

12. Juni 2009

Geschichtliche Entwicklung der W G H Wohnungsgenossenschaft Hameln eG

Am 27. Januar 1925 wurde beim Amtsgericht Hameln unter der Nr. 74 des Genossenschaftsregisters die Wohnungsgenossenschaft für Mieter und Umgebung eGmbH eingetragen.

Zur Gründerversammlung hatten sich am 8. Januar 1925 im Saale des Gasthauses „Börse“ in der Osterstraße 48 Personen eingefunden. Die wesentlichen Impulse zur Gründung eines genossenschaftlichen Unternehmens gingen vom damaligen Mieterverein Hameln und Umgebung aus.

Die Gesamtheit der Mitglieder, die die Genossenschaft trägt, und die breite Öffentlichkeit haben einen Anspruch darauf, zu erfahren, wie die Entwicklung der letzten 75 Jahre verlaufen ist, und ob sich die Hoffnungen der Gründer erfüllt haben. Eine Aussage über Dauer und Höhepunkte der sich anschließenden Entwicklung kann nicht gemacht werden, denn diese unterliegt anderen Gesetzen als wir Menschen. Wohl aber können wir über Entwicklung, Gedeihen und Erfolge in den vergangenen Jahrzehnten berichten.

Alle Wohnungsgenossenschaften dienen sozialen und gemeinnützigen Zwecken. Was hier auf der Grundlage der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung geleistet wird, ist geeignet, die wirtschaftliche Basis der Mitglieder zu festigen und ihre Unabhängigkeit und Freiheit gegenüber der Willkür privater Vermieter zu wahren.

Währungsverlust sowie politische und wirtschaftliche Krisen haben in den vergangenen Jahrzehnten diese Aufgabe erschwert. Erschüttert wurde unser Unternehmen jedoch besonders durch die Bombardierungen im zweiten Weltkrieg, da vom damaligen Hausbestand ein Zehntel total zerstört wurde.

Unsere Genossenschaft gehört heute zu den mittelgroßen Wohnungsunternehmen dieser Rechtsform im Bereich unseres Verbandsgebietes. Der Geschäftsbereich beschränkt sich auf die Stadt Hameln. Es werden mit Stand 31.12.2003 insgesamt 1.706 Mitglieder mit 3.731 Anteilen betreut. 1.292 Mitglieder können sich in der von der Genossenschaft erstellten Wohnungen geborgen fühlen.

Mit Wirkung vom 1. Januar 1934 wurde dem Unternehmen die Gemeinnützigkeit zuerkannt. Das bedeutet, daß das Unternehmen von den Ertragssteuern befreit ist. Diese Maßnahme wirkt sich günstig auf die Nutzungsgebühren der Wohnungen aus.

Aus der Entwicklung sei hier vermerkt, daß bereits Ende 1926 drei Häuser mit 15 Wohnungen errichtet und dazu zwei Häuser mit insgesamt 9 Wohnungen erworben wurden. 15 Kleinwohnungen befanden sich in der Erstellung, und bereits 1927 wurde mit dem Bau von 40 weiteren Wohnungen begonnen.

Nach 5-jährigem Bestehen waren über 100 Wohnungen bezogen. Ein größerer Wohnungsbedarf setzte 1936/37 durch die Vergrößerung der Hamelner Garnison ein. Die Genossenschaft erweiterte ihren Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit auf 183 Wohnungen.

Durch gesetzliche Anordnung wurde im Jahr 1941 die Gemeinnützige Bau- und Spargenossenschaft Hameln mit ihren 30 Wohnungen am Kuckuck und der Schmiedestraße und ihren 49 Mitgliedern mit der Wohnungsgenossenschaft Hameln verschmolzen.

Auf der gleichen Basis erfolgte am 28. Juli 1943 die Verschmelzung mit dem Wohnungsbauverein für Beamte, Angestellte und Arbeiter für die Stadt Hameln. Dadurch vergrößerte sich erneut der Geschäftsbetrieb um 41 Häuser mit 262 Wohnungen.

