

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG







1894

1994

100 Jahre

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Grußwort



Der Gedanke des genossenschaftlichen Bauens in unserer Stadt ist ein alter Gedanke. Er fand schon um die Jahrhundertwende Anklang in weiten Kreisen der Bevölkerung. 1894, als sich einige wenige gleichgesinnte Gießener zusammenschlossen, um gemeinsam der wachsenden Wohnungsnot der Arbeiter Abhilfe zu schaffen, konnte keiner der Mitbegründer wissen, daß der damalige "Evangelische Arbeiterverein zu Gießen eGmbH" einmal mehr als 2200 Mitglieder zählen würde und der geschichtsträchtige Gedanke – Gemeinnutz geht vor Eigennutz – ein Jahrhundert später immer noch lebendig ist.

Seither ist viel Zeit vergangen. Die Wohnkultur hat einen Wandel erfahren; damit geht der erhöhte Bedarf an Wohnraum einher, dem entweder durch Neubau oder Sanierung begegnet werden muß. Die tragende Idee der Baugenossenschaft, gemeinam zu arbeiten, um sich gegenseitig zu helfen, bleibt dabei von konstantem Wert – besonders für einkommensschwache Menschen. Auch in Zeiten wirtschaftlicher Rezession kommt dem Wohnungsbau eine bedeutende Rolle zu. Die Nachfrage steigt stetig – 1989 hatte Deutschland rund 79 Millionen Einwohner, im Jahre 1992 waren es

bereits knapp 81 Millionen Menschen. Diese Zahlen sprechen für sich.

Seit ihrem Bestehen mußte die Gießener Baugenossenschaft immer wieder Hürden überwinden, zum Beispiel die wirtschaftlichen Zusammenbrüche zwischen und nach den Weltkriegen. Trotzdem gelang es den Mitgliedern, ihr Ziel, Wohnraum zum Wohle der Allgemeinheit zu schaffen, kontinuierlich zu verfolgen. Die genossenschaftliche Geschlossenheit war eine wichtige Voraussetzung. Dafür gebührt allen Mitgliedern Dank und Anerkennung.

In diesem Sinne gratuliere ich der "Baugenossenschaft 1894 Gießen eG" zu ihrem 100jährigen Bestehen und wünsche allen Mitgliedern für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben viel Erfolg.

lanked Hah

Manfred Mutz Oberbürgermeister

Grußwort

Mit diesem Grußwort gratuliere ich – stellvertretend für die große Familie der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland – der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG zu ihrem 100jährigen Jubiläum. Ein solches Ereignis ist für ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen nach wie vor etwas Besonderes – einhundert Jahre Unternehmensgeschichte zeigen in der politischen und historischen Betrachtung die schmerzliche und schwierige Geschichte unseres Vaterlandes mit allen Höhen und Tiefen.

Die Jubilarin gehört zum Kreis der Unternehmen der Mitgliedsverbände des GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V., die nach der deutschen Einigung über 3000 Wohnungsunternehmen repräsentieren mit insgesamt 6,8 Millionen Wohnungen. In den fast 2000 Genossenschaften in Ost und West sind über 3 Millionen Genossenschaftsmitglieder organisiert. Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist ein Teil dieser großen Familie und nicht nur das, sie ist ein Baustein des Fundamentes, auf dem die Organisation heute steht.

Die Geschichte der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist ein Teil der Geschichte der Wohnungsgenossenschaften schlechthin, und dies bedeutet neben dem wirtschaftlichen Förderzweck der Mitglieder auch ein wesentliches Stück soziale Fürsorge und Wohnkultur. Die Wohnungsgenossenschaften sind Kinder und Spiegelbild ihrer Zeit, aber sie sind auch ein Element auf dem langen Weg der Überwindung unsozialer Lebens- und Wohnverhältnisse und sie sind zugleich mit ihren kämpferischen Werten der Selbsthilfe und Selbstverwaltung Ausdruck für die Demokratisierungsprozesse in Wirtschaft und Gesellschaft. Diese Ziele standen auch bei den Gründungsanstrengungen der Jubilarin im Vordergrund.

Auch für die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG – entstanden 1919 durch Zusammenschluß aus dem "Evangelischen Arbeiterverein zu Gießen eG" und der "Gemeinnützigen Baugenossenschaft 1911 zu Gießen eG" – mit ihren über 2000 Mitgliedern sind die genossenschaftlichen Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung immer noch aktuell. Erste Wohnhäuser entstanden schon 1897. Heute ist die Genossenschaft mit einem Bestand von knapp 1100 Wohnungen ein erfolgreiches Wohnungsunternehmen in Gießen.



Angesichts der tiefgreifenden Strukturveränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft und der deutschen Einigung gilt es, mit neuen Problemen fertig zu werden und dabei die ursprünglichen Aufgaben des Unternehmens und seinen Bestand nicht aus den Augen zu verlieren.

Die Lösung der Wohnungsprobleme wird auf absehbare Zeit drängend bleiben und stellt eine große Herausforderung für die traditionsreiche Genossenschaft dar, auch im hundertsten Jahr ihres Bestehens ihren Beitrag für die Wohnraumversorgung zu leisten. Die Genossenschaft wird daher weitere öffentlich geförderte Wohnungen errichten. Einen wichtigen und bemerkenswerten Schwerpunkt ihrer Anstrengungen bildet dabei der Bau von Seniorenwohnungen und Seniorenanlagen.

Ich übermittle der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG zu ihrem 100jährigen Bestehen im Namen des GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. die besten Glückwünsche und wünsche der Jubilarin, ihren Mitgliedern, dem Aufsichtsrat und Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein weiterhin erfolgreiches Wirken im Sinne des Genossenschaftsgedankens, verbunden mit dem Dank für die beispielhaften und richtungsweisenden Leistungen.

fament !

GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. Jürgen Steinert, Präsident des GdW

Ein herzliches Glückauf zum 100jährigen!



100 Jahre Baugenossenschaft 1894 Gießen eG, das sind 100 Jahre vorbildlichen sozialen Engagements, dies sind 100 Jahre verdienstvollen Wirkens im Interesse tausender Menschen, tausender Familien; Familien, für die ihre Wohnung nicht nur das "Dach über dem Kopf ist, sondern gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ein wesentliches Stück sozialer Sicherheit.

Am 23. Mai des Jahres 1894 trafen sich 39 Mitglieder des evangelischen Arbeitervereins in Gießen, um eine Baugenossenschaft, ihre Baugenossenschaft des "Evangelischen Arbeitervereins zu Gießen eGmbH" zu gründen.

Von Anfang an war der genossenschaftliche Förderauftrag für die Baugenossenschaft 1894 Gießen zentraler Punkt des unternehmerischen Denkens und Handelns. Denn Wohnungsbau und damit Wohnungsmieten waren schon damals teuer wie heute auch - für viele Familien unerschwinglich. Eine Wohnung, die vor willkürlicher Kündigung durch den Vermieter sicher ist, die zudem angemessenen und gesunden Wohnraum für die Familie bietet und zugleich ein Umfeld hat in dem sich Erwachsene wie Kinder wohl fühlen, gehört aber nun einmal zu den essentiellen Grundbedürfnissen aller Menschen. Immer dann, wenn die Zeiten wirtschaftlich besonders schwierig sind, tritt der genossenschaftliche Gedanke stärker in den Vordergrund. Denn im Zusammenwirken mit anderen Menschen im Rahmen einer Genossenschaft können die Familien das erreichen, was ihnen sonst im freien Spiel der Marktkräfte unmöglich ist: Sie schaffen sich eine sichere und gesunde Wohnung, die auch für die wirtschaftlich Schwachen noch finanzierbar ist.

Dies war auch das Leitmotiv bei der Gründung der Baugenossenschaft 1894 Gießen vor 100 Jahren. Ziel der Genossenschaftsväter war es, der nach den Gründerjahren des 19. Jahrhunderts immer stärker in Erscheinung tretenden Wohnungsnot insbesondere der Industriearbeiter und der Angestellten niederer und mittlerer Einkommensgruppen die Gelegenheit zum Erwerb eines eigenen Heimes zu erträglichen Bedingungen zu eröffnen. Getragen wurde die Baugenossenschaft 1894 Gießen wie alle anderen unserer Wohnungsbaugenossenschaften von drei Leitideen:

- Solidarische Selbsthilfe,
- organisierte und damit effektive Selbstverwaltung, und schließlich
- individuelle wie gemeinschaftliche Selbstverantwortung.

Schon in kurzer Zeit konnte die Baugenossenschaft 1894 nach ihrer Gründung die ersten Wohnungen und Einfamilienhäuser durch Genossenschaftsmitglieder beziehen lassen. Aus bescheidenen Anfängen ist heute ein stattliches Unternehmen mit weit über 1000 Wohnungen geworden und aus den ursprünglich 39 Gründungsmitgliedern der Genossenschaft sind heute über 2000 Mitglieder, die mehr als 5000 Geschäftsanteile gezeichnet haben, geworden. Eine bemerkenswerte Leistung, die das Unternehmen aus eigener Kraft zu Wege gebracht hat.

Wer aber der Ansicht ist, daß der genossenschaftliche Gedanke der Vergangenheit angehört – wie man es heute immer wieder hören kann – der irrt ganz sicherlich. Allzu häufig werden unsere Genossenschaften als "Kinder der Not" bezeichnet. Dies unterstreicht nachdrücklich, wie wichtig Genossenschaften in der Vergangenheit waren. Ich meine aber, unsere Woh-

nungsgenossenschaften haben auch eine wichtige Zukunft, wichtiger als manche vor wenigen Jahren noch gedacht haben mögen.

In Zeiten leerer öffentlicher Kassen, in denen wir uns befinden, haben wir daher sicherlich mit noch größeren Wohnungsversorgungsengpässen zu rechnen als in der Vergangenheit, daher haben die drei genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung in Zukunft eine immer stärkere Bedeutung.

Heute wie vor 100 Jahren sind Familien mit niedrigerem bis mittlerem Einkommen die herausragende Zielgruppe für genossenschaftliches Bauen und Wohnen, weil sie Einzeleigentum nicht finanzieren können, aber doch Anrecht auf einen vergleichbaren Schutz haben. Wo sonst schon ist die Nutzung einer Wohnung der des Wohnungseigentums beinahe gleichgestellt? Um aber das Wirken der Wohnungsgenossenschaften in vollem Umfange nutzen zu können, sei von dieser Stelle aus auch der Gesetzgeber aufgerufen, Rahmenbedingungen zu schaffen, die der freien Entfaltung der Wohnungsgenossenschaften nicht im Wege stehen. Der Staat sollte also insbesondere in der steuerlichen Förderung den Genossenschaftsanteil

dem des individuellen Wohnungseigentums gleichstellen und er sollte überholte Mietgesetze aufheben oder zumindest so abändern, daß sie den spezifischen Gegebenheiten einer Wohnungsgenossenschaft angemessen sind und ihnen nicht mehr im Wege stehen.

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG hat einen langen und erfolgreichen Weg zurückgelegt. Ich bin sicher, daß noch ein langer und erfolgreicher Weg vor ihr liegt.

In diesem Sinne wünsche ich der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG weiterhin Fortüne für ihr wohltuendes wirtschaftliches wie soziales Handeln, zum 100jährigen Jubiläum die besten Grüße und Wünsche des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. sowie aller Wohnungsgenossenschaften aus Süddeutschland. Für die Zukunft ein herzliches Glückanft

Paul Leo Giani

Verbandsdirektor des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

fant tro fram

Grußwort



"Wir handelten gemeinnützig, bevor es das Gemeinnützigkeitsgesetz gab und wir bleiben gemeinnützig, nachdem es das Gemeinnützigkeitsgesetz nicht mehr gibt."

Vor 100 Jahren erkannten in Gießen weitsichtige Persönlichkeiten, daß neben dem privaten Wohnungsbau Bedarf an preiswerten Mietwohnungen bestand und mehr und mehr bestehen würde.

Aus dieser Erkenntnis heraus gründeten sie eine Baugenossenschaft zum Zweck einer guten, sicheren und sozial vertretbaren Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Und das zu einem Zeitpunkt, als es in Gießen noch kein Elektrizitätswerk (1910) gab und das moderne Hallenbad (1898) erst vier Jahre später gebaut wurde.

1950 wurde auch in Großen-Linden eine Baugenossenschaft gegründet, die 1983 mit der Gießener Baugenossenschaft fusionierte. Ab diesem Zeitpunkt erstreckte sich der Tätigkeitsbereich auch auf einige Kreisgemeinden.

Gerade während und nach dem 2. Weltkrieg entstand durch Evakuierung, Zerstörung und Vertreibung eine große Wohnungsnot, die durch das Wirken der Baugenossenschaften erheblich gelindert werden konnte.

Auch heute besteht eine große Nachfrage an preiswerten Wohnugen, zumal sich Wohnungsansprüche und Wohnverhalten drastisch verändert haben.

Die Aufgaben unserer Genossenschaft sind auch nach 100 Jahren nicht kleiner geworden. Nach wie vor geht es darum, preiswerte Wohnungen für die sozial schwächeren Mitbürger zu erstellen.

Daß wir dies können, verdanken wir der starken finanziellen Unterstützung durch Staat und Kommunen.

Dafür bedanken wir uns herzlich.

Zu unserem Jubiläum grüßen wir alle Gäste, Mitglieder und Mieter und alle, die sich mit uns der Schaffung von Wohnungen zu vertretbaren Mieten verpflichtet fühlen.

Heinz Schäfer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

In Mighton

Arum.

Lin Mitylins with the Aroformaling

Gründungsprotokoll vom 23. Mai 1894

Chronik

Im Zuge des Beginns der Industrialisierung und der Reformbestrebungen im 19. Jahrhundert gewann auch der Wohnungsbau im damaligen Deutschen Reich an Bedeutung. Insbesondere war es das Bestreben der sich bildenden "Bauvereine", preisgünstigen Wohnraum für die Kreise der Bevölkerung zu schaffen, die auf Grund ihrer Mittellosigkeit nicht in der Lage waren, Haus- und Wohnungseigentum zu bilden. Hier war es vor allem ein Mann, der bereits im Jahre 1847 ein gemeinnütziges Wohnungsbauunternehmen in Berlin gründete und dem damit wohl das Verdienst gebührt, eine gemeinnützige Gesinnung im Wohnungswesen eingeführt zu haben und diese in Grundsätzen formulierte, die noch heute im wesentlichen als "Bautätigkeit unter Gewinnverzicht" das Leitmotiv der Wohnungswirtschaft, vornehmlich der genossenschaftlichen, darstellen. Wir sprechen von Victor Aimé H u b e r, dem Idealisten, der in seiner Zeit die sozialen Wohnungsmißstände erkannte, aufdeckte und deren Beseitigung in Angriff nahm.

Seine Ideen müssen auch jene 39 Bürger unserer Stadt beseelt haben, die sich am 23. Mai 1894 zusammenfanden, um die "Baugenossenschaft des Evangelischen Arbeitervereins zu Gießen eG mbH" zu gründen. Der Evangelische Arbeiterverein bestand bereits seit 1892.

Hauptinitiator dieser Gründung war der Sparkassenrendant Doering, zu dessen Erinnerung und Ehrung noch heute eine kleine Straße im Ostteil Gießens benannt ist. Er wurde der erste Direktor der Baugenossenschaft.

Auf der Gründungsversammlung, die übrigens in der "Herberge zur Heimat" unter der Leitung des Professors Stamm stattfand, wurden in den **Vorstand** gewählt

Hermann Doering (Direktor) Christian Haas (Kassierer) Ludwig Traber (Gewerbelehrer) und Gustav Hamann (Architekt)

in den Aufsichtsrat

Kommerzienrat Heyligenstaedt Amtsrichter Dornseiff Werkführer Holm Kaufmann Louis Wolff und Lackierer Jacob Ritsert.

Der Zweck der Gründung der Baugenossenschaft war eindeutig, hieß es doch in § 1 des Statuts: "... Gegenstand des Unternehmens ist die Erbauung von Wohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen für unbemittelte oder minderbemittelte Genossenschaftsmitglieder".

Es sollten also in erster Linie Häuser gebaut werden für die Unterbringung von Arbeiterfamilien, und zwar

nach dem Willen des Statuts zunächst nur für Mitglieder des Evangelischen Arbeitervereins.

Der gesetzlichen Revisionspflicht wurde genügt durch den Beitritt der Genossenschaft zum Verband von Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften der Provinz Oberhessen.

Erste Bautätigkeit

Vorstand und Aufsichtsrat der neugegründeten Genossenschaft setzten ihre Absichten auch bald in die Tat um, und nach erstaunlich kurzer Zeit, und zwar in den Jahren 1894/1896 konnten die ersten 6 Einzel- und 5 Doppelhäuschen mit zusammen 16 Wohnungen gebaut und bezogen werden. Das Baugelände, das der Genossenschaft hierfür von der Großherzoglichen Bürgermeisterei Gießen zu einem Preis von 2 Mark pro qm überlassen wurde, lag zwischen der Licherund der Grünberger Straße und erhielt später die Bezeichnung Landmannstraße.

Daß bereits damals nicht jedem und ohne weiteres seitens der Stadt Baugelände überlassen wurde, kann man daraus ersehen, daß die Genossenschaft unter Hinweis auf ihre gemeinnützige Tätigkeit bei der Antragstellung beteuerte, nicht in einer Gegend Gießens allein eine größere Anzahl Häuser bauen und gewissermaßen ein Arbeiterviertel schaffen zu wollen, sondern vielmehr bestrebt sei, in allen Stadtteilen zu bauen und dadurch zu vermeiden, daß die Arbeiterfamilien zu sehr isoliert würden. Diese Einstellung wurde von der Stadtverwaltung gerne akzeptiert und darauffolgend der Genossenschaft auch immer wieder Baugelände angeboten.

