitert, wenn den Pflichten die Rechte vorangehen und nicht gleichzeitig gegenüberstehen. Nur wer die Sprache – die deutsche wohlgermerkt – spricht, ist fähig und bereit, seine bürgerlichen Pflichten nicht nur zu verstehen, sondern ihnen auch sachgerecht nachzukommen.

Auf der anderen Seite war und ist für Wetzlar die optisch-feinmechanische Industrie und der Handel von besonderer Bedeutung. Hier entstanden hochwertige, anspruchsvolle Arbeitsplätze, für die aus-

gebildete Fachkräfte und Spezialisten gefragt sind. Der heimische Wirtschaftsraum lebt von seiner industriellen Tradition, in der Krisen stets zu neuen Herausforderungen und Unternehmensgründungen geführt haben.

Auch für jene Menschen, die in den genannten Bereichen arbeiten, wurde Wohnraum geschaffen, wobei allerdings andere Wohngebiete aufgrund verfügbar gemachter Flächen bevorzugt wurden.

Die Zusammensetzung der Wetzlarer Bevölkerung richtete sich und richtet sich weitgehend nach den Arbeitsplätzen. Eine Industrie- und Handelsstadt unterscheidet sich deutlich von einer Hochschul- und Behördenstadt mit ihrer ganz anderen Bevölkerungsstruktur.

Zusammenfassung/Bewertung

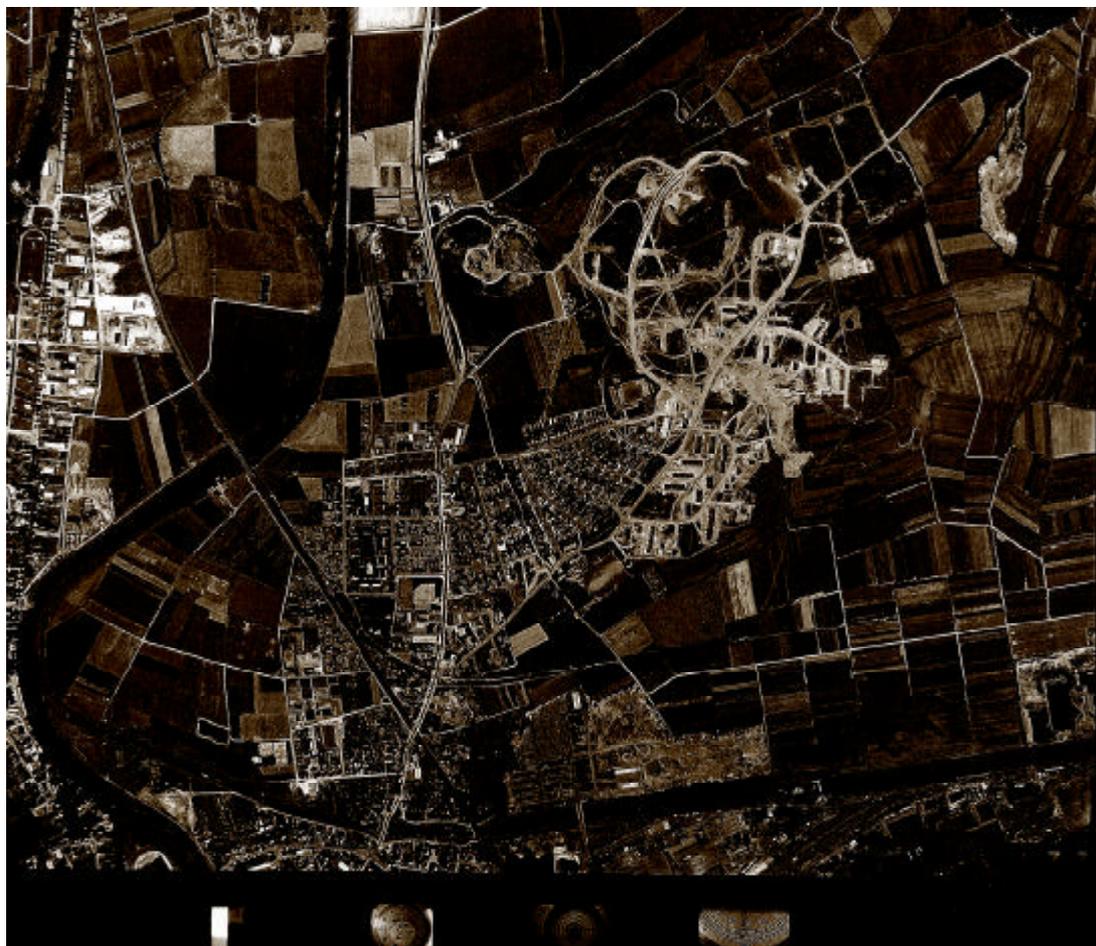
In diesem Spannungsfeld der industriellen Entwicklung des heimischen Wirtschaftsraumes einerseits und der Versorgung und Unterbringung von Menschen aus ganz Europa und darüber hinaus, die ver-

trieben, geflohen, zugewandert, übergesiedelt und ausgereist sind oder als asylsuchend in unser Land kamen, andererseits, haben die überwiegend nach dem Krieg gegründeten Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften einen bedeutsamen Beitrag zur Integration geleistet. Sie haben diesen entwurzelten Menschen nicht nur eine neue Heimat gegeben sondern auch Wohnungen und damit Sicherheit, um ein neues Leben in einem anderen zunächst fremden Umfeld aufzubauen.

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft hat hier einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung breiter Schichten der Wetzlarer Bürgerinnen und Bürger leisten können; dies gilt auch für die Nachbarorte Aßlar und Lahнау.

Die ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften – also auch die in Wetzlar ansässigen – haben die Hauptlast der Integration der Zuwanderer, die aus aller Herren Länder kamen, getragen. Dass daran die einheimischen Mieter gleichfalls ein hohes Verdienst haben, darf nicht vergessen werden und soll nachdrücklich unterstrichen sein.

Für Dalheim hatten international beachtete Planer am Zeichenbrett gestanden: Die Berliner Professoren March und Maurer entwarfen im Auftrag der Wetzlarer Industrie und als deren Geschenk an die Stadt einen Flächennutzungsplan, in dem der zweiten Wetzlarer Satellitensiedlung Dalheim nach der Wohnstadt besondere Aufmerksamkeit geschenkt wurde.



Die westdeutsche Gesellschaft – 1950 und heute aus der Sicht eines Soziologen



Auf solider Handwerksarbeit – auch traditionelle Bauweise genannt – gründet der gute Ruf der WWG, ob in der Errichtung von Miet- oder Eigentumswohnungen: Wetzlar-Dalheim, Drei Stämme 4 – 8

Von Reinhart Chr. Bartholomäi,
Staatssekretär a. D.
(von 1986 bis 2000 Leitender Geschäftsführer
der Nassauischen Heimstätte Frankfurt)

I.

Wohnungsgesellschaften existieren nicht im luftleeren Raum. Sie haben ihre Antworten zu geben in dem Rahmen, den sie in der Gesamtgesellschaft vorfinden. Sie verändern sich mit ihren Kunden und Eigentümern. Diese Veränderung war dramatisch.

1960 beschrieb die herrschende Meinung der Gesellschaftswissenschaft die gegenwärtige Gesellschaft etwa so:

Die westdeutsche Gesellschaft in den 50er Jahren ist eine nivellierte Mittelstandsgesellschaft. Seit dem ersten Weltkrieg sind umfangreiche Auf- und Abstiegsvorgänge sowie erhebliche Binnenwanderungen abgelaufen. Zu beobachten ist der kollektive Aufstieg der Industriearbeiterschaft und der schrittweise, aber schichtbildende Aufstieg der technischen und Verwaltungsangestellten in einen neuen Mittelstand. Dieser Aufstieg wird gekreuzt von einem langfristigen Abstieg des ehemaligen Besitz- und Bildungsbürgertums. Der Adel spielt seit der Katastrophe des 20. Juli 1944 und dem Verlust Ostdeutschlands keine Rolle

mehr. Dies alles hat zu einem Abbau der Klassegegensätze geführt, zu einer sozialen Nivellierung in eine verhältnismäßig einheitliche Gesellschaftsschicht mit kleinbürgerlich-mittelständischem Lebenszuschnitt. Die Aufteilung der deutschen Gesellschaft zu Beginn des 20. Jahrhunderts in ein Arbeitermilieu, ein katholisches und ein protestantisches Segment ist durch die allmähliche Integrierung der Vertriebenen aufgehoben worden. Es gibt auch keine konfessionell und landsmannschaftlich homogene Region mehr.

II.

Heute beschreibt die Mehrheit der Soziologen unsere Gesellschaft wie folgt:

Eine Reihe von Faktoren hat in den letzten Jahrzehnten in Westdeutschland dazu geführt, dass die Wahlfreiheit des Lebensstils sich für den Einzelnen erheblich erweitert hat.

1. Für vier von fünf Haushalten prägt nicht mehr der wirtschaftliche Kampf um den Lebensunterhalt den Familienalltag. Die Einkommen sind in kurzer Zeit so stark gestiegen wie nie zuvor in der gesamten Geschichte unseres Volkes.

2. Die Bildungsexpansion im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts hat bewirkt, dass nicht mehr wie

Anfang der Fünfziger Jahre sieben von zehn 15- bis 17-Jährigen berufstätig sind, sondern nur noch zwei. Es gehen auch nicht mehr wie damals 80 % der Schulpflichtigen in die Hauptschule, sondern nur noch 38 % in die Grund- und Hauptschule. Nicht mehr jeder Zwanzigste besucht eine Hochschule sondern jeder Fünfte. Dabei ist die Zahl der Studentinnen viel dramatischer gestiegen als die Zahl der Studenten.

3. In allen westlichen Industrienationen ist seit Ende der Sechziger Jahre ein Wertewandel zu beobachten: Berufs- und leistungsorientierte Werte verlieren an Bedeutung. Freizeit und an Selbstverwirklichung orientierte Werte werden für immer mehr Menschen wichtiger. Umfrage für Umfrage bestätigt dies.

4. Die Lebensläufe werden komplizierter. Die klassische Dreigliederung des männlichen Lebenslaufs: Ausbildung – Erwerbstätigkeit – Ruhestand hat Veränderungen erfahren. Die Jugendzeit hat sich in der Bildungsoberschicht nicht selten bis in die frühen Dreißiger Jahre verschoben. Einige Forscher sprechen von einer neuen Lebensphase der »Postadoleszenz«. Vor der Eheschließung wird oft eine Probeehe eingeschoben. Die Phase des »leeren Nestes«, der nachelterlichen Gefährtschaft, kann sich auf bis zu 30 Jahre erstrecken. Für die meisten Frauen kommt dann noch eine Wittenschaft im relativen Wohlstand hinzu.

5. Die familiären Lebensformen haben sich gewandelt. Das lange Zeit verbindliche Modell der bürgerlichen

Kernfamilie ist zur statistischen Minderheit geworden. Haushalte von Alleinlebenden und nichtehelichen Lebensgemeinschaften sind zahlreicher geworden.

III.

Dies alles führt in seiner Quersumme zu einer Pluralisierung der Lebensstile. Zunehmend wird in der Literatur die Auffassung vertreten, die gesellschaftliche Stellung der Menschen sei nicht von ihrer Position im Arbeitsprozess oder der Form ihres Einkommens abhängig, sondern von symbolischen Unterscheidungskämpfen, die von der ästhetischen Erfahrung des gelebten Alltags ausgingen. Bier-, Edelzwicker-, Sekt- und Kräuterteetrinker seien wichtigere und sinnvollere Unterscheidungsmerkmale als Arbeiter, Angestellte, Beamte und Selbstständige. Deswegen würde die ästhetische und kulturelle Dimension des Lebens mit ihren wachsenden Möglichkeiten und Zwängen zur Selbstdarstellung immer wichtiger. Sie führten zu einer Segmentierung der Gesellschaft in unterschiedliche Milieus, die vom Freizeitverhalten her definiert würden. Ob dies aber auch eine zutreffende Beschreibung der künftigen deutschen Gesellschaft ist, darüber streiten sich die Soziologen wie über alle Zukunftsprognosen.

Zusammenfassung/Bewertung

Die Entwicklung der Belegung unserer Wohnungen hat sich in den vergangenen 50 Jahren deutlich verändert. Die aus der Not geborene Gemeinschaft der Menschen in den Wohnanlagen Anfang der Fünfziger Jahre hat sich nach und nach aufgelöst. Die zunehmende Pluralisierung der Lebensstile schwächt auch den Zusammenhalt in den Häusern. Besonders die Vielzahl der ethnischen Gruppen sowie die wachsende Zahl von weniger zahlungskräftigen Mietern über den Wohnberechtigungsschein verstärken diese Tendenz. Nach Beobachtung der Gesellschaft hat dies negative Auswirkungen auf die Wohnanlagen. Der Respekt vor dem Eigentum leidet nach unserer Erfahrung gerade dann, wenn sich verantwortlich fühlende langjährige Mieter – aus Gründen des Wandels im sozialen Umfeld – der Gesellschaft Adieu sagen.



Der Gerüstbau alter Art mit Holz, bestimmte in den ersten Jahrzehnten der WWG noch die Baustellen: Wetzlar-Dalheim, Hohe Straße 55 – 59

Menschen – auf der Welt wächst ihre Zahl, in Deutschland dagegen sinkt sie

Die Entwicklung der Weltbevölkerung

Die Welt wird – nach einer Prognose der Vereinten Nationen – in rund 50 Jahren von gut 9,3 Milliarden Menschen bevölkert sein. Damit werden im Jahr 2050 3,2 Milliarden Menschen mehr als heute auf der Erde leben. Ausschlaggebend dafür sei der erwartete Babyboom in der Dritten Welt. In den Industrieländern stagniere dagegen die Bevölkerungszahl.

Die Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland

Deutschland hat von den 15 Ländern der Europäischen Union (insgesamt 378 Millionen Menschen) mit 82,3 Millionen die meisten Einwohner.

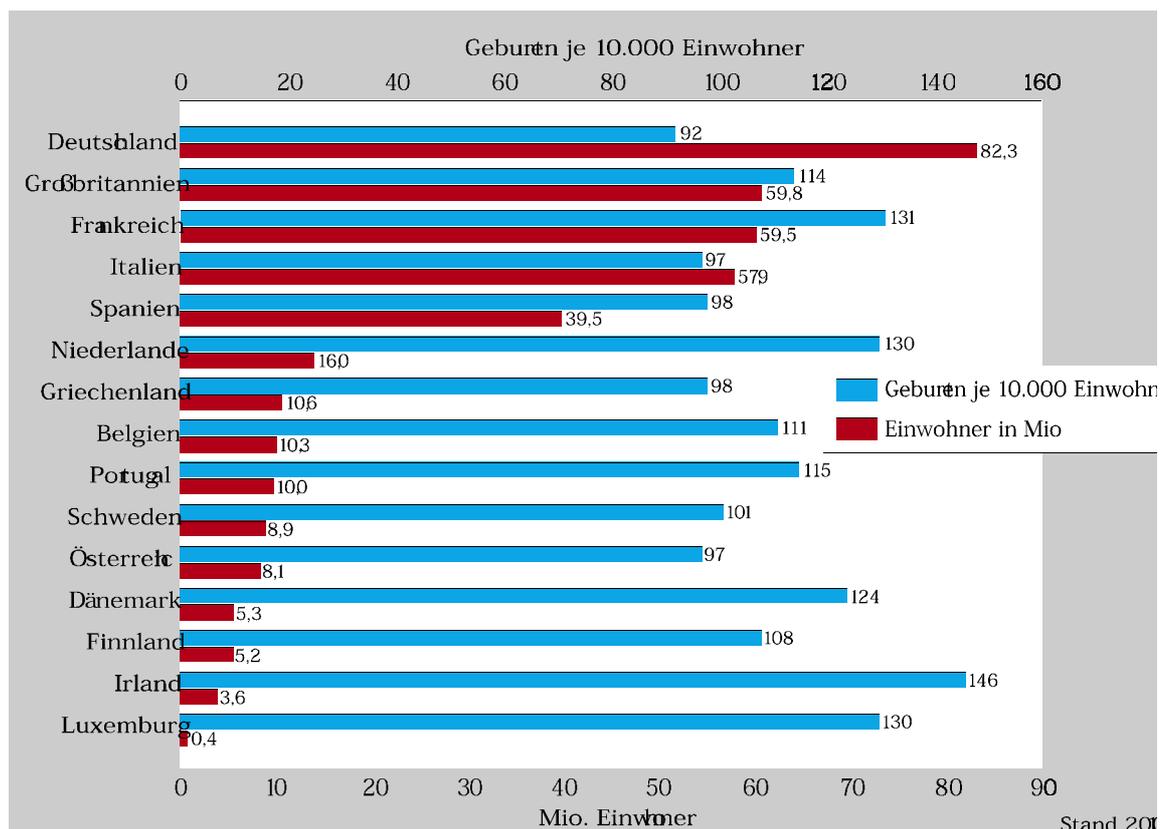
Die wenigsten Menschen leben in Luxemburg und Irland. Gerade die kleinen Länder bescheren aber der Union die höchsten Geburtenziffern. In Irland kommen jährlich 146 Geburten auf 10.000 Einwohner, in Luxemburg sind es 130. Deutschland ist mit 92 Geburten auf 10.000 Einwohner trauriges Nachwuchs-Schlusslicht. Die Zahl der Neugeborenen ist Jahr für Jahr niedriger als die Zahl der Sterbefälle.

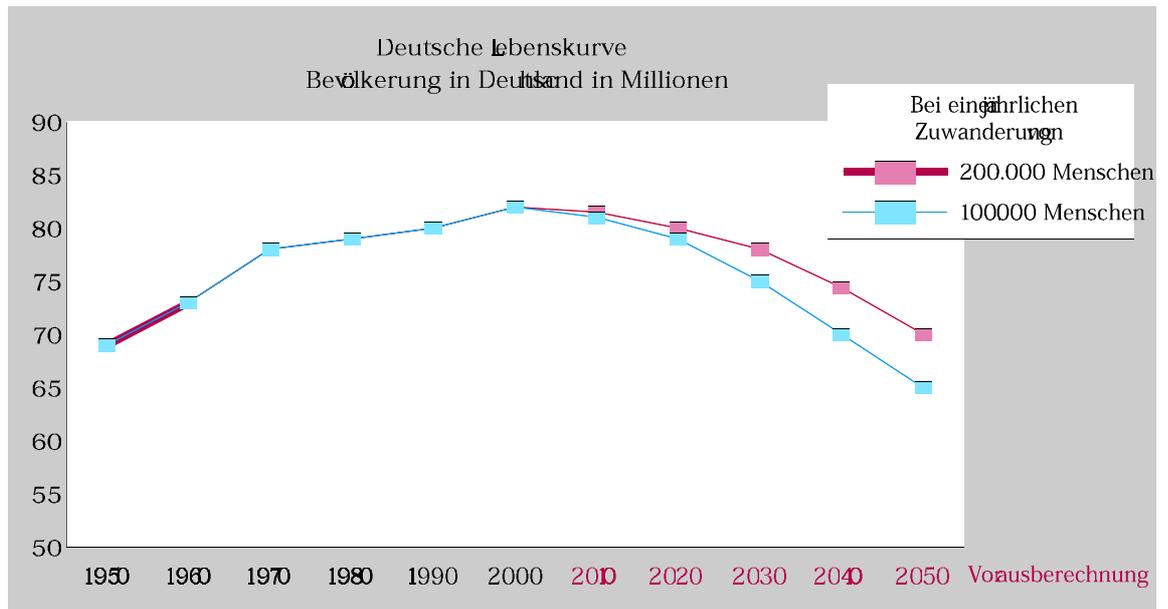
Die Einwohnerzahl Deutschlands wird von heute

ca. 82 Millionen Einwohnern in 50 Jahren auf ca. 70 Millionen Einwohner oder um ca. 15 % geschrumpft sein, und dies selbst bei einer angenommenen Zuwanderung von 200.000 Ausländern pro Jahr. Das ist das Ergebnis der neunten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Sie entspräche der Bevölkerungszahl von 1950. Bei einer jährlichen Zuwanderung von 100.000 Ausländern ginge die Bevölkerung bis zum Jahr 2050 sogar auf 65 Millionen zurück. Das Schrumpfen der Einwohnerzahl bleibt nicht ohne schwerwiegende Auswirkungen auf die Gesellschaft und vor allem auf die sozialen Sicherungssysteme. Das zahlenmäßige Verhältnis zwischen älteren und jüngeren Menschen wird sich drastisch zu Gunsten der Älteren verschieben.

Kommen heute 40 Personen im Rentenalter auf je 100 Personen im Erwerbsalter, so werden es in 50 Jahren 75 bis 80 sein.

Die aufgezeigten mutmaßlichen Veränderungen sind eine Herausforderung für die Politik. Sie haben Konsequenzen für alle Bereiche unseres Lebens, von der Ökonomie über die Infrastruktur bis zum Wohnungsmarkt. Die Gründe für den dramatischen Bevölkerungsrückgang sehen die Statistiker in der sinkenden Geburtenrate, in der steigenden Lebenserwartung und in der geringen Zu-



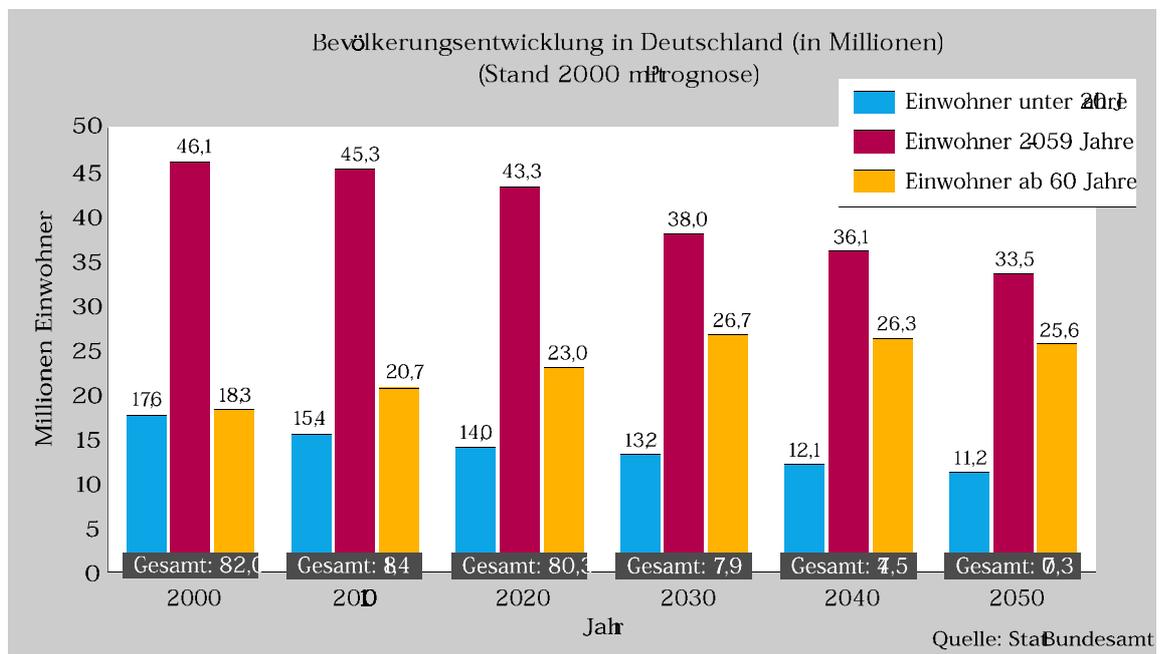


wanderung.

Die Zahl der Geburten pro 1.000 Frauen in der Bundesrepublik Deutschland erreichte um 1965 einen Höchststand mit 2.500 Kindern und sank im »Pillenknick« bis 1975 auf 1.500, um sich in Westdeutschland bei 1.400 zu stabilisieren. In Ostdeutschland fiel die Geburtenrate nach dem »Wendeschock« sogar auf 800, wird sich aber nach Ansicht der Statistiker wie im Westen bei 1.400 einpendeln, eine der niedrigsten Geburtenraten Westeuropas. Zur langfristigen Erhaltung der Bevölkerungszahl wären aber 2.100 Kinder je 1.000 Frauen nötig.

Die Lebenserwartung wird sich – wie in anderen Industriestaaten auch – in den nächsten 50 Jahren in der Bundesrepublik noch einmal um knapp

vier Jahre erhöhen. Bis 2050 wird für das frühere Bundesgebiet ein Anstieg der durchschnittlichen Lebenserwartung eines neu geborenen Kindes von 74,4 auf 78,1 Jahre bei Jungen und 80,5 auf 84,5 Jahre bei Mädchen angenommen. Die Lebenserwartung in den neuen Ländern liegt derzeit zwischen einem und anderthalb Jahren unter dem Westdurchschnitt, wird sich aber voraussichtlich bis 2025 anpassen. Mit der gleichzeitig geringen Geburtenrate werde sich ein zahlenmäßiges Übergewicht der über 50-Jährigen über die unter 50-Jährigen ergeben. Die Zuwanderung junger Menschen aus dem Ausland werde daran nichts ändern und den Trend allenfalls abfedern, teilt das Statistische Bundesamt mit. Um die derzeitige Bevölkerungszahl von 82 Millionen zu hal-



ten, müssten nach einer Berechnung der Vereinten Nationen jährlich 325.000 Menschen nach Deutschland kommen.

Die Entwicklung der Bevölkerung in Wetzlar

Wenn wir die Positionierung unserer Gesellschaft auf dem Wohnungsmarkt in Wetzlar und Umgebung gestern, heute und morgen definieren wollen, so schauen wir uns am besten die strukturelle Entwicklung der Bevölkerung hier genauer an.

In den letzten hundert Jahren hat die Stadt Wetzlar eine enorme Entwicklung bei der Zunahme der Bevölkerung zu verzeichnen. Waren es noch im Jahre 1900 insgesamt 8.906 Bürgerinnen und Bürger, so hat sich diese Zahl nach 50 Jahren verdreifacht und in den darauf folgenden weiteren 50 Jahren – also bis zum Jahr 2000 – beinahe nochmals verdoppelt auf 52.884 Einwohner; allerdings sind nicht vergleichbare Gebietsflächen zugrunde gelegt.

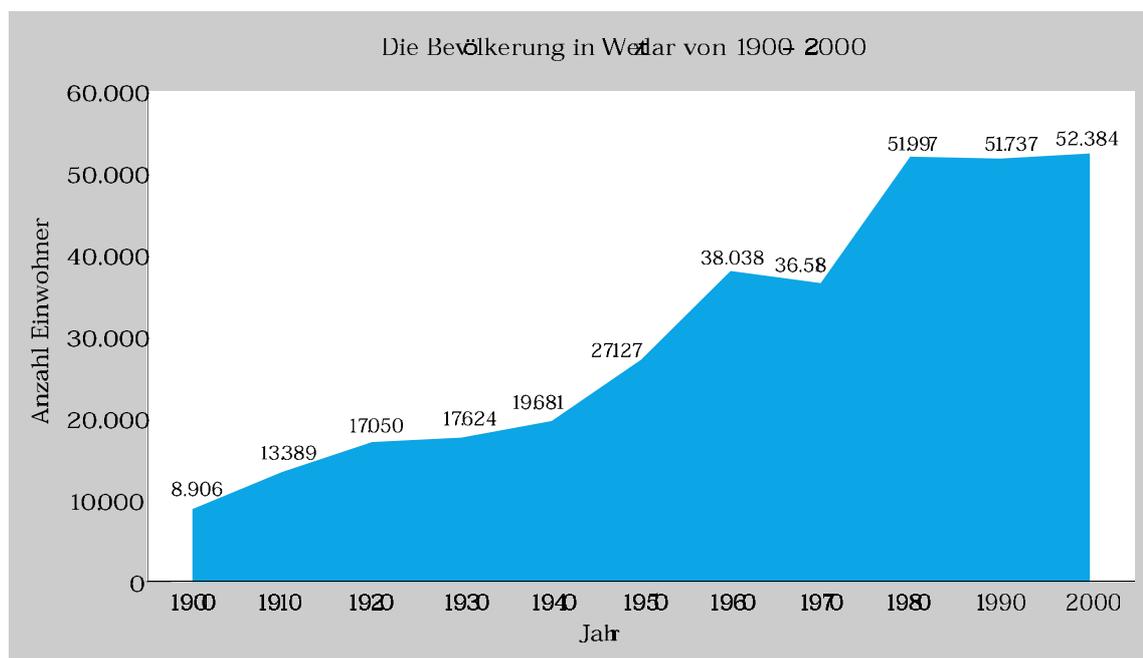
In der Volkszählung im Jahre 1939 hatte Wetzlar 19.611 Einwohner, nach dem Krieg wurden in einer weiteren Volkszählung im Jahre 1946 insgesamt 22.530 Einwohner gezählt. Die Kriegsergebnisse und die Folgen des 2. Weltkrieges haben in ganz Europa die Menschen entwurzelt und vor allem in Osteuropa Flüchtlingsströme entstehen lassen. Unter anderem betroffen waren davon aus den osteuropäischen Ländern vertriebene Deutsche, die in den alliierten Besatzungszonen

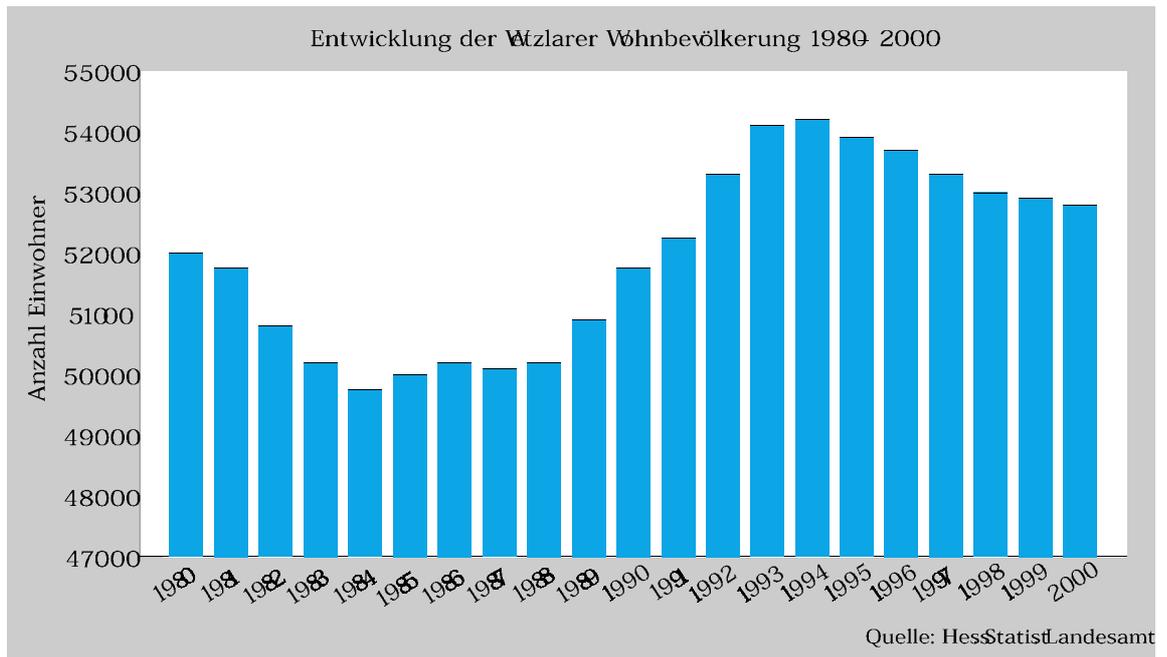
ein neues Zuhause suchten und fanden. Auch Mittelhessen und hier besonders Wetzlar waren Regionen, die aufgrund der Industriestruktur in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts begehrte Wohn- und Arbeitsorte wurden.

Von 1940 bis 1960 stieg die Bevölkerung von 19.681 auf 38.038 Einwohner, das heißt, die Stadt hat sich in zwanzig Jahren einwohnermäßig verdoppelt. In einer Dekade war somit im Durchschnitt ein Einwohnerzugang von 9.178 zu verzeichnen. In den nächsten 40 Jahren – also von 1960 bis zum Jahre 2000 – entwickelt sich die Bevölkerung von 38.038 um 14.846 auf 52.884 Einwohner, wobei die acht Stadtteile, die am 01. 08. 1979 nach Auflösung der Stadt Lahn zur Stadt Wetzlar kamen, einbezogen sind.

Die Kurve der Bevölkerungsentwicklung weist in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts noch einige Besonderheiten aus, die kurz angesprochen werden sollen.

Zwischen 1960 und 1970 hatte Wetzlar einen Bevölkerungsrückgang von 1.520 Einwohnern auf 36.518 Einwohner zu verzeichnen. Begründet liegt dies im Fehlen neuer Baugebiete und der daher bedingten Abwanderung junger bauwilliger Familien in Umlandgemeinden. Zwischen 1970 und 1980 erfährt die Stadt eine Steigerung der Einwohnerzahl um nicht weniger als 15.479 Bewohner. Die Ursache hierfür liegt im Wesentlichen in der Eingemeindung der acht Stadtteile Blasbach, Dutenhofen, Garbenheim, Hermannstein, Münchholzhausen, Nauborn, Naunheim und Stein-





dorf zum 01. August 1979.

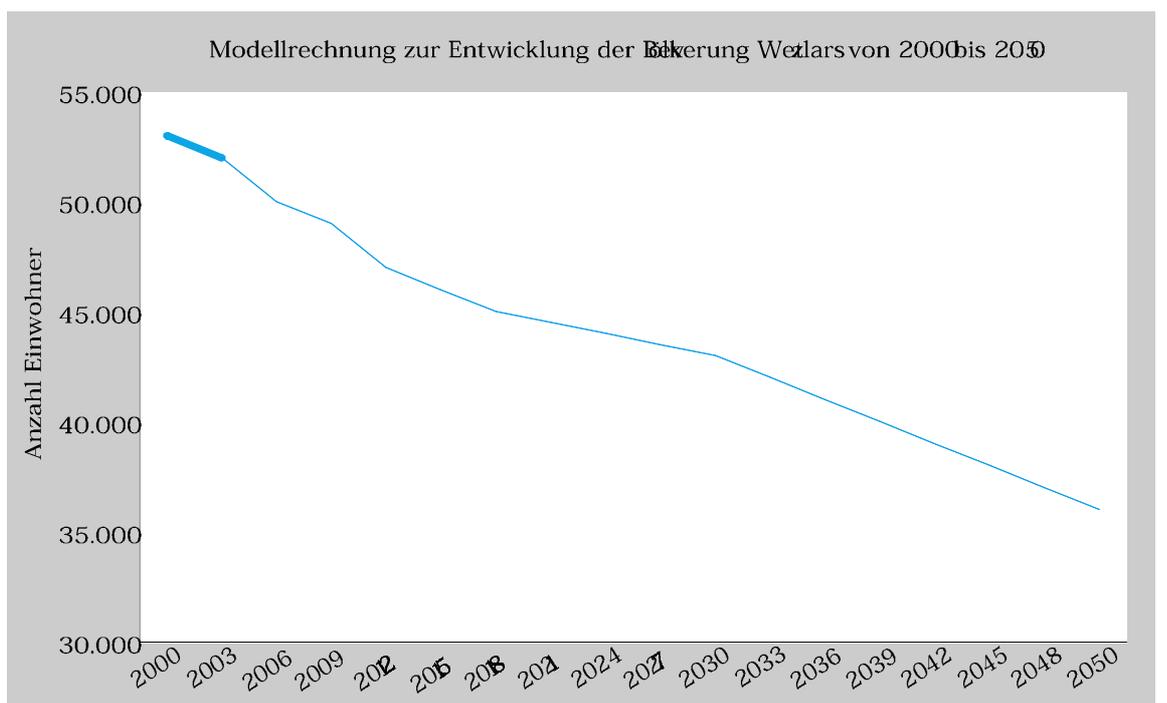
Die Wiedervereinigung Deutschlands, die Auflösung der Sowjetunion und die Kriege auf dem Balkan führen dazu, dass erneut Zuwanderer nach Deutschland und auch nach Wetzlar kommen.

Während noch im Jahre 1990 die Stadt 51.737 Einwohner hatte, steigt die Zahl in vier Jahren um 2.630 Einwohner auf 54.367 im Jahre 1994. Seit diesem Höhepunkt verliert die Stadt Wetzlar kontinuierlich Bewohner und weist zum Jahresende

2000 52.884 Einwohner aus. Davon waren 25.331 oder 47,9 % männlichen und 27.553 oder 52,1 % weiblichen Geschlechtes. Der Anteil der ausländischen Mitbürger lag bei 7.283 Personen oder 13,4 % der Gesamtbevölkerung.

Langfristig kann die Bevölkerung – so eine Prognose des Statistischen Landesamtes – bis zum Jahre 2050 auf 37.500 Einwohner, also um 15.384 Einwohner oder 29,0 % zurückgehen.

Für die Einwohner Wetzlars stehen heute ca. 23.500 Wohnungen zur Verfügung, d. h. 2,3



Bewohner/ Wohnung. In 20 Jahren könnten es nur noch 45.600 Einwohner (minus 15 %) sein, so die Prognose des Statistischen Bundesamtes, die aber nur noch knapp 20.000 Wohnungen benötigen. Die Bevölkerung würde in dem genannten Zeitraum um 8.000 Einwohner, das sind 3.500 Haushalte oder Wohnungen, abnehmen. Um diese Feststellung plastischer zu machen stelle man sich vor, Hermannstein (ca. 3.800 Einwohner) und Naunheim (ca. 4.000 Einwohner) würden von der Bildfläche verschwinden.

Gleichzeitig steigt bei abnehmender Bevölkerung der Anteil der älteren Menschen drastisch. Jeder vierte Einwohner oder 25 % der Bevölkerung Wetzlars ist heute älter als 60 Jahre; das sind 13.400 Einwohner. Da die Lebenserwartung der Männer von 74 auf 78 Jahre und der Frauen von 80 auf 84 Jahre oder ca. 5,5 % steigen wird, nimmt auch mittel- und langfristig die »Vergreisung« der Bevölkerung zu.

Parallel dazu wird die Singularisierung – hier die Ein-Personen-Haushalte – weiter zunehmen. Gute Konjunktur vorausgesetzt, bedeutet dies, dass speziell in diesem Segment der Bedarf an Wohnfläche steigen wird. Wenn auch die vorgenannte Bevölkerungsprognose der Statistiker viele Unwägbarkeiten für die Zukunft enthält, so ist die Vorausschau jedoch grundsätzlich ernst zu nehmen.

Zurückgehende Einwohnerzahlen werden mittel- und langfristig deutliche Auswirkungen auf die Infrastruktur einer jeden Stadt haben. Weniger Einwohner bedeuten weniger Nachfrage auf dem Gütersektor, d. h. langfristig weniger



Gewerbe/Gewerbefläche, weniger Schulraum, weniger Kindergärten, weniger Verwaltung. Aber auch keine neuen Straßen und Parkplätze, keine neuen Baugebiete, da Neubau in den Ortskernen, keine neuen Bürgerhäuser und Stadien. Das Vorhandene zukunftsfähig für weniger Menschen zu machen, heißt die Botschaft. Nicht die Ausweitung und Aufblähung der Wirtschaft und Verwaltung sind angesagt, sondern die vernünftige Reduzierung. Nicht die Ausweitung der Begehrlichkeiten steht an vorderster Stelle, sondern die Rückführung der Verschuldung, da weniger Menschen zukünftig nicht noch mehr Schulden zurückzahlen können. Die WWG wird sich diesem Thema stellen, da Entscheidungen heute im Bereich des Wohnungsbaues, der Bestandspflege und der Finanzierung langfristige Auswirkungen haben werden.

Um diesem Prozess entgegenzuwirken, hat die Stadt Wetzlar neue Baugebiete in Nauborn, Dutenhofen, Naunheim und im Westend aufgelegt mit dem Ziel, neue Bewohner anzuziehen und die Stadtfucht junger Familien zu stoppen.

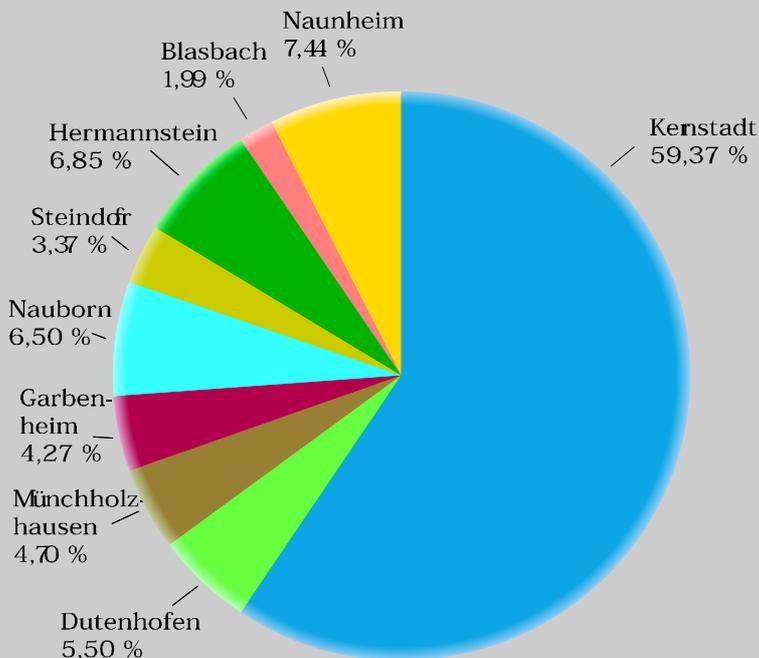
Diese Politik ist unter städtischen Gesichtspunkten nachvollziehbar, jedoch unter regionalen und volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu hinterfragen. Bei zurückgehender Bevölkerung bedeutet dies re-

Die Zeiten ändern sich! Neue Grundrisse, neue Architektur, neue Dachgestaltung: Wetzlar-Dalheim, Hohe Straße 26 – 28

Einwohnerstruktur in Wetzlar (Stand 31. 12. 2000)

Stadtteile	Einwohner	absolut	in %
Kernstadt		31.399	59,37
Dutenhofen		2.907	5,50
Münchholzhausen		2.488	4,70
Garbenheim		2.257	4,27
Nauborn		3.439	6,50
Steindorf		1.780	3,37
Hermannstein		3.623	6,85
Blasbach		1.055	1,99
Naunheim		3.936	7,44
		52.884	100,00

Einwohnerstruktur in Wetzlar
(Stand 31.12.2000)



gional, dass Bürger aus anderen Orten »abgeworben« werden, was dort wiederum zu nicht geringen Problemen führt. Eine Verschiebepolitik beinhaltet letztendlich aber auch eine Fehlleitung staatlicher und volkswirtschaftlicher Ressourcen. Was nützt es, wenn in einem Ort der Kindergarten geschlossen und im Ort nebenan wegen Ab- bzw. Zuwanderung ein neuer gebaut werden muss. Und dies gilt für die gesamte Infrastruktur unserer Gemeinden und Städte.

Zusammenfassung/Bewertung

Bei zurückgehender Bevölkerung und ausgeglichenem Wohnungsmarkt droht für nicht wenige Wohnungen hier in Wetzlar Leerstand und Abriss. Bei weniger Wohnungsnachfragen werden zukünftig nur noch die guten Wohnungen in guten Lagen vermietbar sein. Gerade deshalb investiert die Gesellschaft seit Jahren hohe Mittel in die Bestandspflege ihrer Wohnanlagen.

Wir werden dies in Zukunft verstärkt fortsetzen, denn diese Politik sichert Marktanteile. Anders ausgedrückt heißt dies, dass die Gesellschaft auch für jenen Teil der Bevölkerung attraktiv bleibt, der im Nachkriegsdeutschland eine ausgewogene Belegung der Wohnanlagen sicherte. Wir haben hier vor allem die Kunden im Auge, die wirtschaftlich und beruflich gut situiert sind und damit im Mietshaus stabilisierend wirken.



Aufgeschlossenheit gegenüber Formenvielfalt:
Wetzlar-Dalheim,
Drei Stämme 41

Wohnungen – sind sie immer dort, wo sie gesucht werden?

Wohnungsbestand in Deutschland

Nach den Ergebnissen der Fortschreibung des Gebäudebestandes in der Bundesrepublik Deutschland (Quelle: Statistisches Bundesamt) gab es 1998 37,53 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, davon in den reinen Wohngebäuden 36,8 Mio. – 29,5 Mio. in West- und 7,3 Mio. in Ostdeutschland.

Eine Differenzierung des Gebäudebestandes zeigt folgendes Bild:

- Von den 29,5 Mio. Wohnungen in Westdeutschland waren 8,5 Mio. Eigenheime, 5,7 Mio. lagen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 15,3 Mio. in Mehrfamilienhäusern (ein Anteil von 51,8 %).
- In Ostdeutschland lagen von den 7,3 Mio. Wohnungen 1,6 Mio. in Einfamilienhäusern, 0,9 Mio. in Zweifamilienhäusern und 4,8 Mio. in

Mehrfamilienhäusern (ein Anteil von 65,3 %).

Rein statistisch leben somit 2,2 Personen durchschnittlich in einer Wohnung bei 82,3 Mio. Einwohnern, die zur Zeit in Deutschland gemeldet sind.

Ende 2000 wohnten 41,7 % aller Haushalte in Deutschland mietfrei in eigenen vier Wänden, der größte Teil jedoch, 58,3 %, zur Miete. Die Wohneigentumsquote, also der Anteil der Haushalte, die in der eigenen Wohnung wohnen, an allen Haushalten hat sich seit 1993, dem Jahr der letzten Wohnungsstichprobe, von 38,8 % um fast 3 Prozentpunkte erhöht. In Westdeutschland ist die Quote um fast 2 Prozentpunkte von 41,7 % im Jahr 1993 auf 43,6 % im Jahr 2000 und in Ostdeutschland im gleichen Zeitraum sogar um fast 8 Prozentpunkte von 26,4 % auf 34,2 % gestiegen. Dies ergaben neueste Berechnungen des Berliner ifs Städtebauinstitutes.

Land	Gebäude Anzahl	Wohnfläche 1000 m ²	Wohnungen Anzahl
Baden-Württemberg	2.112.625	402.320	4.490.604
Bayern	2.613.907	482.122	5.313.570
Berlin	289.067	126.066	1.826.914
davon Berlin-Ost	104.946	44.948	694.612
davon Berlin-West	184.121	81.118	1.132.302
Brandenburg	520.720	86.649	1.173.428
Bremen	127.016	25.539	338.606
Hamburg	222.828	59.196	837.372
Hessen	1.227.959	235.839	2.625.442
Mecklenburg-Vorpommern	322.117	57.448	812.646
Niedersachsen	1.854.894	314.283	3.385.241
Nordrhein-Westfalen	3.345.162	651.811	7.857.260
Rheinland-Pfalz	1.019.676	167.061	1.740.251
Saarland	283.552	45.924	478.518
Sachsen	731.553	152.820	2.260.777
Sachsen-Anhalt	528.834	92.016	1.273.475
Schleswig-Holstein	668.313	107.052	1.258.359
Thüringen	484.668	83.663	1.124.201
Deutschland gesamt	16.352.891	3.089.809	36.796.664
Nachrichtlich:			
Früheres Bundesgebiet	13.660.053	2.572.265	29.457.525
Neue Länder und Berlin-Ost	2.692.838	517.544	7.339.139
Quelle: Statistisches Bundesamt			

Rückgang des geförderten Wohnungsbaues

In Deutschland werden immer weniger Sozialwohnungen gebaut. Das zeigt ein Blick in die Statistik der Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau. Den Höchststand gab es im Jahr 1994 mit über 162.000 Bewilligungen (West: 106.412; Ost: 55.609). Bis zum Jahr 1998 sank die Zahl auf 82.759; davon entfielen 52.887 auf die alten und 29.872 auf die neuen Länder. Die staatliche Förderung ging von 20,6 auf 10,2 Milliarden Mark zurück. Wurde im Jahr 1994 noch jede vierte

neu gebaute Wohnung von der öffentlichen Hand gefördert, so ist es inzwischen nur noch etwa jede sechste. Da einerseits ältere Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen, andererseits weniger neue Sozialwohnungen entstehen, steht zu befürchten, dass schon bald kostengünstiger Wohnraum Mangelware sein wird.

Innerhalb des Wohnungsbaues in Deutschland haben sich in den vergangenen zehn Jahren enorme Strukturverschiebungen vollzogen: Die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Westdeutschland ist in der Zeit von 1989 bis 1995 zwar von 141.000 auf 167.000 gestiegen, der Anteil des Eigenheims am

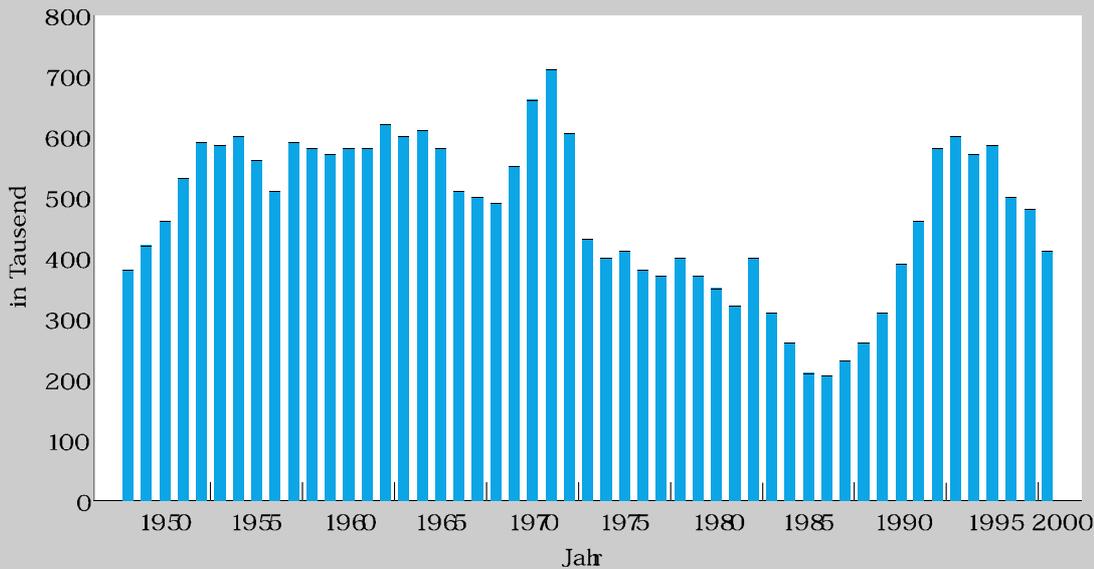
Stadtentwicklung
jenseits der
Wetzlarer Stadt-
grenze –
Neubebauung in
Aßlar:



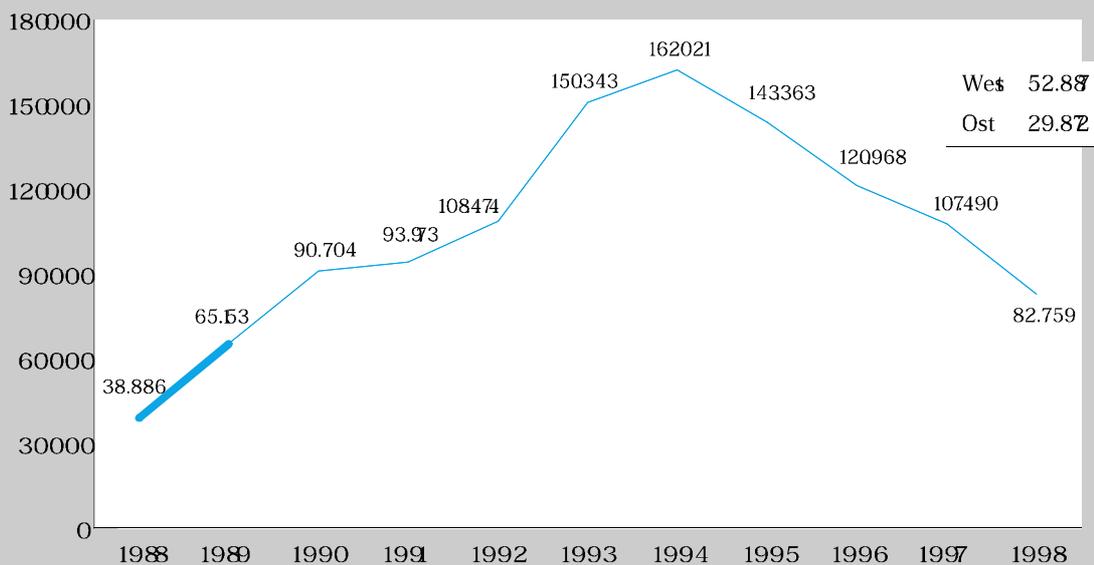
Anblick nach
umfassender
Modernisierung



Fertiggestellte Wohnungen in der BRD
(einschließlich der Wohnungen in den neuen Bundesländern)



Der soziale Wohnungsbau
Zahl der genehmigten Wohnungen (Bewilligungen)



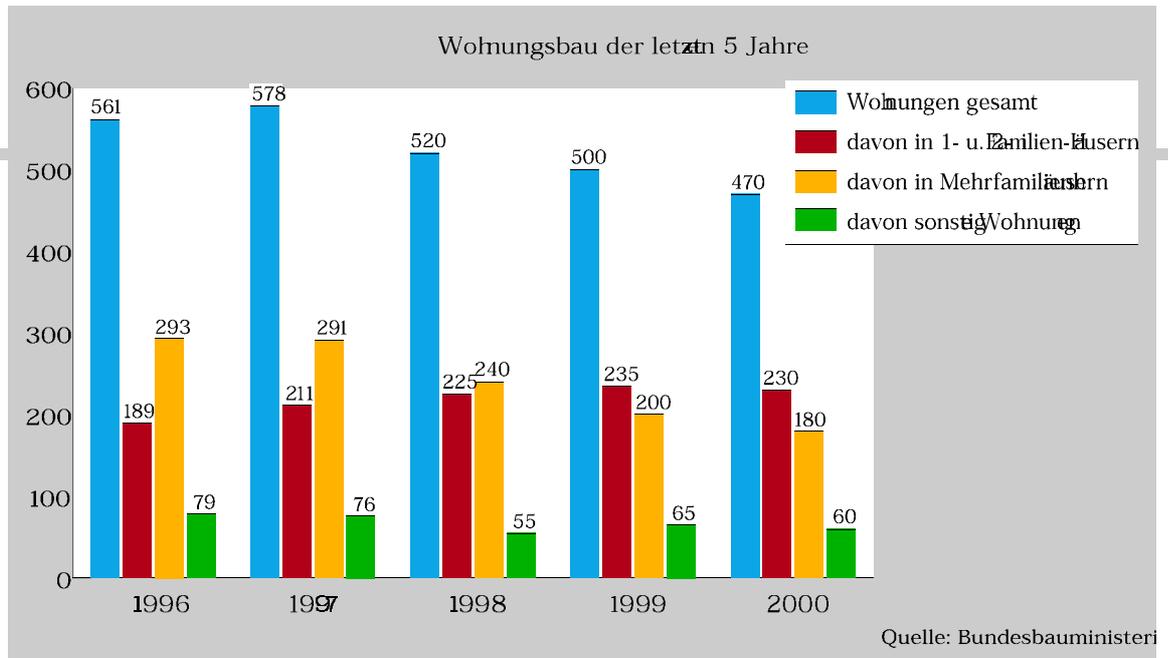
gesamten Neubau hat sich aber von 59 % im Jahr 1989 auf 32,9 % im Jahr 1995 nahezu halbiert. Im gleichen Zeitraum hat sich die absolute Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 72.000 auf 264.000 fast vervierfacht, und deren Anteil ist von 30 auf 52,8 % gestiegen. Hinzu kommen sonstige Wohnungen in Wohnheimen, die überwiegend zur Vermietung bestimmt sind. Hier erhöhte sich die absolute Zahl von 26.000 auf 71.000 Wohnungen und der Anteil von 11 auf 14,3 %.