Während der Kriegsjahre 1939 – 1945 ruhte die Bautätigkeit. Auch bis zum Tage der Währungsreform im Jahre 1948 konnten keine neuen Wohnungen erstellt werden. Es gelang aber der Genossenschaft trotz aller Schwierigkeiten, die 11 vollkommen zerstörten Häuser am Buchen-/Lindenweg wieder aufzubauen. In Gemeinschaftsarbeit wurde aus den Trümmern wertvolles Material geborgen und in emsiger Arbeit Stein für Stein für den Wiederaufbau nutzbar gemacht.

Hierbei soll nicht unerwähnt bleiben, daß der benötigte Zement zum Teil durch Kompensation lebenswichtiger Naturalien erstanden wurde.

Noch bevor der Staat öffentliche Mittel zur Unterstützung für den Wohnungsbau bereitstellen konnte, wurde der Genossenschaft der Auftrag zur Errichtung von 19 Häusern für Angehörige der britischen Besatzungsmacht erteilt. Als Bezugstermin war der 15.10.1949 vorgesehen.

Durch die dann einsetzende öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaues konnte die Wohnungsgenossenschaft Hameln endlich wieder aktiv werden. Das fehlende Eigenkapital wurde zum Teil durch Darlehen der Wohnungsinhaber, zum Teil durch 7c-Darlehen verschiedener Hamelner Industriefirmen aufgebracht.

Die zur Aufnahme des Flüchtlingsstroms aus den besetzten Ostgebieten notwendige Beschlagnahme von Zimmern und Mansarden brachte eine erhebliche Überbelegung des vorhandenen Wohnraumes. Normale Wohnverhältnisse konnten erst durch verstärkten Wohnungsbau in den 50er Jahren erzielt werden.

In dieser Zeit blühte auch die heimische Industrie auf und wuchs infolge der Ansiedlung neuer Industriezweige. Zahlreiche Fachkräfte wurden so nach Hameln gezogen.

Das in der Stadt Hameln dadurch erneut entstandene Wohnungsdefizit konnte durch den Bau von Wohnungen für Staatsbedienstete, Mitarbeiter der Post, der Landeszentralbank, verschiedener Industriefirmen, wie das Elt-Werk Wesertal, der AEG und der Besmer Teppichfabrik, abgebaut werden.

Die Institutionen und Industrieunternehmen erreichten durch die Hergabe von Arbeitgeberdarlehen zusammen mit den öffentlichen Mitteln eine preisgünstige Miete.

Wenn es in den ersten Jahren im wesentlichen darauf ankam, so schnell wie möglich viele Wohnungen zu bauen, so mußte die Genossenschaft in den 60er Jahren mehr und mehr Bedarf und Erwartungen der Wohnungssuchenden beachten.

Kleinraumwohnungen wurden kaum noch gesucht, während die dann geförderten größeren 3 – 4 und sogar 5-Zimmerwohnungen begehrt wurden.

Mit den Jahren konnte auch die Ausstattung der Wohnungen verbessert werden. Den „freistehenden“ Badewannen folgten fest eingemauerte Badewannen, die Bäder wurden bis zur Türhöhe mit Fliesen ausgestattet und Balkone gehörten zu fast jeder Wohnung. Mitte der 60er Jahre begannen wir mit dem Einbau von Zentralheizungen. Aus heutiger Sicht muß gesagt werden, daß damit viel zu spät begonnen wurde. Aber wer kann schon in dieser hektischen Zeit voraussagen, was man wagen darf, ohne genossenschaftliche Interessen zu gefährden.

Wenn Eigenkapital und Liquidität nach dem Kriege auch immer der rechten Überwachung bedurften, so konnte doch schon zu Beginn der 60er Jahre mit der Modernisierung des Althaus-Wohnbestandes begonnen werden.

Im Laufe von wenigen Jahren wurden insgesamt 120 Badezimmer in Altbauwohnungen eingebaut. Dem Unternehmen gelang es, die Finanzierung dafür aus eigenen Mitteln sicher zu stellen.

Die genossenschaftseigenen Häuser, die um die Jahrhundertwende erstellt wurden, bekamen in der Zwischenzeit einen neuen Außenputz, die Fenster wurden erneuert und dort, wo es nötig war, wurden auch die Dächer neu eingedeckt. Diese Modernisierung wird kontinuierlich fortgesetzt, um die Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch für die Zukunft zu gewährleisten.