Die Häuschen in der Landmannstraße, die übrigens heute noch - wenn auch teilweise verändert - stehen und bewohnt sind, kosteten für den Erwerber zwischen 5800 und 6800 Mark. Allerdings war von den damaligen Bewerbern kaum jemand in der Lage, diesen Betrag in Goldmark (!) aufzubringen und somit ein Haus sogleich käuflich zu erwerben. Deshalb wurden mit den Beziehern dieser Häuser Mietkaufverträge abgeschlossen, die sie berechtigten, nach einer gewissen Zeit neben den monatlichen Mietzahlungen, die zwischen 19 und 23 Mark lagen, Abschlagszahlungen auf den Kaufpreis zu leisten. Diese betrugen 1 % des Kaufpreises jährlich (!), so daß der Nutzungsberechtigte einen monatlichen Aufwand zwischen 24 und 29 Mark hatte. Dieser Aufwand erscheint aus heutiger Sicht außerordentlich gering, aber wenn man bedenkt, daß das Durchschnittseinkommen eines Arbeiters um die Jahrhundertwende nur knapp 100 Mark betrug, so war die Belastung für das Wohnen im eigenen kleinen Haus doch beachtlich. Eventuelle Zahlungsschwierigkeiten der Erwerber berücksichtigend hieß es daher auch in § 8 des Vertrages wörtlich:

"... Sollte er aber in besondere Noth gerathen, so kann ihm mit Genehmigung des Vorstandes auch ein Theil seiner contractlichen Abzahlungen bis zur Hälfte vorgestreckt werden". Man ersieht hieraus, daß das Handeln der Genossenschaft ganz im Zeichen sozialer Gesichtspunkte und Verantwortung stand.

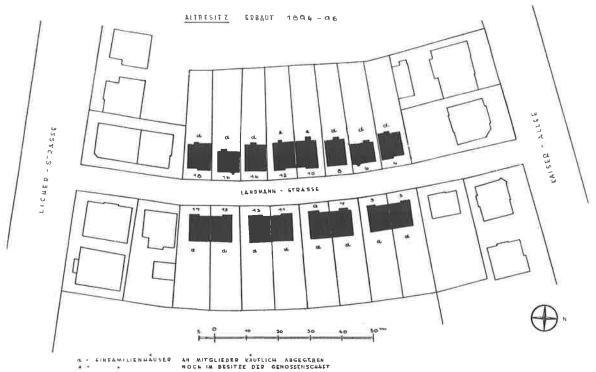
Einfamilienhäuser in der Landmannstraße erbaut 1894–1896 Ein in etwa gleiches Bauvorhaben konnte die Genossenschaft im Anschluß an die Landmannstraßenbebauung im entgegengesetzten Teil Gießens durchführen, und zwar am Seltersberg, wo auf einer Fläche von ca. 4000 qm 14 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfami-

lienhäuser mit insgesamt 26 Wohnungen erstellt wurden. Das Gelände wurde zum Preis von 4 Mark pro qm von der Stadt erworben und stammte ursprünglich aus dem Rabenau'schen Besitz. Die Einfamilienhäuser gingen alle in das Eigentum der Nutzungsberechtigten über und befinden sich heute im Bereich der Hillebrand- und der Crednerstraße und dem Mittelweg.

Im Sommer des Jahres 1901 erhielt die Genossenschaft dann erneut ein Grundstück von 3000 qm in demselben Baugebiet von der Stadt angeboten, und es







Lageplan der Einfamilienhäuser in der Landmannstraße

	gerir	a g.	
Zwifchen ber	n Borftande der Baugenossenschaf	t bes Cv. Urbeiter-Vereins zu Gieße	π,
eingetragene Bengf	Tenichaft mit beschräufter Saft	mitcht, und bem Mitgliede dief	
heute nadifologuber	Nertran abacidiloffen		OC .
Der Rorstan	th permiethet an kinn Hill	y Wagus II in Cience	
das in der	Innoneme Strake in	Gießen belegene, im Grundbuch n	tit
	11 Mr. 12 bezeichnete	Haus nebst Garten im festgefett	en
Werthe von 62	Sols Jauren 9 silmon		
in Worten	orto Jauren Frederides	mir Jingy Mark	
unter nachfolgenben	7.70. 3.00	w 4	
	zwar am 1. jeben Womats für ben abg		
	Zinsen ober unvorgesehene Ausgaben si hinans ober herab zu sehen.	echt vor, je nachbem er höhere oder niebrige ür das Befigthum zu becen hat, die Miet	
		§ 2. Bebände in einem guten Zustande zu erhalte	APP
	alle erforberlichen Reparaturen, welcher	Art sie auch sein mögen, aus seine Rost u., daß das Dach dicht ist, der Anstrüch b	en
		uert wird, bie Deden und nicht tapeziers	п
	Wande in angemessenen Zwischenrammen Der Dliether hat ferner !-	getatti, die tapegierien in-	ৱ
		.nechte wird im Erindbuch und is e oder Hennung eingetragen. Wenn bie	efe
		einen neuen Erwerber geloscht wirb, ift Erwerbers sosort wieber einzutragen.	ire
		§ 11.	
		richt sest sich in der Weise zusammen, di der Miether je einen Schiedsrichter wähl	
		inen dritten. Die Schiedsrichter mussen De Entscheibungen erfolgen mit Slimmenmehrhe	
	The state of the s	12.	
		drudlich an, daß ihm bas Haus in burchar	13
	gutem Zuftande übergeben worden ist. Dieser Bertrag, welcher am /	In Kraft tritt, ist 1 ber beiben Bertragschließenden nach genau	
		b jedem ein Exemplar Ibergeben worben.	£1
Gießen, ar	m 1. ten Stil 1896		
Ottpen, ui	31 9 menter 1898		
	evangelischen Arbeitervereins,	A market 10 m	
	ichaft mit beschränkter Anftpflicht,	Per Miether:	
	N.		
90.	Millio	Afriling ON wynns	TE.
90.	de haffine	Aligh In The Mandaure	
Die vorsiehende	m Unterschriften der Vortreter der Bai	ugenoffenstraft Ist Vin Acre Provide	and Parmy
und des Miethers	Taliffe Wagner III		
		·	
Michan am	igt, als vor uns yappapen. 31 ten 9 miles 1198.	Or 10 10	
o is gen, and	-1 Lung 1899	S. OIL S. C. W. S. S.	outs.
		The House	rich.

Miet(Kauf-) Vertrag für die Einfamilienhäuser in der Landmannstraße

konnten hierauf weitere 7 Einfamilien- und 3 größere Miethäuser erstellt werden, des weiteren 1 Mehrfamilienhaus mit "Kleinkinderschule" im heutigen Alten Wetzlarer Weg. Diese Schule war in erster Linie gedacht für die Aufnahme von ca. 100 Kindern aus den 58 Familien, die in diesem Bereich bei der Genossenschaft wohnten.

Damit war die Bautätigkeit der Genossenschaft in diesem Teil Gießens beendet. Insgesamt entstanden hier 59 Wohnungen, von denen 21 in das Eigentum der Mieter übergingen.

Kapitalbeschaffung

Mehrfamilien-

häuser am

Wetzlarer

Weg/Ecke

1897/1902

Bauzeit

Mittelweg -

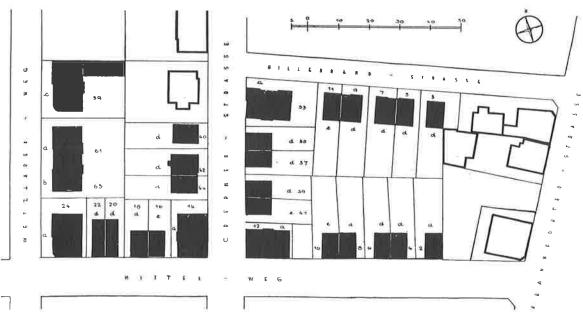
Der kundige Leser dieser Chronik wird sich fragen, wie es der Genossenschaft möglich war, die vorbe-

zeichneten Bauten zu finanzieren, denn aus den Eigenmitteln, die der Genossenschaft durch die Einzahlungen der Mitglieder auf den Geschäftsanteil zuflossen, wäre dies nicht durchführbar gewesen. Da die verantwortlichen Verwaltungsorgane beschlossen hatten, den Hausbesitz vorerst nicht hypothekarisch zu belasten, mußte daher auf anderem Wege billiges Baugeld beschafft werden. Man tat dies zum einen, indem man 3¹/₂ %ige Inhaber-Obligationen herausgab, wozu seinerzeit nach hessischem Recht sowohl Privatpersonen als auch Korporationen berechtigt waren, während nach preußischem Recht die Ausgabe derartiger Papiere eines "königlichen Privilegs" bedurfte. Zum anderen richtete man eine eigene Sparkasse ein. in der immerhin bis Ende 1895 rd. 10 000 Mark eingezahlt wurden. Die Obligationen erbrachten bis zu die-

Einfamilienhäuser in der Hillebrandstraße







Lageplan für die Ein- und Mehrfamilienhäuser im Wohngebiet Hillebrandstraße, Crednerstraße, Mittelweg und Wetzlarer Weg Lit. D.

Mr. 026

Schuld-Verschreibung

Baugenossenschaft des evangelischen Arbeiter=Vereins zu Giefzen

eingetragene Genoffenschaft mit beschränkter haftpflicht

Causend Mark

verzinslich mit 3% vom Bundert.

Die Bangenoffenschaft des evangelischen Arbeiter Dereins zu Gießen, eingetragene Genoffenschaft mit beschränkter Saftpflicht, ift dem Inhaber dieser Schuldverschreibung ein Darleben von

o Tausend Mark om

ichnibig geworden. für dieses Unleben, welches zur Erbanung von Urbeiterwohnungen verwendet worden ist, haftet das Grundeigenthum fowie das sonifige baare Vermögen der Benoffenichaft und die nach den gesetzlichen Vorschriften gebildete Baftfumme der Genoffen. Es werden nur Schuldverschreibungen in der Bobe ausgegeben, in welcher das Dermögen der Genoffenschaft durch Erwerb von Grunditücken und Erbanung von Bäusern jeweilig steigt, worüber die Controle durch den unterzeichneten Vorügenden des Unffichtsrathes aus genbt wird. Im Uebrigen gelten die anderseitig abgedrucken Bedingungen.

Giegen, den 1: Januar 1895.

Baugenoffenschaft des evangelischen Urbeiter Vereins zu Gießen.

Eingelragene Genonenichaft unt beidranter Satipflicht

Director.

In der Controle gewahrt.

Kaiffrer.

Der Vorfigende des Auffichtsrathe

Grossherzogtum Hessen

Glessen, am 3. Oktober 1906.

Grossherzogliche Bürgermeisterei

Provinzial-Hauptstadt
GIESSEN

412

Genehmigungsschein.

Der homen for fillen der Britarung von 14. Inch 1906, der Vorschriften der Polizeiverorönung von 1. August 1904 und der vorgelegten 3 Pläne, wovon je eine Ausfertigung beigeschlossen ist, die Genehmigung zur Entwässerung des Grundstücks Flur 14. Nr. 122 III. Millenny 1:12 erteilt unter folgenden Bedangungen:

I. Den angegebenen kenderungen ist genau nachzu kommen.





Die um die Jahrhundertwende erbauten Mehrfamilienhäuser in der Crednerstraße 23 – linkes Bild –, Wetzlarer Weg 61/63 – Bild oben – und Mittelweg 24 – rechtes Bild – wurden im Jahre 1983 einer gründlichen Renovierung unterzogen. Im Inneren erfolgte eine weitgehende Modernisierung durch Einbau von Heizungen und Bädern.



sem Zeitpunkt 44 400 Mark und die Einzahlungen auf die Geschäftsanteile durch die Mitglieder rd. 6600 Mark, so daß zunächst genügend und vor allem billiges Baukapital vorhanden war.

Für die zukünftigen Bauvorhaben mußte jedoch weiteres Kapital besorgt werden. Es wurden die verschiedensten Institutionen, u. a. die "Armenkasse" der Stadt Gießen (Plock'scher Stiftungsfond), die Sparund Leihkasse Gießen, die Eisenbahndirektion in Frankfurt/M. sowie die Oberpostdirektion Darmstadt angesprochen. Letztere hatten jedoch außer Wohlwollen nichts für die Genossenschaft übrig, während die beiden erstgenannten Institute immerhin zusammen 40 000 Mark gegen städtische Bürgschaft zur Verfügung stellten. Eine Anfrage bei der "Invaliditäts- und Altersversicherungsanstalt" Darmstadt hatte dagegen mehr Erfolg, und die Genossenschaft konnte von dort bis 1903 Kredite in Höhe von 72 330 Mark erhalten. Der damalige Direktor der Genossenschaft, Rendant Hermann Doering, schrieb 1904 in seiner "Darstellung der geschichtlichen Entwicklung und Tätigkeit der Baugenossenschaft" über die Schwierigkeiten bei der Geldbeschaffung wie folgt: "Nicht genug damit, daß uns die Beschaffung der Mittel, wie bereits mehrfach ausgeführt wurde, große Schwierigkeiten bereitete, auch bei manchen Behörden fanden wir nicht das Entgegenkommen, das wir gewiß bei unseren uneigennützigen, nur das Gemeinwohl fördernden Bestrebungen erwarten durften".

Der Verfasser dieser Chronik beschreibt diesen frühen Abschnitt in der Entwicklung der Baugenossenschaft deshalb so ausführlich, um bevorzugt aufzuzeigen, wie relativ schwer es die damaligen Verwaltungsorgane in den ersten Jahren nach der Gründung der Genossenschaft hatten und sie trotzdem beharrlich, pflichtbewußt und verantwortungsvoll ihr Ziel weiterverfolgten, nämlich preisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Die Mitglieder

Zu diesem Zeitpunkt hatte die Genossenschaft 101 Mitglieder, die man in zwei Kategorien einteilen kann:

 in Mitglieder mit lediglich ideellem und zum kleinen Teil geschäftlichem Interesse 2) in Mitglieder mit realem Interesse (Mieter und Wohnungsbewerber).

Interessant ist die Gliederung dieser Gruppen nach Berufsständen:

Zur 1. Gruppe gehörten	Zur 2. Gruppe gehörten
13 höhere Staatsbeamte	20 Arbeiter in Privatbetr.
4 Kommunalbeamte	7 Arbeiter in staatl. Betr.
3 Fabrikanten	5 selbständige Arbeiter
1 Kaufmann	12 Eisenbahnunterbeamte
3 Rentner	11 Postunterbeamte
20 Handwerksmeister	2 niedere Staatsbeamte
(44)	(57)

Diese Mitglieder hatten insgesamt 221 Anteile à 50 Mark gezeichnet.

Nach Abschluß der Bauarbeiten am Seltersberg war die Neubautätigkeit der Baugenossenschaft des Evangelischen Arbeitervereins beendet. Alle Versuche des Vorstandes in den nachfolgenden Jahren die Schaffung preiswerten Wohnraums fortzusetzen, schlugen fehl hauptsächlich mangels geeigneten Baugeländes.

Gründung einer neuen Genossenschaft und Zusammenschluß

Da jedoch die Wohnungsnot, insbesondere die der minderbemittelten Volksschichten wuchs, wurden allerorts neue Genossenschaften gegründet, mit deren Hilfe man sich Linderung der Beschwernisse in der Wohnungsversorgung erhoffte. Auch in Gießen wurden von engagierten Bürgern Überlegungen angestellt, ob man nicht eine weitere Baugenossenschaft gründen sollte, die allen Bürgern der Stadt offenstand und nicht nur solchen, die Mitglied im Evangelischen Arbeiterverein waren. Man schritt zur Tat und beschloß auf einer öffentlichen Versammlung am 11. Juli 1911, eine neue Baugenossenschaft unter der Bezeichnung "Gemeinnützige Baugenossenschaft 1911 zu Gießen eGmbH" zu gründen. Die Gründung fand bereits 18 Tage später statt auf einer Versammlung, an der 82 Mitglieder teilnahmen. Eine Satzung wurde beschlossen und Vorstand und Aufsichtsrat gewählt. Als Geschäftsführer wurde Heinrich Fourier bestellt, der dieses Amt bis zum Jahre 1933 innehatte.

1. BILA	NZ FUR	DAS JAHR 1914	
AKTIVA: 1. An Kapitalien=Konto 2. ,, Immobilien=Konto 3. ,, Mobilien=Konto 4. ,, Kassa=Konto	Mark 2 300,00 382 358,83 120,00 2 293,59	PASSIVA: 1. Per Zinsen=Konto 2. ,, Geschäftsanteil=Konto 3. ,, Anlehen=Konto 4. ,, Spareinlagen=Konto 5. ,, Reservefonds=Konto 6. ,, Spezial=Reservefonds=Konto 7. ,, Straßenkostenbeitrags=Konto 8. ,, Bürgersteig=Konto 9. ,, Kanalisations=Konto 10. ,, Häuserunterhaltungs=Konto 11. ,, Gewinnsaldo	445,28 3 980,40 36 407,97 1 225,77 1 900,00 1 790,00 4 000,00

Aber auch dem Vorstand der neuen Genossenschaft gelang es nicht, geeignetes und preiswertes Baugelände in Gießen zu erwerben, Der im Jahre 1914 ausbrechende 1. Weltkrieg stoppte alle diesbezüglichen Bemühungen, und an eine Bautätigkeit wärend der nächsten 5 Jahre war sowieso nicht zu denken.

Es war klar, daß nach dem verlorenen Krieg die Lage auf dem Wohnungsmarkt noch prekärer und die allgemeine Wohnungsnot noch größer wurde. In der allergrößten Not war es dann im Jahre 1919 der damalige Oberbürgermeister Dr. Keller, der auf die verzweifelten Bemühungen der beiden Gießener Genossenschaften, geeignete Baugrundstücke zu bekommen, reagierte und ein größeres Areal am Ostrand der Stadt in Aussicht stellte. Die Stadt machte jedoch die Hergabe dieses Grundstücks von der Verschmelzung der beiden Genossenschaften abhängig, wohl in der begründeten Meinung, eine größere und damit leistungsstärkere Genossenschaft wäre eher in der Lage, eine ordentliche Bebauung des fraglichen Geländes durchzuführen. Unter dem Druck der Verhältnisse kam dieser Zusammenschluß der beiden Genossenschaften auch zustande, und das neugebildete Unternehmen erhielt die Firmenbezeichnung "Baugenossenschaft 1894 zu Gießen eGmbH".