Tendenzwende seit Mitte der 90er Jahre

Seit Mitte der 90er Jahre hat sich mit der Einführung der neuen Eigentumsförderung und der Reduzierung der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaues eine Tendenzwende erge-

ben. So ist der Anteil des Eigenheimbaues wieder auf 45 % im Jahr 1998 gestiegen, während die Anteile des Mehrfamilienhausbaues und der sonstigen Wohnungen auf 42 % beziehungsweise 13 % zurückgegangen sind. Insgesamt wurden in den letzten 10 Jahren in Westdeutschland 3,8 Mio. Wohnungen neu gebaut, darunter 1,5 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, 1,7 Mio. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 0,6 Mio. sonstige Wohnungen.

In Ostdeutschland ist der Anteil des Eigenheimbaues von 55 % im Jahr 1993 zunächst bis auf 31 % im Jahr 1997 zurückgegangen und erst 1998 wieder auf 42 % angestiegen. Seit der Wiedervereinigung sind dort insgesamt 0,7 Mio. Wohnungen fertiggestellt worden, darunter 0,3 Mio. in Ein- und Zweifamilienhäusern, 0,3 Mio. in Mehrfamilienhäusern und 0,1 Mio. sonstige Woh-



nungen.

Bei einem Wohnungsbestand von 37 Mio. Wohnungen und 37,5 Mio. Haushalten scheint der Wohnungsmarkt nahezu ausgeglichen, doch diese Gegenüberstellung täuscht; die von der amtlichen Statistik ausgewiesene Zahl der Wohnungen basiert auf Fortschreibungen der jeweiligen Wohnungszählungen, die die laufenden Wohnungsabgänge durch Abbruch, Umwidmung und Zusammenlegung bekanntlich erheblich unterschätzt. Hinzu kommt, dass eine bestimmte Zahl von Wohnungen dem Markt

nicht zur Verfügung steht, da diese – wegen Umzug oder Renovierung – für eine gewisse Zeit leerstehen. Die tatsächliche Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen dürfte somit um eine Million unter der derzeitigen Zahl der Haushalte liegen. Von daher besteht noch immer ein Versorgungsdefizit – zumindest regional.

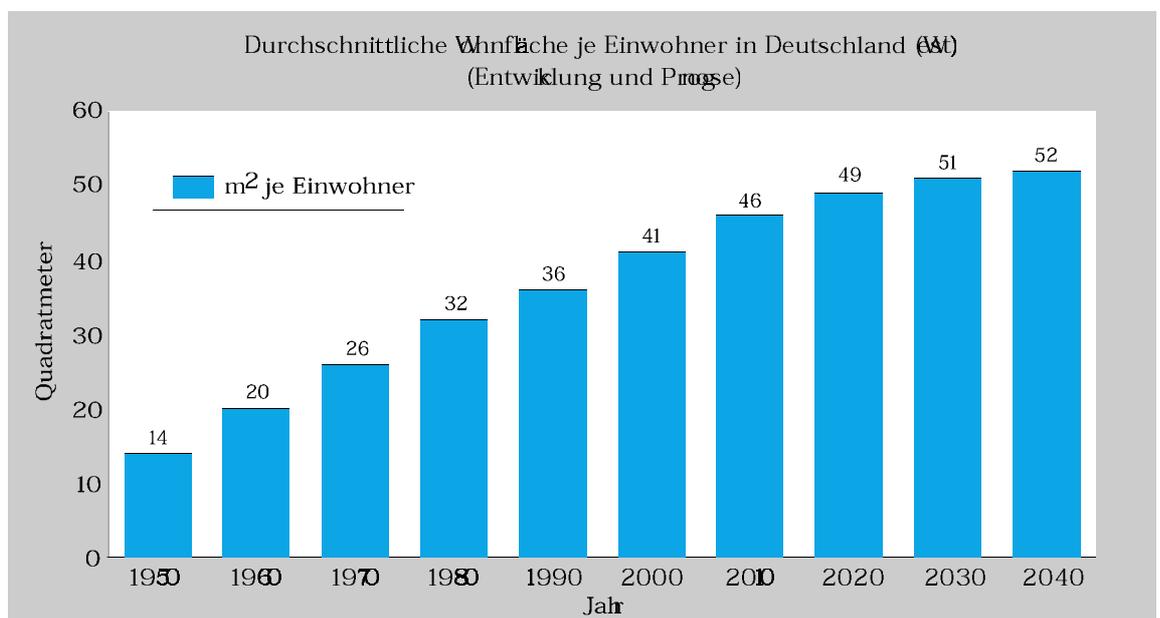
Das Wohnungsangebot in Hessen

Das Land Hessen hat 6,035 Mio. Einwohner. In

Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Deutschland (West)
(Entwicklung und Prognose)

Quelle: Stat. Bundesamt/Empirica

Jahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2020	2030	2040
m ² je Einwohner	14	20	26	32	36	41	46	49	51	52



10-Jahres-Frist stieg die Einwohnerzahl von 1988 bis 1998 um gut 8,4 % oder 0,5 Mio. Menschen. Zur Wohnungsversorgung der Bevölkerung stehen in 1.227.959 Gebäuden insgesamt 2.625.442 Wohnungen zur Verfügung. Rein statistisch gesehen leben somit 2,3 Personen in einer Wohnung.

Das Wohnungsangebot in Wetzlar

Die großen Wohnungsanbieter wie die ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften besitzen 6.436 Wohnungen und versorgen damit ca. 14.800 Einwohner mit Wohnraum. Die privaten Anbieter beherrschen somit den Wohnungsmarkt mit 17.012 Wohnungen oder einem Anteil von 72,5 %. Untersuchungen der Stadt Wetzlar zeigen, dass vom gesamten Wohnungsbestand ca. 40 % in privater Hand stehen, während die restlichen 60 % Mietwohnungen sind. Der Anteil der Mietwohnungen ist jedoch in der Kernstadt Wetzlar deutlich höher als in den acht Stadtteilen mit aufgelockerter Wohnbebauung.

Zusammenfassung/Bewertung

Der annähernd ausgeglichene Wohnungsmarkt signalisiert eine gute Wohnungsversorgung der Bürger auch hier in Wetzlar. Die aufgelegten Baugebiete machen Neubau für viele junge Familien möglich, wenn die finanziellen Voraus-



setzungen gegeben sind. Die ergänzende staatliche Förderung erleichtert den Weg zum eigenen Heim.

Bei stagnierender oder – was wahrscheinlicher ist – zurückgehender Bevölkerung – hinterlegt durch die Prognose des Statistischen Landesamtes – hat dies auch Auswirkungen auf unsere Kunden. Wir gehen davon aus, dass wir vor allem den Teil unserer Kunden verlieren werden, der aus der ehemaligen Sowjetunion kommt, also die sogenannten Russlanddeutschen, bei denen Zusatzförderungen den Eigenheimbau noch stärker erleichtern.

Die Lücke, die der Kundenkreis hinterlässt, der Eigentum erwirbt, muss geschlossen werden durch andere potentielle Kunden, die bereits eine Wohnung haben. Dies kann die Gesellschaft nur, wenn ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis vorhanden ist, das dem Kunden signalisiert, bei der Gesellschaft gut aufgehoben zu sein. An dieser wichtigen »optischen Botschaft« arbeiten wir inzwischen seit Jahren mit Hochdruck. Steigende

Wohnbedürfnisse wandeln sich. Sanitär- und Heizungsbereich werden dem neuen Standard angepasst: Im Winkel 2 – 6



Mietwohnungsbau auch für das Wetzlarer Umland: Mehrfamilienhaus in Lahnau-Waldgirmes in der Pestalozzistraße 1

Die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen

Wohnungsbewerberzahlen bei der Gesellschaft bestätigen den eingeschlagenen Kurs.

Die Folgen des 2. Weltkrieges hinterließen auch in Hessen bei der Wohnungsversorgung der Bürgerinnen und Bürger deutliche Spuren. Zu Kriegsbeginn zählte Hessen noch 956.055 Wohnungen. Sechs Jahre später, im Jahre 1945, konnten nur noch schätzungsweise 798.000 Wohnungen bewohnt werden. Einem geringeren Wohnungsangebot stand damit in der Nachkriegszeit ein hoher Wohnungsbedarf gegenüber, der im Zuzug zahlreicher sogenannter Neubürger – Menschen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten – begründet lag. Hinzu kamen Deutsche, die in Polen, Ungarn und der Tschechoslowakei gelebt hatten und ausgewiesen bzw. vertrieben wurden. Bis zum Jahre 1950 nahmen die westlichen Besatzungszonen rund 8 Mio. Menschen auf, wobei bis zum Jahre 1952 sich 750.000 davon für Hessen entschieden. Hinzu kamen gleichzeitig rund 200.000 Flüchtlinge aus der sogenannten Ostzone. Damit war im Gründungsjahr der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft im Jahre 1952 jeder vierte Hesse ein Neubürger.

Mit diesem Bevölkerungswachstum hatte jedoch der Wohnungsbau nicht Schritt halten können. Allerorten herrschte katastrophale Wohnungsnot. Die Menschen hausten in feuchten Kellern, lichtlosen Bunkern, Ruinen oder Baracken. Die Militär- und die Landesregierung sahen sich deshalb im Jahre 1946 gezwungen, dieses Problem mit einem Wohnungsgesetz zu regeln; dieses sah nicht nur eine Hierarchie der Wohnungssuchenden sondern auch eine Zwangsbewirtschaftung des Wohnungsmarktes vor. Hierzu gehörten insbesondere Zuzugsbeschränkungen, Einweisungen und das sogenannte Zweckentfremdungsverbot. Bei den Mieten galt die Mietgesetzgebung aus dem Jahre 1936 weiter. Wie in der Vorkriegszeit waren die Hauseigentümer weiterhin gezwungen, die inzwischen gestiegenen Bewirtschaftungskosten bis zum Jahre 1950 allein aufzubringen, was wenig Anreize für den privaten Wohnungsbau beinhaltete und teilweise zu einem Instandhaltungsstau beim Altbestand führte.

Angesichts des offenkundigen Massenbedarfes bemühte sich die hessische Landesregierung mit den verschiedenen, ständig wandelnden wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen angepassten Programmen jedem Einwohner zumindest erst einmal ein Dach über dem Kopf zu verschaffen. Die Priorität im Wohnungsbau lag in der Förderung des Siedlungsbaues in Innenstadtnähe sowie später in den Trabantenstädten an der Peripherie. Ferner wurden Landesmittel nur für Eigenheime und Werkwohnungen in Reihenbauweise bereitgestellt. Damit setzte Hessen im Wohnungsbau klare Akzente gegen den Bundestrend.

Die wohnungspolitische Debatte bestimmten – vor allem nach der zweiten Bundestagswahl 1953 – die Gegensätze wie Mietwohnung versus Eigenheim, Hoch-

Gut aufgehoben!
Lahnau-Atzbach,
Fliederweg 3 – 5



haus versus Flachbau, Neubau versus Wiederaufbau und Themen wie familiengerechtes Wohnen oder Mietpreisgestaltung.

Unter den Parteien gab es verschiedene politische Vorstellungen, in welcher Weise die Wohnungsversorgung zukünftig zu regeln sei. Die Sozialdemokraten tendierten zur Mietwohnung im Eigentum der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften, während die Christdemokraten mehr für das Eigentum plädierten und für eine Festschreibung der Mieten. Die Liberalen dagegen wollten den Wohnungsmarkt rasch in die freie Marktwirtschaft zurückführen.

Mit dem Inkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes im Jahre 1956 endete die erste große Etappe des Wohnungsbaues nach dem 2. Weltkrieg. Dieser wurde entscheidend geprägt von den Rahmenbedingungen, die von der Währungsreform 1948, der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes 1950 nach Gründung der Bundesrepublik Deutschland und seiner Umsetzung im strukturpolitischen Landesentwicklungskonzept »Hessenplan« zwischen 1950 und 1954 ausgingen.

Mit dem sogenannten Wohnungsnotstandsbauprogramm wurde nicht nur der Wiederaufbau der

Ein neues Wir-Gefühl durch neu gestaltete Hauseingangsbereiche



städtischen Wohnquartiere eingeleitet, sondern gleichzeitig den Bürgern auch die Möglichkeit gegeben, Hauseigentum als sogenannte Kleinsiedlung zu erwerben. Ziel dabei war es insbesondere, die Arbeiterschaft »krisenfest zu machen«, was letztendlich wohl bedeutete, sie gegenüber politischen Extrepositionen zu immunisieren.

Die Wohnungsbaugesetze

Zur raschen Bewältigung der Wohnungsnot wurde im April 1950 als 26. Gesetz der Bundesrepublik Deutschland das Erste Wohnungsbaugesetz verabschiedet. Es verpflichtete die öffentliche Hand zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues mit zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen. Das Gesetz wurde im Jahre 1953 novelliert und führte dann über zum Zweiten Wohnungsbaugesetz im Jahre 1956. Mit diesem Gesetz verpflichteten sich nicht nur der Bund sondern auch die Länder und Kommunen, den sozialen Wohnungsbau nach bestimmten Richtlinien zu fördern. Im Jahre 1951 wurden DIN-Wohnungsbaunormen geschaffen, in denen Standards für Wohnungen konkretisiert und die Verhältnisse von Miet- und Eigentumseinheiten festgelegt wurden. Gleichzeitig definierte der Gesetzgeber die Aufgaben des sozialen Wohnungsbaues wie folgt: Gefördert werden soll der Bau von Wohnungen für breite Schichten des Volkes.

Das Wohnungsbaugesetz unterschied dabei drei

Hörnshheimer Eck:
Elsa-Brandström-
Straße 30 – 34



Ein neues Stadtviertel wird aus der Taufe gehoben:
Grundsteinlegung Hörnshheimer Eck.
Aufsichtsratsvorsitzender Wilhelm Reitz am Rednerpult

Förderarten:

1. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln, wobei die Wohnungen der öffentlichen Bewirtschaftung unterlagen.
2. Die Förderung von Wohnungen im steuerbegünstigten Wohnungsbau (die maximale Wohnungsgröße ist hier bei festgelegt).



3. Der frei finanzierte Wohnungsbau (Miete, Wohnungsgröße und Mieter konnten unabhängig bestimmt werden).

Als Herzstück des ganzen Wohnungsbaugesetzes galt jedoch der Kompromiss zwischen Plan- und Marktwirtschaft: Die staatlichen Subventionen schlossen die marktabhängige Lücke zwischen sozialpolitisch definierter Richtsatzmiete, Herstellungskosten und Kapitalmarktmitteln.

Der Hessenplan

Das Landesentwicklungskonzept, der sogenannte »Hessenplan« für die Jahre 1950 bis 1954, räumte hier in Hessen den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine Modellfunktion bei der Bewältigung des Aufbaues der Wohnungswirtschaft ein. Diese eingeschlagene Politik stand im starken Gegensatz zu den Vorstellungen der Bundesregierung, die unter Bundeskanzler Konrad Adenauer und dem späteren Wohnungsbauminister Paul Lücke dem Eigenheim und der breiten Streuung des Eigentumes zur Entproletarisierung unter Protektion der Familie den Vorrang einräumten. Diese nachhaltige politische Kontroverse über die Förderung von Eigenheim oder Geschosswohnungsbau, gemeinnützigem oder privatem Wohnungsbau sollte das Verhältnis der christlich-liberalen Bundesregierung und der sozialdemokratisch geführten hessischen Landesregierung in den 50er und 60er Jahren besonders beeinflussen. Trotz dieser unterschiedlichen politischen Vorstellungen gelang es in Hessen, zwischen 1950 und 1959 bei den geförderten Wohnungen einen Anteil von 42 % in Ein- und Zweifamilienhäusern auszuweisen. Die Wohnungsgröße stieg dabei von durchschnittlich 54 m² in 1953 auf 62 m² im Jahre 1957.

Die 80er Jahre

Bereits Anfang der 80er Jahre hatte die Bundesregierung begonnen, sich aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaues zurückzuziehen; in der Konsequenz verringerten auch viele Länder ihre Fördermittel. Dies war sachlich geboten, nachdem regional Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften – insbesondere bei großen Wohnungen – Leerstände zu verzeichnen hatten. Dementsprechend war zwischen 1982 und 1987 bundesweit der Neubau von Sozialwohnungen im Mietbereich um 59 % zurückgegangen, nämlich von ca. 100.000 Wohnungen auf ca. 40.000 Einheiten. Erst gegen Ende der 80er Jahre stieg wiederum die Nachfrage nach Wohnungen, hervorgerufen durch den Zuzug von Aus- und Übersiedlern aus Osteuropa. Ab 1988 for-

cierte der Bund Sonderprogramme zum Miet- und Eigentumswohnungsbau speziell für diese Personengruppe. Bereits im Jahre 1989 wurden seitens des Bundes wieder ca. 1 Mrd. DM für den Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt. Aus diesem Programm konnten im Jahre 1990 dann ca. 100.000 neue Sozialwohnungen errichtet werden. Seit dem Jahre 1988 betrieb die Bundesregierung über das Wohnungsbauprüfungsgesetz einen neuen Förderweg, die sogenannte vereinbarte Förderung. Hierbei gewährt der Staat Kredite für den Neubau von Mietwohnungen, bei denen in den ersten 10 Jahren weder Zins noch Tilgung zu leisten sind. Der Eigentümer/Kreditnehmer ist angehalten, vom Wohnungsamt bestimmte Mieter zu akzeptieren, wobei die geförderten Wohnungen sieben bis zehn Jahre gebunden bleiben.

Ende der Gemeinnützigkeit

Schon zu Beginn der 80er Jahre war über eine Novellierung bzw. Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes intensiv diskutiert worden. Unmittelbare Argumente für die Abschaffung der Gemeinnützigkeit lieferte hingegen Mitte der 80er Jahre die Aufdeckung der Skandale um die Neue Heimat Hamburg, die das gesamte gemeinnützige Wohnungswesen diskreditierten. Insbesondere ging es hierbei um geschäftspolitische Fehlentscheidungen, massive Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz und Spendenaffären, die letztendlich zum wirtschaftlichen Niedergang der Neuen Heimat führten.

Im Frühjahr 1988 stellte noch der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen fest, dass auch die Länder und Gemeinden eine Reform des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes und nicht die Abschaffung präferieren würden. Die Bundesregierung verfolgte im Gegensatz dazu schon andere Ziele; sie versprach sich von der Aufhebung der Körperschafts-, Vermögens- und Gewerbesteuerbefreiung jährliche Mehreinnahmen von ca. 100 Mio. DM. Im Juli 1988 beschlossen Bundestag und Bundesrat das Steuerreformgesetz 1990, dessen Artikel 21 § 1 die Streichung des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes sowie Artikel 22 den Abbau von Steuervergünstigungen bestimmten. Mit der Aufhebung des Gemeinnützigkeitengesetzes war der Schutzzaun insbesondere für die Gesellschaften gefallen und ein neues unternehmerisches Handeln in den Wohnungsunternehmen angezeigt.

Reformgesetz 2002

Am 1. Januar 2002 ist das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechtes in Kraft getreten. Das Recht des sozialen Wohnungsbaues ist dadurch umfassend geändert worden. Das bisher geltende, noch in der Nachkriegszeit wurzelnde Zweite Wohnungsbaugesetz ist – mit Ausnahme einzelner Vorschriften – aufgehoben und durch das neue Wohnraumförderungsgesetz ersetzt worden. Zweck der Reform ist es, unter Verzicht auf die überalterten Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

eine bedarfsgerechte Wohnraumförderung zur Unterstützung von Haushalten herbeizuführen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Darunter sind Haushalte zu verstehen, deren Einkommen die gesetzlichen Grenzen nicht überschreiten.

Gefördert werden wie bisher der Neubau von Wohnungen, darüber hinaus aber auch die Modernisierung und der Erwerb von bestehendem



Mietwohnungen und Eigenheime ergänzen einander im Wohngebiet »An der Landhege«, gegenüber dem früheren Kasernenbereich und heutigen Gewerbepark Spilburg. Unsere Bilder zeigen die Häuser Landhege 6 bis 8 vor und nach ihrer grundlegenden Modernisierung



Wohnraum. Hierdurch soll der vorhandene Bestand, der in der Regel günstiger ist als Neubauten, eine stärkere Berücksichtigung bei der Förderung finden. Voraussetzung für die Förderung einer Maßnahme zur Versorgung von bedürftigen Haushalten mit Mietwohnraum ist die Begründung von Belegungs- und Mietbindungen. Insoweit liegt die wesentliche Neuerung für Wohnraum, für den die Förderzusage vom Jahresbeginn 2002 an erteilt worden ist, in der Abschaffung der Kostenmiete. Die Mietpreisbindung erfolgt statt dessen durch die Festlegung der höchstzulässigen Miete und der Bindungsdauer in der Förderzusage. Für den bis zum Jahresbeginn 2002 geförderten Wohnraum bleibt es dagegen bei der Kostenmiete sowie der nach altem Recht begründeten Bindungsdauer und den bestehenden Belegungsbindungen. Schließlich hat der Gesetzgeber die Handlungsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft sowohl in Bezug auf den Altbestand als auch für den von Beginn des Jahres 2002 an neu geförderten Wohnraum dadurch erweitert, dass eine Freistellung von Belegungsbindungen erfolgen kann, wenn entweder ein Belegungsrecht für Ersatzwohnungen eingeräumt oder finanzieller Ausgleich geleistet wird.

Was die Wohnungswirtschaft schon seit gut zehn Jahren gefordert hatte ist nunmehr rechtliche Realität, wobei das Fortwirken der alten Kostenmiete im Bestand nicht im Sinne der Wohnungswirtschaft ist.

Zusammenfassung/Bewertung

Über Jahrzehnte hinweg waren die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen ein stabiles Korsett für alle Marktteilnehmer, ob als Anbieter von oder Nachfrager nach Wohnungen. Auch die Gesellschaft hat sich hierin verlässlich entwickeln können und ihren Platz gefunden. Dass viele Regulierungen nicht unser Wohlgefallen fanden und finden, versteht sich wohl am Rande, insbesondere wenn wir die hohen Hürden des Baurechtes (inzwischen flexibler gestaltet) oder die einseitige Entwicklung des Mietrechtes zu Gunsten der Mieter betrachten. Alle – vielleicht auch gut gemeinten – Änderungen für irgendeine Gruppe werden später von der begünstigten Gruppe im Marktgeschehen wieder bezahlt werden müssen. Der Markt verzeiht die Sünden nicht.

Die WWG – oder:
Eine Gesellschaft stellt
sich dem Markt

50 Jahre WWG – 50 Jahre Bautätigkeit

Wohnungsmarktentwicklung und Konjunktur

Seitdem es eine Wohnversorgung über den Wohnungsmarkt gibt, ist dieser eingebunden in das konjunkturelle Wechselspiel der Wirtschaft. Einen einheitlichen Wohnungsmarkt gibt es in der Bundesrepublik nicht; dieser ist aufgeteilt in regionale Märkte mit unterschiedlichen Strukturen. Wohnen und Bauen sind somit Teile eines ökonomischen Prozesses, der sich nicht losgelöst vom gesamtwirtschaftlichen Geschehen vollzieht. So ist das Angebot auf den Wohnungsmärkten über die Kopplungseffekte zu den Finanzmärkten mitunter Zinsschwankungen ausgesetzt. Konjunkturelle Entwicklungsschwankungen setzten im Verlauf der Geschichte der Bundesrepublik auch an anderen Punkten der Wertschöpfungskette bei Wohnungsbau und Wohnungsvermietung an; der Zusammenhang von Einkommensentwicklung und Mietniveau einerseits und von Mietniveau und Bauinvestition andererseits ist unbestritten. Die Wohnungsmärkte sind keine Inseln im Wirtschaftsgeschehen mit einem eigenständigen Dasein. Vielmehr sind es die mehr oder weniger engen Verflechtungen mit den übrigen Märkten des marktgesteuerten Wirtschaftssystems, die auf ihre Entwicklungsrichtung Einfluss nehmen. Es sind jedoch nicht nur die zyklischen Schwankungen wirtschaftlicher Einflussfaktoren, die für den Verlauf bestimmend gewesen sind; vielmehr

waren es auch singuläre Ereignisse, die konjunkturelle Ausschläge verstärkten oder sogar zu Niveausprüngen führten. Solche Einmaleffekte waren beispielsweise die Inflationsängste in den frühen Siebziger Jahren oder der Zuwanderungsschub ab 1988. Auch Paradigmenwechsel wie nach Regierungsumbildungen oder als Reaktion der Wohnungspolitik auf Wohnungsmarktentwicklungen führten häufig zu einer Veränderung der Rahmenbedingungen.

Die Einflussfaktoren lassen sich vier großen Determinantengruppen zuordnen, die in den aktuellen Konjunktursituationen mit unterschiedlichem Gewicht und Zusammenspiel deren Richtung bestimmt haben:

- 1) demographische Entwicklungen, Wohnversorgung und Wohnungsbedarf;
- 2) Wohnkaufkraft: Einkommen, Transferzahlungen, Ersparnisbildung und Vermögen;
- 3) Preise für Produktionsfaktoren, Kapital und Bauwerksnutzungen sowie Preisrelationen;
- 4) staatliche Interventionen: Gesetze und Verordnungen, beispielsweise zur Baulandbereitstellung, zur Wohneigentumsförderung und für den Mietwohnungsbau, sowie direkte Subventionen und Transferzahlungen.

Wenn wir die vorgenannten Determinanten auf die Wohnungsmarktentwicklung hier in Mittelhessen Anfang des neuen Jahrtausends projizieren, so stellen wir folgenden Sachverhalt fest:

Zunächst die frohe Botschaft: Der Wohnungs-



Hier begann das Herz der WWG zu schlagen! Im städtischen Bürogebäude Turmstraße 5 bezog die WWG im Jahre 1952 einige Räume

markt ist ausgeglichen, das heißt, Angebot und Nachfrage nach Wohnungen halten sich die Waage, vom Grundsatz her betrachtet. Dies heißt beileibe nicht, dass in allen Nachfragebereichen, Größe und Ausstattung von Wohnungen betreffend, ein Gleichgewicht besteht. Fakt ist, dass bei den o. a. Determinanten die demographische Entwicklung, die Zahl der Einwohner, derzeit stagniert bzw. rückläufig ist.

Die Kosten der Wiedervereinigung Deutschlands und Einigung Europas – hier trägt Deutschland die Hauptlast – haben dazu geführt, dass die verfügbaren Einkommen in den letzten Jahren real kaum gestiegen sind. Die Preise für die Produktionsfaktoren verharrten jedoch auf hohem Niveau, während gleichzeitig der Staat die Förderung des Wohnungsbaues deutlich zurückgefahren hat. Die vorgenannten Feststellungen haben volkswirtschaftlich zur Folge, dass nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein leichter Zuwachs festzustellen ist, der Mehrfamilienhausbereich jedoch am Boden liegt. Wenn die Reproduktionsrate – hier Abriss und Umwidmung von Wohnungen – nicht mehr erreicht wird, stehen die Chancen der Vermieter zunächst günstiger, eine bessere Rendite über höhere Mietpreise zu erzielen.

Geht die Bevölkerung mittel- und langfristig zurück, so hat dies auch Folgen für die Wohnungsgesellschaften und nicht nur für die Bauträger. Eine zurückgehende Bevölkerung bewirkt bei einem gegebenen Wohnungsbestand – dieser kann von heute auf morgen nicht reduziert werden –, dass es zwangsläufig zu Wohnungsleerständen kommen wird. Der Markt wird gnadenlos die Spreu vom Weizen trennen. Schlecht ausgestattete Wohnungen in ungepflegten Häusern in schlechten Lagen werden am Markt nicht bestehen können; sie scheiden durch Leerstand aus, es droht der Abriss. Schönreden gilt nicht mehr. Treffen wir die notwendigen Entscheidungen heute und nicht erst morgen, wenn es möglicherweise schon zu spät ist.

Die Verwaltung des Mietwohnungsbestandes mit 2.872 Mietwohnungen ist die tragende Säule der WWG. Bedingt durch die entspannte Lage auf dem Wohnungsmarkt ist eine stärkere Mieterfluktuation und der Wegzug der Bezieher höherer Einkommen und Mittelschichtangehöriger zu verzeichnen. Die Hauptaufgabe der Gesellschaft ist daher die Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit ihrer Mietwohnungen. Mehr denn je stehen wir heute in unmittelbarem Wettbewerb mit dem privaten Anbieter. Die Wende vom Vermietermarkt zum Mietermarkt hat sich in Wetzlar weiter stabilisiert, d. h., der Kunde Mieter hat ein gutes, breites Angebot bei der Aus-

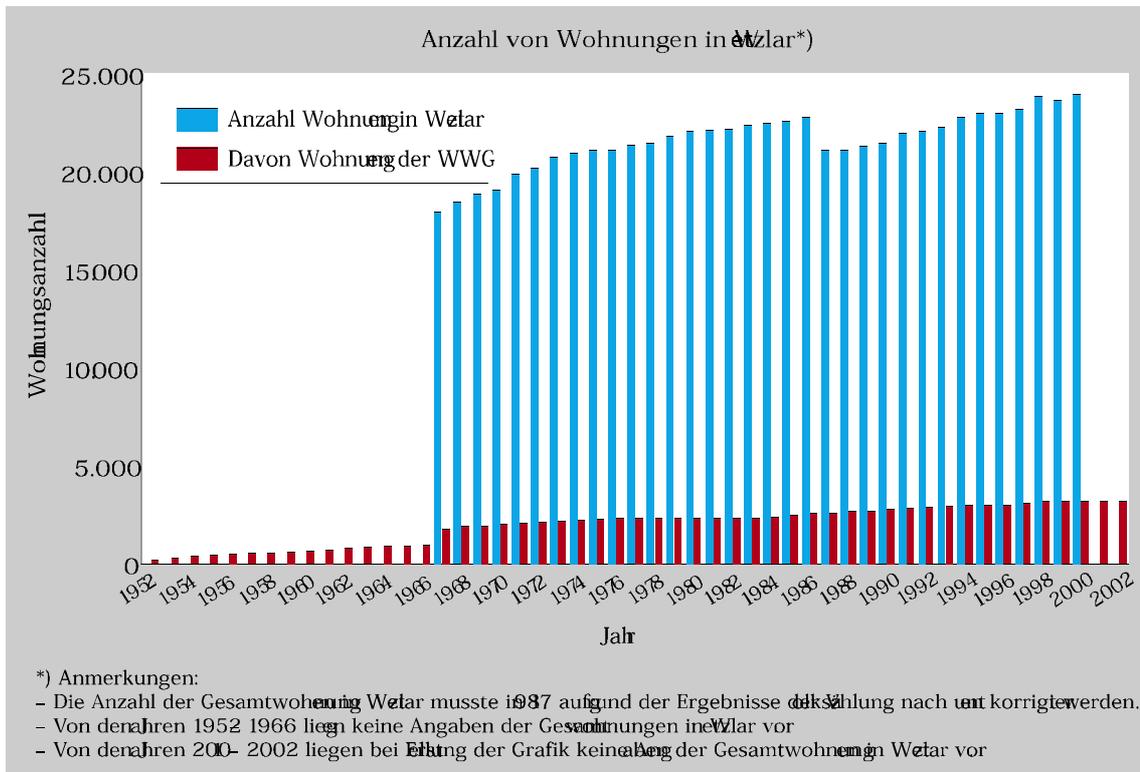
wahl einer neuen Wohnung. Diese Tatsache hat selbstverständlich Auswirkungen auf die Arbeit der Gesellschaft.

Nachdem immer mehr Wohnungen aus der Bindung fallen und die Mietpreise sich nach dem BGB richten, beansprucht der Kunde mehr Leistung für die gezahlte Miete. Das Preis-Leistungs-Verhältnis muss stimmen, damit eine Abwanderung auf den Privatmarkt vermieden werden kann. Von großer Bedeutung für die Gesellschaft ist daher die Sorge um eine ausgewogene Belegung und der optische Eindruck der Wohn- und Außenanlagen in unseren Wohngebieten. Während andere Gesellschaften und Genossenschaften teilweise deutlich steigende Kündigungszahlen aufzeigen, ist die Kündigungsrate bei uns nur leicht von 8,2 % auf 8,8 % gestiegen. Gleichzeitig verzeichnen wir eine steigende Anzahl von Mietbewerbern für eine Wohnung. Damit wird deutlich, dass die zielgerichtete Pflege des Wohnungsbestandes in den letzten Geschäftsjahren im Rahmen der Instandhaltung und Modernisierung Wirkung zeigt. In vielen Stadtteilen fallen die Liegenschaften der Gesellschaft mit ihrem gepflegten Aussehen auf und demonstrieren die Entschlossenheit der WWG, das Erscheinungsbild der Stadt Wetzlar positiv zu gestalten. Der Mitteleinsatz im Geschäftsjahr 2001 betrug DM 11,0 Mio. Noch nie in der Geschichte der Gesellschaft wurden höhere Mittel in die Modernisierung und Instandhaltung gesteckt. Dies entspricht einem Neubauvolumen von ca. 40 Wohnungen.

Wohnungsbestand in der Stadt Wetzlar

Über die Anzahl der Wohnungen in der Stadt Wetzlar liegen genaue, vergleichbare Zahlen erst ab dem Jahre 1967 vor; dies heißt nicht, dass zuvor nicht gezählt worden wäre. Die Darstellung der Entwicklung ist jedoch durch die Gebietsreform erschwert. Wenn wir auf das Jahr 1950 zurückgehen, so hat die Stadt Wetzlar 27.127 Einwohner und eine Wohnungsbelegung von 5 – 6 Personen. Hieraus ergeben sich schätzungsweise 5.000 belegte Wohnungen, wobei solche nicht berücksichtigt sind, die aufgrund der Kriegsfolgen nicht bewohnbar waren.

Im Jahre 1967 hatte die Stadt 17.997 Wohnungen und die Gesellschaft mit 1.611 Wohnungen einen Anteil von 9,0 %. Im Zeitraum von 20 Jahren stieg die Anzahl der Wohnungen in der Stadt um 3.203 Wohnungen oder ca. 18 % auf 21.200 Wohnungen; der Anteil der Gesellschaft machte 2.143 Wohnungen oder ca. 10 % aus. Im Jahr 2000 besitzt die WWG 2.872 Wohnungen, davon 2.641 in Wetzlar gelegen, die einen Anteil am Gesamtwohnungsbestand der Stadt Wetzlar



(24.001 Wohnungen) von ca. 11 % ausmachen. Damit konnte die WWG ihren Anteil am Gesamtwohnungsbestand der Stadt in den letzten 50 Jahren stetig erhöhen.

Wenn wir noch einen Blick auf alle ehemaligen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werfen, mit ihrem Wohnungsbestand in Wetzlar, und den städtischen Anteil hinzufügen, so verfügt diese Gruppe über 6.436 Wohnungen. In Relation zum Gesamtbestand der Wohnungen von 24.001 ergibt dies einen Anteil von 26,8 %. Auf Personen umgerechnet, bei einer durchschnittlichen

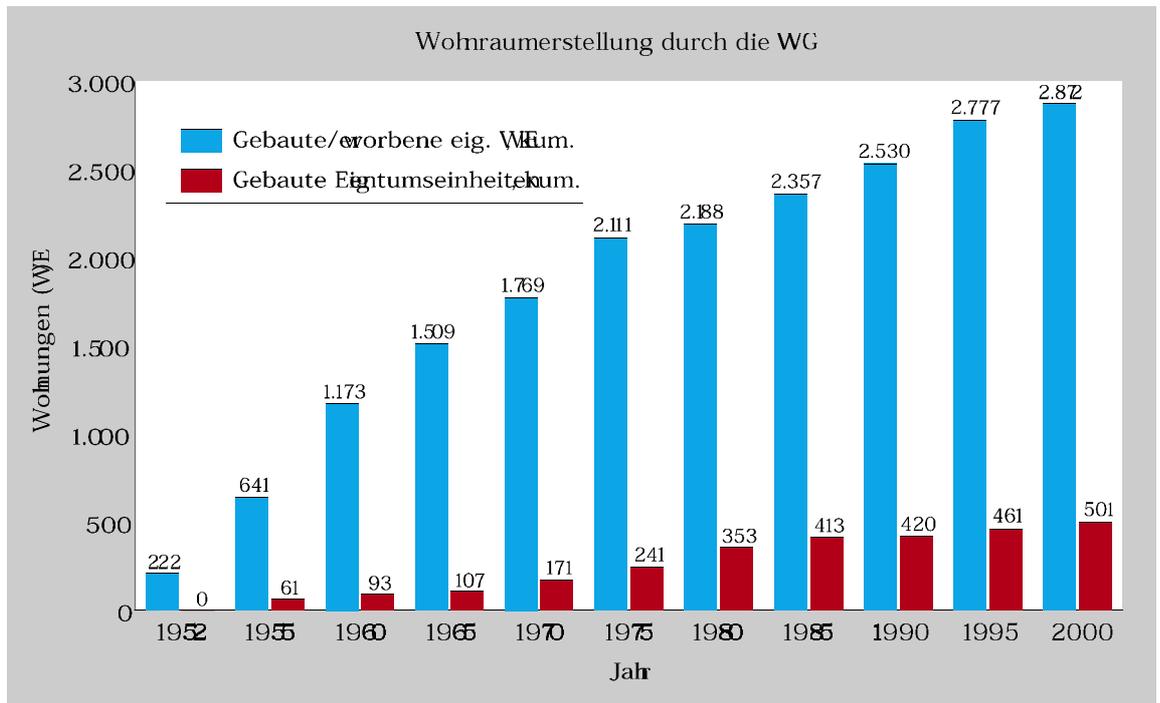
Haushaltsgröße von 2,3 Personen, ergibt dies einen Bevölkerungsanteil von ca. 15.000 Menschen, die hier wohnen.

Schaffung von Wohnraum durch die Gesellschaft

Die Gesellschaft ist heute der größte Wohnungsanbieter in Wetzlar. Mit 222 Wohnungen bei der Gründung fing es an, im Jahre 1975 waren es 2.111 Wohnungen im Anlagevermögen und nicht weniger als 244 Wohnungen im Umlaufvermögen.

Das Wohnungsangebot von Gesellschaften, Genossenschaften und der Stadt Wetzlar (Stand 2000)

	Anzahl der Wohnungen	davon: in Wetzlar	davon: Lahn-Dill-Kreis/ Mittelhessen
Wetzlarer Wohnungsgesellschaft (WWG)	2.872	2.641	231
Gesellschaft für Wohnen und Bauen (GEWOBAU)	2.682	1.653	1.029
Bau- und Sparverein Wetzlar-Weilburg e.G.	1.335	994	341
Buderus Immobilien GmbH (früher: Wetzlarer Bauverein)	1.505	623	882
Nassauische Heimstätte Verwaltungsstelle Wetzlar	1.785	195	1.590
Stadt Wetzlar	330	330	-
Gesamt:	10.509	6.436	4.073



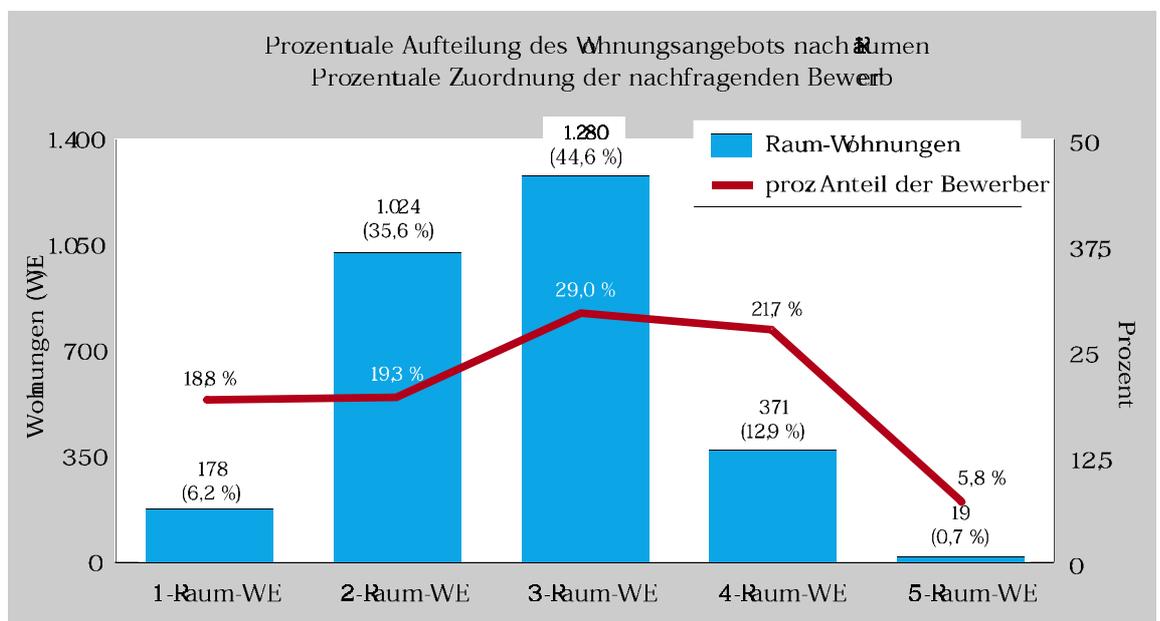
Die Zahl der Mietwohnungen stieg von 1975 bis zum Jahr 2001 um 761 auf 2.872.

Der Bau von Eigentumsmaßnahmen begann im Jahre 1955 und setzte sich bis zum heutigen Tage fort. Zum 31. Dezember 2001 waren es 501 Eigentumseinheiten, die die Gesellschaft in den letzten 45 Jahren gebaut bzw. betreut hat. Damit hat die Gesellschaft in den letzten 50 Jahren insgesamt 3.373 Wohnungen gebaut bzw. erworben oder verkauft.

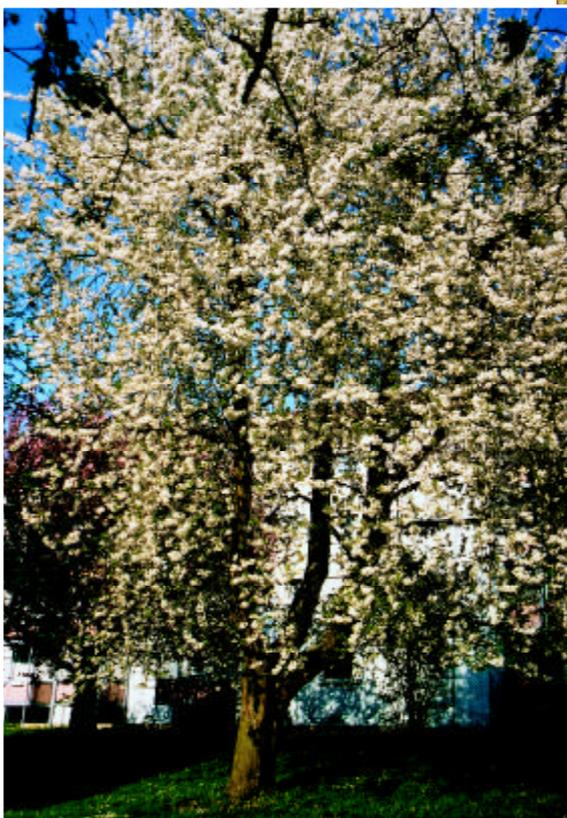
Die Wohnungsgrößen sind normiert und entsprechen – da der Wohnungsbestand zu mehr als 50 % älter als 25 Jahre ist – den Strukturen der Nachkriegshaushalte. Deshalb stellt sich die Frage, inwieweit die Gesellschaft heute am Markt ein be-

darfsorientiertes Angebot abgeben kann.

Das Schaubild macht deutlich, dass die Gesellschaft mit ihrem Angebot bei den 1- und 2-Raum-Wohnungen (41,8 %) zusammen der Nachfrage mit 38,7 % beinahe gerecht werden kann. Dies erfordert allerdings die Bereitschaft der Kunden, auch eine 2-Zimmer-Wohnung anstatt eine 1-Zimmer-Wohnung, die eventuell gewollt ist, anzumieten. Der Trend zu mehr Wohnfläche unterstützt dies. Der prozentuale angebotsseitige Überhang bei 3-Raum-Wohnungen wird marktmäßig kompensiert durch den Nachfrageüberhang bei 4- und Mehrraum-Wohnungen. Oder anders ausgedrückt,



Bäume – Garant eines lebenswerten Wohnumfeldes in unseren Wohnanlagen!



die Großfamilie muss sich mit einer kleineren Wohnung zunächst zufrieden geben.

Als Ergebnis dieser Untersuchung bleibt festzustellen, dass die Gesellschaften nur schwer auf den Wandel der Haushaltsgröße reagieren können. Anbieter und Nachfrager müssen bei diesen fixen Konstellationen zu Kompromissen bereit sein.

Die wohl einschneidendste Veränderung in den letzten 20 Jahren ergab sich hinsichtlich der Haushaltsgrößen. Die Ein-Personen-Haushalte stiegen beinahe explosionsartig an. Des Weiteren nahm, bedingt durch die Wiedervereinigung Deutschlands und die Zuwanderung größerer Aussiedlerfamilien, die Nachfrage nach 4- und Mehrraum-Wohnungen zu. Mittelfristig werden sich jedoch die Aussiedlerhaushalte verkleinern, so dass auch hier eine Entspannung eintreten wird.

Die Wohnungsnachfrage wächst weiter

Die Zahl der Wohnungsbewerber bei der WWG

stieg gegenüber dem Vorjahr – dem Jahr 2000 – um 144 Personen oder 19,7 % auf insgesamt 874 Wohnungssuchende. Nach unserer Einschätzung ist dafür nicht nur das gute Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebend. Hinzu kommt, dass die Akzeptanz steigt, in den größeren Wohnanlagen zu wohnen, wenn diese mit einem hohen Mitteleinsatz modernisiert und instand gesetzt wurden. Wir sehen uns damit auf gutem Wege, auch in Zukunft ein gefragter Ansprechpartner bei der Wohnungsversorgung zu sein.

Trotz der erhöhten Bewerberzahlen wird die Neubelegung einer gekündigten Wohnung immer schwieriger und zeitaufwändiger. Nur eine sorgfältige Auswahl der Neumieter wird von den Hausbewohnern akzeptiert, da diese sonst mit Wegzug reagieren. Aus unserer langjährigen Erfahrung wissen wir, dass nicht nur die Belegung der einzelnen Häuser passen muss, sondern damit auch ein wesentlicher Beitrag zum gemeinsamen Miteinander im Wohnquartier geleistet wird.

Auf der Nachfrageseite zeigt die Tabelle, dass über vier Jahre hinweg bei den 1- bis 4-Raum-

	Wohnungsbewerber									
	1998		1999		2000		2001		Durchschnittswert	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1-Raum WE	216	35,2	149	21,3	137	18,8	148	16,9	163	22,3
2-Raum WE	108	17,6	152	21,8	141	19,3	247	28,3	162	22,2
3-Raum WE	162	26,3	169	24,2	212	29,0	254	29,1	199	27,3
4-Raum WE	105	17,1	187	26,8	198	27,1	182	20,8	168	23,1
5-Raum WE	24	3,8	41	5,9	42	5,8	43	4,9	37	5,1
	615	100,0	698	100,0	730	100,0	874	100,0	729	100,0

Die am 31. 12. 2001 gemeldeten 874 Wohnungssuchenden gehörten folgenden Personengruppen an:

	Anzahl	in %
Wohnungsnotstandsfälle – anerkannt –	18	2,1
Schwerbehinderte	26	3,0
Ältere Menschen	91	10,4
Kinderreiche Familien	67	7,6
Junge Ehepaare	109	12,5
Sonstige Wohnungssuchende	429	49,1
Alleinerziehender Elternteil	104	11,9
Ledige Schwangere	10	1,1
Verheiratete Schwangere	20	2,3
Gesamt:	874	100,0 %

Wohnungen im Wesentlichen der prozentuale Anteil der Wohnungsbewerber jeweils zwischen 22 und 27 % liegt. Zu beobachten ist das nachlassende Interesse bei den 4-Zimmer-Wohnungen und der Anstieg der Nachfrage nach 2-Zimmer-Wohnungen. Nach wie vor ist die 3-Zimmer-Wohnung die am stärksten gefragte Wohnungsgröße.

Die Belegung unserer Wohnungsbestände

Eine wichtige, mitunter für manche Wohnungsunternehmen inzwischen existenzielle Frage ist die ausgewogene Belegung der Wohnungsbestände und Wohnquartiere. Der Außenstehende merkt dies daran, dass ein Wohnquartier, ein Vorort nicht im »Gerede« der Bevölkerung ist. In Wetzlar erfolgt die Wohnungsvergabe von geförderten Wohnungen im Gegensatz zu vielen anderen Städten nicht durch anzunehmende Vorschläge eines Wohnungsamtes sondern durch die WWG selbst. Wir teilen der Stadt mit, welcher Wohnberechtigte bei welcher frei werdenden Wohnung berücksichtigt wird. Unsere Mitarbeiter erkennen im Gespräch mit dem Kunden recht schnell, welcher Bewerber mit welchem sozialen Hintergrund am besten in welche Wohnanlage/Wohnung passt. Diese Vorgehensweise hat sich bestens bewährt und trägt dazu bei, dass Wohnanlagen nicht durch eine fehlerhafte Belegung mittel- und langfristig Schaden nehmen. Ist der Ruf erst ruiniert – nach Wilhelm Busch – lebt's sich gänzlich ungeniert. Oder anders: Ist eine Wohnanlage verkommen, heruntergewirtschaftet, sind nicht nur hohe Aufwendungen – auch im Sozialbereich – notwendig um ein für alle akzeptables Wohnumfeld wiederherzustellen.

Die Gesellschaft hat speziell in diesem schwierigen Segment der ausgewogenen Wohnungsbelegung ein waches Auge, da die Mitmieter, wenn der Wohnwert durch Nachbarn gemindert wird, heute recht schnell Mietminderung geltend machen. Der sich hieraus ergebende Verwaltungsaufwand ist besser investiert, wenn wir die Sozialität des neuen Kunden zuvor intensiv prüfen.

Wenn wir heute einen Blick in die Anfänge der Gesellschaft werfen und uns die damalige Kundenstruktur vor Augen führen, so hat sich in den letzten Jahrzehnten diese deutlich geändert.

Zu Beginn der Fünfziger Jahre hat der Gesetzgeber die Aufgaben des »sozialen Wohnungsbaues« angesichts des schichtenübergreifenden Wohnungsbedarfes dahingehend definiert, »nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmte und geeignete Wohnungen zu



errichten«. Wer in die Wohnungsakten von damals schaut, wird feststellen, dass zu den »breiten Schichten des Volkes« neben Arbeitern, Handwerkern, Beamten und Angestellten sogar Geschäftsführer gehörten, wenn sie zu versorgen waren. Von diesen »breiten Schichten« wohnen heute – jedoch immer weniger werdend – oft nur noch die Witwen in unseren Wohnungen, dreißig, vierzig und mehr Jahre unauffällig als Stabilisator in den Wohnanlagen. Nachdem der Staat die Einkommensgrenzen Mitte der Achtziger Jahre nicht mehr angehoben hat, verloren immer mehr Menschen aus den »breiten Schichten« den Anspruch, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten. Während nunmehr schon der Polizist oder die Krankenschwester aufgrund des Einkommens nicht mehr anspruchsberechtigt waren, erfolgte die Wohnungsbelegung bei vielen Gesellschaften nur noch durch die sogenannte »Ein-Drittel-Gesellschaft«. Anders ausgedrückt, Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger, Rentner und Geringstverdiener bestimmen heute überwiegend das Geschehen bei der Vermietung, die Gesellschaften und Genossenschaften vornehmen (müssen).

Die WWG hat rechtzeitig, schon vor zwanzig Jahren beginnend, vorzeitig öffentliche Darlehen abgelöst und die entsprechend betroffenen Wohnanlagen – nach Ablauf der sogenannten Nachwirkungsfrist – von der Wohnungsbindung freibekommen. Das heißt, für diese Wohnungen galten

Harmonisch eingefügt: 18 Wohneinheiten im Gebäude Güllgasse 10 – 12 in Altstadtumgebung

dann – bis zum 31. August 2001 – die Vorschriften des Miethöhegesetzes; ab 01. September 2001 ist für diese nichtgebundenen Wohnungen das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) anzuwenden. Bei diesen Wohnungen hat die Gesellschaft das Recht, auch Bewerber ohne Wohnberechtigungsschein mit einer Wohnung zu versorgen. Von diesem Recht machen wir Gebrauch, damit der soziale Frieden in den Wohnanlagen gefördert wird. Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat über ein Jahrzehnt darum gekämpft, eine indirekte Belegung, d. h. gebundene Wohnungen können mit nicht gebundenen Wohnungen in anderen Häusern getauscht werden und entsprechend dann wieder belegt werden, zu erreichen. Ideologische Grabenkämpfe haben dieses sinnvolle Instrumentarium lange Zeit verhindert, was in vielen Städten zur Folge hatte, dass geförderte Wohnanlagen kollabierten. Die WWG ist inzwischen in der guten Lage, dass die geförderten Wohnungen heute nur noch 1.420 (49,4 %) ausmachen und im Jahre 2006 auf 902 (33,4 %) zurückgehen werden.