Anläßlich des Neubaus einer zweiten Weserbrücke wurde das Unternehmen auch in den Wohnungsbau für Brückengeschädigte eingeschaltet. Es wurden insgesamt 33 Wohnungen und ein gewerblicher Raum erstellt. Am 1.9.1974 wurde das erste Hochhaus der WGH, ein achtgeschossiger Neubau mit insgesamt 24 Wohnungen bezogen.

Bis 1990 ruhte der Wohnungsneubau. Da aber durch die Öffnung der Grenzen zur ehemaligen DDR enormer Wohnungsbedarf bestand, wurde damit begonnen, in der Lemkestr. 24 ein 12-Familienhaus zu errichten, das am 1.5.1991 bezugsfertig gewesen ist. Trotz widriger Umstände entstanden in relativ kurzer Bauzeit schmucke Wohnungen weit über dem normalen Standard.

Per 1.1.1990 wurde für alle Wohnungsunternehmen die Gemeinnützigkeit per Gesetz aufgehoben. Diese Gesetzesänderung bedeutet für die Wohnungsgenossenschaft Hameln, daß eine neue Epoche, nicht nur für die Wohnungswirtschaft, sondern auch für unser Unternehmen, begonnen hat. Dieser Wegfall der Gemeinnützigkeit zwingt die Wohnungswirtschaft, unbedingt in den Geschoßwohnungsbau zu investieren. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, 1994 im Bereich der Ostermeyerstraße einen weiteren Neubau mit insgesamt 12 Wohneinheiten zu erstellen.

1997 haben wir dann begonnen, auf einem Grundstück in Afferde zwei Häuser mit insgesamt 14 Wohnungen zu erstellen. Diese Wohnungen sind zum 1. Juli 1998 bezugsfertig geworden, so daß damit die Wohnungsgenossenschaft Hameln über insgesamt 1.313 Wohneinheiten verfügt.

Eine besondere Bedeutung hat die WGH auch gegenüber der heimischen Wirtschaft. Gerade in den Zeiten der Rezession und der wirtschaftlichen Rückschläge hat sich das Unternehmen konjunkturgerecht verhalten. Durch die überwiegende Auftragsvergabe an das heimische Handwerk wird das Steueraufkommen der Stadt erheblich beeinflusst.

Einige allgemeine Grundsätze sollen das Bild der WGH abrunden. Eine Genossenschaft ist keinesfalls eine Wohlfahrtseinrichtung, sie ist nach betriebswirtschaftlichen Vorschriften gehalten, Aufwand durch Ertrag, Ausgaben durch Einnahmen zu decken. Auch das Gesetz über die Gemeinnützigkeit gehört, obwohl abgeschafft, immer noch zu unseren Grundsätzen.

Grundsatz der Genossenschaft ist die Freiwilligkeit sowohl hinsichtlich des Erwerbs als auch der Kündigung der Mitgliedschaft. Selbstverwaltung und Selbstverantwortung in dem durch Genossenschaftsgesetz und Genossenschaftsstatut gezogenen Rahmen sind zwei weitere Grundgedanken des Genossenschaftswesens.

Genossenschaftliches Handeln und Gemeinnützigkeit haben sich in der Wohnungsgenossenschaft Hameln im besten Sinne verwirklicht. Wir, wie alle Baugenossenschaften, verhelfen den Mitgliedern zur Befriedigung des neben Nahrung und Kleidung wichtigsten Bedürfnisses zu einer anständigen Wohnung.

Nach diesen Grundsätzen hat unsere Genossenschaft nun seit 75 Jahren gehandelt, und daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern, obwohl das Vermietungsgeschäft aufgrund des Überangebotes von Wohnraum nicht mehr so einfach ist. In diesem Sinne arbeiten auch die beiden Organe Vorstand und Aufsichtsrat zusammen. Hauptamtliches Vorstandsmitglied ist Heinz Brockmann, der seit dem 1.5.1983 im Unternehmen tätig ist. Nebenamtliche Vorstandsmitglieder sind Anke Steinemann und Karsten Depta. Den Vorsitz im Aufsichtsrat führt seit dem 21.3.1990 Heimo Faehndrich, der diesem Gremium seit dem 7.6.1977 angehört.