Auf der am 21. 1. 1919 durchgeführten ersten Generalversammlung wurden in Vorstand und Aufsichtsrat folgende Personen gewählt:

Vorstand:

- 1) Prokurist Wolff, 1. Vorsitzender
- 2) Geschäftsführer Fourier, 2. Vorsitzender
- 3) Rendant H a a s, Rechner und Schriftführer
- 4) Kassenbeamter Wölfer, 2. Rechner

- 5) Architekt Hamann, Bauleiter
- 6) Geschäftsführer Kirchner, Beisitzer
- 7) Lackierermeister Ritsert, Beisitzer

Aufsichtsrat:

- 1) Justizrat Dr. Rosenberg, 1. Vorsitzender
- 2) Landgerichtsrat Schudt, 2. Vorsitzender
- 3) Schriftsetzer Braun
- 4) Oberbauinspektor S. Müller
- 5) Prokurist Kuhl
- 6) Oberstudienrat Prof. Dr. Krausmüller
- 7) Fabrikdirektor Bergen
- 8) Oberbauinspektor Pairan
- 9) Telegraphenassistent Becker
- 10) Werksmeister Schuft

Fortsetzung der Bautätigkeit – "Plattenhausen" entsteht –

Tatkräftig ging man nun ans Werk und kaufte als erstes das von der Stadt angebotene Gelände in einer Größe von 18702 gm zu einem Preis von 2 Mark pro gm. Großzügig wurde seitens der Stadt der Kaufpreis gestundet, denn Gelder in dieser Größenordnung standen der neuen Baugenossenschaft nicht sogleich zur Verfügung. Wiederum mit Hilfe der Stadt, aber auch durch die Bezirkssparkasse und die Allgemeine Ortskrankenkasse war es möglich, innerhalb von 2 Jahren die Errichtung von insgesamt 54 Einfamilienhäusern zu finanzieren und die Bebauung des ganzen Bereiches durchzuführen. Es entstand die sogenannte, und für damalige Verhältnisse mustergültige Wohnsiedlung "Plattenhausen", begrenzt nach Südwesten von der Licher Straße, nach Nordwesten vom Anneröder Weg und der Bahnlinie Gießen-Fulda und nach Osten vom Stadtwald.



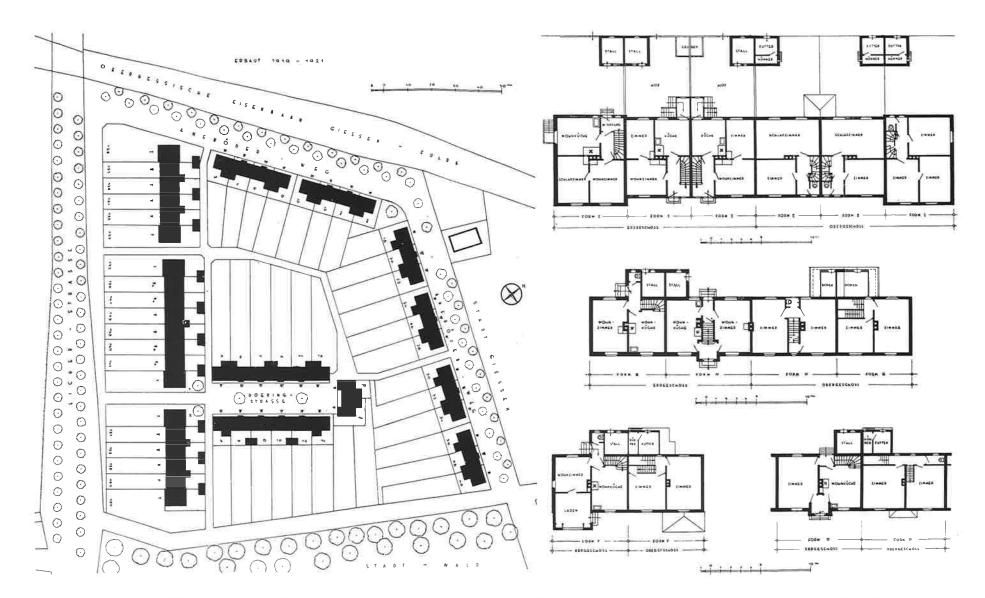
Einfamilien-Reihenhäuser Doeringstraße – Baujahr 1919/1921 (Plattenhausen)



54 Einfamilien-Reihenhäuser zwischen Licher Straße und Fuldaer Eisenbahnlinie – Baujahre 1919/1921 (Plattenhausen)



Einfamilien-Reihenhäuser Anneröder Weg 24–40 (heute: Anneröder Weg 24, 26, 28) (Plattenhausen)



Lageplan und Grundrisse zu den Einfamilienhäuser-Gruppen zwischen Licherstraße und Fuldaer Eisenbahnlinie

Bauperiode 1919/1921

Zeitungsausschnitt aus dem Gießener Anzeiger aus dem Jahre 1919 Beteiligung der Stadt bei der Gemeinnützigen Baugenossenschaft

Mr. 100

Der Siegener Angelege erfodens Snätch, außer Comn- und Jetersag-Beguspreitz-imonatt. W.L.135, vierch Johnsonatt. W.L.135, burch Johnsonatt. W.L.135, burch John Ausgeberger John Ausgeberger John Ausgeberger John Ausgeberger Aufgeberger Aufgeberger Aufgeberger Aufgeberger Aufgeberger Poffdedfonio: Sranfturi a. II. 11686

169. Jahrgang Erites Blatt

Mittwoch, 30. April 1919

Ungeigenteit: S. Bed; famtlich in Giegen

ener Unzeig

General=Anzeiger für Oberhessen.

Swillingsrundorud u. Derlag: Brubl'iche Univ. Bud: u. Steinbruderel A. Cange. Soriftleltung, Gefchaftshelle u. Druderet: Soulhr. T.

Beteiligung ber Stadt bei ber gemeinnüßigen Baugenoffenschaft.

Wie der Giehener Anzeiger dereits berichtet hat, beabsichtigt die Gemeinnützige Baugenossenschaft an der Licher Strasse zwischen der Oberhessenschaft an der Licher Strasse zwischen der Oberhessenschaft und der Anneröder Weg 62 Meinwohnungen zu erstellen. Sie verlangt hierzu in weitgebendem Umsange die Mithilie der Stadt, zumal durch Hergabe von billigem Gesände. Der Finanzaußschuß beantragt hierzu:

I. Das zwischen Licher Straße, Oberh. Eisenbahn, alten Anneröder Weg und Stadtwald gelegene städtische Gesände dis zum Umsang von 30 000 Duadrat metern an die Gemeinmitzige Baugenossenschaft zu einem noch sestzusetzunden Breise unter folgenden Bedinschung ungen zu versausen: Wie der Giegener Anzeiger bereits berichtet

gungen zu verkaufen:

1. Die Genoffenschaft Abernemmt für sich und ihre Mechtsnachfolger die Berpfiichtung, auf bem gefanften Gelanbe nur Ginfamilien mohngeransten Gerande nur Einzamilien noch noch aufer mit höch stens zwei Stockwersten, nicht ausgebautem Dachstock (Kleins und Mittelwohnungen) zu errichten; die Häufer dürsen höchstens 4 Bimmer und Küche enthalten. Grösere Häufer hürsen nur mit Genehmigung des Oberbürgermeisters erbant werden, der den Vernossenschaft die Berpslichtung auferlegen kun, Linderreiche Kamilien auferlegen kun, Linderreiche Familien aufzunehmen. Son-stige Banwerke und Anlagen, insbesondere solche gewerblicher Natur, Wirtschaften usw. sind mur mit besonderer, jederzeit widerrussicher Ge-nehmigung des Oberbürgermeisters gestattet. Ein-tragung entspreckender persön licher Dien si-barkeit zugunsten der Stadt Viesen in das noch anzulegende Grundbuch wird beantragt und

bewilligt. 2. Die Genossenschaft verpflichtet sich,

2. Die Genossenschaft verpstichtet sich, im Falle ber Beräuherung des Grundstäcksim ganzen oder in Teilen zu ihren Gunsten solgende Rechte gegenüber dem Känser vorzubehalten und durch Eintragung in das noch anzuslegende Grund du fächersellen zu lassen a. ein Wiederfauf zu farecht, das durch Eintragung einer Bormertung in das noch anzuslegende Grundbuch zu sichern ist; d. eine beschaften fer hat fet der son der Genossenschaft an Germietungen der von der Genossenschaft an Genossen verlauften hänser und zwar sowohl der ganzen häuser als auch einzelner Räume nur mit der jederzeit widerrussigen Genossenschaften fanser und zwar sowohl der ganzen Genoffenschaft zulässig finb.

3. Die Genossenschaft vervsslächtet sich, das von ihr erwordene Grundstäd biumen 4 Jahren seit dem Erwerd bezugsfertig mit Einsamilienwohnhäusern zu debauen oder wenn dies nicht geschieht, das gekause Grundstäd, insoweit es nicht bedaun ist, zum Erwerdspreis an die Stadt zurlätzusdereignen. Die Käuserin beautragt und dewilligt biermit, daß zu Lasen des verlauften Grundstäds eine Bormerlung zur Sicherung des der Bertäuserin eingeräumten Wiederkaufrechts in des noch anzulegende Grundstuch eingerragen wird.

II. In sin an zieller Hinficht die Genossenschaft in solgender Weise dei ihrem Borbaen zu unterfüßen:

1. durch Uebernahme von 100 Geschäftsanteilen zu 200 Mt. = 20000 Mt.;

2. durch Gewährung eines Darstehens dis zu 100 000 Mt., das von der Genossenschafts mit dem gleichen Iinssat zu verzinsen ist, den die Stadt selbst für die Aufnahme des Geldes zu zahlen hat;

3. durch Gewährung eines Uebersten von Erwährlich der Abrechnung;

4. durch Uebernahme;

5. durch Gewährung eines Uebersten von 2. durch me der Bürgschaften der Lerungszuschlässen der Straßensten von 2. durch me der Bürgschaften der Konten der Kanalisationsanlagen.

Borstehnde Leiftungen der Stadt werden das von abhängig gemacht, daß die Genossenskaft in 3. Die Genoffenschaft verpflichtet fich, bas von erworbene Grunbflid biunen 4 Jahren

Wasser, Elekt. itht und der Kanalisationsansagen.
Borstehende Leistungen der Stadt werden davon abhängig gemacht, daß die Genossenschaft in
ihr Statut solgende Bestimmungen ausnimmt:
a) 1/3 der Borstandsmitglieder müssen
Mitglieder der Stadtvertretung,
die diese Mitglieder bestimmt, sein;
b) 1/3 der Aufsichter bestimmt, sein;
len Mitglieder der Stadtvertretung sein:

tung sein;

e) bei ber Beräußerung eines Grundstäds an Genossen behält sich die Genossenschaft vor a) ein Wiedersausstecht, das durch Sintragung

einer Bormerfung im Grundbuch zu sichern

b) daß Bermietungen eines an einen Genossen verkauften Sauses, sowohl einzelner Räume wie des ganzen Hauses, nur mit Genehmigung der Genossenschaft exsolgen können. Dieses Recht ist durch Eintvagung einer des schwänsten persönlichen Dienstbarkeit zus gunsten der Genossenschaft zu wahren.

Da der Antrag genau durchberaten ist, wird er gegen eine Stimme (Stabto. Löber) angenommen.

Die Häuser, jeweils mit Hofplatz und Garten, wurden interessierten und bedürftigen Genossenschaftsmitgliedern vermietet. Zum Teil hatten die künftigen Nutzungsberechtigten selbst bei der Beschaffung und Herstellung des Baumaterials mitgeholfen, indem sie an Ort und Stelle die großformatigen Mauerplatten, aus denen die Häuser teilweise bestehen, mittels Gußund Stampfformen fabrizierten. Daher stammt auch die vom Volksmund für diese Siedlung gefundene Bezeichnung "Plattenhausen".

Der Kugelberg und die Friedenstraße werden bebaut

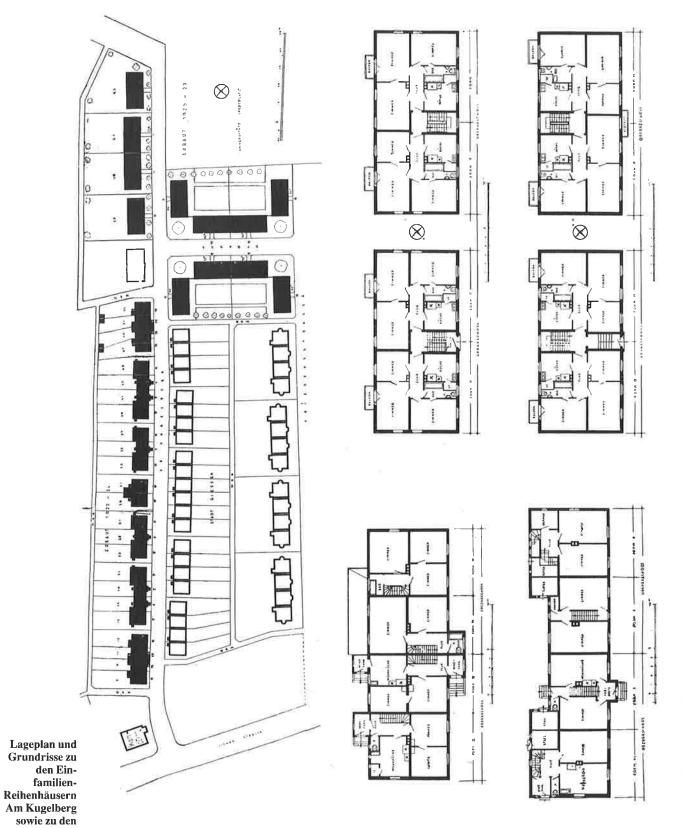
Trotz der allgemeinen schwierigen Wirtschaftslage, mit hervorgerufen durch die beginnende Inflation, konnte die Bautätigkeit 1922/23 fortgesetzt und hinter der Bergkaserne in der neugebildeten Straße "Am Kugelberg" zunächst 20 und später in den Jahren 1924/25 vier weitere Einfamilienhäuser gebaut werden. Das Baugelände wurde der Genossenschaft durch die Stadt nach den Bedingungen des geltenden Erbbaurechts zur Verfügung gestellt. Hier war es insbesondere der Wohnungsdezernent der Stadt Gießen, Dr. Ing. Hamm, der dem Bemühen der Genossenschaftsorgane großes Verständnis entgegenbrachte und sich dafür einsetzte, daß seitens der Stadt größtmögliche Unterstützung für die Belange der Genossenschaft gewährt wurde.

So war es denn der Genossenschaft auch möglich, bereits 1926 mit der Errichtung von 12 (!) Mehrfamilienhäusern mit 48 Wohnungen am Ende des Kugelbergs und in der Friedenstraße zu beginnen. Diese Wohnun-





Einfamilien-Reihenhäuser Am Kugelberg – Bauperiode 1922/23



Lageplan und Grundrisse zu den Einfamilien-Reihenhäusern "Am Kugelberg" sowie zu den Mehrfamilienhäusern "Am Kugelberg" und "Friedensstraße"



Ausfertigung

einer Urfunde,

Hessischen Notar

Justizrat Dr. jur. Ernst Rosenberg in Gießen

dm 8 ten Juli 1926,

enth	oaltend: Erbbauvertrag	0-11 - 4H - HHHW2
	zwischen	
	der Stadt Giessen einerseits	
	und	
der	Baugenossenschaft 1894 zu Glessen e.G.m.b.H. in Gless	sen anderer-
đi e	An Baugenossenschaft 1894 zu Giessen e.G.m.b.H.,	
	Giessen	



Mehrfamilienhäuser Am Kugelberg



11 11 11 11

1924: 699

1927: 766

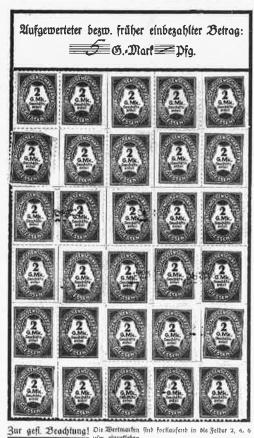


gen waren schon richtige, geräumige Familienwohnungen, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Baderaum und Mansarde. Das Errichten von Mehrfamilienhäusern erfolgte aus wirtschaftlichen Erwägungen, denn diese Bauweise erforderte gegenüber dem Einfamilienhausbau einen geringeren finanziellen Aufwand, und dieser Effekt mußte von den Verantwortlichen der Genossenschaft aufgrund der nun eintretenden Stabilisierung der Währung genutzt werden. Sparsamkeit war angesagt; die Verwaltungskosten wurden so niedrig wie möglich gehalten, ein Großteil der Verwaltungsarbeit erfolgte ehrenamtlich.

Die Höhe des Geschäftsanteils wurde anscheinend jeweils nach der allgemeinen Wirtschaftslage bzw. dem realen Wert der Währung festgesetzt. Während 1 Anteil in der Inflationszeit 1000 Mark kostete, betrug sein Wert im Oktober 1924 200 Goldmark und nach Durchführung des Münzgesetzes vom 12. 12. 1924 200 Reichsmark. 1931 wurde eine Erhöhung auf 300 Reichsmark vorgenommen, um die Eigenkapitalbasis etwas zu stärken.

Suche nach Geldgebern und Bebauung der Carl-Vogt-Straße

Immer auf der Suche nach günstigen Finanzierungsmitteln gelang es der Genossenschaft auch in diesen schwierigen Jahren, neue Geldquellen zu erschließen. So konnten u. a. die Landesversicherungsanstalt, die Lebensversicherungsgesellschaft Volksfürsorge in Hamburg und wiederum die Bezirkssparkasse Gießen gewonnen und bewogen werden, Hypothekendarlehen zu günstigen Bedingungen für neue Bauvorhaben



ufm. einutleben

zur Verfügung zu stellen. Auch das Land Hessen versagte sich nicht den Neubauplänen der Genossenschaft und gewährte sogenannte verlorene Bauzuschüsse. Einige Darlehen wurden sogar aus dem Ertrag der neueingeführten Hauszinssteuer bewilligt.