Damit gewinnt die Gesellschaft immer mehr Hand-

lungsfreiheit, ideologiefrei nicht nur die Wohnungen zu belegen sondern auch noch einen angemessenen Mietpreis ohne staatlichen Dirigismus zu erzielen.

Die Nationalitäten unserer ausländischen Mieter

Anschließend noch ein Wort zur Herkunft und Nationalität unserer Wohnungsbewerber. Von den Ende des Jahres 2001 erfassten Nachfragern nach Wohnungen kamen ca. 60 % aus Wetzlar, ca. 30 % aus dem Lahn-Dill-Kreis und ca. 10 % aus anderen Bereichen. Die Angaben zur Nationalität sehen wie folgt aus: ca. 55 % sind Deutsche und ca. 30 % osteuropäische Aussiedler mit deutschem Pass; der Anteil der Ausländer beläuft sich auf ca. 15 %. Die Zusammensetzung unserer Wohnungsbewerber nach Herkunft und Nationalität spiegelt sich schon heute in unseren Wohnungsbeständen in beinahe gleicher Höhe wider. Dies heißt auch, dass die Integrationsbemühungen weiterhin ein wichtiges Thema nicht nur bei der Gesellschaft sondern auch in unserem Lande sein müssen.

Verteilung des Wohnungsbestandes Wetzlar/Umland insgesamt wohnen im Bestand der Gesellschaft Belegung mit in-/ausländischen Mietern

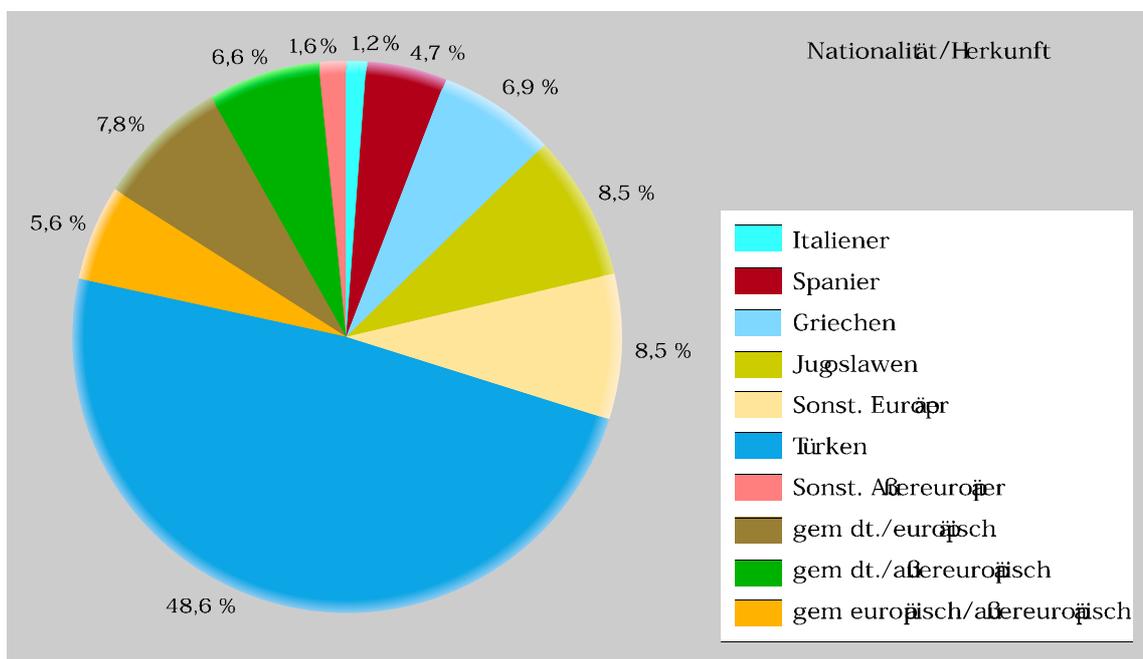
Liegenschaften	Bezirk	Wohnungen		Inländische Haushalte		Ausländische Haushalte		davon türkische Haushalte	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wetzlar									
Innenstadt	1	353	12,3	314	88,9	39	11,1	8	20,5
Im Winkel	2	303	10,6	267	88,1	36	11,9	17	47,2
Niedergirmes	3	614	21,4	490	80,0	124	20,0	78	62,9
Dalheim	4	557	19,4	513	92,1	44	7,9	16	36,4
Wohnstadt	5	758	26,4	722	95,3	36	4,7	12	33,3
WZ-Dutenhofen	6	18	0,6	17	94,4	1	5,6	0	0,0
WZ-Garbenheim	7	9	0,3	7	77,8	2	22,2	2	100,0
WZ-Hermannstein	8	29	1,0	28	96,5	1	3,5	0	0,0
Zwischensumme		2.641	92,0	2.358	89,3	283	10,7	133	47,0
Umland									
Lahnau-Waldgirmes	9	40	1,4	39	97,5	1	2,5	0	0,0
Lahnau-Atzbach	10	66	2,3	58	87,9	8	12,1	3	37,5
Stadt Aßlar	11	125	4,4	98	78,4	27	21,6	19	70,4
Zwischensumme		231	8,0	195	84,4	36	15,6	22	61,1
Gesamt		2.872	100,0	2.553	88,9	319	11,1	155	48,6

319 ausländische Mitbürger, das entspricht 11,1 % unserer Mieter. Den größten Anteil stellen die Mieter türkischer Herkunft mit 155 Familien und damit fast 50 %. Das hängt eng mit dem Arbeitskräftebedarf der Industrie in Wetzlar noch Anfang der 70er Jahre zusammen. Mit 27 Familien folgen die Familien aus dem ehemaligen Jugoslawien und die Familien aus Griechenland mit 22. Interessant dabei ist aber auch, dass die gemischt deutsch/außereuropäischen Familien einen Anteil von 6,6 % ausmachen.

Nationalität/Herkunft	absolut	%
Türken	155	48,6
Jugoslawen	27	8,5
Sonstige Europäer	27	8,5
Gemischt deutsch/europäisch	25	7,8
Griechen	22	6,9
Gemischt deutsch/außereuropäisch	21	6,6
Sonstige Außereuropäer	18	5,6
Spanier	15	4,7
Gemischt europäisch/außereuropäisch	5	1,6
Italiener	4	1,2
	319	100,0



Im Mittelpunkt einer ansehnlichen Fassadengestaltung: Mit Schiefer »eingekleideter« Erker an der Ecke Scheunengasse/Rosengasse



Die Gesellschaft und ihre Mieter

Die politischen, sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse in unserem Land, in unserer Stadt spiegeln sich auch in den Wohnungsbeständen der Gesellschaft wider. Bislang war für unsere Mieter, unsere Kunden, die Welt im Wesentlichen – wenn wir den Vergleich zu den Großstädten hier anstellen – in dieser Hinsicht noch in Ordnung. Doch dies wird zwingend in Zukunft so nicht bleiben, wenn wir nicht gegensteuern. Wer in seinen Wohnbeständen sozialen Frieden schafft, verfügt über ein sehr wichtiges Gut, das aber letztendlich nicht mit Einzelposten in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sichtbar auftaucht. Am leichtesten ist der Wert des sozialen Friedens immer dann zu bemessen, wenn er fehlt. Deshalb müssen wir uns als Gesellschaft im Rahmen des sozialen Managements darüber Gedanken machen, auf welche Weise und mit welchen Investitionen wir an diese Frage herangehen wollen. Wir wissen, dass jeder Mieterwechsel mit sehr viel Aufwand – personell wie finanziell – verbunden ist, und deshalb muss und wird es auch oberstes Ziel der Gesellschaft bleiben, die Mieterzufriedenheit sicherzustellen, damit unsere Mieter Stammkunden bleiben, die Kündigungsrate gedrückt und Leerstand vermieden wird.

Die Art und Weise, wie dies am besten gehand-

habt wird – hierzu gibt es bei den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unterschiedliche Auffassungen. Mit Hilfe von Sozialarbeitern wollen manche Wohnungsunternehmen die Mieter an die Hand nehmen und möglichst bis zum biologischen Ableben begleiten, während andere Wohnungsunternehmen die Philosophie vertreten, eigentlich sei die beste Sozialpolitik die, Wohnungsanlagen und Wohnungsbestände kundenfreundlich so zu gestalten, dass nicht nur die Infrastruktur der Wohnungen bautechnisch auf dem neuesten Stand ist sondern gleichfalls die Wohnanlagen selbst und das Wohnumfeld. Es wird hierbei argumentiert – und nicht zu Unrecht –, dass die Wertsteigerung der Immobilie auch dem Menschen selbst ein stärkeres Selbstwertgefühl vermittelt, weil er sich in einem angenehmen Umfeld bewegt und die Hemmschwelle zum Vandalismus auch bei schwierigen Mietern in den Wohnanlagen deutlich steigt. Über dieses Phänomen liegen Untersuchungen aus einigen Großstädten vor. Sie belegen diese Aussage.

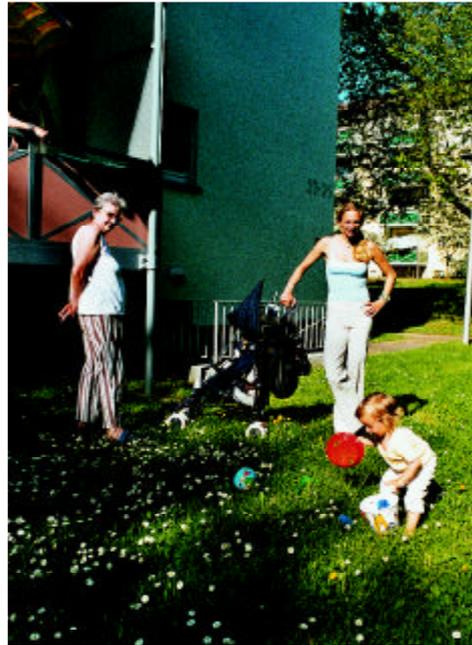
Die Gesellschaft tendiert zur zweiten Version mit der Ergänzung, den Freiraum unserer Kunden zunächst nicht einzuengen. Eine Begleitung der Mieter findet nur dort statt, wo der Einzelfall dies dringend erfordert oder es im Einzelfalle gewünscht wird. Mit dieser Unternehmensphilosophie sind wir gut gefahren, denn die Kosten des sogenannten Sozialmanagements sind bei dieser Unternehmensstrategie und -philosophie überschaubar. Wir wissen alle, dass

»Feste« Feiern als Abschluss erfolgreicher Arbeit: Einweihungsfeier nach Gebäudesanierung und Wohnumfeldverbesserung im Schwalbengraben 1 – 3



gekündigte Wohnungen, Leerstände, Mietrückstände, Abschreibungen auf Mietforderungen und langwierige Kündigungsverfahren sehr viel Personalaufwand verursachen. Unsere besondere Mieterbetreuung setzt dann ein, wenn ein Mieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, zahlungsunfähig wird und geprüft werden muss, inwieweit wir in Zusammenarbeit mit der Stadt unserem Kunden helfen können. Richtig und wichtig zugleich ist aber, dass dem säumigen Kunden klargemacht wird, dass die vertraglichen Verpflichtungen ernst genommen werden. Mit einem straffen Mahn- und Klagewesen machen wir deutlich, dass die Mietzahlung und nicht die Finanzierung des Zweit- oder Drittwagens oder auch des zweiten oder dritten Jahresurlaubes an vorderster Stelle stehen. Wir machen deutlich, dass die Wohnung ein Wirtschaftsgut ist, wie natürlich auch ein soziales Gut, wobei die Reihenfolge nicht umgekehrt werden sollte.

Zur Mieterbetreuung gehört ebenfalls, mietwidrigem Verhalten auf den Grund zu gehen, in Gesprächen mit dem Betroffenen ihm entgegenzuwirken und in besonders komplizierten Fällen in Zusammenarbeit mit der Stadt eine befriedigende Lösung herbeizuführen.



Bei unseren
Mietern
in den
Wohnanlagen





Begrünter
Innenhof in der
Güllgasse 10 –
14

Am Anfang stand der Wiederaufbau

Wie schon vorab ausgeführt müssen wir, wenn wir über den Beginn und das Wachsen der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft im Rahmen ihrer Bautätigkeit im Anlage- und Umlaufvermögen berichten wollen, vom Gründungsjahr noch einige Jahre zurück gehen, um alles besser verstehen und einordnen zu können. Die folgenden Ausführungen fußen auf dem Verwaltungsbericht der Stadt Wetzlar, der einen Einblick vom Wirken der Stadt vom 1. April 1928 bis zum 31. März 1952 gibt. Auftraggeber dieses Berichtes war der Magistrat der Stadt Wetzlar; der Bearbeiter Stadtarchivar Herbert Flender.

In den letzten Kriegsjahren 1944 und 1945 wurden an städtischen Gebäuden keine Neu- und Umbaumaßnahmen mehr durchgeführt; es kamen lediglich Luftschutzmaßnahmen und die Beseitigung kleinerer Fliegerschäden zur Durchführung. In den vorgenannten Jahren wurden bei Luftangriffen auf das Stadtgebiet von Wetzlar nicht nur 1.429 Wohnungen sondern auch eine Anzahl öffentlicher Gebäude, teilweise auch die während der Berichtszeit neu erbauten, vollkommen zerstört oder beschädigt. Nach dem Zusammenbruch im

Jahre 1945 war es zunächst die Hauptaufgabe des Bauamtes der Stadt, den Wiederaufbau in die Wege zu leiten. Es galt nicht nur, die Schäden an städtischen Gebäuden und Anlagen zu beheben sondern auch den gesamten Aufbau innerhalb der Stadt zu überwachen und zu fördern. Aus diesem Grunde wurde die Stadt in Schadensbezirke eingeteilt; neben städtischen Angestellten waren Privatarchitekten als Schadensstellenleiter für den Wiederaufbau eingesetzt.

Es war selbstverständlich nicht möglich, den Aufbau gleichzeitig in der ganzen Stadt zu beginnen; dieser Aufbau musste vielmehr stufenweise durchgeführt werden, zumal insbesondere Baumaterialien und Arbeitskräfte nur in geringem Umfang zur Verfügung standen. Es darf dabei nicht übersehen werden – so die Ausführungen im Verwaltungsbericht –, dass auch ein großer Teil der für den Aufbau wichtigen Industrie gleichfalls zerstört war und dass bei sehr vielen Menschen in der ersten Nachkriegszeit »jede Lust und Liebe zur Arbeit« fehlte! Für die Genehmigung, den Beginn und die Durchführung der Wiederaufbauarbeiten war zunächst der Grad der Beschädigung maßgebend. Es wurden daher anfangs nur Instandsetzungsmaßnahmen an leicht beschädigten Wohngebäuden sowie die Beseitigung von Dach- und Glasschäden vorgenommen, um in kürzester Frist möglichst viele Wohnungen für die Wiederbelegung zur Verfügung zu haben. Die städtische Gebäudeverwaltung hat in einer statistischen Übersicht festgehalten, dass im Jahre 1945 2.908 Wohngebäude in der Stadt zur Verfügung standen. Sechs Jahre später, im Jahre 1951, waren es bereits 3.302 Wohngebäude. Dies macht eine Zunahme von 394 Einheiten aus oder 13,5 %.

Sozialer Wohnungsbau als Hauptaufgabe

In der Stadt Wetzlar waren durch den Bombenkrieg etwa 25 % aller Wohnungen zerstört bzw. beschädigt worden, so dass als eines der Hauptprobleme der Bau von Wohnungen im Vordergrund stand. Infolge des Mangels an Arbeitskräften und Baustoffen konnte jedoch der Plan, möglichst viele Wohnungen zu bauen, bis zur Währungsumstellung im Jahre 1948 nur in beschränktem Maße verwirklicht werden.

Wenn auch in der Stadt Wetzlar von 1945 bis zur Währungsumstellung ein Zugang von rund 900 Wohnungen zu verzeichnen war, so ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei vorwiegend um die Instandsetzung von beschädigten und we-

niger um den Neubau von Wohnungen handelte. Mit der Währungsumstellung war zwar der Mangel an Arbeitskräften und Baustoffen überwunden, doch zeigte sich jetzt deutlich, dass die zeitbedingten Baupreise in Verbindung mit dem teuren Kapitalzins den Wohnungsbau hemmten und außerdem Wohnungsmieten und Wohnungslasten zur Folge hatten, die den althergebrachten 20 bis 25%igen Anteil an dem Durchschnittseinkommen des künftigen Mieters weit überschritten. Zur Schließung der Preisschere war daher die Hilfe der öffentlichen Hand unerlässlich, insbesondere dann, wenn man dem Wohnungselend der einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten abhelfen wollte.

Aus dieser Erkenntnis heraus stellte das Land Hessen in den Jahren 1948 und 1949 rund DM 45 Mio. Landesbaudarlehen zur Verfügung, von denen sich die Stadt Wetzlar insgesamt DM 1.716.900,00 sichern konnte.

Im Jahre 1948 konnten damit in Wetzlar 33 Wohneinheiten erstellt, während mit den Landesbaudarlehen aus dem Jahre 1949 insgesamt 311 Wohneinheiten gebaut werden konnten.

Mit dem Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes der Bundesrepublik im Jahre 1950 trat der Nachkriegswohnungsbau in eine neue Phase. Entscheidend war künftig für die öffentliche Finanzierungshilfe der »soziale Wohnungsbau«, der nach § 1 des Gesetzes Wohnungen betrifft, die nach »Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind«. Sie konnten durch Neubau oder Wiederaufbau, durch Wiederherstellung, Anbau oder Erweiterung entstehen, sie konnten nach dem klassischen Begriff der Kleinsiedlung oder als Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser oder auch in der besonderen Notform unserer Zeit, in Wohnheimen, errichtet werden. Im Jahre 1950 stellten das Land Hessen und der Bund für den sozialen Wohnungsbau insgesamt 96,5 Millionen DM Landesbaudarlehen zur Verfügung. Von diesem Betrag erhielt die Stadt Wetzlar 1.161.000,00 DM, mit denen insgesamt 279 Wohneinheiten gefördert wurden. Im Jahre 1951 erhielt die Stadt Wetzlar aus dem zentralen Programm eine erste Rate Landesbaudarlehen in Höhe von 600.000,00 DM für 120 Wohneinheiten. Hierbei waren 40 Wohnungen vorgesehen für Industriefachkräfte, 20 Wohnungen für Nahpendler, 30 Wohnungen für Fernpendler und 30 Wohnungen für Sachgeschädigte. Mit dem Bau dieser 120 Wohneinheiten, von denen je 40 als Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnungen mit Küche, Bad und sonstigem Zubehör gebaut werden sollten, wurde am 16. 07.

1951 begonnen. Mit der Fertigstellung und Belegung dieser Wohnungen wurde im Juli und August 1952 gerechnet.

In einer zweiten Rate erhielt die Stadt DM 502.000,00 für 96 Wohneinheiten, wobei 36 Wohnungen für Umsiedler aus Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Bayern vorgesehen waren; weitere 50 Wohnungen wurden für Bewerber aus dem Hessenplan reserviert, sowie 10 Wohnungen für Altbürger. Mit dem Bau dieser 96 Wohnungen wurde am 15. 09. 1951 begonnen, bezogen wurden diese im September/Oktober 1952.

In einer weiteren dritten Rate erhielt die Stadt Wetzlar außerdem noch DM 30.000,00 Landesbaudarlehen für sechs Wohneinheiten, die am Krankenhaus gebaut werden sollten. Mit dem Bau dieser Wohnungen wurde am 11. 02. 1952 begonnen. Sie sollten ausschließlich mit Bediensteten des Krankenhauses belegt werden. Mit einer weiteren vierten Rate wurden nochmals 36 Wohneinheiten mit Landesbaudarlehen in Höhe von DM 248.400,00 gefördert. 27 Wohneinheiten wurden an Umsiedler vergeben, während 9 Wohnungseinheiten für örtliche Notstände zur Verfügung standen.

Die neuen Wohn- und Siedlungsgebiete

Auf der Basis des vorläufigen Flächennutzungs- und Baugebietsplanes vom 08. Mai 1950 schuf die Stadt Wetzlar die rechtliche Grundlage, am Magdalenenhäuser Weg am 16. Juni 1951 mit dem Bau von 120 geförderten Sozialwohnungen zu

Anspruchsvolles Wohnen in preisgünstigen Wohnungen: Berliner Ring 58 A + B und 60 E



beginnen. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss dann später am 02. Juli 1953

- am Magdalenenhäuser Weg und der Straße Im Winkel das Baugebiet auf 250 Wohnungen zu erweitern (Fläche ca. 3 ha Gartenland)
- in Niedergirmes ein Baugebiet für ca. 600 Wohnungen (Fläche ca. 9 ha Ackerland) auszuweisen. Die Teilbebauungs- und Fluchtlinienpläne wiesen die Straßenzüge Silberstraße, Hans-Sachs-Straße, Zelterstraße, Gabrielstraße, Hans-Breuer-Straße und Georg-Lauber-Straße aus.

Ein gutes Jahr danach, am 16. Dezember 1954, entschied die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung weiterer Teilbebauungspläne; betroffen hiervon waren

- das Gebiet der oberen Stoppelberger Hohl mit ca. 80 ha Grundstücksfläche mit der Gebietsfestlegung Büblingshausen-West (Blumenviertel) sowie Frankenstraße, Gotenweg, Burgunderstraße, Teutonenweg, Sachsenweg, Fritz-Fischer-Weg, Ulmensteinstraße, Germanenweg.
- das Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Landhege und Kaisergrund mit ca. 4 ha Grundstücksfläche.
- das Gebiet nordwestlich der Königsberger Straße/ Sportplatz/Klosterwald und ostwärts des Berghäuser Weges – also das Gebiet des heutigen Dalheim mit ca. 65 ha Grundstücksfläche.

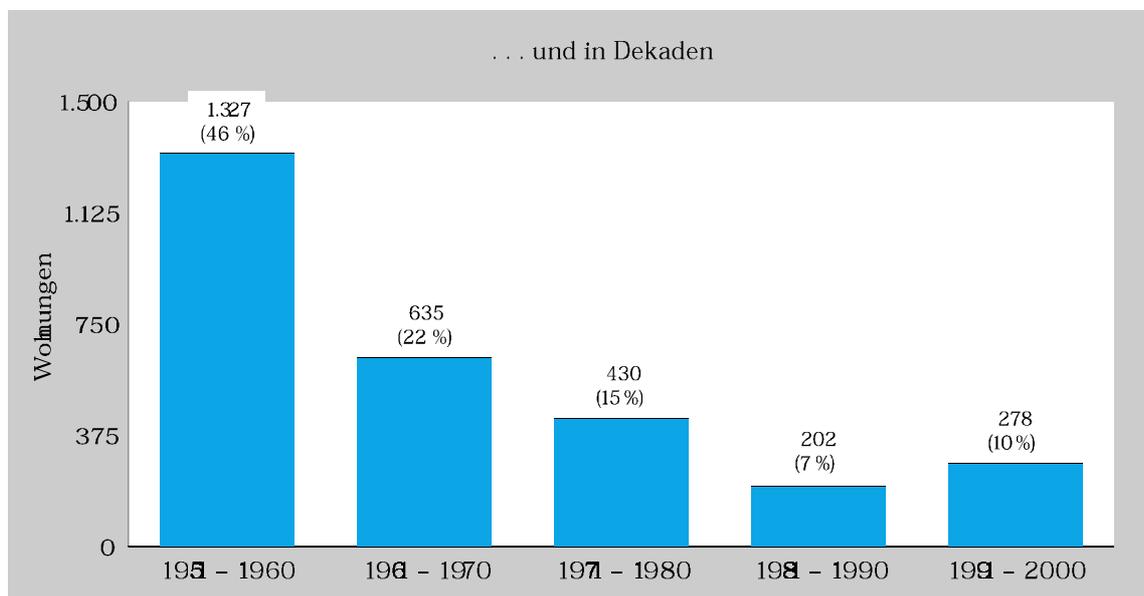
Die Bebauungspläne für die vorgenannten Siedlungsgebiete wurden am 24. Juli 1956 von der Stadtverordnetenversammlung festgelegt. Etwa ein Jahr später, am 22. Mai 1957, wurde der Gesamtbebauungsplan »Neue Wohnstadt am Sturzkopf« mit einer Fläche von 45 ha als Baugebiet aufgelegt.

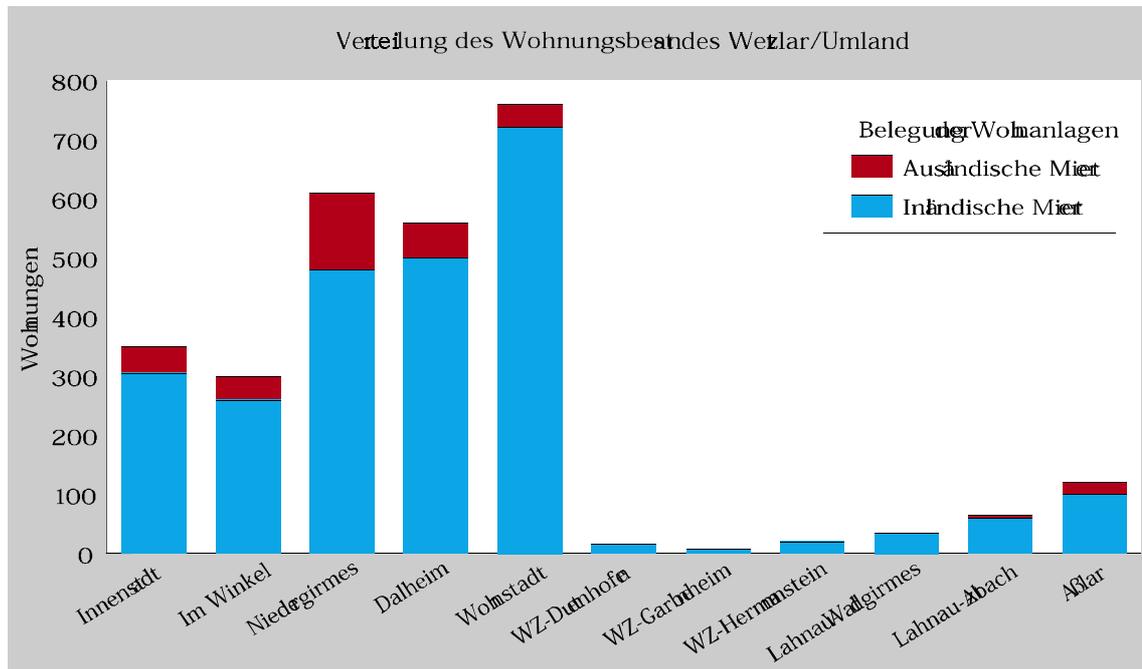
Damit stellte die Stadt Wetzlar innerhalb von sechs Jahren Roh-Bauland von insgesamt 206 ha bereit. In diesem Zusammenhang besonders zu erwähnen ist die seitens der Stadt betriebene Grundstückspolitik. In engem Einvernehmen mit dem Bau- und Grundstücksausschuss wurden große Ackerlandflächen mit den Landwirten getauscht oder vor der Planung aufgekauft, so dass ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich wurde. Der Erfolg war billigstes Baugelände, 3,50 bis 5,00 DM pro m² Nettobauland.

Mit der Bereitstellung des 45 ha großen Baugebietes am Sturzkopf konnten 1.400 Wohneinheiten für etwa 4.800 Personen erstellt werden. Durchgehende Grünanlagen mit gefahrenfreien Spazierwegen und Kinderspielplätzen, einem Bolzplatz und einem Kindergarten wurden angelegt bzw. errichtet. Für ein Einkaufszentrum mit Postamtzweigstelle wurde ein besonderer Bebauungs- und Gestaltungsplan aufgestellt. Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf wurden außerdem in jedem der drei Bauab-

Das Alter unseres Wohnungsbestandes in Klassen von 5 Jahren . . .

Baujahrs-Klasse	1951 – 1955	1956 – 1960	1961 – 1965	1966 – 1970	1971 – 1975	1976 – 1980	1981 – 1985	1986 – 1990	1991 – 1995	1996 – 2000
Anzahl der Wohnungen	762	565	375	260	342	88	132	70	230	48





schnitte gebaut.

Das Wohngebiet Sturzkopf ist verkehrsgünstig an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen und wird durch zwei Omnibuslinien des Stadtverkehrs in dichter Zeitfolge bedient. Das Forstamt Wezlar hat im nahen Stoppelberg-Forst Spazierwege und Waldlehrpfade angelegt und befestigt. Durch Neuaufforstungen ist die Siedlung landschaftsverbunden eingegrünt.

Neben der Wezlarer Wohnungsgesellschaft, der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Wezlar und der Nassauischen Heimstätte waren die Evangelische Baugemeinde, die Interessengemeinschaft der Heimatvertriebenen, die Aufbaugemeinschaft Kolping und der Verband der Heimkehrer die wesentlichen Bauträger dieses Gebietes.

Fast die Hälfte aller Wohnungen ist »alt«

Die erste Dekade nach Gründung der Gesellschaft war – wenn wir es so ausdrücken wollen – die Fruchtbarste, was die Erstellung an neuen Wohnungen ausmacht. In keiner der vier folgenden Dekaden konnte auch nur annähernd das Bauvolumen wieder erreicht werden.

Bei der Gesellschaft sind 1.327 Wohnungen oder 46 % des Bestandes älter als 40 Jahre. Berücksichtigt man noch die Altersklasse 1961 – 1970 so sind zwei Drittel aller Wohnungen zwischen 30 und 50 Jahre alt. Oder anders ausgedrückt: 910 Wohnungen oder nur 32 % sind

jünger als 30 Jahre.

Die Lage unseres Wohnbesitzes

Der Wohnungsbestand der Gesellschaft liegt mit 2.641 Wohnungen oder 92 % im Stadtbereich. Der Restbestand mit 125 Wohnungen befindet sich in der Stadt Aßlar und mit 106 Wohnungen in der Gemeinde Lahnau. In Wezlar hat die WWG im Wohngebiet Wohnstadt mit 26,4 % oder 758 Wohnungen ihren zahlenmäßig größten Wohnbesitz. Gerade diese Wohnbauten hier sind ein wichtiger Teil der langfristigen Bestandssicherung der Gesellschaft. In Niedergirmes und in Dalheim liegen jeweils weitere 20 % der Wohnungen, wobei der Wohnbesitz in Niedergirmes – bedingt durch Lage und Bevölkerungsstruktur – viel Aufmerksamkeit durch die Gesellschaft erfordert. Ähnlich gesehen werden muss das Wohngebiet Winkel mit 300 Wohnungen; ein Großteil davon sind 1-bis 2-Zimmer-Wohnungen, die mit Single-Haushalten belegt sind und damit eine höhere Fluktuation ausweisen.

In der Innenstadt hat die Gesellschaft ca. 350 Wohnungen. Der geringste Teil, ca. 15 %, befindet sich in sanierten – unter Denkmalschutz stehenden – Gebäuden, während die anderen Gebäude neu errichtet wurden, d. h. alte, nicht mehr sanierungsfähige Häuser fielen dem Abriss zum Opfer. Weiterer Wohnbesitz, der Zahl nach nicht so bedeutsam, liegt in Hermannstein,

Im Winkel – Magdalenenhäuser Weg

Baujahr 1951/1952

Die Stadt Wetzlar hat im Rechnungsjahr 1951 für insgesamt 222 Wohneinheiten Landesbaudarlehen in Höhe von DM 1.132.000,00 und Finanzierungshilfe in Höhe von DM 135.900,00 erhalten. Hinzu kamen noch DM 248.000,00, die im Jahre 1952 bewilligt wurden.

Gleichfalls im Jahre 1951 hat die Stadt Wetzlar neben zentralen Mitteln auch dezentrale Mittel vom Land erhalten und an einzelne Bauherren weitergegeben, die in der Stadt Wetzlar bauen wollten. Gefördert wurden mit dieser Summe insgesamt 43 Wohnungen, die sich auf 22 Ein- bzw. Zweifamilienhäuser verteilen.

Wenn wir auf die vorgenannten ersten

Förderungen im sozialen Wohnungsbau so detailliert eingehen, so hat dies einen besonderen Grund. Wie ausgeführt, hat die Stadt Wetzlar selbst Landesbaudarlehen erhalten, um den Bau von 222 Wohneinheiten in den Jahren 1951 und 1952 durchzuführen.

Genau diese neu erbauten Wohneinheiten – errichtet im Wohngebiet Im Winkel und Am Rasselberg – wurden seitens der Stadt Wetzlar als Sacheinlage (Stammeinlage) zur Gründung der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft eingebracht. Ganz konkret waren es die Häuser »Im Winkel 1–19 und 8–22« (früher: Magdalenenhäuser Weg) und »Am Rasselberg 2« (früher: Frankfurter Straße).



Mit Farben werden alte Wohnanlagen nach Innensanierung auch äußerlich wieder jung:
Im Winkel 2 – 6

Modernisierungsinvestitionen, die sich lohnen!
Die Häuser Im Winkel 16 – 22 sind kaum wiederzuerkennen

Neue Wohnstadt – Uhlandstraße 1

Baujahr 1961/1962

Im Wohngebiet »Neue Wohnstadt« konnte die WWG 1956 mit der Bebauung beginnen. 1957 wurden 96 Wohnungen bezogen; alle Häuser der Siedlung wurden von der Nassauischen Heimstätte geplant. Der Rahmenplan der Siedlung »Neue Wohnstadt« folgte den Baunormen von 1951. Die typische zeitgemäße Gestaltung der als stilistische Einheit konzipierten Siedlung prägt das gesamte architektonische Gesicht der Wohnstadt.

Die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser des »Typs V« entsprachen dem hundertfach in Hessen gebauten Dreispänner der Nassauischen Heimstätte. Bis 1962 errichtete die WWG weitere 410 Wohnungen in diesem Haustyp.

In der Uhlandstraße 1 hatten die Planer die Errichtung eines »Y-Hochhauses« vorgesehen. Dieser Hochhaustyp, 1956/1957 entwickelt, entsprach dem Wunsch, städtebauliche Akzente zu setzen und moderne Architektur im sozialen Wohnungsbau zu verwenden. Baubeginn für die Uhlandstraße 1 war 1961. Der »Y-Typ«, mit stark überkragendem Dach, dessen Überstand durchbrochen war, und schräg ausgestellten Balkonen, kopierte im Grundriss die Buchstabenform und war noch ganz der Anmutung der frühen Fünfziger Jahre verpflichtet. Beim Bauvorhaben Uhlandstraße 1 wurde jedoch aus Kostengründen der Dachüberstand geändert, die Attika wurde als durchbrochene Wabenkonstruktion ausgeführt.

»Behaglich und schöner Wohnen im neuzeitlichen Y-Haus« hieß der Werbeslogan und spiegelte sich auch in der Ausstattung wider. Neben dem Aufzug, einem großzügigen Treppenhaus,

Damals eine bauliche Notwendigkeit, heute möglicherweise »Kunst am Bau« – Ellipsenförmiges Treppenhaus im Gebäude Uhlandstraße 1



den großen Balkonen und Ölzentralheizung war auch ein Müllabwurf mit Müllschlucker und zentraler Müllverbrennung vorhanden. Am 15. 12. 1962 konnten die 50 Wohnungen des Hochhauses bezogen werden.

In den Jahren 1963 – 1965 wurden in den Randbereichen der Siedlung weitere 70 Wohnungen fertiggestellt, als Punkthäuser im Hasenpfad und an der Landhege mit drei bis sechs Geschossen.

Lange Zeit das einzige »Hochhaus« der WWG: Uhlandstraße 1



Städtebaulich markanter Punkt am »Eingang« zur Neuen Wohnstadt: Uhlandstraße 1



Bürohaus – Konrad-Adenauer-Promenade 18

Baujahr 1962/1963



Unauffällig und doch in Wetzlar allgegenwärtig:
Das Bürogebäude der WWG in der
Konrad-Adenauer-Promenade



Ein im Wachstum befindliches Unternehmen benötigt
Platz zur Bewältigung der ihm übertragenen Aufgaben:
Spatenstich durch Innenminister Heinrich Schneider

Symptomatisch für die Gesellschaft ist es und war es, stets zur richtigen Zeit das Richtige zu tun. In einer Zeit, in der große Wohnungsnot vorhanden war und Menschen vollkommen unzureichend untergebracht waren, und in der durch die Freigabe von Baulandpreisen sich das Bauen zunehmend verteuerte, engagierte sich die Gesellschaft in hohem Umfang bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Nur 10 Jahre nach ihrer Gründung ist es der Gesellschaft schon gelungen, sich als führender Wohnraumversorger auf dem heimischen Markt durchzusetzen und eine entscheidende Stellung am Markt einzunehmen. Daran hat sich bis heute nichts geändert. In den ersten 10 Jahren des Bestehens wurden über 1.300 Wohnungen für die breiten Schichten der



Flexibilität, Spontaneität und freundliche Ausstrahlung
– zwingende Eigenschaften in der täglichen
Unterstützung der Geschäftsleitung

Bevölkerung zu vertretbaren Mietpreisen gebaut. Das bedeutet, dass von 1953 an im Jahresdurchschnitt 120 bis 150 Wohnungen fertiggestellt wurden. Dazu kamen etwa jährlich 25 Eigenheimvorhaben, die entweder selbst gebaut oder betreut wurden, damit auch private Bauherren in schwierigen Zeiten zu ihrem Wohneigentum kamen. Diese erstaunliche Bilanz in so kurzer Zeit führte natürlich dazu, dass sich sowohl die räumliche als auch die personelle Kapazität der Gesellschaft allmählich erschöpfte. Weil der eingeschlagene Pfad auch nicht verlassen werden konnte, wurde von den Verantwortlichen der WWG folgerichtig entschieden, ein neues Wohn- und Geschäftshaus als Bürohaus für die Gesellschaft an der Ecke Große Promenade/ Brunnengäßchen zu errichten. Am 9. Juli 1962 – 10 Jahre nach Gründung – erfolgte der Spatenstich für das neue Gebäude im Beisein des damaligen hessischen Innenministers Heinrich Schneider, der in seiner Festre-

de die zielstrebige Arbeit der Gesellschaft lobte, »deren sichtbare Erfolge ja allenthalben zu sehen sind«. Im Laufe des folgenden Jahres erfolgte der Umzug der Gesellschaft aus dem alten Verwaltungsgebäude in der Turmstraße 5 in das neue Wohn- und Geschäftshaus. Die Gesellschaft bezog sechs Büros und ein Sitzungszimmer. Im 1. und 2. Obergeschoss wurden jeweils zwei Wohnungen für Mieter bereitgestellt.

Im Jahre 1977 musste eine 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss zur Erweiterung der Bürofläche umgebaut werden. Anfang der Neunziger Jahre waren die vorhandenen Räumlichkeiten wiederum zu eng. Der Neubau eines Bürogebäudes im sogenannten »Bullenstall« in der Güllgasse 14 wurde in Erwägung gezogen. Planungen waren schon entwickelt, jedoch entschied sich die neue Geschäftsführung im Jahre 1991 zu umfassender Sanierung und Umbau des bestehenden Gebäudes. Im Jahre 1992/93 – 40 Jahre nach Gründung der Gesellschaft – wurden schließlich alle noch vorhandenen Wohnungen im Gebäude zur Bürofläche umgestaltet und das Dachgeschoss ausgebaut. Das Gebäude wurde in diesem Zusammenhang umfassend modernisiert und dem neuesten Stand der Technik angepasst. Neben der Außenhülle mit Vollwärmeschutz und einer neuen Dacheindeckung wurden moderne Büroflächen für alle Abteilungen geschaffen. Das Erdgeschoss wird seit dieser Zeit von der Abteilung Hausbewirtschaftung genutzt, im 1. Obergeschoss befinden sich die Geschäftsräume der Geschäftsleitung und Abteilung Technik. Die Abteilung Buchhaltung/Rechnungswesen sowie die WEG-Verwaltung befinden sich im 2. Obergeschoss. Im ausgebauten Dachgeschoss wurde eine neue Hausmeisterwohnung und ein großes Sitzungszimmer eingerichtet. Heute präsentiert sich das Gebäude an der Konrad-Adenauer-Promenade 18, wie es sich der größten Wohnungsgesellschaft der Stadt Wetzlar geziemt, als funktionales Bürogebäude, von dem aus nahezu 3.000 Wohnungen verwaltet werden, in denen letztlich über 7.000 Bürgerinnen und Bürger leben.



Der erste Eindruck ist der wichtigste!
Das gilt gleichermaßen für den Empfang und für unsere Kunden



Wohnungswirtschaftler aus Süd- und Mittelhessen beim regelmäßigen Erfahrungsaustausch; hier im großen Sitzungszimmer der WWG



Der neue Verbandsdirektor Dr. Ridinger beim Besuch der WWG (von links: Dr. Ridinger, Antje Iwen, Helmut Sinn, Günter Schwarz)



Qualitätssicherung durch Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, eine von der WWG ernstgenommene Aufgabe

Wohngebiet Dalheim – Schwalbengraben 1 – 3

Baujahr 1970/1972

Im Wohngebiet Dalheim begann die WWG 1965 mit dem Bau der ersten Häuser des »Typs V«. Das Wohngebiet zeigt in seiner Anlage bereits die veränderte Gewichtung zwischen Blockbebauung und Schaffung von Wohneigentum in Einfamilienhäusern; in Dalheim ist die Bebauungsdichte trotz höheren Freiflächenanteils (Bergsenkungsgebiet) groß. Von 1966 bis 1976 wurden hier 302 Wohnungen in Blockbebauung mit Satteldach und 182 Wohnungen in Punkthäusern fertiggestellt.

Nach Abschluss des eigentlichen Wiederaufbaues, der zumeist als gleichförmiger Neubau in der Form drei- und viergeschossiger Häuserzeilen, die sich im Abstand des Sonneneinfallwinkels

aufreichten, erfolgt war, suchten die Planer nach neuen, modernen städtebaulichen Lösungen für den sozialen Wohnungsbau. Das am 01. 12. 1971 bezogene neugeschossige Hochhaus am Schwalbengraben 1–3 spiegelt den Zeitgeist der Siebziger Jahre wider. Das Wohnen in »hohen Häusern« galt als erstrebenswert. »Freier Blick, weiträumige Grünflächen, Ruhe und viel Licht garantiere die neue Bauform, die zudem vom ästhetischen Standpunkt als Bereicherung der Stadtsilhouette betrachtet werden könne«, so priesen die Planer die Vorteile des Wohnens in Hochhäusern.

Heute – 30 Jahre später – hat die Gesellschaft das Hochhaus im Schwalbengraben 1–3 mit hohen Fi-



Begonnen hat's im Jahre 1970:
Schwalbengraben 1 – 3



Wohnraum verteilt auf 68 Wohnungen mit insgesamt
4.388,50 m² Wohnfläche: Schwalbengraben 1 – 3



Investieren, re-
novieren, moder-
nisieren – auch
im Interesse der
Ertragssicherung:
Schwalbengraben
1 – 3

nanzmitteln zu modernem Standard geführt. Die gesamte Wohnanlage hatte strukturelle Defizite, die abgebaut werden mussten. Zum einen ging es um die Modernisierung des Gebäudes selbst, und zum anderen um die Neugestaltung der Außenanlagen. Die Gesellschaft hat das Flachdach saniert, die Treppenhausfenster zur besseren Belichtung auf Podesthöhe gebracht, neue Wohnungseingangstüren eingebaut, die beiden

Treppenhäuser neu gestrichen und die Eingangstüren erneuert. Hinzu kam der Austausch der alten Ölheizung, die durch Gas-Brennwert-Kessel ersetzt wurde.

Die Außenanlagen entsprachen den Erwartungen der heutigen und zukünftigen Kunden nicht mehr. Die notwendige Neuplanung hatte zum Ziel, einen attraktiven Zugangsbereich zu den beiden Eingängen zu schaffen. Ein großzügiger Treppenaufgang mit Sandsteinen und Basaltpflaster schließt sich der neu geschaffenen Baumallee an, die in einem Rondell mit Reihenbänken vor der Treppe endet. Die neuen Parkplätze wurden nach ökologischen Konzepten realisiert, die Müllplätze hinter Grünbewuchs versteckt. Ein kinderfreundlicher Spielplatz abseits der Straße rundet die neu geschaffene Außenanlage ab. Mit dieser neuen Außenanlagenkonzeption – insbesondere die Verwendung von Schilfsandsteinquadern – hat die



Einheit in der Vielfalt: Allee zum Hauseingang Schwalbengraben 1 – 3



Treppenaufgang Schwalbengraben 3 aus Schilfsandstein und Basaltpflaster



»Der eine wartet, dass die Zeit sich wandelt, der andere packt sie kräftig an und handelt« (Dante Alighieri)

Eine schwierige Aufgabe wurde am Schwalbengraben 1 – 3 bravourös gelöst

Regiebetrieb – Hermannstraße 57

Baujahr 1976

Für Wünsche und Nöte der Mieter bietet der Regiebetrieb in der Hermannstraße 57 handwerkliche Kompetenz in großer Vielseitigkeit



Unser Unternehmen unterhält einen Regiebetrieb, der gut ausgebildete Handwerker beschäftigt. Diese sorgen dafür, dass in den Wohnanlagen und Wohnungen alles funktioniert und unsere Kunden sich wohl fühlen. Der Regiebetrieb gliedert sich in die Bereiche Haustechnik und Gartenbetrieb. Von den Haustechnikern werden Reparaturen und Wartungsarbeiten ausgeführt, der Gartenbetrieb mit seinen Mitarbeitern übernimmt die Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen. Die Mitarbeiter sind im Betriebshof in der Hermannstraße 57 untergebracht. Neben der Werkstatt, den Büros und Sozialräumen findet hier auch der umfangreiche Fahrzeugpark seine Unterkunft. Das 1976 erbaute Gebäude wurde 1996 um eine Garagenanlage erweitert und im Jahre 2001 umfassend umgebaut und saniert. Der Regiebetrieb hat die Struktur eines Handwerksbetriebes, die Mitarbeiter werden vom Werkstattleiter eingesetzt. Neben dieser zentralen Werkstatt gibt es noch kleine Werkstätten mit Sozialräumen in den Wohngebieten, wo auch die eigentlichen »Wurzeln« unseres Regiebetriebes liegen. Mit dem Wachstum der Gesellschaft Anfang der Fünfziger Jahre wurde auch eine technische Betreuung der Liegenschaften notwendig. Sie stellte in den Wohngebieten »Im Winkel« und »Niedergirmes« jeweils einen Hausmeister ein. Diese waren für alle kleineren und größeren Reparatu-

ren zuständig. Mit dem Ausbau der Wohnstadt Anfang der Sechziger Jahre setzte die Gesellschaft auch hier einen Hausmeister ein. Außer diesen hauptamtlichen Kräften und zwei Gärtnern waren noch nebenamtliche Kräfte für die WWG tätig. Um die »abgelegenen« Häuser erreichen zu können, wurden die Hausmeister motorisiert. Statt der ersten Dienstfahrzeuge gab es eine NSU-Fuchs und ein Motorrad mit Seitenwagen, Grünschnitt wurde jedoch auch 1961 meistens auf dem Fahrrad in Säcken abtransportiert. Der erste Lieferwagen mit Pritsche von 1961 musste schon 1963 wegen »Überlastung« durch einen stärkeren Kipper abgelöst werden. Mit der Wohnungsanzahl wuchs auch die Anzahl der Mitarbeiter im Regiebetrieb. 1961 und 1962 wurde die Werkstatt im Winkel um eine Werkstatt in Niedergirmes und eine in der Wohnstadt ergänzt. Zu den Abteilungen Hausmeister und Gärtner kam die Abteilung »Anstreicher«, um die notwendigen Unterhaltsarbeiten in diesem Bereich ausführen zu können. Die anstehenden Nach-/Folgearbeiten der ersten großen Modernisierungsmaßnahmen (Heizungseinbau, Fensteraustausch und neue Balkone) führten die Maler ebenso aus wie Treppenhausestriche in Wickeltechnik und Fassadenanstriche. Bereits im Jahre 1984 setzte die WWG 7 Hausmeister, 7 Gärtner und 4 Anstreicher ein.

Die Gesellschaft fasste den Regiebetrieb im Jahre 1996 zentral in dem Gebäude Hermannstraße zusammen. Alle Hausmeister und Gärtner werden von hier aus zentral eingesetzt. Die Abteilung »Anstreicher« wurde aufgelöst. Diesbezügliche Aufträge führen nunmehr die örtlichen Malerbetriebe aus. Gleichzeitig erfolgte die Erweiterung des Fuhrparks.

Neben diesem täglichen Geschäft gewährleistet der Regiebetrieb den Not-, Wochenend- und Winterdienst. War der Notdienst in den Sechziger Jahren noch Aufgabe eines Hausmeisters, so wurde dieser später auf einen Wochenendnotdienstplan umgestellt. Zu den Notrufen unserer Kunden gehören neben Heizungs- und Stromausfällen auch Verstopfungen und Rohrbrüche. Aber auch Notrufe bei Wohnungs- und Dachstuhlbränden, die den Einsatz der Feuerwehr und unserer Mitarbeiter notwendig machen, gehören zu den Aufgaben.

Heute ist der Regiebetrieb mit modernen Werkstattfahrzeugen, Großflächenmähern, Traktoren, LKW mit Containermulden und allem notwendigen Werkzeug ausgestattet. Seit 2000 tragen die Mitarbeiter einheitliche Arbeitskleidung. Der nächste Schritt in die Zukunft hat im Jubiläumsjahr 2002 begonnen: Die ersten Mitarbeiter erhielten Laptops. Die elektronische Erfassung der durchgeführten Arbeiten, Aktualisierung der technischen Bestandsdaten und Abrechnungen werden hierdurch wesentlich effizienter gestaltet. Neben dem Handy ergänzt der Computer den Werkzeugkoffer unserer technischen Mitarbeiter.

Der Regiebetrieb ist ein wichtiger Teil der Gesellschaft. Dies belegt folgender Sachverhalt: Dort sind insgesamt 16 Mitarbeiter beschäftigt, was einen Anteil von 40 % der gesamten Belegschaft der Gesellschaft ausmacht. Hinzu kommen 16 nebenamtliche Mitarbeiter, die in der Regel auf



Auch gepflegte Sozialräume geben den Mitarbeitern das Gefühl, dass ihre Arbeit gewürdigt wird



Moderner Fuhrpark ist heute eine Selbstverständlichkeit für rationalen Arbeitsablauf

der Basis von 325,00-Euro-Jobs arbeiten. Diese kümmern sich insbesondere um die Sauberkeit in den Treppenhäusern und Außenanlagen. Die Kollegen im Regiebetrieb sind aber auch erste Ansprechpartner unserer Kunden und damit Mittler und Blitzableiter für all die großen und kleinen Sorgen der Mieterinnen und Mieter.



Eine eingespielte Mannschaft – für schnellen und wirkungsvollen Einsatz geübt

Wetzlar: Obertorstraße 21

Baujahr 1980/1981

Das Gebäude Obertorstraße 21 steht in der Altstadt nahe dem Kornmarkt. Das Wohnhaus ist als Kulturdenkmal in das Denkmaltbuch eingetragen. Eigentümer dieses in die Jahre gekommenen Gebäudes war bis zum 20. Mai 1980 die Stadt Wetzlar. An diesem Tag hat die Gesellschaft das Gebäude erworben mit der Auflage, eine Modernisierung des Hauses nach dem Städtebauförderungsgesetz durchzuführen. Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet.

Das Fachwerkhaus wurde in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts errichtet und als Wohnhaus genutzt. Die Gründung erfolgte teilweise auf den Gewölben der alten Stadtbefestigung. Am 27. 11. 1851 wurde in diesem Haus der Ehrenbürger der Stadt Wetzlar, Friedrich Sixt-von-Armin geboren, dessen Namen die ehemalige Kaserne an der Braunfelder Straße trug.

Das Gebäude enthielt vor seiner Modernisierung insgesamt acht Wohneinheiten. Oberflächlich betrachtet war der Zustand der Wohnungen recht passabel. Bei genauerem Hinsehen fielen jedoch technisch-konstruktive wie auch räumlich-funktionelle Mängel in beträchtlichem Ausmaß auf. Nur zwei Wohnungen verfügten über Behelfsduschen im Flur. Die Toiletten lagen teilweise außerhalb der Wohnungen und mussten überdies gemeinschaftlich genutzt werden. Alle Wohnungen wurden nur unzureichend mit Einzelöfen beheizt. Die lichten Raumhöhen waren total unterschiedlich. Die größte Höhe betrug 3,46 Meter, die niedrigste 2,03 Meter.

Die Holzbalkendecke über der Teilunterkellerung

Mittelalter trifft
Neuzeit:
Obertorstraße 17
– 21



Behutsamer
Neubau
in alter

wies große Mängel auf. Die Außenwände waren in nicht unerheblichem Maße durchfeuchtet, eine Wärmedämmung so gut wie nicht vorhanden. Die Balkenkonstruktion des Daches hatte Insektenbefall. Die gesamte Haustechnik war zwar funktionsfähig, aber vollkommen überaltert. Die Elektroinstallation entsprach nicht den VDE-Richtlinien. Die Verglasung war als einfache Verglasung ausgeführt. Dies ist ein kurzer Ausschnitt aus der Feststellungen, die ein zur Modernisierungsmaßnahme erstelltes Gutachten enthält.

Mit Hilfe dieser Erkenntnisse begab sich die Nassauische Heimstätte im Auftrag der Gesellschaft an die Planung dieser umfangreichen Modernisierungsmaßnahme. Begleitet wurden die Planentwürfe von Vorschlägen und Ergänzungen durch den Gutachter Willius und Prof. Langer, der im Auftrag des Landesamtes für Denkmalpflege noch einmal die Gestaltung eines Zwischenbaues und die Verwendbarkeit anderer Räume über dem Durchgang überprüfte. Schließlich konnte man sich auf einen gemeinsamen Entwurf einigen, der insgesamt sechs Wohnungen mit ca. 459 m² Wohnfläche beinhaltete. Schon im Vorfeld haben die Kosten dieser Maßnahme eine wichtige Rolle gespielt, weil öffentliche Mittel zu beantragen waren. Dabei wurden die mit DM 1.400,00 je m² Wohnfläche eingeschätzten Kostenvorstellungen des Gutachters Willius beträchtlich überschritten. Nach Vorlage der ausgeschriebenen und submittierten Ergebnisse beliefen sich die Modernisierungskosten auf knapp DM 2.300,00 pro m² Wohnfläche. Unter Hinzurechnung von Nebenkosten sollten die Kosten schließlich bei DM 2.800,00 liegen.

Nachdem die Finanzierung stand, ist am 1. 10. 1981 mit den Bauarbeiten begonnen worden. Die Wohnungen waren am 1. 12. 1982 bezugsfertig. Abgerechnet wurde das Objekt mit ca. DM 1,4 Mio. Die bewilligte Miete betrug DM 4,00/m² Wohnfläche.