Hier sei uns gestattet, stellvertretend für alle im Vorstand tätig gewesenen Mitglieder, besonders die Herren Berthold Sommerfeld, August März und Karl Zacharias, die vom 27. Januar 1925 an den ersten Vorstand bildeten, zu erwähnen.

Im Jahr 1936 erschienen dann schon in der Verantwortung die Namen der noch sehr gut bekannten Herren Carl Fischer, Friedrich Biesterfeld und Rudolf Jessat. Als recht aktive Vorstandsmitglieder der nachfolgenden Zeit, insbesondere nach 1944, müssen erwähnt werden die Herren August Schöne, Gerhard Littmann, Friedrich Ruhe, Paul Schomburg, Günther Koch, Karl Fließ, Hans Gärtner, Heinz Linnemann, Heinrich Siemer, Werner Zech und Helmut Grohne.

Der erste Aufsichtsratsvorsitzende war Herr Studienassessor Grausch. Ihm folgte 1927 Herr Wöbbekind, später Herr Krahn, für kurze Zeit auch Herr Fischer, der nachher Vorstandsmitglied war und vom 6.9.1946 an Herr Wilkening, der anschließend 1958 von Herrn Felix Bongard abgelöst wurde. Dieses Amt wurde bis 1985 von Herrn Bongard

ausgeübt, und im Anschluß daran übernahm Herr Karl Fließ diese Funktion. 1990 wurde er von Herrn Heimo Faehndrich abgelöst.

Aber all das Schaffen der WGH kann nicht ohne die teilweise schon seit mehreren Jahren in unserem Unternehmen beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschehen. Auch sie haben in verantwortlicher Weise am Aufschwung und Werdegang der Genossenschaft beigetragen.

Für die Zukunft ist die Wohnungsgenossenschaft Hameln eG bestens gerüstet. Wir werden uns nicht nur um Neubau-/Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kümmern, sondern so haben wir unseren Mieterinnen und Mietern bereits Dienstleistungen angeboten und zwar in der Form, daß diese Betroffenen im Alter von jemandem betreut und versorgt werden, damit sie so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung bleiben können. Hierfür haben wir die Tönebön Stiftung als Kooperationspartner gewinnen können.

Zur Unterhaltung unseres Wohnungsbestandes gehört nicht nur die Modernisierung der Wohnanlagen, z.B. durch Einbau von Heizungen oder neuen Fenstern, sondern auch die Anpassung an sich verändernde Bedürfnisse und ökologische Ansprüche. Der Energieverbrauch in den Wohnanlagen wird in dem Maße gesenkt, wie er einerseits dem aktuellen Stand der Technik und andererseits den wirtschaftlichen Belangen entspricht. Wir informieren über neueste Erkenntnisse und setzen diese, soweit es wirtschaftlich vertretbar ist, in unserem Bestand um.

Auch die stetige Verbesserung des Wohnumfeldes gehört zum Aufgabengebiet einer heutigen modern und effizient arbeitenden Genossenschaft.

Sie sehen also, die WGH bietet vielen Menschen in Hameln Wohnraum, und das zu sozial vertretbaren Preisen. Somit ist die Wohnungsgenossenschaft Hameln im Laufe der 75jährigen Geschichte zu einem Stück Hameln geworden.

Auch für die nächsten Jahre werden wir mit unverändert hoher Intensität die Erhaltung und Modernisierung unseres Hausbestandes vorantreiben. Notwendig ist gleichfalls die Anpassung an die heutigen Bedürfnisse unserer jetzigen und künftigen Nutzungsberechtigten. Es gilt, den vorhandenen Wohnungsbestand kontinuierlich im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten zu modernisieren, um die Dauervermietbarkeit der Wohnungen sowie die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu gewährleisten. Als Beispiel sei hier erwähnt, daß wir im Jahr 1999 erstmalig bei vorhandenen Wohnungen nachträglich Balkone angebaut haben, die bei den Mieterinnen und Mietern auf breite Zustimmung gestoßen sind. Dieses Balkonprogramm haben und werden wir in den nächsten Jahren kontinuierlich im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten fortsetzen.