So war es denn der Genossenschaft auch möglich, als nächste, größere Baumaßnahme die Carl-Vogt-Straße in Angriff zu nehmen, und zwar mit 2 Einzel- und 12 Einfamilienhäusern in Reihenbauweise. Diese Häuser, die vom Architekten BDA Ernst Schmidt entworfen wurden, sollten der Aufnahme größerer Familien dienen, denn sie waren großzügig ausgelegt mit 5 Zimmern, Küche und Bad und spiegelten insoweit bereits den zunehmenden Wohlstand der Jahre 1927/28 wider

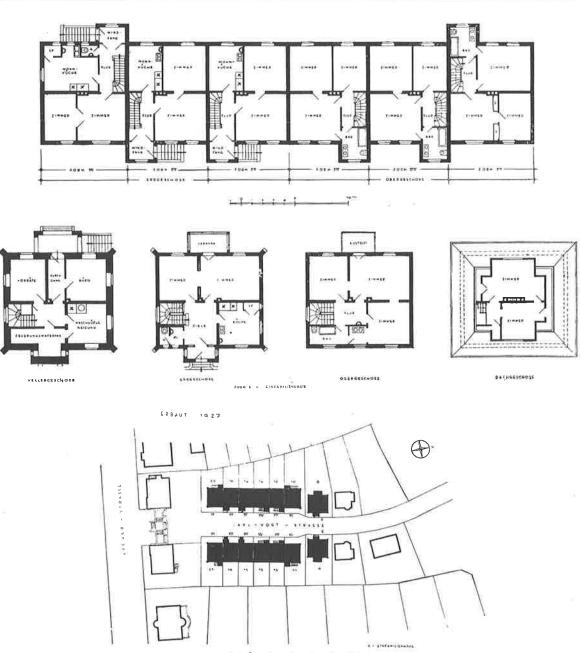
Bau von 14 Mehrfamilienhäusern in der Liebigstraße und dem Aulweg

Hieran anschließend entstanden dann die großen und schöngestalteten Mehrfamilienhauswohnanlagen im Aulweg und der Liebigstraße, die ausnahmslos von dem Genossenschaftsarchitekten und Mitglied des Vorstandes G. H a m a n n geplant wurden. Das Baugelände wurde teils von der Stadt im Erbbau zur Verfügung gestellt, teils von der Firma Heyligenstaedt und dem Schreinermeister Damm käuflich erworben. Insgesamt wurden in diesem Bereich 84 Wohnungen gebaut.

Zur gleichen Zeit konnten noch 2 weitere Einfamilienhäuser in schöner Lage im Günthersgraben fertiggestellt und bis Ende 1930 bezogen werden.



Einfamilien-Reihenhäuser in der Karl-Vogt-Straße, 5-Zimmerwohnungen, geschlossene Straßenbebauung – Bauperiode



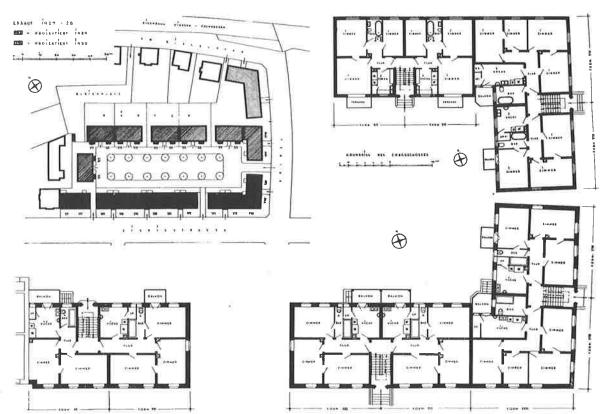
Lageplan und Grundrisse zu den Einfamilienhäusern in der Karl-Vogt-Straße – Bauperiode 1927



Aulweg Wohnhof, Architekt G. Hamann Baujahr 1928

Liebigstraße 99, 101, 103, 105, 107 – Baujahr 1928/29





Mehrfamilienhäuser in der Liebigstraße und Aulweg mit Lageplan und Grundrissen hierzu – Bauperiode 1927/1930

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat im Jahre 1929:

Vorstand:

- 1) Geschäftsführer Fourier, 1. Vorsitzender
- 2) Gewerkschaftsbeamter M a n n, 2. Vorsitzender
- 3) Kassenbeamter Wölfer, 1. Rechner und Schriftführer
- 4) Kassenbeamter Müller, 2. Rechner
- 5) Architekt Hamann, Bauleiter
- 6) Justizinspektor Allendörfer
- 7) Eisendreher Benk
- 8) Beigeordneter Dr. Ing. H a m m
- 9) Oberbauinspektor Höhn

Aufsichtsrat:

- Oberstudienrat Prof. Dr. Krausmüller,
 Vorsitzender
- 2) Fabrikdirektor Bergen, 2. Vorsitzender
- 3) Prokurist K u h l
- 4) Oberbauinspektor Müller
- 5) Schriftsetzer Braun
- 6) Apotheker Schwieder
- 7) Kaufmann Schneider
- 8) Kassenbeamter Rühl
- 9) Sekretär Maier
- 10) Lokomotivführer Zanger

Weltwirtschaftskrise, Anerkennung als "gemeinnützig" und Restriktionen nach 1933

Die nun einsetzende große Weltwirtschaftskrise mit ihrer steigenden Arbeitslosigkeit brachte jegliche Bautätigkeit, auch die der Baugenossenschaft 1894 zum Erliegen. Erst im Jahre 1932, als seitens der Stadt der Ausbau des an der Südseite der Licher Straße nach dem Bahnübergang gelegenen Geländes forciert

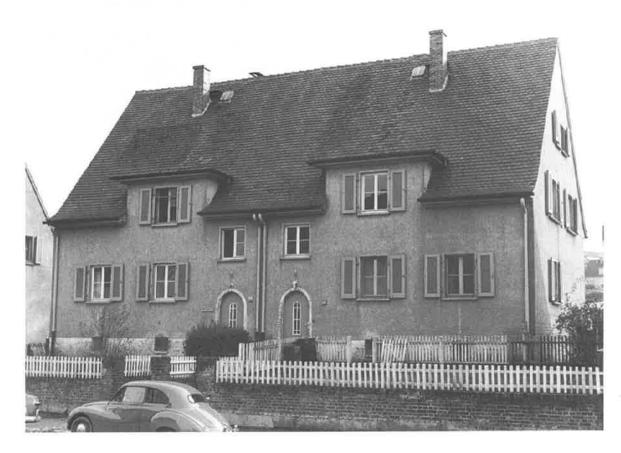
wurde, beteiligte sich auch die Genossenschaft an dieser Maßnahme und erstellte im Wege des Erbbaus 10 Einfamilienhäuser in der Danziger Straße und Am Alten Steinbacher Weg, die alle in das Eigentum der Bezieher übergingen.

Auf Antrag der Genossenschaft vom 21. 11. 1932 an den Hessischen Minister des Innern erfolgte dann die Anerkennung der Baugenossenschaft 1894 als "gemeinnützig" im Sinne der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. 12. 1930, und zwar mit Wirkung vom 4. 1. 1933.

Der politische Umschwung im Jahre 1933 blieb nicht ohne Auswirkung auch auf die Baugenossenschaft 1894, hauptsächlich in personeller Hinsicht. Die altbewährten Vorstandsmitglieder Wölfer, Hamann, Mann, Dolle, Müller und Fourier legten ihre Ämter nieder – sicherlich nicht ganz freiwillig –, und neue Männer übernahmen ihre Aufgaben.

Die Bautätigkeit, allerdings in beschränktem Umfange, konnte erst 1935 fortgesetzt werden, und zwar durch die Errichtung des Doppelhauses Aulweg 26/28 mit 9 Wohnungen. Damit war die Baulücke Aulweg/Ecke Riegelpfad geschlossen. Die Einwohnerzahl der Stadt Gießen betrug zu diesem Zeitpunkt 35 913.

Als nächstes Bauvorhaben kam das sogenannte Eichgärtengebiet in Planung, und die Genossenschaft konnte im Bereich Jahnstraße/Tannenweg insgesamt 10 Einfamilien- und 3 Zweifamilienhäuser bauen, wovon 9 Häuser in der Jahnstraße ins Eigentum übergingen, während sich im 10. Haus der Jahnstraße 14 die Verwaltung der Genossenschaft etablierte. Die 3 Doppelhäuser im Tannenweg wurden vom Architekten Ph. Nicolaus und die Einfamilienhäuser in der Jahnstraße vom Architekten Hermann Dirks-möller geplant.



Tannenweg 32/34, 4-Familien-Reihenhaus – Baujahr 1937



Einfamilienhäuser Jahnstraße, Entwurf und Bauleitung Architekt B. D. A. Dirksmöller – Baujahr 1937

Der Ausbruch des 2. Weltkrieges im September 1939 beendete dann erneut die Bautätigkeit. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die Genossenschaft 191 Häuser mit 360 Wohnungen erbaut. Hiervon gingen 61 Wohnungen in das Eigentum der Nutzungsberechtigten über.

Der Buchwert des Haus- und Grundbesitzes der Genossenschaft belief sich zum Ende 1939 auf 2 170 000 RM; die langfristigen Verbindlichkeiten (in der Hauptsache Hypothekendarlehen) betrugen 1 900 000 RM und der jährliche Zinsaufwand hierfür 69 200 RM. Das Reinvernögen, sprich: Eigenkapital, der Genossenschaft in Höhe von 365 000 RM stand im Verhältnis 1:6 zum Gesamtkapital, für eine Wohnungsbaugenossenschaft eine angemessene Relation.

Bewundernswert ist sicherlich, daß die Baugenossenschaft 1894 ihre größte Bauleistung in den Jahren 1926–1930 erbrachte – also in wirtschaftlich nicht gerade einfachen Jahren – , als der "klassische Altbau" der Genossenschaft in der Carl-Vogt-Straße, in der Liebigstraße, dem Aulweg, dem Kugelberg und der Friedensstraße, insgesamt 40 Häuser mit 170 Wohnungen, entstand. Das Verdienst um diese Leistung



Heinrich Fourier 1935



Gedenktafel (angebracht am Hause Aulweg 30)

gebührt zweifellos dem damaligen Vorstand und Aufsichtsrat und hier vor allem dem Geschäftsführer Heinrich Fourier, der 22 Jahre lang von 1911–1933 die Geschicke der Baugenossenschaft maßgeblich bestimmte. Ihm zu Ehren wurde im Jahre 1954 anläßlich des 60jährigen Bestehens der Genossenschaft eine Gedenktafel am Hause Aulweg 30 angebracht und im Jahre 1959 eine Verbindungsstraße von der Licher Straße zum Anneröder Weg nach ihm benannt.

Zweiter Weltkrieg und die Folgen

Während des Krieges, und zwar im Jahre 1943 mußte auf Anordnung des Wohnungsbaukommissars für den Gau Hessen die Baugenossenschaft Wieseck übernommen werden. Die eingebrachten 24 Wohnungen befinden sich in der Neuen Straße und Am Eichelbaum.

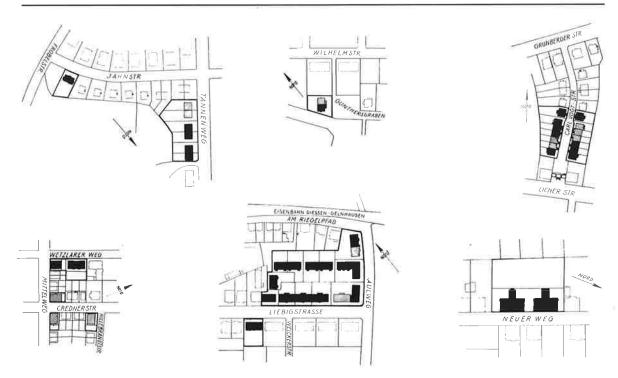


Übersicht über den Grad der Zerstörung Die einsetzende Bombardierung der deutschen Städte durch die alliierten Luftflotten hatte auch auf Gießen verheerende Auswirkungen. Der schwere Luftangriff im Dezember 1944 kostete vielen Gießener Bürgern das Leben, und 67 % der Häuser wurden zerstört bzw. stark beschädigt. Die Genossenschaft verlor 50 Häuser durch Totalschaden, 40 weitere wurden teilweise bis zu 85 % beschädigt. Innerhalb weniger Stunden waren 30 % des gesamten Hausbesitzes der Genossenschaft unbewohnbar geworden. Den finanziellen Schaden bezifferte man mit 520 000 RM, die Mieteinnahmen sanken von 185 000 RM auf 120 000 RM.

Schwere Jahre nach Kriegsende

In den ersten Nachkriegsjahren, also in der Zeit von 1945 bis 1950 konnten nur die allernotwendigsten Reparatur- und Aufbauarbeiten durchgeführt werden, um die gröbsten Schäden zu beseitigen und die Häuser wieder einigermaßen bewohnbar zu machen. Hierbei war die Genossenschaft sehr auf die Mithilfe der Bewohner angewiesen, weil kaum Mittel zur Verfügung standen, weder in finanzieller noch in materieller Hinsicht. Es waren außerordentlich schwere Jahre für die Verwaltung, lag doch die Wirtschaft total am Boden. Die seitherigen Vorstandsmitglieder Willy Werner und Heinrich Schneider legten ihre Ämter nieder und ein neuer Vorstand bildete sich mit Heinrich Fourier, Albin Mann und Wilhelm Bolz. Diese neue Zusammensetzung blieb allerdings nicht lange, und bereits Anfang 1948 war dann mit den Herren Wilhelm Uhl, Heinrich Höhn und Karl Kuhn der Vorstand im Amt, der für längere Zeit die Geschicke der Baugenossenschaft bestimmen sollte und mit großem Elan und bewundernswerter Energie an die Beseitigung der Kriegszerstörungen sowie an die Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft ging, mußte doch in der DM-Eröffnungsbilanz 1948 noch ein Verlust von 830 000 RM verkraftet werden.

A.T. et		
Aktiva	DM	DM
Anlagevermögen	Div	Divi
Kriegszerstörte, unbewohnte Häuser	105.000,00	
Bewohnte Miethäuser	1.364.500,00	1.469.500,00
Sonstiges Anlagevermögen	1.504.500,00	12,00
Umlaufvermögen		
Forderungen aus Hypotheken		175,27
Bankguthaben	180,00	355,27
Forderungen an das Reich	1,00	
Wertpapiere	1,00	2,00
Posten der Rechnungsabgrenz	ung	732,61
		1.470.601,88
Passiva		
Geschäftsguthaben		119.202,62
Vermögensrücklagen		727.285,60
Rückstellungen	101 260 20	
für Bauerneuerungfür Enttrümmerungs-	101.369,20	
- ful Entitummerungs-	27.100,00	
- sonstige Betriebs-	27.100,00	
rückstellungen	302.990,00	431.459,20
Verbindlichkeiten		
Hypothekenschulden	168.371,90	
Mieterdarlehen	1.950,00	
Handwerkerschulden	2.480,00	
Bankschulden	13.312,59	106 700 06
Sonstige Schulden	593,77	186.708,26
Posten der Rechnungsabgrenz	ung	5.946,20
		1.470.601,88
Gießen, den 2. Juni 1950		
2	Vorstand	
gez, Höhn	gez. Uhl	



Übersicht über den Grad der Zerstörung



Anneröder Weg 24, 26, 28, 1944 zerstört, Neubau-Entwurf Architekt B. D. A. H. Dirksmöller – Baujahr 1950



Mittelweg 14, 1944 zerstört, Neubau-Entwurf Architekt W. Fink – Baujahr 1950

Ab 1950 setzte dann der planmäßige Wiederaufbau der total zerstörten Häuser ein, und zwar zunächst im Anneröder Weg, in der Doeringstraße, im Mittelweg, in der Liebigstraße, im Tannenweg und quasi als letzte Maßnahme im Jahre 1954 die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern am Kugelberg anstelle der völlig zerbombten 9 Einfamilienhäuser.

Die gesamten Wiederaufbaukosten seit der Währungsreform betrugen 1527953,77 DM. Die Finanzierung all dieser Maßnahmen erfolgte nach teilweise

recht zähen Verhandlungen durch diverse Institute, insbesondere jedoch durch zinslose Landesbaudarlehen der Hessischen Landesbank und durch Hypothekendarlehen der Bezirkssparkasse Gießen, mit der eine außerordentlich ersprießliche Zusammenarbeit gepflegt wurde. Wir möchten dies durch die auszugsweise Wiedergabe eines Artikels der "Gießener Freien Presse" dokumentieren, der anläßlich des 60jährigen Bestehens der Genossenschaft im September 1954 erschien und wie folgt lautete:

Seriöse Finanzgeschäfte

Zum Bauen gehört bekanntlich Geld, und wer das nicht besitzt, muß zumindest einen trefflichen Namen besitzen, daß man ihm Geld borgt. Die Baugenossenschaft 1894 aber hat diesen Namen durch zähen Fleiß, exakte Kalkulation und ehrliches Streben erworben. Schon frühzeitig haben die leitenden Männer der Gleßener Bezirkssparkasse dies erkannt. Die Baugenossenschaft richtete bei ihr ein Konto ein und ließ sich entsprechend den in Angriff genommenen Projekten Gelder vorstrecken, die zu den üblichen Bedingungen verzinst und getilgt wurden. Auch jetzt wieder wird die Bezirkssparkasse zur Hilfe herbeigerufen, wenn die leidigen Finanzen nicht ausreichen, um ein Vorhaben bis zur Vollendung durchzuführen. Und, weil das Bankinstitut noch niemals enttäuscht wurde, aber auf der anderen Seite der vorhandene Besitz der Genossenschaft genügend Sicherheiten bietet,

werden derartige Geschäfte mit gewisser Beruhigung abgeschlossen. Besonders bei den verlangten Vorfinanzierungen macht sich eine derart ersprießliche Zusammenarbeit zwischen Genossenschaft und Sparkasse vorteilhaft bemerkbar. Auch die hessische Landesbank in Frankfurt-Main wird bei der Aufnahme von Landesbaudarlehen zwischengeschaltet. Nur die besten Erfahrungen hat man gegenseitig gemacht, und mit präziser Schnelligkeit werden oft Geschäfte abgewickelt, die bei nicht so sicheren Kunden bedeutend mehr Zeit und Vorbereitung nebst Recherchen erfordern.



Mittelweg 12, zerstört 1944, Neubau-Entwurf Architekt W. Fink – Baujahr 1952



Liebigstraße 107, zerstört 1944, Neubau-Entwurf Architekt B. D. A. G. Fischer – Baujahr 1953



Am Kugelberg 33–45, zerstört 1944, Neubau-Entwurf G. Nagel – Baujahr 1954 vor der Vollendung

Zu diesem Zeitpunkt verfügte die Genossenschaft wieder über 134 Häuser mit 409 Wohnungen; getragen wurde die Genossenschaft von 734 Mitgliedern mit 824 Anteilen (à 300,00 DM). Der größte Anteilseigner war die Stadt Gießen mit 117 Anteilen. Die Einwohnerzahl betrug damals 55 970.

Nach Beendigung der Wiederaufbauphase konnten die Organe mit berechtigter Befriedigung das 60jährige Bestehen der Genossenschaft feiern in Anwesenheit zahlreicher Vertreter des öffentlichen Lebens.