Inzwischen – 20 Jahre später – hat das Gebäude einen neuen Anstrich erhalten. Zusammen mit der gegenüberliegenden »Alten Aula« prägt das Gebäude die Obertorstraße.

Wetzlar: Rahmengasse 2

Baujahr 1981/1982

Anfang 1980 reiften die Pläne der Stadt Wetzlar hinsichtlich einer Neugestaltung der Ecke zwischen Güllgasse und Rahmengasse. Wurde zunächst über den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz nachgedacht, kam allmählich die Erkenntnis, dass nur eine Neubebauung mittelfristig weiterhelfen könnte. Das unschöne Bild der leerstehenden Häuser an dieser frequentierten Stelle der Altstadt bedurfte dringend einer Verbesserung. Weil kein anderer Investor für diese städtebaulich wichtige Maßnahme vorhanden war, bot die Gesellschaft ihre Unterstützung an. Voraussetzung jedoch war, dass von einer Sanierung Abstand genommen und eine Neubebauung genehmigt würde. Wenngleich die Stadt Wetzlar wegen des Grundstückszuschnittes einer geplanten Neubebauung reserviert gegenüberstand, gab sie einer von der Gesellschaft vorgelegten Neubauplanung – trotz offenkundiger Mängel (unzureichende Freiflächenzuordnung) gegenüber anderen Nutzungsmöglichkeiten – den Vorzug.

Nachdem die Einzelheiten über Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere hinsichtlich einer akzeptablen Grundrissgestaltung unter Beachtung baurechtlicher Vorschriften sowie altstadtgemäßer Bebauungsvorschläge, abgestimmt waren, ist die Veräußerung der städtischen Grundstücke an die Gesellschaft genehmigt worden. Am 25. Mai 1981 konnte der Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Wetzlar beurkundet werden. Im August 1981 erhielt die Nassauische Heimstätte den Auftrag zur technischen und wirtschaftlichen Betreuung eines Wohnhausneu-



baues mit sieben Wohnungen.

Am 3. August 1981 wurde mit den Arbeiten begonnen. Der Rohbau konnte vor Weihnachten abgenommen werden. Der Bezug der Wohnungen erfolgte bereits zum 1. August 1982. Die Gesamtkosten beliefen sich auf DM 841.000,00; die Kostenmiete lag bei DM 4,50 je Quadratmeter Wohnfläche.



Alt und neu
harmonisch
verbunden:
Rahmengasse 1

Wohngebiet Dalheim – Zentrumsbebauung Berliner Ring 58 – 60

Baujahr 1991/1993

Die geplante Wohnanlage sollte im Randbereich eines Bergsenkungsgebietes errichtet werden. Da dieses Gebiet nach der Erschließung Dalheims zunächst für ein soziales Bauvorhaben reserviert worden war, hatte sich ein kleines Wäldchen entwickelt. Als es nunmehr um die Bebauung dieses letzten stadteigenen Bauareals am Berliner Ring



Unkonventionelle Pläne in der Neu- und Umgestaltung der Außenanlagen für unsere Mieter umgesetzt: Trockenmauer aus Buntsandstein im Berliner Ring 58 A

ging, musste zunächst die Flora und Fauna untersucht werden. Daneben galt es für viele Hundebesitzer, Abschied zu nehmen von einer sogenannten »Ökofläche«, die mehr und mehr zu einem »Hundeklo« verkommen war. Auch diese Hürde wurde letztendlich gemeistert, so dass Anfang der Neunziger Jahre mit der Zentrumsbebauung begonnen werden konnte.

In den Jahren 1991 bis 1993 hat die Gesellschaft am Berliner Ring 58–60 die abschließende Bebauung im Wohngebiet Dalheim mit 73 Wohnungen und einer Arztpraxis in neun viergeschossigen Häusern ausgeführt. Die Maßstäblichkeit der Gebäude wurde dem Umfeld und den Bedürfnissen der Menschen angepasst. Die Bebauung reiht sich um grüne und ruhige Hofbereiche, die teilweise als Wohngärten genutzt werden und dem Wohnumfeld einen hohen Stellenwert geben. In der Außenanlage wurden Materialien aus dem Abriss der Lotteschule in der Arnsburger Gasse eingesetzt; für den Unterbau der Wege wurden geschredderte Backsteine und Tonziegel verwendet. Die großen Sandsteinquader aus der Fassade fanden Verwendung für die Gestaltung der Grünflächen. So konnte die Gesellschaft mit Baumaterial aus der Stadtgeschichte an anderer Stelle neue Akzente setzen.

Die in die Außenanlage eingebrachten Wohngärten sind von der Nassauischen Heimstätte, als zuständigem Planer, zum Landeswettbewerb »Gärten im Städtebau« angemeldet worden. Als wertvoller Beitrag hat das Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz die im Auftrag der Gesellschaft angelegten Gärten im September 1994 prämiert.



Familiengerechtes Leben ermöglichen – eine Zukunftsaufgabe der Wohnungsunternehmen: Berliner Ring 58 und 60, Spielplatz/Innenhof

Durchlässig gewordene Grenzen und schnell wachsende Nachfrage nach Wohnungen mobilisieren letzte Baulandreserven: Zentrumsbebauung Berliner Ring



Wetzlar: Schöne Aussicht 22, 23, und 24

Baujahr 1996/1997



Mitten hinein in eine Zeit, in der eine gewisse Sättigung des Wohnungsmarktes zu verzeichnen war, hat die Gesellschaft im Sommer 1996 mit dem Bau von 18 öffentlich geförderten Mietwohnungen und einer Carport-Anlage mit 42 Stellplätzen ein kleines »Konjunkturprogramm« für die schwächelnde heimische Bauwirtschaft aufgelegt. Diese antizyklische Baumaßnahme war besonders wichtig, weil die positiven Effekte auf dem Wohnungsmarkt durch den Fall der Mauer und die Öffnung des Ostens mittlerweile verpufft waren und sich Ernüchterung allenthalben verbreitet hatte.

Dabei hat die Geschichte eigentlich genau in der Phase des Bauboomes begonnen. Im Dezember 1992 sind erste Kontakte mit dem Bundesvermögensamt Gießen über den Erwerb einer großen Fläche von über 13.000 m² geführt worden. Nach langen Verhandlungen wurde schließlich am 5. Juli 1993 ein notarieller Kaufvertrag mit der Bundesrepublik Deutschland – vertreten durch das Bundesvermögensamt Gießen – beurkundet. Eigentlich sollte die nun vorhandene Fläche in Anbetracht des Wohnungsbedarfes zügig verwertet werden. Weil es sich jedoch um ein Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich der Stadt handelte, also um eine Baumaßnahme nach § 34 BauGB, wurden erste kontroverse Diskussionen über Art und Ausmaß der baulichen Nutzung entfacht.

Hintergrund war die Konversion der leerstehenden Gebäude in der Sixt-von-Armin-Kaserne. Die

Gesellschaft führte hier lange Verhandlungen über den Erwerb der Gebäude B37 – B41, die für geförderte Wohnungen umgebaut werden sollten. Das von der Gesellschaft unterbreitete Kaufpreisangebot von ca. DM 700.000,00 war den Verantwortlichen des Bundesvermögensamtes nicht angemessen genug, so dass der Kauf scheiterte. Heute, viele Jahre später, verfallen die Gebäude, da ein weiterer Interessent nicht zu finden war! Gerade in dieser Zeit hatte die Stadt Wetzlar konkrete Vorstellungen für eine Wohnraumnutzung der ehemaligen Sixt-von-Armin-Kaserne ins Auge gefasst, womit die Entscheidungsfindung über den Umfang der Maßnahme an der Schönen Aus-

Private Investition anstelle staatlicher Liegenschaftsverwaltung: Schöne Aussicht 22, 23, + 24

Von der Bauidee zum Spatenstich kann der Weg lang werden: Schöne Aussicht 22, 23, + 24



Neuer Wohn- und Lebensraum:
Schöne Aussicht
22 – 24,
Innenhof



sicht ein ums andere Mal aufgeschoben wurde. Schließlich erzielte man Einvernehmen darüber, dass das von der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt geplante ursprüngliche Projekt mit 42 Einheiten in einer Version mit 30 Wohnungen umgesetzt wird. Die geführten Diskussionen, die unterschiedlichen Vorstellungen über die Architektur und schließlich die Umplanungen haben dazu geführt, dass der Spatenstich für die Maßnahme erst drei Jahre nach Erwerb am 11. Juli 1996 durchgeführt werden konnte. In dieser Zeit verwandelte sich der Wohnungsmarkt in einen Angebotsmarkt, so dass das Angebot an Wohnungen die Nachfrage der Wohnungsinteressenten einfach übertraf. Folgerichtig wurde das Bauvolumen in zwei Bauabschnitte aufgeteilt, wobei der erste Bauabschnitt mit 18 Wohnungen realisiert wurde. Nachdem der Wohnungsmarkt sich wei-

ter zu einem Angebotsmarkt entwickelte, hat die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat vorgeschlagen, den zweiten Bauabschnitt mit 12 geförderten Mietwohnungen nicht mehr anzufangen und die genehmigten Fördermittel an das Land Hessen zurückzugeben; dies wurde so beschlossen. Damit gehört der genehmigte zweite Bauabschnitt zu den sogenannten »Schubladenprojekten«, die bei Änderung der Wohnungsmarktlage schnell realisiert werden können.

Zwei Jahre später, im Jahre 1998, wurde auf der gegenüberliegenden Straßenseite »An der Schönen Aussicht« mit dem Bau von 28 Eigentumswohnungen in vier Häusern begonnen, so dass das Ziel der Gesellschaft, hier in diesem neuen Wohngebiet geförderte Wohnungen mit Wohnen im Eigentum zu verbinden, hervorragend gelöst werden konnte.

Eine Wohnanlage
spricht für sich
selbst – und für
die Stadt: Schöne
Aussicht 22 – 24



Wetzlar: Philosophenweg 36

Baujahr 1998/1999

Eines der ungewöhnlichsten Projekte der Gesellschaft war der Umbau des Apartmenthauses in Wetzlar, Philosophenweg 36. Dabei ging es weniger um die städtebauliche Aufgabe als vielmehr um die Nutzungsgeschichte des Gebäudes. Sie lässt dieses Projekt von den üblichen abweichen. Das um 1925 errichtete Mehrfamilienhaus hat mehrere Umbauten erfahren, so auch 1965, als eine umfassende Erneuerung des Gebäudes vorgenommen wurde. Im Zuge dieser Umbaumaßnahme sind 12 in sich abgeschlossene Apartments gebildet worden mit durchschnittlich 47 m² großen Einheiten und einer Dachgeschosswohnung mit 87 m². Das gesamte Anwesen ist mit Teilungserklärung vom 8. September 1970 in Wohnungseigentum umgewandelt worden. Die Konstellation der Wohnungseigentümer hat dazu geführt, dass das Gebäude schließlich zu einem Bordellbetrieb verkam, mit all den daraus sich ergebenden Problemen. Schließlich steht das Gebäude im innerstädtischen Wohngebiet mit einer überwiegenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Wie nicht anders zu erwarten, brachten die Begleitumstände der gewerblichen Nutzung über Jahre hinweg der Nachbarschaft inakzeptable Einschränkungen an Wohn- und Lebensqualität. Als es dann auch noch zu erheblichen Ordnungswidrigkeiten kam, hat die Stadt Wetzlar eingegriffen und nach jahrelangen rechtlichen Auseinandersetzungen schließlich die Wohnungseigentümer zum Verkauf des Hauses veranlasst. Auf Wunsch der Stadt Wetzlar erwarb die Gesellschaft am 30. Mai 1997 das Gebäude mit dem Ziel, das gesamte Anwesen neu zu gestalten. Inhalt der neuen Planungskonzeption war der Umbau der 13 Apartments zu 9 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Mit dieser Aufgabe wurde das heimische Architekturbüro Reinhard Groh beauftragt; die Statik führte das Ingenieurbüro Ingo Schulz aus. Die Bauleitung hatte die Nassauische Heimstätte, Zweigstelle Wetzlar, übernommen. Im Mai 1998 wurde mit dem Umbau begonnen. Notwendig war eine völlige Entkernung des alten Gebäudes, damit neue Wohnungsgrundrisse geschaffen werden konnten. Dass der Umbau eines alten Gebäudes nicht problemlos über die Bühne geht, wussten wir aus früheren Erfahrungen. So musste die Brandwand zum Nachbarhaus verstärkt und schallgedämmt, alte Holzdeckenträger ausgetauscht sowie der vorhandene Dachstuhl wegen des Einbaues von Gauben mit Eisenträgern abgefangen werden. Dennoch schafften wir den Umbau binnen eines Jahres.

Zum 1. April 1999 wurden die Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Der Mietpreis beträgt DM 8,20 pro m² Wohnfläche im Monat. Das Haus mit seiner neuen Architektur setzt nunmehr einen interessanten städtebaulichen Akzent im Wohnquartier. Heute erinnert nichts mehr an die ärgerliche Vergangenheit des Hauses, wenn man im alleinartigen Philosophenweg am Gebäude mit der Nummer 36 vorbeifährt.



Aus Alt mach Neu: Von früheren Geschichten ist dem »modernen« Haus nichts mehr anzumerken: Philosophenweg 36



Ansprechende Freisitze sind heute Standard: Zur Verbesserung der Wohnqualität erhielt das Gebäude Philosophenweg 36 eine »geständerte« Balkonkonstruktion

Wetzlar-Hermannstein: Seniorenwohnungen Schulstraße 3 A – H, Hofstadtstraße 2 B, C und D

Baujahr 1998/2000



Seniorengerechtes Bauen für die Kriegs- und Nachkriegsgeneration: Wetzlar-Hermannstein, Seniorenwohnanlage

Ein schöner Augenblick für den Bauherren wenn Richtfestgäste ihm zu hören: Wetzlar-Hermannstein, Seniorenwohnanlage



Am 22. 12. 1993 hat die Gesellschaft den notariellen Kaufvertrag mit der Evangelischen Kirchengemeinde Hermannstein, vertreten durch die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung in Darmstadt, unterzeichnet. Damit wurde der Weg frei für den Bau von insgesamt 41 Seniorenwohnungen – von denen bisher 35 ausgeführt sind – zuzüglich einer Fläche von ca. 100 m² für einen Gemeinschaftsraum als Stätte der Begegnung. Was war vorausgegangen?

Die Gesellschaft hat im Wettbewerb mit anderen Bauträgern und Gesellschaften die Vertreter der Evangelischen Kirchengemeinde Hermannstein davon überzeugen können, dass die in Zusammenarbeit mit der Nassauischen Heimstätte erarbeitete Planung einer Wohnanlage für Senioren aus integrativer, sozialer und ökonomischer Sicht am besten die gestellten Anforderungen erfülle. So hat die Gesellschaft den Zuschlag der Kirchengemeinde erhalten, ein im Eigentum der Kirche befindliches Grundstück in einer Größe von 3.243 m² mit einer Seniorenwohnanlage zu bebauen. Von den 41 Wohnungen sind 29 als öffentlich geförderte Seniorenwohnungen entstanden. Darüber hinaus sind 2 x 6 Senioreneigentumswohnungen geplant worden. Sämtliche

Wohnungen sind barrierefrei. Die Küchen zum Laubengang sind so groß dimensioniert, dass sie als »Kommunikationsraum« genutzt werden können. Für die Erdgeschosswohnungen sind Terrassen mit zum Teil kleinen Gärtchen entstanden. Alle anderen Wohnungen verfügen über großzügige Balkone. Bei der architektonischen Gestaltung der Wohnanlage ist die umliegende Bebauung berücksichtigt worden, die im Wesentlichen aus ein- und zweigeschossiger Einzelhausbebauung besteht. Durch die Schaffung sogenannter Zwerchhäuser ist eine zusätzliche Gliederung der Fassade entstanden, womit die Identifikation jedes einzelnen Bewohners mit »seinem« Haus erreicht werden sollte. Die Kopfbauten entsprechen in ihrer Giebelständigkeit der ortsüblichen Situation.

Dennoch hat die zuständige Baubehörde die Auffassung vertreten, dass das geplante Bauvorhaben in seiner wirtschaftlichen Konstellation nicht in die umliegende Bebauung gemäß den Festsetzungen des § 34 BauGB einzuordnen ist. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist dann der Vorhaben- und Erschließungsplan herangezogen worden, der die Grundlagen einer Bebauung sicherstellen sollte. Dieser Weg hat sich als sehr zeit- und arbeitsintensiv herausgestellt. Fast vier Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages konnte dann mit dem Bau von 15 Seniorenwohnungen und einem Gemeinschaftsraum in einem ersten Bauabschnitt begonnen werden. Am 15. Juni 1998 wurden die Wohnungen von den ersten Seniorenmietern bezogen.

Die Entscheidung, das Bauvolumen in zwei Bauabschnitten abzuwickeln, war getroffen worden, weil sich die Belegung zunächst als etwas schwierig entpuppte. Intensive Werbemaßnahmen waren notwendig, um eine 100 %ige Vermietung zu erreichen. Ein Grund für die zögerliche Haltung einer Vielzahl von berechtigten Senioren war schließlich die nicht unerhebliche Bruttomiete von ca. DM 14,65 pro m² Wohnfläche im Monat. In dieser Miete sind die Betriebskosten sowie die Kosten für eine Betreuungsleistung des Stephanuswerkes sowie der Notrufzentrale des Malteser-Hilfsdienstes enthalten. Die vorsichtige Haltung in einem vermeintlich »boomenden« Markt hat sich für die Gesellschaft ausgezahlt. Die Abwicklung des zweiten Bauabschnittes mit weiteren 14 Seniorenwohnungen in der Zeit von August 1999 bis zur Bezugsfertigkeit im Juli 2000 fiel der Gesellschaft um einiges leichter. Sicherlich hat das

vorhandene 1:1-Modell Hofstadtstraße 2 B, C und D sowie Schulstraße 3 E – G bei der Vermietung des zweiten Bauabschnittes geholfen. Auch die Akzeptanz des Objektes im Ort selbst hat zu einem positiven Meinungsbild geführt.

Heute ist die Wohnanlage voll belegt. Es herrscht ein gutes Klima. Die Gewissheit der Mieter, dass sie in der von der Gesellschaft bereitgestellten Wohnung alt werden dürfen, gibt soziale Sicherheit. Die mittlerweile vertraute Umgebung und das gute Nachbarschaftsverhältnis – entstanden und gewachsen durch die »gebauten« Kommunikationszonen sowie Betreuungsmaßnahmen – lässt ein Gefühl der Vereinsamung nicht aufkommen.



Seniorenwohnanlage in Wetzlar-Hermannstein: Zu einer Einweihungsfeier gehört das gemeinsame Essen mit allen am Bau Beteiligten



Die Begegnung im Seniorencafé bringt ältere Menschen in neue Interessengemeinschaften und lässt kaum Langeweile aufkommen

Damit hat die Gesellschaft mit dieser Maßnahme auch den von der Evangelischen Kirchengemeinde Hermannstein gewünschten gemeinschaftsbildenden Aspekt gewährleistet.

Die demographischen Untersuchungen zeigen allenthalben, dass die Bevölkerung der Bundesrepublik zunehmend älter wird. Und das hat nicht unerhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Doch nachdem zunächst viele Bauträger und Wohnungsunternehmen hierin ein lukratives Betätigungsfeld für sich gesehen hatten, ist schon recht bald die Er-nüchterung eingetreten. Auch in diesem Teilmarkt wachsen die Bäume nicht in den Himmel. Woran das liegen kann, ist recht schwierig auszumachen. Das Interesse der Senioren-generation an »seniorengerechten« Wohnungen ist leider nicht gleichzusetzen mit ihrem Nachfrageverhalten. Das hat wohl etwas mit der Mentalität älterer Menschen zu tun. Dazu kommt ein Problem des Wohnungsangebotes, das entweder zu wenig bietet, um auch im Pflegefall in der gewohnten Umgebung zu bleiben; oder dass es einfach zu teuer wird, wenn pflegerische Unterstützung vorhanden ist.

Vorhaben- und Erschließungsplan:
Ein bevorzugtes Instrumentarium
in den neuen Bundesländern zur
Ausweisung von Bauflächen
kommt für den Neubau von 29
Seniorenwohnungen sowie 6
Senioren-Eigentumswohnungen in
Wetzlar-Hermannstein zum Einsatz





Für einen langen Lebensabend geeignet: Die Seniorenwohnanlage Arnsburger Gasse bindet ihre Bewohnerschaft in das pulsierende Leben der Stadt ein

Stadtsanierung

Die Gesellschaft hat Ende der Achtziger/Anfang der Neunziger Jahre weitere bedeutsame Akzente bei der Sanierung von historischen Gebäuden in der Wetzlarer Altstadt setzen können. Grundlage der Arbeit waren folgende Entwicklungsziele:

- Erhaltung der Altstadt mit ihren kulturhistorischen Werten und stadtbildprägenden Elementen
- Ausbau der Altstadt als Standort kultureller Einrichtungen
- Erhaltung der Altstadt als Wohn- und Geschäftsbereich

In diesem Zusammenhang ging es insbesondere um die Fragestellung: »Wieviel Veränderung der baulichen, räumlichen oder sozialen Stadtstruktur, wieviel Verlust an historischen Baudetails sind verkraftbar?« Wir selbst und die Besucher unserer Stadt bedürfen der alten Häuser, des unverwechselbaren Fachwerkes, der alten Mauern und Pflaster. Es gilt das Erhalten und Wiederherstellen von Originalem im städtebaulichen Zusammenhang als auch im Detail; dabei sind unsere heutigen Ansprüche an Wohn- und Lebensqualität mit den Zielen der Denkmalpflege in Einklang zu bringen. Eine nicht einfache, doch verantwortungsvolle Aufgabe.



Vor dem ersten »Spatenstich« in der Arnsburger Gasse



Schwere Entscheidung – Abriss oder Sanierung:
Alte Lotteschule. Das Gymnasialgebäude
vor dem Zweiten Weltkrieg

Seniorenwohnanlage Arnsburger Gasse 1

Baujahr 1993/1994

Mehr als vier Jahre der intensiven Bauvorbereitungsphase waren notwendig, um die Baugenehmigung für den bedeutsamen Neubau von 34 altengerechten Seniorenwohnungen sowie zwei freifinanzierten Wohnungen in der Oberstadt zu erhalten. Zunächst war darüber zu befinden, ob die alte auf dem Grundstück befindliche Lotteschule saniert und anderen Nutzungen zugeführt werden kann. Nachdem eine wirtschaftliche Lösung nicht sichtbar wurde, entschied man sich für den Abriss. Ein weiteres besonderes Problem in den Vorgesprächen war die unterhalb des Schulhofes geplante Tiefgarage. Im Hintergrund stand die Diskussion, ob die Tiefgarage zwei oder drei Stockwerke haben soll und wie die Zufahrt zu regeln ist.

Die WWG hat in die 36 Wohnungen mit 57 Tiefgaragenabstellplätzen DM 10,5 Mio. investiert, wobei der Anteil für die Abstellplätze DM 3,2 Mio. beträgt. Die neu geschaffene Wohnfläche umfasst 1.725 m². Das Wohnungsgemeinde ist aufgeteilt in 25 Wohnungen mit 1,5 Zimmern, 8 Wohnungen mit 2 Zimmern und eine Wohnung mit 3 Zimmern. Im Haus ist selbstverständlich ein Aufzug untergebracht, so dass die Wohnungen – verteilt über 4 Stockwerke – bequem zu erreichen sind. Ein wesentliches Merkmal dieser Wohnungen ist, dass diese altengerecht sind und einen Anschluss an das Hausnotrufsystem des Malteser-Hilfsdienstes haben, womit im Fall der Fälle eine schnelle ärztliche Versorgung sichergestellt werden kann.

Das Bauvorhaben ist konzipiert für Senioren, die ihren Alltag eigenverantwortlich bewältigen, jedoch gern viele Annehmlichkeiten, die das Wohnen und den Alltag erleichtern, in Anspruch nehmen.

Die Wohnanlage ist nicht nur auf sicheren Fundamenten gegründet, sondern auch auf historischem Boden erstellt, zumindest aus Sicht der Wetzlarer Stadtgeschichte. Das vor der Bebauung der Altenwohnanlage auf dem Grundstück befindliche Gebäude ist vielen Wetzlarern viel besser bekannt gewesen als Lotteschule und stellt eine Erinnerung an das Gymnasium in der Arnsburger Gasse dar. Im Mittelalter, noch genauer gesagt im 13. Jahrhundert, hat sich auf dem Areal der Arnsburger Hof befunden, eine Niederlassung der Zisterziensermönche des Klosters Arnsburg bei Lich. Nach allem, was man bis heute erforscht und untersucht hat, diente die Niederlassung vor allem wirtschaftlichen Zwecken, nämlich der Lagerung und dem Verkauf von Naturalabgaben, die das Kloster aus seinen Besitzungen und Rechten in der Umgebung erhalten hat. Es hat darüber hinaus auch als Unterkunft für Gäste des Ordens gedient.

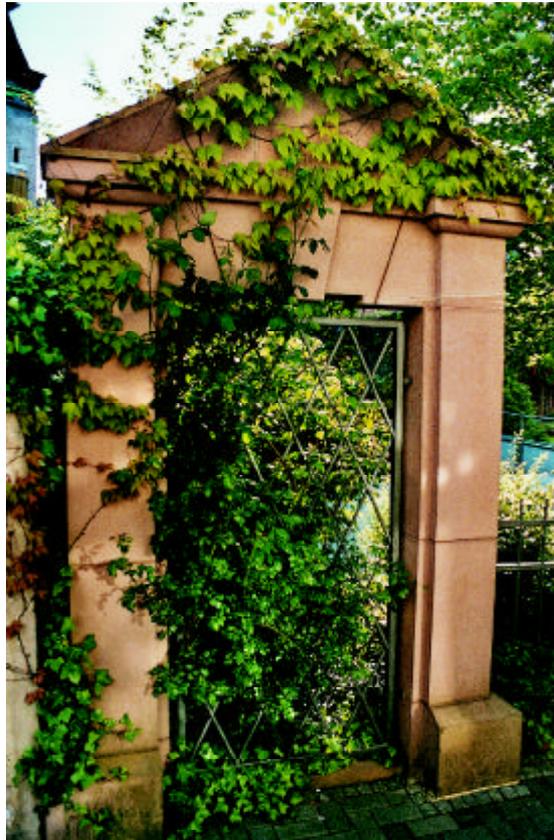
Wegen der historischen Bedeutung des Areals hat die »Untere Denkmalschutzbehörde« auf einer archäologischen Voruntersuchung bestanden, nachdem die alte Schule im Frühjahr 1992 abgerissen worden war. Beauftragt wurde der auf die Zeitepoche des Mittelalters spezialisierte und



Neues Kleinod in der Altstadt: Öffentlich zugänglicher Innenhof in der Arnsburger Gasse

aus Wetzlar stammende Dr. Volker Roesser. Von Mai bis Juli 1992 hat er mit Mitarbeitern in den wichtigsten Bereichen des alten Arnburger Hofes Ausgrabungen vorgenommen, um neue Erkenntnisse zur Baugeschichte zu finden und sie ergänzend in die vorhandenen Erkenntnisse einzupassen. Die Ausgrabungen auf dem Areal haben zu kraterartigen Mondlandschaften geführt, in deren Folge man auf eine in zwei Metern Tiefe liegende Pflasterung eines Hofes mit Sandsteinbecken gestoßen ist. Im abgesiebten Erdreich sind zahlreiche Bruchstücke mittelalterlicher Keramik gefunden worden. Aufsehenerregend war jedoch der Fund dreier Tonfliesen mit dem Markenzeichen des Mutterklosters Arnburg, dem Viertelkreis mit Eichblättern. Stück um Stück versuchte man, aus freigelegten Fundamenten den Bestand, das Ausmaß und die Lage des Arnburger Hofes zu konkretisieren und zu lokalisieren. Und dies alles, um ein weiteres Stück Wetzlarer Stadtgeschichte besser in seinen zeitgeschichtlichen Rahmen einfügen zu können.

Heute schmückt den Platz der ehemaligen Lotteschule ein sensibel in das Bild der Oberstadt integriertes Gebäude. In dem im Jahre 1994 eingeweihten Gebäude wohnen und leben betagte Seniorinnen und Senioren, die im sich anschließenden Seniorentreff in der »Alten Aula« und im gepflegten Innenhof Kontakt und Entspannung – je nach Gemütslage – suchen und finden können.

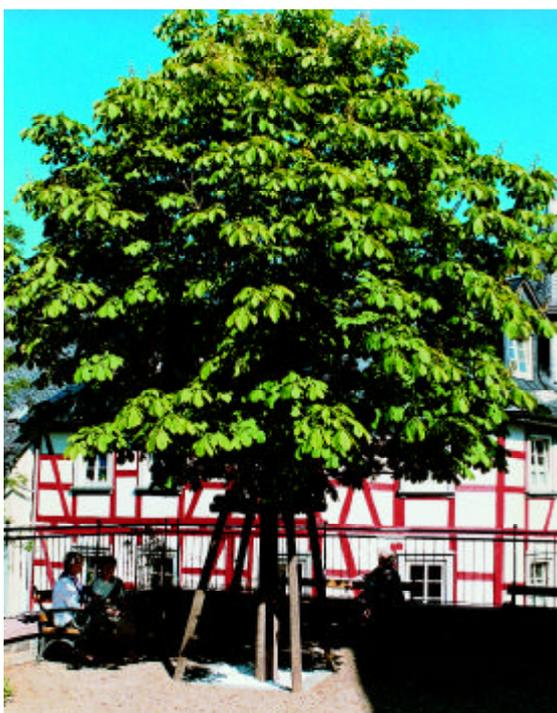


Eine sichtbare Erinnerung an alte Zeiten: Porticus der früheren Lotteschule als Gestaltungselement im Innenhof



Einladung zum Verweilen: Bänke unter der Kastanie im Hof der Seniorenanlage Arnburger Gasse (ganz links)

Auch den Glockenturm des alten Schulgebäudes gibt es noch: Respekt vor baulichen Details von einst (links)



Die WWG bietet »ihren« Senioren eine Vielzahl kultureller Angebote und sonstiger Aktivitäten



»Alte Aula« Obertorstraße 20

Sanierungsjahr 1994/1995



Angefangen hat alles mit einem Grundstückskauf am 12. Dezember 1990. Erworben wurde ein Grundstück mit 2.267 m² Fläche vom Lahn-Dill-Kreis samt der darauf befindlichen früheren Lotteschule, in der zuletzt die Werner-von-Siemenschule, eine gewerbliche Berufsschule, untergebracht war. Eine der wichtigsten Aufgaben im Rahmen der Verwertung dieses Areals war die Sanierung der denkmalgeschützten »Alten Aula«. Bevor das Projekt angepackt werden konnte, mussten die auf dem Grundstück geplanten 34 Seniorenwohnungen und die 57 Tiefgaragenstellplätze – verteilt auf zwei Stockwerke – fertiggestellt sein. Dies deshalb, weil die Tiefgarage unmittelbar an die »Alte Aula« angebaut wurde. Aber zunächst der Reihe nach.

Die Frage der sinnvollen Nutzung des stadtbildprägenden Gebäudes in der Oberstadt musste zunächst in vielen Gesprächen mit der Stadt geklärt werden. Hinzu kam natürlich die nicht weniger wichtige Frage der Finanzierung. Die Nutzungskonzeption sah dann so aus, dass das Erdgeschoss gewerblich vermietet sowie das

1. Obergeschoss vom Sozialamt der Stadt angemietet und als Seniorentreff zur Verfügung gestellt wird. Für den Festsaal interessierte sich der Stadthallen-Eigenbetrieb, und im Dachgeschoss wurden zwei Wohnungen integriert.

Dem Bauantrag für diese Maßnahme, am 30. April 1993 gestellt, folgte die Genehmigung fast ein Jahr später, am 24. März 1994. Die ersten Umbau- und Sanierungsarbeiten begannen in Abstimmung mit dem Bezirkskonservator Dr. Bentmann, dem städtischen Bauamt und Stadtbildpfleger Walter Ebertz im Dezember 1993. Bevor begonnen werden konnte, musste die »Alte Aula« noch von den Hinterlassenschaften der Siemens-Berufsschule »befreit« werden.

Zunächst wurde das Dach erneuert, d. h. gedämmt, Spitzgauben integriert, mit Biberschwänzen gedeckt und die Überstände mit Zinkblech verkleidet. Die Nachkriegsfenster ersetzte man durch neue Holzsprossenfenster. Die Glasfachschule Hadamar schliff, ätzte und stattete die Thermoscheiben mit dem Rautenbild aus. Die vorhandene schöne Klinkerfassade wurde

Die alte Aula ist wieder Stätte der Begegnung: Sie kann u. a. für Familienfeiern, Jubiläen, Tagungen und Vorträge bei den Stadthallen Wetzlar gemietet werden.

ausgebessert und neu verfugt. Im Innern erhielt die »Alte Aula« mit ihrer schönen kassettenförmigen Holzbalkendecke einen neuen Anblick; sie wurde abgebeizt und gebleicht, die ursprünglichen Farbschichten aufgearbeitet und durch offeneporige Öllasuranstriche der ursprüngliche Charakter der Decke wieder hergestellt. Auf den Wandflächen trug man einen mineralischen Anstrich in Wickeltechnik auf, wobei ein Gemälde an der Stirnseite aus den Dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts mit Tapete überklebt und damit für die Nachwelt gesichert wurde.



Vorzeigenswert für eine ganze Stadt: der Festsaal in der Alten Aula, Stätte kultureller und gesellschaftlicher Anlässe

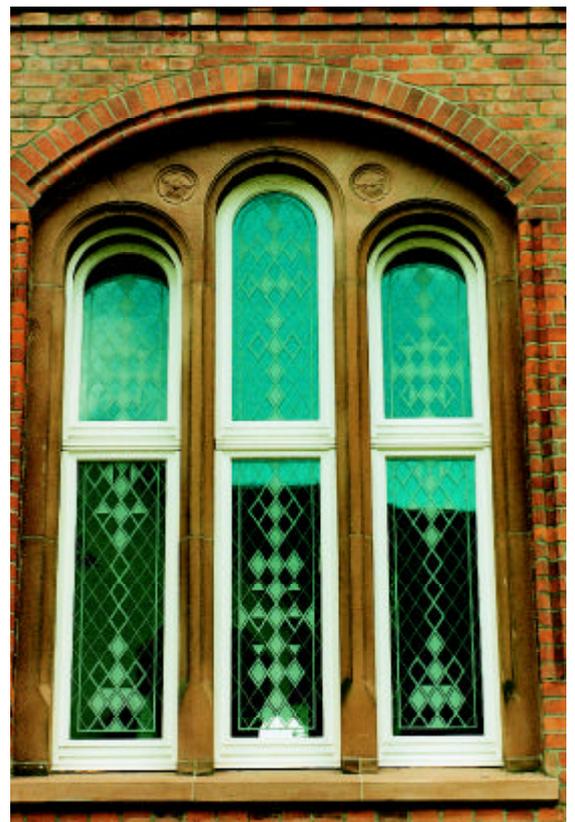
Die alte Holzlamperie glänzt ausgebessert und aufgearbeitet, wie auch das alte Stabparkett, wie neu. Das schöne Treppenhaus mit der Gewölbedecke wurde restauriert und in einem Pastellton gestrichen, der Treppenaufgang mit neuen Terrakotta-Fliesen belegt, das Geländer abgebeizt und mit einem neuen Handlauf versehen. Die tragende Mittelsäule der Gewölbedecke wurde in Schwammstups-Technik aufgearbeitet und teilweise marmoriert. Im Bereich der Basis und des Kapitells versah man die Leisten bzw. Hohlkehlleisten mit 24 Karat Blattvergoldung.

Wer alte Häuser umbaut und rekonstruiert, kann ein Lied davon singen, dass es nicht nur bautechnische sondern auch finanzielle Überraschungen gibt. Die Plankosten konnten nicht ganz eingehalten werden. Die Baumaßnahme wurde mit DM 3,6 Mio. abgerechnet, wobei DM 2,1 Mio. als Zuschuss aus Sanierungsfördermitteln über die Stadt Wetzlar geflossen sind. Die Restfinanzierung erfolgte mit öffentlichen Mitteln und Eigenkapital.

Die neue »Alte Aula« bestimmt nunmehr wieder das Bild der Oberstadt am Eingang zum Kornmarkt. Sie ist nicht nur Treffpunkt vieler Wetzlarer Seniorinnen und Senioren sondern auch Veranstaltungsort für Jubiläen, kulturelle Ereignisse jedweder Art und stilvolle Empfänge.



Alte Handwerkstechnik trägt zur Verschönerung eines bedeutsamen Gebäudes bei: Treppenhaus der Alten Aula



Feine Kleinigkeiten oder Kunst am Bau: Sandgestrahlte Fenster aus der Glasfachschule Hadamar schmücken die Alte Aula

Der Festsaal »Alte Aula« erfüllt seinen Zweck



Würdigung einer erfolgreichen Arbeit:
Verabschiedung des langjährigen Aufsichtsrats-
vorsitzenden Oberbürgermeister Walter Frone-
berg im Festsaal der Alten Aula



Oberbürgermeister Wolfram Dette, auch
Nachfolger im Aufsichtsratsvorsitz, dankt seinem
Vorgänger; Geschäftsführer Helmut Sinn
gratuliert mit Blumen



Aufsichtsratsvorsitzender Walter Froneberg
erhält den Ehrenteller des Verbandes der
Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft aus den
Händen des Prüfungsdirektors Thomas Aumüller



Es scheint so, als laufen vor dem »inneren
Auge« Bilder einer langjährigen und segensrei-
chen Arbeit für das Unternehmen ab: Aufsichtsrats-
vorsitzender Walter Froneberg bei seiner Ver-
abschiedung

Wetzlar: Fischmarkt/Brodschirm

Baujahr 1994/1995



Bereits Anfang der Achtziger Jahre wurde im Rahmen der Wetzlarer Altstadtsanierung die historische Häuserzeile Brodschirm 2–6 saniert und gleichzeitig die durchweg jüngere, südlich anschließende Bebauung Brodschirm 8–14 abgerissen. Seit dieser Zeit stand das westlich angrenzende Haus Fischmarkt 6 leer, wesentlich länger schon das Nachbarhaus Fischmarkt 6 A/Brodschirm 10. Ende der Achtziger Jahre erkannte die Geschäftsführung, dass nur die städtische Gesellschaft die Sanierung bzw. Baulückenschließung in diesem zentralen Wohnquartier durchführen konnte und stellte sich der schwierigen Aufgabe.

Die Planungen der Stadt Wetzlar sahen vor, die beiden alten Gebäude für eine Neubebauung des Areals zwischen »Kleinem Fischmarkt« und »Brodschirm« abzureißen. Das in den beiden unteren Geschossen von Fischmarkt 6 erkennbare Bruchsteinmauerwerk hatte allerdings schon früher die Vermutung aufkommen lassen, dass sich in diesem Gebäude ein Rest der ältesten Wetzlarer Stadtbefestigung befinden könnte. Erhärtet wurde diese Vermutung durch die Lage parallel zum rekonstruierten Stadtmauerverlauf und den im Inneren des Gebäudes sichtbaren Bogenblenden, die auf die ehemalige Funktion als Stadttor hinwiesen. Auf dieser Grundlage forderte die Stadt Wetzlar die Erhaltung der Mauerteile, die schließlich in die Neubauplanung integriert werden sollten. Eine nähere Untersuchung der baulichen Reste, verbunden mit archäologischen Sondierungen, erfolgte während der Bauarbeiten. Zudem wurde im Vorfeld der Bebauung eine bau-

Am Brodschirm: Neubauten der WWG nehmen vergangene Maßstäblichkeiten auf



Ruhezone im Herzen der Altstadt:
Fischmarkt, Innenhof mit Torhaus

historische Kurzuntersuchung eingeleitet. Die Recherchen brachten keinerlei Belege für eine mittelalterliche Entstehung dieser scheinbar alten »Stadtmauer«; vielmehr wiesen die Ergebnisse der Untersuchung darauf hin, dass die Bauzeit der »alten Mauer« im mittleren 19. Jahrhundert lag.

Neben den stadtgeschichtlich zu klärenden Fragen führte die Arrondierung des zu bebauenden Arealen zu nicht unerheblichen Zeitverzögerungen in der Bauvorbereitung. Nach der Zustimmung zur Bebauung mussten die unmittelbaren Grundstücksnachbarn auch davon überzeugt werden, dass die bessere Ausnutzung und Erschließung des Grundstückes den Erwerb von Teilflächen notwendig machte. Außerdem mussten Einigungen erzielt werden im Hinblick auf alte Kellergewölbe, die in das zu bebauende Grundstück hineinragten. Nach zähen konstruktiven Gesprächen wurde ein Gesamtpaket mit Ausgleichszahlungen, Ersatzflächen und Entschädigungsleistungen geschnürt, das von allen Grundstücksnachbarn getragen wurde. Aus grundbuchlicher Sicht war ein im Grundbuch eingetragenes Goldmarkrecht und die Frage nach dessen Löschung eine Besonderheit.

Das Zusammenführen aller notwendigen Grundstücke für die Neubebauung des Fischmarktes begann mit dem Abschluss eines ersten Grundstücksvertrages am 9. 3. 1989 und endete schließlich mit dem Erwerb der städtischen Flächen am 6. 4. 1993 und der Auflassung am 10. 11. 1994 nach Vermessung aller Grundstücke. Damit beanspruchte der notwendige Grunderwerb nicht weniger als vier Jahre.

In Anbetracht der stadtgeschichtlichen Bedeutung und der Tatsache, dass das so bedeutungsvolle Areal schon längere Zeit einen unansehnlichen Eindruck hinterließ, wurde ein Abbruchartrag der bestehenden Gebäude am Brodschirm am 6. 11. 1990 genehmigt. Damit war die Initialzündung ausgelöst.

Im Jahre 1992 erhielt das Architekturbüro Kubus von der Gesellschaft den Planungsauftrag. Noch im gleichen Jahr konnte der Bauantrag bei der Stadt Wetzlar eingereicht werden. Die Bebauung wurde am 15. 4. 1994 durch den Antrag für den Neubau des sogenannten Torhauses von der Gesellschaft ergänzt und am 17. 2. 1995 genehmigt. Diese Ergänzung wurde notwendig, da sich während der Bauphase herausstellte, dass die Aufwendungen für den Umbau und die Sanierung des »Torhauses« wirtschaftlich nicht vertretbar waren. Die sogenannte »Alte Stadtmauer«,



»Liebe Leute lasst Euch sagen«, die Stunde des Brodschirms hat geschlagen: Spatenstich Brodschirm/Fischmarkt



Ideen- und Erfahrungsaustausch am Rande einer Feier: Ein Unternehmen lebt auch von der Kreativität seiner Mitarbeiter

die keine war, konnte den vorgesehenen Neubau – statisch geprüft – nicht tragen und hätte durch Stützen verstärkt werden müssen. Die Folge war der Abriss.

Schließlich hat die mit der Bauleitung beauftragte Nassauische Heimstätte in Frankfurt den Beginn der Bauarbeiten für den 1. Februar 1994 festgelegt. Die vom Stadtplanungsamt begleitete Baumaßnahme dauerte 11 Monate, wobei der aus drei Abschnitten bestehende Baukörper bereits zum 15. 12. 1994 fertiggestellt war. Geschaffen wurden 10 Wohneinheiten mit insgesamt 693 m² Wohnfläche. Die bewilligte Durchschnittsmiete betrug DM 8,02 pro Quadratmeter Wohnfläche.

Der Aufwand der Gesamtmaßnahme, also einschließlich Grundstück, Außenanlage, besonderer Betriebseinrichtungen und Wirtschaftsausstattungen sowie Baunebenkosten, belief sich auf DM 3,4 Mio. Finanziert wurde die Maßnahme mit DM 1,386 Mio. durch das Land Hessen. Die Stadt gewährte ein Kommunaldarlehen in Höhe von DM 700.000,00 und ein Sanierungsdarlehen von DM 879.000,00. Die restliche Summe hat die Gesellschaft aus Eigenmitteln erbracht.

Heute präsentieren sich diese Gebäude am Fischmarkt/Brodschirm als vorzeigbare Wetzlarer Stadt- und Architekturgeschichte, bei der es gelang, sensibel Neubau in altes Stadtquartier zu integrieren.

»Bullenstall«, Güllgasse 14 a – c

Baujahr 1994/1995

Vom Modell in die Wirklichkeit:
Modell »Bullenstall«



Am Rande der Altstadt liegt, angrenzend zur historischen Stadtmauer an der Lahn, die Güllgasse. Über die »Alte Lahnbrücke« aus dem ländlichen Bereich der Neustadt, mit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen des Hospitalhofes, war die Güllgasse ein wichtiger Zugang zur Altstadt.

Im Jahre 1929 wurde der sogenannte »Bullenstall« der Brauerei Waldschmidt in dieser Gasse gebaut. Dieser große, bogenförmige, 40 m lange

Klinkerbau wurde als Viehstall genutzt. Dieser Stallbau ist für Wetzlar eine Besonderheit; neben der Stallgröße war es auch die Ausführung als Klinkergebäude, die dieses Gebäude zu einem markanten Punkt in der Altstadt macht.

Im Jahre 1988 gab es erste Überlegungen zur Umnutzung und Sanierung des leerstehenden Gebäudes. Für die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft bestand zur damaligen Zeit die Notwendig-

Dachlandschaft mit Gauben:
Güllgasse 14 a – c



keit einer Erweiterung ihrer Büroflächen. So wurde zunächst die Planung für ein Bürogebäude erstellt. Aufgrund von Erschließungsschwierigkeiten und der Möglichkeit, das bestehende Bürogebäude an der Konrad-Adenauer-Promenade ausbauen zu können, wurde 1992 die Planung umgestellt. Es wurde ein neues Konzept für eine Wohnnutzung mit Garage von der Nassauischen Heimstätte erarbeitet.

Die Erhaltung der geschlossenen Klinkerfassade stellte den Planern eine knifflige Aufgabe. In der Wohnebene im Obergeschoss wurde ein Fensterlichtband zwischen der Wandscheibe und dem neuen Dach integriert. Hierdurch konnte die Belichtung der dahinter liegenden Räume sichergestellt werden. Im Dachgeschoss befinden sich Maisonettewohnungen mit einer Erschließung über den Innenhof. Dieser Innenhof im Obergeschoss liegt über der Parkebene mit Doppelparkhubanlagen im Erdgeschoss. Begrünt und ruhig gelegen bildet er das Herzstück dieser attraktiven Wohnanlage inmitten der Innenstadt. Er ist kommunikativer Treffpunkt und Erholungsraum für alle Bewohner des Hauses.

Am 1. November 1995 konnte der neue »Bullenstall« nach elf Monaten Bauzeit seinen Nutzern



Ohne traditionelle Werkstoffe geht's nicht: Fertigstellung der Dachschalung samt Schlepplgauben

Der »Bullenstall« Güllgasse 14 a – c zeigt seine schönste Seite im Innenhof



Richtfestfeier für
das Vorhaben
Güllgasse 14 a –

übergeben werden. In dem Gebäude mit der erhalten gebliebenen denkmalgeschützten Klinkerfassade entstanden zwölf Wohnungen und 33 Stapel-Parkplätze. Das »Stallgebäude« lässt sich heute nur noch an der Fassade ablesen, alle anderen Bauteile wurden neu errichtet. Eine lange

und intensive Planungsphase war vorausgegangen.

Das Objekt in der Güllgasse kann unter städtebaulichen Gesichtspunkten und unter Einbeziehung der historischen Altstadt mit dem umliegenden Wohnquartier als besonders gelungen bewertet werden. Es ist nicht nur ein Schmuckstück für die Stadt und Anziehungspunkt für viele interessierte Touristen sondern auch ein Aushängeschild für die Gesellschaft.



Fahrzeughalter wissen es zu schätzen: Stapelbare Parkplätze im »Bullenstall«
(unser Bild entstand bei der Einweihung)

Türen sind eine Visitenkarte des Hauses



Wohnungsversorgung und Stadtgestaltung

Kurz nach der Währungsreform galt es für die neu gebildeten politischen Gremien der Stadt Wetzlar als wichtigste Aufgabe, dem Wohnungselend abzuhelpfen. Für die vielen Ausgebombten und Vertriebenen »ein Dach über dem Kopf« zu schaffen, war oberstes Gebot. Um angesichts dieses Massenbedarfes an Wohnungen rasch und unbürokratisch Wohnraum zu schaffen und danach diesen wirtschaftlich zu verwalten wurde die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft am 09. 07. 1952 gegründet.

Sofort danach wurden »Im Winkel« bis 1953 303 Wohnungen und anschließend in Niedergirmes zwischen 1953 und 1957 464 Wohnungen aus dem Boden gestampft.

Nach dem städtebaulichen Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt geplant, war der Zeilenbau die Grundlage dieser Wohngebiete. Die Baukörper erfüllten die Forderungen nach »Licht, Luft und Sonne« mit viel Abstand und Grün dazwischen. Sie ermöglichten auch deren Typisierung – wichtig für die hohe Wohnungszahl und eine tragbare Miete. Bei den gewählten vier Geschossen war das Verhältnis zwischen Wohn- und Kellerfläche optimal, und Aufzug sowie andere kostspielige Technik wurden nicht gebraucht.

Im Interesse kostengünstiger Erstellung der Wohnungen hat man sparsame Wohnungsgrößen gewählt. Dabei wurden die Räume genau nach Stellflächen, Abständen und Bewegungsflächen bemessen. Damit waren allerdings Funktion und

Nutzungsmöglichkeit der einzelnen Räume eindeutig vorgegeben. Das kleine Kinderzimmer war eben nur als Kinderzimmer zu nutzen und beispielsweise nicht als Elternschlafzimmer oder Wohnraum.

Eine 3-Zimmer-Wohnung aus dieser Zeit war ca. 63 m² groß, hatte Ofenheizung, einfach verglaste Holzfenster und 24 cm starke Außenwände. Der Freibereich bestand aus kleinen vorgehängten Balkonen. Heute stehen diese Wohnungen in guter Wohnlage, nahe der Kernstadt, umgeben von Freiflächen mit Bäumen. Nach dem heutigen Anspruchsdenken waren die Wohnungen einfach, die Menschen damals lebten bescheiden und sehr zufrieden, und die Wohnungsbaupolitik war zu Recht stolz auf ihre imponierenden Zahlen.

Das Zweite Wohnungsbaugesetz leitete 1956 eine neue Phase in der Wohnungspolitik ein. Die Verteilung der öffentlichen Mittel war mehr im Sinne der Vermögensbildung zugunsten der Familie beschlossen, gleichzeitig wurden neue größere Wohnflächen festgelegt. Trotz unterschiedlicher Handhabung in den Ländern – in Hessen sah man nach wie vor den Schwerpunkt im sozialen Mietwohnungsbau – wirkten sich die Vorgaben des Zweite Wohnungsbaugesetzes auf die Mischung der Haus- und Eigentumsformen in den Siedlungen der 50er und 60er Jahre aus: In der »Neuen Wohnstadt« (1957 – 1965) entstanden neben den Zeilen der WWG bereits Einfamilienhäuser, wenn auch nicht von der WWG



Skulpturen verschönern die Fassade am Gebäude Niedergirmeser Weg 69



gebaut. Trotzdem wurde das Errichten und Betreuen von preisgünstigen Eigentumsmaßnahmen weitere wichtige Aufgabe der Gesellschaft. Vielen Familien wurde zum Eigenheim verholfen, und ab 1968 begann die Gesellschaft mit dem Vermarkten von Eigentumswohnungen.

Die Wohnungsnot nach dem 2. Weltkrieg wurde verschärft durch die Bevölkerungszunahme in Wetzlar von rund 19.000 Einwohnern 1938 auf nahezu 37.000 im Jahr 1968. Neben der »Neuen Wohnstadt« entwickelte sich ab 1966 auf der Gemarkung eines ehemaligen mittelalterlichen Dorfes der neue Stadtteil Dalheim. Damals entstanden überall in der Bundesrepublik Satellitenstädte auf der »grünen Wiese«.

Die Nassauische Heimstätte präsentierte in einem Folder der 70er Jahre die Vorteile des Wohnens in hohen Häusern: »Freier Blick, weiträumige Grünflächen, Ruhe und viel Licht garantieren diese Bauform, die zudem vom ästhetischen Standpunkt als Bereicherung der Stadtsilhouette gesehen werden kann«.

In Wetzlar war man von diesen »Visionen« nicht so sehr beeindruckt. In der Umlandstraße 1 und im Schwalbengraben 1–3 entstanden maximal neugeschossige Punkthäuser, und es blieben

der Gesellschaft viele Probleme erspart. Zu viele Wohnungen an einem Treppenhaus führten zu nachlässigem Wohnverhalten. Anonymität und Vandalismus waren extreme Folgen. Trotz dringend benötigtem Wohnraum, der anderswo nur mittels zusätzlichem Fertigbau bereitzustellen war, wollte man in Wetzlar auf den damals üblichen Fertigbau verzichten. Die mittelständischen Bauunternehmen im Wetzlarer Raum waren präsent. Zum Vorteil für die WWG aus heutiger Sicht.

Ab Mitte der 70er Jahre verlagerte sich der Schwerpunkt des Baugeschehens in die Innenstadt. 1971 wurden mit dem Städtebauförderungsgesetz Maßnahmen zur Sanierung städtebaulicher Missstände, wie ungesunde oder die Sicherheit beeinträchtigende Wohn- und Arbeitsverhältnisse, finanziell gefördert. Die Innenstädte mit den alten Stadtquartieren waren lange Zeit vernachlässigt worden, die Bewohner hatten die maroden Häuser verlassen und waren an die Ränder der Städte gezogen.

»Zurück zur Stadt« lautete das Schlagwort dieser Zeit. Der Siegeszug der Denkmalpflege begann. Fachwerkhäuser und andere historische Bauten, die zuvor noch zum Abbruch vorgesehen waren, rückten in den Rang von Baudenkmalen auf und

wurden sorgsam und aufwendig restauriert. Diese Strömung war auch die Antwort auf den Abriss ganzer Stadtviertel. Um einen Beitrag zur Verbesserung des innerstädtischen Bereiches zu leisten, verlegte die WWG ihre Bautätigkeit seit 1977 hauptsächlich in die Kernstadt. Bis Dezember 1988 wurden von der Gesellschaft 173 Mietwohnungen, 8 Eigentumswohnungen und 63 Garagen erstellt, und viele weitere Bauvorhaben waren in Planung.