Desgleichen fließen erhebliche Mittel in die Wohnumfeldgestaltung, d.h. Vorgärten- und auch Rasenflächen werden so umgestaltet, daß sie pflegeleicht sind, aber was für uns noch wichtiger ist, daß sich diese Flächen zu Kommunikationsflächen entwickeln. Wir wollen damit erreichen, gerade in Zeiten der schnellen, technisierten Fortentwicklung und Globalisierung, daß die Mieterinnen und Mieter miteinander sprechen und sich gegenseitig helfen.

Ebenfalls investieren wir erhebliche Summen in die Wohnungsmodernisierung und zwar in Badumbauten. Es werden moderne zweckmäßige Bäder errichtet und die Wohnungen werden teilweise mit einer kontrollierten Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Desgleichen fließen erhebliche Mittel in die Grundrissgestaltung der Wohnungen. Unser Ziel ist es attraktive Grundrisse im Bestand zur Verfügung zu stellen.

Erhebliche Mittel fließen nach wie vor in Dachumdeckungen, Treppenhausgestaltungen, Fassadenrenovierungen und –gestaltungen. Auch Wärmedämmung an den Häusern wird entsprechend ausgeführt. So haben wir z.B. den Buchenweg in den Jahren 2003 und 2004 vollkommen saniert, indem wir neue Fenster eingebaut haben, das Dach neu gedeckt und die Gauben neu ausgebildet haben, eine Wärmedämmung angebracht haben und die Türen, Vordächer und Briefkästen erneuert haben.

Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist, dass über 95 % der Umsätze an Handwerksbetriebe in der heimischen Region bleiben.

Auch das Stichwort „Multimedia“ wird für unser Unternehmen kein Fremdwort bleiben. So werden jetzt schon Vorgespräche geführt im Hinblick auf einen eigenen Wohnungskanal, der in ca. vier bis fünf Jahren bei der WGH realisiert werden soll. In der Realisierung befindet sich zur Zeit die Neuverkabelung unseres Bestandes mit einem rückkanalfähigen Multimedialkabel.

Mit Sonnenkollektoren wurde im Jahr 2000 ein Mehrfamilienhaus am Reimerdeskamp ausgestattet. Das Brauchwasser soll dann mit Sonnenenergie erwärmt werden. Auch dieses Programm werden wir in der Zukunft fortsetzen. Ein Jahr später wurde auch wieder am Reimerdeskamp eine Photovoltaikanlage installiert. Bei dieser Anlage wird der erzeugte Strom an das öffentliche Netz abgegeben.

Sämtliche neue Techniken werden wir auch weiterhin in unserem Unternehmen einsetzen. Als Stichworte seien hier genannt: Brennwerttechnik, Sonnenenergie, Blockheizkraftwerke, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und dergl. mehr.

Anfang 2004 haben wir mit dem Bau der „Scharnhorst Residenz“ begonnen. Hier entstanden auf einem innerstädtischen ehemaligen Kasernengelände ein Alten- und Pflegeheim, zwanzig Wohnungen des Service Wohnens und eine DRK Sozialstation. Diese Objekte wurden am 1. Juli 2005 ihrer Bestimmung übergeben. Sämtliche Objekte sind vermietet. Damit runden wir unsere Produktpalette entsprechend ab.

Im Jahr 2008 wurden nochmals 13 Wohnungen des Service Wohnens im Scharnhorst-Viertel fertiggestellt. Auch diese Wohnungen konnten aufgrund der starken Nachfrage sofort vermietet werden.

Zur Zeit bauen wir eine Kindertagesstätte für 3 Gruppen auf einem 2.700 qm großen Grundstück. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme ist für Dezember 2009 vorgesehen.

In Zeiten zunehmender Verunsicherung hat die WGH gemeinsam mit dem Unternehmen Service 2000 einen Dienst auf die Beine gestellt, der dem Mieter rundum Zufriedenheit,

Sicherheit und auch ein bisschen Luxus ermöglicht. Dieser Service rund ums Wohnen sind u.a. Hilfen im Haushalt, Betreuung der Wohnung, Entrümpelung und Umzugsservice aber auch Instandhaltungsleistungen, Organisation von Frisörbesuchen, Einkaufshilfen und dergl. mehr.