Dem Aufsichtsrat gehörten an:

Albin Mann, Oberbürgermeister a. D. Wilhelm Martin, Verwaltungsdirektor Karl Damm, Stadtoberinspektor August Röhmig, Werkführer Ludwig Rösser, Werkführer Hermann Degenhardt, Schriftsetzer Wilhelm Momberger, Stadtinspektor Otto Stumpf, Sparkassenoberinspektor Luise Fleischer, Hausfrau

1894



1954

Gemeinnützige Baugenossenschaft 1894 zu Gießen eGmbH

Carl-Vogt-Straße 11 - Fernsprecher: 27 83

UNSERE LEISTUNGEN:

177 Häuser mit 470 Wohnungen

uten wieder auf: sämtliche kriegszerstörten und beschädigten Häuser mit 192 Wohnungen. Wiederaufbaukosten 1919018.48 DM

Wir überließen:

an Kaufanwärter 43 Ein- und Zweifamilienhäuser mit

61 Wohnungen.

Wir haben:

735 Mitglieder mit 941 Geschäftsanteilen

| Unsere Blianzzahlen: | 3000000.00 DM | Geschäftsguthaben | 200633.94 DM | Haftsumme | 282300.00 DM |

Unsere Pläne:
Erstellung von weiteren familiengerechten
Wohnungen.

Teilnehmer am Festakt anläßlich des 60jährigen Bestehens der Genossenschaft: 1. Reihe von links: Heinr. Höhn, Verw.-Dir. i. R. Wilh. Martin, Hess. Innenminister Zinnkann, OB i. R. Albin Mann, Bürgermeister A. Osswald, Landrat i. R. Benner 2. Reihe von links: Gesch.-Führer Wilh. Uhl, Gesch.-Führer Gilbert, Stadtrat Jung, Mag.-Rat Berndt, Bauleiter K. Kuhn





Modernes, schön gelegenes 20-Familienwohnhaus im Anneröder Weg – Baujahr 1962 (Gesamtherstellungskosten rd. 800 000,— DM)

Neubautätigkeit ab 1955

In 1955 begann dann die Neubauphase für die Genossenschaft, und zwar mit der Erstellung eines Mehrfamilien-Doppelhauses in der Heinrich-Fourier-Straße (damals noch Anneröder Weg) mit 11 Wohneinheiten und 1 Ladengeschäft. 1958 folgte das 12 Familienwohnhaus im Anneröder Weg 32/34 und als Abschluß in diesem Gebiet 1959/60 das Doppelhaus Heinrich-Fourier-Straße 9/11, ebenfalls mit 12 Wohnungen. Die Wohnungen wurden ausnahmslos im Rahmen des öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbaus erstellt, d. h. mit Hilfe von Landesbaudarlehen. Die erststellige Finanzierung erfolgte in der Regel durch die Bezirkssparkasse, mit der die Genossenschaft nach wie vor eine vertrauensvolle Zusammenarbeit verband.

Im Jahre 1962 konnte dann das bis dahin wohl ansehnlichste Wohngebäude der Genossenschaft, nämlich das 20-Familienwohnhaus Anneröder Weg 62/64 gebaut und bezogen werden. Es enthält acht 4-Zimmer-, acht 2-Zimmer- und vier 3-Zimmer-Wohnungen und wurde als erster Neubau mit Zentralheizung ausgestattet. Die Baukosten betrugen rd. 730 600 DM, verantwortlich für die gelungene Planung dieses Hauses und der vorgenannten war das Architekturbüro Hermann Dirksmöller.

Veränderungen im Vorstand

Inzwischen hatte es auch im Vorstand eine Veränderung gegeben. An Stelle der alten, bewährten Vorstandsmitglieder Stadtbauamtmann i. R. Heinrich Höhn, Geschäftsführer Wilhelm Uhl und Bauleiter Karl Kuhn wurden vom Aufsichtsrat als ehrenamtliche Mitglieder Verwaltungsdirektor i. R. Wilhelm Martin (ab November 1958) und Stadtinspektor Karl Damm sowie als hauptamtliches, geschäftsführendes Mitglied Christoph Peters mit Wirkung zum 1.7. 1959 bestellt.

Erwerb von Baugelände

Das wichtigste Anliegen des neuen Vorstandes war es in jenen Jahren, die Finanzlage der Genossenschaft zu verbessern und Baugelände zu erwerben. Nach geduldig geführten Verhandlungen mit den zuständigen Stellen wurde erreicht, daß die sogenannte Hypothekengewinnabgabe, die per 31. 12. 1961 noch mit rd. 390 000 DM als Verbindlichkeit zu Buche stand, infolge Herabsetzung nach § 104 Lastenausgleichsgesetz um rd. 310 000 verringert werden und eine Erstattung der zuviel gezahlten Zinsen und Tilgungen in Höhe von 690 000 DM (!) erfolgen konnte. Hiermit war die Genossenschaft in die Lage versetzt, dringende Instandsetzungsmaßnahmen, Bau von diversen Garagenanlagen und Grundstückskäufe finanzieren zu können. Was den Erwerb von Grundstücken anbetraf, so war es den uneigennützigen Bemühungen des Aufsichtsratsmitglieds Vermessungsrat Heinrich Schmidt zu verdanken, daß die Genossenschaft im Süden der Stadt, Richtung Klein-Linden, Eigentümer einer Fläche von 6600 qm wurde, die zu einem Durchschnittskaufpreis von 15,00 DM/qm erworben werden konnte. Dieser Erwerb erfolgte im Vertrauen darauf, daß seitens der Stadt Gießen alsbald die Voraussetzungen geschaffen würden, die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Insoweit wurden die Erwartungen der bauwilligen Baugenossenschaft jedoch schwer enttäuscht, so daß man sich nach Jahren vergeblichen Wartens entschließen mußte, das gesamte Areal wieder zu veräußern, um den bereits erlittenen Zinsverlust nicht noch weiter anwachsen zu lassen. Der Verkauf erfolgte im Jahre 1982 an die Wohnbau Gießen GmbH.

Erhöhung der Geschäftsanteilsumme

Zur Verbesserung der Finanzlage trug außerdem ein Beschluß der Gremien der Genossenschaft bei, mittels einer Satzungsänderung die Höhe eines Geschäftsanteils von seither 300 DM auf 600 DM heraufzusetzen. Dieser Maßnahme wurde durch die Mitgliederversammlung im Jahre 1964 gerne zugestimmt, zumal nach wie vor eine Dividende von 4 % ausgeschüttet wurde.

Ablösung von Erbbaurechten

Nachdem sich die Finanzlage insbesondere aufgrund der außerordentlichen Erträge aus der Hypothekengewinnabgabe entscheidend verbessert hatte, konnte es sich die Genossenschaft im Jahre 1963 leisten, sämtliche Erbbaurechte gegenüber der Stadt abzulösen. Es handelte sich um die bebauten Grundstücke Am Kugelberg, Friedensstraße, Carl-Vogt-Straße und Liebigstraße mit einer Gesamtgröße von 23 542 qm. Der Kaufpreis pro qm betrug 6,00 bzw. 8,00 DM.

Fortsetzung der Bautätigkeit

Im Laufe des Jahres 1964 gelang cs dem Vorstand, von der Stadt ein Baugelände von 6300 qm in Gießen-Wieseck zu erwerben, der Kaufpreis betrug 10,00 DM pro qm. Das Grundstück befindet sich an der ehemaligen "Badenburger Hohl" und grenzt an ein unbebautes Areal, das der Wiederaufbau AG Gießen gehörte. Kurz entschlossen setzte man sich mit der städtischen Gesellschaft zusammen und beschloß, gemeinsam eine geschlossene, größere Wohnanlage zu schaffen. Die Gesamtplanung wurde dem Architekturbüro Hermann Dirks möller übertragen, und so entstanden die drei 6- und 7-geschossigen Hochbauten am heutigen Reichelsberg, zwei mit insgesamt 52 Einheiten für die Genossenschaft und ein Haus mit 26 Wohnungen für die Wiederaufbau AG.

6- und
7-geschossige
Mehrfamilienhäuser mit
insgesamt
52 WE in
GießenWieseck,
Reichelsberg –
Baujahr 1966



Vielleicht wird es den Leser dieser Chronik interessieren, wie sich die Finanzierung dieser – damals für die Genossenschaft immensen – Baukosten gestaltete:

a) I. Hypothek – Bezirkssparkasse Gießen – DM 584000 – 6 % Zinsen b) K-Hypothek – Bezirkssparkasse Gießen – DM 416000 – 6 % Zinsen
c) Landesbaudarlehen (zentral) für 8 WE à DM 19 500 DM – Land Hessen – DM 156 000 – 1 % Zinsen
d) Landesbaudarlehen (dezentral) für 44 WE à 18 828 DM – Land Hessen – DM 740 000 – 1 % Zinsen
e) Darlehen der Stadt Gießen (für 52 WE à 6000 DM) – DM 312 000 – zinslos f) Aufbaudarlehen und Mieterdarlehen – DM 196 700 – zinslos
g) Eigenkapital der Genossenschaft – <u>DM 362 570</u> – 4 % Zinsen
(DM 2767270)

Die Zusammenarbeit mit der städtischen Gesellschaft verlief reibungslos und angenehm, was vor allem dem damaligen Geschäftsführer der Wiederaufbau AG, Willy Oß wald, mit zu verdanken war. Die Gesamtherstellungskosten der beiden Genossenschaftshäuser betrugen $2\,767\,270\,DM$.

Das Jahr 1969 und damit das 75jährige Jubiläum der Baugenossenschaft rückte näher, und die Gremien der Genossenschaft waren sich einig, aus diesem Anlaß auch einen Neubau, einen sogenannten Jubiläumsbau, zu erstellen

Die Stadt Gießen kam diesem Anliegen der Genossenschaft entgegen und überließ uns im östlichen Bereich, am Ende des Anneröder Weges ein geeignetes Grundstück, auf dem ein attraktives Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen gebaut werden konnte. Das Haus wurde termingerecht fertig und im Juli 1969 bezogen. Die Baukosten betrugen rd. 906 000 DM.

Jubiläumsbau Anneröder Weg 68/70 – Baujahr 1969 – 16 Wohnungen



Genossenschaft besteht 75 Jahre

Das Jubiläum anläßlich des 75 jährigen Bestehens der Genossenschaft wurde im Mai 1969 würdig begangen und fand allseitig, insbesondere bei den Mitgliedern der Genossenschaft aufgrund des vielseitigen Festprogramms großen Beifall. Der Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen würdigte das Jubiläum der Genossenschaft durch die Verlegung des Verbandstages 1969 nach Gießen, der am 29. Mai in der Kongreßhalle unter Mitwirkung beider Gießener Wohnungsunternehmen stattfand.

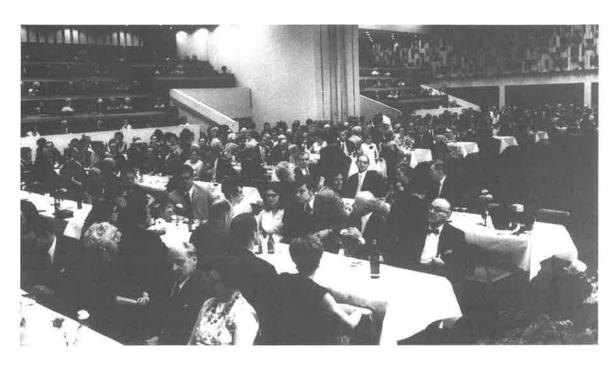
Die Gremien der Genossenschaft hatten im Jubiläumsjahr folgende Zusammensetzung:

Aufsichtsrat

Wilhelm Martin, Ehrenvorsitzender
Hans Kreidel, Vorsitzender
Otto Stumpf, stellvertretender Vorsitzender
Heinrich Happel, Schriftführer
Emil Balser
Luise Fleischer
Alfred Bildau
Josef Ludwig
Hermann Ruhl
Friedrich Wilde

Vorstand

Karl Damm, Vorsitzender Heinrich Schmidt Christoph Peters



Festveranstaltung anläßlich des 75jährigen Bestehens der Genossenschaft



Ehrung alter Genossenschaftsmitglieder durch Aufsichtsratsmitglied Heinr, Schmidt anläßlich des 75jährigen Jubiläums



Anneröder Weg 2 und Baustelle Anneröder Weg 10. Freigegeben unter der Nr. 1330/76 vom RP in Darmstadt

Sanierung "Plattenhausen"

Im Laufe des Jahres 1970 machten sich die Organe der Genossenschaft Gedanken über eine mögliche Sanierung des Wohngebietes "Plattenhausen". Ursache der Überlegungen war zum einen die Tatsache, daß sich die insgesamt 45 Einfamilien-Reihenhäuser in diesem Bereich innerlich und äußerlich in einem Zustand befanden, der eine gründliche Überholung bzw. Modernisierung geraten sein ließ. Die geschätzten Kosten einer derartigen Maßnahme bezifferten sich auf ca. 450 000 DM. Vorstand und Aufsichtsrat waren sich jedoch einig in der Auffassung, daß die bauliche Substanz der meisten der in Betracht kommenden Anwesen, die ja vor 50 Jahren mit denkbar einfachsten Mitteln errichtet worden waren, eine Investition in dieser Höhe als wirtschaftlich nicht vertretbar erscheinen ließ.

Der Plan der Organe ging nun dahin, alle Einfamilienhäuser im Anneröder Weg sowie eine Zeile in der Doeringstraße abzureißen und an ihre Stelle zunächst 2 Hochhäuser mit je 50 Wohnungen zu errichten. Nachdem mit den betroffenen Mietern Einigung in Bezug auf Umsetzung und angemessene Entschädigung erzielt worden war, konnte die für die Verhältnisse der Genossenschaft gewaltige Baumaßnahme in Angriff genommen und das 1. Hochhaus im Jahre 1974 fertiggestellt und bezogen werden. Es erhielt die Bezeichnung "Anneröder Weg 2". Im Jahre 1977 wurde das 2. Haus – Anneröder Weg 10 – errichtet und somit die 1. und 2. Stufe der "Sanierung Plattenhausen", wie das Projekt genannt wurde, abgeschlossen.

Beide Häuser wurden in Fertigteil-Bauweise unter Verwendung von Waschbeton bzw. konstruktivem Leichtbeton erstellt. Verantwortlich für die technische Planung und Durchführung der Gesamtmaßnahme war wiederum das Architekturbüro Hermann Dirksmöller, das sich seiner Aufgabe in vorbildlicher Weise unterzog und dafür sorgte, daß beide Häuser in Rekordbauzeit errichtet wurden. Die Gesamtherstellungskosten der 97 Wohnungen betrugen 9 104 400 DM, somit im Durchschnitt 93 860 DM pro Wohnung.

Die Erstellung dieser beiden Häuser in jeweils knapp einjähriger Bauzeit war für die Verwaltung der Genossenschaft eine außerordentliche Herausforderung. Bauvorbereitung, detaillierte Planung, Bauausführung unter wesentlicher Mitwirkung des Bauführers der Genossenschaft, Gerd Hofmann und schließlich Vermietung der nahezu hundert Wohnungen an wohnungssuchende Mitglieder beanspruchten alle Kräfte der relativ wenigen Mitarbeiter. Der Bau dieser Häuser bedeutete aber auch eine spürbare Entlastung auf dem Gießener Wohnungsmarkt, was auch anerkennend von städtischer Seite vermerkt wurde.

Die Verfolgung eines weitergehenden Planes, noch ein 3. Hochhaus im Bereich der Doeringstraße zu bauen, wurde aufgegeben, weil sich Ende der siebziger Jahre bereits die Einstellung der fördernden Institutionen, insbesondere der Hessischen Landesbank auf Veranlassung von Land und Bund zum Bau von Wohnhochhäusern im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau änderte.

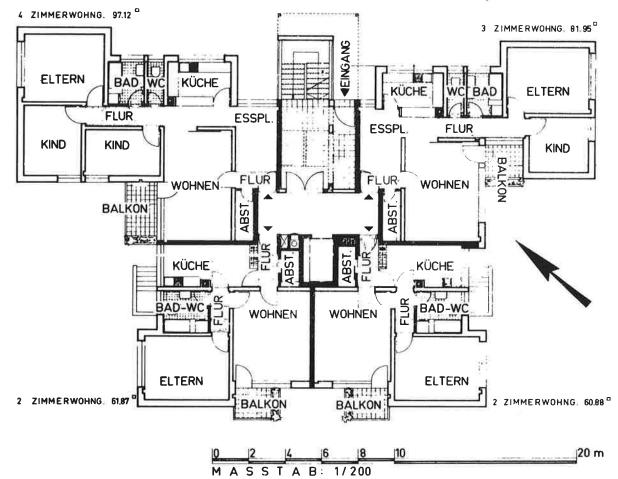




Anneröder Weg 10

Anneröder Weg 2

GEMEINN. BAUGENOSSENSCHAFT 1894 GIESSEN NEUBAU EINES WOHNHOCHHAUSES MIT 49 WOHNEINHEITEN IN GIESSEN, LICHER STRASSE-ANNERÖDER WEG



Grundriß Hochhaus Anneröder Weg 2 Eine öffentliche Förderung für ein weiteres Hochhaus wäre somit nur noch schwerlich zu erreichen gewesen, zumal die Stadt Gießen bereits ihre Ablehnung bekundet hatte, außerdem war die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft durch den enormen Eigenkapitaleinsatz für die beiden fertiggestellten Hochhäuser arg strapaziert. Deshalb beschränkte man sich darauf, a) weitere Garagen im Wohngebiet Aulweg zu bauen und b) die verbleibende Häuserzeile Doeringstraße 4 bis 14 (gerade Nummern) von Grund auf zu renovieren und zu modernisieren und somit vom Abriß zu verschonen, Ein Abriß auch aller Genossenschaftshäuser an der Licher Straße im Rahmen der Gesamtsanierung Plattenhausen war sowieso nicht vorgesehen, lediglich die Zeile Licher Straße 109 bis 117 hätte der Errichtung eines 3. Hochhauses weichen müssen.

Insgesamt gesehen konnte die Genossenschaft mit dem Ergebnis der vollzogenen Sanierung dieses Wohngebietes zufrieden sein. Die Organe der Genossenschaft sind auch überzeugt, mit dem Bau der beiden Hochhäuser städtebaulich Akzente gesetzt zu haben, bieten doch die Häuser dem aus südöstlicher Richtung nach Gießen einfahrenden Besucher einen imponierenden Anblick.

Nach Abschluß dieser Baumaßnahme im Jahre 1977 waren im Besitz der Baugenossenschaft

128 Häuser mit 567 Wohnungen und 188 Garagen und Einstellplätze.

Die Bilanzsumme betrug per 31. 12. 1977 16728 542 DM, das Geschäftsguthaben der 1032 Mitglieder 1442 123 DM.