In den Achtziger Jahren war die Zeit großflächiger Planung vorbei, und der Wohnungsmarkt entspannte sich zunehmend. Bauland war teuer und die Demokratisierung der Planungsprozesse brauchte viel Zeit bis zur Baureife. Der Naturschutz erhielt hohen Stellenwert.

Daraus folgern die Themen von damals auch für Wetzlar:

- Revitalisierung und Umnutzung alter Gebäude
- Verdichtung bestehender Wohngebiete
- Baulückenschließung
- Dachgeschossausbauten

Die Gestaltung der Einzelgebäude – in der Nachkriegswohnungsnot etwas vernachlässigt – fand nun große Beachtung. Die Größe der Wohnungen ist im Zeitraum von 30 Jahren um ca. ein Viertel gestiegen. Dieser Flächenzuwachs kam hauptsächlich den Kinderzimmern zugute. Wohnkomfort und technische Ausstattung haben eine erhebliche Steigerung erfahren. Viele Erd-

geschosswohnungen sind behindertenfreundlich und haben sogenannte »grüne Zimmer« als Erweiterung des Wohnraumes.

Nach Jahren der Sättigung auf dem Wohnungsmarkt kamen in den Neunziger Jahren durch die Wiedervereinigung und den Zustrom vieler Aus- und Übersiedler wieder Wohnungsengpässe auf. Wohnungsbauprogramme wurden erneut aus dem Boden gestampft, Steuervorteile beschlossen.

1991 stand die Wohnungswirtschaft vor einer Herausforderung, wie so oft in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten. Gerade in dieser Zeit hat die WWG eine Reihe guter und maßstäblicher Bauten errichtet. Als Beispiele sind die Wohngruppe am Berliner Ring 58-60, die Altenwohnanlagen an der Arnburger Gasse und in Hermannstein, die Baulückenschließung Fischmarkt/Brodschirm und die Bebauung an der »Schönen Aussicht« mit Miet- und Eigentumswohnungen hervorzuheben. Parallel dazu hat die WWG zu Beginn der 90er

Vor schwierigen Herausforderungen ist die Gesellschaft nie zurückgeschreckt und die Ergebnisse ihrer Tätigkeit halten jedem Vergleich stand: In der Güllgasse hieß die Aufgabe, altes Fachwerk zu erhalten und zugleich modernen Wohnkomfort zu gewährleisten



Jahre verstärkt begonnen, die Wohnqualität in ihren Nachkriegssiedlungen zu verbessern. Sie musste auf das zunehmende Interesse der Mieter an ihrem Wohnumfeld und auf die Qualität der Wohnungen im Bestand reagieren. Probleme bei Neu- und Wiedervermietungen waren spürbar geworden und führten bei der Gesellschaft zu einem Umdenkungsprozess. So wird heute der Mieter zunehmend als Kunde wahrgenommen. Parallel dazu wurde verstärkt damit begonnen, die Qualität der Wohnquartiere zu verbessern. So sind »Im Winkel«, in Niedergirmes, in der »Neuen Wohnstadt« und in Dalheim umfangreiche Modernisierungen im Altbestand vorgenommen worden.

Die Neugestaltung der Außenanlagen, die Hauseingangsbereiche, Dacherneuerungen und Fassadenneugestaltung mit Vollwärmeschutz, Balkon-sanierungen, die Modernisierung von Bädern und Veränderung von Grundrissen sowie der Einbau neuer Heizungen wurden mit hohem finanziellen Aufwand für die Gesellschaft wertverbessernd durchgeführt. Ein ehrgeiziges Programm, das bis zum Jahresende 2002 weitgehend abgeschlossen sein wird.

In fast allen Phasen der aufgezeigten Entwicklung

war die WWG zusammen mit der Nassauischen Heimstätte als Betreuungsunternehmen aktiv beteiligt. Die Heimstätte war in der Gründungsphase »Mittelsmann« zwischen Regierung und Stadt Wetzlar. Wichtig für das neu gegründete kommunale Unternehmen WWG war ein Betreuer, der über Bauleitungs-, Planungs- und Ausschreibungskenntnisse verfügte und gleichzeitig Mietrechts- und Finanzierungswissen mit einbringen konnte. Dazu kam, dass sie als Organ staatlicher Wohnungspolitik die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und Bestimmungen sicherte.

Seit 1971 wurde der Gesellschafter der WWG offizieller Sanierungsträger und konnte die Erfahrung aus vielen anderen Modernisierungen nach Städtebauförderungsgesetz einbringen.

Die Heimstätte ihrerseits zog auch Vorteile aus der Zusammenarbeit mit der WWG. Sie konnte feststellen, dass ein ortsansässiges Unternehmen nahe am Mieter ist, gründlich seinen Bestand kennt, schnell und unbürokratisch handeln kann. Denn wer die Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und im Wohnverhalten frühzeitig merkt, hat Vorteile im stärker umkämpften Mietermarkt.

Blumeninseln verschönern den »Ortseingang« in der Wohnstadt



Marktnähe durch Verzicht auf Parteipolitik

Ein Aufsichtsratsmitglied erinnert sich

»Dienstältestes Mitglied« im Aufsichtsrat der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft ist Helmut Lieberwirth schon lange, spätestens seit 1997 nach dem Ausscheiden des langjährigen Vorsitzenden Walter Froneberg. Und wie kein zweites Mitglied hat er die Geschicke der WWG fast ein Vierteljahrhundert lang, seit 1979, miterlebt und an einer entscheidenden Kontrollstelle mitgestaltet, übte er doch zeitgleich die Funktion des Vorsitzenden im Prüfungsausschuss aus und hatte damit stets die Hand am Puls des wirtschaftlichen Geschehens.

»Nein, Dienstältester zu sein schreckt mich nicht«, sagt der jetzt 80-Jährige, daran sei er schon lange im Beruf gewöhnt gewesen. Er spielt auf seine Aufgabe als Hauptmann und Personaloffizier in einem der seit 1957 in Wetzlar stationiert gewesenen Bataillone an, in dem er, Jahrgang 1921 und Teilnehmer des 2. Weltkrieges, Dienst tat.

Der Mann aus dem Erzgebirge, der nach einem Nachkriegsjob auf einem Weingut an der Mosel in Wetzlar nicht nur seine Garnisonsstadt, sondern mit Frau und Kindern eine zweite Heimat fand, weiß, worüber er spricht. Die WWG – das sei ein Segen für die Stadt gewesen. Habe sie im ersten Jahrzehnt nach ihrer Gründung Wohnraum für Heimatvertriebene und Zonenflüchtlinge aus dem Boden stampfen müssen, so habe sie später ihr Augenmerk darauf gerichtet, vorhandenen Wohnraum den veränderten Bedürfnissen der Wohnungssuchenden anzupassen und neuen Wohnraum in Umfeldern zu schaffen, die das Prädikat »familienfreundlich« verdienen.

Oft habe es lebhafte Diskussionen im Aufsichtsrat gegeben, so Lieberwirth: Wie gehe man mit dem

möglichen Problem »Ausländerghetto«, das sich für manche Wohngebiete abzuzeichnen drohte, um? Wie könne mit welchen Mitteln im Interesse aller Betroffenen, der deutschen wie der ausländischen Wohnbevölkerung, gegengesteuert werden?

Mit Aufklärungsaktionen in den jeweiligen Heimatsprachen, Griechisch, Türkisch, Polnisch und Russisch, sei es der Geschäftsführung gelungen, die oft aus Unkenntnis der Verhältnisse und Gewohnheiten entstandenen Schwierigkeiten zu überwinden. Heute sei das alles kaum noch ein Thema, wengleich zu häufiger Gebrauch der russischen Sprache in den Häusern, die der Bund für Umsiedler aus der ehemaligen Sowjetunion mitfinanziert habe, nach wie vor Ärger erzeuge. Da heiße es oft, es seien doch Deutsche, nur sprächen sie nicht deutsch.

Lieberwirth sieht den Erfolg der WWG auch darin begründet, dass in ihren Gremien Parteipolitik keine Rolle gespielt habe und spiele. Ob SPD, CDU, FWG, Grüne oder FDP, die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung oder im Aufsichtsrat hätten ohne Ausnahme die Interessen der Gesellschaft und ihrer Mieter im Blick gehabt: »Das hat der WWG gut getan und ihr Marktnähe ermöglicht.«

Die umfangreichen Programme zur Modernisierung der Wohnungen und der Wohnanlagen täten ein Übriges, um den Grundsatz »Wir sind nicht der billigste, aber einer der preiswertesten Vermieter, weil unser Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt« sichtbar mit Leben zu erfüllen.

Seit dem vergangenen Jahr mit seiner Frau Ingeburg selbst Mieter einer altengerechten WWG-



Protagonisten eines Unternehmens: langjährige Mitglieder des Aufsichtsrates Helmut Lieberwirth und Walter Froneberg im Innenhof der Arnsburger Gasse

Wohnung, schätzt Helmut Lieberwirth das Ambiente der sich harmonisch in das Stadtbild einfügenden Anlage in der Arnsburger Gasse. Er verhehlt nicht, dass ihn, seit 1977 Magistratsmitglied der Stadt Lahn und dann der wiedererstandenen Stadt Wetzlar, sein Wirken im Aufsichtsrat der WWG befriedigt: »Hier gab und gibt es keine vorgefassten Meinungen, hier wurde und wird um die beste Lösung gerungen und sie dann zielorientiert

Rauber und Schepper so gewesen; daran habe sich unter den neuen Geschäftsführern Sinn und Vogt nichts geändert.

Investitionen für die Zukunft zahlen sich aus! Unsere Jugend in den Liegenschaften



Die Stadt, ihre Sanierungsgebiete und die WWG



So hätten schon die Mitarbeiter des Reichskammergerichtes im 18. Jahrhundert wohnen wollen. Das alte »Kameralehaus« in der Pariser Gasse 28 – 30 wurde entsprechend modernstem Komfort saniert

Schon seit vielen Jahrzehnten ist die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH (WWG) mit Modernisierungen in der Altstadt von Wetzlar tätig. Nach dem Bauboom der Nachkriegszeit, der sich am Rande der Städte auf der »grünen Wiese« vollzog, verlagerte sich der Schwerpunkt des Baugeschehens Anfang der 70er Jahre nach Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes in die Innenstädte. Thema wurde die Wiederherstellung und Rückgewinnung der lange Zeit vernachlässigten alten Stadtquartiere. So auch in Wetzlar.

Der Stadtgrundriss der Altstadt mit dem Verlauf der Gassen und den Plätzen hat sich seit der staufischen Zeit kaum verändert, wenngleich die Häuser des malerischen Altstadtkernes weitgehend aus späteren Jahrhunderten datieren, insbesondere aus der Barock- und Rokokozeit.

Aus dem natürlichen Alterungsprozess der Gebäude, unterlassener Instandhaltung, aber auch aus veränderten funktionalen Anforderungen an eine Wohnung sowie gestiegenem Anspruchsniveau, war ein Verbesserungsbedarf der alten Bausubstanz dringend erforderlich geworden, um den Standort Kernstadt mit Wohnungen zu erhalten.

Die Stadt Wetzlar hat der WWG die Aufgabe übertragen, eine Reihe von Bauten im Altstadtbereich zu übernehmen und zu modernisieren oder Neubauten anstelle nicht mehr erhaltbarer Substanz zu errichten. Die Gesellschaft und die von ihr beauftragte Nassauische Heimstätte waren sich im Klaren, dass sie mit ihren Maßnahmen

Verantwortung übernommen haben, denn es galt, wichtige Dokumente der Architektur zu sichern oder Neubauten maßstäblich einzufügen.

Der Umgang mit historischer Substanz setzt geschichtliches Wissen voraus, damit bei einer Modernisierung nicht wesentliche historische und gestalterische Bezüge verloren gehen.

Dabei hat die WWG sehr schnell erfahren müssen, dass Denkmalschutz kostenträchtig ist durch die vielen handwerklichen Arbeiten und Sonderanfertigungen, aber auch durch versteckte Baumängel, die trotz vorheriger gründlicher Bestandsaufnahme nicht ausgeschlossen werden können.

Die Aufgabe war für die Architekten sehr reizvoll. Sie forderte ihre Kreativität, aber auch Kompromissbereitschaft in der Abwägung zwischen Denkmalschutz, Kosten und Nutzerinteresse. Darüber hinaus musste für jede der vorgenommenen Modernisierungen und jeden Neubau eine auf das Gebäude und seine bauliche Umgebung bezogene Lösung gefunden werden.

Am Kornmarkt, auf dessen weiträumigem Platz einst der Getreidehandel abgewickelt wurde, stand das schöne Fachwerkhaus Engelsgasse 2 (1607 erbaut) zur Sanierung an. Es war unter Denkmalschutz gestellt wegen seiner städtebaulichen Bedeutung für den Platz und auch wegen des Schmuckfachwerkes mit »Sonne« und »Reichsapfel«. Das Haus war früher eine Brauerei und wurde vor der Modernisierung bereits als Wohnhaus genutzt mit großen Mängeln in Wohnungszuschnitt und Sanitärbereich. Alle Beteiligten stimmten darin überein, dass nur die



Maßstabsgetreu saniert: Das Haus Engelsgasse 2 prägt das Bild des Kornmarktes mit Hausinschrift:

ALLEN DEN DIE MICH KENNEN
DEM GEB GOTT ZWEIVACH
WAS SIE MIR GÖNNEN

Anno 1607

Lösung des Nutzerproblems die Bestandssicherung garantieren konnte. Deshalb wurde der baugeschichtlich zu vernachlässigende Anbau abgerissen und dort in einem Neubau feuersichere Treppen, Küchen und Bäder untergebracht, und die Räume zum Kornmarkt denkmalgerecht modernisiert.

Das Gebäude daneben, Gewandsgasse 1, ebenfalls giebelständig zum Kornmarkt gelegen (1700 errichtet), konnte dagegen als Fachwerkhaus nicht mehr erhalten werden. Hier stellte sich während der Freilegungs- und Entkernungsarbeiten heraus, dass die Bausubstanz schlecht und eine Sanierung der Tragkonstruktion nicht mehr möglich war. Die Rekonstruktion in Eichenfachwerk erfolgte werkgerecht und die Ansicht vom Kornmarkt entsprechend der historischen Vorlage.

Heute würde man vielleicht einen Baukörper mit zeitgenössischer Architektur vorschlagen, aber Ende der 70er Jahre und angesichts der Bedeutung des Fachwerkhauses für den Platz, entschieden sich alle Beteiligten für die Rekonstruktion mit vier zeitgemäßen Wohnungen im Innern. Neben vielen weiteren modernisierten Fachwerk-

bauten hat die WWG wichtige Beiträge zur Stadtgestaltung mit Neubauten geleistet. Die Wohnanlagen an der Rosengasse/Scheunengasse/Sandgasse anstelle der ehemaligen »Puddingschule« gehören dazu, aber auch die Eckbebauung an der Obertorstraße und die Zeilen am Liebfrauenberg. Alle Gebäude haben Wohnungsgrundrisse, die heutigen Ansprüchen gerecht werden, zeichnen sich durch ihre maßstäbliche Einbindung in die historische Altstadtstruktur aus und werten die Wetzlarer Innenstadt im Sinne der politischen Zielsetzung als Wohnstandort auf.

Besonders erwähnenswert wegen der vielfältigen Einzel-Architekturen sind die Gebäude in der Güllgasse. Hier stehen die modernisierten Fachwerkfassaden neben denen von Neubauten wie ganz selbstverständlich, wobei die modernen Gebäude als solche zu identifizieren sind. Am Ende der Güllgasse entstand das ungewöhnlichste Projekt der WWG:

Hinter der denkmalgeschützten Fassade aus den 20er Jahren befand sich früher ein »Bullenstall«. Die Umnutzung zur Garage im EG mit Maisonettewohnungen darüber unter Beibehaltung der expressionistischen Ziegelfront war eine Herausforderung für Planer und Denkmalschützer. Wir meinen, das Ergebnis ist gelungen und mit den Doppelstock-Garagenplätzen wurde dringendem Bedarf aus der Güllgasse entsprochen.

Fast alle der vorgestellten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden öffentlich gefördert. Die Stadt Wetzlar hat erhebliche finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt. Mit Hilfe ihrer Wohnungsgesellschaft sind Investitionen in Höhe von mehr als 50 Millionen Mark in der Innenstadt getätigt worden. Damit wurde ein wichtiges Ziel der Sanierung erreicht, nämlich die Erhaltung der Sozialstruktur. Durch den Bau von Eigentumswohnungen (Jäcksburg, »Puddingschule«, Steighausplatz) wurde die intendierte Mischung zwischen Einheimischen und Ausländern sowie verschiedenen Einkommensgruppen erreicht. Auch die soziale Infrastruktur verbesserte sich, nicht zuletzt durch die Errichtung einer Altenwohnanlage in der Arnsburger Gasse, in deren denkmalgeschützter »Alten Aula« die Gemeinschaftsräume auch von anderen Bürgern genutzt werden können.

Mit all den zahlreichen Bauten, die in den 25 Jahren in der Kernstadt entstanden oder modernisiert worden sind, hat die WWG maßgebliche Beiträge zur Stadtbildgestaltung und zur Stadtbilderhaltung in Wetzlar geleistet.

Eigentumsmaßnahmen und Fremdverwaltung – bei der WWG groß geschrieben



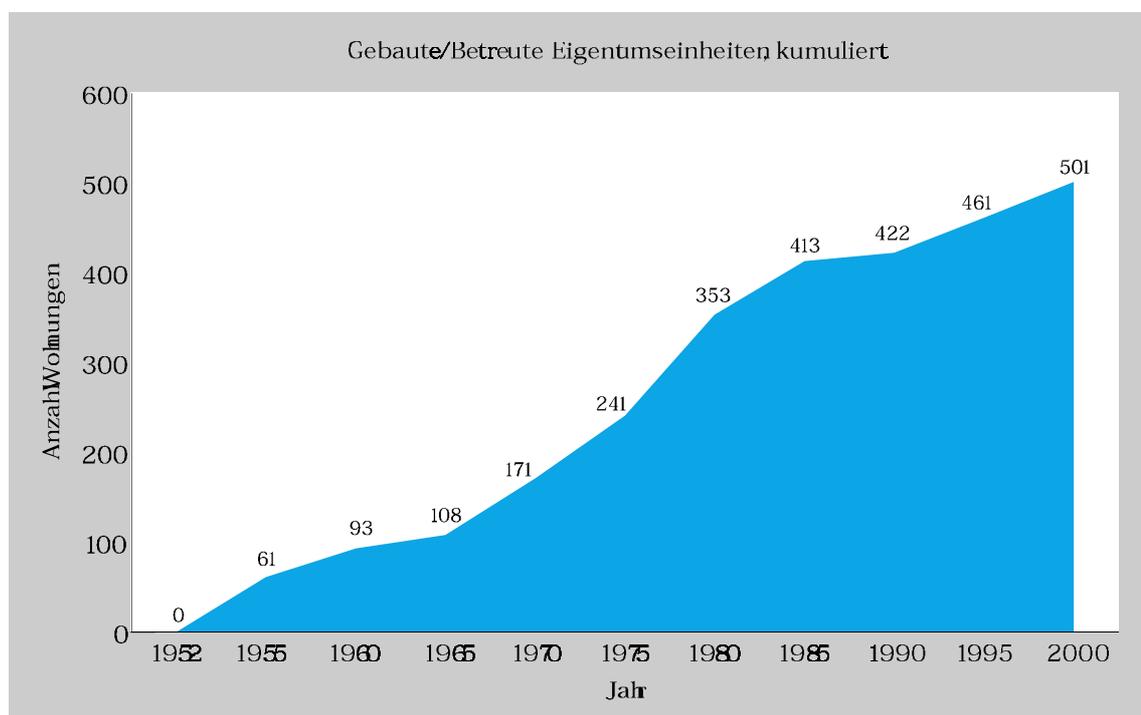
Der Beginn einer Erfolgsstory: Mit dem »12er-Block« Drei Stämme 10 – 12 machte die WWG Eigentumswohnungen für Wetzlar interessant

Bautätigkeit im Umlaufvermögen

Wenn wir einen Blick auf die Bautätigkeit der Gesellschaft im Umlaufvermögen bei Verkaufsmaßnahmen werfen, so können wir feststellen, dass die WWG in den letzten 50 Jahren ca. 500 Einheiten für Käufer von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern und Eigentumswohnungen gebaut bzw. wirtschaftlich und tech-

nisch betreut hat. Genau sind es 277 Eigentumswohnungen, 130 Einfamilienhäuser, 66 Reihen- und Doppelhäuser, 25 Wohnungen in 10 Mehrfamilienhäusern und 3 gewerbliche Einheiten.

Das Verhältnis der Häuser zu Eigentumswohnungen liegt bei ca. 40:60. Interessant dabei ist, dass in den ersten 30 Jahren nach Gründung der Gesellschaft der Bau von Häusern als Eigentumsmaßnahme dominierte. Den Bau von



Eigentumswohnungen hat die Gesellschaft erst im Jahre 1967 mit 12 Wohnungen in Dalheim, Drei Stämme 10–12, begonnen. Anfang der Siebziger Jahre bis zum heutigen Tage hat dann der Bau von Eigentumswohnungen nach und nach den Bau von Einfamilienhäusern abgelöst.

Erst im Jahre 2001 hat die Gesellschaft wieder den Hausbau mit dem Bau von zwei Reihenhauszeilen in Büblingshausen mit jeweils 3 Reihenhäusern aufgegriffen.

Angefangen hat die Gesellschaft im Jahre 1954 – zwei Jahre nach Gründung – mit dem Bau von 30 Einfamilienhäusern im sogenannten »Blumenviertel« in Büblingshausen, am Tulpenweg und am Nelkenweg. Gebaut wurden die sogenannten »Binderhäuser« in eingeschossiger Bauweise, wobei das Dachgeschoss als zweite Wohnung genutzt werden musste und später für den Schlafbereich und für Kinderzimmer ausgebaut wurde. Die Grundrisse waren funktionell und zugeschnitten für die Bedürfnisse der Familien in der Nachkriegszeit. Heute wohnt inzwischen schon die zweite Generation in diesen Häusern, die durch Um- und Anbauten den heutigen Wohnbedürfnissen noch durchaus gerecht werden.

In den Folgejahren baute die Gesellschaft nicht nur im Blumenviertel Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, sondern auch im Flutgraben, an der Stoppelberger Hohl, in Pestalozzistraße, Frankenstraße, Reinermannstraße und Heinrich-Ziegler-Straße.

Anfang der Sechziger Jahre erstellte die Gesellschaft auch Häuser in Laufdorf, Volpertshausen, Albshausen und im Wetzlarer Wohngebiet Dalheim. Es folgten in den Siebziger Jahren Häuser und Eigentumswohnungen an der Landhege und am Hirschgraben, aber auch am Hörnsheimer Eck, wo das Schwergewicht beim Bau von Eigentumswohnungen lag. In den Achtziger Jahren folgten weitere Baumaßnahmen in der Wohnstadt, in Dalheim und in der Altstadt. Die städtebaulich herausragenden Objekte am Steighausplatz, am Deutschherrenberg und an der »Schönen Aussicht« prägten die Neunziger Jahre.

Wetzlars »Skyline« am Krankenhaus wird auch von den WWG-Punkthäusern am Hörnsheimer Eck bestimmt, hier die Gebäude Röntgenstraße 5 und 12 sowie Elsa-Brandström-Straße 41



Wetzlar: Altenberger Siedlung

Baujahr 1983/1984



Die Gesellschaft erwarb am 17. 12. 1973 die Grundstücke der Altenberger Siedlung mit einer Gesamtfläche von ca. 27.000 m² samt Baulichkeiten von den Edelstahlwerken Buderus AG. Zur Finanzierung des Kaufpreises in Höhe von DM 1.050.000,- gewährte die Stadt Wetzlar der Gesellschaft zunächst ein Darlehen in Höhe von DM 500.000,-, das später dann am 30. 01. 1976 durch Beschluss der Gesellschafterversammlung in Stammkapital umgewandelt wurde.

Was war vorausgegangen?

In den Jahren 1920 und 1921 wurde die Siedlung der Buderus'schen Eisenwerke und der Firma Röchling-Buderus an der Altenberger Straße gebaut. Im Volksmund erhielt die Anlage schon bald den Namen »Röchling-Siedlung« oder auch »Kolonie«. Die Bebauung sah damals Arbeiter- und Meisterhäuser vor, die sich in ihren Ausstattungsmerkmalen unterschieden. Die überwiegende Anzahl der Häuser verfügte über ca. 65 m² Wohnfläche; die größeren Einheiten wiesen um die 85 m² aus. Spielte zu dieser Zeit die Privatbautätigkeit und die der Industrie eine untergeordnete Rolle, sollte sich dieser Zustand nach dem Zweiten Weltkrieg ganz und gar ändern.

Dreißig Jahre später, im Jahre 1951, errichtete der Wetzlarer Bauverein in Zusammenarbeit mit Buderus ein bemerkenswertes Bauensemble, das 16 Häuser mit insgesamt 96 Wohnungen umfasste und bis zum heutigen Tage als (Dr. Hans-

Ein Projekt gelungener Stadtentwicklung: Das Areal um die aus den Jahren 1920/1921 stammenden Häuser der Altenberger Siedlung wurde durch den Bau von Einfamilienhäusern privater »Häusle-Bauer« erweitert und erhielt damit ein neues Gesicht

)Bredow-Siedlung in Wetzlar bekannt ist. Das Areal liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Altenberger Siedlung und wird lediglich durch die Altenberger Straße getrennt. Mit der wirtschaftlichen Aufbruchphase der 50er Jahre in Wetzlar ging bei Buderus eine Steigerung der Produktion sowie die Aufnahme neuer Produktionszweige einher. Zwangsläufig stieg auch der Bedarf an Arbeits- und Fachkräften. Für die von außerhalb kommenden Beschäftigten und die Vielzahl von Flüchtlingen, die auch bei Buderus in Brot und Arbeit standen, wurde Wohnraum in der Nähe der Werke geschaffen. Die Stadt Wetzlar, die Wohnungsgesellschaften, die Genossenschaften und die Industrie setzten zu dieser Zeit große Bauleistungen mit enormem finanziellen Aufwand frei. Diese erfolgreiche Liaison wurde fortgesetzt für Flüchtlinge und Heimatvertriebene mit dem werksgeförderten Wohnungsbau Ende der 50er Jahre. Anfang der 60er Jahre ging es darum, die Gastarbeiter aus Südeuropa, auf die man dringend angewiesen war, ausreichend mit Wohnraum zu versorgen.

Schon bei der Übernahme der Siedlung durch die WWG war es städtebauliches Ziel, mit der Herbeiführung eines entsprechenden Baurechtes für eine Neugestaltung dieses Wohnquartieres zu sorgen. Neue Bauplätze sollten in eine vor Jahrzehnten gewachsene Wohnstruktur eingefügt werden. In dem vorgesehenen neu zu gestaltenden Gebiet standen 52 alte Siedlungshäuser mit gerade einmal 3.522,40 m² Wohnfläche.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der Gesellschaft durch die Stadt Wetzlar eine ganz zentrale Rolle zugeordnet worden, weil die vorhandenen Siedlungshäuser ohnehin im Eigentum der Gesellschaft standen und der Verkauf an die Mieter Bedingung war.

Die Verwirklichung der Bebauungsplanziele wurde nur durch umfangreiche Bodenordnungsmaßnahmen im Bereich Hermannstraße, Am Trauar, Michaelplatz und Altenberger Straße möglich. Nach zähen Verhandlungen mit den Mietern konnten alle Häuser an die Mieterschaft verkauft werden. Die Verkaufspreise für die alten Siedlungshäuser lagen zwischen DM 33.180,- und DM 75.000,-. Außerdem verkaufte die Gesellschaft nach vorangegangenen Verhandlungen etliche Grundstücksteilflächen für die notwendige Erschließung an die Stadt. Ergebnis all dieser Anstrengungen war schließlich die Schaffung von 20

Bauplätzen, von denen die Gesellschaft in der Zeit zwischen 1983 bis 1985 den überwiegenden Teil bebaut vermarkten konnte. Die letzten unbebauten Grundstücke wurden im Jahre 1989 veräußert.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen konnten den Kunden mehrere Haustypen angeboten werden. Dabei waren Ausbaureserven von Anfang an berücksichtigt, um dem »Häuslebauer« die Möglichkeit zu lassen, nach und nach das eigene Haus auszubauen, gerade so, wie es der »Geldbeutel« erlaubte. Ein Einfamilienhaus mit ca. 300 m² Grundstücksfläche und einer Wohnfläche von 115 m² wurde für einen Kaufpreis von knapp DM 295.000,00 angeboten. Hinzu kamen die Kosten der Außenanlage sowie die Erwerbsnebenkosten.

Die Abwicklung der Gesamtmaßnahme vom Erwerb im Jahre 1973 bis zur letzten Grundstücksveräußerung im Jahre 1989 beanspruchte 16 Jahre.

Heute stellt sich das Wohnquartier mit den inzwischen modernisierten Siedlungshäusern in der äußeren Umrandung sowie mit Neubauten im inneren Kern als ein gelungenes Projekt der Stadtentwicklung dar. Altes wurde bewahrt und mit dem neu Geschaffenen harmonisch verbunden. Übrigens kommen auch heute noch dort gern wohnende sogenannte »Kolonisten« zu alljährlichem Treffen zusammen.



Erker – einmal anders!

Schon im Mittelalter und später vor allem im Jugendstil waren Erker beliebt; sie lockern auch heute manche Fassade auf und bieten den Wohnungsinhabern guten Ausblick.



Wetzlar: Am Pfungswäldchen 36/38 A – C

Baujahr 2000/2001



Nach langem Dornröschenschlaf erwacht ein Wohnquartier zu neuem Leben: Revitalisierungsmaßnahme am Pfungswäldchen 36 + 38 sowie 42 – 46

Am 01. Januar 1997 hatte die Stadt Wetzlar u. a. die ehemaligen Einfachsthäuser in Wetzlar, Am Pfungswäldchen 36 – 46 im Rahmen einer Kapitalerhöhung an die Gesellschaft übertragen. Die Stadt entschied sich letztlich für das Abstoßen dieser Liegenschaften, bei denen sich über Jahrzehnte hinweg ein enormer Instandhaltungsstau aufgebaut hatte. Ein Erwerb dieser Einfachsthäuser war aus betriebswirtschaftlicher Sicht abgelehnt worden, weil der Gesellschaft die dringend benötigte Liquidität für die Sanierung dieser Häuser – soweit bautechnisch sinnvoll – nicht zur Verfügung gestanden hätte.

Mit der Übernahme der teilweise in sehr schlechtem Zustand befindlichen Häuser am Pfungswäldchen ist gleichzeitig die Frage aufgeworfen worden, wie aus ökonomischer Betrachtung am sinnvollsten zu handeln ist, um ein, so sagt man heute, ausreichendes »return of investment« zu erhalten. Und wie es so häufig im Leben ist, hatte sich die Gesellschaft für den Mittelweg entschieden. Daraus resultierte, dass die Einfachsthäuser 36 – 40 wegen ihrer unzureichenden Bausubstanz abzureißen waren und die Häuser 42 – 46 umfassend zu sanieren und zu modernisieren, um ein zukunftsfähiges Wohnen sicherzustellen.

Die Revitalisierungsmaßnahme der Häuser 42 – 46 hatte die Erneuerung der Dächer und die Dämmung der Fassaden mit einem Wärmeverbundsystem zur Folge. Die Grundrisse wurden vollständig verändert und den heutigen Ansprüchen an ein lebenswertes Wohnen angepasst. Balkone wurden vorgeständert, und im

Rahmen dessen fiel die Entscheidung, neue Sprossenfenster teilweise bis auf Deckenniveau einzubauen, um die Wohnungen lichtdurchflutet gestalten zu können. Die Außenanlage erhielt ein vollkommen neues Gesicht, wobei Sandsteine den äußeren Rahmen bildeten. Der Gesellschaft ist es mit großem Einsatz gelungen, zwischen Alt-Büblingshausen und dem Neubaugebiet Blankenfeld eine in die Jahre gekommene städtische Wohnanlage in ein ansehnliches Wohnquartier zu verwandeln. Positiver Nebeneffekt all dieser Anstrengungen war darüber hinaus die Attraktivitätssteigerung für die geplanten Reihenhäuser, für die ja noch Kunden gewonnen werden mussten.

Fast 20 Jahre nach der Errichtung der zuletzt gebauten Kaufeigenheime in der Altenberger Siedlung hat sich die Gesellschaft mit dem Neubau von 6 Reiheneigenheimen in Wetzlar, Am Pfungswäldchen 36/38 A – C auf dem Markt für Doppel- und Reihenhäuser zurückgemeldet. Das Comeback in diesem Segment war von Erfolg gekrönt.

Das zu bebauende Grundstück zwischen Alt-Büblingshausen und dem neuen Wohnviertel Blankenfeld hatte sich aufgrund der aussichtsreichen Lage geradezu für die Bebauung mit sechs Reiheneigenheimen angeboten. Zuvor wurden die auf dem Grundstück noch befindlichen Einfachsthäuser aus dem Jahre 1954 abgerissen. Damit war der Weg frei für die Planung einer Reihenhäuseranlage, die vor allen Dingen auf »junge Familien« ausgerichtet gewesen war.



Alte städtische Einfachsthäuser aus der Nachkriegszeit . . .



. . . werden durch Komfort-Reihenhäuser ersetzt: Am Pfingstwäldchen 36

Platzangebot und Kosten waren im Wesentlichen die bestimmenden Faktoren für den Planentwurf. Es hatte sich schnell herausgestellt, dass das Grundstück über eine optimale Größe verfügte, um 2 x 3 Reihenhäuser aufzunehmen. Zur Straße hin wurden die Parkplätze angeordnet. Die Baukörper entsprechen der bestehenden ortstypischen Architektur, die vornehmlich aus einer eingeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachstuhl besteht.

Der gewählte Grundriss mit einer Länge von 10 m und fast 7 m Breite hatte der Gesellschaft gegenüber den Marktbegleitern einen enormen Vorteil gebracht. Ein großzügigeres Raumangebot und eine damit verbundene Wohnqualität konnten unterbreitet werden.

Die Wohnflächen der Häuser betragen ca. 112 m², wobei in den Endhäusern noch ein zusätzliches Gartengeschoss-Zimmer mit ca. 32 m² möglich geworden ist. Die kalkulierten Preise für die Häuser lagen zwischen DM 400.000,00 und DM 475.000,00.

Die Außenwände der Häuser bestehen aus 24 cm starken Kalksteinplanelementen, die doppelschalige Trennwand ist 17 cm stark ausgebildet worden. Obendrein ist noch ein Wärmedämmverbundsystem zur Ausführung gekommen. Zur weiteren Optimierung des Energieverbrauches hat sich die Gesellschaft für die Installation von moderner Heiztechnik in Form einer Gas-Brennwert-Anlage entschieden. All das ist erstmals mit einem Generalunternehmer, in diesem Fall der heimischen Firma Steul GmbH und Co. KG, umgesetzt worden. Die vom Generalunternehmer beauftragte Bauleitung hat das Architekturbüro Weiss + Partner aus Haiger übernommen. Die Entscheidung zugunsten einer Abwicklung durch einen Generalunternehmer hat der Gesellschaft viel Verwaltungsaufwand gespart und dem Kunden einen reibungslosen Ablauf beschert, weil die Projektabwicklung in nur ganz wenigen Händen gelegen hat. Die Planung der Reihenhäuseranlage stammt vom »Zeichenbrett« des Wetzlarer Architekten Reinhard Groh.

Für die vollständige Vermarktung und Bebauung bis hin zum Einzug der Erwerber wurden gerade einmal 12 Monate benötigt, was für die gute Kon-

Die schmucken Reihenhäuser in bester Ortsrandlage; ein Traum junger Familien wird wahr:
Am Pfingstwäldchen
36 A – C und
38 A – C



Fremdverwaltungen als moderner Service



Ausgewogenes »Wohnungsgemeinschaft«:
Eigentumswohnungen und Mietwohnungen Seite
an Seite im Hörnsheimer Eck
Elsa-Brandström-Straße 30 – 34, 36 – 40
und 42 – 44

Die rechtlichen Spielregeln sowohl für die Begründung als auch für den Verkauf von Wohnungseigentum haben sich nach einer langen Entwicklung verfestigt. Mit dem im Jahre 1951 in Kraft getretenen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind die Rahmenbedingungen für das Entstehen und die ordnungsgemäße Verwaltung von Wohnungseigentum geschaffen worden. Das zentrale Anliegen des Gesetzgebers war es, zum Zwecke des Wiederaufbaues der kriegszerstörten Städte die Bautätigkeit durch den verstärkten Einsatz privater Mittel zu beleben. Auch eigentumschwächeren Bevölkerungsschichten sollte durch die Zulassung des Eigentumes an einer Wohnung die Möglichkeit eröffnet werden, Immobiliareigentum zu schaffen oder zu erwerben. Die Instrumentarien des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) hatten sich hierfür als unzureichend erwiesen, da nach dessen Vorschriften die gleichmäßige dingliche Berechtigung mehrerer Geldgeber an einem Gebäude nur über das schlichte Miteigentum am Grundstück erreicht werden konnte. Das WEG ist daher gekennzeichnet durch das Bestreben des Gesetzgebers, ech-

tes Eigentum an Teilen eines Gebäudes, insbesondere an einzelnen Wohnungen, zu ermöglichen. Die eindeutige sachenrechtliche Abgrenzung zwischen den Bereichen des Alleineigentumes und dem gemeinschaftlichen Eigentum wird durch eingehende Bestimmungen über den Gegenstand des Sondereigentumes und des gemeinschaftlichen Eigentumes gewährleistet. Die gemeinsame Verantwortung aller Wohnungseigentümer hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentumes kommt in der untrennbaren Verbindung von Sondereigentum und dem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum zum Ausdruck. Jeder Wohnungseigentümer ist zwingend am gemeinschaftlichen Eigentum beteiligt und damit in dessen Verwaltung sowie Instandhaltung und Instandsetzung einbezogen. Gerade diese in der Wiederaufbauphase in Deutschland nach dem Krieg neu begründete

Immobilienform war sehr stark vom nachfolgend ständigen Wandel im wohnungspolitischen, steuerlichen und gesamtimmobilienwirtschaftlichen Bereich beeinflusst. Im Jahr 1982 hatte die Bundesregierung den rechtlichen Rahmen geschaffen, Eigentumsmaßnahmen stärker zu fördern. Durch eine Novellierung der Wohnungsbauförderung im Einkommenssteuerrecht wurden Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum steuerrechtlich nicht mehr als Werbungskosten sondern als Sonderausgaben definiert. Nunmehr konnten Herstellung- und Anschaffungskosten des Wohneigentumes über 8 Jahre hinweg 5 % von maximal 300.000,00 DM als Sonderausgaben vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden. Die zahlenmäßige Entwicklung der Eigentumswohnung belegt die Akzeptanz dieser Wohnform und ihrer rechtlichen Rahmenbedingungen in der Bevölkerung.

Durch Neubau oder durch Umwandlung bereits vorhandener Wohneinheiten wurden bis zum Jahr 1998 bundesweit 3.408.000 Eigentumswohnungen geschaffen, von denen 1.626.100 (47,7 %) von ihren Eigentümern selbst bewohnt, der Rest von 1.781.900 (52,3 %) vermietet war.

Das Gesetz und die Beziehungs-Trias – »Eigentümer – Verwaltungsbeirat – Verwalter« bieten für die sehr schwierige Aufgabe, die unterschiedlichen Interessen und Erwartungen der naturgemäß heterogenen Wohnungseigentümergeinschaften zu bewältigen, gute Voraussetzungen.

Mit dem Erwerb von Wohneigentum sind Emotionen, vom Vertrieb geschürte Erwartungen und persönliche Vorstellungen verbunden. Vor diesem Hintergrund muss das Problem gesehen werden, dass finanzielle Belastungen und den täglichen Umgang mit dem Wohnungseigentum prägende Entscheidungen durch Mehrheitsbeschlüsse getroffen werden. In den Eigentümerversammlungen prallen folglich die unterschiedlichen Vorstellungen und Wünsche der Wohnungseigentümer, die oftmals auch die komplette soziale Bandbreite der Gesellschaft repräsentieren, aufeinander. Hinzu kommt, dass die Situation und damit Sicht der Eigentümer danach differenziert werden muss, ob es sich um Kapitalanleger oder aber eigennutzende Wohnungseigentümer handelt. Zwar sind selbstverständlich beide Gruppen an einer ordnungsgemäßen und kostengünstigen Verwaltung interessiert, es liegt jedoch eine völlig unterschiedliche persönliche Betroffenheit vor. Während Kapitalanleger an der Einnahmeerzielung und der gleichzeitigen Werterhaltung ihrer Investition interessiert sind, spielen bei eigennutzenden Wohnungseigentümern der individuelle Wohnwert, das persönliche Wohlfühlen und insbesondere auch die Nachbar-

schaftssituation die wichtigsten Rollen. Dies gilt es vom Verwalter in Zusammenarbeit mit den Verwaltungsbeiräten unter einen Hut zu bringen. Der Verwalter ist für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentumes nicht nur ein vom Gesetz vorgegebenes unabdingbares Organ, er ist für das gedeihliche Zusammenleben der Wohnungseigentümer untereinander und für die Gestaltung und Entwicklung des Gemeinschaftsverhältnisses von ausschlaggebender Bedeutung. Er ist einerseits für das möglichst reibungslose Zusammenleben einer Personengemeinschaft verantwortlich, die um ein wertvolles und vielerlei Probleme beinhaltendes Vermögensgut gruppiert ist und die aus sehr verschiedenen Menschen mit sehr unterschiedlichen Interessen bestehen kann. Andererseits darf der Verwalter in Ausübung seiner Befugnisse nicht die Grenzen überschreiten, die ihm durch die Respektierung der Eigentums- und Verwaltungsrechte der Wohnungseigentümer gezogen sind.

In dieser Aufgabe übt sich die WWG seit annähernd 35 Jahren. Die erste Verwaltungseinheit entstand im Jahr 1967/68 in Dalheim, Drei Stämme 10+12 mit 12 Eigentumswohnungen. Es folgten in den 70iger Jahren die Objekte Berliner Ring 43 und 47, Elsa-Brandström-Str. 36 – 40, Jäcksburg 27 – 31 und Röntgenstr. 5 mit insgesamt 88 Wohnungen. Der Bau von Eigentumsmaßnahmen wurde in den 80iger Jahren vermindert fortgeführt mit den Objekten Elsa-Brandström-Str. 46 – 50, Jäcksburg 20 und Wertherstr. 31 – 33 mit 48 Wohnungen. Drei besonders städtebaulich interessante Eigentumswohnanlagen haben wir im Sanierungs-/Neubaubereich am Steighausplatz und Wahlheimer Weg sowie an der Schönen Aussicht mit 76 Wohnungen erstellt. Die jüngste Maßnahme in diesem Bereich ist die Seniorenwohnanlage in Hermannstein mit 6 Eigentumswohnungen, die im Jahre 2001 fertiggestellt wurde.

Damit verwaltet die WWG heute 18 Eigentümergeinschaften mit insgesamt 223 Wohnungen.

Im Laufe der mehr als 30 Jahre als Verwalter von Wohneigentum gab es natürlich auch mal eine Eigentümergeinschaft, die sich nicht umfassend betreut fühlte und sich einem anderen Verwalter zuwandte.

Im Folgenden wollen wir Einblick geben über das Werden einiger städtebaulich besonders interessanter Eigentumswohnanlagen.

Wetzlar: Drei Stämme 10 + 12

Baujahr 1967/1968

Die Gesellschaft hat ihre allerersten Erfahrungen mit dem WEG im Rahmen einer Baumaßnahme von 12 Eigentumswohnungen samt Garagenanlage in Wetzlar-Dalheim, Drei Stämme 10 + 12, gesammelt. Mit dem Erwerb eines Grundstückes im Baugebiet »Dalheim II« am 8. August 1967 ist das bis heute erfolgreiche Bauträgergeschäft der Gesellschaft wieder aufgenommen worden.

Die Nassauische Heimstätte hat den Neubau von 12 Eigentumswohnungen geplant und wirtschaftlich betreut. Das Wohnungsgemeinde hat 3 x 2-, 6 x 3- und 3 x 3,5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen. Die Wohnungsgrößen erstrecken sich auf 57 m² bis 85 m². Die gebührenfreie Baugenehmigung ist am 15. September 1967 erteilt worden. In die Finanzierung der Eigentumswohnungen sind öffentlich geförderte Mittel eingeflossen worden. Eine beliebte steuerliche Förderung war die Grundsteuervergünstigung im Sinne des § 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 1. September 1965. Mit dem Bau konnte am 1. November 1967 begonnen werden. Bezugsfertig waren die Eigentumswohnungen am 16. Dezember 1968. Am 15. Januar 1968 ist die Teilungserklärung ge-

Wohnungseigentumsverwaltung heißt heute mehr denn je Substanzerhaltung durch umfassende Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum – eine Aufgabe, an der sich die WWG mit ihrem großen Leistungsspektrum gern messen lässt: Drei Stämme 10 + 12

wahrt worden.

Im November ist noch einmal in der »Wetzlarer Neuen Zeitung« mit dem Hinweis geworben worden:

»In unserem Hause Wetzlar, Drei Stämme 10 + 12, das am 16. 12. 1968 bezugsfertig ist, sind noch 3 Eigentumswohnungen abzugeben.« Darauf folgte die Aufzählung der drei noch nicht verkauften Wohnungen.

Mehr ist damals nicht notwendig gewesen, um auch noch diese Einheiten zu vermarkten. Der notariellen Beurkundung sind sogenannte Bewerber-Verträge für Wohnungseigentum vorausgegangen.

Die erste Wohnungseigentümerversammlung fand am 6. Februar 1969 statt. Der damalige Geschäftsführer Enders begrüßte die Eigentümer mit den Worten, dass er keine feste Tagesordnung vorgesehen habe. Vielmehr wolle er das Verhältnis »Verwalter – Eigentümer« eingehender ansprechen und erklären, was ein Beleg dafür ist, dass es in der Tat für alle Wohnungseigentümer um die Sammlung von Erfahrungen gegangen ist.

Abgerechnet worden ist die Maßnahme mit insgesamt DM 607.233,26. Die Kosten des Kubikmeter umbauten Raumes haben knapp DM 107,00 betragen. Der Preis je Quadratmeter Wohnfläche hat sich auf durchschnittlich DM 700,00 belaufen. Die Wohnungen kosteten zwischen DM 41.000,00 und DM 59.000,00.



Wetzlar: Hörnsheimer Eck/Röntgenstraße

Baujahr 1979/1980

Die Stadt Wetzlar hatte Ende der Sechziger Jahre auf dem Gelände zwischen dem heutigen Krankenhaus und der vorhandenen Wohnbebauung Dahlienweg-Tulpenweg ein neues Wohngebiet für etwa 1.200 Einwohner geplant. Ein dafür entwickelter Bebauungsplanentwurf wurde von den Stadtverordneten am 1. Dezember 1970 beschlossen. Das Neubaugebiet »Hörnsheimer Eck« umfasste eine Brutto-Baufläche von 5,2 Hektar. Die schnelle Umsetzung des Planes hatte seinerzeit große Bedeutung, weil für den damaligen Krankenhauszweckverband der Bau eines »Schwesternwohnheimes« von zentraler Bedeutung war. Schließlich war die Inbetriebnahme des Krankenhauses für den August 1972 vorgesehen. Mit diesem Baugebiet gelang es der Stadt, ein neues zu bebauendes Areal anzubieten, was schon deshalb wichtig war, weil die Bebauungsmöglichkeiten in Dalheim sich allmählich erschöpft hatten. Dem Zeit-geist entsprechend hatte das ausgewiesene Baugebiet »Hörnsheimer Eck« keine Eigentumsgrundstücke, sondern ausschließlich Grundstücke für mehrgeschossige Bauweise als Mietwohnungsbau oder für Eigentumswohnungen vorgesehen. Von der vorhandenen Wohnbebauung Dahlien- und Lilienweg sowie vom Krankenhausgrundstück ist das neue Wohngebiet durch einen unterschiedlich breiten öffentlichen Grünstreifen getrennt. Die gewünschte höhenmäßige Staffelung der Baukörper reichte von dreigeschossiger Bauweise bis zu acht und neun Geschossen in der Nähe des Krankenhausgrundstücks. Bestimmend für die Staffelung war das Bauvolumen des Schwerpunktkrankenhauses, so sahen es die Entwickler des Bebauungsplanes, Hanns Raikowsky und Hans Walter. Für die Stadt sollten die Wetzlarer

Wohnungsunternehmen eine wichtige Rolle einnehmen, indem sie sich an der Bebauung in großem Umfang beteiligen. Die Gesellschaft hatte sich in der Zeit von 1974 bis 1982 mit großen Anstrengungen an der Umsetzung dieses städtebaulichen Zieles eingebracht.

Eines dieser Bauvorhaben war der am 17. Mai 1979 genehmigte Neubau eines siebengeschossigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt 28 Eigentumswohnungen in der Röntgenstraße 5. Erworben wurde das Grundstück am 2. Juli 1979 von der Stadt Lahn. Als Kaufpreis waren DM 26,00 je m² ohne Erschließungskosten vereinbart. Mit dem Planentwurf des »Hochhauses« sowie der Bauleitung wurde wiederum die Nassauische Heimstätte in Frankfurt beauftragt.

Geplant worden sind jeweils sieben Wohnungen mit 45,19 m², 67,09 m², 93,72 m² und 102,23 m². Damit wurden insgesamt 2.157,61 m² Wohnfläche geschaffen. Alle Wohnungen erhielten Grundsteuervergünstigungen. Die Bauarbeiten für das Hochhaus begannen am 15. März 1979. Der Bezug der Wohnungen erfolgte am 15. Juli 1980. Verbaut worden sind 9.697,14 m². Die reinen Baukosten haben fast DM 2,5 Mio. betragen. Dies entspricht einem Kubikmeterpreis von DM 257,81.

Das siebengeschossige Mehrfamilienwohnhaus wurde in traditioneller Massivbauweise ohne Vorspann- und Verbundkonstruktionen mit ruhenden Lasten ausgeführt. Der Nachweis der horizontalen Aussteifung wegen des Winddruckes war bei der Planung zu berücksichtigen. Die Wohnungen wurden mit gutem Erfolg verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro m² Wohnfläche lag bei DM 1.400,00. Heute, 22 Jahre später, werden Quadratmeterpreise von DM 2.800,00 erzielt.



Wetzlar: Steighausplatz/Rahmengasse

Baujahr 1990/1991



Städtebaulich gute Lösung: Gemeinsam mit einem privaten Investor gestaltete die WWG die Ecke Steighausplatz/Rahmengasse/Pfannenstielsgasse und bewies erneut Einfühlungsvermögen in die notwendigen altstädtischen Strukturen

Auf Wunsch der Stadt Wetzlar wurden die geplante Neubebauung der Grundstücke zwischen Steighausplatz, Rahmengasse und Pfannenstielsgasse als städtebauliche Maßnahmen sowie die erforderliche Baulückenschließung Obertorstraße 27 in Angriff genommen. Für die Umsetzung dieses ehrgeizigen Zieles, für das schon ein Bebauungsvorschlag aus dem Jahre 1988 vorlag, war es erforderlich, das dafür notwendige Grundstücksareal zu erwerben. Der Stadt Wetzlar, als Grundstückseigentümerin eines ganz wesentlichen Teiles zwischen Rahmengasse, Steighausplatz, Brauereigebäude Waldschmidt und Pfannenstielsgasse, war es mit Hilfe der Gesellschaft gelungen, im Rahmen eines Tauschgeschäftes den unmittelbaren Grundstücksnachbarn zum Verkauf seiner Parzellen zu bewegen. In diesem

Zusammenhang wurde vereinbart, dass die Grundstücke des Nachbarn in das vorgesehene zu bebauende Areal eingebracht werden und im Gegenzug daraus ein Grundstück unmittelbar an der Pfannenstielsgasse katastermäßig vermesen wird, auf dem ihm die Errichtung eines Mehrfamilienhauses gestattet werden sollte. Die Arrondierung des Grundstückes führte dazu, dass dem Grundstücksnachbarn ein größerer Grundstücksanteil zufiel, den er über eine Grundstücksfläche in der Obertorstraße 27, an der die Stadt wegen »städtebaulicher Missstände« großes Interesse gehabt hatte, ausglich.

Damit war nach vielen intensiven Gesprächen der Weg frei für wichtige und notwendige städtebauliche Maßnahmen in der Altstadt. Als gemeinsame Baumaßnahme wurde zunächst am 22. Dezember 1989 ein Bauantrag (Steighausplatz) über den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einem Apartment, einer Arztpraxis sowie sieben Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage eingereicht. Planverfasser der Maßnahme war die Firma Wagner Consult Wetz-



Schön anzusehen!

Auf dem Tiefgaragendeck der Eigentumswohnanlage Steighausplatz/Rahmengasse hat sich eine gepflegte Grünanlage entwickelt

lar Ingenieurgesellschaft mbH. Mit der Bauleitung wurde die Nassauische Heimstätte in Wetzlar beauftragt. Im Vorfeld wurde festgelegt, dass die anfallenden Baukosten mit 58 % von der Gesellschaft und 42 % vom mitinvestierenden Nachbarn getragen werden. Grundlage der Berechnung war die Kubatur des Gesamtkomplexes, der sich als ein zusammenhängendes Bauensemble darstellt. Gemeinsame Zuwegungen und die Tiefgaragenutzung wurden im Rahmen von Dienstbarkeiten geregelt. Fragen des Brandschutzes und Auflagen aus stadtbildpflegerischer Sicht haben zu nicht unerheblichen Zeitverzögerungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt, so dass erst ein Jahr später, am 8. November 1990, die Baugenehmigung endlich erteilt worden ist. Mit dem genehmigten Wohnhausabbruch Wetzlar, Pfannenstielsgasse 11 samt Garagenanlage und Lagerräumen war allerdings schon im Juli 1990 die Bebauung des Steighausplatzes eingeläutet worden. Die notwendigen Grundstückskaufverträge mit den an der Baumaßnahme Beteiligten wurden ebenfalls erst im August 1990 abgeschlossen. Aufgrund von Planungsänderungen sind letztlich zwischen Baubeginn im Juli 1990 und dem Bezug der Wohnanlagen im September 1991 insgesamt acht Eigentumswohnungen, ein Büro und eine Arztpraxis sowie 15 Tiefgaragenstellplätze errichtet worden. Angeboten worden sind Wohnungen mit Größen zwischen 40 m² bis 118 m².

Der Kaufpreis pro m² Wohnfläche betrug zwischen DM 2.600,00 und DM 2.800,00. Der dem Sondereigentum zugeordnete Tiefgaragenstellplatz kostete DM 17.300,00. Von Juni 1991 bis September 1991 konnten in kurzer Vertriebszeit sämtliche Wohnungen und gewerblichen Einheiten veräußert werden. Das Nachbargebäude umfasst acht Mietwohnungen und acht Stellplätze. Insgesamt sind mehr als DM 4,0 Mio. in den Gesamtkomplex investiert worden. Mit dieser Baumaßnahme hat die Gesellschaft städtebauliche Akzente am Steighausplatz gesetzt.

10 Jahre später geht die Stadtsanierung mit dem Abriss der alten Waldschmidtbrauerei sowie der Errichtung von nahezu 100 Seniorenwohnungen durch einen privaten Anbieter weiter. Die Realisierung des dritten Teiles der zwingend erforderlichen Steighausplatzbebauung lässt noch auf sich warten, obwohl die Stadt Wetzlar mit einem ausgeschriebenen Architektenwettbewerb schon die Notwendigkeit der weiteren Bebauung hat erkennen lassen.

Wetzlar: Am Deutschherrenberg 1c – 1i

Baujahr 1992/1993

In einer der schönsten Wohnlagen Wetzlars – in unmittelbarer Innenstadt Nähe auf dem Deutschherrenberg – erstellte die Gesellschaft auf einem parkähnlichen Grundstück eine »Vorzeige«-Wohnungseigentumsanlage. Mit architektonischem Feingefühl gelang es, die auf dem Grundstück befindliche historische Bausubstanz der ehemaligen Hollmann'schen Villa mit zwei tangentialen modernen Baukörpern zu einem Ensemble zu verbinden. Dabei ist viel Gespür dafür entwickelt worden, den Baukomplex harmonisch in die vorhandene Topographie einzufügen. Die in U-Form gestaltete Wohnanlage ermöglichte es, eine Tiefgarage mit 39 Stellplätzen einzuplanen, so dass alle Wohnungen von dort aus leicht und bequem zu erreichen sind. Die Baukörper sind südwestlich ausgerichtet und bieten einen Blick zur historischen Altstadt und eine großzügige Aussicht über das Lahntal. Die Grundrissgestaltung entzieht sich dem Diktat der Funktionalität und widmet sich – dem Ambiente angepasst – der Individualität. Die emotional ansprechende Architektur, die den gewachsenen Wohnansprüchen von Immobilieninvestoren, gleichgültig ob als Kapitalanleger oder Selbstnutzer, gerecht wird, wurde vom Wetzlarer Büro Jürgen F. und Andreas F. Bremer entworfen. Für die bautechnische Umsetzung des anspruchsvollen Bauvorhabens

zeichnete die Nassauische Heimstätte in Frankfurt verantwortlich.

Die Geschichte dieser Baumaßnahme begann im Sommer/Herbst 1989, als über ein Maklerbüro in Frankfurt der Erwerb des Grundstücksareales am Wahlheimer Weg samt vermietetem Hausanwesen eingeleitet worden ist. Schließlich ist nach zähem Ringen am 28. Dezember 1989 ein Grundstückskaufvertrag mit dem Eigentümer, der Buderus AG, zustande gekommen, die durch den Wetzlarer Bauverein vertreten wurde. Wer zum damaligen Zeitpunkt an eine schnelle Verwirklichung einer durch das Architekturbüro Bremer bereits abgestimmten Planung geglaubt hatte, wurde im Laufe der folgenden Zeit förmlich auf die Probe gestellt. Weil wesentliche Auflagen des Bebauungsplanes gerade im Hinblick auf die Firsthöhe nicht eingehalten wurden und sich zu allem Überfluss auch noch das Verwaltungsgericht in Gießen mit den Klagen auf Baustopp und der Rechtmäßigkeit einer erteilten Teil- und späteren Hauptbaugenehmigung beschäftigen musste, war der Bauzeitenplan nicht mehr einzuhalten gewesen.

Der Bauantrag für die Neubauten von 33 Eigentumswohnungen vom 17. 01. 1991 wurde am 29. 08. 1991 genehmigt. Mit dem Baubeginn wurde bis zum 18. November 1991 gewartet,



Keine »Schlossanlage« und doch ihr ähnlich: die »Hollmannsche Villa« auf dem Deutschherrenberg erhält zwei Seitenflügel und steht heute für begehrte



Vorübergehender Stillstand auf der Baustelle: Nach Insolvenz musste für den Rohbau ein neuer Auftragnehmer gefunden werden



Aufsichtsrat und Geschäftsführung zeigen sich mit dem Ergebnis der Besichtigung zufrieden

weil die Verwaltungsstreitigkeiten einen Start der Maßnahme verhinderten. Mit der Genehmigung für den Einbau der sechs Eigentumswohnungen in die Hollmann'sche Villa und einer Änderungsplanung für den Ostflügel gab es keine Probleme. Hier wurde die Baugenehmigung im Juli 1993 ausgestellt.

Insgesamt investierte die Gesellschaft in die drei Baukörper fast DM 10,0 Mio. Der Vertrieb nahm zwei Jahre in Anspruch. Der erste Kaufvertrag wurde am 17. 12. 1992 unterzeichnet. Die Spanne der Verkaufspreise im Neubau lag zwischen DM 3.650,00 und DM 4.150,00 pro Quadratmeter Wohnfläche. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kostete DM 25.000,00. Die nicht voraussehbare umfangreichere Entkernung der unter Denkmalschutz stehenden Villa hat zu Quadratmeterpreisen von durchschnittlich DM 4.500,00 geführt.

Nach vielen Turbulenzen wurden im Mai/Juni 1993 die Eigentumswohnungen des I. Bauabschnitts und im November/Dezember die Wohneinheiten des II. Abschnittes an sehr zufriedene Kunden übergeben. Im Dezember 1994 waren die Wohnungen in der Villa bezugsfertig. Bis heute hat die Wohnanlage nicht nur aus städtebaulicher Sicht eine herausgehobene Stellung am Wetzlarer Wohnungsmarkt, denn nach wie vor besteht Nachfrage nach Wohnungen dieser Wohnungseigentumsanlage in Wetzlar, Am Deutscherrenberg.

Praktizierte Unternehmensphilosophie »Altes bewahren, Neues schaffen«: Neubau von 33 Eigentumswohnungen sowie Sanierung und Einbau von 6 Eigentumswohnungen in der Hollmann'schen Villa



Wetzlar: Schöne Aussicht 6 A – 6 D

Baujahr 1998/1999



Alles hatte angefangen mit einer Notiz vom 20. September 1988, in der festgehalten worden ist, dass laut Bürgermeister Herbert Fiedler die Bundesvermögensstelle die Liegenschaft Wetzlar, Schöne Aussicht 6 A und das darauf befindliche Gebäude bis zu den Doppelhäusern abgeben will.

Aufgrund einer Kaufanfrage der Stadt Wetzlar waren zunächst Sachstandsprüfungen des Regierungspräsidiums wegen der Inanspruchnahme des Geländes zur Unterbringung von Aus- und Übersiedlern notwendig. Zudem waren Abstimmungsgespräche mit öffentlichen Trägern, darunter auch dem Bundesverband für Selbstschutz, der einen Grundstücksteil für die Unterbringung von Stellplätzen beanspruchte, notwendig. Nachdem alle aufgeworfenen Probleme weitestgehend aus Sicht der eingebundenen Oberfinanzdirektion in Frankfurt beseitigt waren, ist im Jahre 1992 zunächst ein Kaufvertragsentwurf vom Bundesvermögensamt Gießen mit den Vertragsparteien Bundesrepublik Deutschland und Magistrat der Stadt Wetzlar vorgelegt worden. Bereits am 27. Oktober 1992 ließ die Stadt wissen, das Bundesvermögensamt bestehe nicht mehr auf Veräußerung der Liegenschaften an die Kommune, sondern sei bereit, direkt an die Gesellschaft zu verkaufen.

Am 12. November 1992 richtete die WWG ein offizielles Kaufangebot an das Bundesvermögensamt.

Nach einigen Verzögerungen hat die Gesellschaft am 5. Juli 1993 die Hof- und Gebäudefläche »Schöne Aussicht« erworben. Die gesamte Grundstücksfläche betrug 13.062 m², von denen 6.037 m² für die Bebauung mit Eigentumswohnungen verplant wurden. An das Bundesvermögensamt wurde ein Kaufpreis von insgesamt fast DM 1,5 Mio. gezahlt.

Mehr als drei Jahre beanspruchten die Verhandlungen und Abstimmungsgespräche, ehe der Weg für die Planungsvorbereitungen frei war. Niemand hätte damals gehnt, dass es fast bis zur Jahrtausendwende dauern würde, ehe die Idee einer Wohnungseigentumsanlage an der Schönen Aussicht tatsächlich realisiert werden könnte. Die Bauvorbereitung war im Wesentlichen geprägt von unterschiedlichen Auffassungen zur Architektur, weil aufgrund des § 34 BauGB die umliegende Bebauung Maßstab für die Planung war. Der erste Bauantrag vom 27. Dezember 1994 ist auf Wunsch der Stadt noch einmal geändert worden. Nachdem zwischenzeitlich die gesamte Planung am 18. Februar 1995 auf Mansardendächer umgestellt worden war, hat sich schließlich dann ein leicht korrigierter Erstentwurf der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt mit staffelgeschossgeprägtem Baukörper bei der endgültigen Bauantragseinreichung am 19. Juni 1996 durchgesetzt. Die moderne Architektur bietet marktgerechte Grundrisse und Wohnungsgrößen

Ein architektonisches Ensemble an der »Schönen Aussicht«: Begrünte Lärmschutzwand vor Wohnungen, deren Konzept auf Klarheit, offener Weite und doch Intimität beruht



Blick zur Spilburg: Im Vordergrund zwei der vier »Stadtvillen« an der Schönen Aussicht, dahinter die gestaltete Reihe der Mietwohnungen mit Architektur von hohem ästhetischen Rang

Eine der vier »Stadtvillen« mit unverbaubarem Blick ins Tal: Schöne Aussicht 6 D



insbesondere für die vermehrte Nachfrage von Selbstnutzern.

Die Zeitverluste entstanden durch das Ringen um die beste städtebauliche Lösung und sind zusätzlich vergrößert worden durch zähe Preisverhandlungen mit den Firmen der heimischen Bauwirtschaft. Durch das seinerzeit noch bestehende höhere Baupreisniveau musste zusätzlich mehr Zeit aufgewendet werden, um eine akzeptable Auftragsvergabe zu erreichen. Ein ausgeglichenes Preis-Leistungs-Verhältnis für die Realisierung des Bauvorhabens war oberstes Gebot, denn zu dem Zeitpunkt, als die Planungen für die Eigentumswohnungen angelaufen sind, bestand marktbedingt nur noch geringe Nachfrage nach Wohneigentum.

Nach einem halben Jahr intensiver Verkaufsbemühungen wurde am 1. Dezember 1997 der erste Kaufvertrag beurkundet. Mit dem Verkauf einer vierten Wohnung am 27. 03. 1998 ist der Startschuss für diese Baumaßnahme gefallen und damit der Knoten für einen bis heute unerwartet erfolgreichen Verkauf geplatzt.

Die aus vier Stadtvillen bestehende Wohnungseigentumsanlage bietet pro Haus sieben Wohnungen. Diese profitieren von der südwestlichen Lage des Grundstückes. Die offene Grundrissgestaltung wird betont durch den hervorragenden Ausblick und die günstigen Lichtverhältnisse. Zusätzlichen Wohnwert erhalten die Wohnungen durch die separierten Loggien und Terrassen. Es wurden 4 Zwei-Zimmerwohnungen und 3 Drei-Zimmerwohnungen angeboten. Die kleinste Wohneinheit verfügt über 48,68 m², die größte Wohnung ist 88,70 m² groß. Die Gesamtmaßnahme wurde mit dem Verkauf der 28sten Wohnung im August 2000 nach nur 2 Jahren abgeschlossen.

Die Gesamtmaßnahme kostete DM 7,5 Mio.

Der Kubikmeterpreis der »reinen Baukosten« belief sich auf ca. DM 495,00. Verbaut wurden 9999,24 Kubikmeter; an Wohnfläche sind insgesamt 1997,12 m² entstanden.

Die Gesellschaft hat an der »Schönen Aussicht« nicht nur städtebaulich sondern auch architektonisch Zeichen setzen können. Es gelang an dieser Stelle, geförderten Wohnungsbau mit einer Eigentumsmaßnahme harmonisch zu verbinden. Als Fazit für die mehr als vierzigjährige Tätigkeit im Bauträgergeschäft und die mehr als dreißigjährige Tätigkeit als Wohnungseigentumsverwalter kann festgehalten werden:

Die seit dieser Zeit gesammelte Erfahrung und das von den Eigentümern ausgesprochene Vertrauen in die Verwaltung ihres Wohnbesitzes hat dazu geführt, dass die Fremdverwaltung ein wichtiger Bereich des Unternehmens geworden ist. Neben der eigentlichen Verwaltungsarbeit und den Einzel- und Konfliktgesprächen stehen wir auch in ständigem Kontakt mit den Verwaltungsbeiräten. Das Geschäftsfeld »Eigentumswohnung« beinhaltet weit mehr als lediglich die kaufmännische Verwaltung des Gemeinschaftseigentumes. Das Betreuungs- und Vertrauensverhältnis zum Kunden reicht vom Verkauf vor Baubeginn bis zur Übergabe des Vertragsgegenstandes. Einschließlich der Verwaltung von Eigentumswohnungen kommt es zu einer längeren, oft über viele Jahre andauernden Beziehung zwischen Wohnungsunternehmen und Kunden.

Die überwiegende Zahl der von uns verwalteten Gemeinschaften wurde unsererseits bereits von Baubeginn an betreut. Hier wird die Philosophie der WWG deutlich, vorwiegend Verwaltungen von Eigentumswohnungen zu übernehmen, die auch selbst gebaut wurden, da man nur in diesen Fällen die Bausubstanz des Gebäudes und die Zusammensetzung der Eigentümer kennt und die schwierige Aufgabe der Verwaltung einschätzen kann. Die Tätigkeit als Verwalter stellt für unser Wohnungsunternehmen eine Ausweitung der Geschäftstätigkeit dar und gewährleistet die Fortführung und Pflege der bereits bestehenden Kundenbeziehungen.

Das Wohneigentum hat als Kapitalanlage und als Mittel einer breit gestreuten Vermögensbildung enorme Verbreitung gefunden. Es ist heute ein bedeutsamer Teil der künftigen Altersversorgung, neben den klassischen Formen der Lebens- oder Rentenversicherung. Mit der Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentumes in die Rentenreform tragen Bundesregierung und Bundestag dieser Tatsache Rechnung.



Eine Architektur, die kaum Wünsche offen lässt: Schöne Aussicht 6 A – 6 D. Die Adresse steht für »Stadt villen« mit Talblick



Bau von Eigentumswohnungen am Rande der Altstadt: In den 70er Jahren entstand die Anlage Jäcksburg 27 – 31

Teilstück der zentral liegenden Eigentumswohnanlage Wertherstraße 31



Von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Vier Kundinnen und Kunden der WWG sagen ihre Meinung

Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft hat stets neben dem Mietwohnungsbau zunächst Ein- und Zweifamilienhäuser sowie später ab 1967 Eigentumswohnungen geplant, gebaut und verkauft. Mit vielen der früheren Auftraggeber und Käufer steht sie noch heute in angenehmer Verbindung, so durch die Verwaltung von Eigentumswohnungen. Wir haben vier Eigentümerinnen und Eigentümer stellvertretend für viele andere über ihre Erfahrungen mit der WWG befragt. Das sind die Antworten:

Frau Diemers Liebe zur Stadt Wetzlar

Bewusst habe sie den Bau des Hauses Wertherstraße 33, in einem Villenpark gelegen, miterlebt, erzählt Frau Hiltrud Diemer. Sie, aus Gießen stammend, habe sich für Wetzlar entschieden, hier habe sie – bei Leica – ihren Arbeitsplatz bis zum Eintritt in den Ruhestand gehabt, hier pflege sie einen großen Bekanntenkreis; Wetzlar sei zudem überschaubar, eine Stadt mit Atmosphäre, mit vielfältigem kulturellem Angebot. In ihrer Firma sei sie auf die Eigentumswohnungen in der Wertherstraße aufmerksam gemacht worden, habe sich dafür interessiert und sich dann kurzfristig zwischen zwei noch freien Wohnungen entscheiden müssen.

In Abstimmung mit ihrem in Stuttgart lebenden Bruder betrieb Hiltrud Diemer den Verkauf des Elternhauses in Gießen. Fast jeden Abend sei sie zur Wertherstraße gegangen, um den Fortgang der Bauarbeiten zu sehen. Der Einzug war im Oktober 1985: »Die Abwicklung aller notwendigen Formalitäten lief zügig und kompetent.« Sie habe zuvor dort mitreden können, wo es um Fliesen, Teppichböden, Tapeten und Anschlüsse sowie nicht tragende Wände gegangen sei. Hiltrud Diemer lobt die freundliche, zielorientierte Betreuung, die sich auch in der Eigentümergemeinschaft und ihren Versammlungen ausdrücke. Die Interessen der Eigentümer, die ihre Wohnung bewohnen, und der Eigentümer, die ihre Wohnung vermieten, auszugleichen, sei nicht so leicht. Dazu gehöre schon viel psycholo-

gisches Einfühlungsvermögen und eine gehörige Portion freundlicher Beharrlichkeit. Da dies immer wieder gelinge, fühle sie sich in der Wohnanlage wohl und komme mit den multinationalen Nachbarn (aus vier Ländern) hervorragend aus.

Eine gute Entscheidung, sagt Frau



Ohlenburger rückblickend

Frau Traute Ohlenburger hatte 1956 nicht an Hausbau oder Hauskauf gedacht. Die Mecklenburgerin war 1945 vor der Roten Armee nach Westen geflüchtet. Da ihre Schwiegereltern in Braunfels lebten, ließ sich ihr Ehemann Ernst aus Kriegsgefangenschaft dorthin entlassen. Sie hofften auf Rückkehr in die Heimat, und als 1956 Ernst Ohlenburger, bei Philips in Wetzlar beschäftigt, mit der Nachricht nach Hause kam: »Wir übernehmen ein Haus in Wetzlar, es wird gerade gebaut«, war ihre Reaktion: »Du bist verrückt.« Traute Ohlenburger erinnert sich lebhaft: »Wir haben uns gestritten, bis der Vertrag unterzeichnet war.« Und dann führte die Familie, zu der zwei Kinder gehörten, im Dahlienweg 27 ein glückliches Leben, zwar beengt, weil zu den damaligen Auflagen die Aufnahme einer zweiten Familie in die Dachwohnung gehörte: »Zeitweise lebten elf Menschen auf rund 100 Quadratmeter Wohnfläche.« Heute stören die alte Dame, die das Obergeschoss des Hauses bezogen und der Familie des Sohnes vor rund 20 Jahren das Erdgeschoss überlassen hat, die Dachschrägen. Aber ansonsten strahlt sie volle Zufriedenheit aus. Vielleicht hätte man 1956 den künftigen Erwerb mehr Mitsprachemöglichkeiten bei der Gestaltung einräumen sollen, meint sie im Rückblick, doch fügt sie schnell hinzu: »Wir haben uns ja Knall auf Fall entscheiden müssen.« Nein,



leid tue ihr der damalige Entschluss noch immer nicht.

Das grüne Paradies der Eheleute Rieder am Hirschgraben

Am Hirschgraben 7 leben Elisabeth und Josef Rieder. Das frühere Vorstandsmitglied der Sparkasse Wetzlar rechnet zurück: »Vor 30 Jahren sind wir hier eingezogen. Wir wollten bauen und hatten uns schon ein Baugrundstück in Dornholzhausen gesichert. Aber eine Bauverpflichtung wollten wir seinerzeit nicht eingehen.« Da kam das plötzliche Angebot der WWG, mit denen die Rieders im Gespräch waren, gerade recht: Ein Gießener Wissenschaftler, in der Kommunalpolitik der Nachbarstadt engagiert, hatte übersehen, dass er bei einem Wegzug aus Gießen seines Mandates verlustig gehen würde und war von einem fast fertigen Bauvorhaben zurückgetreten. »Das war eine schwere Zeit«, schildert Ehefrau Elisabeth, »wir hatten damals noch kein Auto«, und so schob sie mit Kinderwagen, in dem die Tochter saß, von Fachgeschäft zu Fachgeschäft, suchte Tapeten, Holzverkleidungen und was sonst noch nicht festgelegt war, aus. Auch auf der Baustelle war sie häufig mit Kinderwagen zu sehen, und nicht selten traf sich das Ehepaar mittags im Schnellimbiss, um wichtige Entscheidungen abzustimmen. Inzwischen ist dies alles besonnte Vergangenheit.

»Wir waren mit der WWG in fachlicher Hinsicht durchweg sehr zufrieden«, befindet Josef Rieder. In Finanzierungsfragen war der Sparkassenmann selbst kompetent. Was er im Rückblick ein wenig bedauert, gehört in den Bereich der Mitgestaltungsmöglichkeit, die kaum noch nennenswert durch das Eintreten in einen Vertrag über ein fast fertiges Bauvorhaben genutzt werden können. Dass er mit der Betreuung (»fast familiär«) durch die WWG wohl zufrieden gewesen sein muss, geht aus der späteren Entscheidung hervor, in einer von der WWG auf

dem Deutscherrenberg gebauten Wohnanlage für die Tochter eine Eigentumswohnung zu erwerben: »Unser Eindruck: ein grundsätzliches Unternehmen.«



Ein Flachdach wollten die Eheleute Rotter nicht

Schon als Mieter der WWG wohnten sie seit Mitte der Fünfziger Jahre in der Neuen Wohnstadt Sturzkopf: Edith und Anton Rotter. Den Entschluss zu bauen, fassten sie in den Siebziger Jahren. Es sollte in Wetzlar sein, denn Edith Rotter, gebürtige Wetzlarerin, wollte nicht nach Langen, der Heimatstadt ihres Ehemannes, ziehen. Also suchten die Rotters einen geeigneten Bauplatz, einen in ruhiger, stadtnaher Lage, einen, auf dem nicht wie am Lampertsgraben Flachdächer planungsrechtlich verpflichtend vorgeschrieben sind.

Die WWG bot ihren Mietern den Schwalbengraben 16 an, ein Grundstück, auf dem ein Doppelhaus errichtet werden sollte. Die Rotters fanden einen zweiten Interessenten, ein Ehepaar, das sie sich als Nachbarn vorstellen konnten. Die WWG beriet sie, legte mehrere Planungen vor. Sie entschieden sich für eine Lösung, in der Selbstausbau möglich war; sie kam den handwerklichen Fähigkeiten Anton Rotters entgegen.

Am 8. Oktober 1978 war es soweit: Die Eheleute Rotter zogen mit ihrer Tochter ein, machten sich Zug um Zug an die Fertigstellung und waren zufrieden. »Alles lief«, so Edith und Anton Rotter übereinstimmend, »pünktlich und zuverlässig trotz Architektenwechsels.«

Sie loben das erfolgreiche Bemühen der WWG, beispielsweise durch neue Gestaltung der Freiflächen um das Hochhaus Schwalbengraben 1/3 und Modernisierung auch der anderen Mietshäuser den Eingang nach Dalheim sichtbar aufzuwerten. »Das kommt allen hier zugute«, lautet ihr Urteil.



Alter Brauch

Mehr als »Erster Spatenstich« und Grundsteinlegung steht das Richtfest als alter Brauch der auf dem Bau Arbeitenden im Blick der Öffentlichkeit. Der Richtspruch des Zimmermannes gehört zu den Höhepunkten der fröhlichen Feier. Ein Beispiel:

Verhallet sind des Beiles Schläge,
berstummt ist die geschwätzige Säge;
drum preiset laut der Zimmermann
- so gut wie er es eben kann -
den herrlichen schönen, stolzen Bau,
der sich erhebt zum himmelsblau,
der unter unseres Meisters Hand
zu aller Freude hier entstand.

Nun müssen andre noch vollenden
den Bau, mit kunstgeübten Händen,
das Innere sorgsam schmücken aus,
dann wird's fürwahr ein prächtig Haus.

Mög Eintracht und Zufriedenheit
darinnen wohnen allezeit.
Mög 'Lieb' und Freundschaft schwesternlich
am heim'schen Herd begegnen sich.

Mög' Gott in diesem Hause sein! -
Darauf trink ich den Becher Wein.
Dem Bauherrn, seiner Familie
und allen Anwesenden
ein dreifaches hoch! hoch! hoch!

Getweihet sei das Haus zur Stund,
zerschellen soll das Glas im Grund.

Firma
Ewald Sahn

Aus Alt wird Neu



Am Pfingstwäldchen 44 – 46

Von der Stadt »übernommen« . . .
und gesellschaftsfähig gestaltet



Am Pfingstwäldchen 42



Am Pfingstwäldchen 44



Am Pfingstwäldchen 46

Wohnungsbaustandards einst und Bestandspflege jetzt

Der Wohnungsbau in Deutschland basierte auf den 1951 in Kraft getretenen DIN-Wohnungsbau-normen und dem Wohnungsgesetz. Im mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau war die Wohnungsgröße auf zunächst 32 – 65 m², ab 1954 auf 40 – 80 m² begrenzt. Bau- und Ausstattungskriterien waren einheitlich festgelegt.

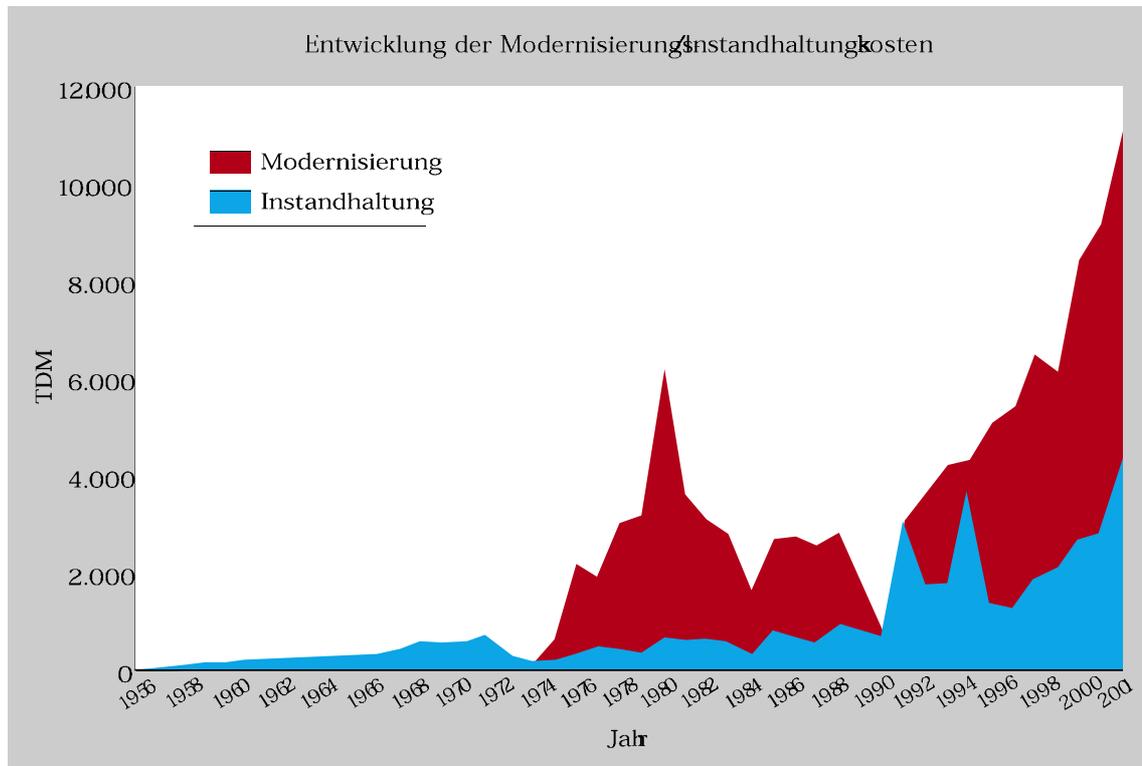
Das Anliegen der Nachkriegszeit, in den neu zu errichtenden Wohneinheiten möglichst viele Menschen unterzubringen, wirkte sich nachhaltig auf die Wohnungsgrundrisse aus. Die Planer versuchten, die Vorgaben des Gesetzes umzusetzen und auf kleinsten Flächen möglichst viele Räume zu schaffen. Hierfür entwickelten die Gesellschaften, wie zum Beispiel die Nassauische Heimstätte, Frankfurt, bestimmte Grundty-

pen. Diese Grundtypen baute die Heimstätte für alle von ihr betreuten Gesellschaften und Genossenschaften. Im Laufe der Jahre wurden die Anforderungen und Vorgaben aktualisiert und angepasst.

Es sollten mit den verfügbaren Mitteln schnellstmöglich viele Wohnungen errichtet werden. Man sah die Ansprüche der Wohnungssuchenden an die Größe der Wohnung damals als »relativ gering« an. Die Häuser wurden in Zeilenbauweise errichtet. Die meist viergeschossigen Häuser mit Satteldach wurden als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken erstellt. Die Wohnungen verfügten über ein ungekacheltes Wannbad und eine Küche, die in der Regel nicht direkt mit dem Wohn-/Essraum verbunden war. Ihre Ausstattung bestand in einem Spülstein, einem Herd



Fachwerk – wie aus dem Bilderbuch! (Kornblumengasse 4)



und einem nach außen belüfteten Speiseschrank vor der Fensterwand, der einen Kühlschrank ersetzte. Die Wohnungen wurden mit Einzelöfen beheizt. Kohlebadeöfen sorgten für warmes Wasser. Die Holzfenster waren einfach verglast. Nur durch diese Beschränkung auf einen Minimalstandard und die Einheitlichkeit war das große Bauvolumen realisierbar.

Bis 1965 entstanden 1.702 Wohnungen der WWG mit diesem Standard in unterschiedlichen Haustypen. Der große Abstand zwischen den Hauszeilen und die Fußwege ohne Autoverkehr stellten sicher, dass die Wohngebiete »licht- und luftdurchflutet« waren und für ihre Bewohner eine hohe Attraktivität boten.

Ende der Sechziger/Anfang der Siebziger Jahre änderten sich mit der »Liberalisierung« des Wohnungsmarktes und der Änderung der Wohnungsbauförderung auch die Baustandards. Neue, moderne städtebauliche Lösungen für den sozialen Wohnungsbau wurden umgesetzt. Punkthäuser und Hochhäuser bestimmten die Bautätigkeit mit 644 Wohnungen bis 1976. Der Ausstattungsstandard war mit den Ansprüchen der Mieter gewachsen. Zentralheizung und geflieste Bäder galten als selbstverständlich.

Nicht nur beim Neubau war ein höherer Anspruch an die Wohnungen festzustellen. Der Wohnungsbestand der Gründungsjahre war inzwischen 25 –

30 Jahre alt, notwendige Modernisierungen mussten vorgenommen werden. 1975 begann die Gesellschaft mit der umfassenden Wohnungsmodernisierung.

In den Häusern wurden Ölzentralheizungen mit Warmwasserversorgung eingebaut, zugleich auch die Bäder umfassend saniert. Neben dem Neueinbau von Badewannen, tiefhängenden Spülkästen und Waschtischen wurden die Bäder 1,50 m hoch gefliest. Die Küchen erhielten eine Nirostspüle, einen Elektroherd und einen Fliesenspiegel. Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzten Holzfenster. Mit den Arbeiten begann man in Niedergirmes und Im Winkel. Nachdem 1975 mit 24 Wohnungen ein Anfang gemacht wurde, erhöhte sich die Anzahl in den Folgejahren erheblich. 1976 wurden 146 Wohnungen und 1977 159 Wohnungen modernisiert, hinzu kamen auch Fassadenanstrich und Dacherneuerung. Von 1975 bis zum Ende des Geschäftsjahres 1982 wurden 1.015 Wohnungen vollmodernisiert, 44 Wohnungen teilmodernisiert und bei 443 Wohnungen wurde ein Austausch der Fenster vorgenommen. Der finanzielle Aufwand betrug DM 23,75 Mio. 1.502 Wohnungen waren somit modernisiert. Von den 1.485 Wohnungen mit Ofenheizung, die 1975 im Bestand vorhanden waren, stellte die Gesellschaft bis 1982 1.059 auf zentrale Ölheizung um. Einen maßgeblichen Anteil an diesen Arbeiten trugen

Wohnquartier Taunusstraße setzt neue Akzente: Veränderte Fassadendetails und erfrischende Farbgestaltungen vermitteln eine Vision von lichtem, lebensfrohen Wohnen im alten Hausbestand



Taunusstraße 11 – 29

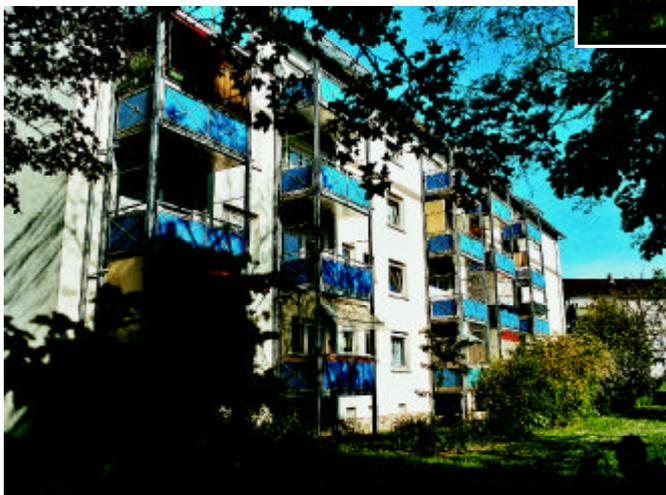


Taunusstraße 19 – 21

Taunusstraße 48, 50,



Taunusstraße
27 – 29



Taunusstraße 11 – 13



Taunusstraße
23 – 25

die Mitarbeiter des Regiebetriebes. Von 1983 bis 1989 wurde die Modernisierung fortgesetzt. Alle ehemals ofenbeheizten Wohnungen erhielten bis 1989 Zentralheizung. Von 1983 bis 1989 wurden 425 Wohnungen vollmodernisiert und in 393 Wohnungen ein Austausch der Fenster vorgenommen. 1986 wurden 500 Wohnungen an das Breitbandkabelnetz angeschlossen. Im Jahr 1990 fuhr die Gesellschaft die Modernisierung und Instandhaltung aufgrund des Wegfalles der Gemeinnützigkeit bis auf ein notwendiges Minimum zurück; die Gesellschaft wurde steuerpflichtig, so dass künftig anfallender Modernisierungsaufwand ab diesem Zeitpunkt steuerlich abzugsfähig war.

Nach den Grundinstandhaltungen und Modernisierungen der Wohnungen von 1976 bis 1989 wurde 1991 mit der Verbesserung des Wohnumfeldes begonnen. Von DM 3,0 Mio. Gesamtaufwendungen 1991 erhöhte sich der Ansatz für die Modernisierung und Instandhaltung bis 2001 auf DM 11,0 Mio. Innerhalb von 10 Jahren stieg damit das Investitionsvolumen von DM 19,40/m² Wohnfläche im Jahr 1991 auf DM 62,80/m² Wohnfläche im Jahr 2001. Im gesamten Zeitraum konnten DM 65,9 Mio. für Modernisierung und Instandhaltung aufgewendet werden; dies entspricht einem Neubauvolumen von 260 Wohnungen. Diese Investitionen sind in die Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz geflossen.

Anfang der Neunziger Jahre wurde das Konzept der Modernisierung neu festgelegt. Steuerpflicht und Wettbewerb führten zu einer Änderung der Unternehmenskonzeption in der Bestandspflege. Die ganzheitliche Betrachtung der Wohnanlage war Grundlage der unternehmerischen Entscheidung. Wer Kunden langfristig behalten und neu gewinnen wollte, musste das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlagen ändern. Die Sanierung der Gebäudehülle unter dem Gesichtspunkt der nachhaltigen Einsparung von Primärenergie stand nun im Vordergrund. Dächer wurden nicht nur neu eingedeckt, sondern auch gedämmt, wie auch die Fassaden, insbesondere dann, wenn die Wandstärke weniger als 30 cm betrug. Balkone wurden saniert bzw. durch neue vorgeständerte Fertigteilbalkone ersetzt, Treppenhäuser durch die Vergrößerung der Fenster auf Podesthöhe und die Neugestaltung der Wandputze hell und freundlich gestaltet. Desgleichen wurden Kellerdecken gedämmt und Heizungsanlagen erneuert und wegen der höheren Emissionen bei Öl auf Gas umgestellt.

Die Verschönerung des Wohnumfeldes rundete die Umgestaltung der Außenanlagen ab. Eingangsbereiche und Zugangswege wurden neu gestaltet, die Beleuchtung verbessert und durch wegflankierende Pflanzbeete mit blühenden Stauden und Rosen aufgewertet.

In einigen Liegenschaften wurden auch die Außenanlagen komplett erneuert. Hierbei schuf man mit Natursteinen, Öko-Pflaster, einer intensiven Bepflanzung und der Schaffung von barrierefreien Zugängen und Ruhezeiten neue attraktive Lebens- und Erlebnisräume. Spielplätze wurden neu angelegt bzw. modernisiert oder dort, wo nicht mehr gebraucht, zu-rückgebaut. Die Müllplätze erhielten alle grüne Hecken, so dass die unschönen Müllcontainer optisch von der Bildfläche verschwanden. Gepflegte Außenanlagen sind gleichfalls wichtiger Bestandteil unserer ganzheitlichen Unternehmenskonzeption.

Nachdem die Arbeiten an den Häuserfassaden und Dächern bis zum Jahre 2005 weitestgehend abgeschlossen sein werden, wird parallel dazu die Wohnungsmodernisierung ein weiteres wichtiges Betätigungsfeld. Das Schwergewicht der Modernisierung wird in den Innenbereich der Wohnhäuser gelegt. Im Jahr 2000 wurden bereits 85 Wohnungen bei Mieterwechseln umfassend saniert. Bäder, Küchen, Bodenbeläge und Elektroinstallationen sind hierbei die Hauptaufgaben. Die Wohnungsmodernisierungen werden auch in den folgenden Jahren im Vordergrund unserer Tätigkeit stehen. Wenn wir eine dreißigjährige Nutzungsdauer einer vollmodernisierten Wohnung zugrunde legen, so muss die Gesellschaft bei einem Bestand von 3.000 Wohnungen jährlich ca. 100 Wohnungen vollmodernisieren.

Hinzu kommt die Umsetzung der Energiesparverordnung. 1999 wurde mit dem Austausch von Zentralheizungsanlagen begonnen. In den nächsten fünf Jahren werden 70 Anlagen erneuert sein; zum Einsatz kommen hierbei moderne Gas-Brennwertheizungen.

Auch im Bereich der technischen Ausstattung werden neue Entwicklungen und Anforderungen umgesetzt. Seit 2000 werden alle Wohnungen mit Breitbandkabelanlagen ausgestattet. Mit diesen Anlagen werden wir neue Multimediadienste für unsere Mieter anbieten können. Im Gegensatz zu anderen Wohnungsunternehmen kommt ein sogenanntes »Outsourcen« von Haustechnik in andere fremde Gesellschaften für uns nicht in Frage. Die Verfügungsrechte bleiben in der Hand der Gesellschaft. Mit dem hohen Mitteleinsatz in der Bestandspflege – ca. 200 % über den kalkulierten Ansätzen in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen – sichern wir uns nicht nur unseren Wettbewerbsvorsprung und die Zufriedenheit unserer Kunden sondern tragen auch nachhaltig zur Stadtbildgestaltung bei. Dies wird in den kommenden Jahrzehnten wichtigstes Ziel der Gesellschaft auf dem Wohnungsmarkt sein und bleiben, wenn man von stagnierender bzw. schrumpfender Bevölkerungsentwicklung ausgeht.

Wer von der
Friedenstraße her kommt,
erreicht die Wohnstadt
»Am Sturzkopf«. Die in
den letzten Jahren
eingegrünten Straßen-
züge bieten das Bild einer
modernen »Siedlung im
Grünen«



Wechselspiel von erneuerten Fassaden und
herangewachsenen Grünanlagen:
Volpertshäuser Straße und Sturzkopf



Kundenzufriedenheit durch Investitionen
in den Liegenschaften: Am Sturzkopf 11 –
13



Harmonische Farbgestaltung mit Detailarbeit:
Volpertshäuser Straße 6



Blickfang sind neu aufbereitete und gestaltete
Treppenhäuser: Am Sturzkopf 1 – 3

Kaum wiederzuerkennen:
Wetzlars erste
Trabantensiedlung auf der
»Grünen Wiese«, die Neue
Wohnstadt, ist einer grundlegenden
»Verjüngungskur« unterzogen worden.
Fröhliche Farbanstriche, Betonung der
Treppenhäuser in der Fassade und
Umgestaltung der Außenanlagen
entfalten ihre Wirkung



Harmonisch abgestimmtes Farbkonzept und umfassende Veränderungen in der Außenanlage verbessern das Wohngefühl in der Liegenschaft Am Sturzkopf 7 – 9



Vorgeständerte Balkonsysteme als Gestaltungselemente. Farbenfrohe Balkone verschönern die Fassade der Volpertshäuser Straße 5



Mut zur Farbe als Kennzeichen modernisierter Fassaden. Volpertshäuser Straße 2 – 4



Kundenzufriedenheit durch gut durchdachte Revitalisierungsmaßnahmen: Am Sturzkopf

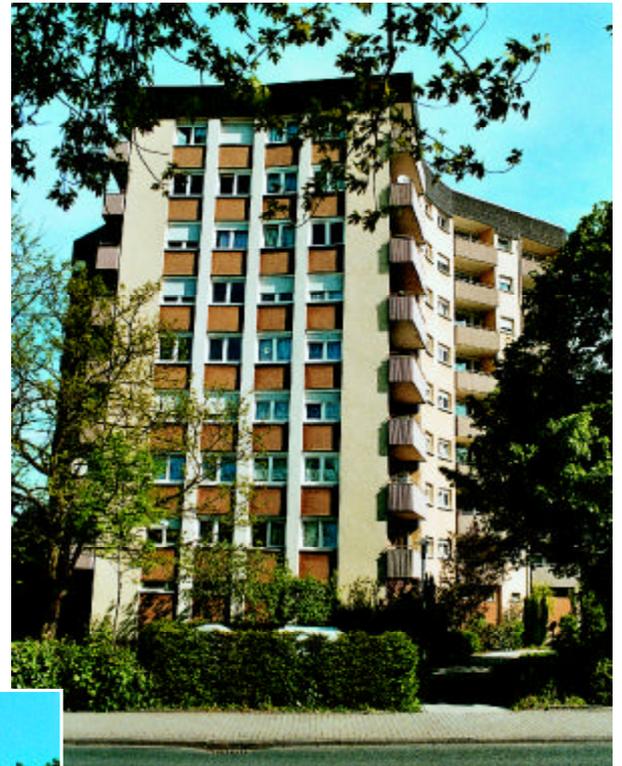
Im »Dichterviertel«, dem östlichen Teil der Wohnstadt, war Architekturvielfalt gefragt: Hochhaus, Zeilenbau und Eigenheime vermitteln den Eindruck gepflegten Wohnens in einem zeitgemäß modernisierten Umfeld



Hölderlinstraße 29 – 31



Lessingstraße 4 – 6



Uhlandstraße 1



Uhlandstraße 15 – 17

Das Selbstverständnis unserer Gesellschaft

Die wirtschaftliche Seite eines sozialen Engagements

Wenn wir in den letzten fünf Jahrzehnten die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft in Schaubildern und Tabellen betrachten, so wird eines deutlich: Die ersten zwanzig Jahre der Gesellschaft war die Zeit der größten Aufbauleistung, insbesondere was die Produktion von Wohnraum betrifft. Die Ausstattungsstandards waren einfach und funktional, so dass in kurzer Zeit – im Vergleich zu heute – mit wenig Geld viel Wohnraum geschaffen werden konnte. Das entstehen der sogenannten »Deutsche Wirtschaftswunder« begünstigte nicht nur die Bautätigkeit sondern auch die Finanzierungsmöglichkeiten. Der Bund, das Land Hessen, die Stadt Wetzlar und die Gesellschaft waren Partner in der Finanzierung des Sozialen Wohnungsbaues der WWG.

Betrachten wir die Gesellschaft und die bilanzierten Vermögenswerte genauer, so stellen wir fest, dass das Unternehmen WWG ein sehr anlagenintensives ist. Im Gegensatz zu anderen Unternehmen anderer Wirtschaftsbereiche bedienen wir uns nicht zur Herstellung des Wirtschaftsgutes Wohnung einer Produktionskette von maschinellen Anlagen und einer umfassenden Betriebsausstattung sondern wir kaufen die Leistung ein. Das Produkt Wohnung ist ein teures und langlebiges Wirtschaftsgut und wird deshalb über eine lange Laufzeit, in der Regel zwischen 50 und 80 Jahren, abgeschrieben. Solange der Wohnungsmarkt in den letzten 50 Jahren immer wieder neue Wohnungen gefordert hat und die Gesellschaft – so wie es in ihren Kräften stand – zur Wohnungsver-

sorgung der Bürgerinnen und Bürger in und um Wetzlar wesentlich beitragen konnte, stiegen sowohl das Vermögen als auch die Schulden der Gesellschaft. Ab Mitte der Neunziger Jahre hat sich der Wohnungsmarkt gewandelt, da eine gute Marktversorgung erreicht ist. Geförderter Wohnungsneubau ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr notwendig, was die Gesellschaft zum Ausstieg aus dem Mietwohnungsbau veranlasste. Bedingt durch die Abschreibungen auf die Wohngebäude geht das Bilanzvolumen nunmehr stetig zurück, weil die nachträglichen aktivierten Modernisierungskosten die Höhe des Abschreibungsvolumens nicht erreichen.

Anfang der Fünfziger Jahre wurde der soziale Wohnungsbau der Gesellschaft mit Mitteln aus dem sogenannten »Hessenplan« sowie im Rahmen des »Industrie- und Schwerpunktprogrammes« gefördert; hinzu kamen Zinsverbilligungsprogramme und Wohnungsnotstandsprogramme. Schon ein Jahr nach Gründung der Gesellschaft, im Jahre 1953, hat die WWG ein Bauprogramm mit 155 Wohnungen – Im Winkel, Bredow-Siedlung, Hans-Sachs-Straße u. a. – mit einem Bauvolumen von ca. DM 2,1 Mio. aufgelegt. Das Land finanzierte ca. DM 1,1 Mio. (53 %), die Stadt ca. DM 0,4 Mio. (17 %), die Gesellschaft ca. DM 0,6 Mio. (30 %). Die Kosten zum Bau einer Wohnung beliefen sich damals auf ca. DM 13.600,00 oder DM 220,00/m² Wohnfläche. Zwanzig Jahre später, im Jahre 1973, wurden für 58 Wohnungen in Atzbach, Dutenhofen, Wald-



Vielfältige Interessen und Farben:
Gabrielstraße

Niedergirmes – ein Stadtteil im Umbruch

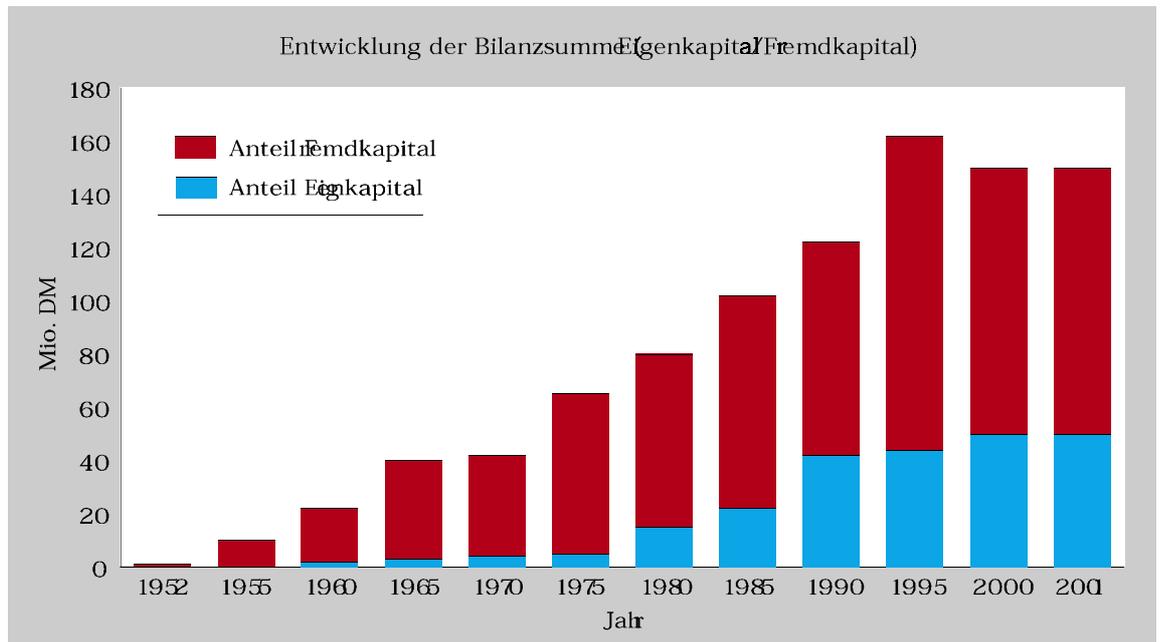


girmes und Wetzlar Baukosten von DM 4,4 Mio. ermittelt; auf eine Wohnung umgerechnet sind dies DM 75.600,00 oder DM 1.240,00/m² Wohnfläche, also eine Steigerung um DM 62.00,00 oder 450 %. Weitere zwanzig Jahre später, im Jahre 1993, kostete eine geförderte Wohnung bereits DM 290.000,00 oder DM 4.040,00/m² Wohnfläche; die Baukostensteigerung von DM 214.400,00 entspricht einer Steigerung von 280 %. Heute, im Jahre 2002, kann diese Wohnung für DM 260.000,00 gebaut werden bei einem Quadratmeterpreis von ca. DM 3.600,00. Die tiefe Krise in der Bauwirtschaft – eingetreten in der zweiten Hälfte der Neunziger Jahre – hinterlässt bei den Baukosten, nicht jedoch bei den Grundstückskosten, ihre deutlichen Spuren. Aus der Entwicklung der Finanzierungsbeiträgen von geförderten Wohnbauten wird deutlich, dass der Eigenanteil der Gesellschaft Anfang der Neunziger Jahre von 15 % Eigenkapital auf über 30 % anstieg, weil sich die öffentliche Hand nur mit Festbeträgen an der Finanzierung beteiligte; ursächlich waren die überproportional steigenden Grundstücks- und Baukosten, hervorgerufen durch den großen Ansturm von Aus- und Übersiedlern, Flüchtlingen und Asylanten, die schnell mit Wohnungen zu versorgen waren.

Wenn wir heute einen Blick auf die fertiggestellten Bauten von 1952 – 1970 werfen, so sind dies 1.769 Wohnungen; in der Bilanz hinterlegt ist ein Anlagevermögen (um die Abschreibungen vermindert) von DM 32,4 Mio.; dies entspricht einem Buchwert je Wohnung von DM 18.300,00. Im Jahre 2001 liegt der Buchwert jeder der 2.872 Wohnungen durchschnittlich bei DM 49.200,00; demgegenüber stehen Verbindlichkeiten aus der langfristigen Finanzierung von DM 31.500,00/Wohnung. Dem ausgewiesenen Buchwert im Anlagevermögen stehen bekanntermaßen deutlich höhere Verkehrswerte gegenüber. So weit zu den Ausführungen im Anlagevermögen. Was das Umlaufvermögen – hier insbesondere die Bautätigkeit für Verkaufsmaßnahmen – betrifft, kann sich das Wirken der Gesellschaft in diesem Segment gleichfalls sehen lassen. Gleich nach der Gründung hat sich die WWG dazu entschlossen, Bürger, die es sich finanziell leisten konnten, beim Bau von Eigentumsmaßnahmen zu unterstützen. Bereits im Geschäftsbericht des Jahres 1954 wird vermeldet, dass die Gesellschaft mit dem Bau von 30 Einfamilienhäusern begonnen hat, die im Laufe des Jahres 1955 in das Eigentum der einzelnen »Siedler« übergehen sollten. Von den sogenannten 30 »Bewerbern«

Städtische
Wohnqualität auf
dem Lande:
Lahnau-Wald-
girmes, Berliner
Straße 2 +
2 A





waren 10 schwerbeschädigte Bewerber. Gebaut wurden die ersten Einfamilienhäuser der Gesellschaft in Büblingshausen, am Tulpenweg und Nelkenweg, es waren die sogenannten »Binderhäuser« mit einem Kaufpreis von ca. DM 23.000,00 je Haus.

Wenn wir heute, 45 Jahre später, die Verkaufspreise betrachten, so haben sich nachhaltige Veränderungen ergeben, hervorgerufen durch steigende Bau- und Grundstückskosten, aber auch bei Behördenleistung und Steuern. Im Jahre 2001 lagen die durchschnittlichen Verkaufspreise für Senioren-Eigentumswohnungen in Hermannstein bei DM 290.000,00/ Wohnung und bei den Reihenhäusern am Pflingtwaldchen bei DM 435.000,00/Haus.

Dieses sogenannte zweite Standbein der Gesellschaft hat unsere Tätigkeit bis zum heutigen Tage begleitet. Aus den ersten dreißig verkauften Binderhäusern in Büblingshausen wurden im Laufe der nächsten Jahrzehnte bis zum heutigen Tage nicht weniger als 501 verkaufte Einheiten, entweder Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser oder Eigentumswohnungen. In diesem Segment hat die Gesellschaft nicht nur breite Schichten der Bevölkerung mit Eigentum versorgt sondern auch angemessen verdient; die Verkaufsmaßnahmen waren ihren Preis wert und die Kalkulation sozial vertretbar. Die erwirtschafteten Erträge wurden in den jeweiligen Ergebnisrechnungen ausgewiesen; sie haben Jahresüberschuss und Bilanzgewinn positiv beeinflusst, so dass diese Mittel als Eigenkapital zur weiteren Finanzierung des so-

zialen Wohnungsbaues verwendet werden konnten.