Stagnation der Bautätigkeit

Trotz aller Anstrengungen der Genossenschaft, die Bautätigkeit in den folgenden Jahren fortzusetzen, konnten neue Bauvorhaben nicht durchgeführt werden. Obwohl inzwischen im Südviertel die Baulandumlegung erfolgt und die Genossenschaft nun im Besitz von 3 baureifen Grundstücken war, waren öffentliche Mittel nicht zu erhalten. Bund und Land sahen keine Veranlassung, den sozialen Wohnungsbau im bisherigen Umfange fortzusetzen, da aus verschiedenen Regionen Meldungen über Wohnungsleerstände vorlagen und hieraus geschlossen werden konnte, daß der Wohnungsmarkt zunächst gesättigt sei. Die Genossenschaft mußte sich darauf einstellen und verlegte nun ihr Hauptaugenmerk auf die Bereiche Instandsetzung, Modernisierung und Garagenbau. Im Zeitraum von 1978 bis 1982 wurden für Instandsetzung 1380000 DM, für Modernisierungen (d. h. insbesondere für den Einbau von Heizungen und Bädern) 1 025 000 DM und für den Bau von Garagen 203 500 DM aufgewendet. Ende 1982 konnte der Vorstand mit Genugtuung feststellen, daß 75 % der Genossenschaftswohnungen mit Zentral- bzw. Etagenheizungen und fast alle Wohnungen mit Bädern ausgestattet

Der durchschnittliche Mietpreis für vor dem 21. 6. 1948 gebaute Wohnungen, also der Altbauwohnungen, betrug per Ende 1982 3,39 DM/qm, für nach dem 20. 6. 1948 gebaute Wohnungen 4,38 DM/qm.

Veränderungen im Vorstand

Zurückgehen muß der Chronist nun noch einmal auf den Zeitpunkt Frühjahr 1981, als durch den plötzlichen Tod des langjährigen Vorstandsmitgliedes, Stadtoberamtsrat i. R. Karl D a m m, am 14. Februar eine schmerzhafte Lücke in der Genossenschaftsleitung entstand. Herr Damm gehörte 22 Jahre dem Vorstand an und prägte während dieser Zeit durch die ihm eigene Konsequenz, seine reiche Erfahrung und seine vielseitige Sachkenntnis die Arbeit dieses Gremiums.



Karl Damm, ehrenamtliches Vorstandsmitglied von 1959–1981; †

Vor Eintritt in den Vorstand war er 5 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates. Es muß festgestellt werden, daß sich der Verstorbene um die Entwicklung der Baugenossenschaft 1894 verdient gemacht hat; ein ehrendes Andenken wird ihm für immer bewahrt werden. An seine Stelle trat mit Wirkung vom 1. 4. 1981 der frühere Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH, Herr Ludwig B a u m. Mit seiner Bestellung bewies der Aufsichtsrat eine glückliche Hand, war somit doch ein weiterer ausgesprochener Fachmann in das Leitungsgremium der Genossenschaft eingetreten, mit dem die übrigen Vorstandsmitglieder, Obervermessungsrat i. R. Heinrich Schmidt und Geschäftsführer Christoph Peters ihre Arbeit in gewohnt präziser und verantwortungsbewußter Weise fortsetzen konnten.

Übernahme der Nachbargenossenschaft Großen-Linden

Das Jahr 1983 sollte dann für die Genossenschaft eine besondere Bedeutung erlangen, als Mitte des vorangegangenen Jahres bekannt wurde, daß die Baugenossenschaft 1950 Großen-Linden eG in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sei und zunächst von Verbandsseite ein geeigneter, solventer Partner gesucht würde zwecks evtl. Verschmelzung. Als unmittelbarer Nachbar wurde die Gießener Genossenschaft angesprochen, und der Verband wird wohl mit großer Erleichterung die grundsätzliche Bereitschaft unseres Unternehmens, die Nachbargenossenschaft aufzunehmen, zur Kenntnis genommen haben.

Die Verschmelzungsverhandlungen gestalteten sich zunächst schwierig, weil verständlicherweise die Gremien unserer Genossenschaft ein genaues Bild der Vermögens- und Ertragslage der aufzunehmenden Genossenschaft haben wollten, eine genaue Übersicht sich aber erst aus dem Jahresabschluß 1982 ergeben konnte. Der Aufsichtsrat stand zwar einer Fusion der beiden Genossenschaften aufgeschlossen gegenüber und beauftragte den Vorstand, die Verhandlungen zügig weiterzuführen, er hatte jedoch Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf die Liquidität der eigenen Genossenschaft. Nach einem vom Verband aufgestellten Status mußte immerhin damit gerechnet werden, daß kurzfristig Verbindlichkeiten in der Größenordnung von ungefähr 3 Mill. DM abzulösen waren. In Sorge um diese Entwicklung machte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zur Verschmelzung davon abhängig, daß es dem Vorstand gelänge, das im Südviertel liegende und nicht der Bebauung zuzuführende Baugelände zu einem angemessenen Preis zu veräußern. Dies Vorhaben gelang, und der erzielte Erlös von 1,4 Mill. DM stand somit zur Verfügung. Eine neue Schwierigkeit zeichnete sich danach insofern ab, als das Finanzamt auf Anfrage wissen ließ, daß in Folge der beabsichtigten Fusion und der daraus resultierenden Übernahme des gesamten bebauten und unbebauten Grundbesitzes der Baugenossenschaft Großen-Linden eine Grunderwerbsteuerschuld in Höhe von rd. 400 000 DM entstehen werde, sofern der Besitzübergang erst im Jahre 1983 erfolgen würde. Diese unerwartet auftauchende Klippe konnte jedoch umschifft werden, indem noch vor dem 31. 12. 1982 ein Kaufvertrag mit entsprechender Klauselierung abgeschlossen wurde.

Inzwischen hatte sich auch die Mitgliedschaft der Großen-Lindener Genossenschaft mit einer Fusion einverstanden erklärt und dies auf der Mitgliederversammlung am 29. 7. 1982 beschlossen. Verständlicherweise hatten sich die Gremien der Genossenschaft vorher intensiv bemüht, doch noch einen Ausweg aus der Finanzmisere zu finden und somit den Erhalt der Genossenschaft zu sichern. Nachdem jedoch alle diesbezüglichen Versuche scheiterten und auch die Anstrengungen des neu in den Vorstand berufenen Prokuristen Paul Steinel zu keinem Erfolg führten und auch nicht führen konnten, war es wiederum dieses Vorstandsmitglied, das dann letztendlich den Beschluß zur Fusion mit der Gießener Genossenschaft durchsetzte, wenn auch gegen den erheblichen Widerstand einiger uneinsichtiger Gremiumsmitglieder. Damit waren die Würfel gefallen und - nachdem auch die Mitglieder unserer Genossenschaft auf der Mitgliederversammlung am 20. 6. 1983 ihre Zustimmung gegeben hatten - die Verschmelzung der beiden Genossenschaften mit Wirkung zum 1.7. 1983 beschlossene Sache. Die entsprechende Eintragung im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Gießen erfolgte am 8, 7, 1983,

Im Verschmelzungsvertrag war festgelegt worden, daß künftig Vorstand und Aufsichtsrat paritätisch von Mitgliedern aus Gießen und Linden, etwa im Verhältnis der vorhandenen Wohnungen besetzt werden sollten. Der Vorstand würde sich demnach aus 2 Vertretern der Gießener Genossenschaft und 1 Vertreter des ehemaligen Lindener Unternehmens und der Aufsichtsrat im Verhältnis 6:3 zusammensetzen.

Übernommen wurden von der ehemaligen Lindener Genossenschaft insgesamt 411 Wohnungen, davon befanden sich in Linden 354, in Fernwald-Annerod 40 und in Gießen-Allendorf 17 und 138 Garagen. Der Buchwert dieser Liegenschaften bezifferte sich per 31. 12. 1981 auf rd. 21,4 Mill. DM. Die Zahl der übernommenen Mitglieder betrug 667 mit einem Geschäftsguthaben von 811 600 DM.



Mehrfamilienhäuser in Linden, Mittelweg



Mehrfamilienhäuser in Linden, Schillerstraße





Mehrfamilienhäuser in Fernwald-Annerod, Helgenwald

Auf der Mitgliederversammlung im folgenden Jahr (1984) konnte der Vorstand in seinem Bericht den zahlreich anwesenden Mitgliedern verkünden, daß sich die vollzogene Verschmelzung der beiden Genossenschaften mit all ihren Folgerungen in finanzieller und arbeitsmäßiger Hinsicht nicht negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Wirtschaftlichkeit der aufnehmenden Gießener Genossenschaft ausgewirkt hatte. Diese Feststellung konnte auch eindrucksvoll durch die Zahlen des Jahresabschlusses per 31. 12. 1983 belegt werden. Alle Beteiligten, sowohl Vorstand und Aufsichtsrat als auch die Vertreter des Verbandes und des Regierungspräsidenten hatten nun die Gewißheit, den richtigen Weg gegangen zu sein und die richtigen Entscheidungen getroffen zu haben.

Nach dieser Mitgliederversammlung setzten sich die Gremien der Genossenschaft wie folgt zusammen:

Aufsichtsrat

Alfred Bildau, Vorsitzender, Gießen Heinz Schäfer, stellv. Vorsitzender, Gr.-Linden Heinrich Happel, Schriftführer, Gießen Hermann Ruhl, Gießen Emil Balser, Gießen Gerhard Claus, Gießen Wolfgang Hintze, Gießen Helmut Jung, Gr.-Linden Siegfried Appelt, Gr.-Linden

Vorstand

Christoph Peters, Geschäftsführer, Gießen Ludwig Baum, Gießen Paul Steinel, Gr.-Linden

Abschied Heinrich Schmidt

Aus dem Vorstand auf eigenen Wunsch ausgeschieden war Obervermessungsrat i. R. Heinrich S c h m i d t .

Herr Schmidt war 1959 in den Aufsichtsrat gewählt und 1969 in den Vorstand berufen worden. Er war somit 25 Jahre lang ehrenamtlich für die Genossenschaft tätig und hat mit seinem großen Wissen und seiner reichen Erfahrung der Genossenschaft wertvolle Dienste geleistet. Seinem Einfluß ist es wohl vor allem zu verdanken, daß der Genossenschaft in den 60er und 70er Jahren seitens der Stadt immer wieder geeignetes Bauland zur Verfügung gestellt wurde und die Genossenschaft dadurch in die Lage versetzt war, ihrer im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verankerten Baupflicht nachzukommen. Auch Herr Schmidt hat sich um die Baugenossenschaft außerordentlich verdient gemacht.



Obervermessungsrat i. R. Heinrich Schmidt im Vorstand von 1969 bis 1984

Statt Neubau – Instandsetzung und Modernisierung

An eine Bautätigkeit war in den folgenden Jahren nicht zu denken. Ende 1984 trat erstmals seit vielen Jahren der Zustand ein, daß freigewordene Genossenschaftswohnungen nicht sofort wiederbelegt werden konnten, sondern mittels Anzeigen in den Gießener Tageszeitungen auf diese Wohnungen aufmerksam gemacht und geeignete und berechtigte Bewerber gesucht wurden. Dies war gewiß ein Novum in der Vermietungstätigkeit unserer Genossenschaft und veranlaßte die Gremien, zunächst vom Bau neuer Wohnungen abzusehen. Eine Bautätigkeit war der Genossenschaft auch sowieso dadurch unmöglich gemacht, weil öffentliche Mittel und geeignetes Baugelände nicht zur Verfügung standen. So wurde auch Anfang 1986 beschlossen, im Bereich "Plattenhausen" an der Licher Straße endgültig kein 3. Hochhaus mehr zu errichten, dem ein Abriß der restlichen Häuser Doeringstraße vorangehen mußte, sondern vielmehr diese Häuser umfassend zu modernisieren und instandzusetzen mit einem Kostenaufwand von rd. 350 000 DM, mithin pro Haus fast 60 000 DM.

Modernisiert bzw. rationalisiert wurde auch die Verwaltungsarbeit der Genossenschaft durch die Inbetriebnahme einer eigenen elektronischen Datenverarbeitungs-Anlage (EDV) ab dem 1. 1. 1986. Insbesondere die Mitarbeiterinnen der Genossenschaft machten sich relativ schnell mit der neuen Technik vertraut, so daß Arbeitsabläufe, hauptsächlich in der Buchhaltung, wesentlich verkürzt und somit insgesamt effektiver gearbeitet werden konnte.

Verkauf der Einfamilienhäuser der Licher Straße

Ein weiterer und wichtiger Beschluß wurde noch im Laufe des Jahres 1986 gefaßt, nämlich die Einfamilienhäuser entlang der Licher Straße den Nutzungsberechtigten zum Kauf anzubieten. Es handelte sich um insgesamt 20 Objekte mit Hofplatz und Garten, für die ein Vorzugspreis von 1100 DM pro qm Wohnfläche festgelegt wurde und sich demzufolge für das Durchschnittshaus (ausgenommen die Eckgrundstücke) ein Kaufpreis von rd. 90 000 DM ergab. Im Oktober 1987, also etwa 1 Jahr später, konnte der Vorstand dem Aufsichtsrat berichten, daß die Hälfte, somit 10 Häuser verkauft seien und weitere Kaufanträge vorlägen.

Änderungen im Aufsichtsrat

Inzwischen hatte es eine Veränderung im Aufsichtsrat gegeben, die nicht unerwähnt bleiben darf. Der Vorsitzende Alfred Bildau legte sein Amt, das er 13 Jahre innehatte, aus Altersgründen nieder und schied aus dem Aufsichtsrat, dem er seit 1959 angehörte, aus. Seine Verdienste um die Genossenschaft im einzelnen hervorzuheben, ginge zu weit. Erwähnt und betont werden muß jedoch das eine, nämlich seine konsequente und mutige Amtsführung während der Zeit, als die Verschmelzung mit der ehemaligen Baugenossenschaft 1950 Großen-Linden immer wieder auf der Tagesordnung der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat stand und die auf seinen Schultern lastende Verantwortung oftmals seine Kräfte zu überfordern schien. Die Genossenschaft ist ihm zu großem Dank verpflichtet, der ihm jedoch aufgrund seines Ab-



Renovierte Einfamilienhäuser in der Licher Straße, verkauft an die Nutzungsberechtigten

Für rund 1,1 Millionen Mark werden die Häuser modernisiert

Mitgliederversammlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft 1894

Gleßen-Kleinlinden (ar). Die Gemeinnützige Baugenossenschaft 1894 Gleßen 196 000 DM, während sich das Reinver-eG verabschiedete in ihrer ordentlichen Mitgliederversammlung im Bürger- mögen der Genossenschaft auf haus Klein-Linden den langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Alfred Bildau (75), der auf eine Wiederwahl verzichtet hatte. Stellvertreter Heinz Schäfer (Linden) würdigte die Arbeit Bildaus für die Genossenschaft. Annähernd 30 Jahre gehörte er dem Aufsichtsrat an, davon 17 Jahre als stellvertretender Vorsitzender und 13 Jahre als Vorsitzender. Den Dankesworten an den scheldenden Aufsiehtsratsvorsitzenden schloß sich auch Vorstandsvorsitzender und Geschäftsführer Christoph Peters an.

Peters stellte in seinem Jahresbericht fest, daß die Genossenschaft über 975 Wohnungen in 186 Häusern sowie drei gewerbliche Einheiten, 291 Garagen und 87 Pkw-Abstellplätze verfügt. Dazu kommen fünf "sonstige Einheiten" wie Büros und Abstellräume. Im abgelaufenen Jahr wandte die Genossenschaft 854 000 DM für wertverbessernde Maßnahmen und rund 1,12 Millionen DM für Instandhaltung auf. Das sind insgesamt rund 900 000 DM mehr als im Jahr vorher.

Unter Hinwels auf die vorhandene Sättigung auf dem Wohnungsmarkt stellte der Geschäftsführer fest, daß im vergangenen Jahr keine Neubauten in Angriff genommen wurden. Es sei bereits schwierig geworden, durch Wohnungswechsel leerwerdende Wohnungen neu zu belegen. Wenn vielerorts wieder von Wohnungsnot gesprochen werde, dann nicht deshalb, weil zu wenig Wohnungen vorhanden, sondern weil die vorhandenen zu teuer geworden seien.

Die Genossenschaft habe die ihr zur Verfügung stehenden Eigenmittel für die Modernisierung und Instandsetzung ihres Hausbesltzes eingesetzt, so der Geschäftsführer. So habe man die sechs Einsamilienhäuser in der Döringstraße in Gießen einer totalen Bauerneuerung unterzogen und die Maßnahme 1986 abgeschlossen. Daneben wurden ähnliche Maßnahmen an dem 12-Familienhaus Anneröder Weg in Gioßen sowie an elnigen Mehrfamilienhäusern in Linden durchgeführt. Neben den Bauerneuerungsmaßnahmen hat man im abgelaufenen Jahr in den meisten Wohnbereichen in Gie-Ben und teilweise auch in Linden die notwendigsten Arbeiten für den Empfang des Kabelfernschens ausgeführt. Für 1987 sind für 1,1 Millionen Mark wieder größere Maßnahmen geplant und teilweise schon in der Ausführung, so die Bauerneuerung einiger Häuser im Mittelweg in Linden, die Instandsetzung zahlreicher Treppen häuser in Linden, die Sanierung der Balkonanlagen von 52 Wohnungen in Gleßen-Wieseck, die Erneuerung der Dächer einiger Häuser in der Liebigstraße und im Aulweg in Gießen und die Instandsetzung diverser Garagenanlagen in Gießen.

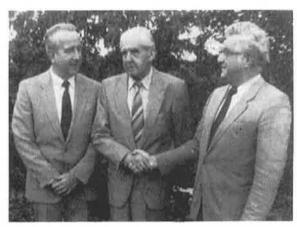
Der Jahresabschluß 1986 bestätigt eine gesunde wirtschaftliche Basis der Genossenschaft. Die außerordentlich hohen Ausgaben für Modernisierungsund Instandhaltungsmaßnahmen beanspruchten allerdings die Barreserven. So konnte zum Jahresende keine bilanzmäßige Liquiditätsreserve ausgewiesen werden, vielmehr bestand ein Bedarf von rund 158 600 DM. Die Weiterrechnung 1987 ergibt jedoch wieder ein besteres Bild, so daß per 31. Dezember 1987 neue Reserven vorhanden sein werden. Der Vermögenszuwachs betrug im abgelaufenen Jahr mören der Genossenschaft auf 10451928 DM belief. Die Zinasenkungen beim langfristigen Fremdkapital setzten sich auch 1986 fort.