Bilanzentwicklung

Die Entwicklung des Bilanzvolumens zeigt seit der Gründung – in 5-Jahres-Schritten betrachtet – immer ein deutliches Wachsen bis in die zweite Hälfte der Neunziger Jahre. Durch die Zurückführung und später die Einstellung des »Sozialen Wohnungsbaues« haben die Abschreibungen die Aktivierungen überlagert, was zu einem Rückgang des Bilanzvolumens führte; dies konnte auch die Bautätigkeit im Umlaufvermögen nicht verhindern. Seit dem Jahre 1996 sinkt das Bilanzvolumen. Diese rückläufige Tendenz konnte im abgelaufenen Wirtschaftsjahr gestoppt werden, da die außergewöhnlich hohen wertverbessernden Modernisierungsmaßnahmen zu aktivierten Herstellkosten führten.

Im 20-Jahres-Rhythmus stieg die Bilanzsumme von 1955 mit DM 10,0 Mio. um 550 % auf DM 65,2 Mio. im Jahre 1975. Der Anstieg von hier aus bis zum Jahre 1995 betrug DM 97,7 Mio. oder nur noch 150 %. Der Höchststand war mit DM 162,9 Mio. im Jahre 1995 erreicht; das Bilanzvolumen wird zum 31. Dezember 2001 nur noch DM 152,7 Mio. erreichen.

Die Zusammensetzung der Vermögensstruktur in der Gesellschaft hat über Jahrzehnte hinweg im Durchschnitt eine Relation Anlagevermögen : Umlaufvermögen wie 90:10.

Die Kapitalstruktur wurde in den letzten fünf Jahr-

zehnten im Wesentlichen bestimmt von der großen Bautätigkeit in den ersten 25 Jahren und den damit verbundenen notwendigen Kapitalerhöhungen durch die Gesellschafter. Hinzu kamen die jeweils erwirtschafteten Bilanzgewinne, die überwiegend nicht ausgeschüttet sondern angesammelt und der Gewinnrücklage im Unternehmen zur späteren Umwandlung in Stammkapital zugeführt wurden. Dies war die eine Seite der Finanzierung unserer Baumaßnahmen in den letzten Jahrzehnten. Ohne die Fremdfinanzierung wäre aber so gut wie nichts gelaufen. Wenn wir einen Blick auf die langfristigen Finanzierungen werfen, so wird sofort sichtbar, wie die Gewichte bei der Finanzierung des Anlagevermögens verteilt sind. Hauptdarlehensgeber ist und war schon immer die Hessische Landesbank mit einem Anteil von ca. 57 %; es folgen die Stadt Wetzlar mit 25 %, die Sparkasse Wetzlar mit 10 %, Versicherungen mit 6 % und andere Kreditgeber mit 2 %. Damit wird deutlich, dass die öffentliche Hand zu ca. 80 % die Fremdfinanzierung der Wohnanlagen der Gesellschaft abdeckt.

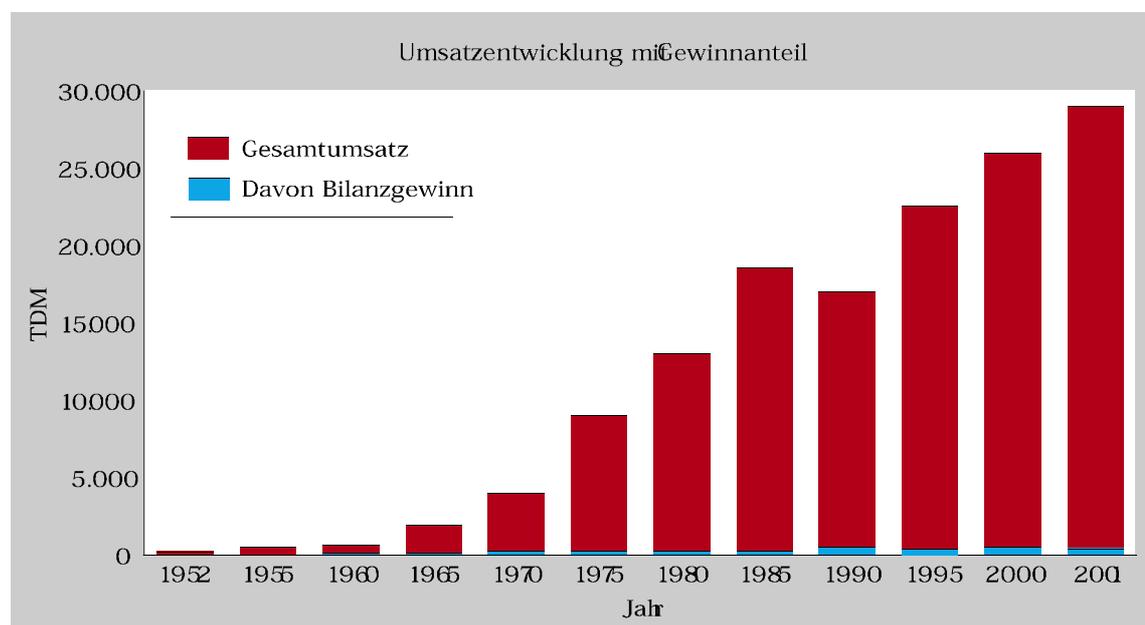
Ab dem Wirtschaftsjahr 1997 schüttet die Gesellschaft wiederum 4 % Dividende auf das gezeichnete Kapital aus. Damit zahlt die WWG –

im Gegensatz zu nicht wenigen anderen ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen – an die Gesellschafter eine Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Die Zeiten der großen Aufbauleistung sind vorbei, wo eine Entnahme von Liquidität in den Gründungsjahren und danach sehr negativ für das Unternehmen gewesen wäre. Heute kann in der Regel von einem betriebswirtschaftlich gesunden Unternehmen gesprochen werden, wenn die Gesellschafter eine Rendite für das eingesetzte Kapital erhalten.

Die Entwicklung des Eigenkapitales der Gesellschaft verlief stetig nach oben, d. h. während noch im Jahre 1955 der Anteil 8,2 % am Gesamtkapital ausmachte, waren dies im Jahre 1975 schon 14,0 % und im Jahre 2001 bereits 33,6 %. Parallel zu dieser Entwicklung verlief auch die Fremdfinanzierung. Die seit dem Jahre 1994 deutliche Rückführung der langfristigen Verbindlichkeiten durch zusätzliche außerplanmäßige jährliche Tilgungen führt zur Verbesserung der Eigen- und Fremdkapitalrelation wie auch zur Stärkung der Liquidität durch weniger Zinsaufwand.

Jahr	1952	1955	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2001
Gesamtumsatz (1952 – 1955 geschätzt)	50	300	1.001	1.817	3.128	8.904	12.777	18.337	17.533	22.506	25.894	28.979
Bilanzgewinn	8	109	112	82	258	220	180	222	578	364	542	424



Gewinn- und Verlustrechnung

Wenn wir einen Blick auf die Umsatzentwicklung der Gesellschaft werfen, so wird sichtbar, dass sie sich kontinuierlich entwickelte. Ursächlich für diese positive Entwicklung waren: Das Auslaufen der Bindung sowie die vorzeitige Ablösung von Darlehen bei Wohnungen, die im 1. Förderweg finanziert waren, ermöglichte die notwendige Stärkung der Mieterträge. Parallel dazu stiegen die Betriebskosten überproportional zu den Nettomieten, die allerdings bei der Gesellschaft nur einen sogenannten »Durchlaufposten« darstellen. Der Verkauf von Eigentumsmaßnahmen schlug gleichfalls günstig zu Buche; auch die Erträge aus der Wohnungseigentumsverwaltung wirkten sich vorteilhaft aus.

Mietentwicklung

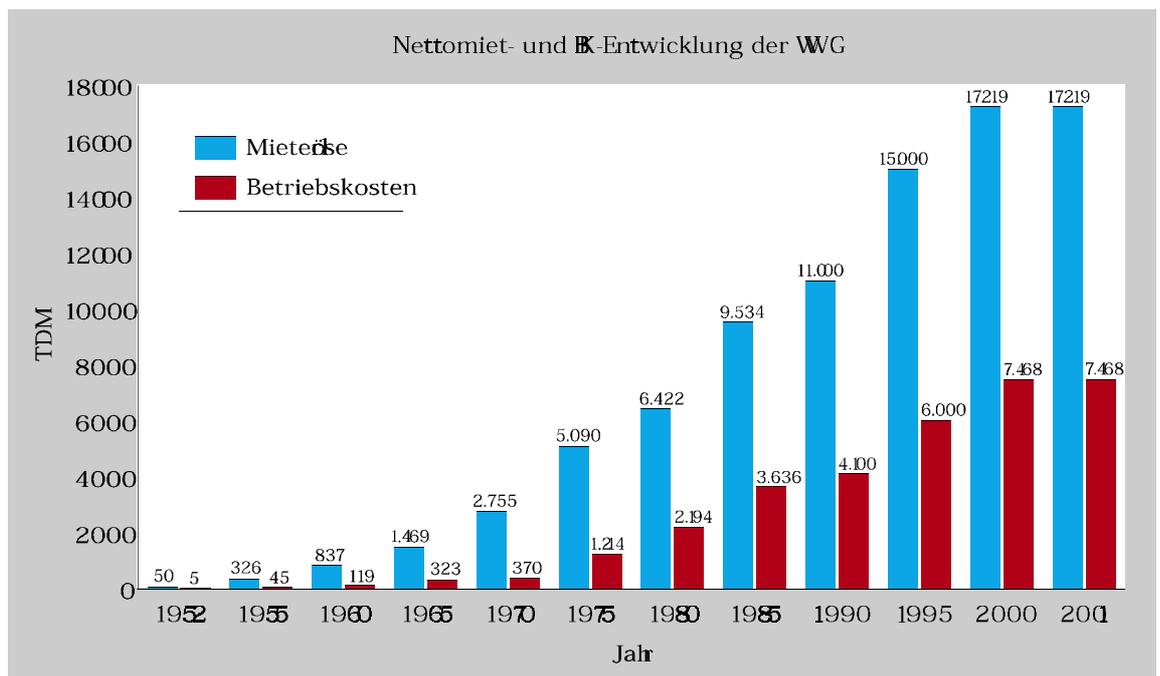
Wollen wir die Mietentwicklung bei der Gesellschaft betrachten, so müssen wir bis zum Ersten Wohnungsbaugesetz zurückgehen, das im April 1950 als 26. Gesetz der Republik bundesweit in Kraft trat und Gültigkeit bis zur Verabschiedung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes im Jahre 1956 hatte.

Das Wohnungsbaugesetz kannte drei Förderarten:

- a) Sozialer Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln (Wohnungsgrößen zwischen 32 und 80 m² und einer Richtsatzmiete von DM 1,10 je m² Wohnfläche)

- b) Steuerbegünstigter Wohnungsbau (Wohnungsgröße zwischen 80 und 120 m²; Kostenmiete bis DM 1,50 je m² Wohnfläche)
- c) Frei finanziert Wohnungsbau (Wohnungsgröße und Miete frei bestimmbar; steuerbegünstigt).

Das Erste Wohnungsbaugesetz sicherte damit gleichrangig die Förderung des kollektiven Eigentums wie auch der privaten Wohneigentumsbildung und war damit ein Kompromiss zwischen Plan- und Marktwirtschaft. Auf dieser Basis konnte sich der Wohnungsbau in den letzten 50 Jahren verlässlich entwickeln, wobei wohnungswirtschaftliche Zyklen die Politik mehrfach veranlassten, korrigierend einzugreifen. Dies hat aber den Erfolg der beiden Wohnungsbaugesetze im Grundsatz nicht geschmälert. Wenn wir auf die Mietpreise im geförderten Wohnungsbau 23 Jahre nach Gründung der Gesellschaft im Jahre 1975 eingehen, so können wir feststellen, dass diese sich auf DM 2,73/m² Wohnfläche erhöht haben. Gegenüber der Miete im Gründungsjahr ist dies eine Steigerung um DM 1,63/m² Wohnfläche oder ca. 150 %; auf das Jahr umgerechnet eine Steigerung um DM 0,07/m² Wohnfläche. Dies sind Durchschnittszahlen über den ganzen Wohnungsbestand gerechnet. Zu berücksichtigen dabei ist, dass jahrgangswise bei Neubezügen wegen der Baukostensteigerungen die genehmigten Durchschnittsmieten bei Neubauwohnungen seitens der





Von schlicht zu anspruchsvoll – die Metamorphose eines Gebäudes in Atzbachs Büchnerstraße 9

Bewilligungsstelle angepasst wurden.

Wenn wir uns die geförderten Mietpreise im Jahr 2000 anschauen, so sind wir bei DM 8,75/m² Wohnfläche angelangt. Gegenüber dem Jahr 1975 ist dies eine Steigerung von DM 6,02/m² Wohnfläche oder 220 %. Beziehen wir die heutigen geförderten Mietpreise gar auf die im Gründungsjahr, so haben wir eine Steigerung um ca. 700 %. Im Vergleich dazu stiegen die verfügbaren Einkommen eines Vierpersonenhaushaltes von Arbeitern und Angestellten von durchschnittlich DM 391,22 im Jahre 1952 auf durchschnittlich DM 5.861,73 im Jahre 1998, was einer Steigerung von 1398 % entspricht. Damit wird deutlich, dass die Einkommenssteigerung in den letzten ca. 50 Jahren 698 % über der Steigerung der Mietpreisentwicklung der WWG liegt, mit anderen Worten, dass die Mietpreisbelastung zum verfügbaren Einkommen im Jahre 1952 mit ziemlich genau dem doppelten Wert deutlich höher lag als dies heute der Fall ist.

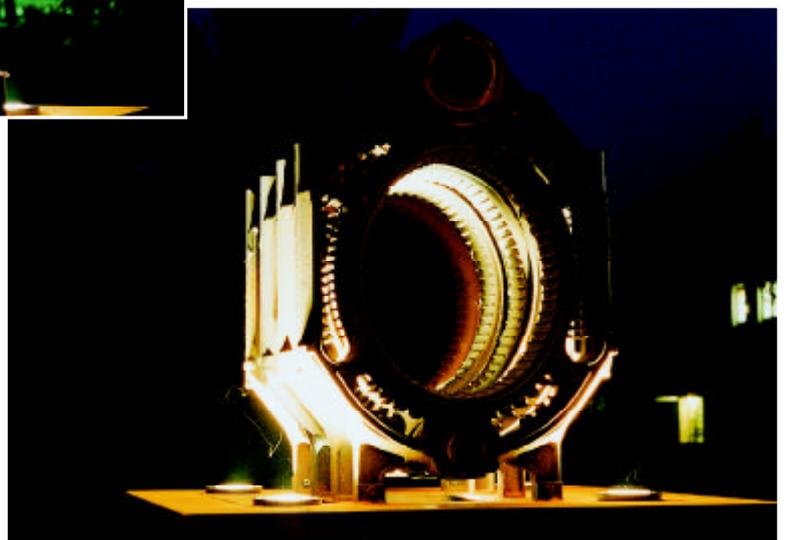
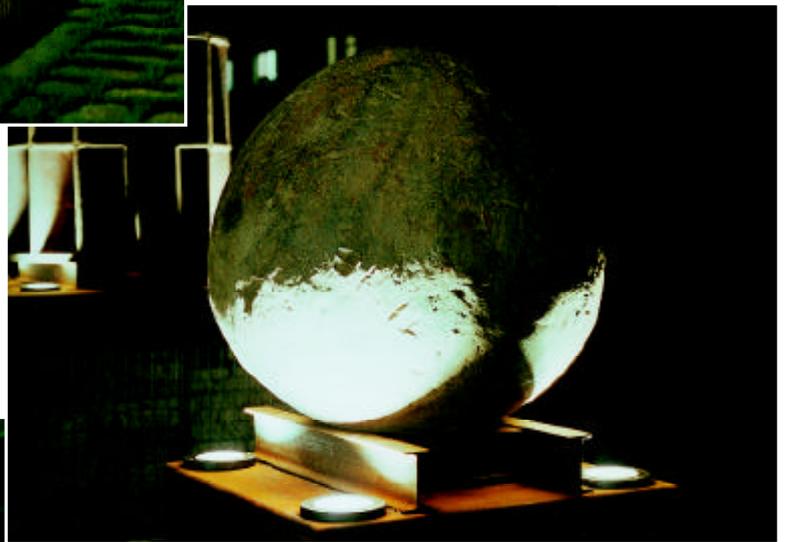
Seit Jahrzehnten haben die ehemaligen »Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen« mit einem seitens des Gesetzgebers verordneten »Zwei-Klassen-Mietpreisrecht« zu kämpfen, das billigend die unterschiedliche Behandlung von Mietern mit Wohnberechtigungsschein sanktioniert. Am besten wird dies sichtbar, wenn wir einen Blick auf die Mietpreise im geförderten Wohnungsbau werfen, wo die Gesellschaft 2001 eine bewilligte Durchschnittsmiete von DM 7,37/m² Wohnfläche ohne Betriebskosten erhebt. Bei den freifinanzierten Wohnungen beträgt die seitens der Gesellschaft festgelegte Miete im Durchschnitt DM 8,37/m² Wohnfläche. Nachdem die Gesellschaft bei der Vermietung der Wohnungen, die aus der Bindung

gefallen sind, überwiegend – sie muss es nicht, tut es aber – Bewerber mit Wohnberechtigungsschein berücksichtigt, zahlen diese – oft sind es junge Familien – DM 1,00/m² Wohnfläche im Durchschnitt mehr. Bei einer 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche sind dies monatlich DM 70,00 mehr als andere Mieter, die eine geförderte Wohnung haben. Da wir hier von Durchschnittswerten reden, wissen wir aber auch, dass faktisch die Mietdifferenz – gebundene und nicht gebundene Wohnungen – bei über DM 3,00/m² Wohnfläche liegen kann. Das heißt, die 3-Zimmer-Wohnung kann auch DM 210,00 im Monat mehr kosten. Wir wollen diese Aussage noch verdeutlichen. In der 1. Mietpreisgruppe zwischen DM 5,50 und DM 7,00 vermietet die Gesellschaft 794 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert. Der 2. Mietpreisgruppe zwischen DM 7,00 und DM 9,00 sind 1.158 Wohnungen (gebunden und nicht gebunden) zugeordnet, während es in der 3. Mietpreisgruppe 920 nicht gebundene Wohnungen sind, bei denen die Mieter mehr als DM 9,00 bezahlen. Wenn wir noch einen Blick in die Wohngebiete und deren Mietpreise werfen, so kann man generell sagen, dass die attraktivsten Wohngebiete die günstigsten Mietpreise haben.

Diesen Diskrepanzen in den Mietpreisen, die nicht nur bei der Gesellschaft zu beobachten sind, versucht der Gesetzgeber mit dem Wohngeld und der Fehlbelegungsabgabe gegenzusteuern, um »soziale Härten« zu vermeiden und »Begünstigungen« bei sogenannten Fehlbelegern (eigentlich sind es die Stabilisatoren in den Wohnanlagen) abzuschöpfen. Das Heranführen der gebundenen Wohnungen mit der staatlich verordneten Kostenmiete an die un-

Kunst am Bau

Skulpturen aus Eisen, Guss und Stahl



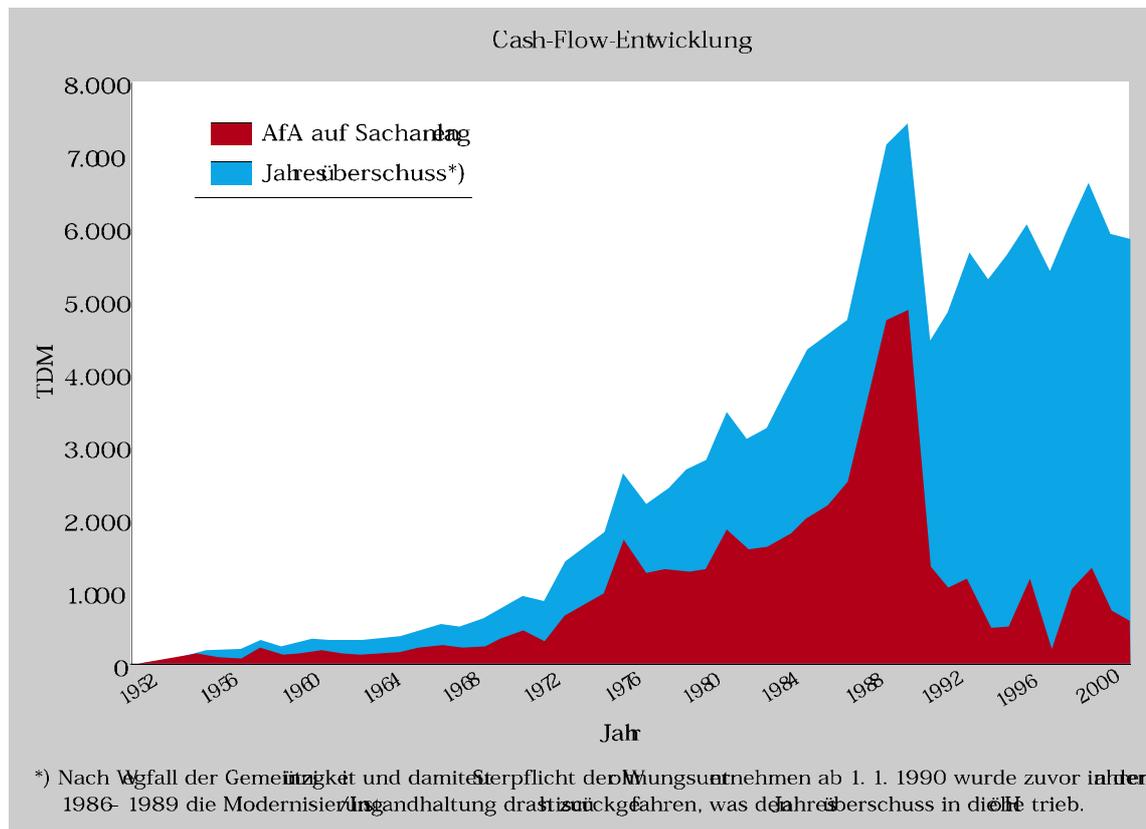
tere Stufe der Vergleichsmiete würde zur Folge haben, dass die Gesellschaften nicht gezwungen wären, bei den nicht gebundenen Wohnungen so deutliche Mietanhebungen durchzuführen; dies unter der Voraussetzung, dass die Fehlbelegungsabgabe entfällt und die zusätzlichen Erträge bei der Anhebung der geförderten Wohnungen auf die Vergleichsmiete bei den Unternehmen blieben. Der Verzicht auf die Fehlbelegungsabgabe würde bei den Städten/Gemeinden zu weniger hohen Wohngeldzuschüssen führen, da die nicht gebundenen Wohnungen dann im Mietpreis weniger stark angehoben werden müssten.

Dies ist ein Zustand, der für die Gesellschaft unerträglich ist. Der Gesetzgeber sah sich bei der Neueinführung des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechtes zum 01. Januar 2002 nicht veranlasst, die Kostenmiete/Bindungsdauer und Belegungsbindung für Altobjekte aufzuheben. Die neuen Festlegungen für Wohnraumförderung gehen von einer höchstzulässigen Miete aus. Damit sehen sich die unternehmerisch zu führenden Gesellschaften verpflichtet, sich eigentlich vor dem Gesetzgeber zu schützen, der einseitig die Interessen der über Jahrzehnte begünstigten Mieter favorisiert. Dies hat zur Folge, dass viele Unternehmen mit einem hohen Be-

stand an geförderten Wohnungen die notwendigen Erträge zur Finanzierung der Modernisierung und Instandhaltung zwangsläufig nicht aufbringen können, weil die Kostenmiete die Gesellschaften stranguliert. Die Konsequenz daraus ist, dass entweder die Wohnanlagen wegen fehlender Finanzmittel verkommen oder der Staat – also der Steuerzahler – wiederum den sozialen Wohnungsbau ein zweites Mal subventionieren muss.

Die Gesellschaft hat rechtzeitig begriffen, dass durch vorzeitige Ablösung der geförderten Wohnungen diesem betriebswirtschaftlichen Würgegriff entgangen werden muss, um Schaden von der Gesellschaft fernzuhalten. Wir sind heute deshalb in der komfortablen Lage – da 50 % der Wohnungen, also 1.452 Einheiten bindungsfrei sind – in diesem Bereich die notwendigen Erträge zu erwirtschaften, die uns der Staat bei gebundenen Wohnungen zu erzielen versagt. Die Folge daraus ist aber viel ernster, da jede Unternehmensführung sich dann fragt, warum soll man noch Bindungsaufgaben eingehen bei solchen Rahmenbedingungen; ein verheerendes Signal.

Die Entwicklung der Mietpreise im Zeitablauf der letzten 50 Jahre für die Gesellschaft findet ihren Niederschlag in den jeweiligen Gewinn- und Verlustrechnungen, Rubrik »Erlöse aus der Haus-



bewirtschaftung«. Wenn wir die Nettomieten und Betriebskosten zusammenführen, erhalten wir die Bruttomieten; zu diesen setzen wir die Betriebskosten der jeweiligen Jahre in Relation und erhalten dabei folgendes – für den Fachmann nicht überraschendes – Ergebnis: Im Gründungsjahr 1952 hatten die Betriebskosten einen Anteil an der Bruttomiete von 9,1 %; im Jahre 1960 waren es 12,4 %, 1970 waren es 11,8 %, 1980 waren es 25,5 %, 1990 waren es 27,2 % und, last not least, 2000 waren es 30,3 %. Damit stieg der Anteil der Betriebskosten in fast 50 Jahren um ca. 233 %.

Die Technisierung der Wohnanlagen und Wohnungen, die Energiepreise, der Umweltschutz bei Wasser/Abwasser, die Gebührenschaube der öffentlichen Hand, Versicherungen und Service der Gesellschaft waren maßgeblich an dieser Kostenexplosion beteiligt. Wer die Stabilität der Betriebskosten nicht im Auge hat, wird sehr schnell erkennen, dass die Erwirtschaftung von notwendigen zusätzlichen Erträgen – insbesondere bei Wohnungen, die aus der Bindung fallen – nicht mehr gegeben ist, wenn die Bruttomiete – bedingt durch hohe Betriebskosten – »astronomi-



»Immer Herbst« anstelle
»Immergrün«
Wetzlar-Dalheim, Drei Stämme 41

Farbspiel
Schwalbengraben 29 – 31



sche« Höhen erreicht. Eine Erhöhung der Nettomiete, die ausschließlich der Gesellschaft zugute kommt, ist dann auf einem funktionierenden Markt nicht mehr durchsetzbar.

Dies hat Auswirkungen auf den Cashflow, auf die Reinvestitionskraft der Eigen-, nicht der Fremdfinanzierung, und damit stellt sich zwangsläufig die Frage: Sollen die Wohnanlagen verkommen oder brauchen wir weitere Staatssubventionen? Dies ist ein ernstes Thema, das zukünftig immer wieder auf der Tagesordnung bei vielen Gesellschaften und Genossenschaften stehen wird.

Wenn wir heute einen Status, eine Zwischenbilanz, nach 50 Jahren WWG – speziell was die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Gesellschaft ausmacht – ziehen, so können wir mit Genugtuung festhalten, dass das Unternehmen im Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt gut positioniert ist.

Gepflegte Wohnanlagen, gut ausgestattete Wohnungen, geringe Kündigungsrate, hohes Nachfragepotential von Neubewerbern, weithin positive Ertragsentwicklung bei Wohnungen, die aus der Bindung fallen, angemessene Erträge beim Bau und der Verwaltung von Eigentum, fallender Zinsaufwand durch nachhaltige Entschuldung, vertretbarer Kostenaufwand, sowie ein gut ausgebildetes und engagiertes Personal sind die wesentlichen Faktoren, die auch in Zukunft den weiteren Erfolg der Gesellschaft begründen werden.



Quadratisch gut
Berliner Ring 56



In neuem Glanz
Schwalbengraben 37 – 39



Aufblühende Liegenschaft
Hohe Straße 26



Spielen in natürlicher Umgebung:
Spielplatz im Schwalbengraben 1 – 3

Gesellschaftsvertrag

Erste Ausfertigung
Nr. 247 Jahr 1952 der Urkundenrolle

V e r h a n d e l t
zu Frankfurt am Main am 9. Juli 1952.

Vor mir, dem unterzeichneten Notar im Bezirk des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main,

Dr. jur. Kurt K o h l s c h m i d t ,

mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main, erschienen heute von Person aus bekannt:

1. Für die Nassauische Heimstätte
Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
Staatliche Treuhandstelle für
Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen,
Frankfurt am Main, Untermainkai 13

Herr Justitiar Wilhelm B o c k ,
Frankfurt am Main, Untermainkai 13,
mit Vollmacht vom 7. Juli 1952;

2. für die Stadtgemeinde Wetzlar,
deren Magistrat,
dieser wiederum vertreten durch
a) Herrn Bürgermeister Dr. Otto-Wilhelm H a g e r ,
Wetzlar, Rathaus
b) Herrn Stadtbaurat Paul D e t m e r i n g ,
Wetzlar, Rathaus

Die Erschienenen ersuchten um Aufnahme nachfolgender Verhandlung und erklärten:

Wir errichten eine

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

und stellen den

Gesellschaftsvertrag

wie folgt fest:

A.

Gesellschaftsvertrag

der

WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
in Wetzlar

-
- (2) Die Nassauische Heimstätte, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Staatliche Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen, leistet ihre Stammeinlage in Höhe von DM 100.000,- in bar.
- (3) Die Stadtgemeinde Wetzlar leistet ihre Stammeinlage in Höhe von DM 500.000,- dadurch, dass sie die nachfolgend im einzelnen bezeichneten Grundstücke in die Gesellschaft einbringt, und zwar:

(Es folgt die Aufzählung der Grundstücke)

Eingetragen im Handelsregister, Abteilung B Nr. 183
Amtsgericht Wetzlar / 28. November 1952

Wenn wir die Gründungsurkunde der Gesellschaft auszugsweise hier zur Kenntnis geben, so möchten wir im Rahmen unseres Jubiläumsbuches nicht versäumen, auf einen der Väter, einen der Wegbereiter der »Sozialen Wohnungswirtschaft«, einzugehen.

I. Firma und Sitz der Gesellschaft

§ 1

Die Gesellschaft führt die Firma

»WETZLARER WOHNUNGSGESELLSCHAFT,
Gesellschaft mit beschränkter Haftung«.

Sie hat ihren Sitz in Wetzlar.

II. Gegenstand der Gesellschaft

§ 2

- (1) Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Kleinwohnungen im eigenen Namen. Sie kann auch die Errichtung von Kleinwohnungen betreuen und fremde Kleinwohnungen verwalten.
- (2) Die Gesellschaft darf nur die durch das Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugelassenen Geschäfte betreiben.

§ 3

- (1) Die Verträge über die Überlassung oder Veräußerung von Wohnungen und von Eigenheimen sind nach Mustern abzuschließen, die vom Spitzenverband nach dem Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen aufgestellt werden.
Das gilt auch für sonstige Verträge, durch die Rechte in Wohnungen oder an Wohnungsbauten eingeräumt werden.
- (2) Der Preis für die Überlassung und Veräußerung von Wohnungen oder Wohnungsbauten ist nach den für gemeinnützige Wohnungsunternehmen gesetzlich vorgeschriebenen Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen zu berechnen. Das Entsprechende gilt für die Berechnung des Entgeltes für die Einräumung von sonstigen Rechten an Wohnungen oder Wohnungsbauten.
- (3) Bei Veräußerung von Eigenheimen und Wohnungen, von sonstigen Wohnungsbauten sowie bei der Bestellung von Daueroh- und Dauernutzungsrechten an Teilen von Wohnungsbauten sind Sicherungen nach Maßgabe des Rechtes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zu bestellen. Das gleiche gilt, wenn ein unbebautes Grundstück zur späteren Bebauung mit Kleinwohnungen unter Betreuung durch die Gesellschaft veräußert wird. Die Geschäftsführung ist verpflichtet, in jedem Falle unzulässiger Preissteigerung bei Weiterveräußerung von einem der der Gesellschaft eingeräumten Rechte Gebrauch zu machen.

III. Stammkapital und Stammeinlagen

§ 4

- (1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt DM 600.000,--
(in Worten: Sechshunderttausend Deutsche Mark).

Hiervon übernehmen

a) die Nassauische Heimstätte
Gesellschaft mit beschränkter Haftung,
Staatliche Treuhandstelle für
Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen,
Frankfurt/Main,

DM 100.000,--
(in Worten: Einhunderttausend Deutsche Mark),

b) die Stadtgemeinde Wetzlar

DM 500.000,--
(in Worten: Fünfhunderttausend Deutsche Mark).

Victor Aimé Huber

Er wurde in Stuttgart geboren. Die Eltern und Großeltern, als Professoren, Schriftsteller und Übersetzer im intellektuellen Milieu zu Hause, waren geprägt von der Französischen Revolution. Victor Aimé Huber – in einem Schweizer Internat erzogen – wurde dort von den Lehren Pestalozzis beeinflusst und später zu einem der ersten Theoretiker des Genossenschaftswesens.

Huber ging es vor allem darum, Arbeiter vor einer sozialen Verelendung zu bewahren. Hierbei stellte er die Lösung des Wohnungsproblems in den Vordergrund. Er setzte sich dafür ein, dass Arbeitern eine eigene, menschenwürdige und bezahlbare Wohnung durch Gründung von Wohnungsbaugenossenschaften oder Wohnungsgesellschaften ermöglicht wurde. Außer für die Schaffung von Wohnungen engagierte sich Huber auch für Weiterbildungsmöglichkeiten von Arbeitern und allgemein in der Armenhilfe. In Wernigerode, wo Huber seine letzten Jahre verbrachte, lassen sich heute noch Spuren seines Engagements entdecken.

Hubers Vorschläge zur Beseitigung der sozialen Probleme gingen von einer bürgerlich-konservativen Grundhaltung aus. Aber er betonte die soziale Verantwortung der Gesellschaft und die Notwendigkeit gemeinschaftlichen Handelns. Christlich geprägte Nächstenliebe, verbunden mit privater Initiative, sollte Arbeiter vor Armut und Wohnungslosigkeit bewahren helfen. Huber hatte erkannt, dass mit einer »Stockung der Produktion« in der Industrie und damit einhergehenden Entlassungen von Arbeitern das eigentliche Elend drohte.

Für Arbeitslose existierten damals keinerlei Absicherungen. Der Verlust der Unterkunft oder Wohnung war für sie häufig die Folge. Stets betonte Huber, dass nicht allein der Familie, sondern auch dem einzelnen Arbeiter geholfen werden müsse. Damit sollte der Isolation von Arbeitern, die aufgrund ihrer ärmlichen Verhältnisse nicht heiraten konnten, gegengesteuert werden.

Nach Huber war die Errichtung von Wohnungen oder kleinen Häusern anzustreben, die durch Kredite des Staates oder vermöglicher Privatleute finanziert werden und durch Abzahlung in das Eigentum der Arbeiter übergehen sollten. Der Standort der Wohnung sollte nicht allzu weit vom Arbeitsort entfernt sein. Verlor der Arbeiter seine Arbeitsstelle, konnte er von der Genossenschaft ausbezahlt werden. So bestand für ihn die Möglichkeit, bei Erhalt eines anderen Arbeitsplatzes den Wohnort zu wechseln.

Auf zahlreichen Tagungsreisen und internationalen Kongressen verschiedener politischer oder Berufsverbände, Kirchentagen etc. trat Huber für seine genossenschaftlichen Ideen ein, die vielerorts

noch unbekannt waren.

1846 veröffentlichte Huber mit dem Aufsatz »Über innere Colonisation« einen ersten Entwurf, der die genossenschaftliche Idee beschrieb. Hier vertrat er erstmals die Auffassung, dass Arbeitern auf bisher unbebauten Flächen ermöglicht werden sollte, sich ein eigenes Haus mit Garten zu schaffen.

Wenn wir die Gründungsgeschichte der Gesellschaft und den Gesellschaftsvertrag verbinden mit dem, was Huber 100 Jahre zuvor in Berlin im Jahre 1852, als Professor der Literaturgeschichte, die »soziale Frage« nannte, so haben wir ein wesentliches Element unseres Wirkens in den letzten 50 Jahren benannt, nämlich die Bewahrung der Menschen vor Wohnungslosigkeit in christlicher und sozialer Verantwortung.

Dimensionen des Wohnens

Wenn wir nun fragen, welche Botschaft Huber für unsere Gegenwart und insbesondere für die Wohnungswirtschaft haben könnte, fällt zunächst seine feste Überzeugung auf, dass das Wohnen eine soziale und kulturelle Dimension hat. In Hubers Sicht haben sich materielle und ideelle Faktoren, also zum Beispiel der Zustand einer Wohnung und das Sozialverhalten der Bewohner, gegenseitig beeinflusst. Die Wohnungsproduzenten können auch heute viel dafür tun, dass ein gutes soziales Klima in ihren Häusern und Siedlungen entsteht. Sie können über die Art und Weise des Bauens und der Bewirtschaftung ihrer Bestände die Problematik der »Überforderten Nachbarschaften« – Huber hatte von »sittlichem Verfall« gesprochen – entschärfen oder gar lösen.

Professor Dr. Dietmar Petzina, Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte an der Ruhr-Universität Bochum



Die Jubiläen

Um das Wirken der Gesellschaft nach Vollendung einer Dekade besser einordnen zu können, haben wir uns in den Geschäftsberichten umgeschaut und dabei folgende interessante Hinweise gefunden:

Im Jahr der Gründung

Am 28. 11. 1952 wurde die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Wetzlar, in das Handelsregister unter der laufenden Nr. 183 beim Amtsgericht in Wetzlar eingetragen. Der Regierungspräsident in Wiesbaden wurde von der Eintragung in das Handelsregister am 01. 12. 1952 unterrichtet und gleichzeitig um Anerkennung der Gemeinnützigkeit im Sinne des WGG für unsere Gesellschaft und zwar mit Wirkung auf den Gründungstag gebeten.

Die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen wurde unserer Gesellschaft am 10. 12. 1952 durch den Regierungspräsidenten in Wiesbaden zugestellt.

Nach Erfüllung all dieser Voraussetzungen konnte die Umschreibung der im Gesellschaftsvertrag aufgelassenen Grundstücke mit 222 WE von der Stadt Wetzlar auf unsere Gesellschaft beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes in Wetzlar beantragt werden. Die Umschreibung selbst wurde am 05. 01. 1953 durchgeführt.

Erfreulicherweise kann festgestellt werden, dass bis heute ein Mietausfall bei der Gesellschaft noch nicht zu

verzeichnen und, soweit es sich übersehen lässt, auch im Jahre 1953 mit einem Mietausfall nicht zu rechnen ist.

Laut Beschluss des Aufsichtsrates und der Gesellschafterversammlung vom 12. 11. 1952 sollte sich die Gesellschaft mit je DM 50.000,- bei der Nassauischen Heimstätte GmbH, Staatliche Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen, Frankfurt, und bei dem Nassauischen Heim, Siedlungsgesellschaft mbH, Frankfurt, beteiligen.

Da bei beiden Gesellschaften eine Beteiligung jedoch nicht möglich ist, bevor durch die zuständigen Gremien eine Aufstockung des Stammkapitales dieser Gesellschaften beschlossen ist, wurden unter dem 31. 12. 1952 je DM 50.000,- an beide Gesellschaften als Vorauszahlungen auf künftige Beteiligung überwiesen. Diese Vorauszahlungen auf Beteiligung werden bei beiden Gesellschaften wie die Stammeinlage verzinst.

Das Rumpfgeschäftsjahr 1952 schließt mit einem Gewinn von DM 7.593,28 ab, der – so die Empfehlung der beiden Geschäftsführer Karl Dietzel und Werner Graf – laut Beschluss des Aufsichtsrates auf neue Rechnung vorgetragen werden soll.

1962 – 10 Jahre Wetzlarer Wohnungsgesellschaft

Die Gesellschaft beging im Juli 1962 ihr 10-jähriges Bestehen mit einer würdigen Feier, in der der erste Spatenstich für das neu zu errichtende Wohn- und Geschäftshaus, Wetzlar, Große Promenade 18, von dem Hessischen Innen- und Wohnungsbauminister Heinrich Schneider vollzogen wurde. Minister Schneider würdigte dabei den verdienstvollen Anteil, den gerade kommunale Wohnungsunternehmen an der Lösung der Wohnungsfrage in ihren Städten und Gemeinden hatten und auch in Zukunft haben wer-



den.

Eine rückläufige Tendenz im sozialen Wohnungsbau – bedingt durch verschiedene Einwirkungen – zeichnet sich deutlich ab. Trotzdem wird die Gesellschaft alles tun, um ihre Aufgaben auch nach der erfolgten Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung in Wetzlar nach besten Kräften zu erfüllen.

Um die Bautätigkeit in den kommenden Jahren zu sichern, hat die Gesellschaft daher erstmals in den Randgemeinden der Stadt Wetzlar Bauland für über 100 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erworben.

Die Baulandpreise haben sich im Jahre 1962 noch nicht eingependelt, sondern sind trotz aller Maßnahmapappelle weiter gestiegen, stellten die beiden Geschäftsführer Karl Enders und Karl-Heinz Schepper fest.

1972 – 20 Jahre Wetzlarer Wohnungsgesellschaft

Weil ein 20-jähriges Bestehen kein typisches Jubiläum ist, gab es keine »Feierlichkeit«. Gelegentlich der Grundsteinlegung des ersten Wohnhauses im Baugebiet Wetzlar »Hörnheimer Eck« am 11. 07. 1972 wurden die Aufbauleistungen der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft gewürdigt.

Aus der Not der Nachkriegszeit geboren, an Grundkapital praktisch nur mit dem ersten Versuch der Stadt Wetzlar auf dem Gebiet des sozialen Wohnungsbaues (216 Wohnungen »Im Winkel« und 6 Wohnungen »Am Rasselberg«) und dem Know-how des Junior-Partners, der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt, ausgestattet, hat sich die Gesellschaft, die im allgemeinen Sprachgebrauch der Wetzlarer »WWG« genannt wird, bis zum Ende des vollen 20. Geschäftsjahres zu einem – wie wir sagen – beachtlichen Wohnungsunternehmen entwickelt. Die Tätigkeiten, anfänglich nur auf das Stadtgebiet Wetzlar beschränkt, konnten verstärkt auch auf das Gebiet des Landkreises ausgedehnt werden.

Unser am Anfang des Berichtsjahres gestecktes Ziel, am Jahresende 1972 2000 Mietwohnungen bezogen zu haben, konnte wegen des Bau-Booms, der auch in unserem Tätigkeitsgebiet dem Baugewerbe eine totale Auslastung, dem Ausbaugewerbe sogar eine Überlastung brachte, nicht erreicht werden. Es waren 1984 Wohnungen geworden. Im Zeitpunkt der Abfassung dieses Berichtes ist die Zahl erreicht. 2020 eigene Mietwohnungen zählen zu unserem Besitz.

Stellten wir zu Anfang des Berichtes fest, dass

die Geschäftspolitik der ersten 20 Jahre von der Not geprägt wurde, so gilt für die nächsten Jahre, unter der Prämisse eines Marktausgleiches, Wohnungsbau an den jeweiligen Chancen orientiert zu betreiben. Die künftigen Leistungen, in Zahlen gemessen, können nicht mehr so frappierend sein, so die Ausführungen der Geschäftsführer Heinz Rauber und Karl-Heinz Schepper, wie dies in der Vergangenheit war.

1982 – 30 Jahre Wetzlarer Wohnungsgesellschaft

Entstanden aus den Schwierigkeiten der Nachkriegszeit und dem Zwang, ihnen zu begegnen, konnte die WWG, wie sie im Wetzlarer Raum genannt wird, wesentlich dazu beitragen, dass, eingebettet in einer beispiellosen Aufbauleistung, aus dem unbeschreiblichen, durch Vertreibung und Zerstörung entstandenen Wohnungselend, in dem Gebiet, in dem sie tätig ist, sich ein schon seit Jahren ausgeglichener Wohnungsmarkt bildete, in dem es jedem Bürger möglich ist, ausreichende Wohnmöglichkeiten zu finden. Galt es in den ersten Jahren des Bestehens der Gesellschaft in raschen Programmen möglichst schnell den vielen unzulänglich Hausenden ein Dach über dem Kopf zu schaffen, so ist inzwischen Schwerpunkt der Arbeit der Versuch, im Rahmen der gemeinnützige Wohnungsunternehmen bindenden Gesetzgebung bei zahlenmäßig reduzierten Neubauprogrammen durch Verbesserung des Altbestandes jedem Nachfrager eine seinen Ansprüchen und Möglichkeiten angepasste Wohnung zu verschaffen.

Lag in den ersten 25 Jahren des Bestehens der Gesellschaft der Schwerpunkt der Arbeit in den sich bildenden neuen Wohngebieten an den Rändern der Stadt und der Nachbarorte, hat er sich inzwischen in die Kernbezirke verlagert. War anfangs »Konfektionsware« üblich und auch nur möglich, gilt es heute, historisch gewachsene Wohnbezirke zu bewahren, zu verbessern oder zu erneuern.

Nach Auslaufen der staatlichen Modernisierungsförderung werden Programme der Größenordnung, wie wir sie seit 1975 durchführten, nicht mehr möglich sein, allein schon deswegen, weil die Mieter die volle Kostentante nach Modernisierung nicht tragen können. Wir freuen uns, so die beiden Geschäftsführer Heinz Rauber und Karl-Heinz Schepper, dass es uns gelang, die staatliche Förderung angemessen in Anspruch zu nehmen.

1992 – 40 Jahre Wetzlarer Wohnungsgesellschaft

Im Stadthaus am Dom konnte die Geschäftsführung am 09. Juli 1992 über 170 Gäste aus Wirtschaft und Verwaltung anlässlich des 40-jährigen Bestehens der Gesellschaft begrüßen.

Der WWG ist es in den vergangenen 40 Jahren gelungen, durch Neubauten sowie Sanierung bzw. Modernisierung vorhandene Bauten der Nachfrage nach ausreichendem Wohnraum unter angemessenen Mietpreisbedingungen zu entsprechen, so Verbandsdirektor Paul Leo Giani bei seinem Festvortrag »Die Wohnungswirtschaft im Wandel«.

Die Lage auf dem Wetzlarer Wohnungsmarkt war im Berichtsjahr gekennzeichnet von einer noch großen Diskrepanz zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot. Die immer noch anhaltende Wanderungsbewegung von Menschen aus Osteuropa, deren Stillstand nicht abzusehen ist, hat die Wohnungssituation – trotz nachhaltiger Bautätigkeit – für viele Wohnungssuchende in Wetzlar nicht verändert. Zum Jahresende waren 2.434 Wohnungsbewerber bei der Gesellschaft registriert, was dem Vorjahresstand entspricht. Dies bedeutet, dass auch weiterhin der Wohnungsbau in Wetzlar und darüber hinaus gesellschaftspolitisch eine dringende Notwendigkeit bleiben wird.

Trotz all der verbesserungsbedürftigen Rahmenbedingungen wie fehlendes Bauland, steigende Baupreise, unzureichende Mitfinanzierung der öffentlichen Hand und steigender Eigenkapitaleinsatz, der nicht angemessen verzinst wird, stellt sich die Gesellschaft der Herausforderung, um ihren Beitrag zur Erhöhung des Wohnungsangebotes zu leisten, dies sowohl im Mietwohnungs- als auch im Eigentumsbereich. Dabei darf der oberste Grundsatz, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit auszubauen und zu bewahren, nicht aus den Augen verloren werden, um die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens sicherzustellen.

Das Unternehmen misst der Bestandspflege eine hohe Bedeutung zu und verstärkt nachhaltig – Jahr für Jahr deutlich steigend – die Finanzmittel. Der Begriff umfasst die Instandhaltung im wohnungswirtschaftlichen Sinne, die Modernisierung als technische Verbesserung der Wohnungen und Wohnanlagen und die Nachbesserung als Beseitigung von Bau- und Ausstattungsdefiziten der Wohnanlagen einschließlich des Wohnumfeldes. Ziel ist es, neben der Bestandserhaltung die Wohnungen derzeitigen technischen Erfordernissen und gestiegenen Anforderungen der Mieterschaft an die Wohnqualität, an

das Wohnumfeld anzupassen, um ihre langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Die von der Gesellschaft hierzu entwickelte Unternehmensstrategie geht von der Umsetzung eines ganzheitlichen ökologischen Konzeptes, so die Feststellung der beiden Geschäftsführer Helmut Sinn und Heinz Rauber, aus.

2002 – 50 Jahre Wetzlarer Wohnungsgesellschaft

Am 8. Juli 2002 vollendet die Gesellschaft das 50-jährige Bestehen. Offiziell gefeiert wird – wegen der Sommerferien – einen Monat später, im August 2002, wozu die Gesellschaft Vertreter aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie Mieterinnen und Mieter einlädt. Das Jubiläum soll aber auch nach Außen getragen werden. Mit Unterstützung unserer Geschäftspartner haben wir eine Jubiläumsveröffentlichung zum 09. Juli 2002 in der Wetzlarer Neuen Zeitung geschaltet.

Um der geschichtlichen Verantwortung für die Gesellschaft gerecht zu werden, hat die Geschäftsführung beschlossen, eine Festschrift zu erstellen, in der das Wirken der WWG unter den gegebenen Rahmenbedingungen der letzten 50 Jahre dokumentiert wird. Es ist ein Versuch, der heutigen, aber auch der kommenden Generation die Geschichte des Wetzlarer Wohnungsbaues und die der Gesellschaft im Nachkriegsdeutschland näher zu bringen.

Als weitere Marketing-Maßnahme ist es der Gesellschaft gelungen, im Jubiläumsjahr den Verbandstag der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft – Gastgeber sind die Stadt Wetzlar und die Gesellschaft – nach Wetzlar zu holen. Mehr als 300 Geschäftsführer und Vorstände sowie sonstige mit der Wohnungswirtschaft verbundene Unternehmen werden Anfang November hier sein. Wir sind stolz darauf und freuen uns



schon heute auf unsere Gäste.

50 Jahre nach Gründung der Gesellschaft stellen wir fest: Die Wohnungsversorgung ist für alle Schichten der Bevölkerung im Wesentlichen gut, das heißt, der Wohnungsmarkt ist formal ausgeglichen. Der Bund und die Länder haben ihre Mittel für den sozialen Wohnungsbau in den letzten sieben Jahren nach und nach drastisch gekürzt und die noch verfügbaren Mittel jetzt vorzugsweise für die Bestandspflege vorgesehen.

Die WWG hat sich vom Bau geförderter Wohnungen seit 1999 – das letzte Projekt war die geförderte Seniorenwohnanlage in Hermannstein – marktbedingt verabschiedet. Mietwohnungsbau bei zukünftig zurückgehenden Einwohnerzahlen ist nicht zu verantworten. Die eingesetzten Finanzmittel für den Wohnungsbestand der Gesellschaft zur Modernisierung und Instandhaltung waren noch nie so hoch wie heute. Trotz stagnierender bzw. leicht zurückgehender Bevölkerung hat die Gesellschaft steigende Bewerberzahlen für ihre Wohnungen zu verzeichnen; dies führen wir auf unsere gepflegten Wohnanlagen zurück.

Die auch heute noch gültige Sicht- und Handlungsweise, in guten Jahren Rücklagen zu bilden und Schulden abzubauen, hat die Gesellschaft schon Mitte der Neunziger Jahre konsequent angegangen. Die deutliche Entschuldung sowie die nachhaltige Bestandspflege sind bei der Gesellschaft heute und morgen das Kapital, mit dem sich wuchern lässt. Damit ist die Ausgangsposition der Gesellschaft im zukünftig härter werden Wettbewerb dergestalt beschrieben, so die beiden Geschäftsführer Helmut Sinn und Sigbert Vogt, dass wir mit Optimismus die zweite Hälfte des für die Gesellschaft begonnenen Jahrhunderts angehen werden.



Begrünter und einladend gestalteter Zugang:
Kornblumengasse 6





Ins Wasser geworfen und Schwimmen gelernt – Eine Gesellschaft bewährt sich

Der Erfolgsweg der WWG durch die 50 Jahre ihres Bestehens hindurch verlief zumindest im ersten Jahrzehnt nicht so glatt, wie es im Rückblick den Anschein hat. Entstanden aus Sachzwängen heraus, verstanden Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat, das jeweils Beste aus schwierigen Situationen zu machen. Da gab es wachsende Wohnungsnot in der aufstrebenden Industriestadt; die Erfüllung originärer Pflichtaufgaben spannte die kommunale Finanzlage auf das Äußerste an. Die städtischen Gremien rotierten, sie prüften rechtliche, finanzielle und wirtschaftliche Alternativen, so beispielsweise die Übertragung des städtischen Mietshausbesitzes auf eine zu schaffende Grundstücks-GmbH, fürchteten aber zunächst den Aufwand (»Eine sehr kostspielige Angelegenheit, da etwa 10 % des Wertes der Grundstücke in Form von Gebühren und Steuern abgeführt werden müssten«, heißt es in einem Aktenvermerk). Als der Wiesbadener Regierungspräsident der Stadt Wetzlar einen beantragten Zuschuss für den Bau der Ludwig-Erk-Schule mit der Begründung ablehnte, sie stecke ihr Geld in eine »freiwillige Leistung«, nämlich in den sozialen Wohnungsbau statt ihrer Pflichtaufgabe, dem Schulbau angemessen nachzukommen, folgten die Stadtverordneten der Argumentation des Bürgermeisters Dr. Otto-Wilhelm Hager. Seine These: Wir gründen eine Gesellschaft mbH, übertragen ihr bebauten Grundbesitz der Stadt

und beantragen Gemeinnützigkeit. Bei deren Anerkennung erfolge eine Übertragung gebühren- und steuerfrei.

Im Frühjahr 1952 schien alles in trockenen Tüchern, und ein Name machte bereits die Runde: »Soziale Wohnungsbau GmbH Wetzlar«, doch dann entschloss man sich für »Wetzlarer Wohnungsgesellschaft mbH« und machte aus der Not sogar eine Tugend. Den Bescheid des Finanzamtes Wetzlar, das für die Grundstücksübertragung eine Grunderwerbssteuer von 30.000 Mark haben wollte, reichte man an den damaligen hessischen Finanzminister Dr. Troeger mit dem Hinweis weiter, zur Gründung der Gesellschaft sei man gewissermaßen vom Hessischen Innenministerium genötigt worden. Und in der Tat: Der Finanzminister erließ aus »Billigkeitsgründen« unter Bezug auf das Handeln des Innenministers und Regierungspräsidenten die Zahlung. Auch die Anerkennung der beantragten Gemeinnützigkeit ließ nicht lange auf sich warten. Sie wurde am 10. Dezember 1952 rückwirkend zum 9. Juli 1952 erteilt. Damit hatte die junge WWG erste Hürden genommen.

Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat tagten in der Folgezeit nach Bedarf, mit anderen Worten in unregelmäßigen Abständen. Die Protokolle der Sitzungen weisen schon damals zwei noch heute aktuelle Hauptthemen aus: 1. die finanziell schwierige Lage der Stadt und 2. die trotz Neuer Wohnstadt und später Dalheim Entwicklungen hemmende Baulandnot.

Dass der Landkreis Wetzlar 1954 dem gerade erst durchgestarteten Unternehmen seine Ehrenplakette »in Anerkennung der bedeutenden Leistun-

gen auf dem Gebiete des sozialen Wohnungsbaus in den Jahren 1952 bis 1954« verlieh, bestätigte sehr früh, was wir heute für selbstverständlich halten: Schwierigkeiten waren Herausforderungen, die es zu meistern galt und die gemeistert werden konnten.

Hatten die ersten Sitzungen von Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat noch in Dienstzimmern im Rathaus Hauser Gasse und im Stadtbauamt Turmstraße 5 oder in gastronomischen Betrieben wie der Gaststätte »Am Goldfischeich«, dem Gasthaus »Zum Riesen«, in »Ortenbachs Wein- und Bier-Restaurant« und im Hotel Erholung stattgefunden, so zeichnete sich 1962 am Ende des ersten Jahrzehntes der Bau eines eigenen »Geschäftshauses« an der damaligen Großen Promenade 18, der späteren Konrad-Adenauer-Promenade 18, ab.

Und am Ende des ersten Jahrzehnts stand fer-

ner die Ausweitung des Geschäftsbereiches auf Wetzlars Nachbarorte Aßlar, Garbenheim, Hermannstein, Nauborn, Steindorf und Waldgirmes; 1966 folgte Laufdorf, 1967 Dutenhofen und 1968 Atzbach, jeweils mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde, des Regierungspräsidenten. Auch die angemeldeten Tätigkeiten, zunächst Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, fanden zeitgemäße Ergänzungen: Übernahme von Aufgaben in Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur, Belasten, Erwerben und Veräußern von Grundstücken auch im Erbbaurecht und schließlich Bereitstellung von Dienstleistungen für Gemeinschaftsanlagen (Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen).

Kunst am Bau



»Alte Aula«: Pastellgemälde aus den 30er Jahren



Wetzlar-Niedergirmes, Georg-Lauber-Straße 3 und 5: Eingefärbte Putz-Kratztechnik



Die ständige WWG-Frage: Können wir in der Zukunft mit dem bestehen, was wir heute beschließen?

Neue Überlegungen und neue Sorgen beherrschen in den Sechziger Jahren, dem zweiten Jahrzehnt der WWG, die Diskussionen der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates.

Natürlich geht der Mietwohnungsbau auf hohem Niveau und mit verbessertem Standard in der Wohnstadt Am Sturzkopf, Neue Wohnstadt genannt, und dann in Dalheim weiter. Die Nachfrage nach dem Wirtschaftsgut Wohnung hält unvermindert an, aber steigende Baupreise schaffen Probleme. Am 17. Februar 1970 beispielsweise klagt Geschäftsführer Karl Enders in der 53. Sitzung des Aufsichtsrates über Kostensteigerungen von 30 % innerhalb eines Jahres. Finanzbedarf, Eigenkapital, Bauland heißen stets wiederkehrende Tagesordnungspunkte, doch bleibt auch für die Behandlung von Grundsatzfragen Zeit und Raum: So wird 1965 schon über die Notwendigkeit sorgfältiger Standortwahl gesprochen und damit erstmals das Wohnumfeld aktenkundig gemacht. Es geht 1965 um den Bau von Eigenheimen und die Schwierigkeit, Interessenten zu finden, wenn das Objekt mehr als 100.000 Mark kosten würde. Übereinstimmende Auffassung: Das Zeitalter des »Hauses von der Stange«, wenn es dies jemals abseits der Ballungsräume gegeben haben sollte, ist vorbei, der künftige Eigentümer muss die Chance des Mitplanens erhalten, ein Grundgedanke übrigens, den die WWG im Rahmen des Möglichen schon

drei Jahre später bei der Propagierung ihrer ersten Projekte für Eigentumswohnungen mit Erfolg ernst nimmt.

Seit Herbst 1963 finden bis zum heutigen Tage, von Ausnahmen abgesehen, die Sitzungen der WWG-Gremien in dem am 15. Juli 1963 bezogenen neuen »Geschäftshaus« statt. Zu den lebhaft diskutierten Themen gehören u. a. der in Mode kommende Fertigbau, hier konkret der Bau mit vorgefertigten Teilen. Man bleibt auf Distanz, weil 1. bisher gute Erfahrungen mit mittelständischen Unternehmen der Bau- und Baunebenbranchen gemacht worden sind und man 2. Qualitätsaspekte sah, wenn vorgefertigte Teile nicht unter Verwendung herkömmlicher Baustoffe hergestellt würden. Der 1964 erfolgte Beitritt des Landkreises Wetzlar als Gesellschafter zur WWG wurde vom seinerzeitigen Aufsichtsratsmitglied und Wetzlarer Bürgermeister Dr. Wilhelm Schmidt als Beitrag zur interkommunalen Zusammenarbeit gefeiert. Trotz des neuen Gesellschafters blieb die WWG realitätsnah: Eine Anfrage der Stadt Braunfels, auf überwiegend privatem Gelände ein Siedlungsvorhaben von 160 Wohneinheiten zu verwirklichen, wurde im gleichen Jahr nach eingehender Prüfung abgelehnt, jedoch der Stadt Braunfels jedwede sonstige Unterstützung zugesagt. Nicht zum Zuge kam der 1965 unterbreitete Vorschlag eines Flensburger Fachunternehmens, gemeinsam für GEWOBAU, Spar- und Bauverein und WWG in Dalheim ein Fernheizwerk zu bauen, das schweres Heizöl verfeuern sollte. Der Magistrat hatte die Anregung grundsätzlich für interessant gehalten, aber rechtliche Probleme (Anschluss- und Benutzungs-



zwang) gesehen.

Zu den Sternstunden der Gesellschaft gehörte der am 27. Januar 1967 in der 46. Aufsichtsratssitzung gefasste Beschluss, für den Bau von 12 Eigentumswohnungen grünes Licht zu geben. Ein Jahr zuvor war nach einer grundsätzlichen Erörterung der Geschäftsführung der Auftrag erteilt worden, die dafür erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen. Und eine weitere Sternstunde gab es nur ein Jahr später am 3. Juli 1968 in der 50. Aufsichtsratssitzung: Sollte sich die WWG, und wenn ja, wie an der Stadtsanierung beteiligen?

Der Aufsichtsrat sagte ja und überließ das Wie der jeweils konkreten Aufgabenstellung, eine Entscheidung, die noch heute ihre sichtbaren Früchte trägt.

Als schließlich der seit 1. August 1971 amtierende neue Geschäftsführer Heinz Rauber am 16. Mai 1972 in der 58. Sitzung seinem Aufsichtsrat mitteilen konnte, dass die 2.000. Wohnung fertiggestellt würde und vorschlug, statt eines Jubiläumsfestes zum 20-jährigen Bestehen einen zusätzlichen Kinderspielplatz anzulegen, hatte die WWG einen wesentlichen Abschnitt ihrer Entwicklung abgeschlossen, den des schnellen Wachstums nämlich. Dass sie schon seinerzeit begann, mit Modernisierung zunächst der Heizsysteme (Abschied vom Kohle-, Öl- und Kachelofen) und kurz darauf der sanitären Anlagen und der Fenster den Bestand auf die Zukunft auszurichten, legte die Fundamente für das Ansehen, das sie bei den Mietern in allen Stadtteilen und Wohnanlagen genießt.

Wohnen in neuem Ambiente

Einblick Zelterstraße 1/Hans-Sachs-Straße 16/18





Verabschiedung von Rudolf Kissel (Mitte),
Bauleiter der Nassauischen Heimstätte



Willy Michels



Waldemar Wagner



Manfred Kreinberg (Mitte)



Arnold Volk (2. von links)
und Bruno Haller (3. von links)



Herbert Schulz, Ingrid Pahlke und Kurt Grumbach (von links)



Edda Vogel



Christine Konrad

Beispiel 1

Wetzlar, den 08. 01. 2002

Mietergemeinschaft
..... Straße
35576 Wetzlar

Wetzlarer Wohnungsgesellschaft
Konrad-Adenauer-Promenade 18
35578 Wetzlar

Mietpreissenkung wegen Einschränkung der Wohnqualität

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Mietparteien der MietergemeinschaftStraße teilen Ihnen mit, dass wir ab 01. 03. 2002 vom Recht auf Mietpreissenkung, wegen erheblicher Einschränkung der Wohnqualität, Gebrauch machen werden. Wir beabsichtigen den Mietpreis um 35 Prozent zu reduzieren.

In der Anlage haben wir die auffälligen Vorfälle chronologisch aufgelistet:

1. Mieter B stört die Nachtruhe: Polizeieinsatz
2. Mieter B fährt bewusst Besucher der Familie K mit Fahrrad an
3. Mieter B hantiert im Keller mit Benzin / Polizeieinsatz
4. Mieter B tritt nach dem Hund des Nachbarn
5. Mieter B zieht das Messer und bedroht den Sohn des Mieters S
6. Mieter B ist bewaffnet
7. Mieter B hantiert auf der Bühne mit starkem Geräuschpegel
8. Mieter B lässt an der Fassade ein Mikrofon hinunter zum darunter liegenden Fenster des Mieters F
9. Eine Gummipuppe mit Mikrofon steht im Treppenhaus an der Wohnungstür von Mieter B
10. Telefonterror des Mieters B
11. Mieter B wird wegen Schusswaffengebrauch in das PKH Herborn durch Polizei eingewiesen
12. Mieter B lauscht an der Wohnungstür von Mieter P
13. Mieter B teilt Mieter K mit, dass Tochter schwer verunglückt sei, was falsch ist
14. Mieter B verursacht laute Geräusche in der Wohnung
15. Mieter B wird wegen Schusswaffen wiederum durch Polizei in PKH Herborn eingeliefert

Wir fordern staatliche Behörden einzuschalten um Gefährdungen der anderen Mieter abzuwenden.

Mit freundlichen Grüßen

Mietergemeinschaft

Beispiel 2

Wetzlar, 23. 9. xxxx

Sozialamt

PROTOKOLL Gespräch vom 23. 9. xx
im Fall der
Straße, 35578 Wetzlar

Anwesend waren: Herr Stingl (WWG), Frau , Frau, Frau, Frau
und die Unterzeichnerin.

- Herr Stingl berichtet von dem Flurschaden in der verlassenen Wohnung.
- Es gibt Mietausfall, da die Renovierung einer Wohnung in diesem Zustand länger dauert, als normal.
- Vier Türen sind defekt.
- Die WWG hat dafür gesorgt, dass Gardinenleisten und Lampen in der neuen Wohnung angebracht werden, auch die Waschmaschine wurde ins Badezimmer gestellt. Herr Stingl musste sich seinerseits 2 Wochen lang darum bemühen, den Schlüssel für die alte Wohnung von zu erhalten.
- Um die Problematik der Zerstörung der Mietsache auch für die neue Wohnung in den Griff zu bekommen, verabreden die Anwesenden eine vierteljährliche Kontrolle durch die WWG mit der Konsequenz, dass jeder Schaden sofort repariert werden muss.
- Bei der Familie bestehen erhebliche finanzielle Probleme (u. a. ist das Konto der Familie weit überzogen), ein Schadenersatz scheint daher kaum durchsetzbar.
- Finanziell sollte man die Kräfte darauf verwenden, die monatliche Miete, die Stadtwerkzahlungen und erforderliche Zahlungen für die Kinder zu sichern.
- Der Mietrückstand bei der WWG beträgt DM plus Mieten alte und neue Wohnung für 9/99.
- Ein Sozialhilfeanspruch besteht weiterhin nicht, auch nicht auf einmalige Leistungen.
- Das Wohngeld hat sich auf DM erhöht, es wird weiterhin mtl. an die WWG gezahlt.
- Die Betreuung der Kinder hat sich seit der Geburt des jüngsten Kindes deutlich verschlechtert.
- Frau ist durch die Pflege des Babys nicht mehr in der Lage, die anderen Kinder angemessen zu versorgen.
- Es gibt vermehrt Beschwerden durch die Schulen, dass die Kinder unpünktlich in die Schule kommen und dass sich niemand mehr neben sie setzen will, weil sie stinken.
- Frau bestätigt, dass in den letzten Wochen die ehemals gute Betreuung durch die Mutter nicht mehr vorhanden ist, auch Frau bestätigt diesen Eindruck.
- Frau ist für die beiden ältesten Kinder als sozialpädagogische Familienhelferin eingesetzt.
- In der neuen Nachbarschaft fällt Frau auf durch derbes Auftreten, ungepflegte Kleidung und Lärmbelästigung. Diese Beschwerden erscheinen nachvollziehbar.
- Frau wird versuchen, das Problem durch einen Besuch bei den Nachbarn zu entschärfen.
- Zusammenfassend stellt die Gruppe fest, dass Frau sich kaum an Vereinbarungen hält, dass mit ihr keine Pläne zu machen sind, weil sie immer ausweicht und zielgerichtetem Handeln nie zustimmt. So geschehen in der Schuldenbereinigung, beim Umzug, bei der Mitarbeit im Sozialamt, bei der Wohngeldstelle. Sie lebt planlos von der Hand in den Mund, eine geordnete Haushaltsführung erscheint unmöglich.
- Es bestand Einigkeit dahingehend, dass man im Fall der Familie allenfalls kleinste Teilerfolge erzielen kann, ein grundlegender positiver Wandel kann nicht erwartet werden.
- Das Netz der Kontrolle um Frau besonders hinsichtlich der Sachbeschädigung in der neuen Wohnung muss enger gezogen werden.
- Über das Jugendamt soll ein entsprechender Hilfeplan bezüglich der Kinder erstellt werden.
- Trotz der hohen Kosten wird eine Herausnahme der Kinder aus der Familie angedacht.

Nächster Termin für die Zusammenkunft Donnerstag,

Im Auftrag
xxxxxx

Beispiel 3

Absender: Eine Mieterin der Wohnanlage Pfingstwäldchen, Wetzlar-Büblingshausen

Wetzlar Wohnungsgesellschaft
Konrad-Adenauer-Promenade 18
35578 Wetzlar

Wetzlar, den 18. 9. 2000

Sehr geehrte Frau!

Da Sie erkrankt waren und wir Sie zu Ihren Sprechzeiten nicht angetroffen haben, erlaube ich mir auch im Auftrag meines Mannes, diese Zeilen an Sie zu senden, denn Herr Endres sagte uns, dass Sie für unser Anliegen zuständig sind.

Als erstes möchte ich hiermit zum Ausdruck bringen, wie froh wir sind, nach 46 Jahren (so lange wohnen wir in dieser Wohnung) Heizung in allen Räumen zu haben, in der Küche erstmalig fließend warmes Wasser, dann die neuen Fenster, Balkontüren, die Wärmedämmung, das neue Dach und was sonst noch gemacht wird, es ist alles so schön, dass man es in Worten nicht sagen kann. Mein Mann und ich lassen uns noch für einen kleinen Dank etwas einfallen.

Nun zu unserer Bitte: Auf unserem Parkplatz vor dem Haus hätten wir auch gern einen Stellplatz von Ihnen gemietet, wenn möglich vor unserem Küchenfenster.

Dann wären wir Ihnen sehr dankbar, wenn Sie eine WWG Hausordnung für das Haus herausgeben würden, denn über 20 Jahre bis 1990 waren wir nur 2 Parteien im Haus, denn Familie hatte nur eine Zweitwohnung bei ihren Eltern (Familie). Wir haben immer für Ordnung gesorgt und werden es auch weiter machen. Ich bin nun auch schon 70 Jahre alt und mein Mann ist Diabetiker und herzkrank. Es wäre doch dann mit einer Hausordnung von der WWG angebracht, wenn jede Familie (wir sind dann 4 Parteien) dazu beiträgt, dass alles schön sauber, auch Kellergänge sowie Waschküche gemacht wird und jeder sein Teil dazu beiträgt.

Frau! Jetzt wäre doch die beste Gelegenheit diese Sache durchzuführen, wo alles so wunderschön gemacht ist und Neumieter einziehen.

Bitte verurteilen Sie mich nicht, wegen dieser Bitte, aber in 46 Jahren hat man viele Menschen hier kennen gelernt und der Hausfrieden soll doch erhalten bleiben.

Für all Ihre Bemühungen danken wir Ihnen im voraus.

Mit freundlichem Gruß

xxxxxxxxx

Beispiel 4

Absender: Eine Mieterin unserer Liegenschaft Wetzlar, Hasenpfad ...

Die Wette um eine Schokoladentafel habe ich verloren.

Ich (eine gebürtige Moskauerin) wohne im Haus der WWG, Hasenpfad ... noch nicht lange. Die WWG beschloss in Meiner Wohnung eine Renovierung durchzuführen. Also kam der Hausmeister Herr Schulz, schaute sich die Wohnung an, überlegte und meinte: „Morgen um 8 Uhr kommen die Handwerker.“ Da ich selber Ingenieur-Entwerfer war, habe ich sein Versprechen für einen Scherz gehalten. Denn ich war es gewöhnt, dass zuerst der Umfang der Arbeit abgeschätzt wird, dann wird der Kostenvoranschlag gemacht, dann werden die Verträge mit den entsprechenden Firmen abgeschlossen und erst danach fängt die Arbeit an.

Doch am nächsten Morgen, genau um 8 Uhr klingelte es und zwei junge Handwerker mit Werkzeug ausgerüstet standen vor der Tür. „Wir kommen von der Firma . . .“ – stellten sie sich vor. „Habt ihr auch Namen“ – fragte ich. Der Ältere sagte: „Ich bin der Meister, bin 26 Jahre und heiße Herr . . . und das ist mein Kollege. Er heißt Herr . . . und ist 17 Jahre alt und noch in Ausbildung.“

Ich überlegte enttäuscht: „Das Vergnügen wird bestimmt nicht weniger als 3 Monate dauern.“ Da ich 40 jährige Erfahrung im Umgang mit Bauarbeitern hatte, fragte ich, ob sie in einem Monat fertig werden. Der 17 jährige Lehrling schaute mich komisch an, sah seinen Meister an und meinte: „Für die Auswechslung der alten Wasserröhre gegen neue und Installation der neuen Kanalisationsröhre in Bad und Küche brauchen wir eine Woche. Am nächsten Montag dann kommen Fliesenleger und der Elektriker. Danach werden alle Kommunikationen angegeschlossen.“ Der Meister hörte seinen Kollege zu und lächelte. Ich fragte ihn misstrauisch: „Stimmt das?“ Der Meister schmunzelte freundlich und sagte: „Wenn der Lehrling dieser Meinung ist, kann ich ihm nicht widersprechen.“ Ich ließ eine Bemerkung von mir: „Es wäre gut, wenn ihr wenigstens in einem Monat fertig seid.“ Ganz unüberlegt für eine reife Dame ließ ich mich in eine Wette mit einem 17 jährigen ein. Wer verliert, schuldet dem andere eine Tafel Schokolade.

Voller Bewunderung beobachtete ich, wie flink und geschickt die jungen Leute arbeiteten. Die Zusammenarbeit der beiden Männer lief wie am Schnürchen. Es sah so aus, als ob nicht mit Schlaggerät und Hammer gearbeitet wurde, sondern auf Musikinstrument gespielt. Sie arbeitete, als ob sie ein Lied sangen oder ein Bild malten. Dabei erklärte der Meister seinem Lehrling sachlich und ruhig, wo das Rohr geknickt werden soll, wie es bequemer ist einen Rohrwinkel einzusetzen, bzw. wo, wie und wann man schweißen soll. Er sprach leise aber verständlich. Die Arbeiten wurden zügig, genau und korrekt durchgeführt. Am Freitag Punkt 17 Uhr 30 sammelten die Männer ihr Werkzeug und verabschiedeten sich. Es blieb auch soviel wie kein Müll zurück, den jeden Tag wurde alles sorgfältig aufgeräumt, obwohl da ca. 150 – 200 kg war.

Am Montag kam der Fliesenleger . . . von der Firma Als er schiefe und schlecht verputzende Wände sah, stöhnte er nur: „Warum ich?“ Das Haus wurde vor 35 Jahren gebaut und wahrscheinlich im Laufe der Zeit wurde das oder jenes geändert, mehrmals renoviert usw. 10 Minuten überlegte der Handwerker, dann holte er seine notwendigen Utensilien machte sich an die Arbeit.

Und wieder bewunderte ich seine Arbeit. Das war keine Arbeit, der Mann dichtete ein Lied, das war Kunst. Seine Sache machte er perfekt. Man sah es ihm an, er liebte seine Arbeit und machte sie gern.

Die ganzen Beobachtungen bewegten mich emotional. Ich versuchte zu verstehen, wie kann solche schmutzige Arbeit beliebt und interessant sein? Wie geschickt und durchdacht alle seine Bewegungen waren! Wie ordentlich und sauber er seine Arbeit machte! Wenn es ein Problem gab, rief er seinen Kollegen an. Der kam und zu zweit werde das Problem gelöst.

Nach dem Fliesenleger kamen zwei junge Männer der Firma Wieder wurde zügig, exakt und korrekt gearbeitet. Sie brauchten nur zwei Tage und ganzer Boden mit höher Qualität war belegt.

Nach langem Überlegen habe ich eine Frage offen. Arbeiten denn alle Deutschen so, oder ist es die Begabung des Hausmeisters Herrn Schulz die Arbeit so zu organisieren?

Und noch was. Ich habe eine Wette an einem 17 jährigem jungem Mann verloren. Wie bekannt ist, müssen Schulden beglichen werden, also wartet eine Schokoladentafel auf seinen Gewinner bei Fr., Hasenpfad, Wetzlar.

Eine tiefe Verneigung vor allen für solche Arbeiter.

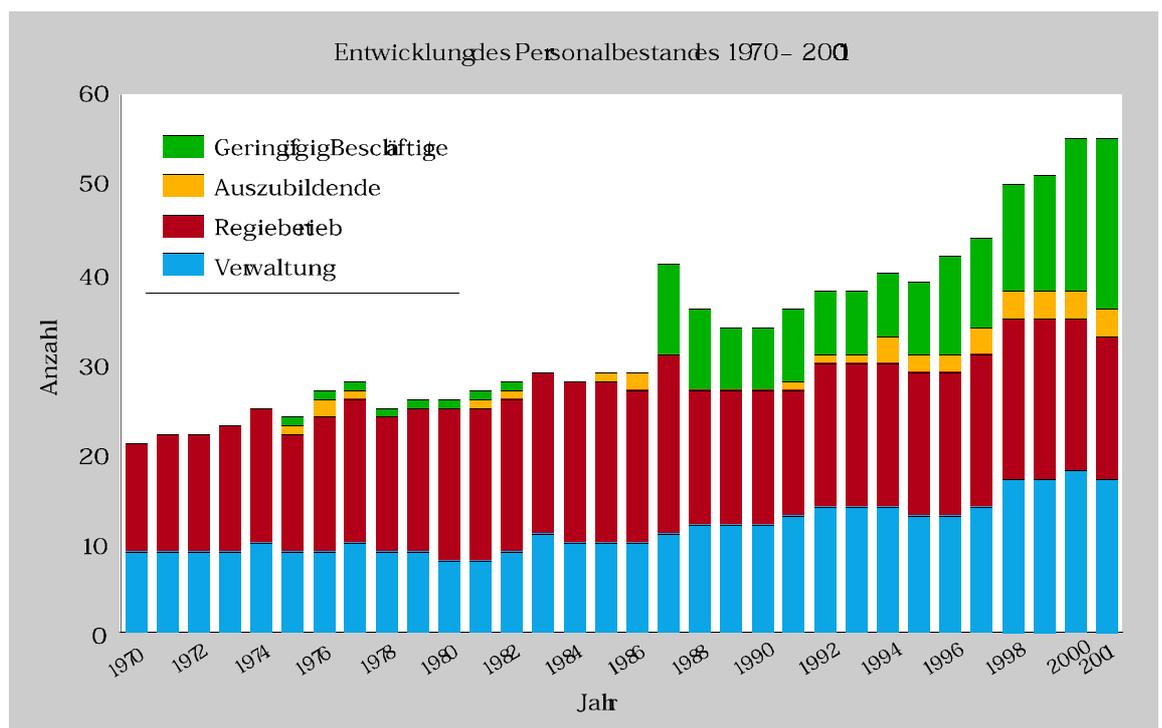
Hochachtungsvoll mit freundlichen Grüßen,

Wenn wir heute Fotos, die die Wirtschafts- und Firmengeschichte der Gesellschaft Anfang der Fünfziger Jahre illustrieren, betrachten, fällt auf, was alles nicht zu sehen ist: Keine Computer und flirrenden Monitore, keine winzigen Handys, keine großen Drucker und Kopierer, in den Werkstätten der Wohngebiete kein moderner Maschinenpark mit Großflächenrasenmäher, Transportfahrzeugen, Traktoren. Das rasante Tempo des Fortschrittes lässt Aufnahmen aus gar nicht so lange zurückliegenden Jahrzehnten als hoffnungslos veraltet und überholt erscheinen. Eines aber hat sich nicht geändert: Damals wie heute steht der Mensch im Mittelpunkt des Geschehens.

Ob Mitarbeiterin oder Mitarbeiter in der Verwaltung oder im Regiebetrieb, ob Arbeiter oder Führungskraft, es sind immer die menschlichen Fähigkeiten, die über den Erfolg oder Misserfolg eines Unternehmens entscheiden. Keine technische Revolution wird daran etwas ändern und sei sie noch so bedeutsam, wie das Aufkommen der Datenverarbeitung vor ca. 30 Jahren oder die das Denken und Handeln grundlegend umwälzenden Veränderungen, die das Internet seit dem letzten Jahrzehnt bewirkt hat und weiter bewirken wird. Mehr denn je wird der qualifizierte, engagierte, flexible und lernfähige Mitarbeiter zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor bei zunehmender Komplexität wirtschaftlicher und technologischer Gegebenheiten. Dabei ist es von besonderer

Bedeutung, dass die Firmenstruktur, die Führungsorganisation und die Steuerungsinstrumente so gestaltet sind, dass die Innovationsbereitschaft und -fähigkeit nicht gehemmt sondern gefördert werden. Um dies zu erreichen, ist die Technologie sicher ein wichtiges Hilfsmittel für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die bereit sind, Verantwortung zu übernehmen. Dabei ist es aber wichtig, dass alle sich mit ihren Aufgaben identifizieren und das Beste erreichen wollen. Für sich und das Unternehmen.

Das Instrumentarium gezielter Personalentwicklung ist ein Baustein für ein erfolgreiches Wirken der Gesellschaft. Bei abnehmender Bevölkerung und gegebenem Wohnungsleerstand wird der Wettbewerb um den Kunden, um den Mieter zukünftig stärker werden. Neben hohen Investitionen in die Bestandspflege ist gleichfalls eine nachhaltige Förderung und Weiterbildung unserer Mitarbeiter unumgänglich. Wir verschließen uns dieser Aufgabe nicht. Die Mitarbeiterfortbildung im Betrieb, aber auch extern, ist wichtig, um alle Informationen für eine gute Arbeit zu erlangen. Baurecht, Mietrecht, Steuerrecht, Personalführung, technische Richtlinien und Verordnungen, Datenverarbeitung sind die Stichworte, bei denen Mitarbeiter einer Wohnungsgesellschaft fit sein müssen. Allein die steigende Bereitschaft zu Rechtsstreitigkeiten macht es erforderlich, im Vorhinein eine saubere, inhaltlich nicht angreifbare





Arbeit abzuliefern.

Durch die gezielte Förderung in diesem Bereich der Fortbildung stärken wir nicht nur unsere Mitarbeiter sondern erreichen, dass die Identifizierung mit dem Unternehmen wächst. Dies kommt darin zum Ausdruck, dass die tariflichen Arbeitszeiten nicht das Maß aller Dinge sind, und die Fehlzeiten nicht nur im Büro sondern auch in der Werkstatt bei unseren Hauswarten und Gärtnern relativ niedrig liegen. Das ist nicht selbstverständlich.

Wir – die Gesellschaft – sind uns des Wertes unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, unseres »Humankapitales«, bewusst. Aber dies gilt auch umgekehrt. Die Kündigungsrate bei unseren Mitarbeitern ist gering, das heißt, der kultivierte Umgang miteinander und die Sorge füreinander geben Sicherheit. Das fördert die Identifikation, die Leistung und die Loyalität der Mitarbeiter. Ist ein Arbeitsplatz neu zu besetzen oder wird einer neu geschaffen, so haben wir ein besonderes Augenmerk bei Neueinstellungen, dass nicht nur eine hohe fachliche Kompetenz – mit guten Zeugnissen hinterlegt – sondern auch soziale Fähigkeiten beim zukünftigen Mitarbeiter vorhanden sind.

Zu unserer Unternehmenskultur gehört, dass wir der Jugend eine Chance geben, die Ausbildung zum Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bei der Gesellschaft zu absolvieren. Wir reden nicht viel darüber – wir tun es; nicht nur, weil wir uns der Jugend verpflichtet fühlen, sondern auch, um qualifizierten Nachwuchs auszubilden. Wir bilden über den eigenen Bedarf hinaus aus, was unsere Mitarbeiter fordert, aber selbstverständlich ist und mit großem Engagement betrieben wird. Zur Zeit haben wir zwei Auszubildende mit dem Berufsziel Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, eine weitere Mitarbeiterin, die zum Jahresende 2001 erfolgreich gleichfalls das vorgenannte Ausbildungsziel abgeschlossen hat und eine neue Auszubildende im Berufszweig Bürokauffrau beschäftigt. Von 18 Büromitarbeitern/-innen sind drei in der Ausbildung, und eine hat gerade erst die Ausbildung beendet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2001 haben wir ein sogenanntes »Studium generale« eingeführt, bei dem die Kulturgeschichte hier in Mittelhessen im Vordergrund stand. Nach Arbeitsschluss bot die Gesellschaft in Abstimmung mit dem Betriebsrat den Mitarbeitern einen Besuch der »Grube Fortuna« in Oberbiel an, wo ein kundiger Bergmann über die gefährliche Arbeit beim Abbau von Eisenerz anschaulich berichtete. Ein weiteres Thema der Mitarbeiterfortbildung war, die historische Stadt Wetzlar kennen zu lernen. Stadtbildpfleger Walter Ebertz, ein fachkompetenter Begleiter der Gesellschaft bei der Stadtanierung, hat sein großes Wissen um die Geschichte der Stadt Wetzlar den Zuhörern näher gebracht. Dieses »Studium generale« wird weiter fortgeführt, weil es die Kompetenz der Mitarbeiter im außerberuflichen Bereich stärkt. Die rege Teilnahme zeigt, dass wir auf dem richtigen Wege sind.

Die Unternehmenskultur der Gesellschaft ist mehr als die Pflege des Erscheinungsbildes in der Öffentlichkeit oder das Sammeln moderner Kunst. Sie ist auch mehr als der jährlich stattfindende Betriebsausflug. Eine hoch entwickelte Unternehmenskultur im Sinne der Mitarbeiterorientierung zeigt sich darin, ob die Partizipation der Kollegen in allen Unternehmensprozessen gewährleistet ist, ob in einem Klima von Offenheit und Transparenz Mitarbeiter gefördert und anerkannt werden, ob Perspektiven eröffnet werden, die die menschlichen Ressourcen des Unternehmens erschließen und langfristig binden.

Dass dies keine einfachen Vorgaben sind, weiß jeder, der hier Verantwortung trägt. Es ist jedoch für uns alle – gemeint sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wo auch immer sie im Räderwerk arbeiten – eine Verpflichtung im vorgenannten Sinne, das Beste zu geben im Interesse unserer Kunden, Gesellschafter und der Gesellschaft.



Unsere Auszubildenden:
Michaela Ohnhäuser,
Lilli Stürz, Marina Mulch,
Sandra Schatzschneider
(v. links)



In Frankfurt auf dem Römerberg



Betriebsausflug zur Festung Ehrenbreitstein



Besichtigung des Weilburger Schlosses



Stadtführung mit Stadtbildpfleger Walter Ebertz



Bei der Firma Vissmann in Allendorf/Eder



Sie stellten sich erfolgreich
den Herausforderungen
ihrer Zeit: Heinz Rauber und
Karl-Heinz Schepper

WIR BAUEN AUF UND FÜR DIE ZUKUNFT!

Was uns leitet . . .

- 1) Wir bieten unseren Mietern gepflegte Wohnungen und gute Betreuung, damit sie sich wohl fühlen.
- 2) Wir bedienen unsere Kunden so, dass sie uns weiterempfehlen.
- 3) Wir halten unsere Geschäftspartner fair zu guter Leistung an.
- 4) Wir behandeln unsere Mitarbeiter als Partner und setzen sie ihren Stärken gemäß ein.
- 5) Wir sichern unser Unternehmen, weil wir für Neues aufgeschlossen sind, und im Sinne des Gemeinwohles die uns übertragenen Aufgaben erfüllen.
- 6) Wir bilden weiteres Vertrauen in der Öffentlichkeit durch wirksame Information.



WWG-Logo (Eingang Bürohaus)



Elemente eines Leitbildes

Das Rad des Bauens und Wohnens muss nicht neu erfunden werden; es ist schon seit Jahrtausenden da. Es muss keine neue Sau durchs Dorf gejagt werden, wenn's auch viele meinen. Bauen und Baukultur, Wohnen und Wohnkultur sind etwas Beständiges, tief gegründet und verwurzelt. Etwas, was die Welt prägt und den Menschen Halt, Orientierung und Geborgenheit gibt. Dies heißt nicht, an Bestehendem kritiklos festhalten und Neues, Ungewohntes ablehnen. Die Gesellschaft und ihre Mitarbeiter stehen aufgeschlossen Neuem gegenüber, abwägend, wertend, prüfend und in der Erkenntnis »Das Gute muss dem Besseren weichen«.

Die gesellschaftlichen Entwicklungen der kommenden Jahre werden Auswirkungen auf die Baukultur haben. Baukultur ist nicht nur eine Sache der Architekten, Ingenieure und Stadtplaner sondern auch eine Angelegenheit der Bauherren und aller Bürger. Ihre Qualität ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Nutzbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Gestalt, von Nachhaltigkeit im ökologischen, sozialen und ökonomischen Sinne sowie aus der Gerechtigkeit der Verfahren, die zu ihrer Herstellung führen. Demografische Veränderungen (Alterung, Verkleinerung der Haushalte, zunehmender Anteil der Ausländer und Wanderungsbewegungen in Deutschland) und wirtschaftliche Entwicklungen (Globalisierung, Tertiärisierung, ansteigender wirtschaftlicher Verwertungsdruck), aber auch zunehmende Individualisierung und soziale Polarisierung in unserer Gesellschaft bedeuten neue Herausforderungen für alle, die an Bau- und Planungsprozessen beteiligt sind.

In den Städten wird das Bauen im Bestand weiter an Bedeutung gewinnen; die Stadt der nächsten Jahrzehnte ist grundsätzlich bereits gebaut. Gleichzeitig ergeben sich aus der zunehmenden Privatisierung öffentlicher Räume, den Entwicklungen am Stadtrand, aus sozial instabilen Stadtquartieren und einer Orientierung des Bauens ausschließlich an Baukosten Gefahren für die Baukultur.

Im Zusammenspiel der beteiligten Akteure im Prozess der Herstellung gebauter Umwelt muss es darum gehen, Gemeinwohlinteressen zu sichern. Die privaten Bauherren, Grundeigentümer und Projektentwickler müssen für baukulturelle Qualität beim Planen und Bauen Verantwortung übernehmen.

In einem dicht besiedelten Land wie der Bundesrepublik Deutschland beeinflusst die gebaute Umwelt also tatsächlich alle Menschen – positiv oder negativ. Daher stellt die Qualität der gebauten Um-

welt, von der Wohnung des Einzelnen bis zum öffentlichen Raum, einen wichtigen Aspekt der physischen und psychischen Gesundheit eines Volkes dar.

Wenn wir heute den Ausblick wagen, so stellen sich die folgenden Fragen: In welcher Stadt, in welcher Umgebung, in welchen Häusern wollen wir in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren leben? Welche Folgen haben bestimmte gebaute Umgebungen für die Menschen in ihr? Welche Gesellschaft baut sich was für eine Stadt? Welche Folgen für die Umwelt haben die zukünftige Stadtplanung, das zukünftige Bauen?

Die Fragen sind ganz einfach. Die Antworten sind es nicht. Sie können nur in einer gemeinsamen Anstrengung gefunden werden. Die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft wird sich sicher – wie bisher schon – an der Lösung dieser spannenden Fragen aktiv beteiligen.



Die Neugestaltung der Außenanlage wertet auch die Zugänge zu den Wohngebäuden auf

Claudia Klaus,
Simone Kremp (rechts)



Luise Büchner

Björn Hahn,
Patric Zutt (rechts)



Carola Lotz,
Berta Stürz (links)

Wenn wir heute auf das erste halbe Jahrhundert Geschichte der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft zurückgeblüht haben, so dokumentiert sich eine Aufbauleistung, die es in dieser Form voraussichtlich in den nächsten 50 Jahren nicht mehr geben wird. Wir hoffen und wünschen es uns wie auch kommenden Generationen nicht, dass die Auswirkungen von Not, Elend und Vertreibung – hervorgerufen durch einen unsäglichen Krieg – letztendlich wieder Grundlage der Gründung einer neuen Gesellschaft werden. Was bleibt, ist – und dies tun wir gern – Dank zu sagen allen, die die Gesellschaft in den vergangenen fünf Jahrzehnten mit Rat und Tat begleitet, unterstützt und gefördert haben.

Unser Blick richtet sich dabei

- auf den Hauptgesellschafter, die Stadt Wetzlar, die Nassauische Heimstätte, Frankfurt, und den Lahn-Dill-Kreis, Wetzlar;
- auf den Aufsichtsrat der Gesellschaft, der bei all den zu treffenden – oft schwierigen – Entscheidungen stets das Wohl der Gesellschaft im Auge hatte;
- auf die Nassauische Heimstätte, die in ihrer Funktion als Baubetreuerin fachkundig den überwiegenden Teil der großen Baumaßnahmen der Gesellschaft geplant und in der Bauleitung erfolgreich abgewickelt hat;
- auf alle Architekten und Planer, die sicherge-

stellt haben, dass das Stadtbild mit den Projekten der Gesellschaft erhalten geblieben ist oder gewonnen hat;

- auf alle Handwerksbetriebe und deren fleißige Mitarbeiter, ohne die alles nichts gewesen wäre;
- auf den Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen, Frankfurt;
- auf das Land Hessen und die Hessische Landesbank, ohne deren tatkräftige Förderung vieles nicht möglich gewesen wäre;
- auf die Ämter der Stadt Wetzlar und des Lahn-Dill-Kreises;
- auf Geldinstitute, Versicherungen, Verbände und Kammern;
- auf den Caritasverband, das Diakonische/Stephanus-Werk und den Malteser-Hilfsdienst für die soziale Begleitung unseres Wirkens;
- auf unsere Kunden, die Mieter unserer Wohnungen und Erwerber von Haus- und Wohnungseigentum;
- auf unsere fleißigen Mitarbeiter/-innen, die Ruheständlerinnen und Ruheständler, aber auch jene, die nicht mehr unter uns sind;
- auf unseren Betriebsrat, der es verstand, die Interessen der Belegschaft und der Gesellschaft zu eimen.

Wenn uns in den nächsten 50 Jahren des Bestehens der Gesellschaft die Unterstützung der Vorgenannten zuteil werden kann, so ist uns um die Gesellschaft nicht bange. Wir werden auch



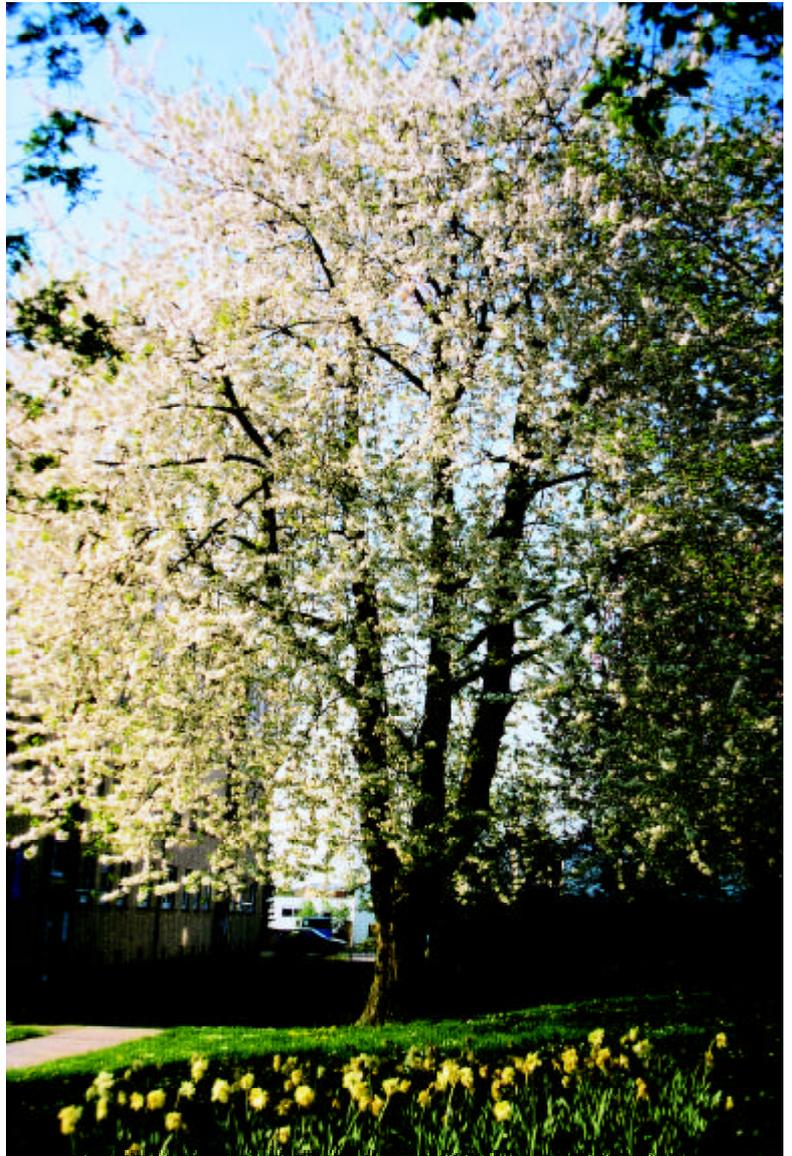
in Zukunft mit Mut und Tatkraft, Kreativität und Sensibilität die vor uns stehenden Aufgaben der Gesellschaft lösen im Interesse der Stadt Wetzlar, ihrer Region, ihrer Bürgerinnen und Bürger.

Wenn Sie, liebe interessierte Leserinnen und Leser, auf dieser Seite angekommen sind, so haben Sie sich nicht nur durch die 50-jährige Firmengeschichte der Gesellschaft hindurchgearbeitet; Sie werden vielleicht auch festgestellt haben, dass das Wirken der Gesellschaft in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts in eine spannende Zeit fiel. Vielleicht war vieles für Sie neu, vielleicht auch nur eine Auffrischung erlebter Vergangenheit. Wie auch immer, wir sagen Dank, dass Sie sich mit uns beschäftigt haben. Bleiben Sie uns gewogen, auch in den nächsten 50 Jahren.

Bis demnächst!

Es grüßt

das Team der Wetzlarer Wohnungsgesellschaft



Hausinschrift:

**»Wo kämen wir hin,
wenn alle sagten, wo kämen wir hin
und keiner ginge, um zu sehen,
wohin wir kämen, wenn wir gin-
gen?«**

Kurt Marti
Baden-Baden, Festspielhaus



Anhang

Bilanz/ Gewinn- und Verlustrechnung 2001

BILANZ

zum 31. Dezember 2001

AKTIVA

	2001 DM	2001 EURO
<u>Anlagevermögen</u>		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	4.240,00	2.167,88
<u>Sachanlagen</u>		
Grundstücke mit Wohnbauten	139.049.278,11	71.094.766,98
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.310.721,30	670.161,16
Grundstücke ohne Bauten	32.967,47	16.856,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	356.094,00	182.067,97
Anlagen im Bau	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
	140.749.060,88	71.963.852,11
<u>Finanzanlagen</u>		
Beteiligungen	107.900,00	55.168,39
<u>Umlaufvermögen</u>		
<u>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</u>		
Grundstücke ohne Bauten	88.412,88	45.204,79
Bauvorbereitungskosten	118.508,89	60.592,63
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	524.864,53	268.358,97
Unfertige Leistungen	8.178.418,66	4.181.559,06
Andere Vorräte	243.332,37	124.413,87
	9.153.537,33	4.680.129,32

	2001 DM	2001 EURO
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
Forderungen aus Vermietung	126.611,11	64.735,23
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	624.729,72	319.419,23
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.158,54	6.216,56
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.317,54	16.012,40
Sonstige Vermögensgegenstände	381.794,33	195.208,34
	<u>1.176.611,24</u>	<u>601.591,77</u>
<u>Wertpapiere</u>		
Eigene Anteile	1.291.739,08	660.455,70
<u>Flüssige Mittel</u>		
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	176.661,12	90.235,40
	<u>176.661,12</u>	<u>90.325,40</u>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.597,69	2.862,05
	<u>5.597,69</u>	<u>2.862,05</u>
Bilanzsumme	<u>152.665.347,34</u>	<u>78.056.552,63</u>
Treuhandvermögen	<u>2.771.271,30</u>	<u>1.416.928,52</u>

Hausinschrift:

**»Die Götter geben
ihre Güter keinem Faulen«**

Dresden, Brühl'sche Terrasse

PASSIVA

<u>Eigenkapital</u>	2001 DM	2001 EURO
<u>Gezeichnetes Kapital</u>	9.387.984,00	4.800.000,00
<u>Gewinnrücklagen</u>		
Rücklage für eigene Anteile	1.291.739,08	660.455,70
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.690.000,00	1.375.375,16
Bauerneuerungsrücklage	23.770.000,00	12.153.408,02
Andere Gewinnrücklagen	13.679.180,02	6.994.053,69
	<u>41.430.919,10</u>	<u>21.183.292,57</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	424.294,29	216.938,23
<u>Eigenkapital insgesamt</u>	51.243.197,39	26.200.230,79
<u>Rückstellungen</u>		
Rückstellung für Pensionen	523.747,00	267.787,59
Steuerrückstellung	0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	795.496,59	406.730,95
	<u>1.319.243,59</u>	<u>674.518,54</u>
<u>Verbindlichkeiten</u>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.106.958,37	31.754.783,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.557.696,37	2.841.605,03
Erhaltene Anzahlungen	8.017.348,45	4.099.205,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	211.328,13	108.050,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.549.393,30	792.192,22
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	22.571.503,76	11.540.626,62
Sonstige Verbindlichkeiten	88.677,98	45.340,33
davon aus Steuern: 40.943,93 DM (im Vorjahr: 39.669,49 DM)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 46.302,05 DM (im Vorjahr: 49.419,63 DM)		
	<u>100.102.906,36</u>	<u>51.181.803,31</u>
<u>Bilanzsumme</u>	<u>152.665.347,34</u>	<u>78.056.552,63</u>
Treuhandverbindlichkeiten	<u>2.771.271,30</u>	<u>1.416.928,52</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2001 DM	2001 EURO
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.012.085,37	12.788.476,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.848.634,42	1.967.775,53
c) aus Betreuungstätigkeit	112.405,00	57.471,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.360,81	3.252,23
	<hr/>	<hr/>
	28.979.485,60	14.816.975,71
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	36.593,63	18.710,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	393.840,98	201.367,70
4. Sonstige betriebliche Erträge	127.995,62	65.443,12
	<hr/>	<hr/>
	29.537.915,83	15.102.496,55
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.061.092,86	7.700.614,50
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.955.320,63	1.511.031,44
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.766,20	1.414,34
	<hr/>	<hr/>
R o h e r g e b n i s	11.518.736,14	5.889.436,27
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.377.524,13	1.215.608,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: 170.849,40 DM (im Vorjahr: 192.382,31 DM)	647.992,56	331.313,34

Hausinschrift:

**»Ein schlechter Handel
wo niemand gewinnt«**

Dresden, Brühl'sche Terrasse

	2001 DM	2001 EURO
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.238.152,26	2.678.224,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	851.592,56	435.412,36
9. Erträge aus Beteiligungen	6.165,71	3.152,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	100.491,52	51.380,50
	<u>2.510.131,86</u>	<u>1.283.410,04</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>2.028.592,19</u>	<u>1.037.202,72</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	481.539,67	246.207,32
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.603,73	819,97
14. Sonstige Steuern	<u>9.849,11</u>	<u>5.035,77</u>
Jahresüberschuss	473.294,29	241.991,53
15. Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
16. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>49.000,00</u>	<u>25.053,30</u>
Bilanzgewinn	<u><u>424.294,29</u></u>	<u><u>216.938,23</u></u>

Mitwirkung an der Festschrift

Die WWG-Geschäftsführer Helmut Sinn und Sigbert Vogt gestalteten gemeinsam mit dem früheren Aufsichtsratsvorsitzenden Walter Froneberg die Festschrift. Ferner wirkten Antje Iwen, Rüdiger Neuhaus, Günter Schwarz, Dieter Stingl, Bernd Vollmer (Texte) und Erwin Krimmel (Fotos) mit. Die Textverarbeitung besorgte Dagmar Schulze.

Rüdiger Neuhaus
Fachwirt der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft
Handlungsbevollmächtigter



Leitung Verkauf
Versicherungswesen

Dagmar Schulze
Sekretärin



Sekretariat
Geschäftsführung

Günter Schwarz
Dipl.-Betriebswirt
Handlungsbevollmächtigter



Leitung Rechnungswesen

Antje Iwen
Juristin
Handlungsbevollmächtigte



Leitung
Wohnungseigentums-
verwaltung
Rechtsangelegenheiten

Dieter Stingl
Bürovorsteher
Handlungsbevollmächtigter



Leitung
Hausbewirtschaftung

Erwin Krimmel
Malermeister
Betriebsratsvorsitzender



Techniker
Abteilung Technik

Bernd Vollmer
Dipl.-Ingenieur/Architekt
Handlungsbevollmächtigter



Leitung Technik und
Regiebetrieb

Literaturverzeichnis

1. Chronik des 20. Jahrhunderts, Chronik Verlag im Bertelsmann Lexikon Verlag
2. Chronik 2001, Chronik Verlag im Bertelsmann Lexikon Verlag
3. GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Soziales Wohnen – Tradition und Herausforderung
4. Fachzeitschrift »Die Wohnungswirtschaft«, Hammonia Verlag
5. Fachzeitschrift »Wohnen«, Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern
6. Strukturatlas Stadt Wetzlar 1998/99
7. Geschichte des Wohnens, Wüstenrot Stiftung Ludwigsburg
8. 75 Jahre Nassauische Heimstätte, Frankfurt
9. 100 Jahre Industrie- und Handelskammer Wetzlar
10. Wetzlarer Neue Zeitung
11. Bergbaustadt Wetzlar, Karsten Porezag
12. Der Brockhaus in 15 Bänden
13. Statistisches Bundesamt (50 Jahre Wohnen in Deutschland)
14. Verwaltungsbericht der Stadt Wetzlar 1928 - 1952
15. Verwaltungsbericht der Stadt Wetzlar 1952 - 1968



TITELSEITE

Für außergewöhnliche Lösungen war die WWG schon immer gut. Das Anfang der Sechziger Jahre entstandene Treppenhaus im sogenannten Y-Hochhaus Uhlandstraße 1 hat im Lauf der Jahrzehnte nichts von seinem Charme verloren.

RÜCKSEITE

Für jüngste Beachtung sorgt die WWG mit ihrem technischen »Skulpturenpark« im neu gestalteten Innenhof des Niedergirmeser Wohnquartiers Hans-Sachs-Straße, Hans-Breuer-Straße, Zelterstraße. Die alten Gussstücke, auf Gabionen gesetzt und abends angestrahlt, entsprechen dem Lebensgefühl unserer Zeit.

Haus- und Torinschriften

Inschriften geben Zeugnis von der Selbstdarstellung des Bauherrn und Baumeisters; sie beinhalten volkstümliches Sprachgut und künden vom menschlichen Denken und Trachten. Ihre Aussage reicht vom schlichten Gedankengut bis zu tief sinnigen Lebensweisheiten. Sie können einfache Paar- und Kreuzreime, aber auch kunstvolle Verse sein.

Namhafte Dichter wie Kleist, Lessing, Kerner, Hebel, Claudius u. a. schöpften aus diesem Quell der Weisheit. Kein Geringerer als Schiller wertet sie als »weise Sprüche, die der Wandersmann verweilend liest und ihren Sinn bewundert«.

Von ausgesuchten Haus- und Torinschriften wollen wir im Folgenden Kenntnis geben.

Pax intrantibus, salus exeuntibus

(Friede den Eintretenden, Glück den Scheidenden)

Wetzlar, Obertorstraße 12

Sag nicht alles was du weißt, aber wisse immer was du sagst.

Gelnhausen, Untermarkt 17

Willst Du reden über mich und die Meinen

**Geh nach Haus und besieh erst
Dich und die Deinen.**

Findest Du keine Gebrechen

Steht es Dir frei

Über mich und die meinen zu sprechen.

Aßlar, Bachstraße 24

Wer Gott vertraut

An Jesus glaubt

Hat wohl gebaut

Im Himmel und auf Erden

Wetzlar, Schillerplatz 12

**Wo nicht das Haus bauet der Herr
Sondern ist mit seinem Segen fern
So arbeitet umsonst jedermann
Der sich des Baues nimmt an**

Alsfeld, Marktplatz 6

Der Kopf ist rund damit das Denken die Richtung ändern kann

Erfurt, Futterstraße 24

**Baue, als würdest du 100 Jahre
leben.**

Lebe, als würdest du morgen sterben.

Mühlhausen, Holzstraße 13

Ein fröhlich Herz

Ein friedlich Haus

Macht das Glück

Des Lebens aus

Melsungen, Kasseler Straße 13

Zvir alten mvntz ist dieses Havs genant!

Gott behvits vor fevver vnt vor

Brant.

**Alter Wein und junge Weiber
sind die besten Zeitvertreiber.**

Alsfeld, Amthof

Wetzlar, »Zur Alten Münz« am Eisenmarkt,
1599 erbaut