Abschließend teilte Peters mit, daß der im Vorjahr eingeleitete Verkauf der Einfamilienhäuser in der Licher Straße teilweise durchgeführt und von den 20 vorhandenen Häusern zehn an die derzeitigen Nutzungsberechtigten verkauft wurden.

Nach den Berichten des Aufsichtsrats und des Genossenschaftsverbandes wurde der Jahresabschluß von der Mitgliederversammlung gebilligt. Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Heinz Schäfer und Helmut Jung wurden wiedergewählt. Für den ausscheidenden Alfred Bildau wählte man Ingrid Wack in den Aufsichtsrat.

MAZ

Mittwoch, 1, Juli 1987



Die Gemeinnützige Baugenossenschaft 1894 Gießen eG verabschiedete in ihrer Mitgliederversammlung im Bürgerhaus Klein-Linden den langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Alfred Bildau (75), der auf eine Wiederwahl verzichtet hatte. Stellwertreter Heinz Schäfer würdigte die unermüdliche Arbeit Bildaus für die Genossenschaft (unser Bild). Annähernd 30 Jahre gehörte Bildau dem Aufsichtsrät an, davon 17 Jahre als stellvertretender Vorsitzender und 13 Jahre als Vorsitzender. Den Dankesworten schloß sich auch Vorstandsvorsitzender Christoph Peters (links im Bild) an. Foto: (ke)

> Bild aus der Zeitung vom 1. 7. 1987

lebens – er starb 75 jährig am 29. 11. 1987 – nicht mehr lange angetragen werden konnte.

Zu seinem Nachfolger wählten die Aufsichtsratsmitglieder den bisherigen Stellvertreter, Ing. Heinz S c h ä f e r aus Großen-Linden mit Wirkung vom 21. 8. 1987. Neuer stellvertretender Vorsitzender wurde Verw. Angest. Gerhard C l a u ß.

Instandsetzung und Modernisierung

Da, wie bereits erwähnt, die Bautätigkeit der Genossenschaft zwangsläufig ruhte, widmeten sich die Organe intensiv der Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes der Genossenschaft. So wurden in diesen Jahren bis Ende 1989 diverse Wohnanlagen bauerneuert, wie z. B. die Mehrfamilienhäuser in Linden-Großen-Linden, Ludwigstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Sudetenstraße und Mittelweg sowie in Gießen-Allendorf, Bergstraße. In Gießen selbst wurden ebenfalls mehrere Objekte renoviert und als größere, über mehrere Jahre hinweg laufende Instandsetzung die Erneuerung der Dachflächen im Wohngebiet Aulweg/Liebigstraße durchgeführt. Daneben wurden zahlreiche ältere Wohnungen, hauptsächlich im Bereich Linden-Großen-Linden modernisiert durch Einbau von Heizungen, Bädern und isolierverglasten Fenstern. All diese Maßnahmen erforderten den Einsatz erheblicher barer Eigenmittel des Unternehmens, die jedoch aufgrund sorgfältiger Planung bereitgestellt werden konnten.

Das Ziel, wieder eine Neubautätigkeit in Gang zu bringen, wurde vom Vorstand jedoch nie aus den Augen gelassen. So führte eine diesbezügliche Anfrage des Vorstandes Ende 1988 an die Kreisverwaltung zwar zu keinem Ergebnis, die Stadt Gießen jedoch gab zu erkennen, daß im Zuge der geplanten Baulandumlegung Ost im Bereich Gießen-Wieseck auch unsere Genossenschaft Bauland, allerdings im begrenzten Umfang, zugeteilt werden könne. Leider konnte die Genossenschaft von diesem zunächst unverbindlichen Angebot später keinen Gebrauch machen, weil der verlangte Kaufpreis von über 300 DM pro qm zuzüglich Erschließungskosten nicht tragbar war. Eine andere Möglichkeit ergab sich dann Ende 1989, als eine Nachbargemeinde eine diesbezügliche Anfrage an die Genossenschaft richtete. Aber hierauf ist später, den Ereignissen chronologisch folgend, noch einzugehen.

Neue Gesetze und Bestimmungen

Einige für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik wichtige Gesetze und Reformen veränderten in diesen Jahren die Arbeit, die Zielsetzung und die Strukturen der Unternehmen. Es waren dies in der Hauptsache das Bilanzrichtliniengesetz, das aufgrund erforderlich gewordener Anpassungen an EG-Normen und Bestimmungen des Aktienrechts per 1. 1. 1987 in Kraft trat sowie der Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes im Zuge der Steuerreform 1990. Insbesonders letztere Maßnahme des Gesetzgebers, die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, die seit über 60 Jahren ununterbrochen bestand, aufzuheben, machte den Wohnungsunternehmen schwer zu schaffen und stellte sie vor schwierige Entscheidungen. Bisher waren die Wohnungsunternehmen aufgrund der ihnen zuerkannten Gemeinnützigkeit generell steuerfrei. Dieses Privileg setzte voraus, daß bei der Tätigkeit der Unternehmen nicht das Streben nach Gewinn im Vordergrund stand, sondern die Schaffung preiswerten Wohnraums mit einer sich nach dem sogenannten Kostendeckungsprinzip richtenden Mietpreisgestaltung. Mit dem Wegfall der relativ strengen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes änderte sich nun einiges, und die Unternehmen konnten sich in ihrer allgemeinen Geschäftstätigkeit freier entfalten. Für die ehemals gemeinnützigen Baugenossenschaften wurde insofern eine Ausnahme geschaffen, als sie sich entscheiden konnten, entweder wie die Wohnungsbaugesellschaften steuerpflichtig zu werden oder aber durch Wahl des Status "Vermietungsgenossenschaft" weiterhin und weitgehend steuerfrei zu bleiben. Vorstand und Aufsichtsrat unserer Genossenschaft entschieden sich nach reiflicher Überlegung für die Vermietungsgenossenschaft. Ob diese Entscheidung letztendlich richtig war, kann auch heute noch nicht mit Bestimmtheit beurteilt werden, da sich die Auswirkungen der neuen Bestimmungen und Verordnungen auf die praktische Arbeit unseres Unternehmens wohl erst in den nächsten Jahren zeigen werden.

Fortsetzung der Neubautätigkeit

Die Bemühungen des Vorstandes, im Laufe des Jahres 1989 baureifes Gelände zum Zwecke der Wiederankurbelung der Bautätigkeit der Genossenschaft zu erwerben, hatten insoweit Erfolg, als die Nachbargemeinde Biebertal ein preisgünstiges Baugrundstück, geeignet für die Bebauung mit einem 12-Familien-Wohnhaus, der Genossenschaft anbot. Das Angebot wurde angenommen, das Architekturbüro Dirksmöller mit der Planung beauftragt und nach Klärung der Finanzierung mit den Bauarbeiten im Spätherbst 1990 begonnen. Bezogen wurde das neue Haus am 1. 12. 1991. Die Nutzungsberechtigten, in der Hauptsache Umsiedler und Aussiedler, wurden von der Gemeinde Biebertal ausgesucht und festgestellt aufgrund ihres vertraglich eingeräumten, partiellen Belegungsrechts.

Im Laufe des Jahres 1989 ließ die Stadtverwaltung Linden verlauten, daß man daran dächte, in der Nähe des Verwaltungszentrums eine sogenannte Seniorenwohnanlage zu errichten. Wie von Bürgermeister Dr. Lenz zu erfahren war, sollte die Anlage ca. 30 bis 40 Wohnungen umfassen, außerdem sei an diverse soziale Nebeneinrichtungen gedacht. Als Bauträger für die Wohnanlage wünsche man sich die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG, weil diese infolge der Fusion mit der Lindener Genossenschaft bereits einen erheblichen Wohnungsbestand in Linden besitze und somit laufend in Linden tätig sei. Diese Überlegungen der Stadt Linden kamen den Planungen und Überlegungen unseres Vorstandes hinsichtlich einer Fortsetzung der Bautätigkeit entgegen, und der Aufsichtsrat der Genossenschaft zögerte nicht, dem Vorstand grünes Licht für weitere Verhandlungen in dieser Richtung zu geben. Im letzten Teil der Chronik kommen wir noch einmal auf dieses Projekt zurück, dessen Verwirklichung erfahrungsgemäß aufgrund seiner Bedeutung und Größenordnung noch einige Jahre beanspruchen



12-Familien-Wohnhaus in Biebertal. Dessauer Straße -Baujahr 1990/91

Veränderungen im Vorstand

Das Jahr 1989 sollte auch insofern bedeutungsvoll für die Genossenschaft werden, als sich zum Jahresende wesentliche Änderungen in der Geschäftsleitung bzw. dem Vorstand abzeichneten. So gab das ehrenamtliche Vorstandsmitglied Ludwig Baum zu erkennen, aus Altersgründen sein Amt zum 31. 12. 1989 aufgeben zu wollen. Das hauptamtlich tätige Vorstandsmitglied, Geschäftsführer Christoph Peters hatte ebenfalls

den Wunsch an den Aufsichtsrat herangetragen, zum 31. 12. 1989 von seinem Posten als Geschäftsführer entbunden zu werden. Aufgrund dieser Entwicklung mußte schnell gehandelt werden, insbesondere mußte für den ausscheidenden Geschäftsführer umgehend ein geeigneter Nachfolger gefunden werden. Hier war man glücklicherweise auch alsbald erfolgreich, indem der seither als Prokurist in der Wohnbau Gießen GmbH tätige und eine Veränderung in seiner berufli-Tätigkeit suchende 51jährige Helmut

GAZ

Nummer 207 - Seite

Christoph Peters war 30 Jahre Geschä

Gemeinnützige Baugenossenschaft 1894 Gießen verabschiedet auch das ehrenamtliche Vorstandsmitglied Ludwig Baum

Gießen (wi). Verabschiedet wurden am Freitagabend während der Jahresabshlußveranstaltung im «Balkan-Restaurant» zwei Vorstandsmitglieder der Gemeinnützigen Baugenosenschaft 1894 Gießen. Aufsichtsratsvorsitzender Heinz Schäfer (Linden) und Hans Bingel vom Prüfungsverband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (Frankfurt) dankten dem ehrenamtlichen Vorstandsmitglied Ludwig Baum und dem geschäftsführenden Vorstand Christoph Feters für ihre langiährige verdientvolle Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft. Beiden überreichte Bingel die Ehrenmedaille in Silber der Gemeinnützigen Wahnungswirtschaft.

AUS DER STADT GIESSEN



den Werdegarig der beiden Geehrten aufgezeigt. Der 74jährige Ludwig Baum war seit November 1949 ausschließlich für die gemeinnutzige Woh-nungswirtschaft tätig. Er begann seinerzeit auf

Aufsichtsratsvorsitrender Schäfer hatte zuvor en Werdegarig der beiden Geehrten aufgezeigt er 74jahrige Ludwig Baum war seit November 169 ausschießlich für die gemeinnutzige Woh-169 ausschießlich für die gemeinnutzige Woh-ningswirtschaft tätig. Er begann seinerzeit auf

nach der Fusion mit der Wiederaufbau AG Gi Sen im Jahre 1968 nun Wohnbau Gießen Gmb nennenden Gesellschaft bestellt. Das Unterne men verwaltete zu diesem Zeitpunkt berei 6700 Wohnungen

Montag, 11 Dezember 1989

Obwohl um 1. Juli 1980 als 65jahriger pensin nieri, blieb der Geehrte der Wohnungswir schaft verbunden, indem er ab April 1981 au Wunsch der Gemeinnützgen Baugenosser schaft 1894 Gießen ehrenamtlich ein Vorstand: amt übernahm, aus dem er nun aus Altersgrüt den zum Ultimo 1989 ausscheidet. Der gleich Weg ist nun auch für Peters geeöner worder

Weg ist nun auch für Peters geeonet worder Der zum Jahresende als geschäftsführendt Vorstandsmitglied ausscheidende 63 ahrige tram 1. Juli 1957 als Buchhalter in die Verwaltun der Genossenschaft ein und übernahm zw. Jahre später als Vorstand die Geschäftsführen, Dieses Amt bekleidete er nunmen die Jah zehnte, so daß er die längste Dienstzeit alle Geschäftsführer der Baugenossenschaft aufür reisen hat. Auf Wunsch des Aufsichtsrate hielbt er weiterhin als ehrenamtliches Vo standsmitglied in der Baugenossenschaft tatig.

Schafer nannte als wichugstes Aniiegen Pters in den vergangenen 30 Jahren, die Genosenschaft zu einem wirtschaftlich gesunden un
stabilen Unternehmen zu machen und dabei it
Rahmen der finanniellen Moglichkeiten de
Neubau von Wohnungen für die wohnungssichenden Mitglieder nicht zu vernachlässiger
Wahrend dieser Zeit entstanden die große
Wohnanlagen der Genossenschaft im Gielene
Ostviertel und in Wieseck.

Bild und Text aus dem Gießener Anzeiger vom 11.12.1989

S c h m i d t gewonnen werden konnte. Zwecks Einarbeitung erfolgte die Einstellung Helmut Schmidt's bereits zum 1. 10. 1989, die Berufung als geschäftsführendes, hauptamtliches Vorstandsmitglied zum 1. 1. 1990.

Auf der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 8. 12. 1989 wurden im Beisein der Presse die Verdienste der ausscheidenden Vorstandsmitglieder Christoph Peters und Ludwig Baum eindrucksvoll durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates Heinz Schäfer sowie durch den Vertreter des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt/M., Direktor Hans Bingel, gewürdigt. Dabei wurde hervorgehoben, daß der im 75. Lebensjahr stehende Ludwig B a u m seit dem Jahre 1949 – somit 40 Jahre – ausschließlich für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft tätig war, und zwar die längste Zeit im Dienste der großen, stadteigenen Wohnbau Gießen GmbH, zuletzt als deren kaufmännischen Geschäftsführer und die letzten Jahre von 1981 bis 1989 als ehrenamtliches Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Baugenossenschaft 1894 Gicßen eG. Herr Baum habe sich damit um den Gießener Wohnungsbau im besonderen und die gemeinnützige Wohnungswirtschaft im allgemeinen große Verdienste erworben. Hierfür erhielt er aus der Hand des Verbandsvertreters die "Ehrenmedaille in Silber der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft".

Dieselbe Ehrung widerfuhr dem ausscheidenden Geschäftsführer Christoph Peters für seine ununterbrochene, 32 jährige Tätigkeit im Dienste der Genossenschaft, deren geschäftsführendes, hauptamtliches Vorstandsmitglied er seit dem 1.7. 1959 war. Er könne somit auf die längste Geschäftsführertätigkeit in der Geschichte der Baugenossenschaft zurückblicken und nun in der Gewißheit ausscheiden, immer erfolgreich zum Wohle der Genossenschaft und seiner Mitglieder gearbeitet zu haben.

Dem Wunsche des Aufsichtsrates folgend, erklärte sich Christoph Peters im Laufe der Sitzung bereit, dem Vorstand weiterhin, allerdings nur noch als ehrenamtliches Mitglied, anzugehören und zusammen mit den Vorstandskollegen Paul Steinel und Helmut Schmidt in voller Verantwortung den weiteren Weg der Genossenschaft mitzubestimmen.

Erwerb der Seniorenanlage in Gießen-Wieseck, Hölderlinweg

Das nun folgende Jahr 1990 brachte neben der bereits beschriebenen Bautätigkeit der Genossenschaft in der Nachbargemeinde Biebertal als besonderes Ereignis den Erwerb der Seniorenwohnanlage Hölderlinweg in Gießen-Wieseck mit insgesamt 110 altengerechten Wohnungen. Die Verkäuferin, die Arbeiterwohlfahrt Stadtkreis Gießen e.V., trennte sich von dem Objekt, weil sie es nicht als ihre ureigenste Aufgabe ansieht, auf Dauer Wohnraum zu vermieten bzw. zu verwalten. Der Kaufpreis für die Häuser und die dazugehörenden Grundstücke inclusive eines noch bebaubaren Grundstücks von rd. 5215 qm war angemessen, insgesamt wurden 20095 qm erworben. Der Kaufvertrag wurde am 14. 12. 1990 vor dem Notar Hans R. Wolff in Gießen abgeschlossen. An baren Eigenmitteln mußten von der Genossenschaft nach Übernahme der auf dem Objekt lastenden Verbindlichkeiten (Darlehen, Zuschüsse etc.) noch etwas über 1 Mill. DM aufgewandt werden zuzüglich rd. 116 000 DM Erwerbsnebenkosten. Nach Abschluß der Aktion konnten Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft mit Befriedigung feststellen, daß durch den Erwerb der Seniorenwohnanlage Hölderlinweg die Genossenschaft eine wirtschaftliche Stärkung erfahren hat und als großen Vorteil verbuchen konnte, daß sozusagen als Nebenerwerb ein baureifes Grundstück, ausreichend für eine Bebauung mit 70 bis 80 Wohnungen, anfiel. Dieser Vorteil kann nicht hoch genug bewertet werden, wenn



Altenwohnanlage Hölderlinweg in Gießen-Wieseck

Criebener Antager vom 28 November 1990

AWO verkauft Hölderlinweg: Mietverträge bleiben gültig

Privater Interessent abgelehnt - Neuer Eigentümer ist die Baugenossenschaft 1894



Die Seniorenwohnanlage Hölderlinweg wurde von der AWO an die Baugenossenschaft 1894 verkauft.

Bild: Stumpp

Gießen (kr). "Die wollen das bis nach der Wahl geheimhalten" hieß es in der Altenwohnanlage der AWO im Hölderlinweg in Wieseck in den vergangenen Tagen. AWO-Geschäftsführer Schäfer-Mohr bestätigte gestern morgen die Informationen des Anzeigers über den Verkauf des Objekts auch offiziell: Die Arbeiterwohlfahrt hat die Wohnanlage abgestoßen. Neuer Eigentümer ist ab dem 1. Januar die Baugenossenschaft 1891. Der Geschäftsführer räumte ein, in seinem Interesse hätte eigentlich ein Verkauf an privat gelegen. Bürgermeister Lothar Schüler und AWO-Vorsitzender Helnz Dörr pfilfen ihn aber zurück. Der Privatmann, mit dem die Awo Anfang des Jahres verhandelt hatte, hatte die Wohnanlage umfunktionieren wollen, plante unter anderem, dort Büros einzurichten. Nach dem Verkauf an die "1894" ist klar: Die Mietverträge werden übernommen, Mieterhöhungen gibt es zum 1. Januar nicht, auch kelne Kündigungen. Die Mieten werden später nur im erlaubten Rahmen erhöht.

114 Mietparteien wohnen in der Anlage im Hölderlinweg, die 1970 gebaut wurde und einmal als Zentrum der Altenpflege mit spezieller Klinik geplant war. Die Mieter müssen für jeweils 1220 Mark Mitglied der 1894 werden. Wollen sie das nicht, übernimmt die AWO diesen Betrag aber. Bei den Wohnungen, deren Miete vom Sozialamt gezahlt wird, springt das Amt eln. Rund 70 neue Wohnungen wird die Baugenossenschaft 1894, die mit der Anlage nun insgesamt rund 1000 Wohnungen hat, in den nächsten Jahren errichten. Nur ein Teil davon ist

aber für Senioren gedacht. Zwischen AWO und Stadt gibt es vor dem 1. Januar noch einen Grundstückstausch, der das Gelände für die "1894" besser nutzbar macht.

Die Mieter im Hölderlinweg werden von der AWO am Nikolaustag über den Verkauf ihrer Wohnungen informiert. Die "1894" übernimmt ihre Dauermietverträge mit der Awo unverändert. Daß es Unruhe unter den Bewohnern gebe, konnte Lothar Schüler denn auch nicht verstehen. "Dazu besteht überhaupt kein Grund" sagte er gestern mittag dem Anzeiger. Die Stadt sei frühzeitig über den Verkauf informiert gewesen. Er habe dringend davon abgeraten, an den Interessenten zu verkaufen, der sich Anfang des Jahres für das Objekt interessiert hatte.

Auch das AWO-Personal in der Anlage (Reinigungskräfte und Hausmeister) wird von der "1894" übernommen. Der städtische Seniorenclub kann wie bisher weiterarbeiten, auch der AWO-Ortsverein Wieseck muß das Haus nicht verlassen. Die Awo begründete den Verkauf offiziell damit, sie wolle sich auf ihre eigentlichen Aufgaben Seniorenurbeit, Nichtseßhaftenarbeit, Behindertenarbeit und Essen auf Rädern konzentrieren.

Die Baugenossenschaft 1894 wird die Wohnungen bis zum Auslaufen der gesetzlichen Bindung als Sozialwohnungen weiter betreiben. Heinz Dörr widersprach gestern energisch Vermutungen, der Verkauf an die "1894" habe der Spekulation gedient: "Da wollte keiner den anderen über den Tisch ziehen".

menen

BAUGENOSSENSCHAFT 1894 GIESSEN EG

Carl-Vogt-Straße 13, 6300 Gießen

Wir beziehen am Montag, dem 18. 3. 1991, unsere neue Geschäftsstelle

Hölderlinweg 7 B (Erdgeschoß), 6300 Gießen-Wieseck. Telefon-Nr. 9 52 00 - 0 Telefax-Nr. 9 52 00 - 19

Umzugsanzeige vom 15, 3, 1991

Sprechstunden: Dienstag und Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr

man bedenkt, daß in Gießen und näherer Umgebung kaum noch baureife Grundstücke zur Verfügung ste-

Ein weiterer Vorteil, der mit dem Erwerb dieses Objekts verbunden ist, war die sich später ergebende Möglichkeit, das Büro der Baugenossenschaft, das sich seit über 40 Jahren in der Carl-Vogt-Straße befand, in nichtgenutzte, aber sehr geeignete Räume eines Traktes der Seniorenwohnanlage zu verlegen. Die Verhältnisse in dem alten Büro in der Carl-Vogt-Straße waren in den letzten Jahren doch ziemlich beengt geworden; Erweiterungsmöglichkeiten bestanden nicht, so daß die Geschäftsführung froh war, diesen überaus guten Ausweg gefunden zu haben. Außerdem konnten die alten Geschäftsräume günstig weitervermietet werden. Der Umzug des Büros erfolgte zum 8. 3. 1991; gleichzeitig wurde eine neue EDV-Anlage im Leasingverfahren angeschafft und installiert, da die Kapazität der alten Anlage nicht mehr ausreichend

Neue Bauvorhaben

Unbeschadet der Beanspruchung durch das Bauvorhaben in Biebertal, wurde noch in demselben Jahr mit der Planung einer Bebauung des bereits vorerwähnten, freien Geländes neben der Seniorenwohnanlage in Gießen-Wieseck begonnen. Nach der Konzeption des Vorstandes im Einklang mit dem Wunsche der Stadt Gießen sollte sich die Bebauung harmonisch an die bestehende Seniorenwohnanlage anschließen und durch Schaffung von ca. 80 Wohnungen eine bestmögliche Ausnutzung erfahren. Mit der Planung wurde das Architekturbüro Dieter Schmitt, Gießen, beauftragt. Der 1. Spatenstich, vorgenommen durch Bürgermeister Schüler und den Geschäftsführer Baugenossenschaft, Vorstandsmitglied Schmidt, fand am 13. 5. 1993 statt. Mit den Bauarbeiten konnte im Juli 1993 begonnen werden. Der Rohbau war Ende Dezember des selben Jahres fertiggestellt, und so konnte das Richtfest am 14. Januar 1994 gefeiert werden.

Die Gesamtherstellungskosten des 1. Bauabschnitts mit 26 Wohnungen werden voraussichtlich 5 867 000 DM betragen, das sind rd. 3000 DM pro qm Wohnfläche. An der Finanzierung beteiligt sich auch die Stadt mit 51 808 DM pro Wohnung in Form eines zinslosen Darlehens.

Der Bau der bereits erwähnten und in Linden geplanten Seniorenwohnanlage mit ca. 48 Wohnungen stellt eine erneute Herausforderung an die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft dar. Auch hier ist die Vorplanung inzwischen soweit gediehen, daß - vorausgesetzt die erforderlichen öffentlichen Mittel werden bewilligt - mit einem Baubeginn in 1994 gerechnet werden kann. Der Planungsentwurf der Architekten Peter/Schmidt und Partner, Linden, sieht vor, das Vorhaben in 2 Bauabschnitten durchzuführen. Das erforderliche Baugrundstück befindet sich noch im Besitz der Stadt Linden; es wird jedoch der Baugenossenschaft in absehbarer Zeit übereignet. Die Baukosten für den 1. Bauabschnitt mit 24 WE werden mit 4456000,-DM veranschlagt.

Ein weiteres Bauvorhaben kann in den nächsten Jahren wiederum im Nachbarort Biebertal realisiert werden, da das dortige Gemeindeparlament im Sept. 1993

Zeitungsausschnitt vom 14.5.1993

AUS DER STADT GIESSEN

Am Sandacker in Wieseck entstehen 26 Wohnungen

Sozialwehnungs-Projekt der Baugenossenschaft von 1894

Gießen (twi). Im Bereich Sandacker/Hölderlinweg entstehen zur Zeit 26 neue Wohnungen. Bürgermeister Lothar Schüler und der Geschäftsführer der Baugenossenschaft von 1984, Helmut Schmidt, nahmen gestern den symbolischen Spatenstich vor. Die auf insgesamt 5,59 Millionen DM veranschlagte Baumaßnahme soll spätestens im Frühjahr des kommenden Jahres abgeschlossen sein. Einziehen werden den Vorgaben von Stadt und Baugenossenschaft zufolge ausschließlich Wohnungssuchende, die Anspruch auf eine Sozialwohnung haben.

Bürgermeister Schüler begruß-Bürgermeister Schüler begrüß-te das Projekt der Baugenossen-schaft, das direkt an den Sandak-ker angrenzt, mit dem Hinweis auf die andauernde Wohnungsnot in Gießen. Rund 2500 Wohnungs-suchende seien derzeit bei der Stadt gemeldet. Auch die Bauge-nossenschaft seibst habe Warteli-sten angelest.

bie 28 Wohnungen, die auf zwei dreistockige Hauser verteilt sind, stellen den ersten Bauabschnitt der entstehenden Wohnanlage auf der Freisläche im Bereich

Sandacker/Hölderlinweg dar; 1995 soll mit dem Bau von weiteren 49 Einheiten begonnen werden, die ausschließlich für Senioren vorgesehen sind. Die Grundmiete bei Bezug wird 8, 15 DM pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat betragen – laut Schüler ein «vernunftiger Preis». Wenn der Bau planmäßig voranschreitet, können im Frühjahr des kommenden Jahres die jeweils zehn Zwei- und Drei-Zinmer-Wohnungen und die sechs Vier-Zimmer-Wohnungen bezo-



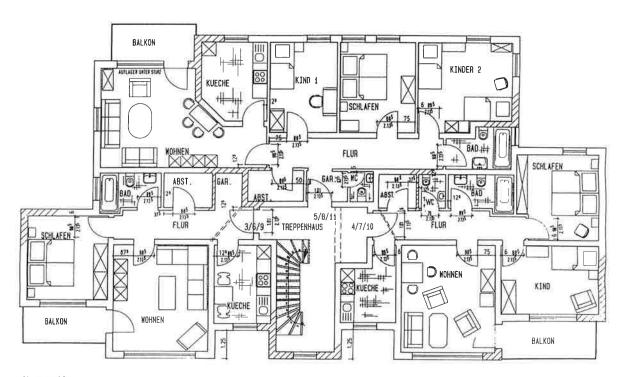
Bürgermeister Schüler (r) und Helmut Schmidt, Geschäftsführer der Baugenossenschaft (links), nahmen den Spatenstich für das Bauprojekt am Sandacker vor

gen werden. Einziehen sollen laut Bautrager Schwerbehinderte, Alleinerziehende, Aussiedler, junge Ehepaare sowie kinderreiche Fa-

Enepaare sowie kinderreiche Fa-milien und altere Menschen. Finanziert wird das Projekt nach Angaben der Baugenossen-schaft von 1894 wie folgt: Den größten Batzen, namlich 2,801

Millionen DM, steuert das Land Hessen bei. 1, 347 Millionen DM stammen aus den Mitteln der stadtischen Wohnungsbauförde-rung. Aus den Kassen der Bauge-nossenschaft fließen 83 580 DM in die Baumaßnahme, und 606 000 DM werden auf dem Ka-nitionwarkt aufgangungen pitalmarkt aufgenommen.

Neuvorhaben Sandacker/ Hölderlinweg in Gießen-Wieseck. 1. Spatenstich



Grundriß Sandacker/ Hölderlinweg

Neubau Sandacker/ Hölderlinweg, Richtfest



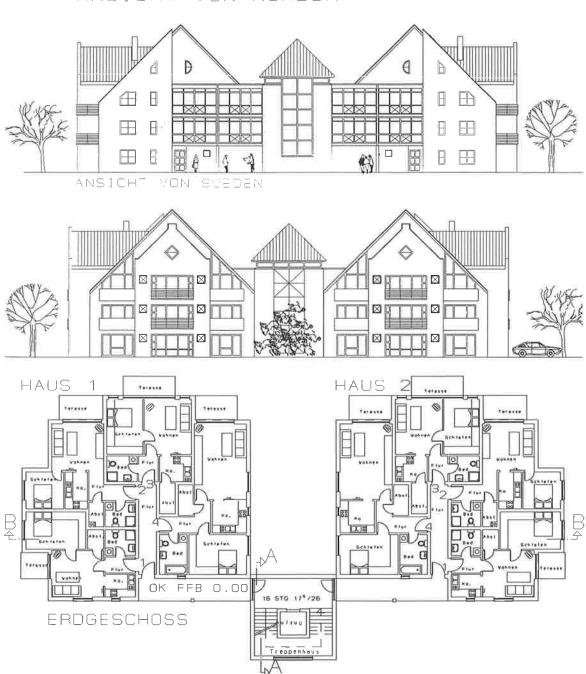
 $(Verantwortlich \ f\"{u}r\ Planung\ und\ Durchf\"{u}hrung:\ Architekturb\"{u}ro\ Dieter\ Schmitt,\ Gießen)$

endgültig seine Zustimmung zum Verkauf des betreffenden Grundstücks an die Genossenschaft erteilte und gleichzeitig die Übernahme der Kapitalkosten für ein Finanzierungsdarlehen in Höhe von rd. 470 000 DM bewilligte. Hier sieht eine vorläufige, unverbindliche Planung die Erstellung von ca. 11 Wohnungen im öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbau vor.

Zusammengefaßt belaufen sich somit die Neubauvorhaben der Genossenschaft für die kommenden Jahre ab 1993 auf ein Volumen von ca. 134 Wohnungen.

Überrascht wurden die Gremien der Genossenschaft Anfang 1993 durch ein Angebot der Arbeiterwohlfahrt Gießen, eine weitere Senioren-Wohnanlage im Bereich Tannenweg zu übernehmen. Das Objekt umfaßt 77 Klein-Wohnungen für ältere Alleinstehende und Ehepaare und liegt in ausgezeichneter Wohnlage am Rande des Philosophenwaldes. Auch hier war für den Entschluß, auf das Angebot einzugehen und die Anlage zu erwerben, nicht zuletzt ausschlaggebend, daß sich aus dem Grundstück von insgesamt 4 870 qm ein bebauungsfähiges Neubaugrundstück herausmessen ließ, ausreichend für ca. 20 Wohneinheiten. Am 9. August 1993 konnte der Kaufvertrag abgeschlossen werden zu einem für die Genossenschaft annehmbaren Kaufpreis.

ANSICHT VON NORDEN



Neubauplanung in Linden, Kurt-Schumacher-Straße Ansicht und Grundriß

(Verantwortliche Architekten: Peter, Schmidt + Partner, Linden)



Senioren-Wohnanlage Gießen, Tannenweg

Schlußwort

Diese Chronik soll nicht abschließen ohne einen Überblick über die akuten wirtschaftlichen Daten des Unternehmens Baugenossenschaft 1894 Gießen eG zu geben, denn diese Daten sind letztlich das Ergebnis der Arbeit all derer, die in den vergangenen 100 Jahren seit Bestehen der Genossenschaft für diese, ihre Genossenschaft tätig waren. Mit Stolz und Genugtuung können wir heute feststellen, daß sich die Genossenschaft seit ihrer Gründung aus kleinsten und bescheidenen Anfängen kontinuierlich weiterentwickelt hat bis zu dem stattlichen Unternehmen, wie es sich heute darstellt. Zwei furchtbare Kriege, Inflation und Rezessionen konnten wohl zeitweilig das Wirken und Wachsen der Genossenschaft negativ beeinflussen, an ein Aufgeben haben die verantwortlichen Gremien jedoch nie gedacht. Und so präsentiert sich heute in unserem mittelhessischen Raum mit unserer Genossenschaft ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft, das - wie in der Vergangenheit, so auch in der Zukunft - im Rahmen seiner Möglichkeiten dazu beigetragen hat und weiterhin beitragen wird, für den bedürftigen Menschen preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stel-

Dank gebührt an dieser Stelle den Mitarbeitern der Genossenschaft, die – ob im Büro oder im Außendienst immer bereit waren und sind, ihre Arbeitskraft dem Unternehmen zur Verfügung zu stellen und dies bei der Vielzahl von ihnen bereits über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren. Da eine derartige Loyalität, insbesondere in der heutigen Zeit, absolut nicht selbstverständlich ist, ist es uns ein Anliegen, dies anläßlich unseres hundertjährigen Bestehens besonders zu erwähnen.

Ein weiterer besonderer Dank muß auch abgestattet werden an die Adresse der Stadt Gießen, die der Arbeit, den Wünschen und Zielsetzungen der Genossenschaft immer wohlwollend gegenüberstand, und auch sicherlich künftig ihre Hilfe und Unterstützung nicht versagen wird. Dieses Verständnis für das Wirken der Genossenschaft basiert wohl nicht zuletzt auch auf der Erkenntnis, daß die Baugenossenschaft 1894 aufgrund ihres langen Bestehens ein Stück Geschichte der Stadt Gießen ist, was – wie wir hoffen – durch diese Chronik anschaulich und ausführlich dargestellt wurde.

Gekürzte Bilanz per 31, 12, 1992

Gekurzte Bhanz per 31. 12. 1992			
Anlagevermögen Umlaufvermögen	40 332 887 DM 4 234 890 DM		
Gesamtvermögen bzw. Bilanzsumme	44 567 777 DM		
Eigenkapital (Geschäftsguthaben der Mitglieder, Jahresüberschuß und	16586563 DM		
Rücklagen) Verbindlichkeiten	27 981 214 DM		
Gesamtkapital	44 567 777 DM		
Mitgliederbestand Anzahl der Wohnungen Garagen Einstellplätze gewerblichen Einheiten	2020 1083 291 130 4		

Der Aufsichtsrat:

Hintere Reihe von links: Günter Schlabbach, Wolfgang Theuer, Siegfried Appelt, Werner Löchel, Helmut Jung, **Emil Balser** Vordere Reihe: Heinrich Happel, Heinz Schäfer, **Ingrid Wack**



Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand zum Zeitpunkt des 100jährigen Jubiläums.

Aufsichtsrat

Heinz Schäfer, Dipl. Ingenieur, Vorsitzender Emil Balser, Techn. Angest. i. R., stellv. Vorsitzender Heinrich Happel, Justizamtsinsp. i. R., Schriftführer Siegfried Appelt, Optikermeister i. R. Helmut Jung, Bürgermeister i. R.

Werner Löchel, Verwaltungs-Angestellter Günter Schlabbach, Bundesbahnbeamter Wolfgang Theuer, Bundesbankamtmann Ingrid Wack, Bank-Angestellte

Vorstand

Christoph Peters, Geschäftsführeri. R., ehrenamtlich Paul Steinel, Prokuristi. R., ehrenamtlich Helmut Schmidt, Geschäftsführer, hauptamtlich

 $\label{eq:Der Vorstand:} \textbf{Der Vorstand:}$



Von links: Paul Steinel, Christoph Peters, Helmut Schmidt



Die Mitarbeiter:

Hintere Reihe
von links:
Gerd Hofmann,
Frank Hübner,
Mario
Bommersheim,
Norbert Schnorr,
John P.
Willbond,
Otto Albach.
Vordere Reihe:
Doris Reichel,
Maria Wurst,
Susanne
Scheer.
(Christa Stelzl
und Gertraud
Simmelbauer
nicht
anwesend)



Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter