

„100 Jahre Machbarschaft“ zeichnet die wechselvolle Entwicklung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt eingebettet in die Geschichte Deutschlands und Hessens nach. Das größte hessische Wohnungsunternehmen steht in der Tradition der Gemeinnützigkeit und gibt mehr als 130.000 Menschen aus mehr als 100 Nationen ein Zuhause. Als Stadtentwicklungsunternehmen prägte es über viele Jahrzehnte das Gesicht von Städten und Gemeinden in Hessen, Thüringen und anderen angrenzenden Bundesländern.



Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
www.naheimst.de

Wohnstadt Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

100 JAHRE ...

MACHBARSCHAFT

UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

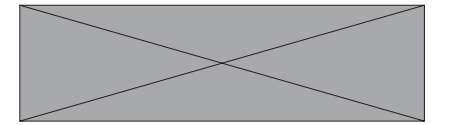
100 JAHRE MACHBARSCHAFT



WOHNEN BEDEUTET:

EIN DACH ÜBER DEM KOPF,
HEIMAT, PRIVATHEIT, FAMILIE,
FREUNDE, ENTSPANNUNG,
REPRÄSENTATION, EIGENE
VIER WÄNDE, HOMEOFFICE,
OBDACH, EINE ADRESSE
HABEN, HOMESCHOOLING,
INDIVIDUALITÄT, NACHBAR-
SCHAFT, IDENTIFIKATION,
SCHUTZ, EINRICHTEN, SOZIALE
GEBORGENHEIT, HEIMSTÄTTE,
RÜCKZUGSORT, SMART HOME

100 Jahre



Jutta Zwilling | Heike Drummer

1 0 0 J A H R E M A C H B A R S C H A F T

Frankfurt am Main 2022

Grußwort des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Wir in Hessen können froh sein, dass unser Bundesland mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt noch eine mehrheitlich landeseigene Wohnungsbaugesellschaft besitzt. Sie ist für die Landesregierung ein starker Partner bei der Umsetzung ihrer Wohnungspolitik. Deshalb gratuliere ich der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ganz herzlich zu ihrem 100-jährigen Bestehen.

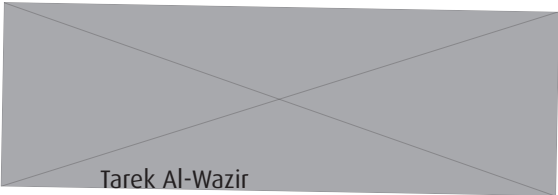
Ziel der Landesregierung ist es, dass jede Hessin und jeder Hesse eine angemessene Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden kann. Das ist heute eine ebenso herausfordernde Aufgabe wie zu Zeiten der Weimarer Republik, als in Kassel die Hessische Heimstätte, später Wohnstadt, und in Wiesbaden die Nassauische Heimstätte gegründet wurden. Heute wie damals gilt: Beim Wohnungsbau geht es nicht nur um das sprichwörtliche Dach über dem Kopf; vielmehr brauchen lebenswerte Quartiere auch attraktive Grünflächen, Spielplätze und öffentliche Räume. Was heute gebaut wird, muss auch morgen den Ansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner an Komfort und Umfeld sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes genügen.

Dieser Gedanke hat in der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt Tradition. Es ist daher nur folgerichtig, dass sich die Unternehmensgruppe verpflichtet hat, ihren



gesamten Wohnungsbestand bis zur Mitte des Jahrhunderts klimaneutral zu entwickeln, ohne dabei die Mieterinnen und Mieter über Gebühr zu belasten. Denn Nachhaltigkeit hat nicht nur eine ökologische Dimension, sondern auch eine soziale und eine ökonomische. Einmal mehr wird die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ihrer Vorbildrolle und ihrem sozialen Auftrag gerecht.

Ich freue mich darauf, Hessens größtes Wohnungsunternehmen weiter zu begleiten und dabei zu unterstützen, auch in Zukunft für bezahlbaren Wohnraum, lebenswerte Quartiere und attraktive Stadtzentren zu sorgen.



Tarek Al-Wazir
Hessischer Minister für
Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Grußwort der Geschäftsführung

Ein hundertster Geburtstag ist für Menschen ein Glücksfall, für Unternehmen zumindest ein bedeutender Meilenstein in ihrer Geschichte. Wenn wir heute auf 100 Jahre Nassauische Heimstätte und Wohnstadt zurückblicken, stehen wir vor der Frage, wie wir mit unserer Geschichte umgehen wollen. Zumal, wenn diese Zeit so eng mit der gesellschafts- und sozialpolitischen Entwicklung unseres Landes verknüpft ist. Wir haben uns beim Rückblick bewusst nicht für die Selbstinszenierung und den Glorienschein entschieden. In unserer Geschichte gab es Höhen und Tiefen, dunkle und helle Seiten und Erfolge und Herausforderungen: All das sollte in unserer Chronik seinen Platz finden, offen und ehrlich. Wir haben das Aufspüren und Interpretieren unserer bewegten Unternehmensgeschichte daher zwei professionellen Historikerinnen anvertraut. Heike Drummer und Jutta Zwilling haben in mühevoller Arbeit in Archiven und aus den zusammengetragenen Akten eines im Krieg zerstörten Unternehmens die 100 Jahre unseres Hauses lebendig werden lassen. Sie haben sie eingebettet in die Zeitgeschichte, die Geschichte der gesetzlichen Rahmenbedingungen des Wohnungs- und Städtebaus sowie die Sozialgeschichte unseres Landes. Sie haben dabei eine, für uns nicht überraschende, Kontinuität freigelegt. Der 1922 erteilte Gründungsauftrag „breite Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu versorgen“ gilt uns auch heute noch als Leitfaden, ist niedergelegt in unserem Gesellschaftervertrag, sozusagen unserer DNA. Begonnen hat es mit der Verbesserung armseliger Wohnverhältnisse und der Linderung großer Wohnungsnot in Zeiten der Kriegszerstörung und des Wiederaufbaus. Aber auch unsere heutige Wohlstandsgesellschaft kennt Gruppen, die sich nicht oder nur schwer am freien Markt mit Wohnraum versorgen können. Für diese Menschen wollen wir vor allem da sein.



Heute geht unser Auftrag aber über den Ursprung weit hinaus. Der Klimaschutz stellt uns vor immense Herausforderungen, denen wir uns aus Überzeugung und mit viel Engagement stellen. Klimaneutralität bis 2045 ist eine Kraftanstrengung, die unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter täglich mit Bravour leisten. Wir betreiben mittlerweile aktiv Projektentwicklung und ein aktives Sozialmanagement in unseren Quartieren, weil lebenswerte Verhältnisse nicht an der Wohnungstür enden. Unser Wissen und unsere Erfahrung haben uns zu einem gesuchten Gesprächspartner unserer kommunalen Partner gemacht. Heute sind wir mit Abstand das erfolgreichste Stadtentwicklungsunternehmen in Hessen und profitieren dabei von unserer interdisziplinären Kompetenz als größtes hessisches Wohnungsunternehmen. Die demografische Entwicklung und die Dynamik der Digitalisierung fordern uns tagtäglich heraus. Unsere Geschichte ist also noch lange nicht zu Ende. Es gibt noch so unendlich viel zu tun – für viele weitere Generationen und Kapitel in unserer Chronik. Für diese Ausgabe nun wünschen wir Ihnen erst einmal eine spannende Lektüre.



Dr. Thomas Hain
Leitender Geschäftsführer



Monika Fontaine-Kretschmer
Geschäftsführerin



Dr. Constantin Westphal
Geschäftsführer

Impressum:

Herausgeber:
Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt
www.naheimst.de

Konzept und Texte:
Jutta Zwilling, zeitsprung. Kontor für Geschichte, Frankfurt
Heike Drummer, Drummer und Arns, Historiker GbR, Frankfurt

Einleitung
Heike Drummer / Jutta Zwilling

1922–1932
Rationalisiertes Bauen – Rationalisiertes Wohnen
Jutta Zwilling

1920–1932
Gesunde Eigenheime und klassischer Städtebau
Jutta Zwilling

1933–1945
„Gesundes Heim – gesundes Volk“
Heike Drummer

1933–1945
Unter dem Zeichen der nationalsozialistischen Revolution
Jutta Zwilling

1945–1956
Neuer Anfang mit alten Konzepten
Jutta Zwilling

1945–1956
Wiederaufbau in „Zonenrandlage“
Jutta Zwilling

1957–1968
Satellitenstädte auf der „grünen Wiese“
Jutta Zwilling

1957–1968
Vom Wohnungsbau zum Städtebau
Jutta Zwilling

1969–1981
Weiter wohnen wie gewohnt?
Heike Drummer

1969–1981
Vom Städtebau zur Stadtsanierung
Jutta Zwilling

1982–1997
Auf dem Weg zum modernen Dienstleistungsunternehmen
Heike Drummer

1982–1997
Auf neuen Wegen zur Wohnstadt
Jutta Zwilling

1998–2012
Stadtrendite versus Kapitalrendite
Jutta Zwilling

2013–2022
Historische Herausforderung: klimaneutrales und bezahlbares Wohnen
Jutta Zwilling

Druck:
Görres-Druckerei und Verlag GmbH, Neuwied

Gestaltung und Satz:
feedback werbeagentur GmbH, Darmstadt

Redaktion und Koordination:
Unternehmenskommunikation Nassauische Heimstätte,
Jens Duffner und Melanie Sattler

Das Werk in allen seinen Teilen ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Herausgebers und der Autorinnen unzulässig. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Speicherung und elektronische Verarbeitung.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

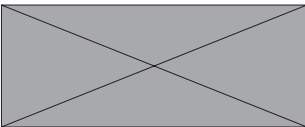
3. überarbeitete und erweiterte Auflage
Zum 100-jährigen Jubiläum der Unternehmensgruppe haben wir die zum 90. Geburts-
tag herausgegebene Dokumentation überarbeiten und ergänzen lassen.

Das Kapitel „2013-2022 – Historische Herausforderung: klimaneutrales und bezahlbares Wohnen“ zeichnet die Geschichte der Unternehmensgruppe in
den letzten zehn Jahren nach und skizziert die wichtigsten Entwicklungen der
Wohnungspolitik auf Bundes- und Landesebene.

Sechs neu eingeschobene Kapitel mit jeweils einem ganzseitigen Foto widmen
sich der Historie der Hessischen Heimstätte und späteren Wohnstadt.

Zeittafel, Glossar, Index, Grafiken sowie das Quellen- und Literaturverzeichnis
erfuhren eine Aktualisierung und eine Ergänzung der Daten zur Wohnstadt.

Frankfurt am Main 2022



Inhalt

Einleitung 8

Nassauische Heimstätte

| 1922–1932
Rationalisiertes Bauen – Rationalisiertes Wohnen 12

| 1933–1945
„Gesundes Heim – gesundes Volk“ 52

| 1945–1956
Neuer Anfang mit alten Konzepten 86

| 1957–1968
Satellitenstädte auf der „grünen Wiese“ 142

| 1969–1981
Weiter wohnen wie gewohnt? 175

| 1982–1997
Auf dem Weg zum modernen
Dienstleistungsunternehmen 210

Hessische Heimstätte / Wohnstadt

| 1920–1932
Gesunde Eigenheime und klassischer Städtebau 44

| 1933–1945
„Unter dem Zeichen der
nationalsozialistischen Revolution“ 78

| 1945–1956
Wiederaufbau in „Zonenrandlage“ 127

| 1957–1968
Vom Wohnungsbau zum Städtebau 168

| 1969–1981
Vom Städtebau zur Stadtsanierung 200

| 1982–1997
Auf neuen Wegen zur Wohnstadt 240

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

| 1998–2012
Stadtrendite versus Kapitalrendite 248

| 2013–2022
Historische Herausforderung:
klimaneutrales und bezahlbares Wohnen 284

Grafiken

| Baubeginne unter Betreuung der Nassauischen
Heimstätte und der NH ProjektStadt GmbH 43

| Baubeginne unter Betreuung der
Hessischen Heimstätte, später der Wohnstadt 51

| Entwicklung der Mitarbeiterzahl 199

| Entwicklung der Bilanzsummen 208

**Glossar
zu Begriffen des Wohnungswesens 134**

Anhang

| Zeittafel 327

| Geschäftsführung 1922–2022 336

| Quellen- und Literaturverzeichnis
1. Auflage 1997 339

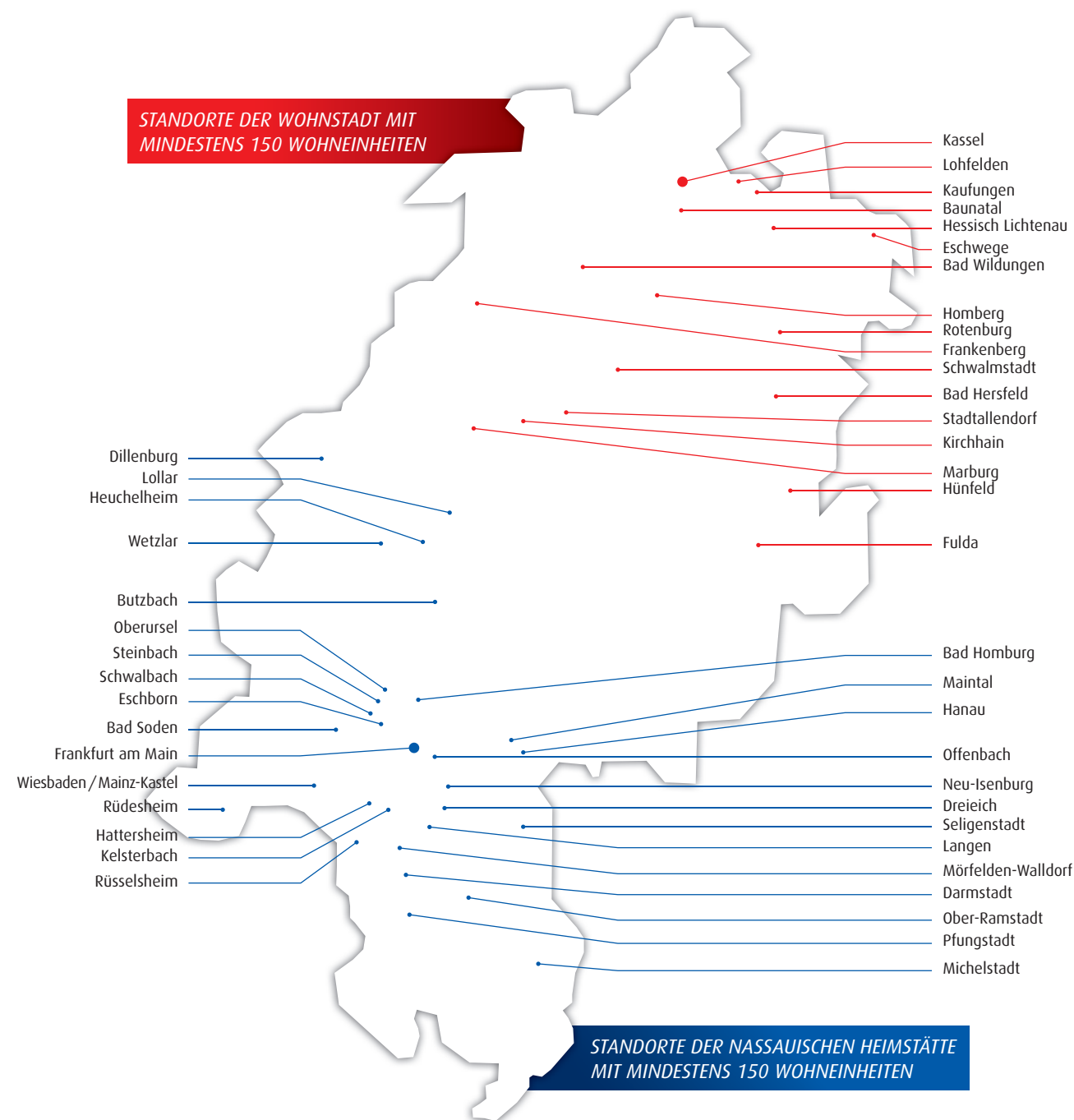
| Ergänzungen zur Quellen- und Literatúrauswahl für
die 2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2012 347

| Ergänzungen zur Quellen- und Literatúrauswahl für
die 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2022 350

| Abbildungsnachweis 354

| Index 356

Das Tätigkeitsgebiet der Nassauischen Heimstätte | Wohnstadt



„Eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Abguss und Abort. ... Abgeschlossene Wohnungen sind solche Wohnungen, die baulich vollkommen von fremden Wohnungen und Räumen abgeschlossen sind, z. B. durch Wände und Decken, die den Anforderungen der Bauaufsichtsbehörden (Baupolizei) an Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken entsprechen und einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder einem Vorraum haben.“¹

Seit 100 Jahren gibt die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW) der Wohnung, wie sie die Baunormen 1951 allgemein definierten, immer wieder eine zeitgemäße Gestalt. In ganz Hessen prägten ihre als stilistische Einheiten konzipierten Siedlungen, vor allem jene der Nachkriegszeit, bis heute das architektonische Gesicht vieler Städte und Gemeinden. Bereits zu Beginn ihrer Tätigkeit spielte das Unternehmen eine wichtige Rolle als Förderin des zumeist ländlichen Eigenheims im „Heimatschutzstil“. Dass sie mit ihrem Programm nicht nur schematisch bürokratische Normen umsetzt, bewies die Gesellschaft Mitte der 1990er Jahre nicht nur in Frankfurt-Goldstein, wo sie in Zusammenarbeit mit dem kalifornischen Architekten Frank O. Gehry eine in der Gestaltung ungewöhnliche Anlage mit 162 Sozialwohnungen errichtete.

Seit Anfang des 20. Jahrhunderts haben sich die Rahmenbedingungen für das Wohnungswesen allerdings erheblich gewandelt. Als „Organ staatlicher Wohnungspolitik“ gegründet, diente das Unternehmen von Beginn an der Umsetzung wohnungspolitischer Vorgaben des Staates. Wobei sie ihre Tätigkeit im Spannungsverhältnis zwischen Reichs- beziehungsweise Bundes- und Länderinteressen einerseits sowie gesellschafts-, wirtschafts- und sozialpolitischen Zielsetzungen andererseits entfaltete. Deshalb kann das unternehmerische Handeln des Unternehmens nur vor dem vielschichtigen Hintergrund politischer Entscheidungen und ihrer Ausformung in Gesetzen und Verordnungen verständlich werden.

Die Leser dieser Publikation erwartet daher nicht nur eine Darstellung der Entwicklung der Nassauischen Heimstätte sowie der späteren Wohnstadt zum größten Wohnungsunternehmen in Hessen, sondern auch eine ausführlichere Beschreibung des historischen Kontextes. In acht Kapiteln, deren Zäsuren sich vorwiegend an geschichtlichen, aber auch wohnungspolitischen Eckdaten orientieren, werden wichtige Veränderungen erläutert, die das Wirken der NHW beeinflussten. Dabei werden die von ihr gesetzten Akzente – oft verknüpft mit den Intentionen ihrer Geschäftsleitung –

deutlich: Das Kapitel 1922–1932 **Rationalisiertes Bauen – Rationalisiertes Wohnen** zeichnet mit Rückblicken in das Kaiserreich die während der Weimarer Republik deutschlandweit einsetzende Intervention des Staates auf das Wohnungswesen nach. Im folgenden Kapitel 1933–1945 **„Gesundes Heim – gesundes Volk“** geht es um die in den Dienst des NS-Staates gestellte Wohnungspolitik. Das Kapitel 1945–1956 **Neuer Anfang mit alten Konzepten** schlägt den Bogen von den Trümmerfeldern des Weltkrieges über den Wiederaufbau zum Zweiten Wohnungsbaugesetz. Die Entwicklung zum Städtebau steht im Zentrum des Kapitels 1957–1968 **Satellitenstädte auf der „grünen Wiese“**, das mit den Studentenprotesten endet. Der Abschnitt 1969–1981 **Weiter wohnen wie gewohnt?** beschreibt vor dem Hintergrund einer gesellschaftspolitischen Aufbruchstimmung die neue Konzentration der Wohnungswirtschaft auf Bestandspflege und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen unter der sozialliberalen Koalition. Die Neuorientierung in der Ära Kohl mit dem schrittweisen Rückzug des Staates aus der Wohnungsbauförderung und Zukunftsperspektiven sind Themen des Kapitels 1982–1997 **Auf dem Weg zum modernen Dienstleistungsunternehmen**. Das Kapitel 1998–2012 **Stadttrendite versus Kapitalrendite** behandelt die Herausforderungen des demografischen Wandels, energetischer Bestandserhaltung und vor allem der folgenreichen Konzernbildung mit der Wohnstadt Stadtentwicklungsgesellschaft mbH in Kassel. Von der neuen Wohnungsnot und der ambitionierten Selbstverpflichtung der Unternehmensgruppe, ihren Wohnungsbestand bis 2050 klimaneutral zu entwickeln, erzählt zum Abschluss das Kapitel 2013–2022 **Historische Herausforderung: klimaneutrales und bezahlbares Wohnen**. Das für die dritte Auflage erarbeitete Kapitel zur Geschichte der Hessischen Heimstätte beziehungsweise Wohnstadt konkretisiert die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Regierungsbezirk Kassel. Karten und Grafiken ergänzen den Textteil.

Während die Nassauische Heimstätte mit Ausnahme der Beteiligung am Bau der May-Siedlung in Frankfurt-Westhausen bis zur Währungsreform 1948 kaum im Massenwohnungsbau tätig war, legte sie bis in die 1970er Jahre im Gegensatz zu ihren Schwestergesellschaften bewusst ihren Schwerpunkt auf die Errichtung von Mietwohnungen im Geschossbau; Großsiedlungen wie die Nordwest- und Limesstadt entstanden. Wesentlichen Einfluss auf diese Entwicklung hatte die Struktur ihres Tätigkeitsgebietes mit hohen Baulandpreisen, dessen Herz die Stadt Frankfurt mit dem umliegenden Rhein-Main-Gebiet bildet. In den 1980er Jahren stagnierte der Wohnungsbau; die Heimstätten konzentrierten sich daher auf Bestandspflege sowie später auf Eigentums- und Verdichtungsmaßnahmen in Städten. Die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit gab 1991 einen Impuls zur Fusion von Heimstätte und Tochtergesellschaft Nassauisches

Heim sowie in Nordhessen von Hessischer Heimstätte und Kurhessen. Schließlich stellte der Fall der Berliner Mauer 1989 die westdeutschen Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen.

Die Geschichte der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt ist auch eine Geschichte des sozialen Wohnungsbaus als „Projekt einer Assimilation der Massen in die bürgerliche Kultur“² mit spezieller Förderung der Kleinfamilie im Sinne einer „gebauten Sozialpolitik“. Die industrielle Revolution hatte seit dem 19. Jahrhundert zur fortschreitenden Trennung von Wohnen und Arbeiten geführt. Das neu entstandene Proletariat lebte in den explosionsartig anwachsenden Städten unter katastrophalen Bedingungen. Europaweit wurde die „Arbeiterwohnungsfrage“ gestellt. In Deutschland begann mit der Weimarer Republik die staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die nach dem Zweiten Weltkrieg im Bau von Millionen Sozialwohnungen für „breite Schichten der Bevölkerung“ gipfelte. Im Ergebnis führte diese Förderung zu einer flächendeckenden Steigerung des allgemeinen Wohnungsstandards.

Gleichzeitig entwickelte sich bis heute aus den baupolizeilichen Vorschriften des 19. Jahrhunderts eine differenzierte Stadt- und Raumplanung zur gezielten Landesentwicklung. Die nach dem Ersten Weltkrieg gegründeten Heimstätten wuchsen dabei zunehmend in die Position der Mittler zwischen Einzelbauherr, der durchaus auch eine Baugesellschaft sein konnte, sowie der Stadt-, Regional- und Landesplaner. Mit ihrer systematischen Bodenbevorratung seit den 1950er Jahren nahmen die beiden Heimstätten Einfluss auf die hessische Entwicklung.

Trotz aller verfassungsrechtlichen und politischen Zäsuren sind die Kontinuitäten im Wohnungswesen vielfältig. Das Personal der unteren und mittleren Ebene der Bürokratie blieb im Wesentlichen über die politischen Zäsuren 1933 und 1945 hinweg im Amt.³ Obgleich die emigrierten Architekten des Neuen Bauens nach 1933 ein Vakuum hinterlassen hatten, wirkten ihre Prinzipien vor allem im Industriebau fort. Angesichts des Ausmaßes der Kriegszerstörung 1945 erhielten meist die Planer der NS-Zeit als Experten die Aufträge für den Wiederaufbau; bereits vor 1945 hatten sie ihn mit klaren ideologischen Zielsetzungen konzipiert. Da sie sich als unpolitische Technokraten verstanden, übertrugen sie ihre Pläne nach „Entnazifizierung“ der Terminologie ins Nachkriegsdeutschland. Neben diesen personellen Kontinuitäten wirkte auch der „Volksgeschmack“ auf die Ausgestaltung des Wohnungswesens ein. Trotz der Versuche des Neuen Bauens, als „Erzieher der Massen“ flächendeckend eine avantgardistische Ästhetik mit sozialem Anspruch im Alltag der Menschen zu verankern, hielt die Mehrheit am „Repräsentativen“ fest, das sich an bürgerlichen Idealen ori-

enterte. Der „Traum vom Eigenheim“, politisch im Laufe des 20. Jahrhunderts immer wieder gefördert, verschmolz daher oft mit traditionellen Architekturauffassungen, was sich in den im „Heimatschutzstil“ gebauten Häusern der beiden Heimstätten in den 1920er Jahren ebenso dokumentierte wie heute an den Nachverdichtungen beispielsweise in der Darmstädter Heimstätten-Siedlung.

Die Konzepte der Nachkriegszeit, geschlossene Wohnsiedlungen inklusive Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen in aufgelockerter Bauweise innerhalb der Großstadt oder an ihrer Peripherie zu errichten, werden heute wieder kontrovers diskutiert.⁴ Der Verlust der vertrauten Umgebung führte bei der Mehrheit der Bevölkerung nach 1945 zu großer emotionaler Destabilisierung; die Bildung sogenannter Nachbarschaften in den neuen Siedlungen sollte vielen durch den Krieg entwurzelten Menschen neuen Halt in einem überschaubaren Raum geben. Die Heimstätten schufen stilistisch einheitliche „Inseln“ mit Geschäften, Schulen und Gemeinschaftseinrichtungen, in denen die Bewohner relativ autonom vom städtischen Sozial-, Kultur- und Freizeitangebot agieren konnten und auch gegenwärtig noch können. „Maßstäblichkeit“ und „Überschaubarkeit“ der Siedlungseinheiten spielten zumindest in den 1950er Jahren eine zentrale Rolle. Die realisierten Gemeinschaftseinrichtungen, die über einen zuvor ermittelten Grundbedarf nicht hinausgingen, spiegeln eher dörfliche als urbane Strukturen wider. Eine Verdichtung unterschiedlichster Kommunikationseinheiten⁵, wie sie sich in den gewachsenen Stadtvierteln findet, fehlte völlig, was die Bewohner oft als Defizit beklagten – bis heute. Vor allem die in den 1960er und 1970er Jahren gebauten Großsiedlungen – meist in monotoner Fertigbauarchitektur –, deren Belegung über die Wohnungsämter erfolgte, entwickelten sich häufig zu „sozialen Brennpunkten“. Die sozial verträgliche Pflege des Wohnungsbestandes stellte mit dem Rückgang des Neubaus seit den 1980er Jahren eine der Hauptaufgaben der Heimstätten dar.

Spätestens mit der Jahrtausendwende musste sich die NHW aber auch dem demografischen Wandel und seinen Auswirkungen auf die Bedürfnisse von Mietern sowie neuen Konzepten des Zusammenlebens stellen. Zugleich schufen der Rückzug des Bundes aus der Objektförderung und die Privatisierung bislang von der öffentlichen Hand getragener Wohnungsbestände ganz neue, noch stärker den Marktesetzen gehorchende Rahmenbedingungen. Die Schrumpfungsprozesse in strukturschwachen Regionen bei gleichzeitig wachsendem Wohnraumbedarf in den Ballungsräumen mit ihren horrenden Grundstückspreisen und die Anforderungen energetischer Maßnahmen bilden die heutigen Herausforderungen. Vor diesem Hintergrund sollte die Fusion mit der in Nordhessen beheimateten Wohnstadt Stadtentwick-

lungsgesellschaft mbH im Jahr 2005 die Zukunftsfähigkeit des nun Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt genannten Unternehmens sichern und die Position beider Partner auf dem Markt stärken. Im 21. Jahrhundert rächte sich die Abschmelzung des sozialen Wohnungsbaus und die Aufhebung der Wohngemeinnützigkeit. Die in den Ballungsräumen entstandene Wohnungsnot konfrontierte Politik und Unternehmen erneut mit der Aufgabe, rasch bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen. Angesichts des Klimawandels stand ein Paradigmenwechsel in Bestandserhaltung und Neubau an, den die Unternehmensgruppe aktiv gestaltend begleitete.

So zeichnen ihre Gebäude als „steinernes Gedächtnis“ die Geschichte unserer Region im 20. und 21. Jahrhundert nach und prägen das Verhalten ihrer Bewohner.

Bei den Recherchen zu diesem Jubiläumsbericht erfuhren die Autorinnen große Unterstützung. Unser Dank gilt zunächst dem Team der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, das in allen Arbeitsphasen viele Anregungen sowie jede erdenkliche Information und Hilfe gab. Ein „Gefühl“ für das Wirken der Heimstätte und Informationen über das Aktenmaterial hinaus vermittelten uns die freundlich gewährten Gespräche mit Zeitzeugen, darunter Ewald Geißler, Erich Holste und Günter Köhler. Unbürokratisch halfen uns auch Archive und andere Institutionen bei der raschen Beschaffung von Informationen und Bildmaterial; gedankt sei den Mitarbeitern des Instituts für Stadtgeschichte Frankfurt am Main, des Hessischen Hauptstaatsarchivs Wiesbaden, des Hessischen Staatsarchivs Darmstadt, des Historischen Museums Frankfurt, der Stadtarchive von Bad Vilbel, Darmstadt, Gießen, Hanau, Kassel, Oberursel, Schwalbach, Rüsselsheim, Wetzlar sowie dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., dem Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und der Deutschen Baurevision. Für die erste Auflage übernahm Ursula Bartelsheim einzelne Recherchen und die einfühlsame Redaktion der Texte und Manfred Volkenandt zeichnete für das Layout verantwortlich. Bei der zweiten Auflage sind wertvolle Anregungen für das Ergänzungskapitel **1998–2012 Stadttrendite versus Kapitalrendite** Tobias Picard zu verdanken. Das Ergänzungskapitel der dritten Auflage **2013–2022 Historische Herausforderung: klimaneutrales und bezahlbares Wohnen** begleitete Dr. Peter Fasold kritisch-konstruktiv.

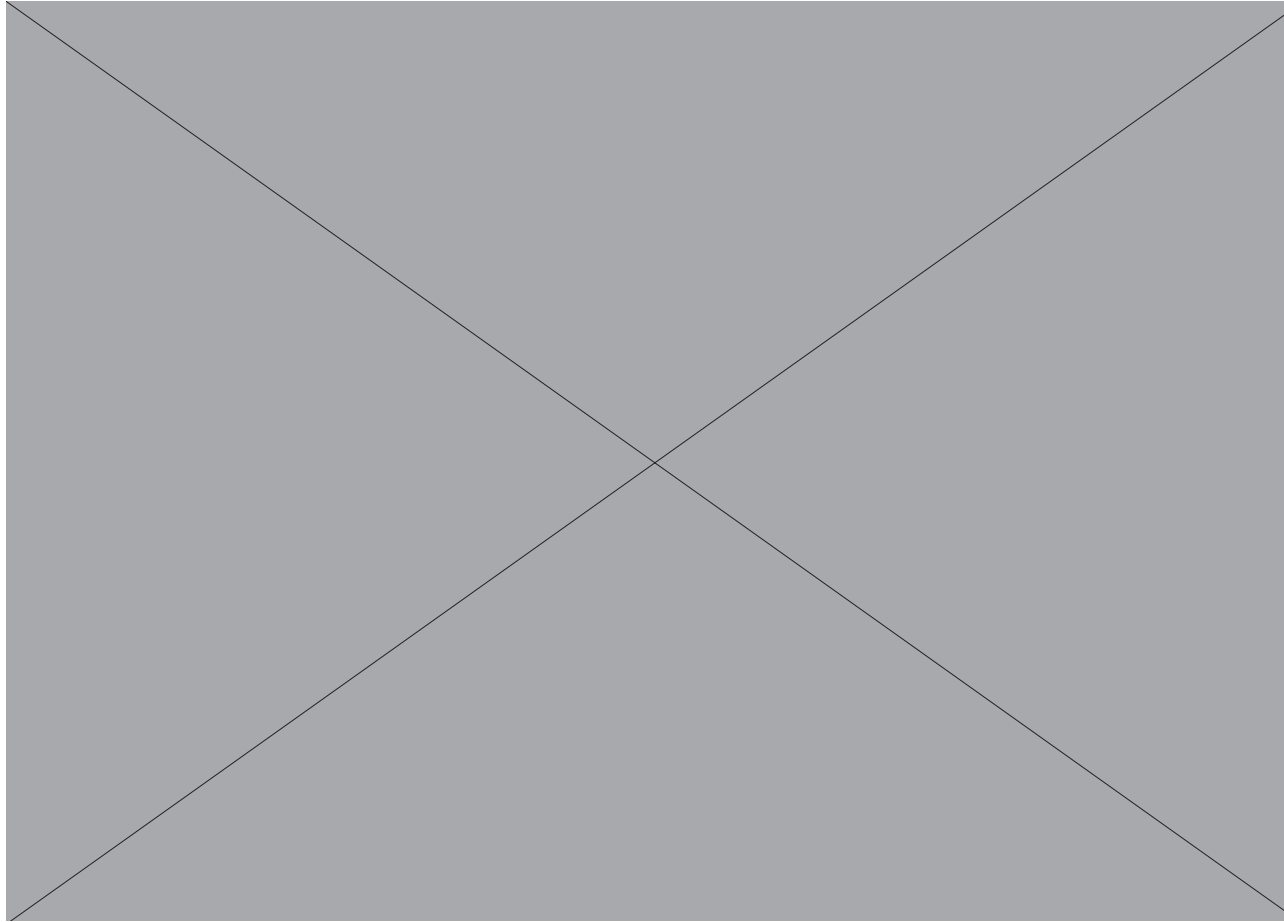
¹ DIN 283 Blatt 1, Ausgabe März 1951, in: Hanns Fromhold / Siegfried Hasenjäger, Wohnungsbaunormen, Düsseldorf 1955, S. 142.

² Vgl. Lutz Niethammer, Rückblick auf den Sozialen Wohnungsbau, in: Walter Prigge / Wilfried Kaib (Hg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988, S. 306.

³ Eine Ausnahme bildeten 1933 die aufgrund des Gesetzes zur Wiederherstellung des Berufsbeamtentums Entlassenen. Die Entnazifizierung nach dem Zweiten Weltkrieg wurde jedoch schrittweise unterlaufen oder rückgängig gemacht.

⁴ Vgl. Christoph Mäckler, „Siedlungsbau ist eine zersetzende Krankheit“, in: FAZ 12. Januar 1994, S. 31. Als Kritiker dieses Konzepts bemängelt Mäckler die „Zersiedelung“ der Städte und ihrer gewachsenen Stadtteile durch die Nachkriegsplanungen und fordert eine nachträgliche Verdichtung.

⁵ Hier war zum Beispiel an Theater, Kinos, öffentliche Parks, Geschäfte, Handwerksbetriebe, Märkte, Restaurants, Cafés oder Kneipen gedacht worden.



1|1 Typische Einzelhaus-Siedlung der Heimstätte im Rebstocker Wald in Frankfurt am Main.

1922–1932 Rationalisiertes Bauen – Rationalisiertes Wohnen

„In der Altstadt von Frankfurt a. M. sind die Straßen meistens eng, so daß nur wenig Luft und Licht von dieser Seite in die Wohnungen gelangen kann. ... Hinzu kommen ganz unzulängliche Klosettverhältnisse, oft nur ein Abort im Hof für das ganze Haus (manchmal 30 bis 40 Personen), durch welche die Luft in den nach hinten gelegenen Räumen noch unerträglicher wird. In den Wohnungen selbst herrscht eine Dunkelheit, die das Arbeiten ohne künstliche Beleuchtung nicht gestattet. Da Gas- oder elektrische Anschlüsse meist nicht vorhanden sind, dient zur Beleuchtung eine völlig ungenügende Petroleumlampe.“¹

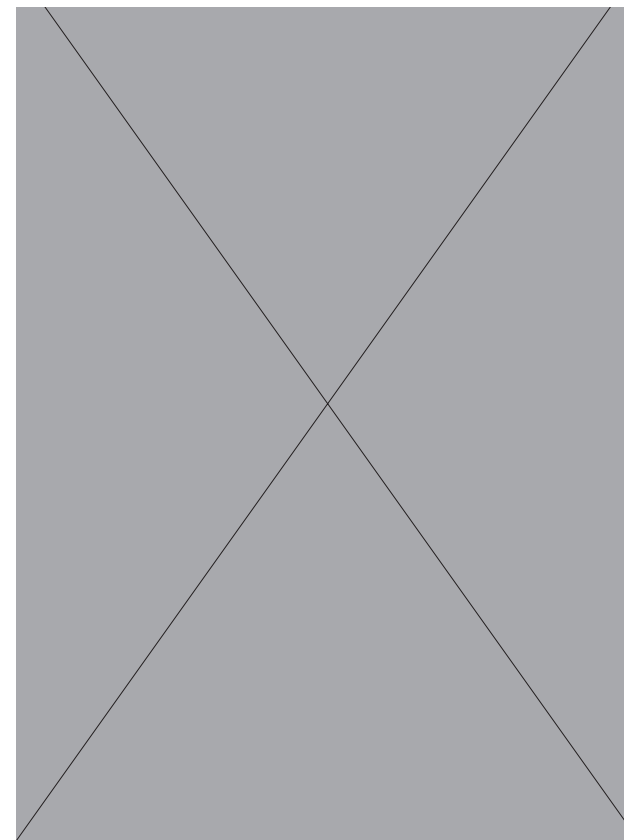
Am 28. März 1918 schuf der Flächenstaat Preußen angesichts massenhafter Wohnungsnot mit einem Gesetz die Grundlagen für ein staatliches Eingreifen in die allgemeine Wohnungsbautätigkeit und für die Gründung von Wohnungsfürsorgegesellschaften. Die Verabschiedung dieses Wohnungsgesetzes war jedoch erst nach 25-jährigem Tauziehen

um seine endgültige Fassung in den letzten Monaten des Ersten Weltkrieges zustande gekommen, als die Tapferkeit der an den Fronten kämpfenden Soldaten mit dem Versprechen von einer menschenwürdigen Wohnung angespornt werden sollte. Sein Artikel 8 sah vor, dass „zur Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit der Staatsregierung ein Betrag von 20 Millionen Mark zur Verfügung gestellt werden (soll), der zur Beteiligung des Staates mit Stammeinlagen bei gemeinnützigen Bauvereinigungen zu verwenden ist“. Außerdem sollten Wohnbedürfnisse in die Bebauungsplanung, die Baulanderschließung und die baupolizeilichen Bestimmungen einbezogen werden; Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern wurden zur Errichtung von Wohnungsämtern verpflichtet. Damit war gegen den langen, erbitterten Widerstand der Vertreter der Selbstverwaltung ein erster, wesentlicher Schritt zum zielgerichteten Gestalten des allgemeinen Wohnungsbaus und zu einer sozialreformerischen Wohnungspolitik im Rahmen allgemeiner Sozialpolitik getan. Denn bis dahin hatten sich Reich und Länder – analog zu Industrie und Bergbau – nur als Arbeitgeber und durch Vergabe zinsgünstiger Hypotheken an gemeinnützige Unternehmen im Wohnungsbau betätigt.² Auf das Wohnungswesen in Kaiserreich und Weimarer Republik wird später noch detaillierter zurückzukommen sein.

Wohnungsfürsorgegesellschaften: Träger staatlicher Wohnungsreform

„Diese nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen arbeitenden Gesellschaften m.b.H. sind nicht etwa private Bauunternehmungen, sondern die wirtschaftlichen Werkzeuge zur Förderung und Durchsetzung der staatlichen Wohnungsreformpolitik. Sie sind gemeinnützig und parteilos, also keine Sozialisierungs- und Zwangswirtschaftsinstrumente, sie stellen, da sie eine Lücke ausfüllen, keine Überorganisation dar und sind schließlich keine bloße Nachkriegerscheinung, da sie eine Daueraufgabe, die Wohnungsreform, zu erfüllen haben.“³

Während der Nachkriegsinflation sahen sich viele Wohnungsbauunternehmen zur Geschäftsaufgabe gezwungen.⁴ Gerade in dieser Phase fand die Gründung der neunten provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaft Preußens in Hessen-Nassau, genauer im Regierungsbezirk Wiesbaden, statt.⁵ Die Nassauische Heimstätte Wohnungsfürsorgegesellschaft m.b.H., wie sie offiziell hieß, konstituierte sich auf Grundlage des preußischen Wohnungsgesetzes von 1918 im



1|2 Das dunkle, überfüllte Handwerkerhöfchen / Flößergasse in der Frankfurter Altstadt 1924.

Wiesbadener Landeshaus am 17. Mai 1922. Knapp zwei Jahre zuvor war die Hessische Heimstätte für den Regierungsbezirk Kassel ins Leben gerufen worden; bis 1925 gab es in jeder der zwölf preußischen Provinzen eine Wohnungsfürsorgegesellschaft. Der preußische Staat und die jeweiligen Regierungsbezirksverbände gehörten zu den größten Anteilseignern; als weitere Gesellschafter kamen in der Regel Kommunen, Landesversicherungsanstalten, Baugesellschaften, Landkreise und Einzelpersonen oder -institutionen hinzu. Die Heimstätten erhielten zur Bewältigung ihrer Aufgaben nicht nur Gelder der öffentlichen Hand, sie wurden eigens als „Organe staatlicher Wohnungspolitik“ ins Leben gerufen.

Als neuartigen Einrichtungen im Wohnungswesen fiel den Fürsorge-Gesellschaften die Aufgabe zu, im Bereich der Baufinanzierung, -organisation und besonders der Wohnreform als Dienstleister und Mittler Lösungen mit Modellcharakter für die gemeinnützige und private Bautätigkeit zu entwickeln. Da sie vor allem auf eine qualitative Verbesserung der Neubauten hinwirken sollten, wurde ihre Tätigkeit als von Nachkriegselend und Inflation unabhängige „Daueraufgabe“⁶ verstanden. Sie sollten als „Dienerin[nen] der örtlichen Bauvereinigungen und Stellen“ die Baukosten durch Großeinkauf und Massenherstellung senken, dazu die Typisierung und Normierung vorantreiben, die „Selbsthilfe der Siedler nach Kräften fördern“, die komplette Betreuung der Bauprojekte übernehmen und die Finanzierung, besonders die Zwischenfinanzierung, sicherstellen.⁷ Ihnen fiel die Umsetzung der wohnungs- und siedlungspolitischen Ziele des Staates zu, der besonders die Errichtung von Wohnungen für die einkommensschwachen Bevölkerungskreise fördern wollte. Die Gesellschaften arbeiteten als gemeinnützige,⁸ aber auch gewinnorientierte Unternehmen, die eine mäßige, gesetzlich auf fünf Prozent begrenzte Dividende auszahlten. Sie finanzierten ihren Apparat aus den Zinseinnahmen der aus dem Stammkapital gewährten Zwischenkredite sowie den Betreuungsgebühren und unterstanden jeweils den Sozialministerien. Mit den wichtigsten Geldgebern und einigen anderen Baugesellschaften waren sie seit 1920 im Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften e.V. mit Sitz in Berlin organisiert; zusammen verfügten diese Institutionen Ende 1928 über ein Kapital von rund 175 Millionen Reichsmark. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten die Fürsorge-Gesellschaften etwa 22 Prozent aller mit öffentlichen Mitteln geförderten Neubauwohnungen betreut. Die Nassauische Heimstätte zählte 1928 unter diesen Gesellschaften mit einem eingezahlten Stammkapital von mehr als vier Millionen Reichsmark zu den mittelgroßen Unternehmen. Dabei fällt auf, dass der Gesellschaftsanteil des Provinzialverbandes bei ihr verhältnismäßig hoch ausfiel und sie bis Ende 1928 die höchste Vermittlungssumme für Zwischenkredite im Verhältnis zu den betreuten Wohneinheiten aufwies.⁹



113 Im zweiten Stock des stadteigenen Gebäudes in der Frankfurter Heiligkreuzgasse residierte die Heimstätte bis 1925.

Zur Gründung der Hessen-Nassauischen Wohnungsfürsorgegesellschaft war es erst gekommen, nachdem der Kommunallandtag des Regierungsbezirks Wiesbaden die Schaffung einer solchen Institution, wie sie in acht anderen preußischen Provinzen bereits bestand, mehrfach angemahnt hatte. So bewilligte er schon im September 1920 die Stammeinlage des Bezirksverbandes in Höhe von einer Million Mark und verdoppelte diese im März 1922. Doch die in Wiesbaden ansässige Nassauische Siedlungsgesellschaft¹⁰ versuchte unter Einschaltung der Hessen-Nassauischen Zentrumspartei, die Aufgaben einer provinziellen Heimstätte und die dafür bereitgestellten Gelder an sich zu ziehen; der zuständige Minister für Volkswohlfahrt Heinrich Hirtsiefer versagte jedoch seine Zustimmung. Letztlich übernahm der Geschäftsführer der Nassauischen Siedlungsgesellschaft Regierungs- und Kulturrat Franz Heiser¹¹ bis Ende 1937 in Personalunion auch die Leitung der Nassauischen Heimstätte.¹² Heiser leitete die Nassauische Siedlungsgesellschaft bis 1945. Aus deren Satzung wurden 1923 – nach Gründung der Heimstätte – der Wohnungsbau gestrichen und ihre Tätigkeit auf die ländliche Siedlung beschränkt.¹³

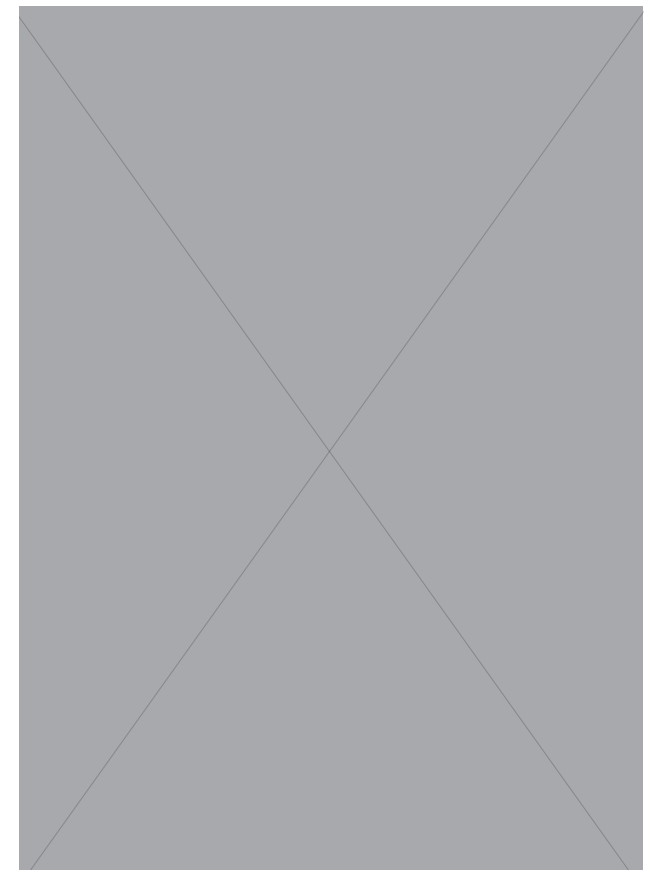
Sowohl Frankfurt als auch Wiesbaden knüpften ihre Beteiligung an der Nassauischen Heimstätte an die Bedingung,

zum Sitz der neuen Gesellschaft bestimmt zu werden. Schließlich gaben die Größe der Stadt, die Konzentration bedeutender Wirtschaftsunternehmen sowie des Kapitals und nicht zuletzt zahlreicher Baugesellschaften den Ausschlag für Frankfurt als Firmensitz. Darüber hinaus sollte der Nassauischen Heimstätte das Gebiet der größten Stadt im Bezirk nicht vorenthalten werden. Denn Frankfurt verzichtete auf die Gründung der bereits während des Krieges geplanten eigenen Wohnungsfürsorgegesellschaft zugunsten der Nassauischen Heimstätte und brachte die dafür vorgesehenen kommunalen und staatlichen Gelder in diese ein. Darüber hinaus hatte die Stadt ihren Anspruch auf den Posten des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, der aus den Reihen des Magistrates zu bestimmen war, in der Satzung der Heimstätte verankern können.¹⁴ Nach Auffassung von Frankfurts späterem Oberbürgermeister Ludwig Landmann, der bis 1926 den stellvertretenden Vorsitz im Aufsichtsrat der Heimstätte übernahm, sei die neue Gesellschaft mit einem angepeilten Stammkapital von acht Millionen Mark zwar zu kapitalschwach, um unmittelbar für „Frankfurt wesentliche Vorteile bei der Neubautätigkeit“ zu bringen. Er sah vielmehr die „Hauptvorteile für die Stadt ... [in] der Ausiedlung städtischer Bevölkerungskreise nach den Vororten“.¹⁵ Gleichzeitig machte sich bei den Landgemeinden Unmut breit, weil sie – wie der Nassauische Landgemeindegtag – beim Gründungsprozess der Heimstätte übergangen worden waren. Das Gründungsgremium glaubte sie allerdings über die Landkreise, die sich mit einer Umlage von zwei Mark pro Kopf ihrer Bevölkerungszahl an der Nassauischen Heimstätte beteiligen sollten, ausreichend eingebunden.¹⁶ Um die Rentabilität der neuen Gesellschaft zu gewährleisten, sollte sie sich jedoch nicht „auf [die] rein ländlichen Siedlungsaufgaben beschränken“, wie dies die Nassauische Siedlungsgesellschaft tat.

Die Nassauische Siedlungsgesellschaft verlegte schließlich 1922 ihren Firmensitz zusammen mit der Heimstätte nach Frankfurt.¹⁸ Obwohl die Stadt darauf bestanden hatte, dass sich die Heimstätte in der Mainmetropole ansiedeln müsse, konnte sie anfänglich keine geeigneten Büros zur Verfügung stellen; übergangsweise mussten die Gesellschaften im Haus Offenbach auf dem Messegelände untergebracht werden. Für den Umzug der jungen, noch kleinen Unternehmen aus Wiesbaden hatte ein Lastwagen ausgereicht.¹⁹ Heiser setzte die Stadt unter Druck, geeignete Büroräume und für ihn selbst eine Wohnung mit sechs Zimmern bereitzustellen.²⁰ Schließlich residierten seit Ende 1922 beide Gesellschaften mit 15 Mitarbeitern im zweiten Stock eines stadteigenen Gebäudes in der Heiligkreuzgasse 17 und zogen 1925 an den Untermainkai 13 um, wo Geschäftsführer Heiser im zweiten Stock eine Dienstwohnung erhielt und in der Remise Platz für sein Reitpferd fand. Das ursprünglich klassizistische Reihenhäuser, wie seine Nachbarn vom Frankfurter Stadtbaumeister

Johann Friedrich Christian Hess²¹ um 1820 geplant, war um 1873 mit neobarocken Verzierungen dem Zeitgeschmack angepasst worden. Ende des 19. Jahrhunderts hatten hier das Hohenemser Bankgeschäft und seit 1901 bis zum Ende des Ersten Weltkrieges die Königliche Hoheit Prinz Friedrich Carl von Hessen residiert. Die Heimstätte erwarb das repräsentative Gebäude am Mainufer zwischen Rothschildscher Bibliothek und Raiffeisenverband von der Erbgemeinschaft des Consuls der Schweizerischen Eidgenossenschaft von Frisching, die es zuvor an die Chemische Fabrik Griesheim Elektron und den Raiffeisenverband vermietet hatte.²² Später kaufte die Heimstätte die beiden Hinterhäuser und den ebenfalls zeitweise von Frisching gehörenden Untermainkai 12 hinzu.

Im Vorfeld der Konstituierung gab Heinrich Vormbrock als Direktor der ersten und größten preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaft, der Westfälischen Heimstätte, Anregungen zum zweckmäßigen Aufbau, zur Finanzierung und zu den Aufgaben für das künftige Unternehmen. Er riet von einer direkten Beteiligung der Industrieunternehmen wegen ihrer voraussehbaren Einflussnahme ab und empfahl stattdessen deren Einbindung über Arbeitgeberdarlehen für konkrete Bauprojekte.²³ Dennoch war der Versuch unter-



114 Das 1925 bezogene Geschäftsgebäude am Untermainkai 13 im Zustand der 1950er Jahre.

nommen worden, beispielsweise die Farbwerke Hoechst als Gesellschafter für die Nassauische Heimstätte zu gewinnen. Die Farbwerke lehnten jedoch unter Hinweis auf ihre Kooperation mit der Gesellschaft zur gemeinnützigen Beschaffung von Wohnungen in Höchst ab.²⁴

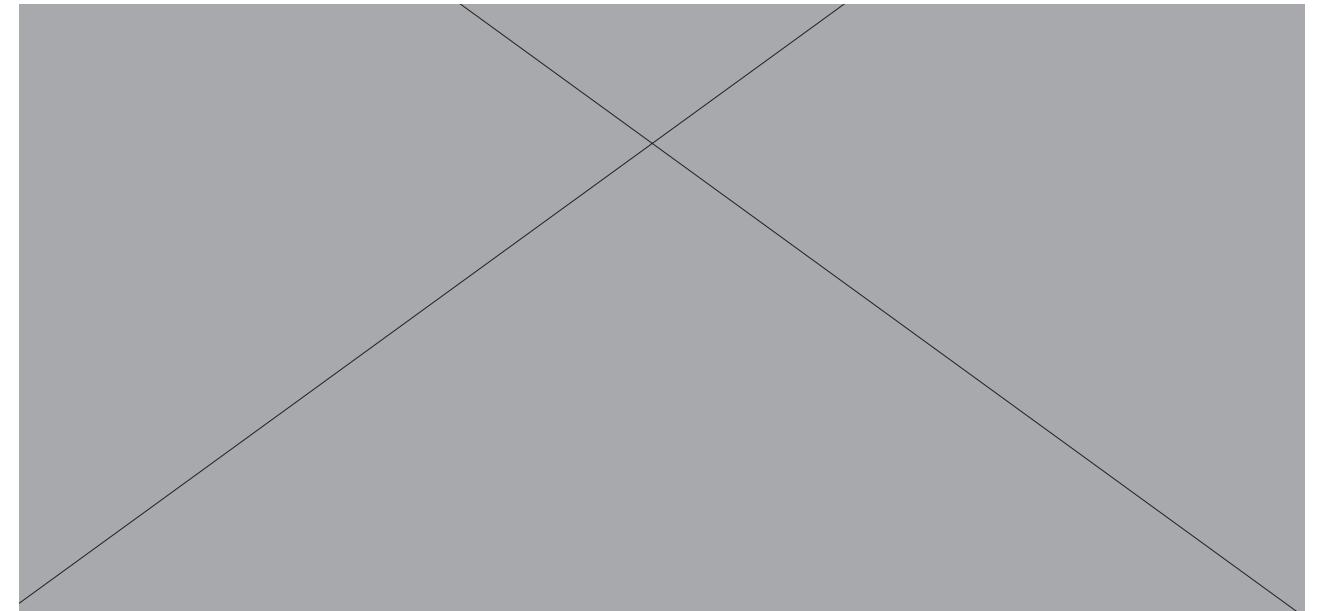
An der Nassauischen Heimstätte beteiligten sich schließlich der Bezirksverband mit 2,5 Millionen Mark, Preußen mit 1,5 Millionen Mark, die Stadt Frankfurt und die Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau mit jeweils einer Million Mark, außerdem die Stadt Wiesbaden, die Nassauische Landesbank mit sechsstelligen Beträgen, ferner 15 Bau- und Siedlungsgesellschaften, 15 kleinere Städte und 13 Landkreise mit geringeren Einlagen; das gesamte Stammkapital in Höhe von 8,23 Millionen Mark brachten 53 Gesellschafter auf.²⁵ Mit der Währungsreform wurde eine Erhöhung des Stammkapitals auf nunmehr vier Millionen Reichsmark beschlossen, die bis Ende 1926 abgeschlossen war. Der Kommunallandtag machte für seine Kapitalerhöhung die Vergabe eines Teils als zweitrangige Hypothek zur Ausweitung des Bauprogramms für 1925/26 zur Bedingung.²⁶ Das Stammkapital blieb im Übrigen bis 1948 unverändert.²⁷

Das Tätigkeitsgebiet der Heimstätte beschränkte sich zunächst auf den 1867 gebildeten Regierungsbezirk Wiesbaden der preußischen Provinz Hessen-Nassau, die nach Kriegsende bis 1929 teilweise der Besatzung von Amerikanern beziehungsweise Franzosen unterstand. Nach dem Konkurs der „Wohnungsfürsorgegesellschaft für Hessen, gemeinnützige G.m.b.H.“ im Volksstaat Hessen übernahm die Nassauische Heimstätte ab 1930 auch die Betreuung dieses Territoriums; allerdings ohne Erhöhung des Stammkapitals. 1935 sollten sich 55 Prozent der betreuten Wohnungen auf dem Gebiet des Volksstaates befinden. Nach der Eingemeindung Fechenheims zu Frankfurt 1928 und dessen Eingliederung

in den Wiesbadener Regierungsbezirk baute die Heimstätte auch dort. 1932 kam der zuvor zum Regierungsbezirk Koblenz gehörende Kreis Wetzlar hinzu.²⁸ Den Verantwortungsbereich der Nassauischen Heimstätte kennzeichneten damals wie heute extreme Gegensätze zwischen Stadt und Land, zwischen industriellem Ballungsraum um Frankfurt, ländlichen Regionen wie der Wetterau oder dem Odenwald sowie dem Lahn-Dill-Gebiet mit Bergbau- und nachgeordneter Metallindustrie. Entsprechend unterschiedliche Anforderungen und Bedürfnisse hatte beziehungsweise hat der Wohnungsbau zu erfüllen. Kundennähe erreichte das Unternehmen durch Wohnberatungen und Sprechtag zur Information der Bauherren in den Kreisen.²⁹

Drei Jahre nach der Gründung wagte die Nassauische Heimstätte 1925, in einem reich illustrierten Sonderheft³⁰ eine erste Bilanz ihrer Arbeit zu ziehen und dabei die bislang realisierten Projekte sowie ihr Leistungsspektrum vorzustellen. Während sich die Heimstätte im Gründungsjahr noch auf die Finanzierungsbetreuung bereits begonnener oder geplanter Bauvorhaben beschränken musste, begannen die Mitarbeiter parallel dazu, ein Netzwerk zur Bewältigung der anstehenden Aufgaben aufzubauen. Dauerhafte, teilweise bis in die Gegenwart reichende Geschäftsbeziehungen konnten mit der Nassauischen Landesbank, dem Bezirksverband, der Deutschen Wohnstätten-Bank (später Deutsche Bau- und Bodenbank AG) und der preußischen Landespfandbriefanstalt, an der sich die Heimstätte beteiligte, zur Finanzierung der Zwischenkredite geknüpft werden. Die Übernahme der Zwischenfinanzierung sicherte für die betreuten Bauvorhaben die vormals nicht selbstverständliche, termingerechte Fertigstellung und die auftragsnahe Bezahlung der ausführenden Betriebe. Gerade angesichts der angespannten Wirtschaftslage zur Zeit der Inflation war dies ein wichtiger Stabilisierungsfaktor für die regionale Bauwirtschaft. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften betrachteten sich explizit nicht als Konkurrenz, vielmehr als langfristige Partner der Baubetriebe.³¹ So zitierte der Tätigkeitsbericht der Nassauischen Heimstätte für 1926 stolz eine Baugesellschaft: „... nur infolge der außerordentlich pünktlichen Zahlungsweise waren wir in der Lage, in der jetzigen Zeit wirtschaftlicher Not und Geldknappheit unseren Betrieb über Wasser zu halten.“³²

Die Finanzierungsbetreuung der Heimstätte beinhaltete auch die Beschaffung der erst- und zweitrangigen Hypotheken, die sie aus folgenden Quellen besorgte: Ausgleichsfonds des Regierungspräsidenten, Hauszinssteuer-Hypotheken³³ der Kreise und Gemeinden, Mittel für „abgebaute Beamte“,³⁴ Arbeitgeberdarlehen für preußische und für Reichsbeamte, Rhein- und Ruhr-Fonds für Reich und Preußen, Landarbeitersfonds, Hypotheken der preußischen Landespfandbriefanstalt und der Nassauischen Landesbank sowie Sonderhypo-



16 Landarbeiterhaus auf der Kauber Platte.

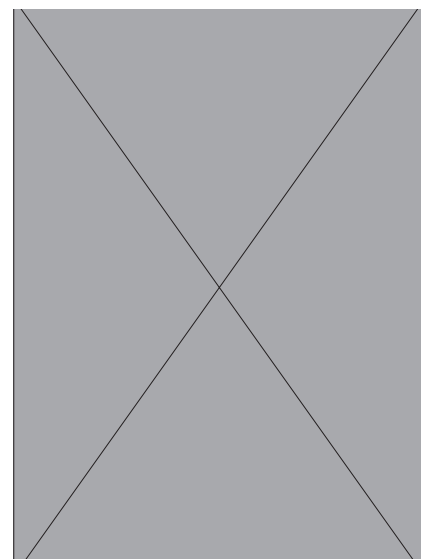
theken der Kommunen. In den Geschäftsberichten finden sich nur für die Jahre 1924 bis 1930 genauere Angaben, die eine quantitative Aufschlüsselung über die Herkunft der langfristigen Kredite ermöglichen. Danach war der Anteil der Hauszinssteuer-Hypotheken bei den Finanzierungen über die Nassauische Heimstätte mit knapp 55 Prozent im Jahr 1924 am höchsten. Er pendelte sich zwischen 1925 und 1929 bei etwa 44 Prozent ein und sank 1930 auf 40 Prozent.³⁵ Im Gegenzug dazu stieg der Anteil der von Landesbank, Landespfandbriefanstalt, Wohnstättenbank und anderen besorgten ersten Hypotheken von 17 Prozent im Jahr 1924 kontinuierlich auf 54 Prozent im Jahr 1930. Der Anteil der Arbeitgeberdarlehen, darunter besonders die Kapitalisierungen von Rentenansprüchen für „abgebaute Beamte“, schrumpfte von etwa 24 Prozent in den Jahren 1924/25 auf unter fünf Prozent bis Anfang der 1930er Jahre zusammen. Darlehen für Landarbeiter spielten nur 1924 mit knapp sechs Prozent eine gewisse Rolle. Der Geschäftsbericht 1926 wies außerdem einen Anteil von knapp sieben Prozent zweitrangiger, von der Nassauischen Heimstätte gewährter Hypotheken aus,³⁶ der auf die diesbezügliche Bedingung des Kommunallandtages zurückging. Diese Zahlen verdeutlichen eindrücklich die große Bedeutung der Hauszinssteuer für den Kleinwohnungsbau. Zugleich wird aber auch mit dem steigenden Anteil der auf dem freien Kapitalmarkt besorgten ersten Hypotheken die Tendenz der öffentlichen Hand ersichtlich, verstärkt die Bürgschaft für 1b-Hypotheken zu übernehmen und die schwerer zu erhaltenden zweiten Hypotheken abzudecken. Gleichzeitig vernachlässigte sie die aus dem Kaiserreich tradierte Förderung der Bedienstetenwohnung zugunsten eines allgemeinen sozialen Wohnungsbaus.

Zu Beginn ihrer Tätigkeit während der Inflationszeit sah sich die Heimstätte gezwungen, ihr Kapital werterhaltend in Baumaterialien anzulegen oder sich sogar bis Mitte der 1920er Jahre an einem Sägewerk in Roth und einem Kunststeinwerk in Oberlahnstein zu beteiligen.³⁷ Langfristig beschaffte sie jedoch das Material als Großabnehmer, um es den von ihr betreuten Bauherren zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Zugleich konnte die Heimstätte mit der Lieferung der Baustoffe über Planung und Betreuung hinaus Einfluss auf die von ihr favorisierte Ausgestaltung der Bauten nehmen.³⁸ Wegen des hohen Verlustrisikos übernahm sie auf Empfehlung des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften statt des Baustoffhandels allmählich nur noch die zentrale Vermittlung der Materialien.³⁹

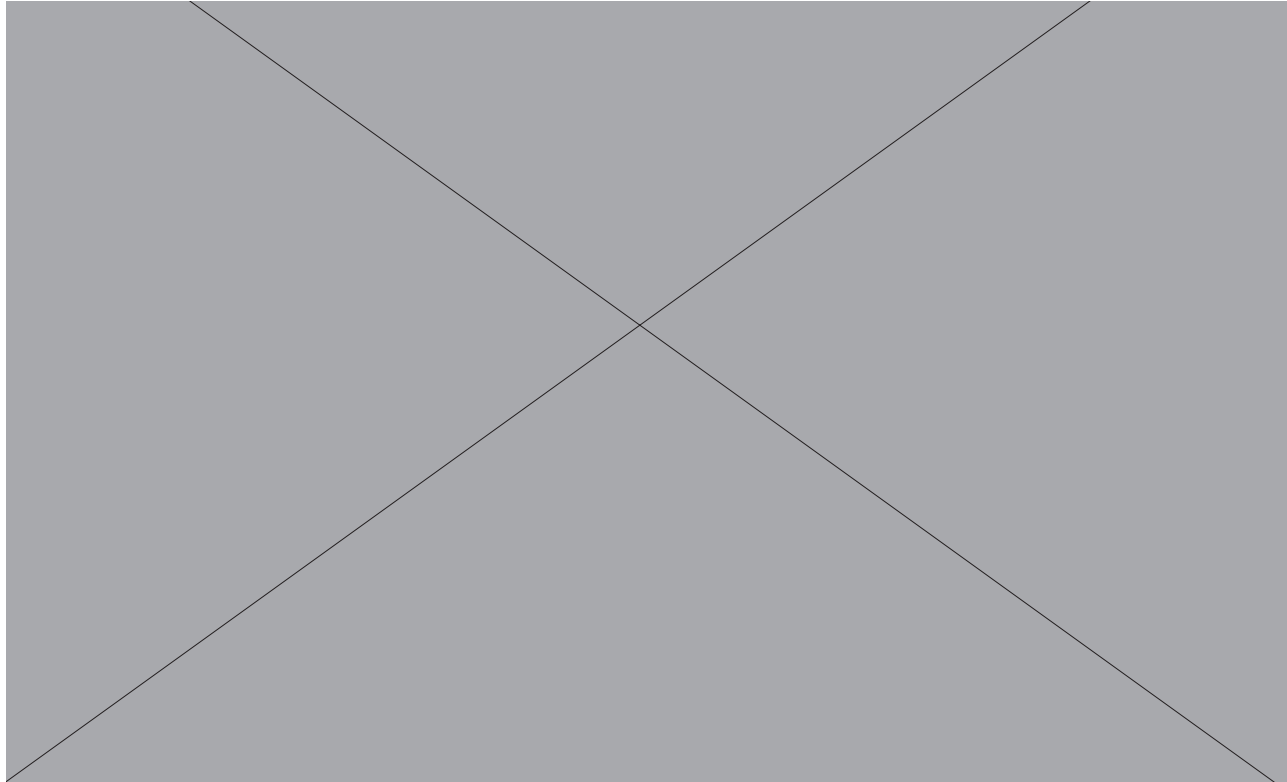
Die Wohnungsfrage im Kaiserreich

Die Gründung der Wohnungsfürsorgegesellschaften und ihre Aufgabenstellung resultierten aus einer jahrzehntelangen politischen, ökonomischen und bauplanerischen Diskussion der „sozialen Frage“. Ein Blick zurück auf die Situation im Kaiserreich und ihre Auswirkungen auf die nachfolgend geschaffenen Bedingungen für das Wohnungswesen in der Weimarer Republik sind deshalb an dieser Stelle unerlässlich.

Bereits seit Mitte des 19. Jahrhunderts hatten Industrialisierung und die daraus resultierende Landflucht zu einer eklatanten Wohnungsnot der unteren und mittleren Bevölkerungsschichten in den im Gründerzeitboom rasch expandierenden Städten geführt. Die Kritik der zeitgenössischen Boden- und Wohnreformer richtete sich nicht nur gegen die stark verdichtende Bebauungsweise mit Mietskasernen, sondern vor allem gegen die Grundstücksspekulation, der



15 Bestandsaufnahme der Heimstätte aus dem Jahr 1925.



117 Das Rentnerheim in Nassau mit Fachwerkelementen wurde 1929 bezogen.

ein wesentlicher Anteil an den im Verhältnis zu den Durchschnittseinkommen zu hohen Mieten und der größtmöglichen Grundstücksausnutzung zugeschrieben wurde. Als weiteres Problem galten die oft extreme Überbelegung – teilweise durch die Aufnahme von Untermietern und sogenannten Schlafgängern verschärft – sowie die miserablen hygienischen Verhältnisse in der Mehrzahl der Wohnungen. So waren Altbauten häufig weder an die Kanalisation noch an das Strom- und Gasnetz angeschlossen. Mehrere Familien teilten sich vielfach eine Wohnung, die oft zugleich als Arbeitsplatz für Kleinhandwerk oder Heimarbeiten dienen musste.⁴⁰ Darüber hinaus hatten in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die Überlegungen des Münchner Professors Max von Pettenkofer, der eine Verbindung zwischen unhygienischen Wohnverhältnissen und der Ausbreitung von Seuchen und Krankheiten sah, eine Diskussion über eine gesunde Wohnumgebung angeregt.⁴¹ So galten beispielsweise in Frankfurt⁴² 1928 rund acht Prozent der Wohnungen als abbruchreif; ein Viertel davon lag in der Altstadt. Folgerichtig zielten die Reformbemühungen auch auf die Sanierung der sich zunehmend zu Armutsquartieren entwickelnden Altstädte.

Der begrüßte Nebeneffekt bestand in der fortschreitend ermöglichten Citybildung mit Ansiedlung zentraler Dienstleistungen in der Stadtmitte.⁴³ Parallel dazu begannen die Städte, ihr bislang weitgehend ungesteuertes Wachstum über Fluchtlinienpläne hinaus mit „Zonenbauordnungen“⁴⁴

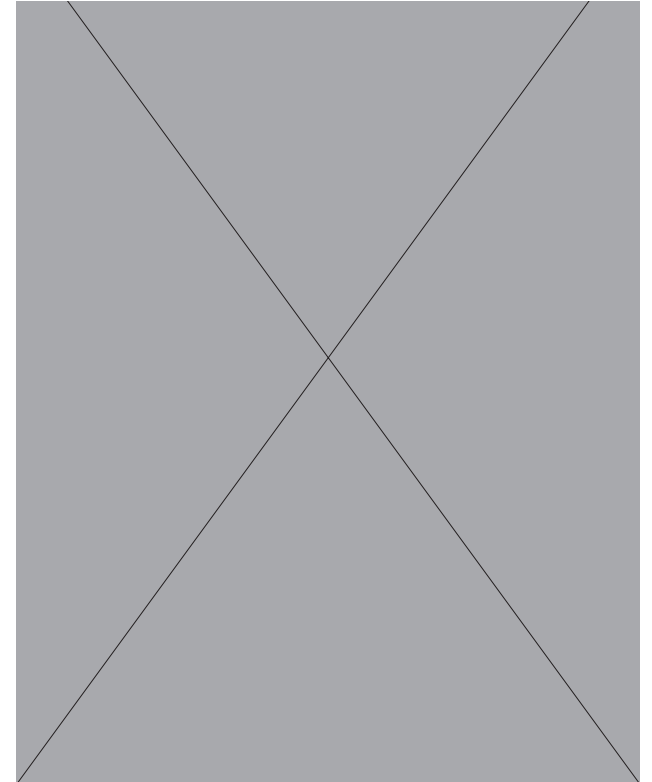
zu regulieren. Dieses Instrument diente der Steuerung des Bodenmarktes und der gezielten städtebaulichen Entwicklung durch Differenzierung in Wohn-, Geschäfts-, Industrie- und gemischte Gebiete. Gleichzeitig konnten über die Zonenbauordnungen aber auch die aus den Zentren verdrängte Armut an die im öffentlichen Bewusstsein weniger präsente Peripherie der Städte dirigiert und die einzelnen sozialen Schichten in definierte Viertel kanalisiert werden.⁴⁵ In der Folge entwickelte sich aus diesen Wurzeln heraus die moderne Siedlungs-, Stadt- und Raumplanung sowie ihre rechtliche Ausgestaltung.

Die Gesetzgeber der Weimarer Republik konnten auf den theoretischen und praktischen Vorarbeiten eines kleinen Kreises sozial verantwortungsbewusster und „vorausschauender Persönlichkeiten“ im Kaiserreich zurückgreifen, die sich zur Beseitigung der Wohnungsnot in Institutionen wie dem „Verein für Socialpolitik“, dem „Verein für Wohnungsreform“, dem „Bund Deutscher Bodenreformer“, der „Deutschen Gartenstadtgesellschaft“ oder zur Selbsthilfe in Baugenossenschaften zusammengefunden hatten.⁴⁶ Bei zahlreichen Tagungen und in Denkschriften pflegten die Reformer den internationalen fachlichen Austausch, der wichtige Impulse für die Ausgestaltung der Wohnungspolitik gab. Schließlich konstituierte sich 1916 der „Deutsche Wohnungsausschuß“,⁴⁷ der über die Gesetzgebung hinaus die Intervention der öffentlichen Hand im Wohnungswesen forderte und damit die

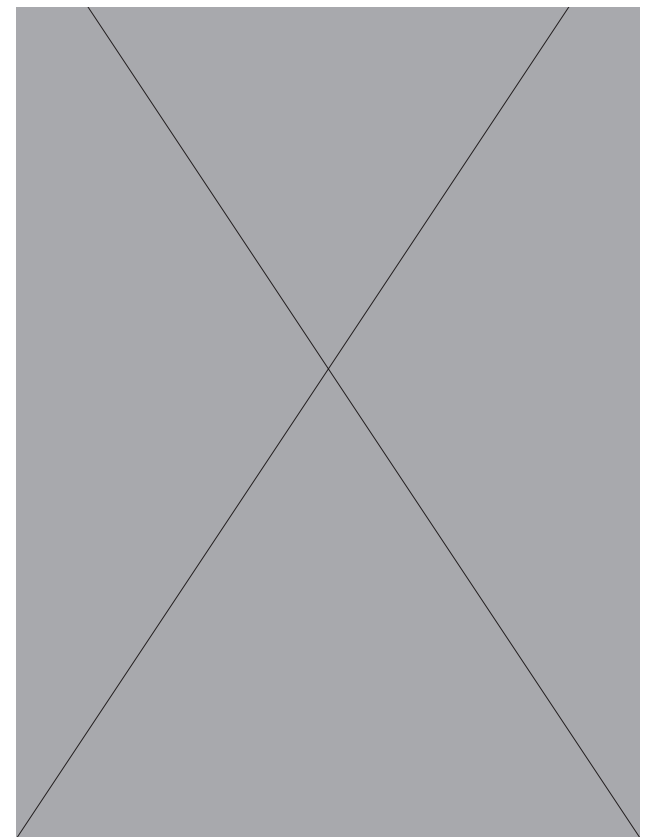
Verabschiedung des preußischen Wohnungsgesetzes 1918 beschleunigte.

Erheblichen Anteil an der Verankerung von Fragen des Boden- und Wohnungswesens in der Weimarer Reichsverfassung (WRV) und Gesetzgebung hatten die Bemühungen der Bodenreformer, die sich in Deutschland seit 1849 in verschiedenen Vereinen formiert hatten. Der wichtigste war der „Bund Deutscher Bodenreformer“, 1888 als „Bund für Bodenbesitzreform“ gegründet. Er forderte, zunächst mit geringer Resonanz, die Abschaffung des privaten Grundeigentums, um den Wertzuwachs des Baugeländes nicht einzelnen Spekulanten zufallen zu lassen. Später reduzierten die Bodenreformer ihre Forderung darauf, Grundrente und Wertzuwachs über Steuern für die Allgemeinheit abzuschöpfen. Mit dem Beitritt Adolf Damaschkens, der 1898 den Vorsitz des Bundes übernahm, reduzierte der Verein unter den gegebenen gesellschaftspolitischen Verhältnissen seine Forderungen auf weniger radikale Veränderungen des Bodenrechts. So propagierte er die Vergabe kommunalen Baulands in Erbpacht an gemeinnützige Siedlungsgesellschaften und die gesetzliche Regelung der Erbpacht. Die idealerweise zu errichtenden Einfamilienhäuser mit Nutzgarten sollten als „Werk- und Wohnheimstätte“ nach sozialen Gesichtspunkten ausgegeben werden, die individuelle Verfügungsgewalt über das Grundstück stark eingeschränkt sein. Die Idee fand während des Ersten Weltkrieges als „Kriegerheimstätte“, die für die heimkehrenden Soldaten bestimmt sein sollte, rasche Verbreitung. Im 1915 von Damaschke gegründeten „Hauptausschuß für Kriegerheimstätten“ fanden sich rund 3.700 Behörden und Organisationen zusammen. Der schon damals im Hinblick auf die Wohnsituation der Bevölkerungsmehrheit äußerst unrealistische Traum vom „eigenen Haus mit Garten“ fiel jedoch auf fruchtbaren Boden und sollte die wohnungspolitischen Debatten und die Wünsche der Bürger im 20. Jahrhundert wesentlich beeinflussen. Die Verknüpfung des Bodenreformgedankens mit der Idee des Einfamilienhauses auch für Durchschnittsverdiener vergrößerte die Basis des Bundes unter der Bevölkerung. Mit diesem neuen Programm steigerte der Bund seine Mitgliederzahlen zwischen 1902 und 1920 von 31.000 rasch auf 65.930, darunter auch zahlreiche korporative Mitglieder wie Arbeitervereine, Berufs- und Gewerkschaftsorganisationen oder Behörden. Durch dieses Netzwerk unter sozialreformerisch Engagierten gewann der Bund über das Lager der Liberalen und Linken hinaus größeren Einfluss auf die öffentliche Diskussion um das Wohnungswesen. Die Forderungen des Bundes Deutscher Bodenreformer flossen unter anderem sowohl in Artikel 155 WRV als auch in die Erbbaurechtsverordnung von 1919 und das Reichsheimstättengesetz von 1920 ein.⁴⁸

Besonders in den letzten drei Dezennien des Kaiserreiches bemühten sich – oft mit Unterstützung der Kommunen –



118 „Wohnraum“ einer Elendswohnung in der Klostergasse der Frankfurter Altstadt.



119 Lichtlose, enge Wohnquartiere – das Frankfurter Rapunzelgässchen.

örtliche Genossenschaften und Gesellschaften mit sozialer Intention oder in Selbsthilfe der Wohnungssuchenden um den gemeinnützigen Kleinwohnungsbau. Denn für Privatinvestoren versprach der Bau von Kleinwohnungen aufgrund steigender Baukosten bei gleichzeitig sinkender Kaufkraft zunehmend geringere Rendite; die aufwendigere Verwaltung und die Wahrscheinlichkeit höherer Mietausfälle schreckten zusätzlich vor Investitionen ab. Wo sie nicht durch Bauordnungen verhindert werden konnten, entstanden durch private Bauherren daher in der Regel die aus wohnreformerischer Sicht unzulänglichen Mietskasernen, denen „Licht, Luft und Sonne“ fehlten. Auf die Tätigkeit gemeinnütziger Wohnungsunternehmen gingen vor 1914 allerdings nur knapp drei Prozent sämtlicher Neubauten zurück.⁴⁹

Das Umfeld des Wohnungswesens in der Weimarer Republik

Dem Ersten Weltkrieg waren 1918 der Zusammenbruch des Kaiserreiches sowie die gescheiterte Revolution der Arbeiter- und Soldatenräte und schließlich die Errichtung einer parlamentarischen, demokratischen Republik gefolgt. Mit der Einführung des allgemeinen und gleichen Wahlrechts, das nun auch Frauen zuerkannt wurde und unabhängig vom Einkommen wahrzunehmen war, wandelten sich die politischen Mehrheiten: Die Sozialdemokratische Partei Deutsch-

lands (SPD) war zunächst im Reichstag wie in vielen Länder- und Kommunalparlamenten stärkste Fraktion; die Kommunistische Partei Deutschlands (KPD) zog als neue Partei in die Parlamente ein. Nachdem aus den Wahlen zur Nationalversammlung Anfang 1919 nicht die von sozialistischen Politikern erhoffte Mehrheit und eine demokratisch legitimierte Räterepublik mit weitgehenden Sozialisierungen hervorgegangen war, nahm die „Weimarer Koalition“ mit der Verfassung einen Sozialstaatskompromiss für eine parlamentarische Demokratie an. Die „Weimarer Koalition“ bestand aus der konstitutionell orientierten SPD, von der sich 1917 die Kriegsgegner abgespalten und die Unabhängige Sozialdemokratische Partei Deutschland (USPD) gegründet hatten, dem katholischen Zentrum und dem linksliberalen Bürgertum in der Deutschen Demokratischen Partei (DDP).

Bestand die Wohnungsnot während des Kaiserreiches vor allem in einem Mangel an bezahlbaren Kleinwohnungen mit akzeptablem hygienischem Standard, nicht jedoch in einem Mangel an Wohnungen überhaupt, so verschärften sich die Probleme auf dem Wohnungsmarkt für Durchschnittsverdiener in der Nachkriegszeit. Die Zahl der Privathaushalte und damit des Bedarfs stieg aufgrund der Rückkehr der Kriegsteilnehmer, vieler Eheschließungen sowie der Zuwanderung aus abgetretenen oder besetzten Gebieten erheblich an.⁵⁰ Die Neubautätigkeit hielt jedoch mit dieser Entwicklung

nicht Schritt. Konnten vor dem Krieg reichsweit etwa 250.000 Wohnungen jährlich neu bezogen werden, so waren während der vier Kriegsjahre insgesamt nur 190.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Von 1919 bis 1923 sank die Zahl der Fertigstellungen einschließlich der Umbauten und Teilungen in Altbauten auf 110.000 Wohnungen pro Jahr, wobei zum Beispiel in Frankfurt 1919/20 der Anteil veränderter Altbauten 72 Prozent, aber in der Hochphase der Hauszinssteuer 1924 bis 1930 nur noch 1,2 bis 3,3 Prozent des Zuwachses ausmachte. Insgesamt wurde zu Beginn der Weimarer Republik mit einem Nachholbedarf von mindestens 800.000 Wohnungen,⁵¹ 1923 bereits mit der doppelten erforderlichen Menge⁵² gerechnet. Die Reichswohnungszählung 1927 ergab schließlich einen Fehlbedarf von 450.000 Wohnungen im gesamten Reich, von denen 300.000 auf Preußen entfielen. In Hessen-Nassau, dem Tätigkeitsgebiet der Heimstätte, und hier besonders in Frankfurt mit 27.000 Wohnungssuchenden, lag die Nachfrage erheblich über dem Durchschnitt.⁵³

Angesichts dieses offenkundig immensen Wohnungsbedarfs bestand nach dem Ersten Weltkrieg ein breiter Konsens darüber, dass der Wohnungsmarkt zunächst den Kräften des freien Marktes entzogen werden müsste. Die Regierungen der Weimarer Republik setzten mit einem Bündel von Maßnahmen die Versuche der Kaiserzeit fort, die Lage planvoll zu kontrollieren. Dabei vollzog die Republik den Wechsel vom freien Wohnungswesen zum sozialen Wohnungsbau und begann mit einer reichsweiten Wohnungspolitik.⁵⁴ Die sozialpolitischen Intentionen der Verfechter direkter Staatsintervention klafften jedoch weit auseinander: Während für die bürgerlich Liberalen die sozialdisziplinierenden Aspekte und die „Assimilation der Massen in die bürgerliche Kultur“ einer humanen und erfolgreichen Wohnungspolitik im Vordergrund standen, erhofften die Vertreter der sozialistischen Arbeiterbewegung eine allmähliche Entwicklung zur Vergesellschaftung des Boden-, Bau- und Wohnungsmarktes.⁵⁵

Das Recht auf Wohnung fand sogar seine Verankerung in der Reichsverfassung. Erstmals bezog damit 1919 eine deutsche Reichsverfassung zum Bereich Boden- und Wohnungswesen Stellung. Laut Artikel 155 WRV sollte die Verteilung und Nutzung des Bodens staatlich kontrolliert werden, um Spekulationen und Missbrauch vorzubeugen. Intendiertes Ziel war die Versorgung aller Deutschen, besonders der Familien und Kriegsteilnehmer, mit „gesunden Wohn- und Wirtschaftsheimstätten“. Für Wohnungsbau benötigte Flächen durften enteignet werden; Wertsteigerungen des Grundbesitzes ohne Aufwendung von Arbeit oder Kapital sollten zugunsten der Allgemeinheit abgeschöpft werden können. Das kleine Eigenheim mit Bewirtschaftungsgarten galt noch über die abgeschlossene Mietwohnung hinaus als anzustrebende Idealbehausung für die Familie.⁵⁶ Auf Basis

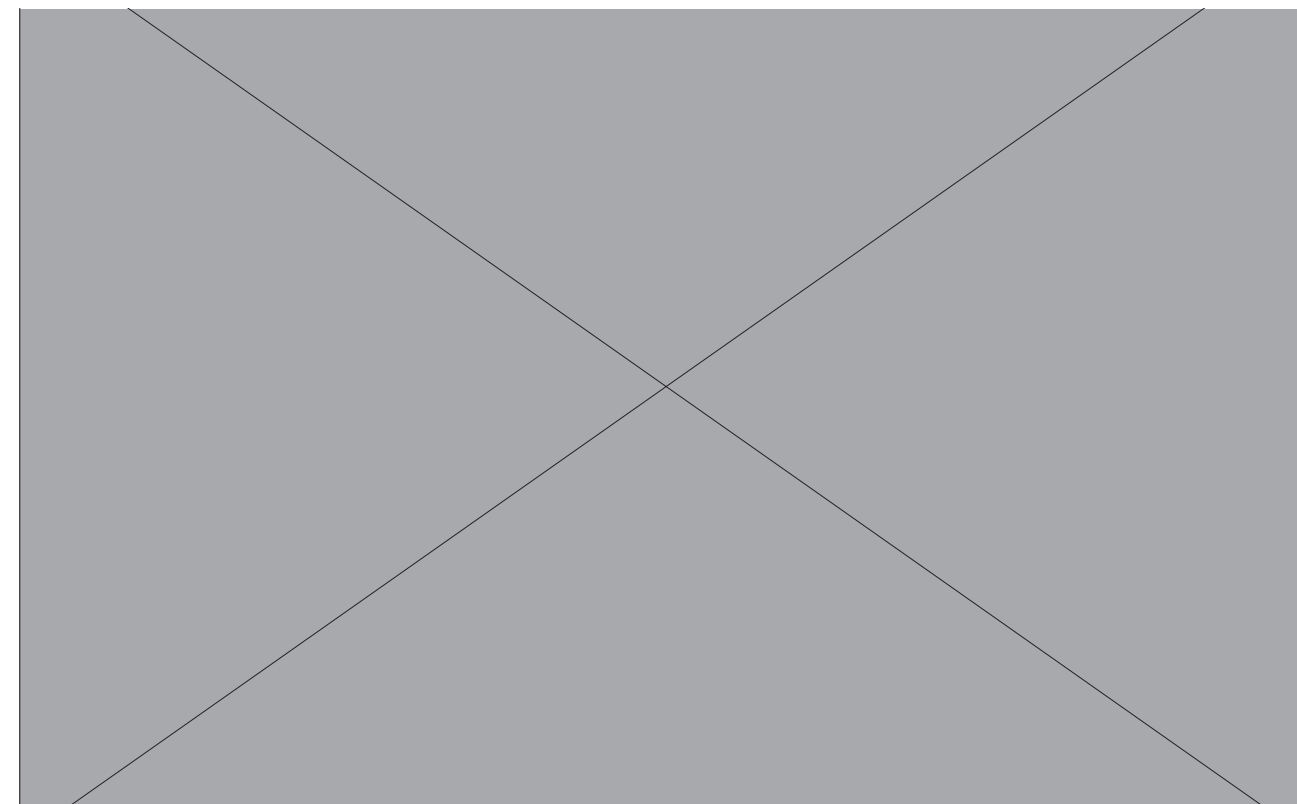
einer marktwirtschaftlichen Ordnung wurden das Privateigentum anerkannt und staatliche Eingriffe in die Wirtschaft nur als Not- und Übergangsmaßnahmen verstanden.⁵⁷ Die Eigentumsgarantie für Grundbesitz (Artikel 153 WRV) wurde allerdings erstmals mit der Sozialbindung verknüpft, die die Grundlage für Denkmalschutz, Enteignungen sowie boden- und wohnrechtliche Regelungen bilden sollte. Damit waren die Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Sozialpolitik der Weimarer Republik umrissen. Mit Bezug auf Artikel 155 WRV erließen die Regierungen zahlreiche Rahmengesetze und Verordnungen, mit denen die bereits während des Krieges getroffenen Zwangsmaßnahmen im Wohnungswesen weiter ausgestaltet wurden und die als Basis der Wohnungspolitik dienten.

Parallel zur politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der Weimarer Republik durchlief die Wohnungspolitik zwischen 1918 und 1933 verschiedene Phasen. Wesentliche Wendepunkte sind mit der Inflation 1922/23 und der Weltwirtschaftskrise 1929/30 verknüpft: Bis 1924 begegnete die Regierung der Wohnungsnot überwiegend mit dem Instrumentarium der Zwangswirtschaft. Es folgte bis 1930 die sogenannte Hauszinssteuer-Ära, in der die spektakulären Siedlungen des Neuen Bauens entstanden. Von der Weltwirtschaftskrise bis zum Regierungsantritt Adolf Hitlers 1933 geriet auch das Wohnungswesen zusehends unter Druck: Notverordnungen schränkten seine finanzielle Grundlage zunehmend ein, die Zielsetzungen wurden modifiziert. Neben den wirtschaftlichen Bedingungen beeinflussten die politischen Mehrheitsverhältnisse die Ausrichtung der Wohnungspolitik erheblich.

Die Wohnungszwangswirtschaft

„Immer wieder erkennen wir in der sozialen Wohnungsfürsorge die Richtigkeit des Wortes, daß die Wohnfrage eine Lohnfrage ist und daß das ungenügende Wohnen unserer Familien darin seine Ursache hat, daß sie nicht größere Aufwendungen für die Wohnung zu machen in der Lage sind.“⁵⁸

Noch während des Ersten Weltkrieges sah sich der Staat – übrigens nicht nur in Deutschland – zur ausdrücklich als befristet deklarierten Zwangsbewirtschaftung des Wohnungsmarktes gezwungen, die die Weimarer Republik fortsetzte. Da die Hypothekenbeschaffung wegen der kriegsbedingten Kapitalknappheit schwierig und teuer war, die Baukostenpreise beträchtlich über die allgemeine Inflationsrate hinaus stiegen, gab es kaum Anreize, Kapital in Neubauten zu investieren. Und da der Substanzerhaltung des Baubestands die gleichen Voraussetzungen zugrunde lagen, drohten zugleich die Mieten „unerträglich“ zu steigen. Die Reichsregierung regelte daher mit neuen Gesetzen die Miethöhe, den Mieterschutz, die Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraumes und den Neubau.



1|10 Sozialdemokratische Demonstration zur Reichsverfassung für die Sozialisierung und „gute Wohnungen“ im Januar 1919 auf der Frankfurter Zeil.



1|11 Karikatur der Stadt-Latern 1/1919 zur Ungleichbehandlung bei den Zwangseinquartierungen.

Bereits 1914 wurden Mietverhältnisse von Kriegsteilnehmern und ihren Angehörigen unter Schutz gestellt und Mieteinigungsämter erlaubt, die ab 1917 allgemein eingerichtet werden mussten. Sie prüften Kündigungen, Mieterhöhungen, später auch Zwangsräumungen und setzten gegebenenfalls die Miete herab. Gegen ihre „nach billigem Ermessen“ getroffenen Entscheidungen gab es kein Rechtsmittel. Wegen der Uneinheitlichkeit ihrer Rechtsprechung wurden 1923 neue Gesetze zum Mieterschutz erlassen, die – bis auf Lockerungen gegenüber Juden während der NS-Zeit – teilweise bis 1965 galten: Befristete Mietverträge verlängerten sich automatisch, das unbeschränkte Kündigungsrecht des Vermieters entfiel, für Räumungsklagen und Auflösung der Mietverhältnisse aufgrund gesetzlich festgelegter Gründe (Eigenbedarf, Mietrückstand, Gefährdung der Mietsache) waren nunmehr die Gerichte zuständig, gegen Entscheidungen der Mieteinigungsämter waren Rechtsbeschwerden möglich.⁵⁹

Gemäß der bis 1922 gültigen preußischen Höchstmietenverordnung vom 9. Dezember 1919 mussten in Gemeinden mit mehr als 2.000 Einwohnern Ausschüsse von Hausbesitzern

und Mietern Höchstmietpreise festsetzen, die bei Mieterhöhungen nicht überschritten werden durften. Damit blieben die Mieten in kleineren Orten auf einem Niveau von 60 bis 75 Prozent, in größeren von 100 bis 110 Prozent über den Friedensmieten. Schließlich führte das Reichsmietengesetz 1922 die „gesetzliche Miete“ auf Reichsebene ein; angenommen waren möblierte Räume.⁶⁰ Grundsätzlich galt für die Miethöhe Vertragsfreiheit, allerdings konnten beide Vertragsparteien die Zahlung auf Basis der gesetzlichen Miete verlangen. Diese berechnete sich aus dem Friedensgrundmietpreis vom 1. Juli 1914, hinzu kam ein Aufschlag für Nebenkosten, gestiegene Zinsbelastungen und Instandhaltungskosten. Eine Anpassung der Aufschläge wurde mit fortschreitender Inflation unumgänglich. Nach der Währungsreform eröffnete die Dritte Steuernotverordnung von 1924 die Möglichkeit, die Mieten allmählich der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung anzupassen und durch die Inflation entstandene Umstellungsgewinne durch die Hauszinssteuer abzuschöpfen. Zum 1. Juli 1926 sollten die Friedensmieten wieder gelten, ab 1. April 1927 konnte die Miete 110 Prozent und ab 1. Oktober 1927 schließlich 120 Prozent der Friedensmiete betragen.⁶¹ Bis zur Vierten Brüningsschen Notverord-

nung im Dezember 1931 blieben die Altbaumieten auf diesem Niveau.⁶²

Ein weiterer Schritt zur Kontrolle aller zu Wohnzwecken geeigneten Räume war die Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. September 1918. Danach waren die Gemeinden befugt, seit 1920 verpflichtet, Wohnraum zu erfassen, seine Zweckentfremdung zu verbieten sowie Zwangseinweisungen von Mietern in ungenutzte (sogar Gewerbe-)Räume vorzunehmen. Neben der Möglichkeit, auch in Teile von Wohnungen, die im Verhältnis zur Bewohnerzahl als zu großzügig angesehen wurden, Mieter einzuweisen – was naturgemäß häufig zu Streitigkeiten führte –, stellte die generelle Zustimmungsverpflichtung der Gemeinde zu neuen Mietverhältnissen die größte Beschränkung im Wohnungswesen dar. Das Wohnungsmangelgesetz von 1923 verlängerte diese Regelungen unbefristet, befreite jedoch fast alle seit dem 1. Juli 1918 durch Neu- oder Umbau bezugsfertig gewordenen Wohneinheiten von der öffentlichen Bewirtschaftung. Kinderreiche und Vertriebene sollten vorrangig Berücksichtigung finden; ihnen wurden 1925 die Beamten gleichgestellt. Den örtlichen Wohnungsämtern, die staatlicher und nicht kommunaler Aufsicht unterstanden, oblag die Umsetzung der Wohnungszwangswirtschaft. Schließlich wurden 1927 die Bestimmungen des Wohnungsmangelgesetzes für Gemeinden mit weniger als 4.000 Einwohnern oder auf Antrag der Gemeinde aufgehoben.⁶³

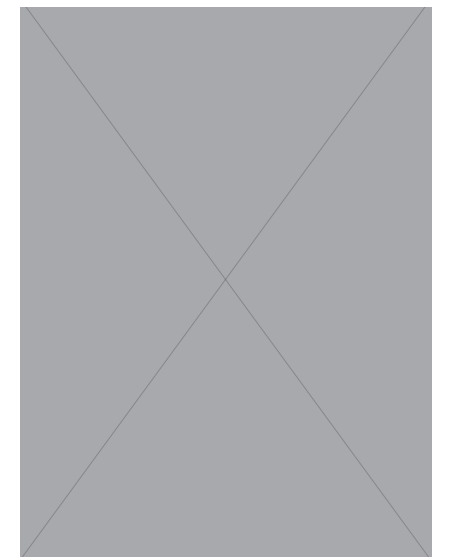
Mit diesen Eingriffen hatten die Hauseigentümer ihre freie Verfügungsgewalt über Altbauwohnungen weitgehend verloren: Die vorher geltende Vertragsfreiheit in Mietsachen sowie die Gewinnspanne aus Vermietung waren erheblich eingeschränkt worden. Obgleich die Wohnungspolitik mit diesen rechtlichen Maßnahmen die Not einigermaßen kanalisieren konnte und – sehr arbeitgeberfreundlich – durch die Bindung der Mietpreise dem nur wenig steigenden Lohnniveau Rechnung trug, schuf sie damit die Basis für ein neues Problem: Es entstand ein Ungleichgewicht zwischen zunehmend unrentabler und daher vernachlässigter Altbauseubstanz und modernen Neubauwohnungen mit frei kalkulierbaren, höheren Mieten sowie im sozialen Wohnungsbau mit Kostenmieten. Diese Diskrepanz zwischen Alt- und Neubaumieten führte unter anderem dazu, dass sich überwiegend Besserverdienende mit langfristigen Arbeitsverhältnissen wie Facharbeiter, Angestellte oder Beamte zum Umzug in die Neubauten entschieden. Ihre ursprüngliche Zielgruppe, die Arbeiterschaft, erreichte die Wohnungsgesetzgebung der Weimarer Republik daher nicht, was vor allem die Kritik der Linken provozierte. Mit dem Instrumentarium der Zwangswirtschaft konnte zwar der Mangel verwaltet, nicht jedoch der Anspruch „Jedem Deutschen eine gesunde

Wohnung“ eingelöst werden. Deshalb förderte die öffentliche Hand daneben den Wohnungsbau direkt.

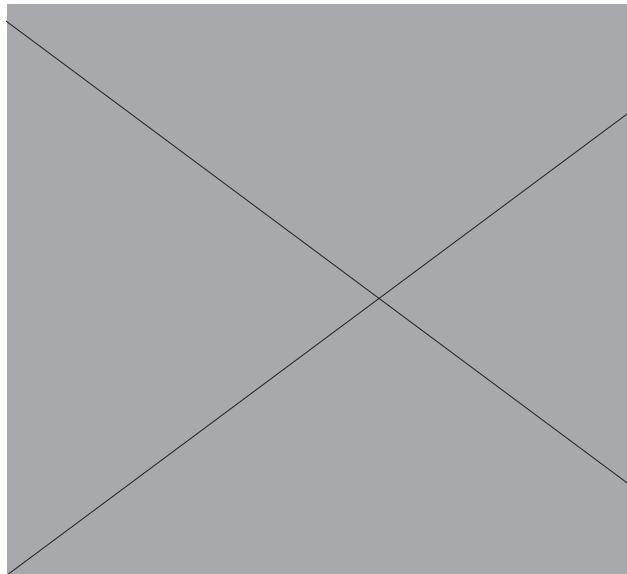
Die Ära der Hauszinssteuer

„Das Rückgrat der Finanzierung [des Kleinwohnungsbaus] bildeten in allen Fällen die zur Verfügung stehenden öffentlichen Gelder, insbesondere die Hauszinssteuer-Hypotheken.“⁶⁴

Um Anreize für den Wohnungsbau⁶⁵ zu schaffen, zahlten Reich, Länder und Gemeinden ab 1919 Baukostenzuschüsse, die die anscheinend befristete überdurchschnittliche Preissteigerung der Baukosten abfedern sollten. Waren die Zuschüsse zunächst ohne Bedingungen zum kostensparenden Bauen gewährt worden, so wurden 1920 zur Effizienzsteigerung Quadratmeter-Höchstsätze eingeführt. Außerdem gab die öffentliche Hand nun statt des Zuschusses ein unverzinsliches und anfangs tilgungsfreies Darlehen aus. Die von der Regierung zur Neubauförderung zusätzlich beantragte eine Milliarde Mark bewilligte die Nationalversammlung 1920 mit der Auflage, die Mittel dafür aus der Wohnungswirtschaft selbst über eine neu zu schaffende zweckgebundene Steuer des Altbaubestands zu finanzieren. Diese Mietsteuer war als Solidarbeitrag der Altbaumieten, denen die festgeschriebenen Höchstmieten zugutekamen, zugunsten der Wohnungssuchenden gedacht und ging auf eine Idee aus dem Kreise des Wohnungsausschusses von 1916 zurück. Zunächst scheiterte ihre Durchsetzung am Widerstand unterschiedlichster Gruppen: Hausbesitzerverbände und Mieterorganisationen wollten die Wohnungswirtschaft nicht weiter beschränkt sehen. Die Arbeitgeber sahen in der Konsequenz höhere Lohnforderungen auf sich zukommen, während die Gewerkschaften mit Widerständen bei der Durchsetzung



1|12 Karikatur zur Hochphase der Inflation.



1|13 Hochheim im Taunus: Gebäude der Heimstätte im typischen „Heimatschutzstil“.

höherer Löhne rechneten. So wurde erst Mitte 1921 nach Verabschiedung des Wohnungsnotgesetzes, das die Länder im Haushaltsjahr 1921/22 zur Bereitstellung von 30 Mark pro Einwohner für den Wohnungsbau verpflichtete, das Wohnungsbauabgabengesetz verkündet. Danach war eine Mietsteuer von fünf Prozent der Friedensmiete zu erheben. Dieser Satz erwies sich trotz der inflationsbedingten Steigerung auf zuletzt 90.000 Prozent der Friedensmiete als zu niedrig, so dass Mitte 1923 die Erhebungskosten die Einnahmen aus der Mietsteuer überstiegen. Die Inflation führte zur Wirkungslosigkeit der Mietsteuer, die schließlich mit der Währungsreform unterging.

Die Marktstabilisierung 1923/24 warf erneut die Frage auf, ob sich der Staat nicht aus der Wohnungsbauförderung zurückziehen und zur freien Wohnungswirtschaft zurückkehren sollte. Dafür plädierten besonders bürgerliche Politiker des rechten Parteienspektrums. Anfang 1924 wurde schließlich entschieden, die zweckgebundene Mietsteuer auf Grundlage der Dritten Steuernotverordnung durch die sogenannte Hauszinssteuer⁶⁶ auf Altbauten zu ersetzen. Die Regelung schrieb allerdings nur die Verwendung von mindestens zehn Prozent der Einnahmen zur Wohnungsbauförderung vor, die restlichen Mittel konnten in die allgemeinen Haushalte fließen. Sozialdemokraten und freie Gewerkschaften forderten zwar die ausschließliche Verwendung der Steuer für den Wohnungsbau, blieben jedoch erfolglos. Die Erträge aus der Hauszinssteuer waren beachtlich: Etwa ein Achtel der gesamten Steuereinnahmen im Deutschen Reich zwischen 1925 und 1932 in Höhe von 90,8 Milliarden Reichsmark beruhte auf der Altbaubesteuerung, wobei die Länder entsprechend dem föderativen Charakter der Wohnungsbauförderung

eigene, stark differierende Hebesätze entweder auf Grundlage der Friedensmiete oder der Grundsteuer festlegten. 1928 betrug der Hebesatz in Preußen 48 Prozent der Friedensmiete, von denen 26 Prozent in den Wohnungsbau flossen.⁶⁷

Die Vergabe der Mittel war an den Ort der Erhebung gebunden, weshalb gerade in den Ballungsräumen oft nicht genügend Gelder für die Neubauförderung zur Verfügung standen. In Preußen wurde daher ein Ausgleichsfonds eingerichtet, in den 33 Prozent der Einnahmen aus der Hauszinssteuer eingezahlt werden mussten. In Frankfurt wo überdurchschnittlich viele Einkommensstarke hohe Mieten für Großwohnungen zahlten, lagen die Erträge aus der Hauszinssteuer mit 78 Reichsmark gegenüber dem preußischen Durchschnitt mit 26 Reichsmark pro Einwohner ungewöhnlich hoch. Doch die Stadt musste trotz des erheblichen Neubaubedarfs knapp ein Drittel der für den Wohnungsbau bestimmten Mittel aus der Hauszinssteuer – zwischen 1924 und 1930 immerhin 33 Millionen Reichsmark – in den Fonds zahlen, ohne daraus nennenswerte Leistungen zu erhalten.⁶⁸

Parallel zur sukzessiven Erhöhung der Altbaumieten stiegen auch die Erträge aus der Hauszinssteuer. Länder und Gemeinden lenkten über den gesetzlichen Auftrag hinausgehend letztlich knapp 50 Prozent der Einnahmen aus dieser Zwecksteuer als niedrig verzinsliche und nachrangig abgesicherte Hypotheken in den sozialen Wohnungsbau. Rund 60 Prozent aller öffentlichen Wohnungsbaufördermittel basierten auf der Hauszinssteuer. Zusätzliche Darlehen von rund drei Milliarden Reichsmark stellten die öffentliche Hand als Arbeitgeber sowie die Gemeinden zur Verfügung. Um mit dem verfügbaren öffentlichen Kapital möglichst viele Wohnungen fördern zu können, wurde ab 1929 der lange übliche Beleihungsrahmen der Hauszinssteuer-Hypotheken von 70 bis 80 Prozent der Gesamtkosten allmählich reduziert und die Gelder auf eine größere Anzahl von Projekten verteilt. Ergänzend übernahm die öffentliche Hand, zumeist die Kommune, die Bürgschaft für die neu eingeführte, auf dem freien Kapitalmarkt zu beschaffende 1b-Hypothek. So konnte ohne erhöhten Kapitaleinsatz die Zahl der geförderten Bauten vergrößert werden.⁶⁹ Mit der „Lex Lipinski“, initiiert von dem Publizisten, Gewerkschafter und Sozialdemokraten Richard Lipinski, wurde Anfang 1930 beschlossen, die Zins- und Tilgungsrückflüsse aus den Hauszinssteuer-Hypotheken wieder dem Wohnungsbau zugutekommen zu lassen. Doch bereits ab Ende 1930 fanden unter dem Einfluss der Weltwirtschaftskrise diese Einnahmen größtenteils zur Konsolidierung des Staatshaushalts Verwendung; für ambitionierte Siedlungsbauprojekte fehlte nun das Geld.

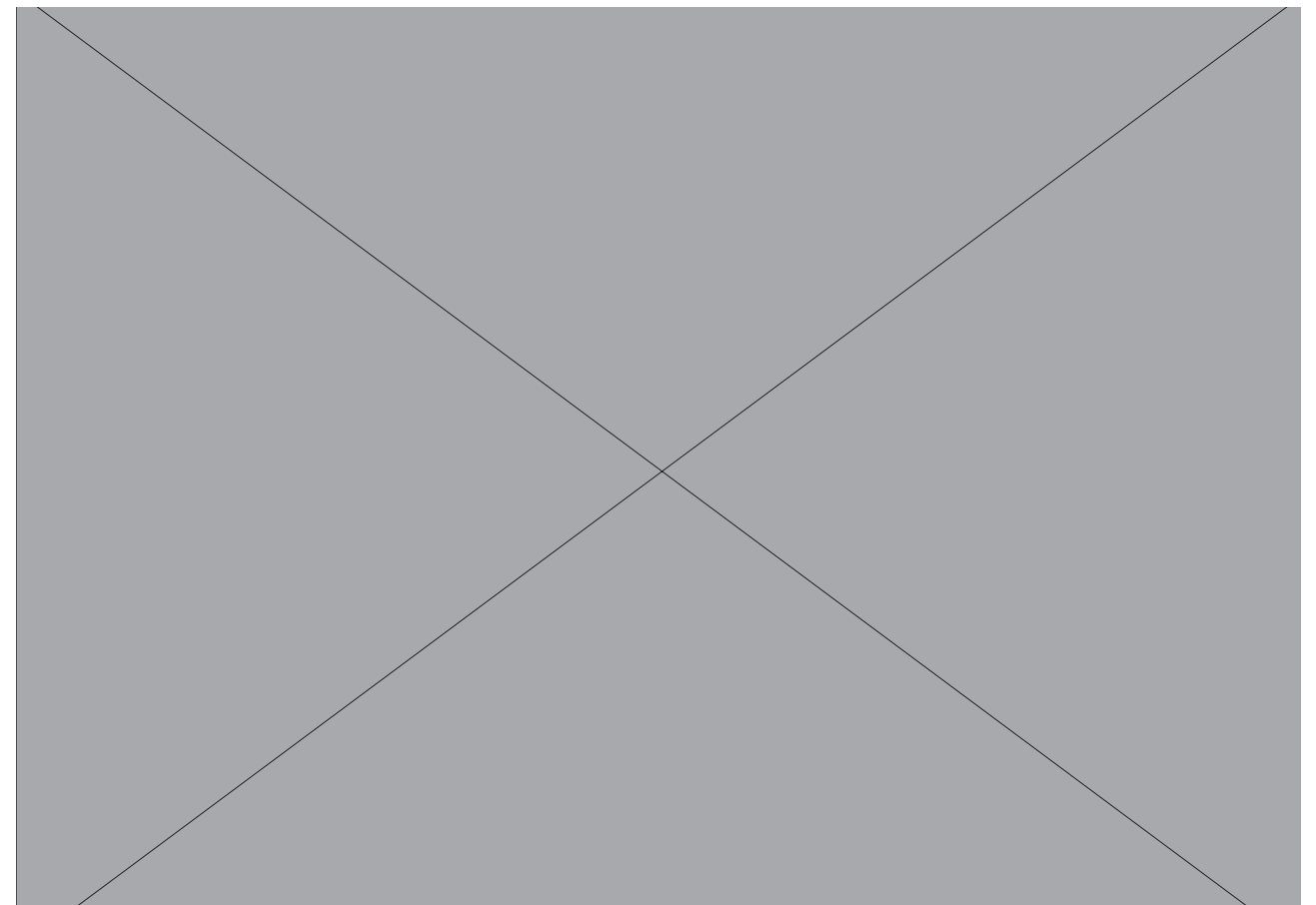
Die Marktstabilisierung 1923/24 und die Einführung der Hauszinssteuer waren der Wendepunkt hin zu einer syste-

atischen Politik der Neubauförderung⁷⁰ und zum bislang unbekannten Massenwohnungsbau der 1920er Jahre. Bis zur Währungsreform und Einführung der Hauszinssteuer hatten die Mittel für Neubauten und damit die Grundlage zur breitenwirksamen Durchsetzung von Reformforderungen gefehlt. Mit den definierbaren Kriterien zur Vergabe der Hauszinssteuer-Hypotheken verfügte die öffentliche Hand nun über ein direktes Mittel, den Wohnungsbau nach ihren Zielvorgaben zu formen⁷¹ und damit zum Beispiel reichsweit das Ideal des Flachbaus durchzusetzen. Schon der Erlass des Staatskommissars für das Wohnungswesen vom 1. November 1919 hatte klar festgelegt, dass Zuschüsse nur für Wohnungen, die „ihren Wert für die Erziehung unseres Volkes zu besseren Wohnsitten behalten“, gezahlt werden sollten. Und ein Erlass vom 20. April 1919 sah für bezuschusste Wohnungen eine maximal zweigeschossige Bauweise vor.⁷² Förderwürdig war das bürgerliche Wohnideal einer abgeschlossenen Wohnung für die Kleinfamilie. Bestenfalls konnte ein Einfamilienhaus mit (Nutz-)Garten möglichst als Eigentum hergestellt werden. Andere Modelle, die wie beispielsweise das Wiener „Einküchenhaus“ kollektive Wohnformen ermöglicht hätten, spielten bei der Förderung in den 1920er Jahren keine Rolle. Dahinter stand das Ziel, die proletarischen Massen über die geförderten Lebensformen

in bürgerliche Idealvorstellungen einzubinden.⁷³ Der Untermieter sollte in Ledigenheimen unterkommen, während die Familien in zwar kleinen, aber abgeschlossenen Wohnungen allein leben sollten. Mit dem Rückgang der Hauszinssteuermittel und dem Wegfall ihrer Zweckbestimmung 1932 musste die öffentliche Hand andere Wege finden, ihre sozial- und wohnpolitischen Vorstellungen durchzusetzen.

Die Nassauische Heimstätte auf dem Land

In den ersten Jahren betreute die Nassauische Heimstätte überwiegend Bauvorhaben in Landgemeinden; deren Anteil lag bei 91 Prozent im Gründungsjahr und sank bis 1930 auf 17 Prozent, während er zwischen 1923 und 1928 um 60 bis 70 Prozent pendelte. Neben den Frankfurt-nahen Taunus-Kreisen und Höchst lagen die Schwerpunkte ihrer Arbeit vor allem in den nördlichen Kreisen des Regierungsbezirks wie der Bergbau- und Industrieregion Lahn-Dill.⁷⁴ In der Mehrzahl wurden die Wohnungen als Einzelhäuser oder in ländlichen Kleinsiedlungen errichtet. Wie die Abbildungen der oben erwähnten Bestandsaufnahme aus dem Jahr 1925 eindrücklich zeigen, orientierte sich die technische Abteilung der Nassauischen Heimstätte, die von 1922 bis 1945 der Architekt Adam Sieber⁷⁵ leitete, in den 1920er Jahren überwiegend an den Ideen des „Heimatschutzstils“. Auch in



1|14 Einfamilienhaus für den Königsteiner Bürgermeister Beyer.



1|15 Die Oberurseler Siedlung Glöcknerwiese.



1|16 Der Plan der Siedlung Glöcknerwiese zeigt den Übergang von der Block- zur Zeilenbauweise.

einem 1931 erschienenen Resümee der Leistungen aller preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften⁷⁶ präsentierte sich die Nassauische Heimstätte nach dem Weggang Ernst Mays aus Frankfurt 1930 nur mit ihren der traditionellen Architektursprache verpflichteten Bauten und nicht mit Beispielen im Stil des Neuen Bauens. Die Heimstätten-Architekten bekannten sich einerseits zur Massenherstellung mit typisierten Fertigteilen, zugleich aber auch zur Berücksichtigung regionaler Bezüge und zur „stets anzustrebenden Anpassung des Stils an die Umgebung“: „Während in den Westerwaldkreisen das Holzfachwerkhäus, in den rheinischen Gebieten mehr oder weniger das Schwemmsteinhäus, in der Gegend von Usingen der Kunststeinbau infrage kommt, ist in der Gegend von Frankfurt a[M] Main und Wiesbaden der Backsteinbau üblich. Alle diese Eigenheiten mußten entsprechend berücksichtigt werden ...“ Sie versuchten, trotz der Normung „eine abwechslungsreiche und gefällige Fassadengestaltung“ zu erreichen.⁷⁷ So wurden die typisierten Grundrisse meist in Häusern mit Sattel- oder Walmdach, Giebeln, Klapppläden und regionaler Charakteristik realisiert, bei denen die individuelle äußere Anmutung Priorität besaß.

Als „Wohnungsreformgesellschaft“ förderte die Nassauische Heimstätte „vorzugsweise das Einfamilienhaus“,⁷⁸ sah sich jedoch vor allem in den Ballungsräumen gezwungen, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser möglichst mit weniger als drei Etagen zu bauen.⁷⁹ Die anfängliche Priorität ländlicher Einzelhäuser oder Kleinsiedlungen mag darin begründet liegen, dass Heimstätte und Nassauische Siedlungsgesellschaft, deren Hauptaufgabe der Wohnungsbau auf dem Land war, in Personalunion geführt wurden. Bereits bestehende Kontakte und Erfahrungen der älteren Siedlungsgesellschaft mögen dabei hilfreich gewesen sein. Zugleich konnte mit den ländlichen Siedlungen das Ideal der Gartenstadt in Opposition zum Feindbild der Großstadt mit ihren Mietskasernen gefördert werden, was den Intentionen des Geschäftsführers Heiser entsprochen haben dürfte, der von älteren Heimstätten-Mitarbeitern als äußerst konservativ und national gesinnt eingeschätzt wurde.

Anhand der von der Heimstätte betreuten Projekte in Stadtnähe lassen sich die stadtplanerischen und wirtschaftspolitischen Dimensionen ihrer Arbeit auf dem Lande nachzeichnen. In Oberursel, das im Einzugsgebiet von Frankfurt liegt, realisierte sie 1928 im Auftrag der Kommune gemeinsam mit der Süwag die Kleinsiedlung Glöcknerwiese mit niedrigen Mieten zur unmittelbaren Linderung der Oberurseler Wohnungsnot. Bereits 1925 hatte die Heimstätte in eigener Bauherrenschaft sechs Doppelhäuser mit zwölf Heimstätten aus den Mitteln für „abgebaute Beamte“ in Oberursel errichtet.⁸⁰ Die Industrie des Taunusortes Oberursel hatte sich im Laufe des Krieges beispielsweise bei den



1|17 In einem kleinen Laden konnten die Bewohner der Siedlung Glöcknerwiese den Tagesbedarf einkaufen.

Motorenwerken auf Rüstungsproduktion umgestellt und ihren Mitarbeiterstamm dabei teilweise verfünffacht.⁸¹ Die neuen Arbeitskräfte rekrutierten sich vor allem aus Zugewogenen, die auf dem örtlichen Wohnungsmarkt keine geeigneten, das heißt auch preisgünstigen Unterkünfte fanden. Mit der Umstellung auf die Friedenswirtschaft wurden sie größtenteils arbeitslos und waren auf öffentliche Fürsorge angewiesen, was den kommunalen Haushalt stark belastete.⁸² Im Gefolge der wirtschaftlichen Schwierigkeiten sah sich die Stadtverwaltung in den 1920er Jahren wie auch andernorts häufig mit gewalttätigen Demonstrationen und politischen Unruhen konfrontiert.⁸³ Um zumindest die Wohnungsnot zu lindern, legte die Stadt Oberursel 1928 ein vermutlich mit Hilfestellung der Nassauischen Heimstätte⁸⁴ konzipiertes Wohnungsbauprogramm⁸⁵ vor. Es diente dazu, Einkommensstärkeren den Umzug in Neubauten zu ermöglichen. Deren billige Altbauwohnungen, sofern sie überhaupt „bewohnbar“ waren, sollten wiederum an Einkommensschwache vermittelt werden. Nach Einschätzung der Stadt hatte weder sie selbst noch die beiden örtlichen Baugenossenschaften die personellen und „sachlichen“ Kapazitäten, um die Siedlung Glöcknerwiese zu errichten, so dass sie auf die „reiche Erfahrung“ der Nassauischen Heimstätte zurückgriff. Gleichzeitig formulierte der Magistrat in seinem Programm das Ziel einer „großzügigen Umsiedlung ... von der Großstadt nach der Peripherie“, um die kommunalen Lasten auf eine größere Einwohnerzahl zu verteilen und die Oberurseler Bauwirtschaft anzukurbeln. Die dafür erforderlichen Planungen unter Berücksichtigung der Verkehrswege, der Bedürfnisse der künftigen Bewohner und der städtebaulichen Entwicklung sollten in Zusammenarbeit von Stadt und Heimstätte erarbeitet werden.



1|18 Blick in die Oberurseler Siedlung mit „komfortableren“ Wohnungen für Frankfurter „Stadtflüchtige“.

Im Rahmen überörtlicher Lenkungsmaßnahmen hatte die Heimstätte bereits 1926/27 an der Straßenbahnlinie nach Frankfurt in der Damaschkestraße ebenfalls in Zusammenarbeit mit der Süwag, jedoch weitestgehend ohne Beteiligung der einheimischen Baubetriebe, knapp 100 „komfortable“ Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern für Frankfurter Wohnungssuchende gebaut. Für die Realisierung der 107 Wohnungen an der Glöcknerwiese machte die Stadt deshalb die Beteiligung örtlicher Handwerker, die sich auf

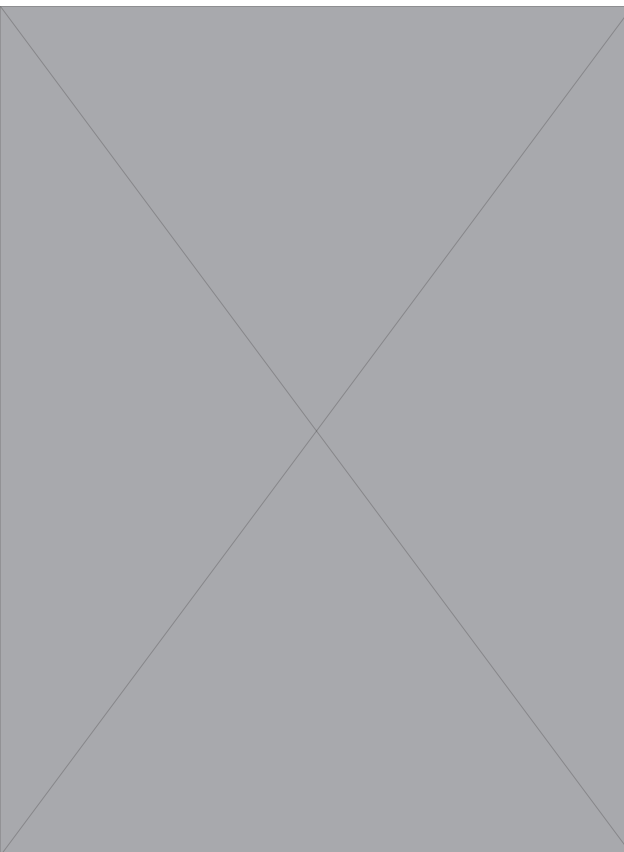
Initiative des Magistrates zur „Oberurseler Handwerkerbaugenossenschaft“ zusammengeschlossen hatten, zur Bedingung. Neben den Motorenwerken wurden auf dem Gelände der ehemaligen Rinzschen Baumschule vier zweigeschossige Häuserreihen im schlichten Heimatschutzstil errichtet. Teilweise in Anlehnung an die Blockrandbebauung des 19. Jahrhunderts in Hufeisenform gruppiert, erhielten sie zur Hohe- markstraße turmartige Kopfbauten. Um die Mieten den Einkommensverhältnissen anzupassen, konnten die Mieter über den möglichen Einbau eines Bades selbst entscheiden. Bis März 1929 waren 38 Wohnungen mit Bad ausgestattet, für das drei Reichsmark im Monat zusätzlich zu entrichten waren. Die größten zusammenhängenden Siedlungsprojekte in Oberursel während der Weimarer Republik waren damit unter der Regie der Nassauischen Heimstätte entstanden. Ihre architektonische Einheitlichkeit entsprach der erklärten Absicht des Magistrates, ein „ästhetisch anmutendes Stadtbild“ durch „diese in sich geschlossene Bauweise“ bei gleichzeitig günstigen Erschließungs- und Baukosten zu erreichen.⁸⁶

Die Heimstätte gründet das Heim

Da die Hauptaufgabe der Wohnungsfürsorgegesellschaften in der Wohnreform durch Betreuung von Bauvorhaben bestand, sollte die eigene Bauherrenschaft die Ausnahme



1|19 Eine „gute Stube“ in der Oberurseler Siedlung an der Frankfurter Straße.



1|20 Treppenhaus des Wohnhauses am Rohmerplatz.

bleiben. In der Regel betreute das Unternehmen Projekte für Einzelpersonen, Gesellschaften, Genossenschaften, die öffentlichen Hände oder Firmen. Trotzdem baute die Heimstätte, wenn sich kein anderer Bauherr finden ließ, bei großem Bedarf auch selbst: beispielsweise 40 Wohnungen in Montabaur. Zur Verwaltung ihres auf dem Markt nicht absetzbaren Wohnungsbestands rief die Nassauische Heimstätte am 26. Juni 1928 die „Nassauisches Heim Siedlungsbau-gesellschaft m.b.H.“ ins Leben, auf die der Immobilienbesitz bestehend aus 19 Häusern mit 56 Wohnungen übertragen wurde.⁸⁷ Eine große Rolle bei der Gründung der Tochtergesellschaft spielte daneben die Auflage des Ministers für Volkswohlfahrt, Hauszinssteuermittel aus dem Fürsorgefonds nur für geschlossene, typisierte Großsiedlungen zu zahlen. Die Zusammenfassung in Großbaustellen wurde für notwendig erachtet, um mit den vorhandenen Mitteln „möglichst viele Wohnungen“ zu erstellen und endlich auch die Wohnungsnot der Arbeiter zu beheben, die bislang nur wenig vom Wohnungsbau profitiert hatten. Die Nassauische Heimstätte sah sich dabei mit anderen provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften im Wettlauf um die Fondsgelder, besonders mit Berlin, wo bereits „Plansiedlungen“ vorgesehen waren. Da die angesetzte Gründungsversammlung für das Nassauische Heim wegen der Zurückhaltung der Landräte nicht zustande kam, wurde beschlossen, die neue



1|21 Mehrfamilienhaus für die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Frankfurter Polizeibeamten am Rohmerplatz.

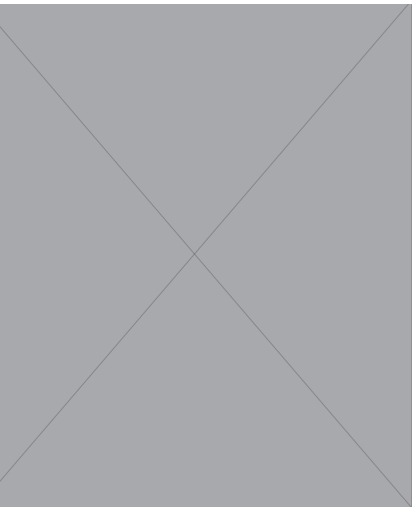
Gesellschaft mit der Heimstätte als Alleingesellschafterin und einem Stammkapital von 100.000 Reichsmark⁸⁸ sofort zu gründen, damit die in Aussicht gestellten Gelder nicht für den Regierungsbezirk Wiesbaden verloren gingen. Der satzungsgemäße Zweck des Nassauischen Heims war „die Errichtung von Wohnungen für Beamte, Angestellte, Handwerker, Arbeiter und Angehörige der diesen sozial gleichgestellten Berufsstände, insbesondere für kinderreiche Familien, Kriegsbeschädigte, Kriegerwitwen und Kriegsteilnehmer“. Die Gesellschaft sollte „gesunde und zweckmäßige Wohnungen“ für „Minderbemittelte“ zu „angemessenen Preisen“ bauen. Die Dividende war auf fünf Prozent begrenzt; eine „Wohlfahrtsrücklage“ in Höhe von zehn Prozent des Reingewinns war zu bilden.⁸⁹ Mit der Beteiligung an Westhausen in Frankfurt realisierte das Nassauische Heim seine erste Großsiedlung; 1930 übernahm es von der liquidierten Frankfurter Gemeinnützigen Gesellschaft zur Errichtung von Kleinwohnungen 97 Einheiten. Darüber hinaus vergab das Heim Bauaufträge an die Heimstätte, so dass sich 1932 bereits 1.837 Wohnungen in seinem Besitz befanden. Die Heimstätte blieb bis nach dem Zweiten Weltkrieg Alleingesellschafterin beim Nassauischen Heim; die Geschäfte beider Gesellschaften wurden in Personalunion geführt, das Team der Heimstätte betreute die Bauten des Heims.⁹⁰

Die Nassauische Heimstätte im „Städtebaulichen Laboratorium“ Frankfurt

„Seit geraumer Zeit ist der Kampf um die Gestaltung der modernen Wohnung auf der ganzen Linie unter den Architekten Deutschlands entbrannt. Die einen wollen eine traditionelle Weiterentwicklung der Wohnkultur sowohl in technischer als auch in künstlerischer Hinsicht, während der andere Teil unter schroffem Bruch mit der Vergangenheit alles gefühlsmäßige ausschalten und nur schmucklose technische Sachlichkeit, die lediglich die Zweckerfüllung berücksichtigt, zu Worte kommen lassen will.“⁹¹

Im heutigen Bewusstsein wird der Massenwohnungsbau der Weimarer Republik zumeist mit den Siedlungen des Neuen Bauens, im Rhein-Main-Gebiet mit den Frankfurter May-Siedlungen, assoziiert. Tatsächlich machten aber als Einzelhäuser oder als Kleinsiedlungen im Heimatschutzstil⁹² realisierte Projekte den Großteil der Kleinwohnungsproduktion jener Jahre aus. Die Protagonisten des Neuen Bauens, in Deutschland vorbildhaft durch das Bauhaus in Weimar, später in Dessau, oder die Weißenhofsiedlung in Stuttgart repräsentiert, forderten den Bruch mit dem Traditionellen und die Entwicklung einer „universellen, wissenschaftlichen Architektursprache als Ausdruck der neuen Zeit“. Ihrer Formgebung lag der Leitsatz „form follows function“ zugrunde, was eine schnörkellose, äußerst klare und für die Zeitgenossen ungewohnte Ästhetik zur Folge hatte. Die zur Verbilligung geforderte Rationalisierung der Produktion wollten sie in letzter Konsequenz über die Industrialisierung des

1|22 Mietquittungsbuch des Nassauischen Heims im Stil des Neuen Frankfurt von 1929.



Bauens, beispielsweise durch vorgefertigte Betonplatten, Türen und Fenster, erreichen. Die Architekten des Neuen Bauens schlossen sich 1924/25 zum „Ring“ zusammen und versuchten, durch Einflussnahme auf das Werkbund-Organ „Die Form“ eigene Ideen zu verbreiten. Ihre Gegner formierten sich schließlich 1928 im „Block“ und gaben die Zeitschrift „Baukultur“ heraus.

Die Vertreter der konservativen Moderne propagierten das individuell gestaltete Einfamilienhaus mit Garten in einer den regionalen Traditionen verpflichteten Architektur. Folgerichtig setzten sie sich statt für die Industrialisierung des



1|23 Die für die Süwag in der Frankfurter Hühelstraße im Stil des Neuen Bauens errichtete Häusergruppe.



1|24 Karikatur zu den ungewohnten Wohnverhältnissen in den May-Siedlungen.



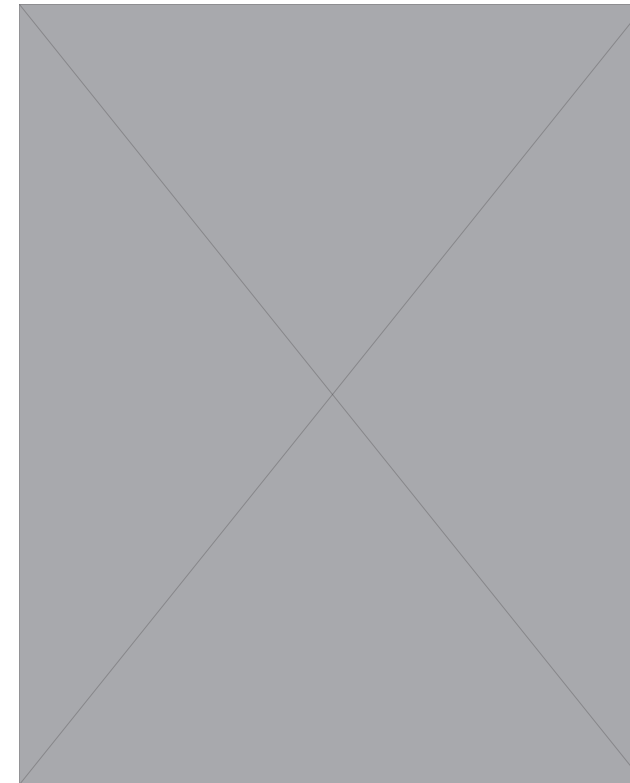
1|25 Gartenansicht des Hauses für den Frankfurter Opernsänger Otto Fanger.

Bauens für eine Rationalisierung des Handwerks im Bau-sektor ein. So entwickelten Paul Schmitthenner und Heinrich Tessenow beispielsweise Holzfachwerksysteme, und der „Bund für Heimatschutz“ gab in regionalen Bau-fibeln Anregungen für Architekten und Bauherren. Im Heimatschutz-stil errichtet, kamen die durchaus nach rationalen Über-legungen konzipierten Gebäude im „traditionellen Gewand“ daher. Aus den Reihen des „Block“ engagierten sich ab 1929 Paul Schultze-Naumburg und Albert Gessner im national-sozialistischen „Kampfbund für deutsche Kultur“, der sich während der Weltwirtschaftskrise zum Sammelbecken der Unzufriedenen entwickelte. Daneben diffamierte die 1929 von Fritz Höger gegründete „Wirtschaftliche Vereinigung deutscher Architekten“ mit ihrer Zeitschrift „Der Deutsche Architekt“ das Neue Bauen als „undeutsch“. ⁹³ Auch die heute in ästhetischer wie stadtgestaltender Form international als richtungweisend bewerteten Flachdachsiedlungen Ernst Mays in Frankfurt gerieten Ende der 1920er Jahre in die Schusslinie dieser zumeist unsachlichen Auseinandersetzung. So polemisierte die NSDAP: „Wenn wir einmal den Staat übernehmen, werden wir diese Hütten rücksichtslos ab-brennen, weil sie keine deutsche Wohnstätte mit gesunder Grundlage und solider Bauweise sind, sondern z[um] T[eil] ganz blöde Affenkäfige darstellen, die notgedrungen als Wohnungen dienen.“ ⁹⁴

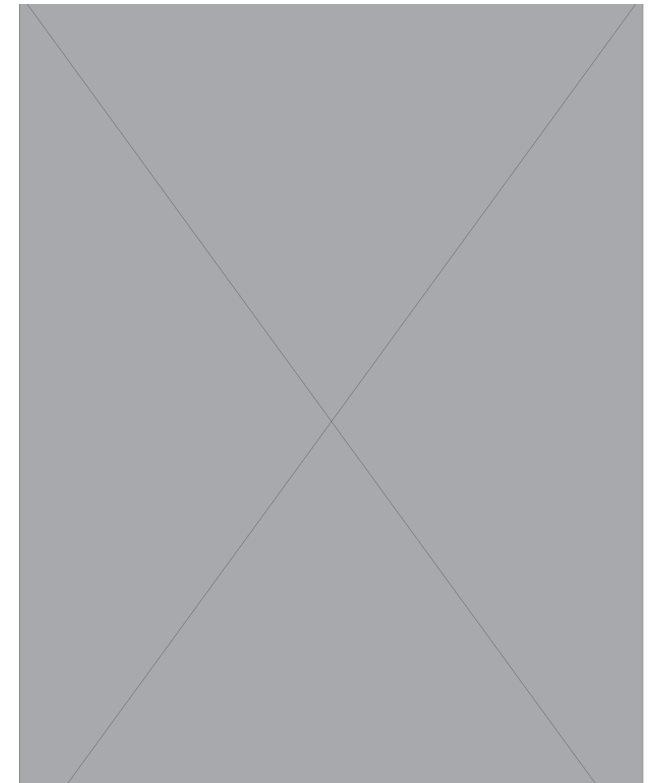
In der zweiten Hälfte der 1920er Jahre erhielt die Arbeit der Heimstätte in mehrfacher Hinsicht eine neue Ausrichtung. Neben die auf dem Land in traditionellem Stil errichteten Gebäude traten erste, am Neuen Bauen orientierte Projekte wie die Frankfurter Hausanlagen in der Hühelstraße ⁹⁵ oder im Rüttschlehen. ⁹⁶ Ein weiteres Ausnahmebeispiel, das nicht im sonst häufig vom Unternehmen bevorzugten Heimat-schutzstil errichtet wurde, bildete das von der Heimstätte geplante und ausgeführte Einfamilienhaus Fanger in Frank-furt Am Schwalbenschwanz (heute: Ludwig-Tieck-Straße). Das im Stil des Neuen Bauens gestaltete Gebäude entstand zwischen 1927 und 1929 für den Frankfurter Opernsänger Otto Fanger als Pendant zu dem direkt daneben liegenden, zwei Jahre zuvor errichteten Wohnhaus Ernst Mays. Die Ausrichtung der Räume orientierte sich an der optimalen Nutzung des Sonnenlichts und korrespondierte mit dem terrassenförmig angelegten (Wohn-)Garten. Es wurde in traditionellem Ziegelmauerwerk ohne „gekünstelte Trag-konstruktionen“ und mit traditionellen Materialien wie Eichenparkett, jedoch ohne Dachboden sowie mit ganz flach geneigtem Dach gebaut. Die einheitliche Farbgestaltung aller Räume in Gelb- und Grautönen sollte „Ruhe und Raum-weite“ schaffen. Als gelungenes Beispiel für „ein behag-liches und zweckdienliches Wohnen“ im Stil des Neuen Bauens stellte der Frankfurter Oberbaurat Wempe das Ein-familienhaus in diversen Fachzeitschriften vor. ⁹⁷

Außerdem widmete sich die Heimstätte 1928 erstmals ihrem Auftrag, Bebauungspläne für ganze Bezirke aufzu-stellen, die dem unkoordinierten Neubau besonders in ländlichen Gebieten entgegenwirken sollten. ⁹⁸ Im gleichen Jahr erhielt auch der Geschäftsbericht, der in den Vorjahren teilweise mit Anklängen an den Jugendstil gestaltet worden war, ein neues, an die sachliche Corporate Identity des Neuen Frankfurt angelehntes Layout.

Es mag sein, dass Impulse zur Veränderung vom neuen Auf-sichtsrat der Heimstätte ausgingen. Ernst May ⁹⁹ hatte 1925/26, nachdem er zum Frankfurter Dezernenten für das gesamte Hochbauwesen berufen worden war, Oberbürger-meister Ludwig Landmann als stellvertretenden Aufsichts-ratsvorsitzenden abgelöst. ¹⁰⁰ Der visionäre May hatte ein ambitioniertes städtisches Wohnungsbauprogramm konzi-piert, das vom organischen Stadtwachstum abrückte und die gesamte Stadtfläche mit den 1926 und 1928 einge-meindeten Gebieten von Fechenheim bis Höchst in die Planung einbezog. „Die Innenstadt wird in natürlichen Grenzen arrondiert und die Erweiterungsbezirke als losge-löste Siedlungskomplexe in das Freiland der Umgebung eingebettet. Ein zusammenhängendes Grünflächensystem macht auch den Bewohnern der Innenstadt das Freiland auf gesunden Grünpromenaden zugänglich. ...Günstige Ver-kehrsverbindungen wie Autobuslinien, elektrische Lokal-



1|27 Das neue Layout des Geschäftsberichts im Stil des Neuen Frankfurt.

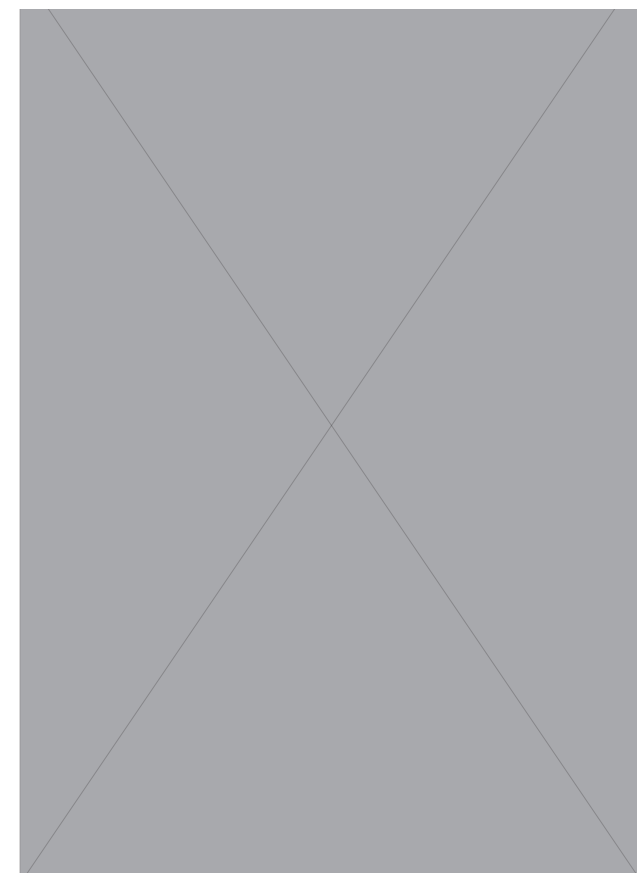


1|28 Der Frankfurter Stadtbaurat und stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende der Heimstätte Ernst May 1926.

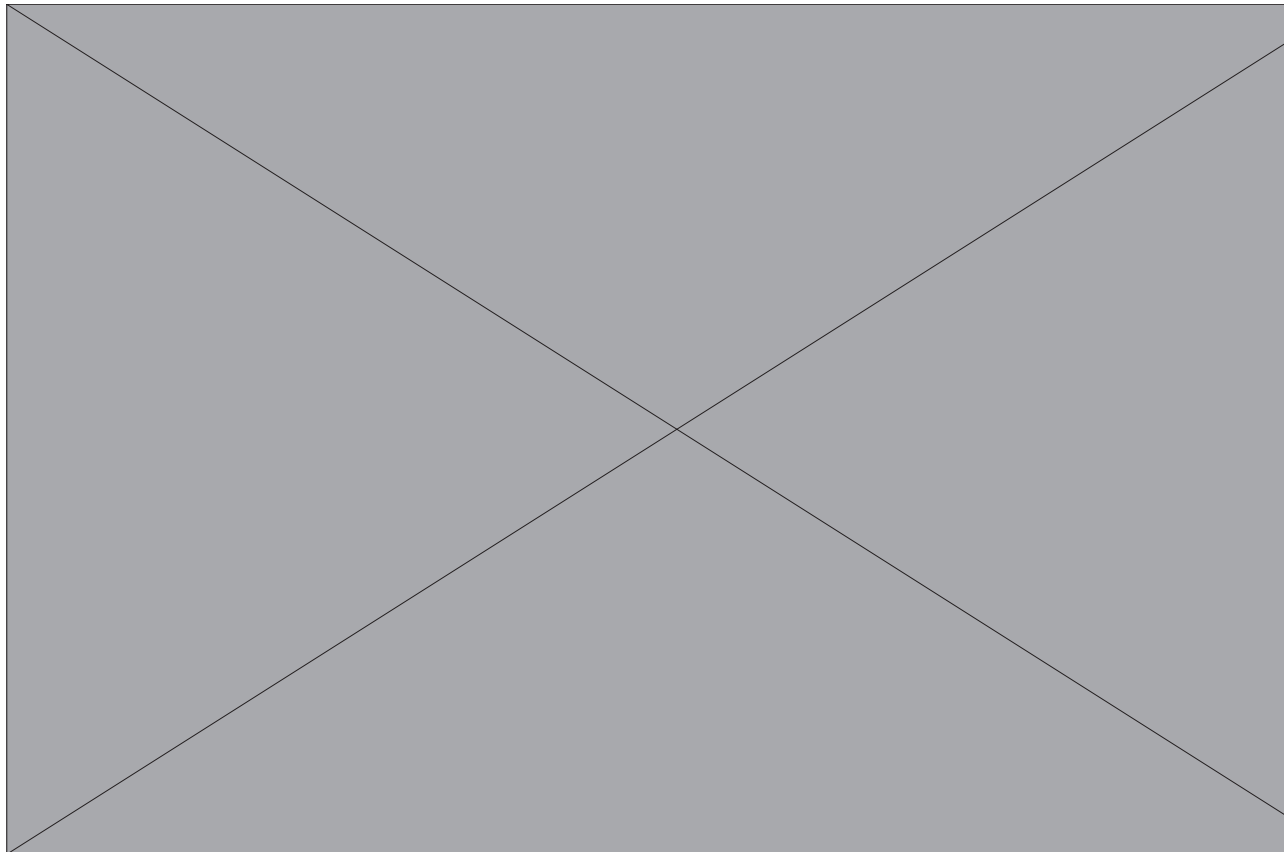
bahnen sowie Vorortzüge der Staatsbahnen vermitteln den Verkehr von den Trabantenorten zur Zentralstadt.“ ¹⁰¹ Die „Trabanten“ erhielten als Weiterentwicklung der Garten-stadtidee – zumindest in der Konzeption – mit Schulen, Kindergärten, Geschäften oder Gemeinschaftshäusern eine eigene, diejenige des Stadtkerns ergänzende Infrastruktur. Durch das Neue Frankfurt wurde erstmals die Verknüpfung der Massenproduktion von Wohnungen mit einer umfassen-den Stadtgestaltung und der Umsetzung avantgardistischer Ideen für alle Lebensbereiche realisiert. Der Frankfurter Siedlungsbau brach bewusst mit der „steinernen Stadt“ des 19. Jahrhunderts, die auch zum Sinnbild erstarrter Gesell-schaftsstrukturen geworden war, und ihren ungesunden Wohnverhältnissen: May sah im Architekten den Erzieher der Massen und verstand die Beseitigung sozialer Miss-stände als stadtplanerische Herausforderung. Nach dem Konzept der „sozialen Wirtschaftlichkeit“ sollten auf kapita-listischer Basis moderne Wohnungen zu bezahlbaren Mieten – angestrebt waren 25 Prozent eines Arbeitermonatslohns – realisiert werden. Um für seine Ideen und Projekte beim breiten Publikum zu werben, gab May ab 1926 die Zeit-schrift „Das Neue Frankfurt“ heraus, die im „Frankfurter Re-gister“ auch vorbildliche Wohnungseinrichtungen zu er-schwinglichen Preisen vorstellte. Unter seiner Regie entstanden bis 1930 rund 12.000 öffentlich geförderte Woh-nungen, in denen etwa elf Prozent der Frankfurter lebten. ¹⁰²

Mays Architektur betonte die angestrebte kollektive Gleichheit und wollte den unteren Schichten erstmals eine Wohnkultur vermitteln, die nicht das Repräsentationsbedürfnis des Bürgertums nachahmte, sondern allen Bewohnern nach funktionalen Gesichtspunkten gleiche Bedingungen schuf. Auch May favorisierte als ideale Wohnform das Einfamilien-haus, das er jedoch wegen der hohen Grundstückspreise im Ballungsraum konsequent als Reihenhhaus gestaltete. Im Ge-gensatz zu traditionell ausgerichteten Architekten lösten die Konzepte des Neuen Bauens das Einzel- und Mehrfamilien-haus in der Zeile auf, womit Wohnung und Familie symbolisch „in einer höheren, gemeinschaftlichen Einheit“ aufgehen soll-ten. ¹⁰³ May sprach sich dafür aus, „daß das kollektive Moment im Leben der heutigen Menschen, das sich in Arbeit, Sport und Politik so stark ausprägt, sich logischerweise auch in den Wohnzeilen der Menschen widerspiegeln muß. Auch vom Standpunkte der Schönheit erwarten wir von solcher Typisie-rung keine Verödung, sondern nur eine Beruhigung der Städ-tebilder“. ¹⁰⁴ Die auffällige Herausbildung eines Gemeinschafts-bewusstseins in den May-Siedlungen, die sich bis heute unter anderem in geringer Fluktuation und Gewalt zeigt, mag auch darauf beruhen, dass die Mieter beim Einzug weitgehend eine gleiche soziale Stellung und gleiches Alter aufwiesen. ¹⁰⁵

Beeinflusst von den Rationalisierungskonzepten Henry Fords ¹⁰⁶ unterwarfen die Planer nicht nur den Produktions-



1|26 Garten- und Grundrissplan des Hauses Fanger.

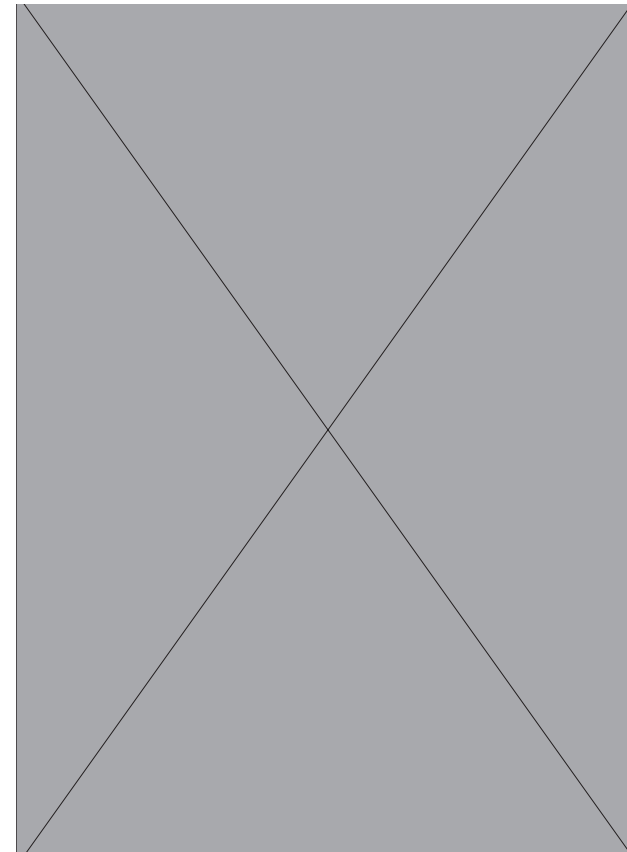


1|29 Baugruppe im Frankfurter Linnégraben 1929.

prozess mittels der Zusammenfassung in Großbaustellen sowie der Normierung und Typisierung einer konsequenten Strukturierung. Auch die Grundrisse, besonders die Küche als „Arbeitsplatz der Frau“, basierten auf ergonomischen Analysen und der Definition der Wohngrundbedürfnisse. Die Wohnungen mit großem Wohnzimmer und äußerst kleinen Nebenräumen erhielten zur optimalen Raumausnutzung ausgeklügelte Einbaumöbel, darunter die berühmte „Frankfurter Küche“. Doch diese Konzeption und die oft sehr geringe Gesamtwohnfläche beschränkten die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten der Mieter stark, so dass die Siedlungen trotz ihres großen Komforts mit Elektrifizierung, Bad, Balkon oder Terrasse und oftmals Heizung von manchem als „Neger-Hütten“ oder „May-Löcher“ kritisiert wurden. Zudem machten die Mieten trotz aller Rationalisierungsanstrengungen mit 40 bis 80 Reichsmark, zu denen ein einmaliger Baukostenzuschuss von bis zu 1.000 Reichsmark zu zahlen war, noch rund 25 Prozent eines mittleren Arbeiterlohns aus.¹⁰⁷ Im Durchschnitt gaben die Arbeitnehmerhaushalte 1927/28 jedoch nur 11,9 Prozent für die Wohnung aus,¹⁰⁸ so dass in die Siedlungen statt der Zielgruppe der Arbeiter zu knapp zwei Dritteln Angestellte und Beamte einzogen.¹⁰⁹ Die Bezieher kleinster Einkommen – rund 90 Prozent der Gesamtbevölkerung – profitierten nur mittelbar vom Siedlungsbau durch das Freiwerden preisgünstiger, vielfach jedoch schlecht

ausgestatteter Altbauwohnungen.¹¹⁰ Als Mieter der subventionierten Wohnungen kamen „nur Personen in Frage ..., an deren Unterbringung ein wohnungszwangswirtschaftliches Interesse besteht, durch deren Unterbringung also der Wohnungsmarkt Entlastung erfährt“. Dazu gehörten in Frankfurt Mieter einer zwangsbewirtschafteten Altbauwohnung, die nach Auszug vom Wohnungsamt weitervermittelt werden konnte, oder beim Wohnungsamt registrierte.¹¹¹

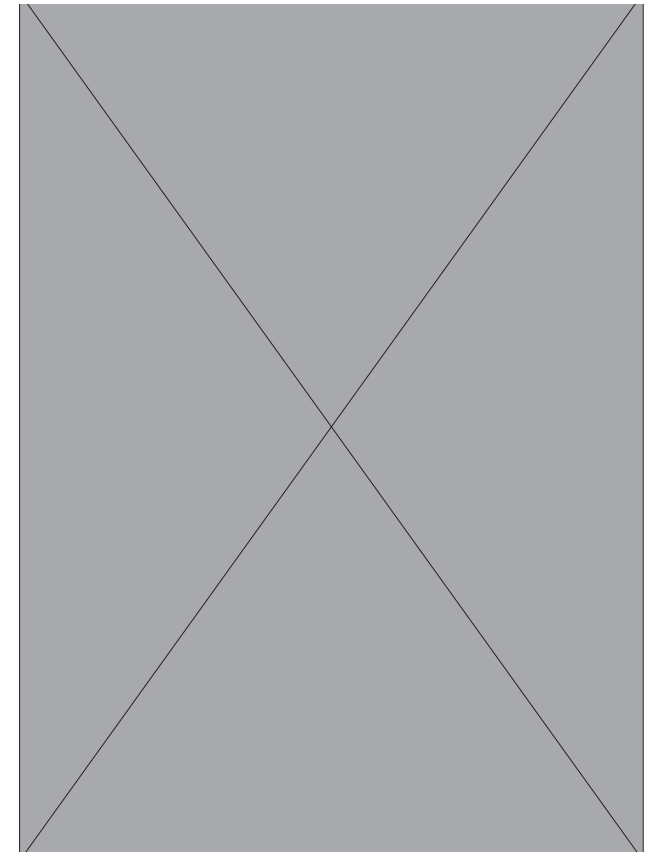
Die Neubaumieten waren „Kostenmieten“, die durch staatliche Subvention der Finanzierung zwar verbilligt wurden, aber entstehende Kosten grundsätzlich voll decken mussten. Um sie trotz steigender Bau- und Finanzierungskosten niedrig und gegenüber den eingefrorenen Altbaumieten konkurrenzfähig halten zu können, sollten Wohnfläche und Ausstattung noch weiter reduziert werden. Thema des 2. Internationalen Kongresses für Neues Bauen, der auf Einladung Mays im Oktober 1929 in Frankfurt stattfand, war „Die Wohnung für das Existenzminimum“, ihre Definition und Möglichkeiten der Verbilligung einer „technisch vollendet[en] und dabei doch menschlich gestaltet[en] Wohnung“. Bei der konstituierenden Sitzung des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen stellte May 1929 die vom Hochbauamt typisierten „Kleinstwohnungen“ vor, „die in dem Bestreben entworfen sind, auch der ärmsten



1|30 Von Hans Leistikow entworfenes Plakat zur Ausstellung „Die Wohnung für das Existenzminimum“.

Schicht der Bevölkerung den Bezug der Wohnung zu ermöglichen“. Bei einer Wohnungsgröße von nur 40 Quadratmetern mussten die Haupträume zur Doppelnutzung mit Klappmöbeln konzipiert werden. Ein großer Garten sollte zumindest im Sommer den Bewegungsraum vergrößern. Allerdings waren diese Kleinstwohnungen nur als Übergangslösung für ärmste Familien gedacht; bei Verbesserung der allgemeinen Einkommensverhältnisse sollten sie von Alleinstehenden beziehungsweise kinderlosen Paaren bewohnt oder zu größeren Einheiten zusammengefasst werden.¹¹³

In dieser zweiten Phase des nun auf das „Existenzminimum“ reduzierten Frankfurter Wohnungsbauprogramms begann die Nassauische Heimstätte ihre Tätigkeit verstärkt auf die Städte zu verlagern; 1930 befanden sich schon über 80 Prozent ihrer neu begonnenen Wohneinheiten in Gemeinden mit mehr als 25.000 Einwohnern.¹¹⁴ Ihre größte Siedlung in den 1920er Jahren und zugleich „erstes Beispiel“ für den Bau der „Kleinstwohnungen“ war Frankfurt Westhausen,¹¹⁵ wo zwischen 1929 und 1931 etwa 1.500 Zwei- und Dreizimmerwohnungen entstanden. Bauherren waren neben dem Nassauischen Heim, das dort 690 Wohneinheiten betreute,¹¹⁶ die Gartenstadt AG und die Stadt Frankfurt. Es war das letzte Projekt Mays in der Mainmetropole, das vermutlich



1|31 Blick in die Frankfurter Küche.

nur durch die finanzielle Beteiligung der Nassauischen Heimstätte und ihrer Tochter in diesem Umfang realisierbar war. Ansonsten hatte May kaum mit der eher konservativ ausgerichteten Heimstätte zusammengearbeitet.

Nach dem Plan von Ernst May, Herbert Boehm und Wolfgang Bangert wurden größtenteils zweigeschossige Zweifamilienhäuser mit Mietergärten errichtet, die zur optimalen Besonnung streng geradlinig in nord-süd-orientierter Zeilenbauweise entstanden. Rund ein Sechstel der Wohnungen, die einen Balkon erhielten, befand sich in viergeschossigen, in ost-westlicher Richtung stehenden Laubenganghäusern nach Entwürfen Ferdinand Kramers. Alle Wohnungen waren mit einer auf das Notwendigste reduzierten Frankfurter Küche, Einbaumöbeln und Bad, die Laubenganghäuser auch mit Zentralheizung ausgestattet. Die Lokalpresse kritisierte jedoch bereits 1930 die „Puppenhaftigkeit“ der „Übergangskleinstwohnungen“ heftig und stellte auftretende Baumängel ausführlich dar. Eine große Waschküche mit hohem Kamin war „einziger – mehr zufälliger – architektonischer Akzent in der sonst gleichförmigen Siedlung“. Die übrigen projektierten Gemeinschaftseinrichtungen, wie sie in früheren Siedlungen noch realisiert werden konnten, wurden unter dem Druck der Weltwirtschaftskrise nicht mehr gebaut. Die monatliche Durchschnittsmiete lag in Westhausen bei knapp 50 Reichs-

mark, so dass in die neue Siedlung tatsächlich in der Mehrzahl (Fach-)Arbeiter einziehen konnten.¹¹⁷

In Zusammenarbeit mit der Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen in Berlin diente Westhausen auch als Experimentierfeld für die günstigste Erschließungsform, die Erprobung des Plattenbaus und den Kostenvergleich zwischen Ganghäusern und Reihenhäusern.¹¹⁸ So wurden die üblichen Zuordnungen von Straße und Haus aufgegeben und die Häuser über quer zu den schmalen Fahrstraßen liegende Fußwege erschlossen. Bei etwa einem Drittel der Flachdachhäuser experimentierten die Architekten¹¹⁹ mit Fertigplatten. Ein im Frankfurter Montageverfahren nach einem Entwurf des Hochbauamtes hergestelltes Plattenhaus war bereits 1927 bei einer Ausstellung in der Frankfurter Festhalle, auf der sich auch die Heimstätte mit Kleinwohnungssiedlungen präsentierte, und in der Weißenhofsiedlung in Stuttgart vorgestellt worden.¹²⁰ Seine Vorteile lagen in der witterungsunabhängigen und schnellen Baufertigstellung. Mit dem geförderten Massenhousingbau begannen auch Baugroßunternehmen wie die Holzmann AG in die zuvor unbestrittene Domäne der kleinen und mittleren Handwerksbetriebe vorzudringen und die Industrialisierung des Bauens voranzutreiben. Holzmann errichtete beispielsweise in den 1920er Jahren rund 20.000 schlüsselfertige Wohnungen, davon 5.000 in Frankfurt – vor allem in den Siedlungen Praunheim, Hellerhof und Westhausen. An der Frankfurter Plattenfabrik war Holzmann finanziell und technisch beteiligt. Das Verfahren geriet jedoch wegen „Anfangsmängeln in Mißkredit“ und wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg auch in Zusammenarbeit

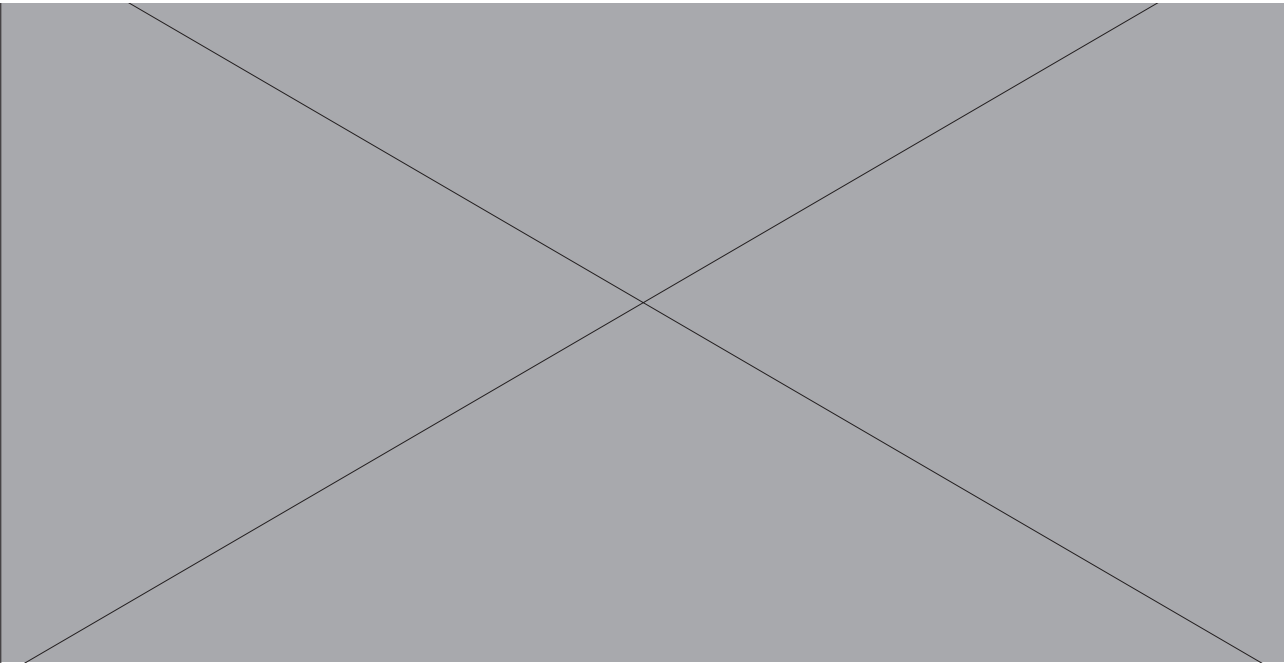
zwischen der Baufirma und der Heimstätte verbessert und in Großprojekten eingesetzt.¹²¹

Wichtige Impulse, die sich vielfach erst Jahre später ausgewirkt haben mögen, erhielt die Arbeit der Nassauischen Heimstätte aus der Kooperation mit dem Frankfurter Hochbauamt. Statt über den gesamten Regierungsbezirk verstreute Projekte zu betreuen, konnte das Unternehmen durch die Zusammenziehung geförderter Wohnungen in Großbaustellen den Arbeits- wie Verwaltungsaufwand und damit die Kosten senken. Typisierung und Normierung waren in Frankfurt zielstrebig vorangetrieben worden als bei den individuelleren Bauten der Heimstätte andernorts. Von besonderer Bedeutung erscheint aber die Einbindung der Wohneinheiten in ein stadtplanerisches Gesamtkonzept, das konsequent Wohnen und Arbeiten trennte und Fragen des Verkehrs, der Erholung, ja einer „neuen, geschlossenen Großstadtkultur“¹²² einbezog. Dieses Konzept zielte auf Reformen innerhalb der bestehenden Wirtschafts- und Sozialordnung und die Verbesserung der Lebensbedingungen für eine Vielzahl von Menschen.

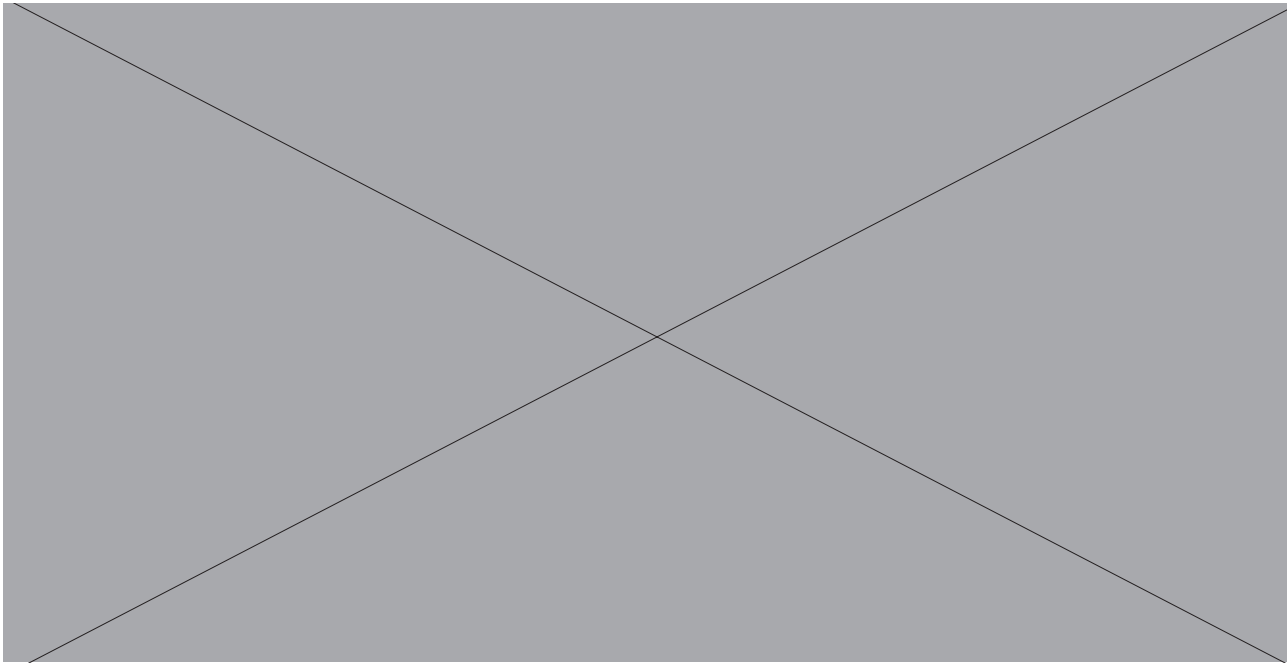
Dazu gehörte auch die Entwicklung eines auf die Größe der Kleinwohnungen angepassten, vorbildlichen und preiswerten Mobiliars, das beispielsweise in der Zeitschrift „Das Neue Frankfurt“ oder der Ausstellung „Der Stuhl“ propagiert wurde. Die funktionale, den Herstellungsprozess berücksichtigende Gestaltung bedingte eine neuartige, für viele ungewohnte Ästhetik ohne unnötige, von vielen aber liebgezwonnene Verzierungen. Nach dem Anspruch der Gestalter sollte die „Vorstellung von einer Möbelform“ überwunden werden, „die aus Zeiten in uns vorhanden ist, die unserer Zeit

und ihren Sorgen und Aufgaben ganz fremd sind“.¹²³ Heute als „Klassiker der Moderne“ gehandelte Möbel entwarfen die Planer in jener Zeit für die industrielle Massenfertigung und die normierten Typenwohnungen. Die gemeinnützige Frankfurter „Hausrat GmbH“, wo der spätere Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Paul Müller beschäftigt war, vertrieb in der Erwerbslosenzentrale gefertigte Möbel

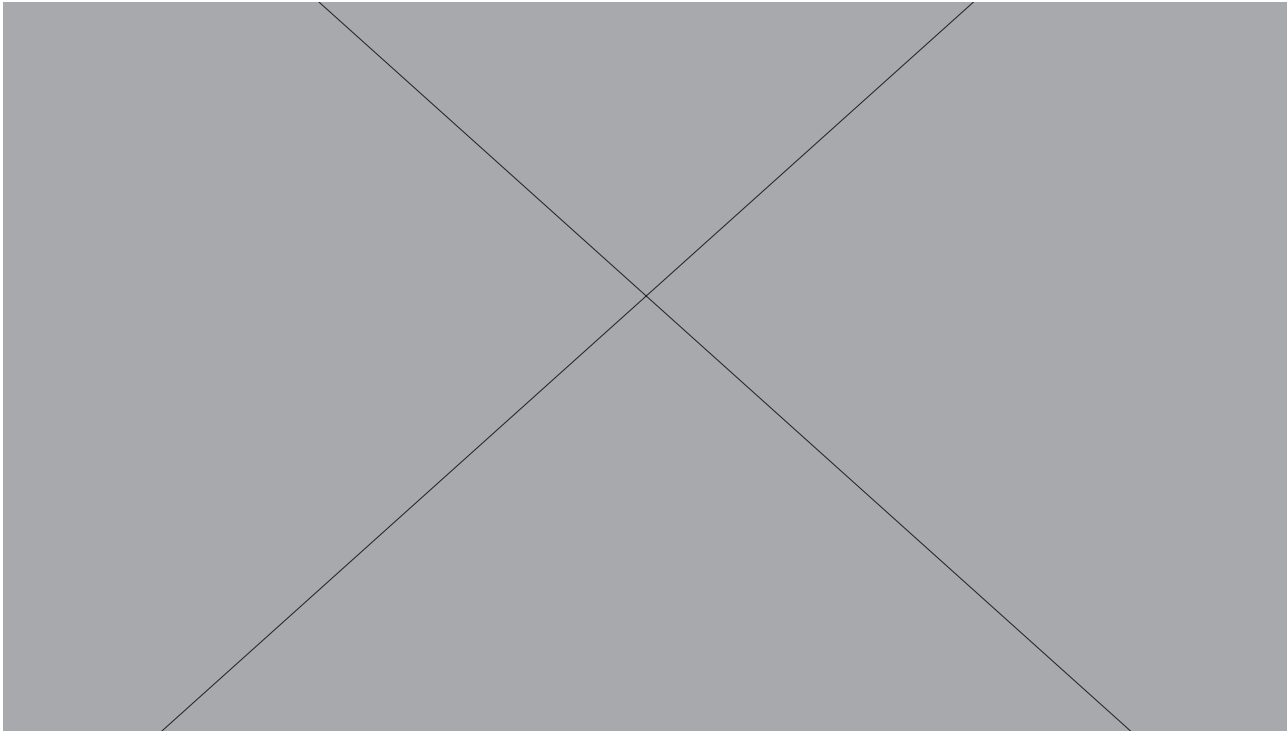
beispielsweise nach Entwürfen Franz Schusters oder Ferdinand Kramers. Die wenigsten Mieter bewohnten die Neubauten jedoch nach den Idealvorstellungen der Planer. Vielmehr möblierten sie unter Missachtung des ästhetischen Konzepts der Siedlungsarchitekten und auf Kosten ihres Bewegungsspielraumes zumeist im Stil der Jahrhundertwende.¹²⁴



1|32 Die Zeilen der Frankfurter Siedlung Westhausen mit der Wäscherei am Ende der Mehrfamilienhausreihen.



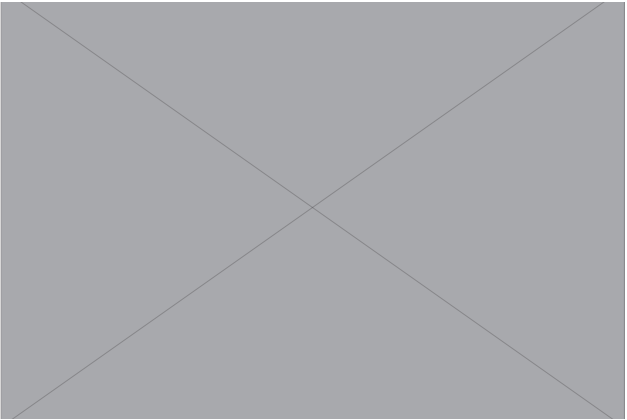
1|34 Grundriss eines Zweifamilienhauses in Westhausen.



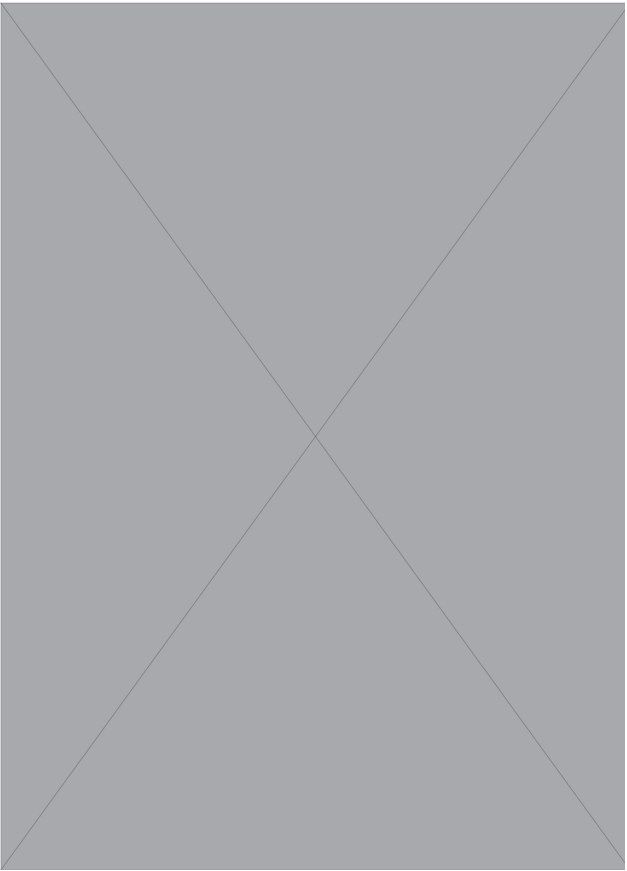
1|33 Montage der Fertigbauplatten in der neben Westhausen gelegenen Versuchssiedlung Praunheim.

Republik in der Krise

Die Beteiligung am Bau Westhausens bescherte der Nassauischen Heimstätte für die Zeit der Weimarer Republik das Rekordergebnis von 1.769 neu begonnenen Wohnungen im Jahr 1930, das in mehrfacher Hinsicht einen Wendepunkt darstellte. Unter dem Druck der Weltwirtschaftskrise und mit geschwundenen Mehrheiten für die Parteien des Sozial-



1|35 Schlafzimmer mit Klappbett in einer Frankfurter Kleinstwohnung 1929.



1|36 Die Bewohner der Mehrfamilienhäuser konnten in der Wäscherei von Westhausen mit modernen Hilfsmitteln ihre Wäsche pflegen.

staatskompromisses war die Republik zunehmend in die Krise geraten. Die Kräfte der äußersten Rechten – besonders die Nationalsozialisten – und der äußersten Linken erstarkten, Fortschrittsgläubigkeit und Aufbruchsstimmung der Zeit nach der Währungsstabilisierung wichen angesichts wachsender Arbeitslosigkeit und Armut. Von 1928 bis 1930 hatte sich auf dem Gebiet des heutigen Bundeslandes Hessen die Zahl der Arbeitslosen auf 186.000 mehr als verdoppelt und erreichte 1932 mit 286.800 ihren Höchststand.¹²⁵ Angesichts der Wirtschaftskrise entzogen die Brüningsschen Notverordnungen 1930/31 dem Wohnungsbau die materielle Basis: Die Einnahmen aus der Hauszinssteuer sollten nun die allgemeinen Etatlöcher stopfen. Ab 1930 ging daher der Wohnungsneubau um 55 Prozent zurück, während die Bedeutung der Umbauten wieder anstieg.¹²⁶ Damit stagnierte ein wichtiger Zweig des Arbeitsmarktes. Auch die Heimstätte konnte 1931 nur 300 und im Folgejahr noch 579 Bauten neu beginnen, überwiegend in der vorstädtischen Kleinsiedlung Frankfurt-Goldstein.¹²⁷ Ernst May zog die Konsequenz und ging mit einem Teil seines Frankfurter Architektenteams in die Sowjetunion, da er in Deutschland keine Chancen mehr zur Verwirklichung seiner Planungen sah.

Die Veränderung der politischen und sozialen Verhältnisse sowie die Massenarbeitslosigkeit waren für die konservativen Kräfte ein willkommener Vorwand, um mit dem Aushöhlen des sozialen Wohnungsbaus ein „Kernstück des republikanischen Sozialinterventionismus“ zu liquidieren. Gegenüber dem städtischen Massenwohnungsbau als wichtigstem Bestandteil der Sozialpolitik und „als Symbol und Nährboden kollektivistischen Denkens“, wie er in Frankfurt eindrucksvoll realisiert worden war, wurde nun das Leitbild der vorstädtischen Kleinsiedlung favorisiert. Mit ihm sollten die „Siedler“ in der „Scholle“ verwurzelt und die Landflucht verhindert werden, wie dies auch der Geschäftsbericht der Nassauischen Heimstätte 1931 sogleich aufgriff.¹²⁸ Die Reichsregierung beschloss die Förderung der vorstädtischen Kleinsiedlung für die wachsende Zahl der Erwerbslosen, darunter viele Bauarbeiter. Die künftigen „Siedler“ sollten im „freiwilligen Arbeitsdienst“ oder in Eigenbeteiligung für einen Tagessatz, der nur knapp dem tariflichen Stundenlohn von 1929 entsprach, ihre Häuser selbst errichten. Damit war der Wohnungsbau zum Instrument der Beschäftigungspolitik geworden. Der zuständige, direkt dem Reichskanzler unterstellte Reichskommissar für die vorstädtische Kleinsiedlung schrieb 1931 die Anpassung der Gebäude an ihre Umgebung und den Bau von Einzel- beziehungsweise Doppelhäusern in definierter Größe und begrenztem Wert vor, womit das vorher in Frankfurt bevorzugte Reihenhaus aus der Förderung ausgeschlossen war.¹²⁹ Im Rückschritt in das 19. Jahrhundert musste deshalb beim Bau der Siedlung Goldstein, von May noch mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise projektiert, auf so Elementares wie den Anschluss

an das Wassernetz und die Kanalisation verzichtet werden; an die vorher tausendfach installierten Frankfurter Küchen oder Bäder war aus Kostengründen gar nicht mehr zu denken. Dafür verfügten die als Doppelhäuser mit Pultdach realisierten „Siedlerstellen“ über Nutzgarten und Stall für Kleinvieh. Die Heimstätte zog bereits im Geschäftsbericht für das Jahr 1931 resigniert Resümee: „Manches, was in dem letzten Jahr vom hygienischen Standpunkt als unbedingt erforderlich angesehen wurde, mußte wieder fallen gelassen werden. So bedauerlich diese Tatsache für uns, die wir doch in erster Linie wohnungsreformerische Ideen verfechten, ist, so müssen wir uns doch damit abfinden, denn zunächst gilt es, auch bei den veränderten Einkommensverhältnissen tragbare Mieten zu erzielen. ... Der gemeinnützige Wohnungsbau ist im letzten Jahr zu einem gewissen Abschluß gekommen“, was das Unternehmen nicht auf ein Nachlassen des Bedarfs, sondern auf einen Rückgang der Nachfrage aufgrund der Arbeitslosigkeit zurückführte.

Unter der Betreuung der Nassauischen Heimstätte waren im ersten Jahrzehnt ihrer Tätigkeit annähernd 7.000 Wohneinheiten entstanden; zu zwei Dritteln als Mietwohnungen und zu einem Drittel als Eigenheime.¹³⁰ Doch mit diesem Bauvolumen trug sie nur marginal zur Behebung der Wohnungsnot bei, wenn man bedenkt, dass allein in Frankfurt zwischen 1924 und 1930 mehr als 18.000 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden.¹³¹ Von größerer Bedeutung ist, dass die Heimstätte in dieser Zeit wohnungswirtschaftliches sowie planerisches Know-how akkumulierte und Strukturen für einen überörtlich gesteuerten, typisierten Wohnungsbau begründete, die erst nach dem Zweiten Weltkrieg in enger Zusammenarbeit mit der Hessischen Landesregierung systematisch zum Einsatz kamen.

1 Bruno Schwan, Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland, Berlin 1929, S. 269.
2 Zitiert nach Heinrich Hirtsiefer, Die Wohnungswirtschaft in Preußen, Eberswalde 1929, S. 523, S. 21ff. und 34f.; Rolf Kornemann, Gesetze, Gesetze ... Die amtliche Wohnungspolitik in der Zeit von 1918 bis 1945 in Gesetzen, Verordnungen und Erlassen, in: Gert Kähler (Hg.), Geschichte des Wohnens. 1918 bis 1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, Stuttgart 1996, S. 605; Lutz Niethammer, Rückblick auf den Sozialen Wohnungsbau, in: Walter Prigge/Wilfried Kaib (Hg.), Sozialer Wohnungsbau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988, S. 300.
3 Hirtsiefer (1929), S. 526.
4 Vgl. Wolfgang Bangert, Baupolitik und Stadtgestaltung in Frankfurt a. M. Ein Beitrag zur Entwicklungsgeschichte des deutschen Städtebaus in den letzten 100 Jahren, Würzburg 1937, S. 84.
5 Zum Folgenden vgl. Hirtsiefer (1929), S. 523ff.; Geschäftsbericht 1922/23 in den Akten der Stadtverordnetenversammlung (STVV) Frankfurt 1.938, Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main (ISG); Walter Pauly, Wohnungsfürsorgegesellschaften, in: Gerhard Albrecht (Hg.),

Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 802ff.
6 Vgl. Pauly (1930), S. 802ff.
7 Vgl. „Verhandlungsniederschrift über eine Vorverhandlung zur Gründung der Bezirkswohnungsfürsorgegesellschaft vom 16. Februar 1922“, Archiv NH.
8 Für gemeinnützige Unternehmen durfte bei Veräußerung nicht mehr als das eingebrachte Beteiligungskapital ausgezahlt werden; Überschüsse waren gemeinnützigen Zwecken zuzuführen. Die öffentliche Hand honorierte die Leistungen der staatlicher Aufsicht unterstellten Gemeinnützigen mit teilweise Steuerungsverzicht, vgl. Georg Klinke, Gemeinnützige Bautätigkeit, in: Gerhard Albrecht (Hg.), Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 270ff.
9 Vgl. Pauly (1930), S. 802ff.; Hirtsiefer (1929), S. 529.
10 Die Nassauische Siedlungsgesellschaft war 1919 zur Förderung der „inneren Kolonisation“ und Ansiedlung Kriegsbeschädigter ins Leben gerufen worden. Ihre Aufgaben bestanden in der Landbeschaffung und Bauberatung vornehmlich für landwirtschaftliche Projekte, vgl. Nassauische Siedlungsgesellschaft m.b.H. (Hg.), NSG. Geschichte eines Siedlungsunternehmens, Frankfurt am Main o. J.
11 Franz Heiser war bis 1921 Kulturamtsvorsteher in Wetzlar. Dabei handelte es sich mit größter Wahrscheinlichkeit um ein Institut für ackerbauliche Kultur, vgl. Schreiben Heisers an das Frankfurter Wohnungsamt vom 10. April 1922, Archiv NH.
12 Die Geschäftsführung der Nassauischen Siedlungsgesellschaft hatte Heiser bis 1945 inne, vgl. Nassauische Siedlungsgesellschaft m.b.H. (Hg.), NSG. Geschichte eines Siedlungsunternehmens, Frankfurt am Main o. J.
13 Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen ländlichen Siedlungsträger (Hg.), Die gemeinnützigen ländlichen Siedlungsgesellschaften der Bundesrepublik Deutschland. Entstehung, Aufgaben, Leistung, Bonn o. J. [um 1963], S. 32ff.
14 Vgl. Satzung der Nassauischen Heimstätte vom 17. Mai 1922, in Magistratsakten 2.085, ISG.
15 Vgl. „Verhandlungsniederschrift über eine Vorverhandlung zur Gründung der Bezirkswohnungsfürsorgegesellschaft vom 16. Februar 1922“, Schreiben des Frankfurter Magistrates an den Landeshauptmann für Nassau, Woell, vom März 1922, beides Archiv NH. Einen Großteil der Frankfurter May-Siedlungen sollte tatsächlich die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen bauen.
16 Vgl. Schreiben des Schwanheimer Bürgermeisters an den Vorsitzenden des Kreisausschusses in Höchst vom 14. April 1922; Entwurf eines Schreibens von Franz Heiser an den Vorsitzenden des Preußischen Landgemeindebundes, Bezirksverband Wiesbaden, vom 5. Mai 1922, beides Archiv NH.
17 Vgl. Vermerk des Landesrates vom 21. Januar 1922, Archiv NH.
18 Vgl. „Vermerk“ der Nassauischen Siedlungsgesellschaft vom 21. Januar 1922; Tagesordnung des 56. Kommunallandtages im Regierungsbezirk Wiesbaden für die Sitzung am 11. März 1922, beides Archiv NH; Hirtsiefer (1929), S. 523ff.
19 Vgl. Philipp Trumpfheller, Der dienstälteste Mitarbeiter erzählt, in: Nassauische Heimstätte (Hg.), 30 Jahre sozialer Wohnungsbau der staatlichen Treuhandstelle. Nassauische Heimstätte 1922-1952, Frankfurt am Main 1952, S. 179.
20 Heiser hatte sich zuvor noch in Wiesbaden niedergelassen; er verlegte 1922 seinen Wohnsitz von Wetzlar nach Frankfurt am Main, vgl.

Schreiben Franz Heisers an das Frankfurter Wohnungsamt vom 10. April 1922, Archiv NH.

21 Johann Friedrich Christian Hess (1785-1845) stand von 1816 bis 1843 in Diensten der Stadt; er plante unter anderen die Stadtbibliothek am Mainufer (heute Literaturhaus), die Affentore, den Turm der Paulskirche und das Städelsche Kunstinstitut in der Neuen Mainzer Straße, vgl. Evelyn Hils, Johann Christian Hess. Stadtbaumeister des Klassizismus in Frankfurt am Main von 1816–1845, Frankfurt am Main 1988.

22 Vgl. Adressbücher der Stadt Frankfurt im 19. Jahrhundert, für 1920, 1925 und 1928; Trumpfheller (1952), S. 179f.; Heinz Schomann/Volker Rödel/Heike Kaiser, Denkmaltopographie, Frankfurt am Main 1994, S. 77.

23 Vgl. „Verhandlungsniederschrift über eine Vorverhandlung zur Gründung der Bezirkswohnungsfürsorgegesellschaft vom 16. Februar 1922“, Archiv NH.

24 Vgl. Schreiben der Farbwerke Hoechst an den Regierungspräsidenten und den Landeshauptmann in Nassau vom 10. März 1922, Archiv NH. In diesem Schreiben verwiesen die Farbwerke auch darauf, dass sie in den Jahren 1920 bis 1922 für den Bau von Arbeiterwohnungen 20 Millionen Mark aufgewandt hätten; dieser Betrag lag um zwölf Millionen Mark über dem tatsächlichen Stammkapital der Nassauischen Heimstätte.

25 Vgl. Geschäftsbericht 1922/23 in den Akten der STVV Frankfurt 1.938, ISG.

26 Vgl. Bericht über die „Allgemeine Lage des Kleinwohnungsbaus. Nassauische Heimstätte“ für 1925, S 3/R 1.836, ISG; Geschäftsbericht 1924.

27 Vgl. Nassauische Heimstätte (Hg.), Geschichte, Fortschritt, Wirklichkeit und Zukunft, Frankfurt am Main 1981, S. 18.

28 Vgl. ebd. S. 15ff.; Geschäftsbericht 1930.

29 Vgl. u. a. Geschäftsbericht 1926.

30 Vgl. Nassauische Heimstätte G.m.b.H. Wohnungsfürsorgegesellschaft für den Reg.-Bez. Wiesbaden, Sonderheft, Frankfurt am Main 1925, in: Akten der STVV Frankfurt 1.871, ISG. Das Sonderheft mag wohl auch zur Legitimation der geforderten Stammkapitalerhöhung gedient haben.

31 Vgl. Pauly (1930), S. 802ff.; Geschäftsbericht 1922/23.

32 Zitiert nach dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 1926; vgl. auch Geschäftsberichte 1928, S. 24, und 1929, S. 28.

33 Zur Hauszinssteuer vgl. den eigenen Unterpunkt in diesem Kapitel.

34 Gemäß der Personalabbauverordnung vom 27. Oktober 1923 in der Hochzeit der Inflation mussten etwa 318.000 Personen, „abgebaute Beamte“, den Staatsdienst vor Erreichung der Altersgrenze bei Bezug eines Wartegeldes verlassen. Ihre Pensionsansprüche konnten sie sich laut Beamten-Siedlungsverordnung vom 11. Februar 1924 teilweise für den Erwerb eines garten- oder landwirtschaftlichen Grundstückes auszahlen lassen, um den häufig erfolgten Verlust der Dienstwohnung auszugleichen. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften übernahmen in Zusammenarbeit mit der Deutschen Bau- und Bodenbank oder der Preußischen Landespfordbriefanstalt die Abwicklung der Formalitäten, vgl. Kornemann (1996), S. 627; Eduard Schulz, Beamtenwohnungsbau, in: Gerhard Albrecht (Hg.), Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 111.

35 Aus den Hauszinssteuermitteln war für Wohneinheiten auf dem Land ein Förderungsbetrag in Höhe von 3.000 Reichsmark, für die Stadt Frankfurt von 6.000 (beziehungsweise 5.000 bis 7.500) Reichsmark vorgesehen, der seit 1929 für die Stadt Frankfurt auf 3.000 bis 4.000 Reichsmark reduziert wurde, vgl. Geschäftsbericht 1926; Bruno Asch, Die Finanzierung des Wohnungsbaues in Frankfurt a. M., in: Das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a. M., bearb. von W. Nosbisch, Frankfurt am Main 1930, S. 115.

36 Vgl. Geschäftsberichte 1922 bis 1932.

37 Vgl. Geschäftsberichte 1922/23, 1924, 1928. Das Sägewerk beispielsweise wurde 1928 aufgegeben.

38 Vgl. auch Nassauische Heimstätte G.m.b.H. Wohnungsfürsorgegesellschaft für den Reg.-Bez. Wiesbaden, Sonderheft, Frankfurt am Main 1925, S. 11, in: Akten der STVV Frankfurt 1.871, ISG.

39 Vgl. Auszüge aus einem Prüfungsbericht des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften von 1928, Archiv NH.

40 Vgl. zum Problem der Wohnungsnot im Rhein-Main-Gebiet während des Kaiserreiches u. a. Franz Adler, Die Wohnungsverhältnisse und Wohnungspolitik der Stadt Frankfurt a. M. zu Beginn des 20. Jahrhunderts, Heidelberg 1904; Bangert (1937); Henriette Fürth, Miete und Haushalt. Einige Einzelfälle aus Frankfurt, in: Gemeinnützige Blätter für Hessen und Nassau. Zeitschrift für soziale Heimatkunde, Frankfurt am Main 1. September 1904, Nr. 9, 6. Jg.; Institut für Gemeinwohl u. a. (Hg.), Die Wohnungsnot in Frankfurt a. Main, ihre Ursachen und ihre Abhilfe, Frankfurt am Main 1912; Emil Klar, Die Entwicklung des Wohnungswesens von 1870–1914, in: Das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main, bearb. von W. Nosbisch, Frankfurt am Main 1930; Henriette Kramer, Die Anfänge des sozialen Wohnungsbaus in Frankfurt am Main 1860–1914, in: Archiv für Frankfurts Geschichte und Kunst. Frankfurter Verein für Geschichte und Landeskunde (Hg.), Heft 56, Frankfurt am Main 1978 (AFGK), S. 191ff.; Soziales Museum (Hg.), Die Wohnungsfrage in Frankfurt am Main. Bericht über die Versammlung des Sozialen Museums, des Vereins für Förderung des Arbeiterwohnungswesens und verwandte Bestrebungen und des Deutschen Vereins für Wohnungsreform in Frankfurt a. M. am 29. Juni 1912, Frankfurt am Main 1912.

41 Vgl. u. a. Marianne Rodenstein, „Mehr Licht, mehr Luft“. Gesundheitskonzepte im Städtebau seit 1750, Habil. Frankfurt am Main 1988.

42 Vgl. Dieter Schneider, Selbsthilfe, Staatshilfe, Selbstverwaltung. Ein Streifzug durch Theorie und Praxis der Wohnungspolitik, Frankfurt am Main 1972, S. 198.

43 Vgl. Niethammer (1988), S. 291ff.; Otto Schilling, Innere Stadterweiterung, Berlin 1921.

44 Vgl. u. a. Juan Rodriguez-Lores/Gerhard Fehl (Hg.), Städtebaureform 1865–1900. Von Licht, Luft und Ordnung in der Stadt der Gründerzeit. Bauordnung, Zonenplanung, Enteignung, Bd. 1, Hamburg 1985, S. 247ff., zur Zonenbauordnung in Frankfurt am Main von 1891. Bereits 1874 war außerhalb des Reiches in Budapest ein Zonenbauplan realisiert worden; bis 1895 hatte die Idee in 50 deutschen Städten für Teilgebiete Anwendung gefunden. Vgl. auch Rodenstein (1988), S. 129ff.

45 Vgl. Niethammer (1988), S. 291ff.

46 Vgl. Hirtsiefer (1929), S. 22.

47 Vgl. Bangert (1937), S. 74f.

48 Vgl. Maureen Roycroft Sommer, Bodenreform im Kaiserreich und in der Weimarer Republik, in: Wolfgang Hofmann/Gerd Kuhn (Hg.), Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993, S. 67ff.; Hirtsiefer (1929), S. 39ff.

49 Vgl. Hirtsiefer (1929), S. 34ff.

50 Vgl. Kornemann (1996), S. 705; Gerd Kuhn, Die kommunale Regulierung des Wohnungsmangels. Aspekte der sozialstaatlichen Wohnungspolitik in Frankfurt am Main, in: Wolfgang Hofmann/Gerd Kuhn (Hg.), Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993, S. 110.

51 Vgl. Ursula Weis, Zu den sozialen Grundlagen des Wohnungsbaus in der Weimarer Republik, in: Wolfgang Hofmann/Gerd Kuhn (Hg.), Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993, S. 171ff.; Michael Ruck, Die öffentliche Wohnungsbaufinanzierung in der Weimarer Republik. Zielsetzungen, Ergebnisse, Probleme, in: Axel Schildt/Arnold Sywottek (Hg.), Massenwohnung und Eigentum. Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg, Frankfurt am Main 1988, S. 150; Kuhn (1993), S. 131.

52 Vgl. Schneider (1972), S. 169.

53 Vgl. Die Neubautätigkeit in Preußen, in: Die Siedlung, Nr 1, 1. Jg., März 1929.

54 Vgl. Wolfgang Hofmann/Gerd Kuhn (Hg.), Wohnungspolitik und Städtebau 1900-1930, Berlin 1993, Einleitung, S. 1ff.

55 Vgl. Niethammer (1988), S. 291ff.

56 Vgl. Kornemann (1996), S. 605ff.

57 Vgl. Kuhn (1993), S. 109ff.; Ruck (1988), S. 150.

58 Hans Maier, Soziale Wohnungsfürsorge unter besonderer Berücksichtigung der kinderreichen Familien, Frankfurt am Main 1919, S. 18.

59 Vgl. Hirtsiefer (1929), S. 98ff.

60 Zahlreiche Vermieter versuchten, die Anwendung der gesetzlichen Miete durch die Vermietung möblierter Zimmer zu umgehen, so dass das Angebot bald deren Nachfrage überstieg.

61 Vgl. Hirtsiefer (1929), S. 121ff. und S. 134.

62 Vgl. Ruck (1988), S. 161.

63 Vgl. Hirtsiefer (1929), S. 126ff.

64 Geschäftsbericht 1924.

65 Zur Finanzierung und zur Hauszinssteuer vgl. besonders Ruck (1988), S. 152ff.

66 Auf Reichsebene hieß diese Zwecksteuer Gebäudeentschuldungssteuer, vgl. Susanne Kreinz, Wohnungsversorgung als kommunale Aufgabe. Zur gesamtgesellschaftlichen Einbindung der Wohnungspolitik Frankfurts in den 20er Jahren, Frankfurt am Main 1991, S. 72.

67 Im Maximum lag der Hauszinsanteil bei knapp über 50 Prozent, im Minimum bei rund 15 Prozent der Friedensmiete, von denen zwischen 15 Prozent und 30 Prozent auf die Subventionierung des Wohnungsbaus entfielen, vgl. Otto Lehmann, Hauszinssteuerhypothek, in: Gerhard Albrecht (Hg.), Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930, S. 347f.; Kreinz (1991), S. 73.

68 Zu Frankfurt am Main vgl. Asch (1930), S. 115.

69 Vgl. Kreinz (1991), S. 74.

70 Vgl. Schneider (1972), S. 170.

71 Vgl. Ruck (1988), S. 159ff.; Bangert (1937), S. 85; Eugen Kaufmann, Der Einfluß der öffentlichen Hand auf den Wohnungsbau nach dem Kriege, in: Das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt am Main, bearb. von W. Nosbisch, Frankfurt am Main 1930, S. 95ff.; Pauly (1930), S. 802ff.

72 Vgl. Bangert (1937), S. 80; Kaufmann (1930), S. 94ff.

73 Vgl. Niethammer (1988), S. 303ff.

74 Vgl. Geschäftsberichte 1926 bis 1927, 1930 bis 1932.

75 Zu Beginn des Zweiten Weltkrieges wurde Sieber zur Wehrmacht eingezogen; mit Wirkung zum 1. April 1945 erhielt er im Rahmen der Entnazifizierung seine Entlassung aus dem Unternehmen, vgl. Arbeitsbericht der Nassauischen Heimstätte 1939 und Geschäftsberichte 1922, 1925, 1926, 1928, 1939 und 1944/45; Auszüge aus einem Prüfungsbericht des Reichs-

verbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften e. V. von 1928, Archiv NH.

76 Vgl. Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften (Hg.), Heimstättenbau in Preußen. Wohnungsbauten der provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften in Preußen, Berlin 1931, S. 80, 121 und 179f. Dort sind eine vorstädtische Siedlung in Oberursel mit rund 100 Wohnungen und ein Bauernhof bei Kaub aus der Tätigkeit der Nassauischen Heimstätte abgebildet, die beide bereits um die Mitte der 1920er Jahre realisiert wurden. Es fällt auf, dass die Nassauische Heimstätte nur mit vier unter rund einhundert Abbildungen vertreten ist. Beachtenswert scheint weiter, dass diese Bestandsaufnahme kein einziges Gebäude mit Flachdach präsentiert. Offensichtlich bekannten sich Reichsverband und Heimstätten 1931 ausdrücklich zum „Heimatschutzstil“ und bereiteten tendenziell den Weg zur vorstädtischen Kleinsiedlung mit regionaler Anmutung vor. Vgl. dazu im gleichen Band E. Scheidt, Dreißig Jahre staatliche Wohnungspolitik in Preußen, S. 5ff.

77 Vgl. Nassauische Heimstätte G.m.b.H. Wohnungsfürsorgegesellschaft für den Reg.-Bez. Wiesbaden, Sonderheft, Frankfurt am Main 1925, in: Akten der STVV Frankfurt 1.871, ISG.

78 Vgl. Tätigkeitsbericht 1926, S. 5.

79 Vgl. u. a. Bericht über die „Allgemeine Lage des Kleinwohnungsbaus. Nassauische Heimstätte“ für 1925, ISG S 3/R 1.836; Geschäftsbericht 1926.

80 Drei der Häuser waren allerdings zunächst nicht zu veräußern; vgl. Geschäftsberichte 1924 und 1925; Magistrat der Stadt Oberursel, Bericht über den Stand und die Verwaltung der Gemeindeangelegenheiten der Stadt Oberursel (Taunus) in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1925, Oberursel 1925, S. 36.

81 Von 1914 bis 1918 war die Belegschaft der Motorenwerke von 296 auf 1.561 Mitarbeiter angewachsen, vgl. Magistrat der Stadt Oberursel, Wohnungsbauprogramm der Stadt Oberursel (Taunus), Oberursel 1928, S. 6.

82 Vgl. Magistrat der Stadt Oberursel (1928).

83 Vgl. Angelika Baeumerth, Oberursel am Taunus. Eine Stadtgeschichte, Frankfurt am Main 1991, S. 283ff.

84 Die Schreiben des Oberurseler Bürgermeisters beziehungsweise Magistrates an die Nassauische Heimstätte vom 15. und 22. Oktober 1927 legen die Vermutung nahe, dass das Programm zumindest in enger Fühlungnahme mit der Heimstätte entstand, vgl. Akte VII, 8, Stadtarchiv Oberursel.

85 Vgl. Magistrat der Stadt Oberursel (1928).

86 Vgl. Magistrat der Stadt Oberursel, Bericht über die Verwaltung und den Stand der Gemeindeangelegenheiten der Stadt Oberursel (Taunus) für die Zeit vom 1. Januar 1926 bis 31. Dezember 1929, Oberursel 1929, S. 18ff.; Oberurseler Bürgerfreund, Das städtische Wohnungsbauprogramm geht seiner Vollendung entgegen, 20. Juni 1928; Magistrat der Stadt Oberursel, Verwaltungsbericht der Stadt Oberursel (Taunus) für die Jahre 1930 bis 1959, Oberursel 1959, S. 315; Schreiben des Oberurseler Bürgermeisters beziehungsweise Magistrates an die Nassauische Heimstätte vom 15. und 22. Oktober 1927, Akte VII, 8, Stadtarchiv Oberursel.

87 Vgl. Pauly (1930), S. 805; Hirtsiefer (1929), S. 524; Auszüge aus einem Prüfungsbericht des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften e.V. von 1928, Archiv NH; Rudolf Hch. Appel, Fünfzig Jahre Nassauisches Heim Siedlungsbaugesellschaft m.b.H., Fakten und Betrachtungen, in: Geschäftsbericht des Nassauischen Heims 1977, S. 9ff.

88 Nach Angaben von Appel (1977), S. 9, begann das Nassauische Heim mit einem Stammkapital in Höhe von 40.000 Reichsmark.

89 Vgl. Entwurf der Satzung für das Nassauische Heim; Schreiben der Nassauischen Heimstätte an den Landrat in Höchst vom 8. und 22. Juni 1928, in Abt. 425/1116, Hessisches Hauptstaatsarchiv Wiesbaden (HHSTA).

90 Vgl. Appel (1977), S. 9ff. und S. 27.

91 Dr.-Ing. Wempe, Das Einfamilienhaus Fanger in Frankfurt a. M., in: Deutsche Bauzeitung, Nr. 59, 24. Juli 1929, S. 513, und ders., Haus Fanger in Frankfurt am Main, in: Stein Holz Eisen, 4. April 1929, Woche 14, 43. Jg., S. 220f.

92 Der Begriff „Heimatschutzstil“ für diese Baurichtung setzte sich erst in der Architekturgeschichte nach 1945 durch, vgl. Claus Kämpf, Wohnungsbau zwischen konservativer Moderne und Neuem Bauen, in: Wolfgang Hofmann/Gerd Kuhn (Hg.), Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993, S. 223ff.

93 Vgl. Kämpf (1993), S. 223ff. Im Heimatschutzstil liefen Regionalismus, Traditionalismus und Neoklassizismus in der Architektur zu einem von Kämpf als „konservative Moderne“ bezeichneten Architekturstil zusammen.

94 Zitiert nach Helmut Böhme, Ernst May und der soziale Wohnungsbau, Frankfurt am Main 1988, S. 35.

95 Architekten: Franz Roeckle, Gustav Schaupp und Ludwig Bernouilly, vgl. Das Neue Frankfurt von Ernst May, S 2/25 Ernst May, ISG; Heike Risse, Frühe Moderne in Frankfurt am Main 1920–1933, Frankfurt am Main 1984, S. 244ff.

96 Architekten: Ernst May, vgl. Das Neue Frankfurt von Ernst May, S 2/25 Ernst May, ISG; Herbert Boehm, Arch. BDA Jähnel; vgl. Risse (1984), S. 289f.

97 Vgl. Dr.-Ing. Wempe, Das Einfamilienhaus Fanger in Frankfurt a. M., in: Deutsche Bauzeitung, Nr. 59, 24. Juli 1929, S. 513ff.; ders., Haus Fanger in Frankfurt am Main, in: Stein Holz Eisen, 4. April 1929, Woche 14, 43. Jg., S. 220ff.; Risse (1984), S. 220f.

98 Vgl. Geschäftsbericht 1928.

99 Die Nassauische Heimstätte vergibt seit 1988 alle zwei Jahre an Studierende der Technischen Hochschule Darmstadt und in Erinnerung an ihren ehemals stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden den Ernst-May-Preis, der „die Tradition des phantasievollen und sozial engagierten Wohnungsbaus für breite Schichten der Bevölkerung fördern und Anregungen für neue Wege geben“ soll, vgl. Nassauische Heimstätte (Hg.), Ernst-May-Preis 1996, Frankfurt am Main 1996.

100 Vgl. Geschäftsbericht 1925.

101 Vgl. Ernst May, Das Neue Frankfurt 2/3, 1930.

102 Vgl. Neues Bauen, Neues Gestalten. Das Neue Frankfurt/die neue Stadt. Eine Zeitschrift zwischen 1926 und 1933, Dresden 1991; Jutta Zwilling, Vorposten der Demokratie, in: Lothar Gall (Hg.), FFM 1200. Traditionen und Perspektiven einer Stadt, Frankfurt am Main 1994, S. 279ff.

103 Zur allgemeinen Problematik des Neuen Bauens vgl. u. a. Kämpf (1993), S. 233.

104 Vgl. Ernst May, Die Frankfurter Wohnungspolitik, in: Internationaler Verband für Wohnungswesen, Publikation 2, Frankfurt am Main o. J., S. 21ff.

105 Vgl. zu dieser Frage auch Heike Lauer, „Die neue Baukunst als Erzieher?“. Eine empirische Untersuchung der Siedlung Römerstadt in Frankfurt am Main, in: Wolfgang Hofmann/Gerd Kuhn (Hg.), Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993, S. 265ff.

106 Vgl. Böhme (1988), S. 9.

107 Vgl. ebd., S. 27ff.

108 Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.), Hessen im Wandel. Die letzten hundert Jahre. 1860–1960, Wiesbaden 1960, S. 320.

109 Vgl. Böhme (1988), S. 28.

110 Vgl. Bangert (1937), S. 109f.

111 Vgl. Belling, Wer darf Neubauwohnungen ermieten?, in: Die Siedlung, Nr. 6, 1. Jg., August 1929.

112 Vgl. Neues Bauen, Neues Gestalten (1991), S. 222ff.; Böhme (1988), S. 29ff.

113 Vgl. Ernst May, Die Frankfurter Wohnungspolitik, in: Internationaler Verband für Wohnungswesen, Publikation 2, Frankfurt am Main o. J., S. 29ff.

114 Vgl. Geschäftsbericht 1930.

115 Zu Westhausen vgl. Kaufmann (1930), S. 101; Magistrat der Stadt Frankfurt, Dezernat Planung, Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung (Hg.), Zur Erneuerung der 20er-Jahre-Wohnsiedlungen in Frankfurt am Main. Gesamtbewertung der Instandsetzungs- und Modernisierungsdringlichkeit, Frankfurt am Main 1990, S. 58ff.; SPD Ortsverein Westhausen (Hg.), 50 Jahre Westhausen. Einwohner zeigen ihre Siedlung im Wandel von fünf Jahrzehnten, Frankfurt am Main 1983; Evangelische Kirchengemeinde Frankfurt am Main-Hausen (Hg.), Spurensicherung Westhausen. Geschichte, Berichte und Geschichten aus einem Frankfurter Stadtteil, Frankfurt am Main 1985; SPD Ortsverein Westhausen (Hg.), Von der Waschküche zum Bürgertreff, Frankfurt am Main 1990; Risse (1984), S. 277ff.

116 Vgl. Schneider (1972), S. 204.

117 Beachtenswert ist, dass nach Hirtsiefer bei einer Verteuerung der Miete um zehn Prozent der Lohn um zwei Prozent gesteigert werden musste, um die Erhöhung auszugleichen, vgl. Hirtsiefer (1929), S. 125.

118 Vgl. Böhme (1988), S. 11; Risse (1984), S. 277ff.

119 Architektonische Bearbeitung: Ernst May, Eugen Kaufmann, Ferdinand Kramer, Eugen Blanck, Otto Fucker, Franz Schuster, vgl. Risse (1984), S. 277.

120 Vgl. Ausstellungen in der Frankfurter Festhalle 27. März–10. April [1927], Frankfurt am Main o. J.; Ernst May, Die Frankfurter Wohnungspolitik, in: Internationaler Verband für Wohnungswesen, Publikation 2, Frankfurt am Main o. J., S. 36.

121 Vgl. H. Meyer-Heinrich, Ph[ilipp] Holzmann Aktiengesellschaft im Wandel von 100 Jahren 1849–1949, Frankfurt am Main 1949, S. 188, vgl. auch viertes Kapitel.

122 Vgl. Böhme (1988), S. 36.

123 Vgl. Franz Schuster, Von der Kleinheit der Räume und Möbel, in: Die Siedlung, Nr. 3, 1. Jg., Mai 1929.

124 Vgl. Zwilling (1994), S. 290.

125 Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (1960), S. 95f.

126 Vgl. Weis (1993), S. 172.

127 Vgl. Geschäftsberichte 1931 und 1932.

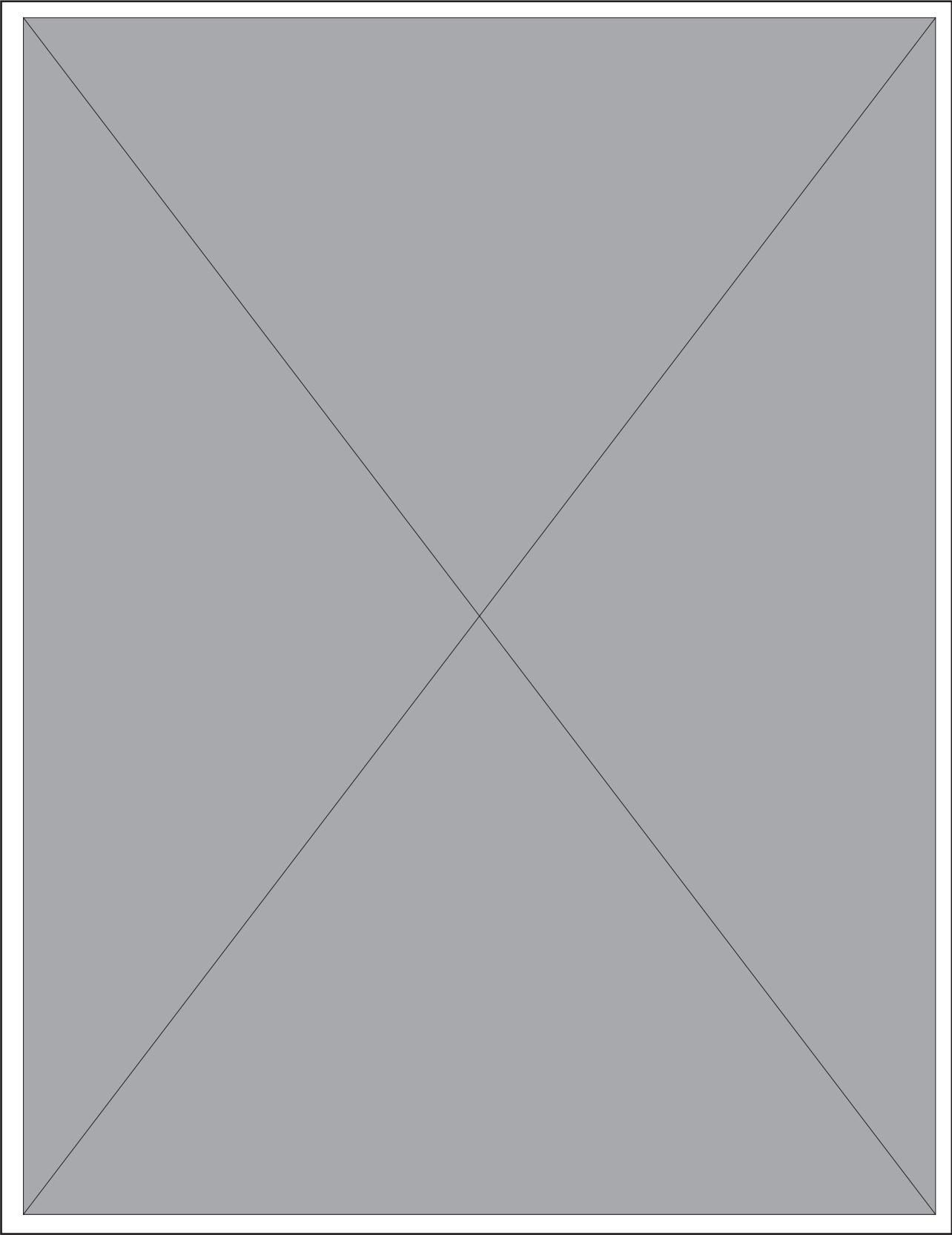
128 Vgl. Ruck (1988), S. 178ff.; Geschäftsbericht 1931.

129 Vgl. Weis (1993), S. 174; Kornemann (1996), S. 639.

130 Vgl. Schneider (1972), S. 204; Geschäftsberichte 1922 bis 1932.

131 Zahlen der mit öffentlicher Förderung gebauten Wohnungen im Tätigkeitsbereich der Heimstätte liegen leider nicht vor. In ganz Hessen (in seinen heutigen Grenzen) entstanden von 1920 bis 1932 insgesamt rund 150.560 Wohnungen, vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (1960), S. 218; Statistische Jahresübersichten der Stadt Frankfurt a. M. 1929–1931, 1. bis 3. Ergänzungsheft, 92, 31, 32, zitiert in: Kreinz (1991), S. 139.

Baubeginne unter Betreuung der Nassauischen Heimstätte und der NH ProjektStadt GmbH



1920–1932 Gesunde Eigenheime und klassischer Städtebau

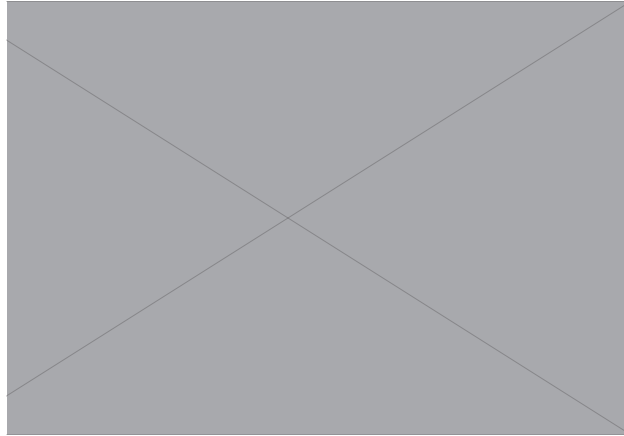
„Zweck der Gründung war, auf die Bautätigkeit im Regierungsbezirk Kassel und im damaligen Freistaat Waldeck belebend einzuwirken und insbesondere den Wohnungsbau für die minderbemittelten Bevölkerungskreise zu fördern.“¹

Schon zwei Jahre vor Gründung der Nassauischen Heimstätte entstand in Kassel die neunte von zwölf Wohnungsfürsorgegesellschaften in Preußen: die Hessische Heimstätte (HH).² Am 20. Dezember 1920 trat die Gründungsversammlung im Ständehaus unter Vorsitz des Landeshauptmanns des Bezirksverbands des Regierungsbezirks Kassel Reinhard von Gehren zusammen, der sich sehr für die Schaffung der HH eingesetzt hatte. Der Staat Preußen beteiligte sich mit der Hälfte der Einlagen. Weitere Gesellschafter waren der Bezirksverband, Städte und Kreise des Regierungsbezirks Kassel, die Landeskreditkasse, die Landesversicherungsanstalt, einige Privatbanken und Industriebetriebe.³ Das Geschäftskapital betrug 2.040.000 Papiermark und überschritt damit die gesetzlich vorgeschriebene Mindesteinlage nur knapp. Der Geschäftsbereich des neu gegründeten Wohnungsunternehmens bestand aus dem Regierungsbezirk Kassel, dem ehemaligen Freistaat Waldeck und aus dem Landkreis Grafschaft Schaumburg. Mit Auflösung des Freistaates Waldeck 1929 gelangte dessen Territorium zum Regierungsbezirk Kassel. Der Landkreis Grafschaft Schaumburg schied 1932 mit seinem Anschluss an die preußische Provinz Hannover aus dem Tätigkeitsbereich der Heimstätte aus. Die Aufgabe der Heimstätte bestand in der „technischen und finanziellen Voll- oder Teilbetreuung des Kleinwohnungsbaues, besonders der Kleinsiedlung und des Eigenheims“. Der Kommunal- und Landtag wünschte eine enge Kooperation von HH und der bereits 1919 gegründeten Hessischen Heimat, die Bauern und Landarbeiter als gemeinnützige Landessiedlungsgesellschaft betreute. Beide Gesellschaften sollten in Personalunion geführt werden und der Landflucht entgegenwirken, wobei die HH dem Reichsarbeitsministerium und die Hessische Heimat dem Landwirtschaftsministerium unterstanden.

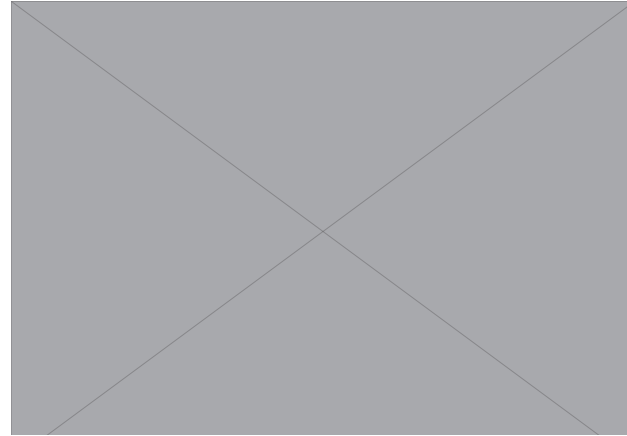
1|37 Als erschwerend für eine effiziente Arbeit der Hessischen Heimstätte erwies sich die große Entfernung vieler Tätigkeitsorte von der Geschäftsstelle in Kassel.

Die Eintragung in das Handelsregister unter der Bezeichnung „Wohnungsfürsorgegesellschaft Hessische Heimstätte mbH“ erfolgte am 25. April 1921. Das Datum markierte auch ihren Arbeitsbeginn als „provinzielle Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen“, die zunächst ihren Sitz im Gebäude der Landeskreditkasse in der Kasseler Seidlerstraße/Ecke Ständeplatz nahm. Die kaufmännische Geschäftsführung übernahm bis 1924 Dr. Delhaes, die technische Geschäftsführung lag in den Händen von Ernst Zimmerle.⁵ Offenbar hatte der vormalige Straßburger Oberbürgermeister Rudolf Schwander (DDP) – von 1919 bis 1930 Oberpräsident der preußischen Provinz Hessen-Nassau – den ebenfalls aus Straßburg stammenden Architekt für diese Aufgabe vorgesehen und schon in die Gründung der HH involviert. Von 1909 bis 1912 hatte Zimmerle mit der Straßburger Gartenvorstadt Stockfeld⁶ eine der ersten beiden „geschlossenen deutschen Gartenstädte“ realisiert – neben Hellerau bei Dresden – und bis zur Ausweisung nach dem Ersten Weltkrieg dort weitere Bauten verantwortet. Die Ideale der Gartenstadt sowie die Verknüpfung von Gebäudearchitektur, Stadtbild und sozialem Städtebau prägten die Arbeit der Heimstätte bis zu Zimmerles Ausscheiden nach dem Machtantritt der Nationalsozialisten 1933 und darüber hinaus.

Viele der gestalterisch auf die verschiedenen Regionen im Tätigkeitsbereich der Heimstätte angepassten Typenentwürfe wie „Eder“, „Knüll“, „Schwalm“, „Rhön“ oder „Werra“ stammten von ihm⁷ und griffen durchweg Merkmale des Heimatschutzstils auf. Neun Zehntel der von der HH in den 1920er Jahren ausgeführten Bauten basierten auf diesen gegebenenfalls an die Örtlichkeit anzupassenden und stets weiterentwickelten Typenentwürfen.⁸ Charakteristisch für die Arbeit der HH in der ersten Dekade: eine im Verhältnis zur NH geringe Zahl von Großsiedlungen und viele, auf zahlreiche Orte verstreute Kleinprojekte, die jeweils einen anderen, und damit arbeitsintensiven Förderhintergrund aufwiesen – für Kriegsbeschädigte, abgebaute Beamte, Landarbeiter oder Vertriebene,⁹ was sich aus der Struktur ihres Tätigkeitsgebietes herleitete. Zudem entstanden fast 70 Prozent der Wohnungen in Ein- bis Vier-Familienhäusern, also in sehr kleinen Einheiten. In den Kleinsiedlungen ergänzten Ställe und auf Selbstversorgung ausgelegte Gärten die aus Kostengründen auf eine Mindestgröße beschränkten Eigenheime.¹⁰



1|38 Die Marburger Siedlung „Im Gefälle“ für aus dem Elsass ausgewiesene Deutsche war als Gartenstadt im Heimatschutzstil gestaltet und umfasste auch Mietergärten.



1|39 In Guxhagen entstand eine für die erste Dekade der HH typische ländliche Kleinsiedlung von Doppelhäusern mit Satteldach und Schleppgaube.

Kleinsiedlungen auf dem Land

„Neben der Schaffung von Wohnraum ist die Verwurzelung der arbeitenden Bevölkerung mit dem Grund und Boden durch den Eigenheimbau zu fördern. Insbesondere ist die Heimstätte für eine wirtschaftlich und kulturell vorbildliche Lösung der gestellten Aufgaben verantwortlich. Durch Einrichtung von Wohnungen und Siedlungen auf dem flachen Land wird gleichzeitig der Landflucht entgegengewirkt.“¹¹

Entsprechend ihrer Aufgabenstellung lag der Fokus der Bautätigkeit in den ersten Jahren bis zur Währungsreform also auf Kleinsiedlungen und Eigenheimen, wie der „Marinesiedlung“ mit Halbbauernstellen am Edersee für elf ehemalige Marineoffiziere.¹² Die Siedlung „Im Gefälle“ in Marburg mit 168 geförderten Mietwohnungen, die im Auftrag der Stadt bis 1923 entstand, stellte das erste größere Projekt dar. Hier sollten Beamte und Soldaten aus Elsass-Lothringen ein neues Zuhause erhalten. Sie hatten als Deutsche ihre nach dem Ersten Weltkrieg an Frankreich gefallene Heimat verlassen müssen. Deshalb hieß die großzügige Siedlung zuweilen „Elsaßhausen“. Die Vier-Zimmer-Wohnungen mit 83 Quadratmetern verfügten über Küche, Bad und WC sowie im Dachgeschoss über ein weiteres Zimmer. Um die Kosten zu senken, verbaute die HH für die zweigeschossigen Häuser mit charakteristischen Walmdächern und Zwerchhäusern neu entwickelte „Hohlblocksteine aus den Verbrennungsresten von Dampflokomotiven“. Trotz wirtschaftlicher Not nach dem Ersten Weltkrieg konnte sie so auf bürgerliche Bedürfnisse zugeschnittene Domizile realisieren. Im Kreis Eschwege errichtete die HH noch vor der Währungsreform 53 Wohneinheiten. Ihr vermutlich erstes Mehrfamilienhaus mit sechs Einheiten entstand damals in Hofgeismar.¹³

Die Inflation 1923/1924 brachte das Wohnungsunternehmen und die betreuten Bauherren nicht nur in finanzielle

Schwierigkeiten, sondern führte auch zu Problemen bei der Beschaffung von Baumaterialien, da die Preise explodierten und vieles Gehortete erst gar nicht auf den Markt kam. Manche bereits begonnenen Baustellen ließen sich über Monate nicht fertigstellen. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften durften deshalb selbst mit Baustoffen handeln. Und der Staat versorgte die Heimstätte jährlich mit 6.000 bis 8.000 Festmetern Rundholz zu günstigen Konditionen, das sie an die Siedler abgab, was private Unternehmen aber als subventionierte Konkurrenz kritisierten.¹⁴ Im Frühjahr 1923 ließ die HH aus dem Holz nach ihren Normen Fenster, Türen und Holzdielen für rund 100 Bauvorhaben herstellen, deren Herstellung sie mit Holz beglich und die sie auf Lager nahm. Die wichtigste Wirkung des Baustoffhandels bestand jedoch in der Bewahrung von rund zwei Dritteln des Gesellschaftskapitals, da die Warenbestände über die Währungsreform hinweg ihren Wert behielten, während die für Baumaterial aufgenommenen Kredite abgewertet wurden.¹⁵ Dazu hatte außerdem die Investition sämtlicher Überschüsse in ein Zweifamilienhaus in Kassel beigetragen, das mit einem Wert von 5.000 Goldmark in die Eröffnungsbilanz einfloss. Ab Oktober 1923 hatte sie für Kreditnehmer darüber hinaus die Feingoldrechnung eingeführt, was ihre Verluste weiter begrenzte.¹⁶

Mit der Normierung vieler Bauteile wie Fenster, Türen, Beschläge, Glas oder Balkenquerschnitte hatte die HH schon in den Anfangsjahren begonnen, da ihr technisches Personal für individuelle Planungen nicht ausreichte und sich damit zudem die Baukosten reduzieren ließen. Um 1923 ging sie dazu über, „ganze Häuser“ zu normieren, damit auch Treppen, Balkenlagen und Dächer vereinheitlicht und maschinell herzustellen waren. Ziel war die Anlieferung der vorgefertigten Teile „in einigen Waggonladungen“, die von den Siedlern nur noch zu montieren wären.¹⁷

Aufbruch nach der Währungsreform

„Die Häuser sind nicht einförmig kasernenmäßig angelegt, sondern unterscheiden sich in bunter Reihenfolge in 2- und 3-geschossigen Bauten, die durch eine gewisse Anlehnung an die Gotik die Stilsehnsucht unserer Zeit wohlthuend erfüllen.“¹⁸

Nun folgte bis zur Weltwirtschaftskrise 1929 eine Phase der Prosperität auch für den sozialen Wohnungsbau, der bis 1931 von der 1924 eingeführten Hauszinssteuer profitierte. Das 1924 auf knapp 60.000 Reichsmark geschrumpfte Stammkapital der HH erhöhten die Gesellschafter schon im Folgejahr auf 1.223.700 Reichsmark. Im Jahr 1931 betrug das Einlagenkapital nach mehreren Aufstockungen 2,2 Millionen Reichsmark. Damit war die Basis für eine stetige Bautätigkeit des Unternehmens gelegt, das nun bis 1930 pro Jahr durchschnittlich 900 und bis 1933 im Durchschnitt

noch 500 Wohneinheiten baute. Insgesamt betreute es 1921 bis 1932 die Entstehung von 6.446 Wohnungen.¹⁹ Die wachsenden Aufgaben bedingten eine Aufstockung der Mitarbeiter, deren Zahl von elf im Jahr 1922 auf rund 40 im Jahr 1928 anwuchs. Das vergrößerte Team bezog 1926 Büros in dem Eckhaus in der Hohenzollernstraße 23 (heute Friedrich-Ebert-Straße) und wechselte 1930 in eine im Vorjahr erworbene und an die Bedürfnisse der HH angepasste Liegenschaft in der Jordanstraße 1. Zunehmend erwies sich der Zuschnitt des Arbeitsgebietes des Wohnungsunternehmens als problematisch, weil sich viele der zu betreuenden Orte der HH weit entfernt von ihrer Geschäftsstelle in Kassel befanden. Geschäftsführer Zimmerle zog daraus 1929 die Konsequenz und gründete zur technischen Betreuung der Baustellen Zweigstellen in Hanau, Fulda und Marburg sowie 1930 in Rotenburg/Fulda. Die Dezentralisierung amortisierte



1|40 Ihre moderne Baugesinnung dokumentierte die HH bei Umbau ihres Geschäftshauses 1939: Sie entfernte sämtliche Stuckelemente des kaiserzeitlichen Gebäudes und gab ihm ein zeitgemäßes Aussehen.

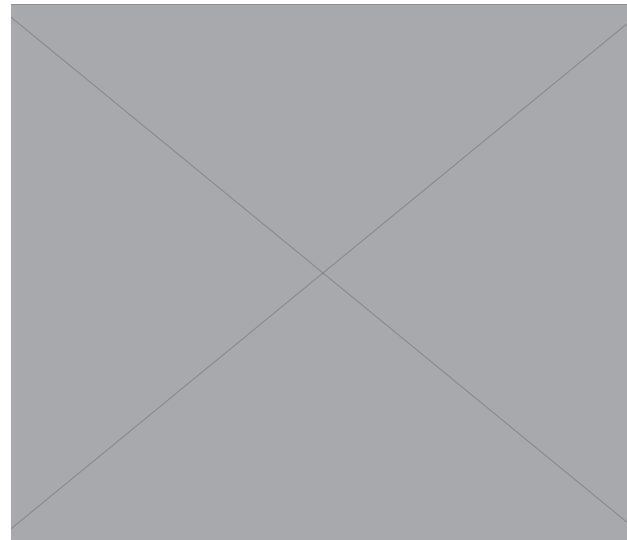


1|41 Unter den spitzbogigen Arkaden der Bauten an den Kreuzungen der Ihlingshäuser Straße in Kassel befanden sich Geschäfte.

sich rasch, da die Filialen Baukostenüberschreitungen künftig verhinderten und direkt vor Ort Aufträge akquirieren konnten.²⁰

Während die HH auf dem Land meist auf ihre Typenentwürfe zurückgriff, entstanden in der 2. Hälfte der 1920er Jahre vor allem in Kassel zahlreiche städtische Siedlungen – oft in Kooperation mit freien Architekten. Ab 1924 führte die HH Einfamilien-Doppel- und -Reihenhäuser nach Entwürfen von Hans Soeder in der Aschrottsiedlung aus. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleine Mietshäuser baute sie in Zusammenarbeit mit den Architekten Catta & Groh im Flüsseviertel in Kassel-Wahlershausen. Mit diesen errichtete die HH 1926 für die „Baugenossenschaft vom Reichsbund der Kriegsbeschädigten, Kriegsteilnehmer und Hinterbliebenen“ auch 113 Wohnungen an der zum Hauptfriedhof führenden Karolinenstraße. Dabei banden sie den Eingangsbereich zum Hauptfriedhof und die Wohnbauten mit tiefen Vorgärten in einer städtebaulichen Figur zusammen. An dem für 1.600 Wohnungen projektierten Stadtteil Fasanenhof beteiligte sich die HH bis 1927 mit dem Bau von 280 Wohnungen für eine Baugenossenschaft entlang der 1,4 Kilometer langen Ihringshäuser Straße. Auch beim Fasanenhof nutzte die HH die rhythmische Reihung der zwei- und dreigeschossigen Mietshäuser zur Erzielung einer städtebaulichen Wirkung. Quer zu den Zeilen platzierte Baublöcke mit Arkaden akzentuierten die Kreuzungen. Die Geschossbauten mit überwiegend Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen an der Ihringshäuser Straße schirmten die dahinter liegende, gartenstadtartig angelegte Bebauung mit dort über Jahre entstandenen Einfamilien- und Reihenhäusern vor dem Lärm der Hauptverkehrsstraße ab.²¹

Die Mietshäuser zwischen Wilhelmshöher Allee und Goetheanlage für die Gagfah plante der Geschäftsführer der HH Ernst Zimmerle selbst. In fünf- und sechsgeschossiger Blockrandbebauung kamen 260 Wohnungen in Größen zwischen 54 und 190 Quadratmetern und mit zwei bis sechs Zimmern für Angestellte der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte unter. Für die Neue Heimat Wohnungsbaugesellschaft entstanden daneben 1928 in Kooperation mit den Architekten Catta & Groh sowie Gerhardt & Schäfer weitere 304, ebenfalls großzügige Wohnungen. Die bestens ausgestatteten Einheiten versorgte eine zentrale Anlage mit Heizwärme: damals ein Novum für Kassel. Die an der Herkulesstraße kammartig gegliederten Baukörper umschlossen begrünte Innenhöfe und boten freien Blick in die Goetheanlage. Im Gegensatz zu den sonst oft im Heimatschutzstil gestalteten Wohngebäuden der HH verzichtete Zimmerle hier auf historisierende Bezüge und gliederte die glatt verputzten Fassaden allein durch bündig eingesetzte, regelmäßig platzierte Fenster sowie Gaupen auf den im städtischen Kontext meist verwendeten Walmdächern.²² Nicht zuletzt wegen der Dächer wirkten diese Neubauten deutlich weniger modern als jene des Neuen Frankfurt,



1|42 Die Kasseler Siedlung Kunigundishof in Bettenhausen umschließt U-förmig die namensgebende Kirche St. Kunigundis.

setzten jedoch Elemente der Avantgarde ein wie etwa die typisierten Sprossenfenster der Frankfurter Normen im Kunigundishof.²³

„Das Ideal des einfachen und schlichten Bauens“ prägte die Bauten der HH.²⁴ Die Infragestellung von Traditionellem wie beispielsweise der Wohnküche oder üblicher Bauformen spielte bei der HH anders als bei der NH in Südhessen keine Rolle. Auch technisch setzte sie auf Althergebrachtes und experimentierte nicht mit Stahlskelettbauweise oder Betonfertigteilen wie die südhessischen Kollegen. Selbst in Kassel realisierte die HH keine Flachdachbauten, obwohl dort zeitgleich mit der Rothenbergsiedlung in Stahlskelettbauweise und dem Altenheim der Marie von Boschan-Aschrott-Stiftung Ikonen des Neuen Bauens von Otto Haesler und Karl Völker entstanden – mit Flachdächern.

Die Folgen der Weltwirtschaftskrise

Bereits im Kontext eines Notprogramms entwarf Zimmerle den Kunigundishof in Kassel-Bettenhausen. Er umschloss U-förmig die Mitte der 1920er Jahre gebaute katholische Kirche St. Kunigundis mit dreistöckigen, ebenfalls schmucklosen Gebäuden. Die städtebaulich einzigartige, zwischen 1928 und 1932 errichtete Wohnanlage nahm 193 Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen auf.²⁵ War die HH bis zur Weltwirtschaftskrise 1929 im Auftrag von Städten und Gemeinden, Kreisen, Unternehmen, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie privaten Bauherren tätig gewesen, fehlten diesen nun die finanziellen Mittel, um Neubauprojekte anzustoßen. Dem Unternehmen drohten die Aufträge auszugehen; zugleich stagnierte die Bekämpfung der Wohnungsnot. Da auch den Kunigundishof kein Träger übernehmen wollte, gründete die HH – sie durfte selbst nicht als Bauherrin auftreten – gemein-



1|43 Anders als in Frankfurt, wo tausendfach die erste Einbauküche mit Elektroherd installiert wurde, blieb es im Kunigundishof und anderen Bauten der HH bei der traditionellen Wohnküche mit Feuerstelle.

sam mit der Landeskreditkasse Kassel am 6. Juni 1930 die „Hessenheim Wohnungsbaugesellschaft mbH“, die von der HH gebaute Sozialwohnungen im eigenen Bestand halten und vermieten sollte. Der Kunigundishof bildete den Grundstock ihres rasch wachsenden Immobilienbestandes. Im Aufsichtsrat der HH war die Erweiterung der Geschäftstätigkeit durchaus umstritten gewesen, weil einige die Vermietung an „Minderbemittelte“ als wirtschaftliches Risiko erachteten. Doch Landeshauptmann von Gehren plädierte erfolgreich für die soziale Verpflichtung. Damit folgte das Unternehmen dem Vorbild anderer Heimstätten, etwa der NH, die schon 1928 ihre Tochtergesellschaft Nassauisches Heim mit gleicher Zweckbestimmung gegründet hatte. Die Geschäftsführung der Hessenheim übernahmen fast durchgehend in Personalunion die Chefs der Hessischen Heimstätte.²⁶ Neben diesen beiden Projekten entwarf Zimmerle auch die Eigenheimsiedlung an der Christuskirche in Kassel-Wilhelmshöhe, 1927 bis 1929 das Kurhaus und das Kinderheim des Solebades in Karlshafen und die Mehrfamilienhäuser entlang der Ihringshäuser Straße (Eisenschmiede).²⁷

Die Notverordnung von 1931 erlaubte die Verwendung der Hauszinssteuer nur noch für landwirtschaftliche Siedlungen, vorstädtische Kleinsiedlungen und Kleingärten für die wachsende Zahl der Erwerbslosen. Auch die HH musste sich nun auf diese Bauaufgaben konzentrieren. In den Jahren 1931 und 1932 entstanden noch rund 500 Wohnungen – überwiegend in Stadtrandsiedlungen. Je 100 Einheiten baute sie in den Kasseler Erwerbslosensiedlungen Erlenfeld und Süsterfeld. Ähnliche Projekte realisierte die HH in Herrenbreitungen, Langendiebach, Melsungen, Hersfeld und Schlüchtern. Die Projekte dienten einerseits als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für die Arbeitslosen und daneben zu ihrer Selbsthaftmachung. Das Reichsdarlehen für die Selbstversorger-Eigenheime betrug

2.500 Reichsmark. Die Siedler brachten Eigenleistungen im Wert von 500 Reichsmark mit ein und mussten in Kassel monatlich 10 Reichsmark Pacht entrichten. Die winzig kleinen Typenhäuser mit ausgeklügelten Grundrissen erhielten eine Minimalausstattung mit Plumpstoilette und angebautem Stall. Die zugehörigen Gärten waren jedoch sehr groß. Zusätzlich konnten die Siedler weiteres Land für den Getreideanbau hinzu pachten. Die HH koordinierte die Eigenleistungen der in einem strengen Auswahlverfahren bestimmten Siedler und betreute die Bauarbeiten.²⁸

Stadtplanung

„Ein wichtiges Arbeitsgebiet ist für die Heimstätte der Entwurf von Siedlungsplänen. Ein günstiges Ergebnis der Tätigkeit der Wohnungsfürsorgegesellschaft kann ohne intensive Bearbeitung dieses Arbeitsgebietes nicht erwartet werden. Die übergroße Mehrzahl der zu lösenden Bauaufgaben ist zu erheblichem Maße städtebaulicher Natur. Genug ist in den vergangenen Jahrzehnten dadurch gesündigt worden, daß in willkürlicher Weise in der näheren und weiteren Umgebung des alten Stadt- oder Dorfkernes darauf losgebaut wurde.“²⁹

Mit der Abteilung für Stadtplanung schuf Zimmerle 1929 die Grundlage für einen bis heute zentralen Geschäftsbereich des Unternehmens.³⁰ Während in den Städten die Bau- und Planungsämter die Bebauungspläne vorgaben, fehlte es in den kleineren Orten an den Fachleuten dafür. So hatte die HH hier schon früh auch stadtplanerische Aufgaben übernommen und Siedlungs- wie Fluchtlinienpläne erstellt. Ihre eher konservativen Entwürfe standen in der Tradition der Gartenstadt-Bewegung und Camillo Sittes: „geprägt durch geschwungene Straßenverläufe, straßenbegleitende Bebauung und städtebauliche Akzentuierungen in Form von platzartigen Aufweitungen“.



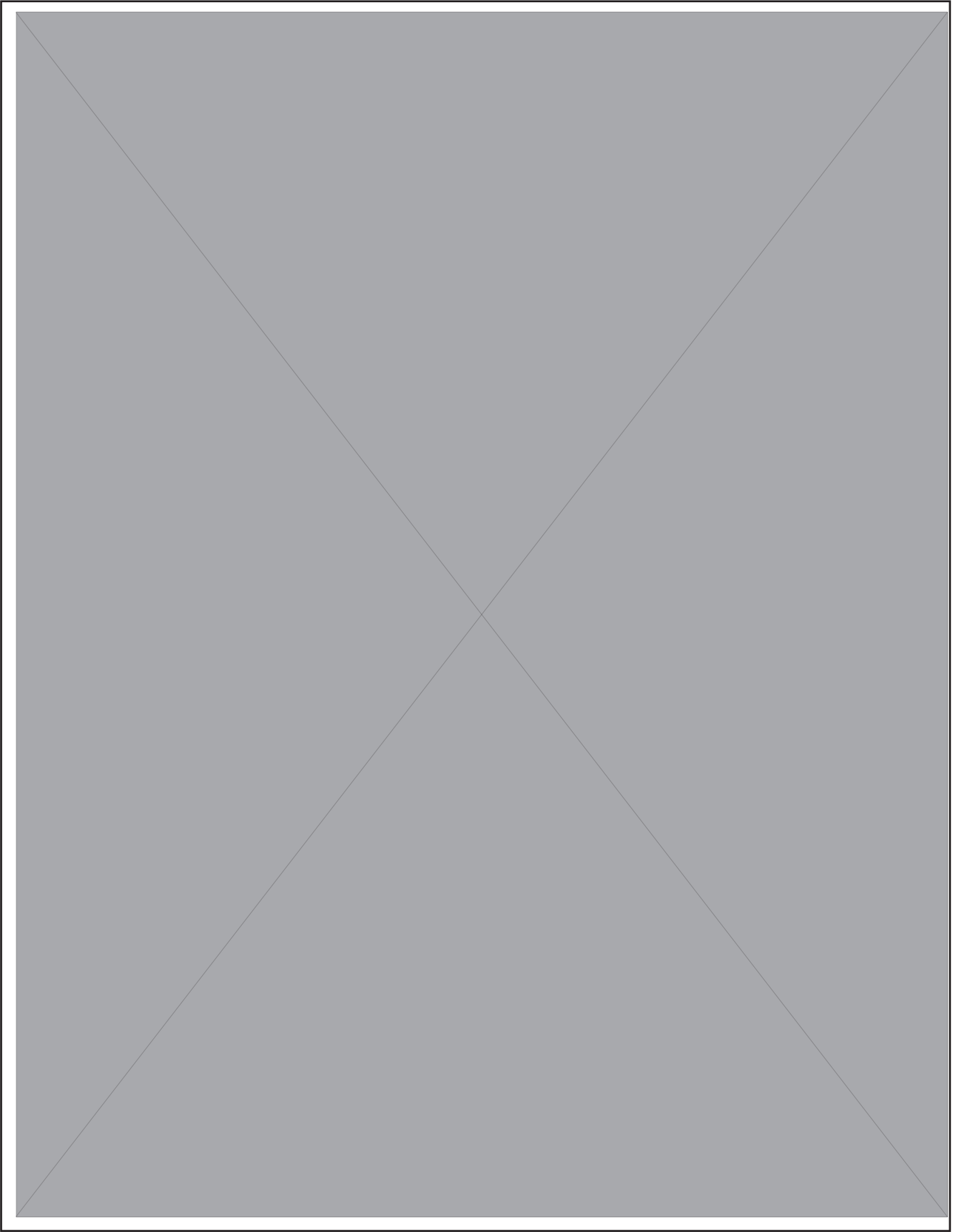
1|44 Ab 1930 baute die HH im Auftrag der Hessischen Heimat in Borken eine Siedlung für die Arbeiter des Kraftwerkes.

Schon für das Jahr 1926 verzeichnete sie die Anfertigung von rund 60 kleineren und größeren Besiedlungsplänen, die damals jedoch „weniger als ein unmittelbar Gewinn bringender Tätigkeitsbereich denn als Maßnahme zur Sicherung von Hochbauaufträgen betrachtet wurde“. Die gleiche Zahl bearbeiteter „Vollbebauungspläne samt Ortsstatut, Polizeiverordnung, Straßenquerschnitten“ und von 104 Teilbebauungsplänen nannte die HH für 1930. Wie wichtig das Unternehmen diesen Part seiner Aufgaben nahm, erhellt auch die Tatsache, dass es „mit Rücksicht auf die Notlage der Gemeinden“ nur die Hälfte oder sogar nur ein Drittel der möglichen Gebühren dafür berechnete. Ziel war es, durch frühzeitige Planung eine durchdachte Entwicklung einzuleiten und unsystematische Streubauten zu verhindern.³¹ Zu den ersten Projekten der neuen Abteilung zählten die Ortserweiterung von Langenselbold sowie die Stadtentwicklung in Bad Orb. Dort hemmten Elendsquartiere in der Altstadt die Entfaltung der Kurstadt. Der Bau der Siedlung auf der Schafswiese sollte hier ab 1927 Abhilfe schaffen.³² Auch der „Plan für die Durchführung der Kreisstraße und für die Besiedelung der ‚Aue‘ in Spangenberg“ aus dem selben Jahr verdeutlicht die bis heute oft die Ortsbilder Nord- und Ost Hessens prägende Arbeit der HH,³³ um nur wenige Beispiele zu nennen.

Eduard Schimpf um, der den städtebaulichen Wettbewerb gewonnen hatte und 1909 von der Realisierung zurückgetreten war. Als Bauherrin fungierte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Straßburg.
7 Vgl. Ludovico, Siedlungsbau und Selbstversorgung im ländlichen Raum, in: 1918. Zwischen Niederlage und Neubeginn, Petersberg 2019, S. 118ff.
8 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 39.
9 Vgl. ebd., S. 25f.
10 Vgl. ebd., S. 38f.
11 Zitiert nach: Hessische Heimstätte (1950), S. 2.
12 Vgl. Ludovico (2019), S. 125f. Er gibt elf Offiziere an, während Feußner / Fischer (2008), S. 23, die Angehörigen der Kriegsmarine auf 15 beziffern.
13 Vgl. Feußner / Fischer, S. 23f.
14 Vgl. Tätigkeitsbericht 1930, S. 7.
15 Vgl. Geschäftsbericht 1922-1924, S. 4; Tätigkeitsbericht 1930, S. 7.
16 Vgl. Geschäftsbericht 1924-1925, S. 7.
17 Vgl. Geschäftsbericht 1922-1924, S. 7f.
18 Die Kasseler Post 1926 zum Fasanenhof, zitiert nach Feußner / Fischer (2008), S. 33.
19 Vgl. Geschäftsbericht 1940, S. 12f. und S. 27.
20 Vgl. Hessische Heimstätte (1950), S. 5f.; Feußner / Fischer (2008), S. 25ff.
21 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 33f.; Dietmar Most / Jutta Schlier, Wohnungsbau in Kassel während der Weimarer Republik, Kassel 1983, S. 214ff.
22 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 31, S. 35; Most / Schlier, S. 181ff., S. 239 und S. 244f.
23 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 38.
24 Vgl. ebd., S. 40.
25 Vgl. ebd., S. 36.
26 Vgl. ebd., S. 29.
27 Vgl. StA KS Best. 51, Nr. 2486.
28 Vgl. Hessische Heimstätte (1950), S. 6; Feußner / Fischer (2008), S. 44ff.
29 zitiert nach Feußner / Fischer (2008), S. 41.
30 Vgl. ebd., S. 26.
31 Vgl. ebd., S. 40ff.
32 Vgl. ebd., S. 29.
33 Vgl. ebd., S. 42f.

1 Vgl. Tätigkeitsbericht 1930, S. 7.
2 Grundlegend zur Hessischen Heimstätte: Helmut Feußner / Friedhelm Fischer, Von der „Heimstätte“ zur Wohnstadt. Transformation eines Unternehmens zwischen „Weimarer Republik“ und 21. Jahrhundert, Kassel 2008, von der Gründung bis 1932, ebd., S. 21ff.
3 Vgl. Hessische Heimstätte (Hg.), 30 Jahre Hessische Heimstätte, Kassel 1950, S. 3.
4 Vgl. Geschäftsbericht 1940, S. 13.
5 Zu Zimmerle vgl. StA KS Bestand 51, Nr. 2.486.
6 Vgl. u. a. Anne Mariotte / Claire Kuschnig, Hellerau / Stockfeld. Deux cités-jardins, un regard. Zwei Gartenstädte werden hundert, Straßburg 2010. Zimmerle setzte dabei im Wesentlichen die Planungen von

Baubeginne unter Betreuung der Hessischen Heimstätte, später der Wohnstadt



1933–1945 „Gesundes Heim – gesundes Volk“

„Eine neue Baugesinnung wird an uns alle herangetragen, damit nationalsozialistisch gebaut wird, auf daß nationalsozialistisch gewohnt wird.“¹

Die Ernennung Hitlers zum Reichskanzler am 30. Januar 1933 und die folgende „Gleichschaltung“, das heißt die Kontrolle politischer, wirtschaftlicher wie kultureller Institutionen und Bereiche des öffentlichen Lebens durch Nationalsozialisten, schloss auch tiefgreifende Konsequenzen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft ein. Zwar waren die Unternehmen den Verantwortlichen aus Reichsarbeits-, Reichswirtschaftsministerium und der Deutschen Arbeitsfront (DAF) weiterhin „Hauptgaranten“ für die künftige Wohnungspolitik; eine Fülle neuer Gesetze, Verordnungen und Erlasse,² die Änderungen ihrer Rechtsformen und Namen, Mustersatzungen, die Kontrolle und Zusammensetzung der Aufsichtsräte sowie die ideologische Ausrichtung ihrer Tätigkeit machten sie indes sukzessive zu Spielbällen zwischen Staat und Partei. Offiziell lautete das Motto jedoch: „Die Gesellschaften sollen nicht ausgeschaltet, sondern eingeschaltet werden in das große Programm des wirtschaftlichen Aufbaues des Reichskanzlers Adolf Hitler.“³

Innerhalb des wohnungspolitischen Sektors bedeutete das Jahr 1933 nicht allein eine Zäsur, sondern auch die Fortführung bestimmter Projekte, wie zunächst jenes der Stadtrandsiedlungen für Erwerbslose, das gezielt den Siedlungsgedanken mit der Reduktion der Arbeitslosenzahl verknüpft hatte.⁴ Allerdings transformierten die für den Wohnungsbau zuständigen Politiker die durch die Dritte Notverordnung des Reichskanzlers Heinrich Brüning vom 6. Oktober 1931 als sozialpolitisches Befriedungsinstrument initiierte Wohlfahrtsmaßnahme für Erwerbslose zu einem wirtschaftspolitischen Programm, mit dem spätestens ab 1936 das Arbeitskräftepotenzial gezielt in die Kriegsvorbereitung gelenkt werden konnte.⁵ Auch die anfänglich bekämpfte Typisierung und Normierung der für den Reformwohnungsbau der Weimarer Zeit verwendeten Bauteile wurde auf Grundlage des „Führer-Erlasses“ spätestens 1940 wieder gefördert, um nach einem erwarteten „Endsieg“ rationell möglichst viele Wohneinheiten errichten zu können.

Für den zwölfjährigen Prozess der Planung und Realisierung von „Heimstätte und Wohnmaschine“⁶ als den programma-

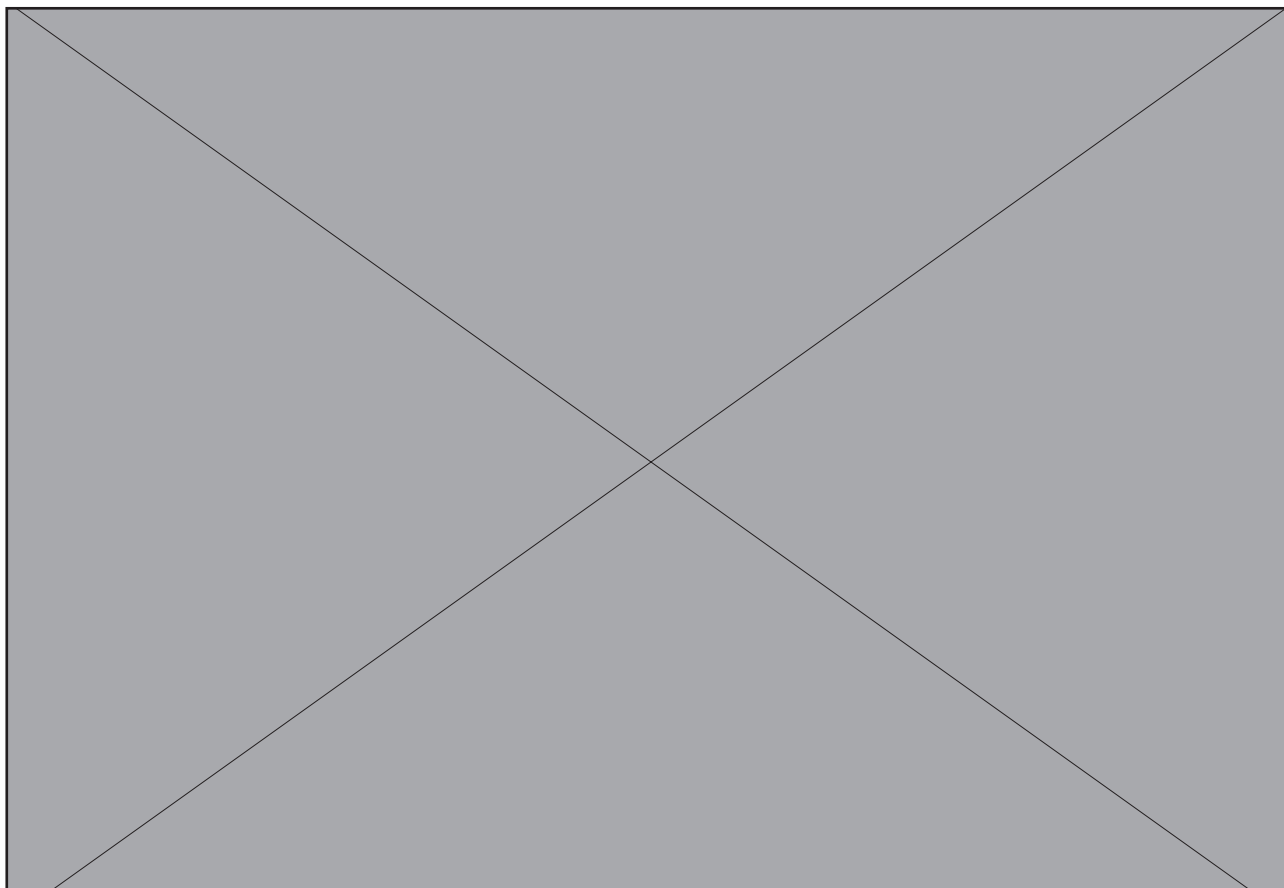
tischen Extremen nationalsozialistischen Wohnungsbaus lassen sich zeitlich vier Phasen bestimmen: Kleinsiedlungsplanung als Maßnahme der Arbeitsbeschaffung (1933 bis 1935), Wohnungsbau im Zeichen des „Vierjahresplans“ (1936 bis 1939), Versuche einer Organisation des „sozialen Wohnungswesens“ (1940 bis 1942) und „totale Wohnungspolitik“ im Verlauf des Zweiten Weltkrieges (1943 bis 1945). Dargelegt an der Entwicklung der Nassauischen Heimstätte und repräsentativen Projekten des Unternehmens spiegeln diese Phasen neben allgemeinen politischen Zielen auch jeweils die extreme Diskrepanz zwischen Anspruch und Realität nationalsozialistischer Wohnungspolitik sowie den Dualismus von Staat und Partei auf diesem Gebiet wider.

Von der „Wohnungsfürsorge GmbH“ zur „Provinziellen Treuhandstelle“ – Die „Gleichschaltung“ der Nassauischen Heimstätte

„Das Ziel muß sein, die Leitung der Wohnungsunternehmen und Verbände nicht zu verschlechtern, sondern unter Hochhaltung des alten Grundsatzes der gemeinnützigen Bauvereinsbewegung: ‚Gemeinnutz geht vor Eigennutz‘ zu verbessern. Dieses Ziel muß unter möglichster Ausschaltung derjenigen Personen erreicht werden, die nicht auf dem Boden der nationalen Regierung stehen.“⁷

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ am 14. Juli 1933⁸ griffen auch für die Nassauische Heimstätte die Maßnahmen der „Gleichschaltung“. Die Bestimmungen berührten die Zusammensetzung ihres Vorstands und Aufsichtsrates, deren Mitgliedern zu kündigen war, wenn sie nicht Gewähr dafür boten, „jederzeit rückhaltlos für den nationalen Staat“ einzutreten (§ 3, Absatz 1e). Des Weiteren sollten Vorschriften des „Gesetzes zur Wiederherstellung des Berufsbeamten-tums“ vom 7. April 1933⁹ Anwendung finden, die für Personen „nicht arischer Abstammung“ eine Versetzung in den Ruhestand vorsahen. Augenfällig wird die Umsetzung dieser Bestimmungen in den Geschäftsberichten der Jahre 1933 und 1934. War 1933 als Vorsitzender des Aufsichtsrates und Aufsichtsratsmitglied für den Preußischen Staat noch Staatskommissar Willy Gutzmer, auch Vorstandsmitglied im „Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften“, genannt worden, so wurde dieser ab dem Geschäftsjahr 1934 durch Oberpräsident Philipp Prinz von Hessen ersetzt, ein „alter Kämpfer“ und Repräsentant der nordhessischen NSDAP. Die Nassauische Landesbank vertrat 1933 deren neuer

2|1 „Siedlerfrau“ auf dem Gelände des „Reichssiedlungshofes“ in Oberursel, um 1939.



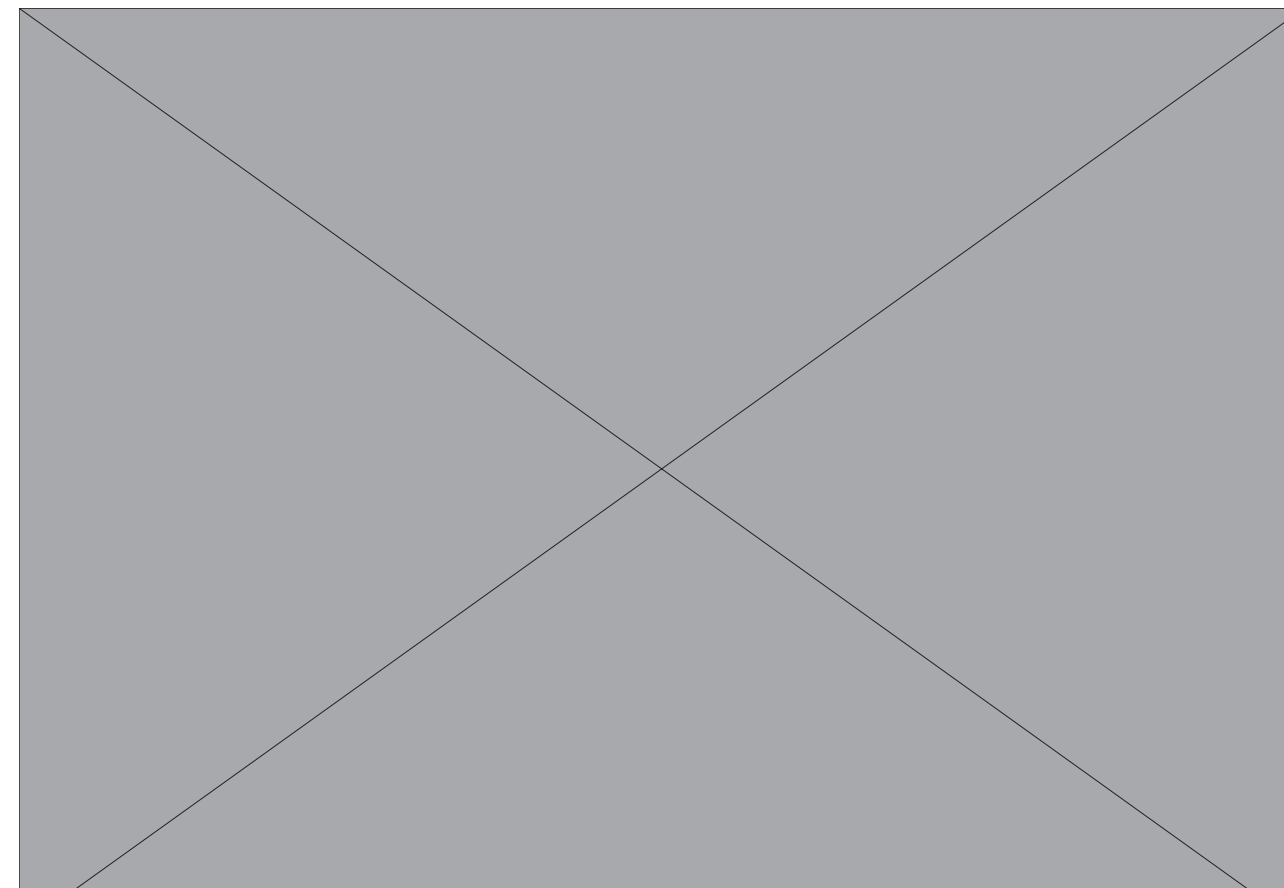
2|2 Anzeige aus der Frankfurter Wochenschau von 1938.

Generaldirektor Wilhelm Avieny, der unter anderem als Leiter des „Gauheimstättenamtes“ für Hessen-Nassau fungierte.¹⁰ Auch die Gemeinden und Gemeindeverbände im Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte erhielten einen neuen Vertreter.¹¹ Für die hinzugekommene Gauleitung zeichnete zunächst der Stadtverordnete Arno Wolfram aus Frankfurt verantwortlich; er war mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Mai und 13. Juni 1933 vorgeschlagen worden.¹² Ab 1938 übernahm Avieny diese Funktion. Bis 1935 vertrat Stadtbaurat Reinhold Niemeyer,¹³ der während der Weimarer Zeit enge Verbindung zu Ernst May gepflegt hatte, die Stadt Frankfurt; ihm folgte ab 1936 Stadtrat Bruno Müller.

Über personelle Veränderungen im Rahmen der Nazifizierung hinaus wurde der Aufsichtsrat stark dezimiert: Zählte er im Geschäftsjahr 1929 noch 21 Mitglieder, so waren es ab 1933 nurmehr 14.¹⁴ Die Verkleinerung sollte angeblich dem „Interesse einer Vereinfachung der Verwaltung ... sowie der Kostenersparnis“ dienen.¹⁵ Auch die Zusammensetzung des Gremiums wandelte sich. So waren der Staat Preußen statt mit sieben künftig nur noch mit vier, der Bezirksverband Nassau statt mit vier nur noch mit drei, die Stadt Frankfurt, die Nassauische Landesbank sowie Kreise und

Städte statt mit zwei Mitgliedern jetzt noch durch eine Person vertreten. Nicht mehr ernannt wurden Funktionäre der Hessischen Heimstätte und der Landesversicherungsanstalt. Desgleichen ersetzte nach 1933 ein Vertreter für die Gemeinnützigen Bauvereinigungen die beiden Mitglieder der „gleichgeschalteten“ Baugenossenschaften; ab 1936 nahm Georg Schepp vom „Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen“ diese Funktion wahr. Die Geschäftsführung oblag bis Ende 1937 weiterhin Franz Heiser sowie den Prokuristen Adam Sieber und Theodor Welp. Heiser wurde im Geschäftsjahr 1938 durch Adolf Darjes, Referent für das Siedlungswesen bei der Gauleitung Hessen-Nassau, abgelöst. Im kleinen Rahmen bildete das Unternehmen künftig das Modell des „Führerstaates“ ab: Gemäß nationalsozialistischer Terminologie hießen die Mitarbeiter „Gefolgschaftsmitglieder“, und Geschäftsführer Darjes avancierte zum „Gefolgschaftsführer“.

Auch die Corporate Identity der Nassauischen Heimstätte wandelte sich nach 1933. Außenstehenden deutlich sichtbar führte das als „Wohnungsfürsorge GmbH“ für den Regierungsbezirk Wiesbaden gegründete Unternehmen jetzt den Untertitel „Provinzielle Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen“; die angestammte Adresse Unter-

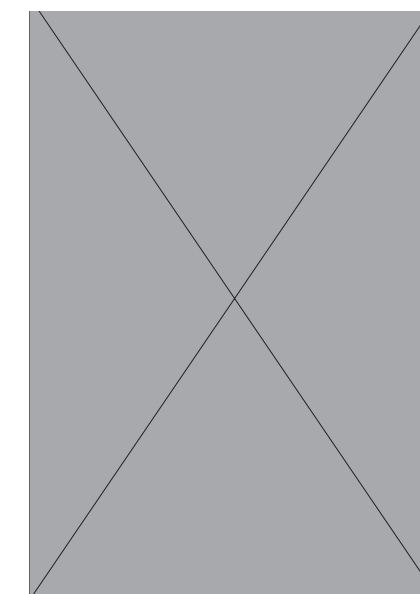


2|3 Innentitelblatt aus einem Lehrlingsbuch, begonnen 1938.

mainkai 13 hatte die Stadt Frankfurt im Zuge der Straßenumbenennungen und zu Ehren des „zweiten Mannes“ nach Hitler zum Hermann-Göring-Ufer 13 deklariert. Auch das Layout der Geschäftsberichte wurde verändert: Entsprachen zum Beispiel die Publikationen für 1933 und 1934 in Schrift und Satz noch annähernd denen der Weimarer Zeit, so wechselten sie ihr Erscheinungsbild für das Jahr 1935 zunächst geringfügig, um ab 1936 – in explizit gestalterischer Abgrenzung zur Typografie des Neuen Frankfurt – in Fraktur gedruckt zu werden.

Mit dem „Gesetz über Beaufsichtigung und Anerkennung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“ vom 26. März 1934¹⁶ wurden die hessischen Wohnungsunternehmen der bisher geltenden Länderaufsicht durch das Hessische Ministerium für Arbeit und Wirtschaft entzogen. Stattdessen gehörten sie künftig einem vom Reichsarbeitsministerium bestimmten Prüfungsverband an, der in einem „örtlich abgegrenzten Gebietsteil des Deutschen Reiches als Revisionsbezirk“ wirkte. Für die Nassauische Heimstätte war dies der Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen, der 1935 als Zwangsfusion aus dem „Verband der Bauvereine in Hessen e. V.“ und dem „Verband der Baugenossenschaften und -gesellschaften von Hessen-Nassau e. V.“ her-

vorging. Verbandsdirektor Görling, bis 1935 Mitglied im Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte, wurde 1937 durch Avieny abgelöst,¹⁷ der mit dieser Position über ein weiteres Instrument zur Steuerung der regionalen Wohnungspolitik verfügte.

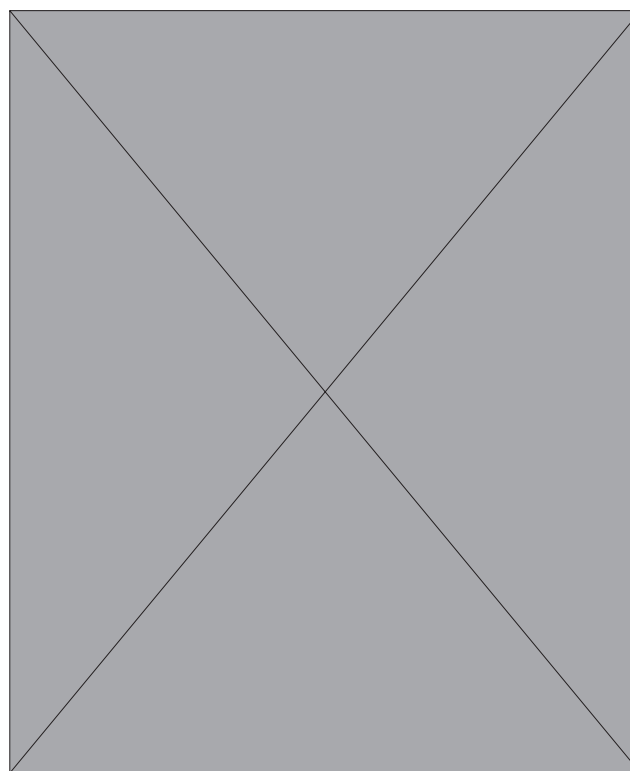


2|4 Das neue Layout der Geschäftsberichte.

„Jedem Volksgenossen seine eigene Heimstatt“ – Kleinsiedlung und Arbeitsbeschaffung (1933–1935)

„Die Heimstättensiedlung ist die Wohn- und Werkform des deutschen Arbeiters, die es ihm ermöglicht, von dem heiligsten Recht auf ein Stück Heimerde einen solchen Gebrauch zu machen, daß der Familie daraus gesunde Kräfte für Leib und Seele erwachsen. Durch die Bewirtschaftung soll ihre Lebenshaltung wesentlich verbessert werden und in Krisenzeiten drückendste Not von ihr ferngehalten werden. Sie verdient daher als bevölkerungspolitische wie als nationalsozialistische Notwendigkeit bevorzugte Förderung vor jeder anderen Wohnform.“¹⁸

Bereits im Geschäftsbericht für das Jahr 1932, der am 20. Juli 1933 publiziert wurde und heute als „Gebrauchsanweisung“ für die nunmehr wohnungspolitisch Verantwortlichen gelesen werden kann, wurde deutlich, dass die Nassauische Heimstätte ihre Tätigkeit bereits in den Dienst der Nationalsozialisten gestellt hatte. Als vordringliche Maßnahmen zur Linderung der Wohnungsnot schlug darin die Geschäftsleitung die Sanierung der Altstädte, die Herausgabe billiger Kleinhypotheken für Eigenheimbauer oder – aus Gründen der Gerechtigkeit – eine Angleichung der Mieten von Alt- und Neubauwohnungen vor.¹⁹ Solche Projekte zur Wohnungsbestandssicherung wurden anfänglich aus finanziellen, aber auch aus politischen Gründen gegenüber dem dringend notwendigen Neubau von Geschosswohnungen favo-



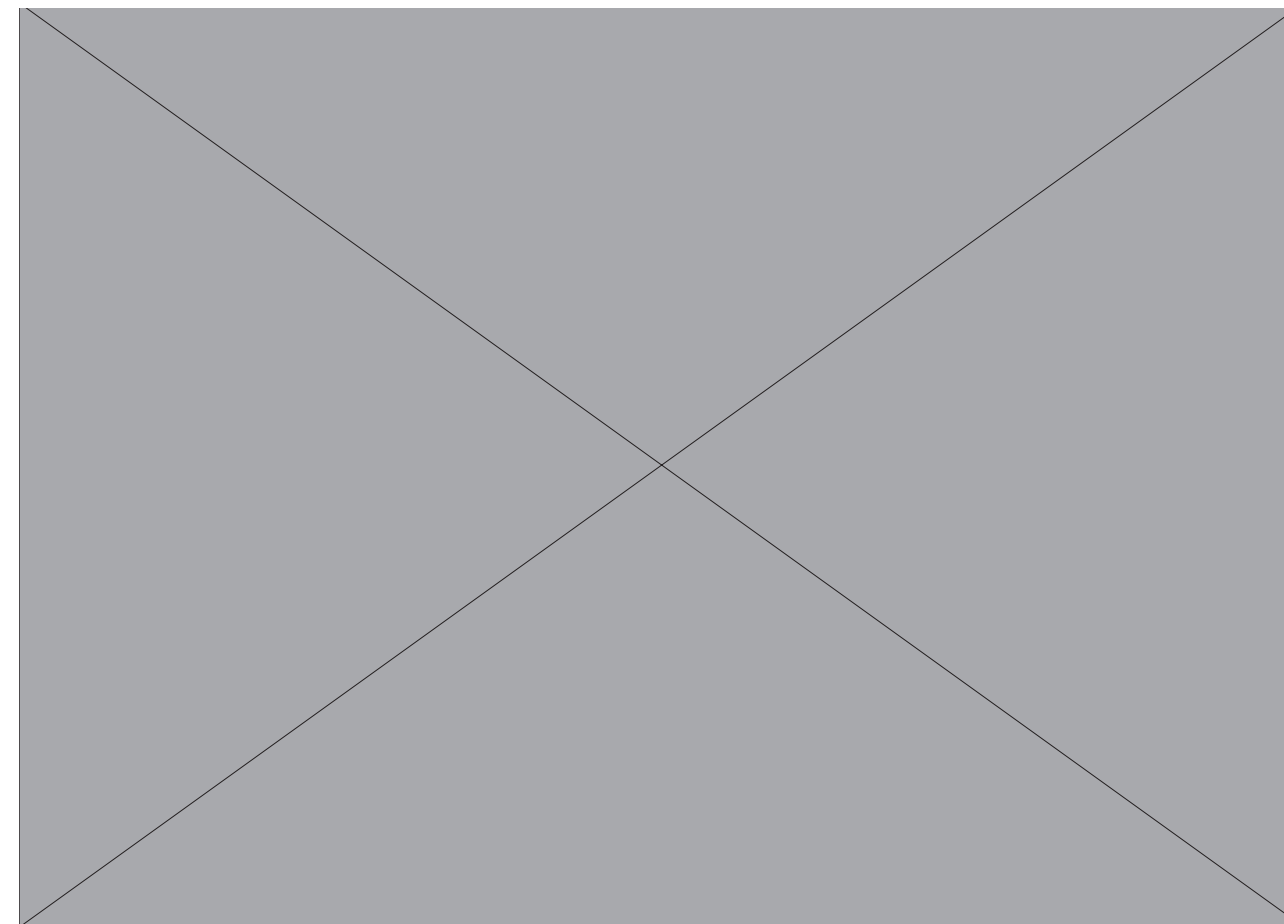
2|5 Der Frankfurter „Stadtbaumeister“ Theo Derlam erläutert den Plan der „Altstadtgesundung“.

riert. Bei der Altstadtanierung oder „Altstadtgesundung“ wie es in Frankfurt hieß nahmen die Planer notwendige Wohnungsmodernisierungen und rigorose Häuserabrisse vor; gleichzeitig erzwang man zum Beispiel in der Frankfurter Altstadt über die Sanierung eine komplette Veränderung der Sozialstruktur der Quartierbevölkerung. Die dort ansässigen, in der Nazi-Terminologie pauschal als „asoziale Elemente“ bezeichneten Bewohner, die politisch eher mit Sozialdemokraten und Kommunisten sympathisierten, wurden im Zuge der Sanierung umgesiedelt und die Vermieter enteignet. Die Nationalsozialisten rechtfertigten die Altstadtanierung und die daran geknüpfte „Aussiedlung“ der Bevölkerung mit einem drohenden Luftkrieg.²⁰ Soweit aus den Geschäftsberichten ersichtlich, beteiligte sich die Nassauische Heimstätte trotz eigener Empfehlung nicht an Sanierungen.²¹

Zu den bestandssichernden Maßnahmen gehörte auch der Wohnungsumbau. Hatte die Aufteilung leer stehender Großwohnungen in kleinere Mieteinheiten Ende der 1920er Jahre mit reichsweit sieben Prozent des gesamten Wohnungsbauvolumens kaum Bedeutung, so schnellte der Anteil der „Umbauwohnungen“ 1934 – getragen durch „Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen“ – auf 40,4 Prozent empor, um dann 1935 mit Ablauf der staatlichen Förderprogramme wieder auf 20 Prozent zurückzugehen.²² Im Geschäftsjahr 1933 betreute die Nassauische Heimstätte 173 Maßnahmen; 1934 waren es bereits 300.²³ Der beträchtliche Leerstand von Wohnungen – etwa im Frankfurter Westend – war nach 1933 vielfach der erzwungenen Emigration jüdischer Bürger geschuldet. Dem Reichstrend entsprechend spielte der Wohnungsumbau ab 1935 für das Unternehmen keine Rolle mehr.

Im Vordergrund der Bautätigkeit stand zunächst die Stadtrandsiedlung: „Hier kann wieder ein gesunder Nachwuchs der Nation zugeführt werden. Erholung und Ausspannung wird im eigenen Besitz am besten gewonnen.“²⁴ Angesichts des immensen Wohnungselends, vor allem in Großstädten, forderten die Nationalsozialisten zur Entlastung der öffentlichen Fürsorge vehement die Errichtung von Kleinsiedlungen mit Garten zur Selbstversorgung, wobei – wie erwähnt – Planungen aus der Weimarer Zeit weitergeführt und modifiziert vollendet wurden.

Diametral entgegen der Propaganda zog sich der Staat sukzessive aus der direkten finanziellen Förderung des Siedlungs- und Wohnungsbaus durch Reichsdarlehen und Reichsbürgschaften zurück. Die Hauszinssteuer sollte zwar noch bis 1939 in die Staatskasse fließen; allerdings wurden zwischen 1933 und 1935 nur maximal zwei Prozent des Wohnungsbaus aus dieser Einnahmequelle finanziert – in der Weimarer Zeit waren es bis zu 51 Prozent.²⁵ Diese Tendenz verstärkte die Rezession im Baugewerbe und



2|6 Bau der Frankfurter Goldsteinsiedlung, um 1932.

wurde auch im Geschäftsbericht 1933 für das erste Halbjahr deutlich beklagt.²⁶ So senkte der Staat zum Beispiel bereits 1933 das den Trägern bislang in Höhe von jeweils 2.500 Reichsmark gewährte Reichsdarlehen für den Bau einer „Siedlerstelle“ um 250 Reichsmark und erhöhte den Eigenkapitaleinsatz der Siedler: 1935 betrug ihr zu leistender Anteil immerhin 25 Prozent.²⁷ Indem höhere Tilgungsraten für die Schuldner vereinbart wurden, flossen die gewährten Reichsmittel schneller zurück. Außerdem gingen die verantwortlichen Politiker durch Steuererleichterungen für private Bauherren zur indirekten Wohnungsbauförderung über.²⁸ Reichsweit stieg der Zugang neu errichteter Wohneinheiten von 178.038 im Jahr 1933 auf 283.995 im Jahr darauf, um 1935 wieder auf 241.032 zu sinken. Davon wurden 1933 lediglich 48.996 Einheiten, 1934 immerhin 81.838 und 1935 etwa 75.200 Einheiten durch öffentliche Mittel gefördert. Der Anteil privater Bauherren betrug in dieser Phase konstant etwa drei Viertel: 1933 waren es 99.660 (= 75,4 Prozent) von insgesamt 132.192 und zwei Jahre später 154.845 (= 73 Prozent) von 212.022 Trägern, darunter die Körperschaften öffentlichen Rechts und Behörden sowie gemeinnützige Bauvereinigungen.²⁹

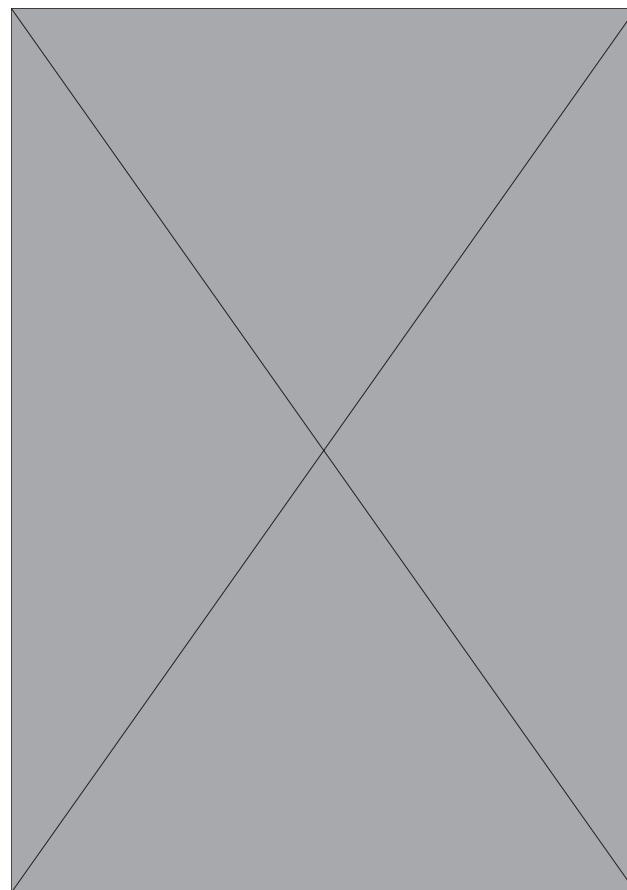
Für den Bau der etwa 50.000 Kleinsiedlungen, die zwischen 1933 und 1935 reichsweit realisiert wurden,³⁰ setzte das Reichsarbeitsministerium zur Kostenminimierung vornehmlich Erwerbslose ein. In dem „Gesetz zur Verminderung der Arbeitslosigkeit“ vom 1. Juni 1933,³¹ das auch Bestimmungen zu Instandsetzungen und Umbauten von Wohnungen, zu vorstädtischen Kleinsiedlungen sowie landwirtschaftlichen Siedlungen enthielt, legten Reichskanzler, Reichsfinanz- und Reichsarbeitsminister als beschäftigungspolitische Maßnahme ausdrücklich fest, dass für Erd- und Tiefbauarbeiten nicht Maschinen, sondern die „menschliche Arbeitskraft“ zu bevorzugen sei (§ 2, Ziffer 3). Das Gesetz, mit dem willentlich hinter den Standard moderner Technik zugunsten aufwendiger und zeitintensiver Handarbeit zurückgekehrt wurde, trug zwar vordergründig zur Reduktion der Arbeitslosenzahlen bei; die nunmehr in Handarbeit beschäftigten Erwerbslosen konnten jedoch nicht damit rechnen, dass aus ihrer Tätigkeit ein dauerhaftes Dienstverhältnis hervorgehen würde.³²

Die Förderung des Eigenheims auf „heimatlicher Scholle“ war vor allem ideologisch motiviert. Bereits in den 1920er Jahren hatten NS-Theoretiker wie Walter Darré, jetzt

Reichsbauernführer und Reichsminister für Ernährung und Landwirtschaft, Alfred Rosenberg, Leiter des „Kampfbundes für Deutsche Kultur“, oder Gottfried Feder, Verfasser des NSDAP-Programms von 1920, den „Blut- und Boden“-Mythos propagiert, gegen den Reformwohnungsbau in den Städten polemisiert und eine Reagrarisierung als Instrument der Familienpolitik gefordert. Diese Positionen unterschieden sich kaum von den Visionen Adolf Damaschkes, der 1915 auf der Gründungsversammlung des „Hauptausschusses für Kriegerheimstätten“ dem Wohnen auf der „Scholle“ Bedeutung für die menschliche Reproduktion oder die kriegerische Landesverteidigung zugewiesen hatte.³³

Am 29. März 1934 wurde Feder von Hitler zum „Reichskommissar für das Siedlungswesen“ bestellt. Der Zeitpunkt war nicht zufällig gewählt: Die Stagnation auf dem Baumarkt schien beendet; und im Geschäftsbericht der Nassauischen Heimstätte wurde erleichtert angemerkt: „Das Jahr 1934 hat in den ersten Monaten eine außerordentliche Beschäftigungszunahme auf dem Gebiete des Bauhandwerks gebracht. In verschiedenen Fällen war das Arbeitsamt nicht in der Lage, genügend Bauarbeiter zuzuweisen.“³⁴ Außerdem waren bis zu diesem Zeitpunkt wichtige Gesetze in Kraft getreten, durch deren rigorose Anwendung Bevölkerungspolitik betrieben, das heißt Einfluss auf die Auswahl der künftigen Siedler genommen werden konnte. So trugen zum Beispiel das bereits erwähnte „Gesetz zur Wiederherstellung des Berufsbeamtentums“ zur Stigmatisierung von Juden und politischen Gegnern der Nationalsozialisten oder das „Gesetz zur Verhütung erbkranken Nachwuchses“ vom 14. Juli 1933 zur Erfassung Kranker und angeblich Kranker bei, die als künftige Siedler und „Produzenten“ des geforderten „erbgesunden Nachwuchses“ nicht berücksichtigt werden sollten. Diesen Maximen verpflichtete sich umgehend auch die Nassauische Heimstätte: „Nur der staatlich, rassistisch und gesundheitlich einwandfreie Mensch kann auf die Dauer einen brauchbaren Siedler abgeben.“³⁵

Das Kommissariat Feders war dem Reichswirtschaftsminister untergeordnet und fasste alle bislang mit dem Siedlungswesen beziehungsweise dem öffentlichen Wohnungsbau betrauten Stellen zusammen; eine Ausnahme bildeten lediglich die für vorstädtische Kleinsiedlungen zuständigen Institutionen.³⁶ Als Hjalmar Schacht ein halbes Jahr später die Leitung des Reichswirtschaftsministeriums übernahm, wurde Feder in den einstweiligen Ruhestand versetzt. Mit dem „Erlass über das Siedlungs- und Wohnungswesen“³⁷ wurde das Siedlungskommissariat im Dezember 1934 aufgelöst und sein Zuständigkeitsbereich der Abteilung III im Reichsarbeitsministerium unter Minister Franz Seldte übertragen.



2|7 Titelblatt der Sonderausgabe des Rhein-Main-Spiegels zur „Deutschen Bau- und Siedlungsausstellung“, September 1938.

Zeitlich etwa parallel, im April 1934, gründete Robert Ley das „Reichsheimstättenamt“ mit den Abteilungen „Schönheit der Arbeit“ und „Selbsthilfe und Siedlung“, das als parteiamtliche Organisation für die DAF fungierte und anfänglich noch dem „Reichskommissariat für das Siedlungswesen“ unterstand.³⁸ Mit dieser Einrichtung und seinen auf mittlerer Ebene zuständigen „Gauheimstättenämtern“ verfügte die DAF künftig über ein Instrumentarium, das sie konkret auf den Wohnungsbau, die vormals gewerkschaftsnahen Wohnungsunternehmen und die Formulierung wohnungspolitischer Ziele einwirken ließ.³⁹ Für den Geschäftsbereich der Nassauischen Heimstätte war das von Wilhelm Avieny geleitete „Gauheimstättenamt Hessen-Nassau“ zuständig. Es unterstand ebenso wie der Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen und hier ansässige Wohnungsbau-gesellschaften ab etwa 1935 dem von Gauleiter Jakob Sprenger initiierten, gleichfalls von Avieny geleiteten „Rhein-Mainischen Siedlungswerk“. Anders als zum Beispiel die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsbau-Aktiengesellschaft (Gewobag) war die Nassauische Heimstätte jedoch zu keiner Zeit ein DAF-eigenes Wohnungsunternehmen, obgleich die Gesellschaft in enger Kooperation mit dem „Gauheimstättenamt“ ihre Siedlungsvorhaben plante.

Bald wurde evident, dass Staat und Partei überfordert waren, ein gemeinsames Programm für den Wohnungsbau im Nationalsozialismus zu verfolgen, auch wenn Feder dies – übrigens zu einem Zeitpunkt, als er bereits in den einstweiligen Ruhestand versetzt war – in einem programmatischen Artikel unter dem Titel „Das deutsche Siedlungswerk“ wenigstens ideell erzwingen wollte.⁴⁰ Zwischen DAF beziehungsweise „Reichsheimstättenamt“ und Reichsarbeitsministerium kam es nach Auflösung des Reichskommissariats wiederholt zu Kompetenzstreitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten, vor allem was den künftigen „sozialen“ Wohnungsbau anbetraf. Während Seldte und seine Mitarbeiter darunter eher den öffentlich geförderten Wohnungsbau für Unterschichten verstanden, wollte Ley mit dem aus öffentlichen Mitteln oder privat finanzierten Wohnungsbau global ein Massenbedürfnis der „Volksgemeinschaft“ befriedigen. Während sich das Reichsarbeitsministerium bis etwa 1935/36 auf den Bau von Kleinsiedlungen und Eigenheimen, auf Sanierung und Wohnungsumbau bei gleichzeitigem Rückzug des Staates aus der direkten Förderung beschränkte, avisierte Ley bereits in diesem Stadium die Vollbeschäftigung und plädierte für größere „Gemeinschaftssiedlungen“ vornehmlich für seine Klientel, die (Industrie-)Arbeiter. Aber auch Bauern und Angestellte sollten dort ein neues Zuhause finden. In den isolierten „Siedlerstellen“ auf eigener „Scholle“ und mit Nutzvieh sah er keine Zukunft: Wie sollten die vormals erwerbslosen Arbeiter bei Vollbeschäftigung die Zeit aufbringen, Garten und Stall zu bewirtschaften?⁴¹ Leys Vision einer „Volksgemeinschaft“ en miniature konnte die Nassauische Heimstätte zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht realisieren, was die Geschäftsführung tief bedauerte: „Leider ist es bisher aus finanziellen Gründen in keinem Fall gelungen, eine derartige Anlage („Gemeinschaftssiedlung“) durchzuführen und damit den Gedanken einer echten Siedlergemeinschaft, über den bisherigen losen Zusammenschluß hinauswachsend, zu verwirklichen.“⁴²

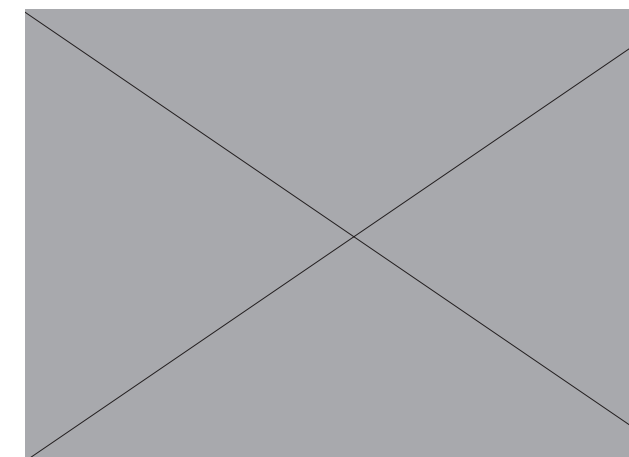
Stadtrandsiedlung Goldstein – Selbsthilfe in der Not

Die Heimstätte konzentrierte sich in Anlehnung an Vorgaben von Reichssiedlungskommissariat und Reichsarbeitsministerium sowie auf Basis der Bestimmung aus der Gemeinnützigkeitsverordnung weiter auf die Fertigstellung und den Neubau von Kleinsiedlungen oder Eigenheimen. Prominentes Projekt für Frankfurt war die Stadtrandsiedlung Goldstein mit insgesamt 930 „Siedlerstellen“, deren erster Bauabschnitt im Frühjahr 1932 in Trägerschaft von Heimstätte, AG Hellerhof und Gewobag begonnen worden und die nach zwei weiteren Bauabschnitten im Januar 1936 fertiggestellt war. Mit 590 „Siedlerstellen“ verantwortete die Gesellschaft den Hauptanteil des neubauten Viertels rund um das Hofgut Goldstein. Durch das Aufsetzen

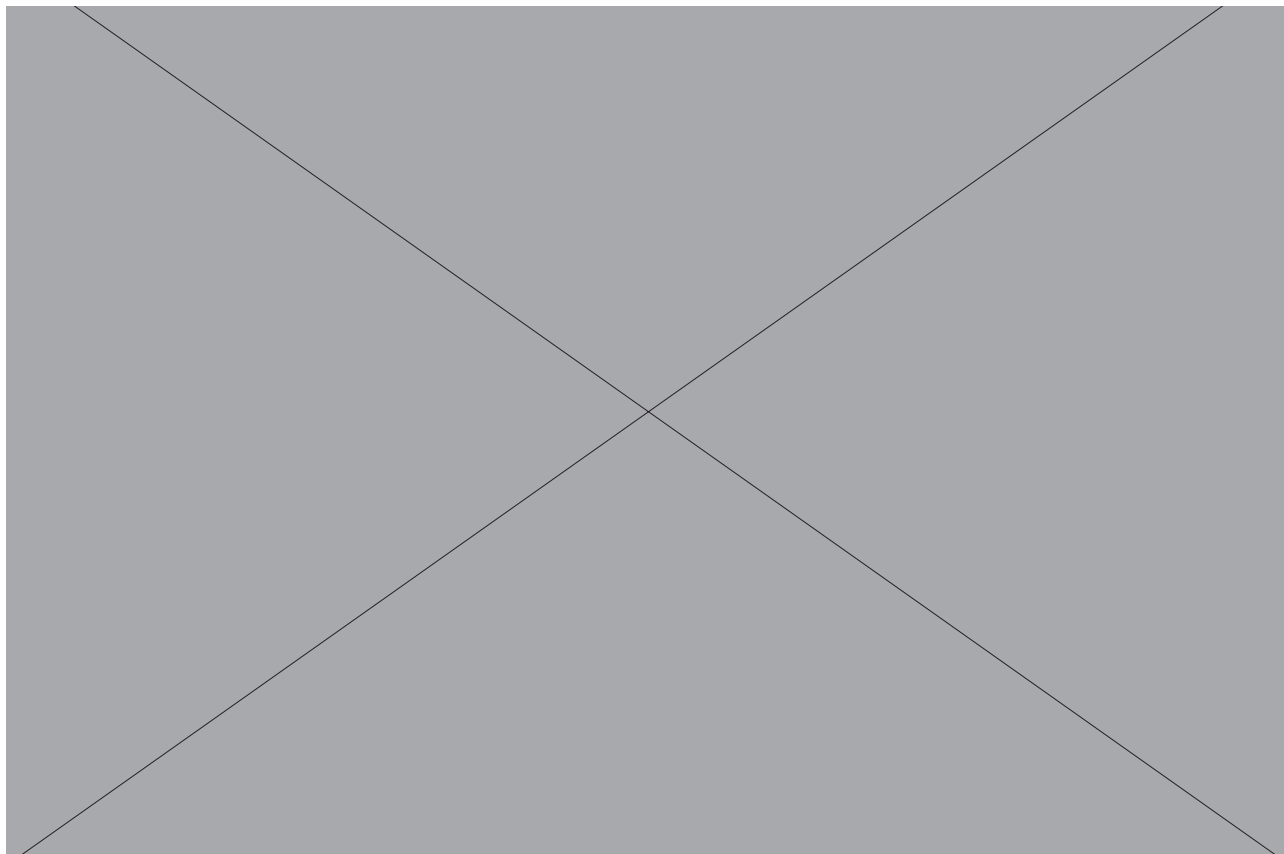
von Pult- und Satteldächern distanzierten sich die Architekten vom Flachdach der Mayschen Großsiedlungen. Der „Dächer-Streit“ war nicht nur eine Auseinandersetzung um Ästhetik, sondern auch um die Verwendung bestimmter Baumaterialien. So beantragte zum Beispiel die Handwerkskammer für den Regierungsbezirk Wiesbaden, dass der Frankfurter Hochbauausschuss die Nassauische Heimstätte „einer dringenden Kontrolle unterziehen“ und dieser vorschreiben möge, „die Siedlung nur in bodenständigem Material“ zu errichten und die Vereinigten Ziegeleien einzubinden.⁴³

Waren die Siedlungen der Weimarer Zeit bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen und mit modernen sanitären Anlagen ausgestattet, so hatte man in Goldstein aus Kostengründen auf den Wasseranschluss verzichtet; eine manuell zu betreibende Pumpe im Garten sorgte für frisches Nass. Zur Demonstration, wie Küchenabwässer fachgerecht aus dem Spülstein abzuführen seien, hatte die Nassauische Heimstätte bereits während des ersten Bauabschnitts eine Musteranlage in der Siedlung eingerichtet.⁴⁴ Der Weg zur Toilette führte in den Stall, wo sich das Torfklosett befand, dessen Eisenkübel regelmäßig in eine Dunggrube zu entleeren war. Vermengt mit Torf nutzten die Goldsteiner den Inhalt ihrer Notdurftkübel als Dünger für die Gärten. Wegen dieser primitiven Entsorgung der Aborte wurde Goldstein scherzhaft „Scheißkübelhausen“ genannt.

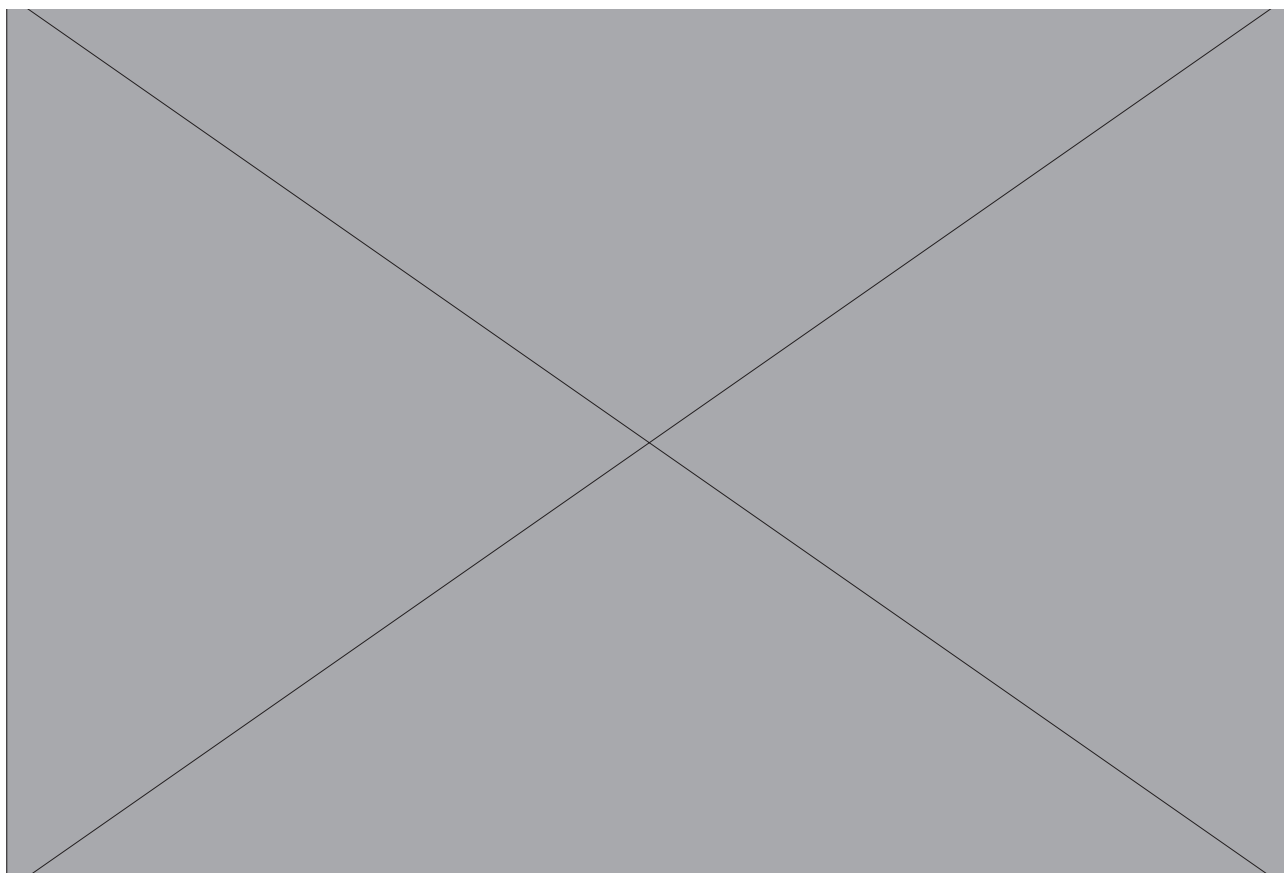
Waren für die Auswahl der Siedler in der Weimarer Zeit noch die Arbeits- und Wohlfahrtsämter zuständig und Kriterien wie „Pioniergeist“, langfristige Erwerbslosigkeit, Kinderreichtum, Gesundheit sowie Erfahrungen im Gartenbau und der Kleintierhaltung zu erfüllen gewesen, so änderten sich die Voraussetzungen für die Zuteilung einer „Siedlerstelle“ nach 1933 erheblich. Zuständig für die Auswahl der Bewerber, die wie bereits in der Weimarer Zeit



2|8 Prototyp einer Siedlerstelle in Goldstein.



2|9 Dachdecker auf dem Festzug des Frankfurter „Reichshandwerkertages“, 1935.

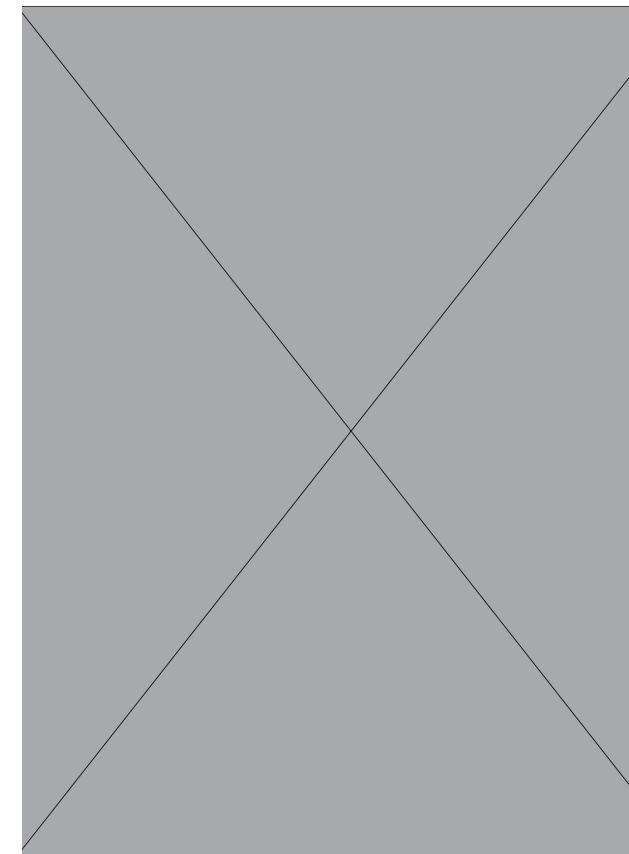


2|10 Nachbau einer Goldsteiner „Siedlerküche“, präsentiert in der Ausstellung „50 Jahre Goldstein“, 1982.

vornehmlich aus der Baubranche kamen, war jetzt ein örtlicher Prüfungsausschuss, dem Vertreter der Stadt, des „Gauheimstättenamtes“ und der jeweilige Ortsgruppenleiter der NSDAP angehörten. Im Falle Goldsteins wurden viele Anfragen nach einer „Siedlerstelle“, wie das der Familie S., aus politischen oder sozialen Gründen abgelehnt: „Die Familie S. kann eine Siedlerstelle nicht erhalten, weil die Voraussetzungen bezüglich der Eignung als Siedler in jeder Beziehung fehlen. Sowohl das Fürsorgeamt als auch die zuständige Ortsgruppe der NSDAP haben übereinstimmend die Eignung des Bewerbers verneint. Wie die Ortsgruppe mitteilte, gehörte S. der KPD an und dürfte diese Einstellung auch heute noch haben.“⁴⁵ Anderen, deren Bewerbung zwar berücksichtigt worden war, die jedoch nicht der NSDAP angehörten oder als Juden bereits verfolgt wurden, entzogen Stadt und Partei noch während der dreijährigen „Probezeit“ die „Siedlerstelle“ zugunsten von Parteigenossen.

Um der Landflucht entgegenzuwirken und die von „Reichs-“ beziehungsweise „Gauheimstättenamt“ nicht zuletzt als Luftschutzvorkehrung geforderte Dezentralisation der Bevölkerung zu unterstützen, betreute die Heimstätte zunehmend auch wieder den Bau von Siedlungen in kleinen und mittleren Gemeinden. Durch den sukzessiven Ausbau der Verkehrsverbindungen, auch der Autobahnen, sollten die Kleinsiedlungen auf dem Land tatsächlich an Attraktivität gewinnen. Waren es noch 32 von 432 übernommenen „Siedlerstellen“ im Geschäftsjahr 1932, die auf eher ländliche Regionen entfielen, so zählte der Geschäftsbericht 1933 bereits 84 ländliche von insgesamt 432 „Siedlerstellen“. ⁴⁶ Dabei handelte es sich im Durchschnitt um Einheiten mit zehn bis 15 Häusern, deren wirtschaftspolitische Bedeutung angesichts des Wohnungsmangels als marginal zu bewerten ist.

Aufgrund sinkender Arbeitslosenzahlen verkündete die Heimstätte im Geschäftsjahr 1934, ihr vorstädtisches Kleinsiedlungsprogramm einzustellen. Ihr Hauptinteresse richtete sich nicht mehr auf Arbeitslose, die ja allmählich wieder in den Beschäftigungsprozess integriert wurden, sondern auf die „Sesshaftmachung des Industriearbeiters“. Damit befolgte sie bereits die „Verordnung über die weitere Förderung der Kleinsiedlung, insbesondere durch Übernahme von Reichsbürgschaften“, ⁴⁷ mit der nur noch Beschäftigte „in der gewerblichen Wirtschaft“ und nicht mehr Erwerbslose für das Auswahlverfahren um eine „Siedlerstelle“ zugelassen wurden. Eine von Gauleiter Sprenger initiierte „Sonderaktion ...“, die den Bauplan des Rhein-Main-Bezirks in den nächsten Jahren maßgebend beeinflussen wird, die Industriesiedlung“, ⁴⁸ wurde von der Geschäftsführung freudig begrüßt.



2|11 Die Goldsteinsiedlung.

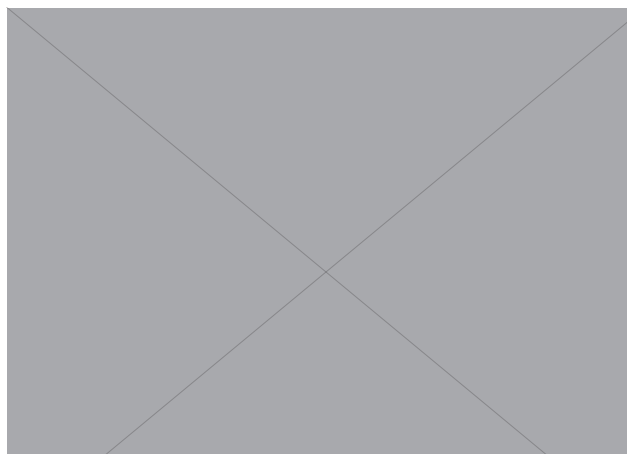
„Jakob-Sprenger-Siedlung“

„Wenn man nach Frankfurt fährt, sieht man zur rechten Hand am Bergeshang einige schicke Häuschen, die mit ihrem hellen Weiß ein freundliches Bild geben.“⁴⁹

Mit der Ernennung Sprengers zum Chef der Landesregierung in Darmstadt am 28. Februar 1935⁵⁰ vergrößerte sich der Arbeitsbereich der Heimstätte nun offiziell um den Volksstaat Hessen. Bereits im selben Geschäftsjahr lagen 55 Prozent der betreuten Wohnungen auf diesem Territorium. Ab November 1934 errichtete die Nassauische Heimstätte in Bad Vilbel „die erste Großsiedlung auf hessischem Gebiet“, die zu Ehren des Gauleiters, Reichsstatthalters und nunmehr hessischen Landesoberhauptes „Jakob-Sprenger-Siedlung“ getauft wurde. Die Siedlung entstand auf dem Gelände der ehemaligen Siesmayerschen Gärtnerei, das 1932 im Zwangsverfahren von der im Aufsichtsrat der Heimstätte vertretenen Nassauischen Landesbank erworben und 1933 von der Stadt Bad Vilbel angekauft worden war.⁵¹ Dort wurden im heutigen Bereich Berkersheimer Weg, Elisabethen- und Siesmayerstraße (letzte damals: Horst-Wessel-Straße) 1934 etwa 50 Doppelhäuser in Eigenleistung von den Bewerbern gebaut; weitere 25 sollten bis Herbst 1935 bezugsfertig sein. Mussten die Anwärter in Goldstein noch den Nachweis erbringen, dass ihr bisheriger Wohnort Frankfurt



2|12 Die „Jakob-Sprenger-Siedlung“ in Bad Vilbel.



2|13 Bebauungsplan für die „Jakob-Sprenger-Siedlung“ in Bad Vilbel.

war, so änderte sich für die „Jakob-Sprenger-Siedlung“ diese Voraussetzung; der Geschäftsbericht für 1935 vermerkt, dass das neue Wohngebiet „ausschließlich von Siedlern bewohnt wird, die vor der Ansiedlung in preußischem Gebiet ihren Wohnsitz hatten“.⁵² Die Entwicklung von der (vorstädtischen) Kleinsiedlung mit vornehmlich einheimischen Bewohnern zur Industriesiedlung auf dem Land in unmittelbarer Nähe größerer Betriebe, die von ortsfremden Arbeitern errichtet wurden, entsprach dem Trend und auch dem wachsenden Einfluss Sprengers wie des „Gauheimstättenamtes“ als Institution der DAF auf die Wohnungswirtschaft. Im Zeichen der Kriegsvorbereitungen war nicht mehr der an seine „Scholle“ gebundene Siedler, sondern das zur Mobilität bereite „Gefolgschaftsmitglied“ Mittelpunkt der wohnungs- und wirtschaftspolitischen Bemühungen.

„Gefolgschaftssiedlung“ Gelastraße

Noch bevor der „Volkswohnungs-“ oder „Arbeiterwohnstättenbau“ und die „Gemeinschaftssiedlung“ im Rahmen des „Vierjahresplans“ ab 1936 begrifflich intensiver propagiert wurden, warben „Rhein-Mainisches Siedlungswerk“ und „Gauheimstättenamt“ 1935/36 bereits bei mittleren bis großen Firmen dafür, den Wohnungsbau für ihre „Gefolgschaftsmitglieder“ zum Beispiel durch Zuschüsse oder Übernahme



2|14 Titelblatt der Frankfurter Wochenschau Nr. 31, 1938.

der zweiten Hypothek zu unterstützen und damit den Staatshaushalt zu entlasten. Eines der repräsentativeren, von der Nassauischen Heimstätte betreuten Großprojekte dieser Jahre war die „Gefolgschaftssiedlung“ Gelastraße im Osten Frankfurts zwischen Riederwald und Seckbach mit 100 geplanten Wohneinheiten.⁵³ Das Baugelände nahe der Industriegebiete hatte die Heimstätte für 123.626 Reichsmark von der Stadt Frankfurt erworben. Ähnlich wie in Goldstein waren auch dort Kanalanschlüsse nicht vorgesehen. Mit Baubeginn stellten die Planer jedoch fest, dass eine Versickerung der Abwässer auf dem Areal nicht möglich war. Die Heimstätte musste die Mehrkosten für die Kanalisation aufwenden; vermutlich lag hierin begründet, dass schließlich nur 66 Häuser in der Gelastraße errichtet wurden.⁵⁴

Im März 1935 trat eine weitere Vorschrift in Kraft, die Status und Tätigkeit der Nassauischen Heimstätte beeinflusste. Als „Großangriff auf die Wohnungsnot“⁵⁵ wurde das „Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaus“ gefeiert, das den Reichsarbeitsminister ermächtigte, 50 Millionen Reichsmark „für Zwecke der Kleinsiedlung und des Kleinwohnungsbaus zu verwenden“.⁵⁶ Bereits vier Monate später modifizierte Seldte jedoch diese Bestimmung und rückte statt der Kleinsiedlung den konkurrierenden „Volkswohnungsbau“ ins Zentrum der

Förderung. Per definitionem handelte es sich dabei um „billigste Mietwohnungen in ein- oder mehrgeschossiger Bauweise, die hinsichtlich Wohnraum und Ausstattung äußerste Beschränkung aufweisen“.⁵⁷ Die Wohnfläche variierte in der Regel zwischen 34 und 42 Quadratmetern, die monatliche Miete zwischen 25 und 28 Reichsmark.⁵⁸ Knapp drei Jahre später sollte Seldtes Widersacher Ley diese Wohnform angesichts mangelnden Platzes für die „Kinderaufzucht“ verwerfen: „Der Typ der sogenannten Kleinstwohnung ist des Volkes Tod und nicht des Volkes Leben.“⁵⁹ Und auch die Nassauische Heimstätte bedauerte im Geschäftsbericht 1936 aus bevölkerungspolitischen Gründen die Flächenreduktion in den „Volkswohnungen“. Von 1933 bis 1937 war die Zahl der Wohnungen in einem Gebäude von 1,7 auf 2,6 angestiegen.⁶⁰ Laut Gesetz sollten die Gesamtherstellungskosten pro Wohnung ohne Berücksichtigung der Aufwendungen für das Gelände und dessen Erschließung 3.000 bis 3.500 Reichsmark nicht überschreiten. Zwar gewährte das Reich noch immer Darlehen, die inzwischen jedoch auf maximal 1.300 Reichsmark gesenkt worden waren;⁶¹ der Idee der Förderung des autarken Kleinsiedlers am Stadtrand oder auf dem Land in der „Wirtschaftsheimstätte“ war angesichts des Defizits von mittlerweile circa 1,5 Millionen Wohnungen eine Absage erteilt worden.⁶² Im Geschäftsbericht der Nassauischen Heimstätte für das Jahr 1935 war bereits bevorzugt von Industriearbeitern als Zielgruppe die Rede; „Volkswohnungen“ sind zu diesem Zeitpunkt von dem Unternehmen allerdings noch nicht errichtet worden.

Dienten sämtliche wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen in den Jahren zwischen 1933 und 1935 primär der Arbeitsbeschaffung, so wurde nach Verabschiedung des „Vierjahresplans“ die staatliche Wohnungs- und Städtebaupolitik neu ausgerichtet.

Wohnungsbau im Zeichen des „Vierjahresplans“ (1936–1939)

„Die Unterbringung mehrerer Millionen Volksgenossen in gesicherten Arbeitsverhältnissen hat die Nachfrage nach gesunden Wohnungen, die viele von ihnen in der Krise vor 1933 hatten verlassen müssen, unerhört gesteigert. Die Folge sind Anwachsen des Wohnungsmangels und Verschärfung der Wohnungsnot, die in einer Reihe von Städten bedenkliche Formen angenommen haben. Diese Lage bestimmt den eindeutigen Kurs auf den Arbeiterwohnstättenbau im Vierjahresplan.“⁶³

Der staatliche Einfluss des Reichsarbeitsministeriums als „Hüterin des Kleinsiedlungsgedankens“⁶⁴ auf die Wohnungspolitik begann spätestens 1936 mit der Verkündung des „Vierjahresplans“ zu sinken. Erklärte Ziele dieses Wirtschaftsplans waren eine Steigerung der Aufrüstung und die Selbstversorgung mit Rohstoffen; die Verantwortung für die Durchführung trug Hermann Göring.

Die für Ausbau und Steigerung der Rüstungsproduktion eingeplanten Arbeiter benötigten in großer Zahl Wohnungen, deren Projektierung und Realisierung in den Zuständigkeitsbereich der DAF und der ihr angeschlossenen Institutionen fiel. Die massiven Kriegsvorbereitungen, vor allem die Planung des „Westwalls“, erschwerten den Trägern jedoch die Beschaffung von Arbeitskräften und Baumaterial – besonders Zement, Eisen und Holz fehlten – für den künftigen „sozialen“ Wohnungsbau. Auf das Geschäft der Nassauischen Heimstätte wirkte sich die Konkurrenz anderer im Bereich des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V. arbeitenden Organisationen und vor allem der DAF-eigenen Gewobag negativ aus, weil sie auf demselben Gebiet tätig waren.

Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages 1937 verpflichtete das Unternehmen ausdrücklich, „den Staat bei der Erreichung des Zieles einer wirtschaftlich und politisch zweckmäßigen Verteilung und der Seßhaftmachung der Bevölkerung durch Beschränkung der Abwanderung vom Lande und Stärkung der Abwanderung aus den Städten zu unterstützen“.⁶⁵ Zur Durchführung dieser Aufgaben schloss sich die Heimstätte den im Januar 1937 gegründeten regionalen Landesplanungsgemeinschaften Hessen-Nassau und Rhein-Main an, die für die Ausscheidung von Wohngebieten und die Ansiedlung neuer Industrien zuständig waren. In dieser Phase versuchte die Gauleitung offenkundig, die Wohnungswirtschaft im hessischen Raum organisatorisch straffer zu strukturieren und die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen stärker einzubinden, was angesichts ihres Bedeutungsschwundes im Vergleich zum Tätigkeitsvolumen privater Bauherren dringend notwendig schien. Diese Neustrukturierung fiel zeitlich etwa zusammen mit der Verkündung des „Gesetzes zur Änderung des Reichsheimstättengesetzes“ vom 24. November 1937, das die alte Zuständigkeit der Länder zur



2|15 Landarbeiterhaus in Heldenbergen.

Durchführung und Ergänzung des Gesetzes aufhob. Bedeutend war auch § 2, in dem noch einmal ausdrücklich festgelegt wurde, dass „Heimstätten nur an Reichsbürger ausgegeben werden“ dürften.⁶⁶ Als Juden verfolgte Bewerber, denen aufgrund der Nürnberger Gesetze vom 15. September 1935, besonders des „Reichsbürgergesetzes“, die deutsche Staatsbürgerschaft aberkannt worden war, kamen als „Heimstätten“ nun offiziell nicht mehr infrage.

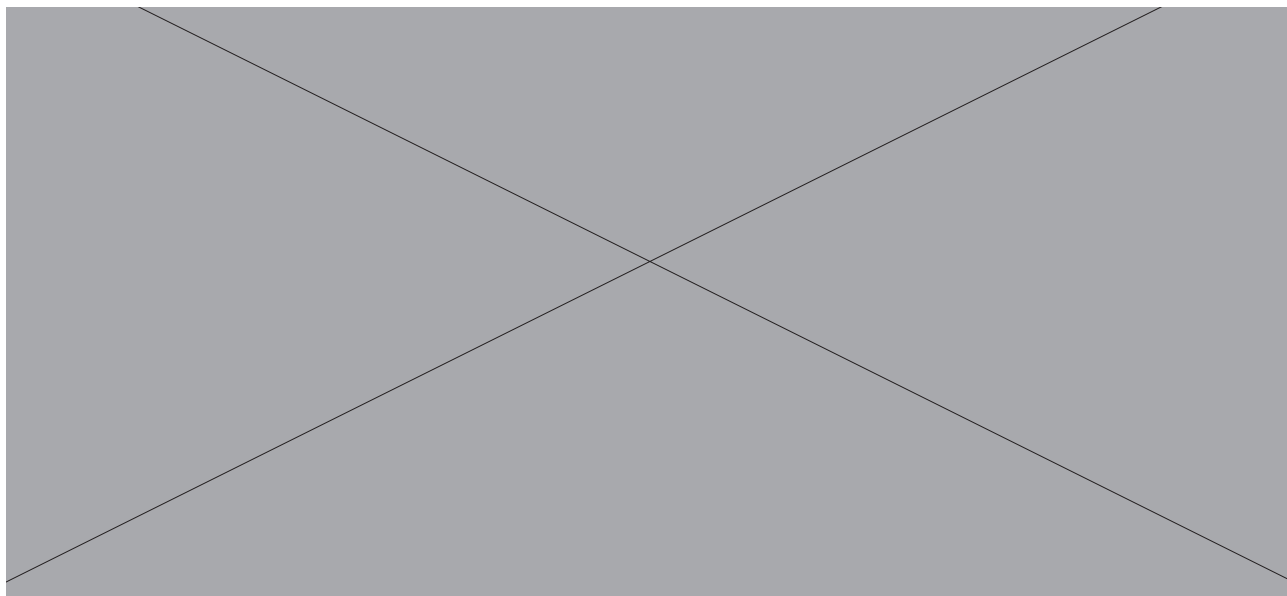
In Anlehnung an die erwähnte Präzisierung des Gesellschaftsvertrages eröffnete das Unternehmen zunehmend kleinere Baustellen auf dem Land: Von 1933 bis 1937 verdreifachte sich die Zahl von 24 auf 73 Baustellen, die allerdings jeweils nur ein bis zwei Wohneinheiten umfassten.⁶⁷ Per „Vierjahresplan“ wurde die Heimstätte ausdrücklich beauftragt, Wohnungen für Landarbeiter und sogenannte Heuerlinge, das waren verheiratete Landarbeiter, die von einem Bauern Land und Gebäude gegen Arbeitsleistung pachteten, zu erbauen. Allerdings scheiterte dieses Vorhaben häufig an der Finanzsituation der Siedler selbst, die das notwendige Eigenkapital ohne staatliche Unterstützung nicht aufbringen konnten. Nicht selten traten die Interessenten von ihren Siedlungsvorhaben zurück, so dass die Heimstätte zu ihren Lasten manches Bauprojekt komplett streichen musste.⁶⁸ Für Bewerber, die Mitglied der NSDAP oder in Parteiorganisationen waren, gab es allerdings Möglichkeiten, aus Sonderfonds wie beispielsweise dem „Dankopfer der Nation“ ein Darlehen zu erhalten.

„SA-Dankopfer-Siedlung“ Wiesbaden

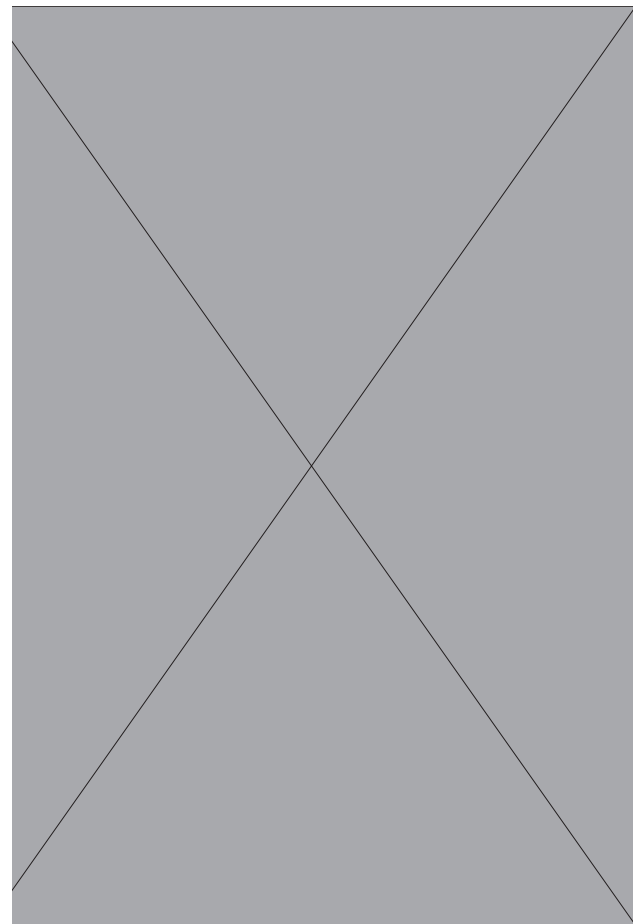
„So stehen auch hier (beim Siedlungsbau) die Männer im braunen Kleid der Bewegung für einander ein, zeigen sie auch in dieser Form die schöne Kameradschaft, die SA-

Männer miteinander verbindet. In den Wintermonaten wurde bei Scheinwerferlicht gearbeitet, und nun müssen die frühen Morgenstunden des Tages, der Feierabend und die Sonntage die Zeit spenden, damit das Werk vollendet wird.“⁶⁹

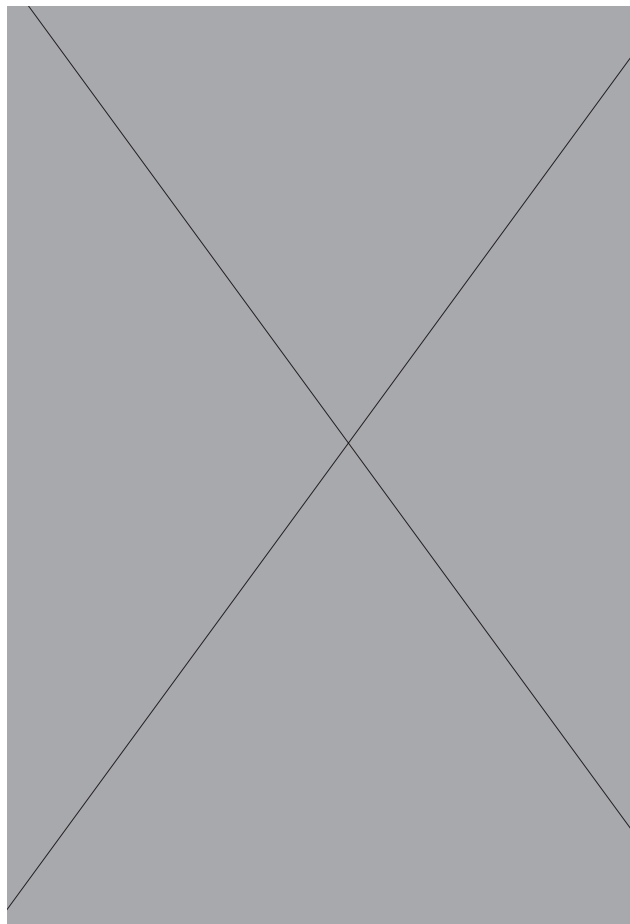
Die Nassauische Heimstätte betreute Projekte zu Ehren von Parteifunktionären wie auch von Parteiorganisationen. Im März 1938 informierte das Preußische Domänenrentamt den Regierungspräsidenten in Wiesbaden darüber, dass die Heimstätte im Auftrag des Rhein-Mainischen Siedlungswerkes beabsichtige, „in Wiesbaden an der Siegfriedstraße eine Siedlung für SA-Angehörige zu errichten“.⁷⁰ Im ersten Bauabschnitt waren 20 „Siedlerstellen“ mit einer Nutzfläche von jeweils 800 Quadratmetern (Garten und Stall) vorgesehen. Das Areal entstammte städtischem, privatem sowie domänenfiskalischem Besitz; und aufgrund der politischen Bedeutung des Projektes zahlte die Heimstätte pro Quadratmeter nur 0,75 Reichsmark.⁷¹ Zum Preis von 8.950 Reichsmark bot die Gesellschaft den Bewerbern, die sich größtenteils aus SA- und SS-Kreisen rekrutierten, ihre Haustypen „Sprendlingen“ und „Dillenburger“ an, wobei praktische Selbsthilfe auf den zu leistenden Eigenanteil von etwa vier Prozent angerechnet werden konnte. Beim Aufbau der „Siedlerstellen“ unterstützten Wiesbadener SA-Angehörige die künftigen Bewohner. Für die Finanzierung standen ihnen besondere Darlehen zur Verfügung, die auf Antrag aus dem SA-Fonds „Dankopfer der Nation“ gezahlt wurden. Dieser gab der Siedlung schließlich auch seinen Namen.⁷² Im September 1939 zogen die ersten Siedler ein; der Beginn des Zweiten Weltkrieges ließ die Nassauische Heimstätte vermutlich auf den weiteren Ausbau des Viertels verzichten.



2|16 Panorama der Rüsselsheimer Opel-Siedlung vor dem Hintergrund des Autowerks.



2|17 Ansichten der Häuser „Isenburg“ und „Rodgau“, bearbeitet von der Heimstätte für die Opel-Siedlung in Rüsselsheim.



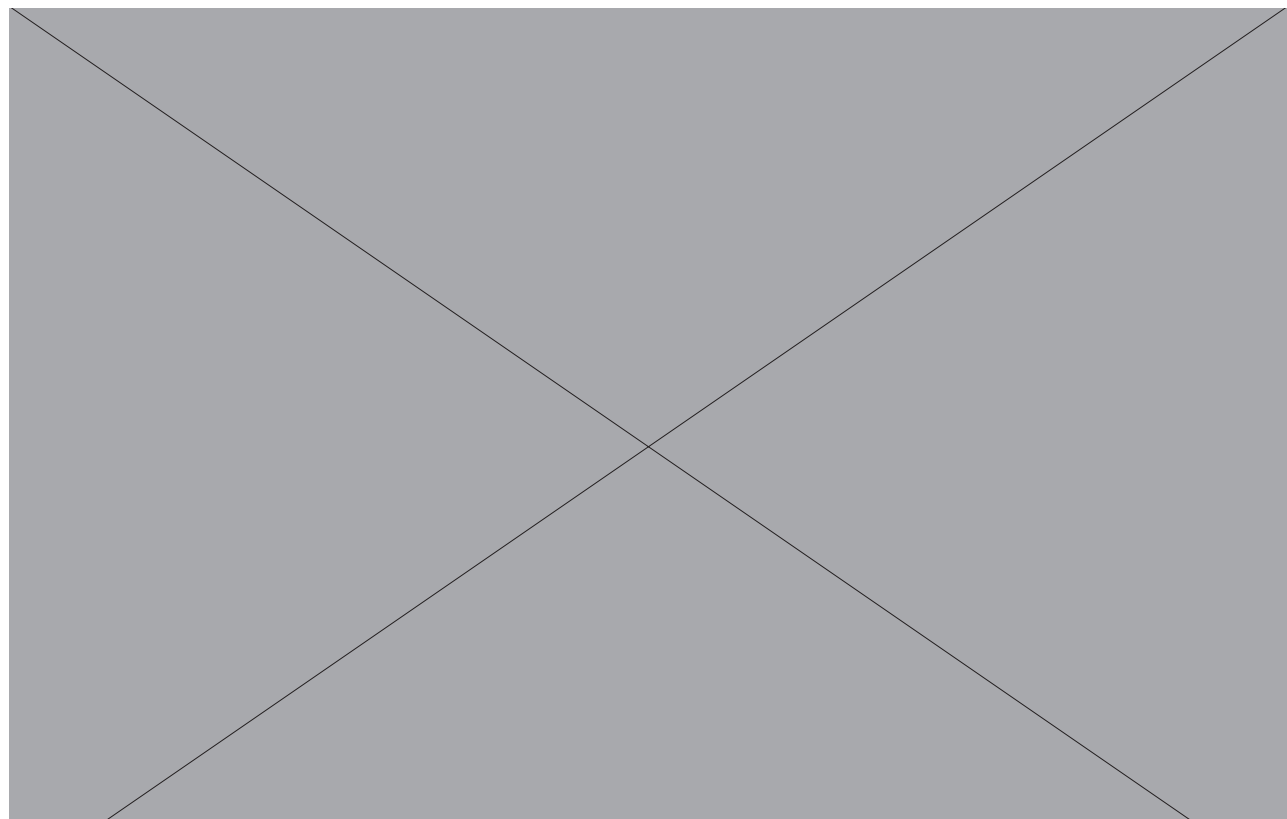
2|18 Siedlung in Wetzlar, Christian-Rübsamen-Straße, 1937.

Die Opel-Siedlungen

„Im Bereich der Siedlungshäuschen überkommt mich immer ein Gefühl der Weihe. Denn hier herrscht ein fröhlicher Ernst. ... In würdevoller Bescheidenheit blicken die vielen Giebel über die einzelnen Gärtchen hinweg in die schöne waldreiche Umgebung.“⁷³

Bereits zwischen 1935 und 1938 hatte die Nassauische Heimstätte in Zusammenarbeit mit Industrie- und Handelskammer Frankfurt, „Gauheimstättenamt“ und Landesplanungsverband in Rüsselsheim für die Belegschaft der Opelwerke 419 „Siedlerstellen“ und 143 „Volkswohnungen“ errichtet. Grundstück und Industriedarlehen für diese „erste größere Stamarbeitersiedlung“⁷⁴ – die sogenannte A-Siedlung (heute: Friedrich-Ebert-Siedlung) – waren von der Adam Opel AG zur Verfügung gestellt worden. Im Herbst 1938 begann nach Vorentwürfen des „Gauheimstättenamtes“ die Ausarbeitung eines weiteren Siedlungsabschnitts mit 628 Wohneinheiten – die sogenannte B-Siedlung (heute: Böllensee-Siedlung). Bildeten beim ersten Bauabschnitt noch Eigenheime die Mehrzahl, so dominierten in der B-Siedlung entsprechend der Partei-

programmatik mit insgesamt vier Fünfteln „Volkswohnungen“ und „Siedlerstellen“. Bei der Auswahl der Bewerber wurden neben den üblichen politischen, rassistischen und „erbgesundheitlichen“ Kriterien Pendler bevorzugt, die bislang zeitaufwendige Wege zwischen Wohnung und Werk auf sich nehmen mussten. Mit dieser oder anderen ihrer betreuten Industriesiedlungen wie für die Buna-verarbeitenden Veith-Werke in Höchst/Odenwald oder in Wetzlar knüpfte die Heimstätte an Ideen des klassischen Werkwohnungsbaus der Firmen Krupp oder Vereinigte Stahlwerke an. Allerdings hatte die DAF bereits kritisiert, dass die Arbeiter durch Vermittlung einer komplett vom Werk finanzierten Mietwohnung in Abhängigkeit von ihrem Unternehmen geraten könnten. Aus diesem Grund favorisierte die Partei das Modell der „Betriebsheimstätte“ oder „Stamarbeitersiedlung“, das gemeinnützige Wohnungsunternehmen realisierten und bei dem das Werk nur finanzielle Hilfe in Form von Darlehen oder Zuschüssen zum Erwerb beisteuerte. Die von den Nationalsozialisten gewünschte Bindung der Arbeiter an Staat beziehungsweise Partei und nicht allein an den Betrieb sollte damit gefördert werden.⁷⁵



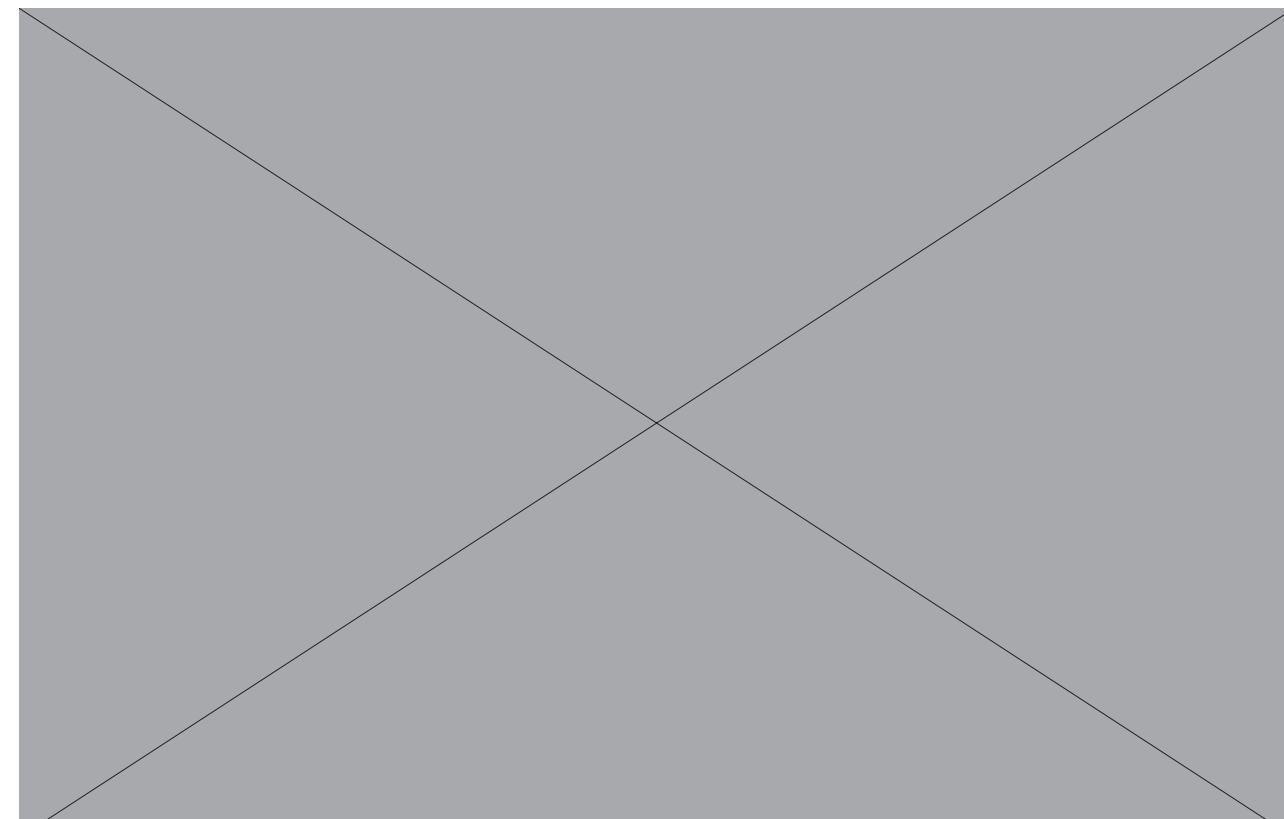
2|19 Richtfest in der Opel-Siedlung, Rüsselsheim.

„Deutsche Bau- und Siedlungsausstellung“ und „Reichssiedlungshof“

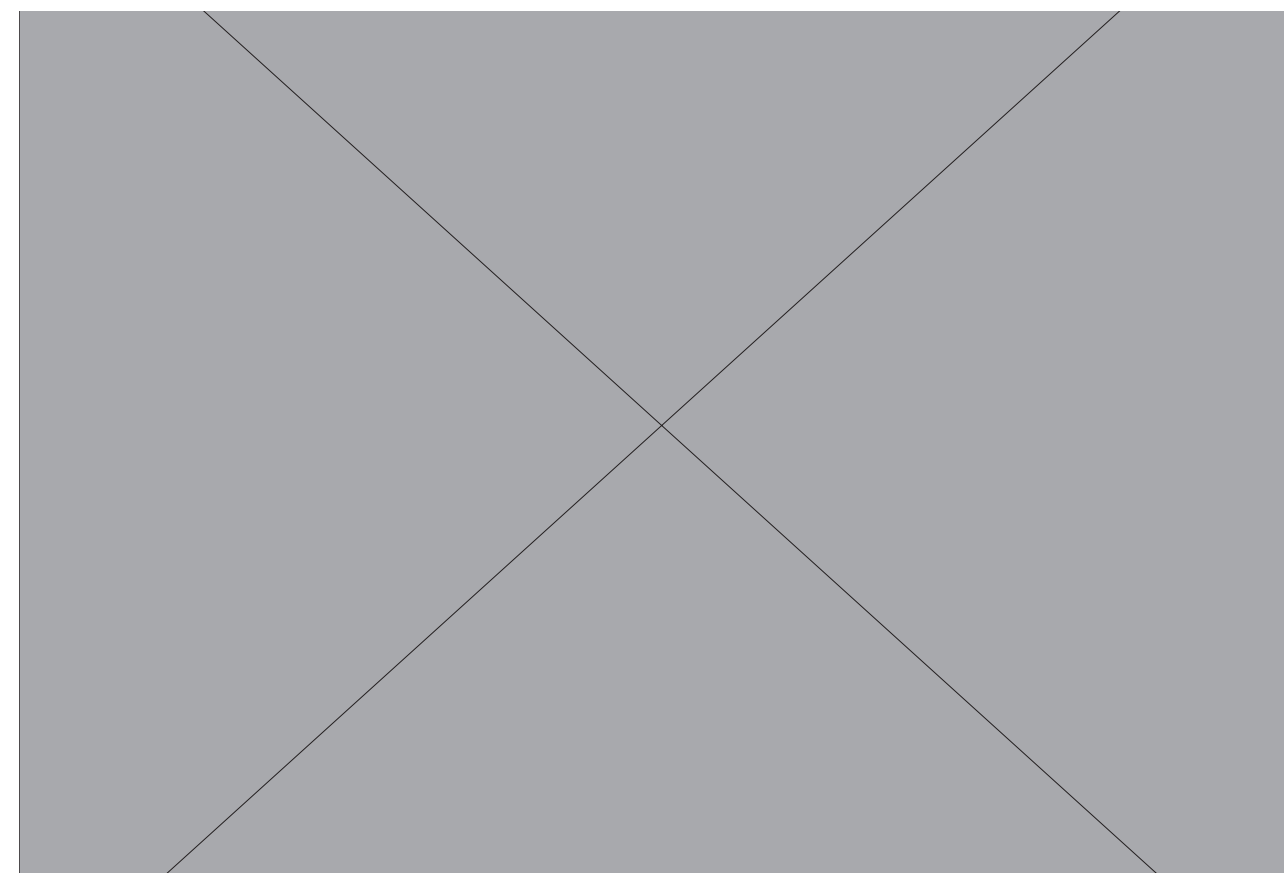
„Der Reichssiedlungshof soll die geistige Zentrale für die gesamte Siedlungsarbeit sein. Dort sollen Methoden und Möglichkeiten der Siedlungsarbeit erprobt werden, um dann mit dem Erprobten und Erforschten in der Siedlungsarbeit Mustergültiges leisten zu können.“⁷⁶

Im September 1938 öffnete auf dem Frankfurter Messengelände unter der Schirmherrschaft von Robert Ley die Deutsche Bau- und Siedlungsausstellung ihre Tore. Die Planungen für die Schau liefen bereits seit 1934; vermutlich wollte die Stadt zu diesem Zeitpunkt mit Stuttgart-Kochenhof, der „Anti-Weißenhof-Siedlung“, oder München-Ramersdorf konkurrieren, wo im selben Jahr Mustersiedlungen zur Demonstration nationalsozialistischer Siedlungspolitik errichtet worden waren.⁷⁷ Die Frankfurter Ausstellung fand also mit mehrjähriger Verspätung zu einem Zeitpunkt statt, als der Kleinsiedlungsgedanke zumindest für das „Altreich“ überholt war, und präsentierte daher in der eigens für die Schau angelegten Siedlungsstraße vornehmlich größere Mietshäuser und Eigenheime. Die „Volkswohnungen“ in den Gebäuden waren so konzipiert, dass für die kinderreiche Familie bei Bedarf zwei zu einer größeren Einheit zusammengelegt werden konnten; somit blieb man der Idee des Einfamilien-Eigenheims indirekt treu.

Die Musteranlage entsprach nunmehr der von der DAF lange propagierten idealtypischen „Gemeinschaftssiedlung“ für verschiedene Bevölkerungskreise mit Siedlerstraße, Anger, Gemeinschaftshaus und Brunnen. Laut Städtischem Anzeigblatt verwirklichte die Ausstellung vorbildlich vier „Grundgedanken der Siedlungsarbeit in Hessen-Nassau: Bodenständige heimatgebundene Bauweise, kein Schematismus der Art und Größe der Häuser, eine wahre Gemeinschaftssiedlung für Menschen verschiedenen Berufes und verschiedenen Einkommens, mustergültige Gemeinschaftsanlagen“.⁷⁸ Die Frankfurter Siedlungsstraße säumten zehn Wohngebäude und ein Gemeinschaftshaus, dem als „Mahnmal der Zusammengehörigkeit“⁷⁹ mit Räumen für den Ortsgruppenleiter und Gliederungen der Partei eine herausragende ideologische Bedeutung zugeschrieben wurde. Die Häusernamen „Maintal“, „Nassau“, „Odenwald“, „Rodgau“ oder „Bergstraße“ ließen die Tendenz zur Typisierung wiedererkennen; das benutzte Baumaterial sowie die beteiligten Handwerker und Architekten aus Hessen sollten dem geforderten regionalen Bezug Rechnung tragen und „bodenständiges“ Bauen garantieren. Einfachstes „Mustermobiliar“ und extra gefertigter, vornehmlich aus irdenen Krügen und Schüsseln bestehender „Hausrat“ dienten dazu, den künftigen Siedlern die Richtung für „formschönes“ Wohnen vorzugeben. Während eines Spaziergangs durch die bereits erwähnte Opel-Stadt sollte sich ein Flaneur bald davon überzeugen:



2|20 Die Mustersiedlung mit dem Gemeinschaftshaus auf der Deutschen Bau- und Siedlungsausstellung, die vom 3. September bis 9. Oktober 1938 in Frankfurt gezeigt wurde.

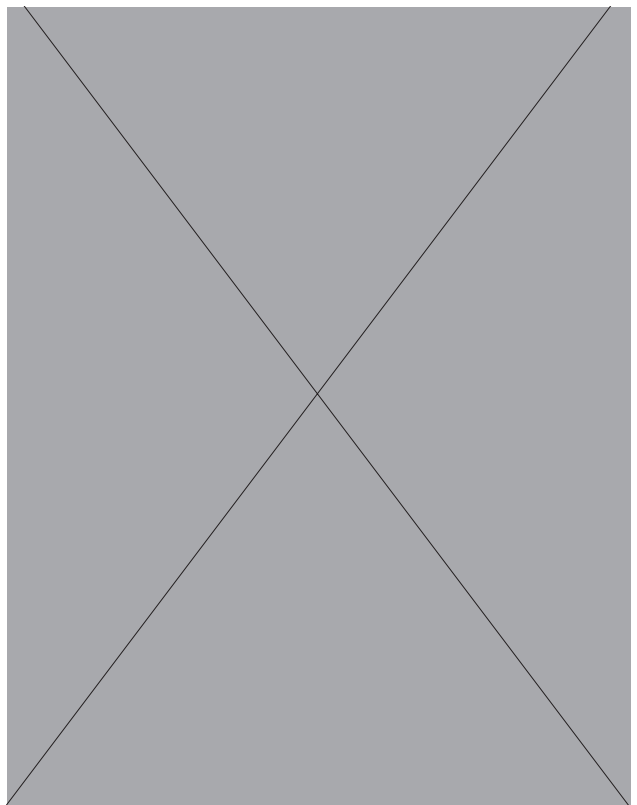


2|21 Erweiterter Lageplan des „Reichssiedlungshofes“ in Oberursel, März 1939.

„An den Schränken, Betten und Stühlen erkenne ich die von der Deutschen Arbeitsfront für die Möbelgestaltung gegebenen Richtlinien.“⁸⁰

Die Nassauische Heimstätte hatte sich maßgeblich an der Deutschen Bau- und Siedlungsausstellung beteiligt und die genannten Haustypen nach Entwürfen des „Gauheimstättenamtes“ bearbeitet. Dabei entwickelte das Unternehmen den bereits in der Weimarer Zeit entfachten Ehrgeiz weiter, mit „den schmalen, langgestreckten, zweigeschossigen Giebelhäusern mit sichtbarem Fachwerk oder Rauhverputz und mit einer Mauer- oder Heckenverbindung zwischen den Hauskörpern“ einen „hessischen Stil“ kreieren zu wollen, der auch Eingang in die Planungen für Sprendlingen und Neu-Isenburg oder die Opel-Stadt Rüsselsheim fand.⁸¹

Die Mustersiedlung, die ursprünglich für den „Retortenort“ Zeppelinheim als „Heimstätte für Luftschiffer“ nahe des Frankfurter Flughafens projektiert und nach Beendigung der Ausstellung auch dorthin transferiert werden sollte, wurde schließlich originalgetreu in Oberursel auf dem Gelände des „Gausiedlungshofes“ wiedererrichtet, den Ley anlässlich der Ausstellung in den Rang eines „Reichssiedlungshofes“ erhoben hatte. Der Gutshof war bereits 1934 von der heutigen Goethe-Universität erworben worden, um ihn für Siedlerlehrgänge zu nutzen. 1936 hatte der im selben Jahr gegrün-



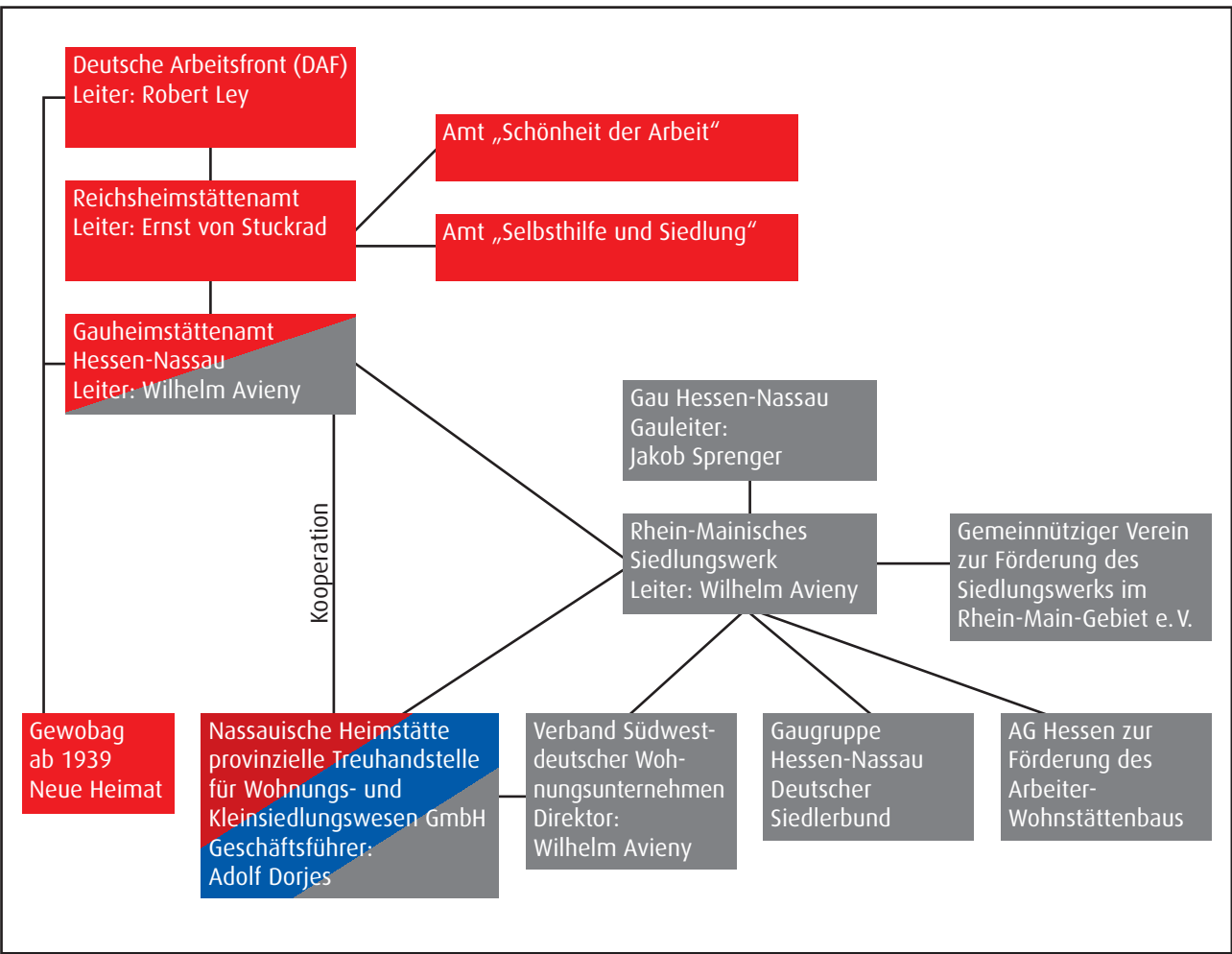
2|22 Blick in das mit einem „Führer“-Porträt dekorierte Lesezimmer im Gemeinschaftshaus der Mustersiedlung in Oberursel, um 1939.

dete gemeinnützige „Siedlungsförderungsverein“ die Bewirtschaftung und weitere Ausstattung übernommen.⁸² Die Leitung wurde nunmehr Aviény, die Geschäftsführung Adolf Darjes übertragen; letzterer war gleichzeitig Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte. Diente die „Forschungs-, Lehr- und Musteranlage des nationalsozialistischen Siedlungswerkes“ einerseits als Ausbildungsstätte für Mitarbeiter der DAF und der NSDAP, als Beratungsstelle für künftige Siedler oder die Kleintierzucht,⁸³ so erfüllte sie auch eine Modellfunktion für die Ansiedlung ausgewählter Kreise des „Volkes ohne Raum“ im Rahmen der bevorstehenden kriegesischen Eroberung neuen Territoriums im Osten.⁸⁴

Projekt „Erbhöfedorf Mittelroden“

Ebenfalls im Herbst 1938 begann die Heimstätte im Rodgau ein Versuchsprojekt. Es handelte sich um die Errichtung eines „Neubauernorfes“ mit 80 „Erbhöfen“ in Rollwald, heute ein Ortsteil von Nieder-Roden, dem eine Arbeitersiedlung mit etwa 400 Wohneinheiten angeschlossen werden sollte.⁸⁵ Vermutlich war es der inzwischen häufig beklagte Arbeitskräftemangel, der das Unternehmen veranlasste, Insassen des seit April 1938 existierenden Strafgefangenenlagers Rollwald für die Regulierungs- und Bauarbeiten einzuplanen. Wie der Geschäftsbericht von 1938 vermerkt, sollte nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts von 21 Einheiten generell die künftige Verwendung von Strafgefangenen für Siedlungsprojekte überprüft werden.⁸⁶ Letztlich wurden nur insgesamt 27 Steinhäuser für „Vollzugsbeamte“ des Lagers und zwei „Erbhöfe“ für Versuche mit Kunst- und Naturdüngung realisiert, deren Betreuung der Albert-Wagner-Stiftung in Berlin oblag.⁸⁷ Der ursprünglich geplante Gesamtumfang der Siedlung, die Mittelroden heißen sollte, wurde nicht erreicht; erst zu Beginn der 1960er Jahre reaktivierte die Nassauische Heimstätte ihre Bautätigkeit im Ortsteil Rollwald und errichtete mehrere Doppelhäuser.

An den bislang geplanten und ausgeführten Bauvorhaben unterschiedlichster Größenordnungen auf dem Land oder in der Stadt, jeweils von diffuser Programmatik seitens Staat und Partei begleitet, lässt sich ablesen, dass auch in der Phase des „Vierjahresplans“ für die Heimstätte keine eindeutige Definition ihres Tätigkeitsfeldes existierte. Dies änderte sich auch nicht, nachdem das Unternehmen beinahe seine „Eigenständigkeit“ verloren hätte, um organisatorisch in einem der von Ley zu Beginn des Jahres 1939 gegründeten 24 „Großträger“ im Reich aufzugehen. Für die hessische Region war dies die „Neue Heimat. Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der DAF in den Gauen Hessen-Nassau und Mainfranken“, vormals Gewobag.⁸⁸ Immerhin legte Gauleiter Sprenger jetzt persönlich fest, „daß für große Entwürfe, namentlich für Mietwohnungen, die ‚Neue Heimat‘ ... zuständig sein soll, während für ländliche Bauten und Siedlungen die Nassauische Heimstätte eintreten soll“.⁸⁹



2|23 Organisationsschema für die Wohnungspolitik in Südhessen und die Einbindung der Nassauischen Heimstätte um 1939.

Mit dem Überfall der deutschen Wehrmacht auf Polen am 1. September 1939 begann der Zweite Weltkrieg, von dessen anfänglichem Verlauf sich besonders Hitler auch den „Durchbruch“ im Bereich des „sozialen“ Wohnungsbaus versprach. Einen Monat zuvor war paradoxerweise eine Bausperrre angeordnet worden, die per Erlass vom 11. Oktober 1939 gesetzlich verankert wurde: Der Wohnungsbau kam danach zunächst weitgehend zum Erliegen; lediglich als „kriegswichtig“ anerkannte Bauvorhaben, Fertigstellungen und der Wohnungsbau im Zusammenhang mit der Rüstungsindustrie erhielten eine Konzession. „Unter dem uns aufgezwungenen Abwehrkampf“ – so tröstete Julius Brecht vom „Reichsverband der deutschen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen e. V.“ die vom Bauverbot betroffenen Gesellschaften – „liegt die Hauptaufgabe innerhalb des Wohnungswesens in der Verwaltung und Bewirtschaftung des gewaltigen 7 Milliarden umfassenden volkswirtschaftlichen Wertes, demgegenüber Wohnungsbau und Neubautätigkeit zurücktreten müssen.“⁹⁰ Auf jene „Hauptaufgabe“ konzentrierte sich im zweiten Halbjahr 1939 auch die Nassauische Heimstätte und verzichtete auf neue Bauvorhaben.

Versuche einer Organisation des „sozialen“ Wohnungswesens (1940–1942)

„Wer einmal den Erlaß des Führers Abschnitt für Abschnitt mit genauer Aufmerksamkeit durchliest, der wird feststellen können, daß es auch nicht einen Paragraphen gibt, der nicht irgendeinen grundsätzlich neuen revolutionären Gedanken enthält.“⁹¹

Am 29. Februar 1940 trat das „Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ in Kraft.⁹² Es bestimmte, dass die Existenz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen „einem Bedürfnis“ entsprechen müsse (§ 15). Was in Ermangelung jenes wie auch immer zu interpretierenden „Bedürfnisses“ vorgesehen war, konkretisierte eine vier Monate später verkündete Durchführungsverordnung: Danach konnte der Gesetzgeber ein Wohnungsunternehmen auffordern, sich zwecks Leistungssteigerung mit einem oder mehreren Unternehmen „zu verschmelzen“ und ihm bei Verweigerung jener „Verschmelzung“ die Anerkennung der Gemeinnützigkeit entziehen (§ 16).⁹³ Der Nassauischen Heimstätte gelang es, durch ihre kurze

Zeit später festgelegte Zuständigkeit „für ländliche Bauten und Siedlungen“ ein „Bedürfnis“ zu formulieren und sich somit der geplanten Fusion mit der Neuen Heimat erfolgreich zu entziehen. Andere kleinere Unternehmen im Frankfurter Raum wie die Siedlungsgemeinschaft Kriegsbeschädigter GmbH in Preungesheim, die „nur“ Bedürfnisse einer definierten Klientel befriedigte, wurden zwangsweise aufgelöst oder wie etwa die Siedlungsgenossenschaft berufstätiger Frauen mit dem Volks-Bau- und Sparverein „verschmolzen“.⁹⁴ Tendenziell diente das Gesetz dazu, den parteinahen Gesellschaften der Neuen Heimat eine Monopolstellung auf dem Wohnungsmarkt zu verschaffen. Waren im „Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V.“ nur 23 Heimstätten, sechs Treuhandstellen für Bergmannswohnungen und die Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestelltenheimstätten (Gagfah) organisiert, so war die Zahl der innerhalb der DAF tätigen Wohnungsunternehmen zwischen 1938 und 1941 von 22 auf 50 angestiegen. Deren Bau- und Betreuungsaktivitäten umfassten etwa ein Drittel des Volumens aller zu diesem Zeitpunkt noch existenten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.⁹⁵

Das Gemeinnützigkeitsgesetz und seine Bestimmungen standen allerdings auch in engem Zusammenhang mit dem am 15. November 1940 von Hitler verkündeten „Erlaß zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaus nach dem Krieg“.⁹⁶ Vor dem Hintergrund der „Blitzkrieg“-Erfolge und des zu diesem Zeitpunkt spätestens für 1942 projektierten „Endsieg“ wollte Hitler neue Voraussetzungen für die im „Altreich“ bislang stagnierende Wohnungswirtschaft schaffen, aber auch Planungen einer künftigen Besiedelung des Ostens für sein „Volk ohne Raum“ forcieren. Im ersten Nachkriegsjahr sah der Erlass die Errichtung von 300.000, später jährlich sogar 600.000 qualitativ hochwertigen Wohnungen vor, die genormt zu 80 Prozent als Vierzimmerwohnungen mit 74 Quadratmetern konzipiert werden sollten. Diese Forderung trug der Präambel Rechnung, die den „deutschen Wohnungsbau“ eng mit künftiger Bevölkerungs- und Familienpolitik verknüpft sehen wollte. Priorität sollte die Geschosswohnung erhalten, dann folgte das Eigenheim mit Garten, und ganz unten in der Hierarchie rangierte die vormals lautstark propagierte Kleinsiedlung. Zur Kostenreduktion sah der Erlass die Typisierung von Wohnungsgrundrissen und Einbauten sowie die Normierung von Geschosshöhen, Wandstärken, Dach-, Decken- und Treppenhauskonstruktionen vor. War das rationalisierte Bauen als ein Kennzeichen der „Systemzeit“ zunächst bei den Nationalsozialisten verpönt gewesen, so wurde es wegen kriegsbedingter Versorgungsschwierigkeiten sowie zur Kostenreduktion nunmehr offiziell gefördert.⁹⁷

Neben der Bestellung eines „Reichswohnungskommissars für den sozialen Wohnungsbau“ und einer entsprechenden Ernennung der Gauleiter zu „Gauwohnungskommissaren“ auf mittlerer Verwaltungsebene räumte der Erlass den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die bislang nicht von der „Verschmelzung“ oder Auflösung auf Grundlage des „Gemeinnützigkeitsgesetzes“ betroffen waren, eine exponierte Bedeutung bei der Durchführung des Bauprogramms ein. Damit berücksichtigte Hitler zumindest pro forma Empfehlungen des vorausschauenden „Reichsheimstättenamtes“, dessen Leiter bereits 1937 angesichts des hohen Prozentsatzes privater Bauherren bei Neubauplanungen gefordert hatte, „den Anteil der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und auch der Heimstätten an den jährlichen Bauergebnissen so stark zu erhöhen, daß sie den größeren Teil der bisher auf die private Bauherrenschaft entfallenden Fertigstellungsziffern übernehmen“.⁹⁸ Betraut mit der zusätzlichen Funktion als „Gauwohnungskommissar“ versuchte Gauleiter Sprenger nun, anstelle des Kasseler Oberpräsidenten Philipp Prinz von Hessen den Vorsitz im Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte zu übernehmen, was ihm augenscheinlich nicht gelang. Noch im Frühjahr 1945 meldete Stadtrat Bruno Müller dem Frankfurter Oberbürgermeister Friedrich Krebs, dass der Vorsitz seit drei Jahren vakant sei.⁹⁹

Mit dem „Führer-Erlass“ erreichte die Diskrepanz zwischen Anspruch und Realität auf dem Sektor der Wohnungs- und Siedlungspolitik einen vorläufigen Höhepunkt. Nicht zuletzt aufgrund der schwierigen, kriegsbedingten Personalsituation musste Stadtrat Müller über die Nassauische Heimstätte berichten, dass das Unternehmen künftig seine „Arbeit mehr der Betreuung der auswärtigen Gesellschaften zuwenden“ und „nicht mehr selbst bauen“ würde, auch nicht durch die Tochter Nassauisches Heim. Müller vermerkte weiter, dass 1.700 Wohnungen im Jahr 1940 unfertig übernommen und lediglich 189 Wohneinheiten neu begonnen worden waren.¹⁰⁰ Der Geschäftsbericht für 1940 bestätigte diese Informationen und verwies resigniert auf die der Heimstätte verbliebene Betreuung der Siedlung Rüsselsheim. Wie der Sozialbericht darlegte, waren von insgesamt 90 Mitarbeitern der Mutter- und Tochtergesellschaft inzwischen fast ein Drittel zum Wehrdienst einberufen beziehungsweise „dienstverpflichtet“ worden; bei Kriegsende sollten nur noch 38 Angestellte aktiv tätig sein. Damit erfuhr die seit 1935 stetig angestiegene Personalstatistik erstmals einen empfindlichen Einschnitt,¹⁰¹ der sich auf den Geschäftsalltag auswirkte. Schließlich verdeutlichten die Vakanz des Vorsitzes, das seltene Zusammentreffen des Aufsichtsrates und fehlende Jahresabschlüsse, dass die Nassauische Heimstätte ihre Tätigkeit nahezu eingestellt hatte.

Spätestens nach der deutschen Kriegserklärung an die USA im Dezember 1941 und dem ersten Großangriff der Briten auf Köln im Mai 1942 stand fest, dass der Krieg 1942 nicht beendet und damit auch der „soziale“ Wohnungsbau in den 1940 projektierten Dimensionen nicht begonnen werden könne. Zwar waren seit Mai 1941 vom „Reichskommissariat“ sechs „Erprobungstypen“ für den Geschosswohnungsbau konzipiert worden; dabei ging es jedoch nicht um neue Wohnformen, sondern lediglich um bautechnische Fragen. Die „funktionalisierte“ Wohnung wurde „zur Norm für alle erhoben“. Allerdings nur auf dem Reißbrett; realisiert wurden die „Erprobungstypen“, deren Gestaltung einer „Reichs-“ oder einer „Landschaftsnorm“ folgen sollte, kaum.¹⁰² Mit dem am 23. Oktober 1942 verkündeten „Dritten Erlaß über den deutschen Wohnungsbau“ versuchte Hitler dennoch Optimismus zu verbreiten und Aktivität vorzutäuschen, indem er vorab wenigstens die Zuständigkeiten klar definierte: Nunmehr verlor das Reichsarbeitsministerium endgültig seine Entscheidungskompetenzen zugunsten Leys, der künftig den Titel „Reichswohnungskommissar“ führte; sein Amt erhielt den Status einer obersten Reichsbehörde. Selbst die personelle und finanzielle Ausstattung des Reichsarbeitsministeriums für den Sektor Wohnungswirtschaft, dazu gehörten Planstellen, Haushaltsmittel und „sächliche Geschäftsbedürfnisse“, gingen auf den „Reichswohnungskommissar“ über.¹⁰³

Von „Ley-Lauben“ und „Neufert-Baracken“ – „Totale Planung“ im Zweiten Weltkrieg (1943–1945)
„Wir werden durch den Krieg zum einfach Leben zurückgeführt. ... Wir machen den Großstädter durch das Behelfsheim wieder selbständiger und widerstandsfähiger gegen die Feindeinwirkungen und stärker für Krieg und Sieg. So mag in dem Luftterror ein Teil jener Kraft wirksam werden, die stets das Böse will und stets das Gute schafft.“¹⁰⁴

Mit dem Sieg der russischen Armee bei Stalingrad im Februar 1943 sowie angesichts der durch alliierte Bombardements zerstörten deutschen Städte war die Hoffnung eines baldigen „Endsieg“ und damit auf einen „Wohnungsbau nach dem Krieg“ erst einmal in weite Ferne gerückt. Bereits im Januar 1943 war erneut ein Bauverbot für Wohnungen beschlossen worden, das einen Monat später durch die „Verordnung zur Wohnraumlentung“¹⁰⁵ indirekt bestätigt wurde: Darin ermächtigte Ley die Gauleiter, in ihrer neuen Funktion als „Gauwohnungskommissare“ zur regionalen Steuerung der Wohnungspolitik leer stehende oder bislang zweckentfremdete Wohnungen zunächst festzustellen, um sie „bevorrechtigten und begünstigten Volkskreisen“ zuzuweisen. Nicht Neubau, sondern Umverteilung lautete also entgegen aller Programmatik die Devise. Zu jenen unbewohnten Wohnungen zählten

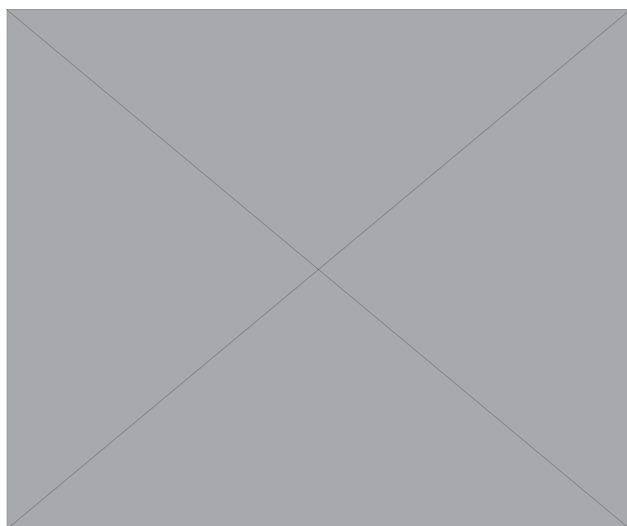


2|24 Grundrisse, Schnitte und Ansichten zum Behelfsheim „Reichseinheitstyp 001“.

auch solche, deren vormalige Mieter oder Besitzer als Juden verfolgt und zu diesem Zeitpunkt bereits in die Konzentrations- oder Vernichtungslager Osteuropas verschleppt worden oder noch in sogenannten „Ghettohäusern“ als Zwischenstufe der Deportation zwangskonzentriert waren. Bereits im April 1939 waren durch das „Gesetz über die Mietverhältnisse mit Juden“¹⁰⁶ der Mieterschutz gelockert und vorzeitige Kündigungen gegenüber Juden für zulässig erklärt worden. Vertreibung und Ermordung wurden administrativ vorbereitet, und dies nicht zuletzt auf der Basis wohnungswirtschaftlicher Bestimmungen.¹⁰⁷

Die gesetzlichen Maßnahmen reichten bald nicht mehr aus, die zunehmend obdachlose Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Am 9. September 1943 trat schließlich der „Erlass des Führers über die Errichtung des Deutschen Wohnungshilfswerkes“ in Kraft, der das gleichnamige „Deutsche Wohnungshilfswerk“ unter Leitung Leys etablierte. Ziel dieses Erlasses war „die Aufstellung von einfachen Behelfsheimen in Siedlungsform, die in weitgehender Selbst- und Gemeinschaftshilfe der Bevölkerung“ erfolgen sollte.¹⁰⁸ Einen Monat später wurde das „Behelfsheim 001“ präsentiert: eine in zwei Einheiten geteilte Baracke mit etwa 20 Quadratmetern für maximal sechs Personen. Vorläufer jener „Ley-Laube“ war der von Ernst Neufert entwickelte „Kriegseinheitstyp“, der zunächst in Holzbauweise und Serienproduktion erstellt worden war. Da der Standard bald als zu hoch bemängelt worden war, ließ Ley von dem Architekten Hans Spiegel den „Reichseinheitstyp 001“ konzipieren, der „das Primitivste darstellte, was wir den deutschen Volksgenossen bieten können“.¹⁰⁹ Für Produktion und Montage wurden Konzentrationslagerhäftlinge und Zwangsarbeiter herangezogen.

Im Geschäftsjahr 1943 erfuhr die Neubautätigkeit der Heimstätte im Wesentlichen durch das „Behelfsheim“-



2|25 Zerstörte Opel-Siedlung in Rüsselsheim.

Programm Belegung. Dabei unterschied das Unternehmen präzise zwischen „Behelfsheimen für Bombengeschädigte“, das waren zweigeschossige Gebäude mit jeweils 16 Wohnungen, und reinen „Behelfsheimen“. Insgesamt wurden von diesen Heimen 1943 immerhin 82 begonnen; für das Jahr 1944 rechnete die Geschäftsführung mit 500 weiteren zu betreuenden Einheiten. Dieses Engagement war kalkuliert; schließlich hatte Julius Brecht als Präsident des „Reichsverbandes des gemeinnützigen Wohnungswesens e.V.“ die Mitglieder rechtzeitig zur Beteiligung an dem Programm aufgefordert: „So wird man schon jetzt sagen können, daß in erster Linie die Wohnungsunternehmen für den Einsatz der Wohnungserstellungen nach dem Krieg zuzulassen sind, die sich jetzt in der Notzeit des Krieges und in der scharfen Bewährungszeit der Wohnungswirtschaft in der Erstellung von Behelfsheimen ... als tauglich erwiesen haben.“¹¹⁰

Hatte die Heimstätte schon 1938 Erfahrungen mit dem Einsatz von Strafgefangenen für ihre Bauprojekte gesammelt, so beschäftigte sie jetzt – wie andere deutsche Unternehmen auch – angesichts des sich permanent verschärfenden Arbeitskräftemangels Zwangsarbeiter aus Polen und der Sowjetunion zur Errichtung der Notunterkünfte. Um die optimale Ausbeutung der zahlreichen Kriegsgefangenen zu erreichen, entwickelte die Gesellschaft „in eigener Regie“ den „Bauzug Frankfurt“, der eine aus zwölf Wohnwagen inklusive Büro-, Küchen- und Materialcontainer bestehende mobile Kolonne bildete und „mit knapp 50 Ostarbeitern neben den entsprechenden deutschen Führungskräften besetzt“ war. Dieses „Bauzuges“ bediente sich auch wiederholt der „Bauhof Hessen-Nassau“, so hieß die Bauhilfe der DAF; allerdings wurde der Heimstätte stets Vorrang für dessen Benutzung eingeräumt.¹¹¹

Neben der kriegsbedingten „Belegung“ des Bauparkes hatte die Heimstätte zunehmend mit dem Problem zerstörter „Siedlerstellen“ zu kämpfen. Laut eigenen Angaben war die Gesellschaft verpflichtet, „Kriegsschäden der Siedler zu vertreten, Entschädigungsfragen zu bearbeiten sowie den Neuaufbau der Siedlerstellen nach Kriegsende zu betreiben“.¹¹² Damit war bereits ein potenzielles Tätigkeitsfeld für die Nachkriegszeit definiert. Von Beschädigungen und Zerstörungen durch alliierte Luftbombardements waren vor allem die „Gefolgschaftssiedlungen“ in unmittelbarer Nähe von Industrieanlagen wie zum Beispiel die Siedlung Rüsselsheim betroffen; dort wurden bis Kriegsende für 321 Wohneinheiten mittelschwere Schäden und für weitere 293 Totalschäden gemeldet. Auch die Außenstelle der Heimstätte in Rüsselsheim war betroffen; mit ihr wurden sämtliche die Opel-Siedlung dokumentierenden Bauakten ein Raub der Flammen. Der Geschäftsbericht von 1943 wies insgesamt 214 komplett zerstörte, 230 schwerbe-



2|26 Arbeitsgebiet der Nassauischen Heimstätte, Stand 1944.

schädigte und 530 mittel- oder leichtbeschädigte „Siedlerstellen“ aus. Nach der Befreiung Hessens durch die Amerikaner wurde der Schaden an den sich noch im Besitz der Heimstätte befindlichen Siedlungen auf über drei Millionen Reichsmark beziffert.¹¹³

Am 1. Juli 1944 trat die Neuordnung der Provinz Hessen-Nassau in Kraft; der Arbeitsbereich der Heimstätte entsprach nunmehr dem neuen Gau Hessen-Nassau. Dieser war aus der Provinz Nassau, bestehend aus dem ehemaligen Regierungsbezirk Wiesbaden nebst den Landkreisen Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern, sowie dem früheren Volksstaat Hessen gebildet worden. Die Geschäftsführung stellte bereits zu diesem Zeitpunkt Vermutungen an, dass sich die territoriale Veränderung auch auf Gesellschaftsvertrag, Firmenbezeichnung und Zusammensetzung des Aufsichtsrates auswirken würde. Dazu kam es nicht mehr; es existierte lediglich ein Vertragsentwurf, in dem der bisherige Name des Unternehmens in „Rhein-Mainische Heimstätte GmbH. Treuhandstelle für Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen“ abgewandelt, als Arbeitsbereich der Gau Hessen-Nassau definiert und der ideologisch motivierten Zielsetzung der Heimstätte, die „Abwanderung aus den Städten zu fördern“, wenigstens formal die Treue gehalten wurde. Vor allem hätte der neue Name der von Sprenger ab 1935 forcierten „Rhein-Main“-Ideologie späte Genugtuung beschert; durch die Gründung zahlreicher Rhein-Mainischer Verbände und Institutionen in den Bereichen Luftfahrt, Handwerk, Presse und nicht zuletzt der Wohnungswirtschaft – etwa das „Rhein-Mainische-Siedlungswerk“ – hatte der Gauleiter immer wieder an der „Erfindung“ jener Region gearbeitet.¹¹⁴

Der in dem Entwurf gleichfalls umrissene Aufgabenbereich für die Nachkriegszeit, nämlich die Errichtung und Betreuung von Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen, sollte die Heimstätte ideell wieder zu ihrer ureigenen Bestimmung zurückführen und die Zeit des Aufbaus nach 1945 zentral bestimmen.¹¹⁵

¹ Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland (1941), zitiert nach Rolf Kornemann, Gesetze, Gesetze ..., in: Gert Kähler (Hg.), Geschichte des Wohnens. 1918 bis 1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, Stuttgart 1996, S. 646.

² Diese Gesetze, Verordnungen und Erlasse bestimmten die Förderung des Wohnungsbaus allgemein, die Regelung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen, die staatliche oder parteiamtliche Zuständigkeit für die Wohnungspolitik sowie die konkrete architektonische Ausführung des Wohnungsbaus.

³ Bauen, Siedeln, Wohnen 1933, S. 174, zitiert nach Tilman Harlander, Zwischen Heimstätte und Wohnmaschine, Basel 1995, S. 43.

⁴ Vgl. Tilman Harlander u. a., Siedeln in der Not. Umbruch von Wohnungspolitik und Siedlungsbau am Ende der Weimarer Republik, Hamburg 1988, S. 15.

⁵ Vgl. Harlander (1995), S. 144.

⁶ So lautet der Titel einer Publikation von Harlander, die sich mit Wohnungspolitik während der NS-Zeit beschäftigt, vgl. Harlander (1995).

⁷ Richtlinien für die Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Revisionsverbände, in: Die Siedlung, Nr. 6, 5. Jg., Juni 1933, S. 62.

⁸ RGBL. 1933 I, S. 484ff. Entsprechende „Richtlinien“ waren bereits im Mai, direkt nach der Zwangsauflösung der Gewerkschaften, erlassen und publiziert worden, vgl. Richtlinien für die Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Revisionsverbände, in: Die Siedlung, Nr. 6, 5. Jg. 1933, S. 62ff.

⁹ RGBL. 1933 I, S. 175ff. besonders § 3.

¹⁰ Ab 1934 sollte wieder der ehemalige Landesbankdirektor Franz diese Position übernehmen; er war 1933 von Avieny seines Amtes bei der Nassauischen Landesbank enthoben worden. Während seines Spruchkammerverfahrens 1949 wurde Avieny als „einer der nach 1933 einflußreichsten Männer im rhein-mainischen Wirtschaftsgebiet“ und „zweiter Gauleiter“ (nach Jakob Sprenger) bezeichnet, vgl. die Artikel von Rudolf Eims, in: FR 16. August und 3. September 1949.

¹¹ Vgl. Geschäftsberichte 1933 und 1934, jeweils S. 3. Landrat Ulrici aus Diez an der Lahn wurde dabei von Landrat Heerdt aus Dillenburg ersetzt.

¹² Vgl. Akten der Stadtverordnetenversammlung (STVV) Frankfurt 1.871, f. 89, ISG. Dort wird Wolfram allerdings als Stellvertreter für den Stadtverordneten Wess genannt.

¹³ Niemeyer schied im August 1938 nach Auseinandersetzungen mit Gauleiter Sprenger und Oberbürgermeister Krebs aus dem städtischen Dienst; bereits 1937 war er in die Landesplanungsgemeinschaft Brandenburg berufen worden, vgl. Werner Durth, Deutsche Architekten. Biographische Verflechtungen 1900–1970, München 1992, S. 511.

¹⁴ Die in einem Gesellschaftsvertragsentwurf von 1933 angekündigte Reduktion auf neun Mitglieder wurde nicht realisiert (§ 7), vgl. Magistratsakten 6.462, ISG.

¹⁵ Vgl. Richtlinien für die Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Revisionsverbände, in: Die Siedlung, 5. Jg., 1933, Nr. 6, S. 63.

¹⁶ RGBL. 1934 I, S. 246f.

¹⁷ Vgl. 60 Jahre Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Frankfurt am Main 1963, S. 22, Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Verbandsbericht 1977, Frankfurt am Main 1977, S. 25.

¹⁸ Richtlinien zur Heimstättensiedlung (1934), zitiert nach Harlander (1995), S. 67.

¹⁹ Vgl. Geschäftsbericht 1932, S. 4ff.

²⁰ Vgl. Wolfgang Bangert, Baupolitik und Stadtgestaltung in Frankfurt am Main, Würzburg 1937, S. 137.

²¹ Die Frankfurter Altstadtsanierung betreute vornehmlich die Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen (ABG).

²² Vgl. Harlander (1995), S. 84.

²³ Vgl. Geschäftsberichte 1933, S. 5, und 1934, S. 6.

²⁴ Guido Harbers, Hauptinitiator der Deutschen Siedlungsausstellung in München-Ramersdorf (1934), zitiert nach Thomas Hafner, Heimstätten, in: Gert Kähler (Hg.), Geschichte des Wohnens. 1918 bis 1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, Stuttgart 1996, S. 585.

²⁵ Vgl. Gert Kähler, Nicht nur Neues Bauen! Stadtbau, Wohnung, Architektur, in: ders. (1996), S. 404.

²⁶ Vgl. Geschäftsbericht 1933, S. 5ff.

²⁷ Vgl. Harlander (1995), S. 144, und Geschäftsbericht 1935, S. 6.

²⁸ Vgl. ebd., S. 51.

²⁹ Zu den Zahlen vgl. Karl-Heinz Peters, Wohnungspolitik am Scheideweg. Wohnungswesen, Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik, Berlin 1984, S. 92.

³⁰ Vgl. Harlander (1995), S. 81. Diese Zahl ist vermutlich noch geschönt, da sie auch Siedlungen einschließt, deren Planung und Baubeginn in die Weimarer Zeit fiel.

³¹ RGBL. 1933 I, S. 323ff.

³² Bis auf einen „Bedarfsdeckungsschein“ blieb ihnen eine entsprechende Entlohnung versagt, vgl. RGBL. 1933 I, § 2, Ziffer 6b. Ähnlich wie bei „Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen“ der Weimarer Zeit veränderte sich der Status als Unterstützungsempfänger nicht.

³³ Vgl. Festvortrag von Reinhart Chr. Bartholomäi, gehalten am 8. November 1995 in Bonn, anlässlich des Jubiläums 75 Jahre Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften – Partner des Staates, S. 4.

³⁴ Geschäftsbericht 1933, S. 7.

³⁵ Ebd.

³⁶ Vgl. „Erlass zum deutschen Siedlungswerk“ vom 29. März 1934, RGBL. 1934 I, S. 295.

³⁷ Vgl. RGBL. 1934 I, S. 1225.

³⁸ Als Leiter wurde J. Wilhelm Ludowici bestellt, der gleichzeitig Stellvertreter Feders im Reichkommissariat war.

³⁹ Vgl. Marie-Luise Recker, Der Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau. Zu Aufbau, Stellung und Arbeitsweise einer führerunmittelbaren Sonderbehörde, in: Dieter Rebentisch/Karl Teppe (Hg.), Verwaltung contra Menschenführung im Staat Hitlers. Studien zum politisch-administrativen System, Göttingen 1986, S. 334.

⁴⁰ „Auf diese Weise [durch das Reichssiedlungskommissariat] wird die Einheit von Partei und Staat auf dem so ungeheuer wichtigen Gebiet für die Erneuerung von Volk und Wirtschaft gewährleistet“, vgl. Gottfried Feder, Das deutsche Siedlungswerk, in: Westermanns Monatshefte, September 1934, S. 1.

⁴¹ Vgl. Bundesarchiv Berlin 31.01/10106, f. 4 („Erklärungen und Pläne der Deutschen Arbeitsfront in Wohnungs- und Siedlungsfragen“), o. J. (1934), zitiert nach Harlander (1995), S. 57.

⁴² Geschäftsbericht 1936, S. 4.

⁴³ Schreiben der Handwerkskammer für den Regierungsbezirks Wiesbaden an den Hochbauausschuss der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Mai 1933, Akten der STVV Frankfurt 1.871, f. 91, ISG.

⁴⁴ Die Adresse lautete „An der Herrenwiese 20“, vgl. Ernst Leißner, Goldstein. Vom mittelalterlichen Hofgut zum modernen Stadtteil im Grünen, Frankfurt am Main 1995, S. 90.

⁴⁵ Schreiben [Bruno] Müllers (Bauamt) an Oberbürgermeister Krebs

vom 17. April 1935, Magistratsakten 1.548, ISG. Mit den am 14. September 1937 vom Reichsarbeitsministerium erlassenen „Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung“ wurde die Auswahl der Siedler u.a. nach Kriterien der Rassengesetzgebung streng fixiert, vgl. RABL. 1937 I, S. 229ff.

⁴⁶ Vgl. Geschäftsbericht 1933, S. 7.

⁴⁷ RGBL. 1935 I, S. 341f., besonders § 1, Abs. 2.

⁴⁸ Vgl. Geschäftsbericht 1934, S. 6.

⁴⁹ Bad Vilbeler Anzeiger, 13. Juli 1935.

⁵⁰ Vgl. Dieter Rebentisch, Persönlichkeitsprofil und Karriereverlauf der nationalsozialistischen Führungskader in Hessen 1928–1945, in: Hessisches Jahrbuch für Landesgeschichte 33 (1983), S. 316.

⁵¹ Vgl. Schreiben der Stadtgemeinde Bad Vilbel an den Reichsnährstand Hessen-Nassau vom 7. Dezember 1934 (Abschrift), Akten A 15/728, Stadtarchiv Bad Vilbel.

⁵² Geschäftsbericht 1935, S. 5. Heute heißt dieser Ortsteil Bad Vilbels „Wilhelm-Leuschner-Siedlung“, benannt nach dem am 29. September 1944 von den Nationalsozialisten hingerichteten Sozialdemokraten und Gewerkschafter.

⁵³ Vgl. Schreiben des Bauamtes vom 4. März 1936, Magistratsakten 6.462, ISG.

⁵⁴ Vgl. ebd.

⁵⁵ Victor Noack, Großangriff auf die Wohnungsnot, in: Bauen, Siedeln, Wohnen, Heft 10, 1935, S. 203ff.

⁵⁶ RGBL. 1935 I, S. 469, besonders § 1.

⁵⁷ „Förderung des Baues von Volkswohnungen“, RABL. 1935 I, S. 259, Punkt III.

⁵⁸ Harlander (1995), S. 97.

⁵⁹ So Ley 1938 bei seiner Eröffnungsansprache auf der Deutschen Bau- und Siedlungsausstellung in Frankfurt am Main, vgl. Städtisches Anzeigblatt, Nr. 36, 1938, S. 530.

⁶⁰ Vgl. Tabelle 7, in: Kähler (1996), S. 715.

⁶¹ Vgl. RABL. 1935 I, S. 259, Punkt III.

⁶² Im Jahr 1933 war der Wohnungsfehlbestand noch auf 1,13 Millionen beziffert worden, vgl. Noack (1935); bei Kriegsende sollte er bei fünf bis sechs Millionen liegen.

⁶³ Ernst von Stuckrad, Mobilisierung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen beim Arbeiterwohnstättenbau des Vierjahresplans (1937), zitiert nach Kornemann (1996), S. 648.

⁶⁴ Harlander (1995), S. 94.

⁶⁵ § 2 des Gesellschaftsvertrages von 1937, Magistratsakten 6.462, ISG.

⁶⁶ RGBL. 1937 I, S. 1289ff.

⁶⁷ Vgl. Geschäftsbericht 1938, S. 1.

⁶⁸ Vgl. Geschäftsbericht 1936, S. 10ff.

⁶⁹ Nassauer Volksblatt 24. April 1939.

⁷⁰ Schreiben vom 9. März 1938 (Entwurf), Abt. 405/26029, HHSTA.

⁷¹ Ebd.

⁷² Vgl. die Informationen aus der Broschüre „50 Jahre Kleinsiedlung Wiesbaden-Südfriedhof 1938–1988“ sowie aus Abt. 483/3330g, HHSTA.

⁷³ „Schönes und Frohes aus der Opel-Siedlung“, in: Der Opel-Kamerad, 10. Jg., Mai/Juni 1939, S. 77.

⁷⁴ „Die Opelstadt wächst“, in: Der Opel-Kamerad, 6. Jg., 1. Mai 1935.

⁷⁵ Vgl. Harlander (1995), S. 91f. Dagegen wird auch die These vertreten,

die DAF hätte mit ihrer Förderung der „Betriebsheimstätte“ die verschuldeten „Stammarbeiter“ materiell und ideell an ihren Betrieb gebunden, was der NSDAP im Zuge der Gesetze über die Beschränkung des Arbeitsplatzwechsels entgegengekommen wäre, vgl. Roswitha Mattausch, Siedlungsbau und Stadtneugründung im deutschen Faschismus. Dargestellt anhand exemplarischer Beispiele, Frankfurt am Main 1981, S. 84.

76 Städtisches Anzeigblatt, Nr. 36, 1938, S. 531.

77 Nach Ideen des Frankfurter Oberbürgermeisters Krebs sollte die Ausstellung ursprünglich auf der Liegenschaft Wronker oder im Haus Oppenheimer stattfinden. Das Warenhaus Hermann Wronker musste 1934 als Folge der antisemitischen Boykotte geschlossen werden, vgl. Schreiben von Krebs an Stadtbaurat Niemeyer vom 5. Oktober 1934 (Abschrift), Magistratsakten 7.124, ISG.

78 Städtisches Anzeigblatt, Nr. 36, 1938, S. 530.

79 So umschrieben bei Werner Knapp, Planung und Durchführung der Siedlung Kladno, in: Architektur Wettbewerbe (Schriftenreihe für richtungsweisendes Bauen), Heft 8: Die Industriestadt – Bergstadt Kladno in Böhmen, Stuttgart 1942, S. 12.

80 „Schönes und Frohes aus der Opel-Siedlung“, in: Der Opel-Kamerad, Nr. 4, 1939, S. 78.

81 Arbeitsbericht (sic!) der Nassauischen Heimstätte 1939, S. 23.

82 Vgl. Schreiben des „Siedlungsförderungsvereins Groß-Hessen e.V.“ an den Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen [März] 1946, Archiv des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

83 Vgl. die Publikation „Der Reichssiedlungshof. Forschungs-, Lehr- und Musteranlage des nationalsozialistischen Siedlungswerks“, Frankfurt am Main [1938].

84 Diese „Reichs“-Institution, die während des Zweiten Weltkrieges übrigens auch Zwangsarbeiter beschäftigte, fand interessanterweise in der zeitgenössischen Fachliteratur kaum Erwähnung, während die Lehrsiedlungen in Düsseldorf oder Moers große Aufmerksamkeit genossen, vgl. Rudolf Seiff, Die deutsche Kleinsiedlung, Eberswalde/Berlin/Leipzig 1941, besonders S. 101ff.

85 Als Vorbild dienten vermutlich die südhessischen „Erbhöfedorfer“ Allmendfeld, Hessenaue und Riedrode, vgl. Bernd Heyl u. a., Zur Gründungsgeschichte von Allmendfeld, Hessenaue und Riedrode. Lokalstudie zur NS-Agrarpolitik, Griesheim 1988.

86 Vgl. Geschäftsbericht 1938, S. 4.

87 Vgl. Werner Stolzenburg, Vom Wald zur Siedlung. Entstehung und Leben der Siedlung Rollwald, Frankfurt am Main 1992; Alfred Kurt/Otto Schlender, Der Kreis Offenbach und das Dritte Reich. Leben und Politik, Verfolgung und Widerstand im Kreisgebiet in den Jahren von 1930 bis 1945, Dreieich 1991, besonders S. 317ff.

88 Vgl. Magistratsakten 6.499, Gewobag, ISG.

89 Niederschrift vom 16. Dezember 1940 über die Sitzung des Aufsichtsrates der Nass[auischen] Heim[stätte] am 10. Dezember 1940 von Stadtrat Bruno Müller, Magistratsakten 6.463, ISG.

90 So Julius Brecht am 15. September 1939, zitiert nach Peters (1984), S. 147. Brecht wurde nach dem Krieg zum Direktor des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen berufen; in der Limesstadt ist eine Straße nach ihm benannt.

91 Heinrich Simon, Der deutsche Wohnungsbau nach dem Kriege

(1941), zitiert nach Kornemann (1996), S. 655.

92 Vgl. RGBL. 1940 I, S. 438ff. – Durch Art. 21, § 1, des Steuerreformgesetzes 1990 wurde es im Juli 1988 nach mehrfacher Änderung aufgehoben, vgl. BGBL. 1988 I, S. 1136f.

93 „Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen“ vom 23. Juli 1940, RGBL. 1940 I, S. 1012ff.

94 Vgl. Mitgliederbuch – Liste der Genossen, Archiv des Verbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Im Übrigen gilt dies bis heute; so gehört der Gebäudekomplex an der Frankfurter Adickesallee noch immer dem Volks-, Bau- und Sparverein.

95 Vgl. Entwicklung der DAF-Wohnungsunternehmen, Aufstellung vom 3. April 1941, Bundesarchiv Koblenz NS 6/302, B. 2f., zitiert nach Harlander (1995), S. 315.

96 Vgl. RGBL. 1940 I, S. 1495ff.

97 Überhaupt sind Normierung und Typisierung „Erfindungen“ des Krieges: So setzte 1917 der „Normenausschuss für Deutsche Industrie“ eine Koordination der Industrieproduktion für Kriegszwecke durch und empfahl zwei Jahre später die Standardisierung bestimmter Bauteile und Abmessungen, vgl. Nicholas Bullock, Die neue Wohnkultur und der Wohnungsbau in Frankfurt am Main 1925–1931, in: AFGK 57 (1980), S. 199.

98 Stuckrad (1937).

99 Niederschrift vom 10. April 1942 über die Sitzung des Aufsichtsrates der Nassauischen Heimstätte am 8. April 1942 von Stadtrat Bruno Müller, Magistratsakten 6.463, ISG. Der Prinz von Hessen hatte an den Sitzungen kaum mehr teilgenommen.

100 Niederschrift vom 16. Dezember 1940 über die Sitzung des Aufsichtsrates der Nass[auischen] Heim[stätte] am 10. Dezember 1940 von Stadtrat Bruno Müller, ebd.

101 Die Zahl war im Berichtsjahr 1935 von 38 auf 41, 1936 auf 52, 1938 auf 67 und 1939 auf 71 Mitarbeiter gestiegen, vgl. die entsprechenden Geschäftsberichte.

102 Vgl. Kähler (1996), besonders S. 439ff.

103 Vgl. RGBL. 1942 I, S. 623f.

104 Hans Spiegel, Gestaltung und Ausführung des Behelfsheims (1944), zitiert nach Harlander (1995), S. 270.

105 Vgl. RGBL. 1943 I, S. 127ff.

106 Vgl. RGBL. 1939 I, S. 864ff., und die „Verordnung zur Änderung und Ergänzung des Gesetzes über Mietverhältnisse mit Juden“, RGBL. 1940 I, S. 1235.

107 Vgl. Kornemann (1996), S. 702.

108 RGBL. 1943 I, S. 535f.

109 Robert Ley, in: Der Wohnungsbau in Deutschland 1944, zitiert nach Tilman Harlander/Gerhard Fehl (Hg.), Hitlers sozialer Wohnungsbau 1940–1945. Wohnungspolitik, Baugestaltung und Siedlungsplanung, Hamburg 1986, S. 73.

110 Julius Brecht, in: Der Wohnungsbau in Deutschland, 1944, zitiert nach Harlander (1986), S. 78.

111 Vgl. Niederschrift vom 27. Oktober 1944 über die Arbeitsausschuss-Sitzung des Aufsichtsrates der Nassauischen Heimstätte am 11. Oktober 1944, Magistratsakten 6.463, ISG.

112 Vgl. ebd.

113 Vgl. Geschäftsbericht 1944/45, besonders S. 2f.

114 Begrifflich existierte das Rhein-Main-Gebiet allerdings bereits in der Weimarer Zeit, vgl. Dieter Rebentisch, Politik und Raumplanung im Rhein-Main-Gebiet. Kontinuität und Wandel seit hundert Jahren, in: AFGK 56 (1978), S. 203.

115 Vgl. Niederschrift vom 31. Januar 1945 über die Sitzung des Aufsichtsrates der Nassauischen Heimstätte am 17. Januar 1945, Magistratsakten 6.463, ISG.

1933–1945 „Unter dem Zeichen der nationalsozialistischen Revolution“¹

„Mit den beteiligten Dienststellen der Partei und der DAF haben wir selbstverständlich engste Fühlung gesucht ... Ein besonderes Interesse für unsere Arbeiten zeigte der Gauwirtschaftsberater ...“²

Im Gefolge der Machtübertragung an Adolf Hitler (NSDAP) am 30. Januar 1933 erfuhr auch die HH eine grundlegende Neuausrichtung nach nationalsozialistischen Vorstellungen. Der 50-jährige Geschäftsführer Ernst Zimmerle musste am 12. Mai 1933 nach zwölf Jahren an der Spitze der HH – wohl aus politischen Gründen – seinen Posten räumen und auch die Leitung der Hessischen Heimat abgeben.³ Regierungs-assessor Wesseling trat am 10. August 1933 seine Nachfolge an. Der Diplom-Ingenieur Walter Spohr folgte schon 16 Monate später auf dieser Stelle, wechselte aber 1939 zur Neuen Heimat – dem Wohnungsbauunternehmen der Deutschen Arbeitsfront der NSDAP (DAF). In der Übergangsphase unterstützte 1935 für vier Monate der Leiter der NH Franz Heiser die HH-Geschäftsführung.⁴ Weitere, politisch nicht mit der NS-Ideologie konforme Mitarbeiter verloren in der Folgezeit ebenfalls ihre Stellen.⁵ Der schon seit 1928 bei der HH tätige Prokurist und Regierungsbaumeister a. D., Rudolf Geil, stieg 1937 zum stellvertretenden Geschäftsführer auf; er hatte sich gleich 1933 der NSDAP angeschlossen. Nachdem Geil Mitte 1940 zum Professor an die TH nach Darmstadt berufen worden war, übernahm der Ingenieur Ludwig Hönig die stellvertretende Geschäftsführung.⁶ Er hatte ab 1930 die Außenstelle Rotenburg aufgebaut und geleitet. Als Prokurist war ab 1940 Heinrich Hübenthal eingesetzt, der bereits seit 1922 bei der HH tätig sowie bis 1933 Betriebsratsvorsitzender gewesen und 1933 der NSDAP beigetreten war.⁷ Mitte 1939 übernahm schließlich Arthur Reinhold Herrmann die kaufmännische Geschäftsführung und vollendete den Prozess der Nazifizierung der HH. Der 36-jährige promovierte Volkswirt gehörte seit 1925 dem NS-Studentenbund, ab 1928 der NSDAP, ab 1934 der SS als Hauptsturmführer sowie einigen anderen NS-Organisationen an. Er war Träger des goldenen Parteiabzeichens und veröffentlichte in NS-Verlagen. Ab 1943 fungierte er hauptamtlich als Leiter des Wohnungs- und Siedlungsamtes und nahm in dieser

Funktion die Aufgaben des NSDAP-Gauwohnungskommissars wahr, zu denen die Errichtung von Behelfsheimen zählte. Seitdem arbeitete er nebenamtlich als Geschäftsführer der HH.⁸

Der bislang von der Gesellschafterversammlung gewählte Aufsichtsrat musste einem vom Oberpräsidenten der Provinz Hessen-Nassau (9 Sitze) und vom Landeshauptmann (3 Sitze) bestimmten, von 19 auf 12 Mitglieder reduziertem Gremium weichen.⁹ Den Vorsitz im Aufsichtsrat übernahm in den ersten beiden Jahren der neue Leiter des Reichsverbandes Deutscher Heimstätten Direktor W. Gutzmer aus Berlin.¹⁰ Ab 1937 erfolgte die Erweiterung des Aufsichtsrates auf 14 Sitze.¹¹ Als Oberpräsident und Aufsichtsratsvorsitzender der HH amtierte von 1935 bis 1943 der aktive Nationalsozialist Philipp Prinz von Hessen. Um die Interessen der NSDAP direkt zu vertreten, saßen neben anderen Nazis von 1934 bis 1938 die stellvertretenden NSDAP-Gauleiter Hans Burkhardt, Landrat von Fulda, sowie ab 1939 Rudolf Braun – zugleich Gauwirtschaftsberater – im Aufsichtsrat.¹² Die Gauleiter fungierten ab 1940 als Gauwohnungskommissare und übernahmen die „gebietliche Lenkung des Wohnungsbaues“.¹³ Auch den betrieblichen Alltag dominierte wie in anderen Unternehmen die NS-Ideologie. Die neue Geschäftsführung unterstützte die „DAF und ihre Ziele ... um den Betrieb als nationalsozialistische Schicksalsgemeinschaft für den Gedanken ‚Leistung und Kameradschaft‘ reif zu machen“. Betriebsappelle, Beteiligungen der gesamten Belegschaft – jetzt „Gefolgschaft“ genannt – an NS-Aufmärschen etwa zum 1. Mai oder DAF-Schulungsveranstaltungen schworen die Mitarbeiter auf den Nationalsozialismus ein.¹⁴ Die HH setzte ab 1933 nur Handwerksmeister ein, die der DAF angehörten; Unternehmen jüdischer Inhaber waren von der Auftragsvergabe ausgeschlossen.¹⁵ Die Gründung der Wohnungswirtschaftlichen Arbeitsbeschaffungsstelle 1934 gemeinsam mit dem Kasseler Kreisamt für Technik der NSDAP, der Reichshandwerkerschaft, dem Mieter- und zwei Hausbesitzerverbänden sowie der Stadt Kassel dokumentierte die „enge institutionelle Verflechtung“ der HH mit NS-Einrichtungen. Die bei der HH angesiedelte Stelle beriet „alle Volksgenossen, die sich mit Eigenheimbau-, Siedlungs- oder Finanzierungsplänen tragen“. Zugleich zog das Gauamt für Technik der NSDAP vom Adolf-Hitler-Haus in das Bürogebäude der HH um.¹⁶

Die Heimstätten erklärte ein Erlass des preußischen Ministers für Wirtschaft und Arbeit im Dezember 1933 zu „Organen

2|27 Für das als kriegswichtig eingestufte neue Bergarbeiterstädtchen Cornberg übernahm die HH die komplette Realisierung von der Stadtplanung über die kaufmännische Betreuung bis zur architektonischen Umsetzung.



2|28 Holzhäuser des Typs Spessart kamen Mitte der 1930er Jahre auch in einer Waldarbeiter-Siedlung im Kreis Gelnhausen zur Ausführung.

der staatlichen Wohnungspolitik“, die den Staat bei der „politisch zweckmäßigen Verteilung und der Selbsthaftmachung der Bevölkerung“ unterstützen sollten. Eine neue Muster-satzung folgte. Die HH führte seitdem die Bezeichnung „Hessische Heimstätte GmbH. Provinzielle Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen“. Schon Anfang des Jahres hatte der NS-Staat die enge Verzahnung zwischen HH und Hessischer Heimat aufgebrochen und sowohl die Personalunion der Geschäftsführungen sowie die Bürogemeinschaft beendet. Während die HH zunächst vorrangig vorstädtische Kleinsiedlungen errichten sollte, lag die Aufgabe der Hessischen Heimat in der Zusammenarbeit mit dem Reichsnährstand im bäuerlichen Kontext. Bauvorhaben waren mit den Gauheimstättenämtern der DAF Kurhessen, Hessen-Nassau und Thüringen abzustimmen und wurden ideologisch aufgeladen.¹⁷ Wegen der wirtschaftlich schwierigen Lage schloss die HH 1933 die Zweigstelle in Fulda.¹⁸

Die Nationalsozialisten hatten behauptet, sich der Wohnungsnot als „Problem Nr. 1“ zu widmen und pflegten bis etwa 1936 das städtebauliche Ideal der Kleinstadt mit Eigenheim und Kleinsiedlung. Tatsächlich diente das Programm der Erwerbslosensiedlungen jedoch vor allem der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit. Im Zusammenhang mit der Aufrüstung und dem 1936 erlassenen Vier-Jahres-Plan, der erhebliche Produktionssteigerungen in der Industrie vorsah, vollzog der

NS-Staat einen Paradigmenwechsel: Nun stand die rasche Errichtung von vielen Wohnungen für Industrie- oder Bergarbeiter an erster Stelle. Da Ressourcen vorwiegend in die Rüstung flossen, sollten jetzt „Volkswohnungen“ – Heime bescheidenster Größe und Ausstattung – im Geschossbau entstehen. Rationalisiertes Bauen und die Modernisierung des ländlichen Raums traten in den Vordergrund. Ab 1940 konnten die Volkswohnungen bei „Bewährung der ... Mieter“ an diese abgegeben werden.¹⁹

Den veränderten Aufgaben passte die HH auch ihre Strukturen an und setzte sich die Eröffnung von Zweigstellen in jeder Kreisstadt zum Ziel: so 1940 in Melsungen. Auf Beschluss des Aufsichtsrates unterzog sie die Tochtergesellschaft Hessenheim einer „grundlegenden Umorganisation“. Neue Kreiswohnungsgesellschaften, an denen Hessenheim die Hälfte der Einlagen, Kreis, Gemeinden und Private die andere Hälfte hielten, sollten künftig der HH die technische und finanzielle Betreuung ihrer Bauvorhaben übertragen. Die Geschäftsführung dieser Kreiswohnungsgesellschaften lag in Personalunion beim technischen Geschäftsführer der HH sowie dem örtlichen Zweigstellenleiter. Ende 1940 entstanden nach diesem Muster gemeinnützige Kreiswohnungsgesellschaften in Fulda, Schlüchtern und Arolsen sowie 1941 in Fritzlar, Hofgeismar, Rotenburg, Witzenhausen, Wolfhagen und Ziegenhain. Parallel dazu erfolgte eine Erhöhung des



2|29 Das Offiziershaus in Gelnhausen von 1937 stellte eine Sonderbauaufgabe in der Geschäftstätigkeit der Heimstätte im Rahmen der Remilitarisierung des Deutschen Reiches dar.

Gesellschaftskapitals von vier Millionen Reichsmark (1937) auf 6,8 Millionen Reichsmark, wobei der Staat Preußen die Hälfte übernahm.²⁰ Die Hessenheim erhielt 1941 den neuen Namen „Kurhessen Wohnungsbaugesellschaft“. ²¹ Zudem wuchs das Arbeitsgebiet der HH um die thüringischen Kreise Eisenach und Meiningen, weil die dortige, neue Heimstätte Unterstützung benötigte.²² Durch die Neuordnung der preußischen Provinz Hessen-Nassau 1944 verringerte sich das Tätigkeitsgebiet der HH um die Kreise Hanau, Gelnhausen, Schlüchtern sowie Herrschaft Schmalkalden, so dass sie die Zweigstelle in Hanau schloss und in Ziegenhain 1945 eine neue Filiale gründete.²³

Von der „Streubautätigkeit“ zu „Arbeiterwohnstätten“
„... stand das Jahr 1933 auch für die Heimstätte unter dem Zeichen der nationalsozialistischen Revolution. Diese stellte die ländliche Siedlungspolitik unter das Ziel der Neubildung deutschen Bauerntums. Der nichtländlichen Siedlungsarbeit gab sie die Aufgabe, nicht mehr in erster Linie nur städtischen Wohnraum zu schaffen, sondern den Arbeiter wieder mit der heimatlichen Scholle zu verwurzeln und ihm ein Eigenheim zu schaffen, das ihm außer der Wohnung einen größeren Garten und Wirtschaftsräume gibt ... Neue Menschen, lebensfroh und krisensicher, die ihren Staat achten, leben und verteidigen werden, sollen aus diesen Ansiedlungen hervorgehen.“²⁴

Die neue Regierung bevorzugte zwar „bei der Vergebung der Siedlerstellen die Kleinstädte und Landgemeinden vor den Großstädten“ sowie den Arbeiter vor dem Erwerbslosen. Aber am Bauprogramm des Unternehmens änderte sich in den ersten Jahren nach der Machtübertragung an Hitler wenig – allein die ideologischen Bezüge mussten sich der NS-Weltanschauung unterordnen.²⁵ Denn anders als die südhessische Schwester hatte die HH grundsätzlich auf das von den Nationalsozialisten als „kulturbolschewistisch“ diffamierte Flachdach verzichtet und ihre Gebäude an die jeweiligen regionalen Bautraditionen angepasst. Da sich die Wirtschaft – auch international – langsam erholte, verdoppelte sich 1933 die Zahl der betreuten Einheiten auf 923 und sank 1934 nur mäßig auf 771. Insgesamt entstanden 1933 und 1934 ausschließlich Einfamilienhäuser – überwiegend in Doppelhäusern und teilweise mit Einliegerwohnung.²⁶ Eine für diese Jahre typische Kleinsiedlung baute die HH in Kassel mit der Lindenbergssiedlung.²⁷ Drei- und Mehrfamilienhäuser standen erst 1935 wieder auf dem Programm der HH: Ein Sechstel der 812 betreuten Einheiten befand sich nun in Geschossbauten.²⁸ Aber die Baumaßnahmen verteilten sich jeweils auf mehr als hundert Ortschaften und waren mühevoll zu akquirieren.

Der Ausbau der Wehrmacht und der Luftwaffe sowie die Aufrüstung sorgten ab 1936 für Großaufträge, so dass die Zahl der betreuten Wohnungen auf 1.726 stieg. Fast die



2|30 In der Fieselersiedlung, hier im Luftbild nach 1945 mit der von der GWG gebauten Forstfeldsiedlung im Hintergrund, baute die HH 36 Einfamilien- und 135 Zweifamilienhäuser nach Plänen der Architekten Mensching und Spier.



2|31 In Sontra arbeitete die HH eng mit der DAF zusammen, die Haus- und Wohnungstypen gestaltete. So erschien zum Richtfest 1937 auch der Leiter der DAF, Robert Ley.



2|32 Der stellvertretende HH-Geschäftsführer Rudolf Geil setzte sich sehr für die Erhaltung des hessischen Fachwerks ein und gestaltete das Haus der Hitler-Jugend in Sontra bewusst in dieser Bauform.

Hälfte davon befand sich nun in Kassel und seinen Vororten, wo die HH zuletzt nur sehr wenige Projekte durchgeführt hatte²⁹ und das jetzt als Standort der Rüstungs- und Schwerindustrie weiter ausgebaut wurde. In Oberzwehren sollten 1.000 „Arbeiterwohnungen“ unter anderen für die Beschäftigten der Fieseler Flugzeugwerke entstehen.³⁰ Für die 1937 begonnene Mattenberg-Siedlung planten HH und die Stadt Kassel für Henschel- und Junkers-Arbeiter 3.000 Wohnungen in Vier-Familien-Häusern, von denen bis 1940 jedoch nur rund 600 Einheiten fertiggestellt waren. Im Jahr 1938 starteten die Arbeiten an der Großsiedlung Lohfelden, die jedoch bis 1940 ebenfalls bei nur 500 fertigen Wohnungen stecken blieben.³¹

„Arbeiterwohnstätten“ für wehrwirtschaftlich wichtige Betriebe

„Im Vordergrund stehen Wohnbauvorhaben, die in ganz bestimmten Fristen und an ganz bestimmten Orten in ganz bestimmter Form errichtet werden mußten. Dies alles steht im Zeichen des Ausbaues unserer Reichsverteidigung.“³²

Im Vorfeld des Zweiten Weltkrieges vollzog sich ein tiefgreifender Strukturwandel der Neubautätigkeit der HH: Der Bereich des „gesteuerten Wohnungsbaus“ nach „übergeordneten Gesichtspunkten“ – also für die Aufrüstung – wuchs, die „Streubautätigkeit“ nahm deutlich ab und Großbauvorhaben bestimmten nun ihre Geschäfte.³³ Im Richelsdorfer Gebirge hatte der NS-Staat im Rahmen seiner Aufrüstungs- und Autarkiebestrebungen den Kupferabbau wieder aufgenommen und die Mansfeld AG, die den deutschen Markt der Kupfererzeugung beherrschte, als Partner gewonnen. Staatliche Subventionen machten den bislang unrentablen Bergbau für das Unternehmen attraktiv, das ab 1935 mit dem Ausbau der Schachtanlagen um Sontra begann und 1937 die Kurhessische Kupferschieferbergbau GmbH als Träger gründete. Die neue Hessenhütte bei Sontra übernahm die Verarbeitung der Erze aus den drei Schächten.³⁴ Da in der Region geeignete Arbeitskräfte fehlten, warb die Mansfeld AG sie im gesamten Reichsgebiet sowie sogenannte Volksdeutsche in Polen als Kumpel an. Der Zuzug war gewaltig: Während 1935 gerade einmal 80 Arbeitskräfte im Kupferschieferbergbau tätig waren, stieg ihre Zahl auf 500 im Folgejahr und betrug 1939 bereits 4.200.³⁵ Baracken dienten ihnen zunächst als Unterkünfte. Aber um die zugezogenen Bergleute in Nordhessen dauerhaft unterzubringen, mussten neue Siedlungen geschaffen werden. Die HH erhielt 1937 den Auftrag zu deren Errichtung und sah jeweils zwei Siedlungen in Sontra und Nentershausen sowie eine Siedlung in Solz vor. Nach DAF-Planungen sollten insgesamt 1.200 Wohneinheiten entstehen. Bereits Ende 1937 konnte die Außenstelle in Rotenburg die Fertigstellung von 800 Wohnungen im Rohbau vermelden. Allein in Sontra führte die HH in zwei

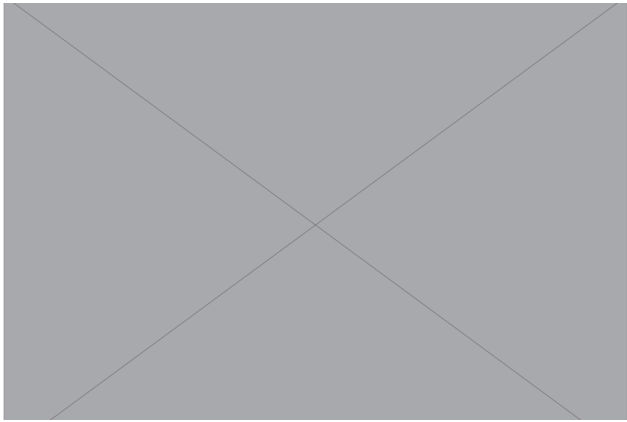
Baugebieten 350 und 275 Wohnungen aus; die neu entwickelten Flächen waren größer als der alte Ortskern. Insgesamt baute die HH dort nach Typenentwürfen etwa 330 Häuser, davon Dreiviertel in Massiv- und ein Viertel in Fachwerkbauweise. Zu dem Projekt gehörten „auch jene Bauten ..., die als beredte Zeugen einer nationalsozialistischen Weltanschauung inmitten einer neuen Gemeinschaftsanlage stehen werden“:³⁶ das Haus der Hitler-Jugend, ein NSV-Kindergarten sowie Aufmarsch- und Sammelplätze für NS-Veranstaltungen. Der Reichsorganisationsleiter der DAF, Robert Ley, eröffnete Sontra I am 9. Oktober 1937 als eine der ersten Vier-Jahres-Plan-Siedlungen überhaupt. Auf Grundlage dieses „Prototyps“ trieb die HH den Bau der anderen projektierten NS-Gemeinschaftssiedlungen voran und setzte ihn später auch in den von ihr für den Kali-Bergbau verantworteten Vier-Jahres-Plan-Siedlungen in Räsä und Heringen um.³⁷

Schon im Folgejahr erteilte die Reichsstelle für Wirtschaftsausbau der HH den Auftrag zur Errichtung einer neuen Bergarbeiterstadt auf der grünen Wiese neben dem gotischen Kloster Cornberg. Wegen Schwierigkeiten bei der Baulandbeschaffung war die Wahl auf das als Staatsdomäne genutzte Areal nahe Sontra gefallen. Erstmals entwarf die HH keine Ortserweiterung, sondern eine komplette Kleinstadt für rund 4.000 Einwohner. Die ursprüngliche Planung sah den Bau von insgesamt 800 Einheiten, verteilt auf 120 Miet-, 560 Volkswohnungen und 120 Kleinsiedlerstellen vor. Wegen Engpässen bei Material- und Arbeitskräftebeschaffung während des Krieges kamen jedoch zwischen 1938 und 1941 nur rund die Hälfte der Einheiten zur Ausführung. Fertig geworden waren vor allem die Mehrfamilien-Reihenhäuser mit Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen und Flächen zwischen 40 und 65 Quadratmetern. Allerdings ging der Wohnraumbedarf nach Kriegsbeginn durch den Einsatz von Zwangsarbeitern im Bergbau auch merklich zurück, da sie nicht in Wohnungen, sondern in Baracken einquartiert waren. Für die Konzeption Cornbergs zeichneten die beiden Geschäftsführer Rudolf Geil und sein Nachfolger Ludwig Hönig sowie der DAF-Architekt Hans-Joachim Helmigk aus Berlin verantwortlich. Das Ziel ihrer Planung bestand darin, „die gesamten Bauwerke des künftigen Ortes in einer Form zusammenzufassen, die den Bewohnern die Entfaltung eines aus der nationalsozialistischen Weltanschauung erwachsenden organischen Gemeinschaftslebens ermöglicht und ein wirkliches Heimatempfinden wecken kann“. Die Architekten entwickelten die städtebauliche Form aus der hügeligen Landschaft heraus. Und auch die Gebäudeausstattung sollte regionale Bezüge aufnehmen. So kam für Gebäudesockel und Türrahmungen Cornberger Sandstein und nur wenig Fachwerk zum Einsatz. Straßennamen und Hausnummern waren anstelle von Emailschildern auf Sandsteinplatten geätzt in die Fassaden eingelassen. Zum Bau der Gemeinschaftseinrichtungen wie etwa einem HJ-Heim kam es



2|33 Das Konzept des eigens beauftragten Kunstmalers Friedrich Klein aus Stuttgart sah unterschiedliche Farben für den Außenputz sowie eine Dachdeckung mit Fehlfarben vor, was Cornberg als natürlich gewachsen erscheinen ließ.

nicht mehr. Ende 1939 zog die erste Familie in Cornberg ein. Später wiesen die Behörden als im NS-Sinne politisch unzuverlässig geltende Personen auch aus den besetzten Ländern dem Bergbau zu, die ebenfalls in der Siedlung unterkamen.³⁸ Die US-Besatzung beschlagnahmte die gesamte Siedlung am 1. November 1945, um dort ein Lager für Displaced Persons aus Osteuropa einzurichten. Erst Mitte 1949 durften die Bewohner zurückkehren.³⁹



2|34 Bis 1940 baute die HH insgesamt 3.524 sogenannte Volkswohnungen wie hier in Kassel-Lohfelden, wo die Fieseler Flugzeugwerke – Entwickler des Marschflugkörpers V1 – als kriegswichtiger Betrieb auf den Zuzug neuer Arbeitskräfte angewiesen waren.

Größere Projekte trieb die HH in der Kalibergbaustadt Heringen voran, wo ab 1939 insgesamt 250 Einheiten je zur Hälfte als Volkswohnungen und im Kleinsiedlungsbau entstanden. Wichtig war der HH hier, die „vollkommen ungeordnete Bebauung“ am Stadtrand durch systematische Ergänzung zu einem stimmigen Ortsbild umzuformen. In Fürstenhagen, nahe einer Sprengstofffabrik, errichtete das Unternehmen 1940 in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro der DAF rund 60 Wohnungen, darunter in einem Angestelltenheim. Ein ähnliches Bauvorhaben wickelte sie in der Rüstungsstadt Allendorf ab. Auch die Erweiterungen der zwei Kasseler Großsiedlungen in Lohfelden und Oberzwehren (Mattenberg-Siedlung) ging auf Sparflamme weiter.⁴⁰ Vielfach waren auf den Baustellen offenbar auch Zwangsarbeiter eingesetzt;⁴¹ die Überlieferungslage lässt dazu jedoch keine konkreten Aussagen zu. Ab 1941 sank die Bautätigkeit der HH kriegsbedingt rapide von 2.578 begonnenen Wohnungen im Vorjahr auf nur noch 294 sowie 136 im Jahr 1942.⁴² Das Unternehmen konzentrierte sich zwangsläufig auf die Fertigstellung begonnener Einheiten, wobei allein als kriegswichtig eingestufte Bauten im Umfeld von Rüstungsbetrieben Material- und Arbeitskräftezuweisungen erhielten. Parallel dazu befasste es sich mit der Vorbereitung neuer Großbauvorhaben für Kassel etwa in der Holländischen Straße oder im Westen.⁴³ Die Planungen für die Zukunft basierten auf dem „Führer-Erlass“ zur Vorbereitung

des deutschen Wohnungsbaues nach dem Kriege vom 15. November 1940 und nahmen nach der Befreiung großen Einfluss auf den Wiederaufbau.

Der Krieg beeinflusste die Geschäftstätigkeit der HH zunehmend: 1942 war mehr als ein Drittel der Belegschaft zur Wehrmacht eingezogen. Im Herbst 1943 zerstörte ein Bombentreffer ihr Bürohaus. Die Ausweichstelle in der Virchowstraße erhielt ebenfalls einen Treffer. Das Büro musste in die Zweigstelle nach Rotenburg ausweichen. Zuletzt war die HH wohl nur noch mit der Errichtung von „Behelfsheimen“ befasst.⁴⁴

1 Geschäftsbericht 1933, S. 5
2 Geschäftsbericht 1940, S. 10.
3 Vgl. StA KS Best. S1, Nr. 2486. Zimmerle war ab 1934 als freier Architekt erfolgreich und gehörte von 1935 an der Deutschen Akademie für Städtebau, Reichs- und Landesplanung an. In Berlin unterhielt er eine Außenstelle und war an Stadtplanungen beteiligt. Seine Normentwürfe für Industriebauten (Kartoffelflockenfabrik, Tierkörperbeseitigungsanlage, Getreidesilos) erlangten reichsweite Bedeutung. Er erlitt also nach seinem Ausscheiden aus der HH keine massive Verfolgung der Nationalsozialisten und erhielt auch kein Berufsverbot. Insofern lässt sich über die Gründe seines Ausscheidens 1933 nur spekulieren; eventuell wollte er auch nicht an der NS-Wohnungspolitik mitwirken. In einem Schriftstück zu seiner Auszeichnung mit dem Verdienstorden 1955 ist vermerkt, dass er „durch die politische Entwicklung ... im Jahre 1933 aus dieser Arbeit (d. h. seine Tätigkeit bei der Hessischen Heimstätten GmbH) herausgerissen“ wurde. Vgl. StA KS Best. A1.101, Nr. 866; Geschäftsbericht 1933, S. 6.
4 Vgl. Geschäftsbericht 1935, S. 4.
5 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 49.
6 Vgl. Geschäftsbericht 1939, S. 3f.; Hessische Heimstätte (Hg.), Cornberg. Gau Kurhessen, Kassel [1941], o. S.
7 Vgl. Geschäftsbericht 1940, S. 6; Feußner / Fischer (2008), S. 47ff. ; HHStAW Abt. 520/20 Nr. 7229.
8 Vgl. Arthur Reinhold Herrmann, Verstaatlichung des Giralgeldes. Ein Beitr. zur Frage d. Währungsreform nach d. Grundsätzen Gottfried Feders, Nationalsozialistische Bibliothek, H. 43 und herausgegeben von Gottfried Feder, München 1932; ders., Gottfried Feder. Der Mann u. s. Werk, Leipzig 1933. (Gottfried Feder war als Autodidakt ein NS-Wirtschaftstheoretiker, Gründer des Deutschen Kampfbundes zur Brechung der Zinsknechtschaft und ab 1933 zeitweilig Staatssekretär im Reichsministerium für Wirtschaft. Er vertrat antikapitalistische und antisemitische Positionen. Adolf Hitler bezog aus dessen Denken wirtschaftspolitische Impulse, wandte sich aber von seinen antikapitalistischen Ideen nach 1933 ab.) Arthur Reinhold Herrmann veröffentlichte 1934 zusammen mit Arthur Nitsch das schon im Folgejahr neu aufgelegte Werk Die Wirtschaft im nationalsozialistischen Weltbild. Eventuell wanderte er zu einem unbekannten Zeitpunkt nach seinem bis 1949 laufenden Entnazifizierungsverfahren nach Argentinien aus; in Buenos Aires erschien 1970 sein Buch Nazismo y economía, 2010 neu aufgelegt unter dem Titel

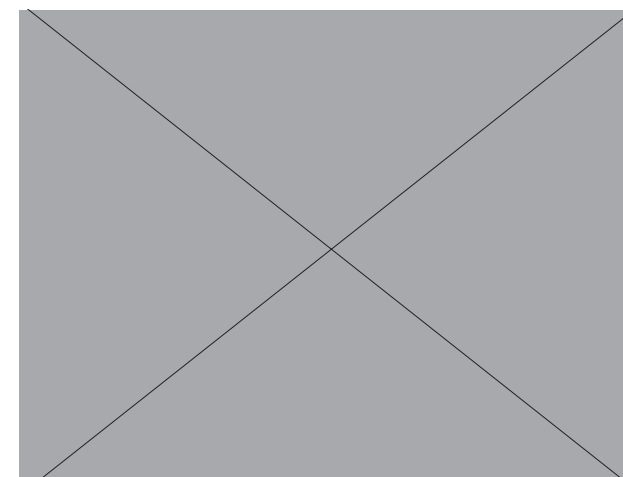
Arthur Reinhold Hermann / Arthur Ritsch, La economía en la cosmovisión Nacionalsocialista; HHStAW Abt. 520/22 Nr. 18.432.
9 Vgl. Geschäftsbericht 1933, S. 5; Feußner / Fischer (2008), S. 49.
10 Vgl. Geschäftsberichte 1933 und 1934.
11 Vgl. Geschäftsbericht 1937, S. 4.
12 Vgl. Geschäftsberichte 1933 bis 1940.
13 Vgl. Geschäftsbericht 1940, S. 33.
14 Vgl. Geschäftsbericht 1935, S. 13.
15 Vgl. Geschäftsbericht 1934, S. 6.
16 Vgl. ebd., S. 5; Feußner / Fischer (2008), S. 50.
17 Vgl. Geschäftsbericht 1933, S. 5f.; Feußner / Fischer (2008), S. 47f.
18 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 55.
19 Vgl. ebd., S. 47f.; Erlass des Reichsarbeitsministers vom 5. Juni 1940, in: Geschäftsbericht 1940, S. 22.
20 Vgl. Geschäftsbericht 1940, S. 7ff. und S. 24.
21 Vgl. Hessische Heimstätte (Hg.), 50 Jahre Hessische Heimstätte, Kassel [1970], o. S.
22 Vgl. Geschäftsbericht 1940, S. 15.
23 Vgl. Hessische Heimstätte (1950), S. 6.
24 Zitiert nach Geschäftsbericht 1933, S. 5.
25 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 51f.
26 Vgl. Geschäftsbericht 1933, S. 7; Geschäftsbericht 1934, S. 1f.
27 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 53.
28 Vgl. Geschäftsbericht 1935, S. 7.
29 Vgl. Geschäftsbericht 1936, S. 6ff. und S. 10.
30 Vgl. Geschäftsbericht 1937, S. 6f.
31 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 64ff.
32 Vgl. Geschäftsbericht 1939, S. 8.
33 Vgl. ebd.
34 Vgl. Jürgen Raabe, Zwangsarbeit bei der Kurhessischen Kupferschieferbergbau Sontra 1940-1945, Kassel 1986, S. 12f., S. 15; www.heimatverein-solz.de/index.php/ueber-solz/geschichte/bergbau-im-richelsdorfer-gebirge, Stand 2. Januar 2022.
35 Vgl. Raabe (1986), S. 21.
36 Zitiert nach Bauen, Siedeln, Wohnen, in: Feußner / Fischer (2008), S. 60f.
37 Vgl. ebd., S. 60f.
38 Zitiert nach Hessische Heimstätte [1941], o. S.; vgl. auch www.cornberg.de/gemeinde_verwaltung/geschichte/geschichte.html und www.cornberg.de/gemeinde_verwaltung/ortsteile/cornberg/cornberg.html, beides Stand 2. Januar 2022; Feußner / Fischer (2008), S. 61ff.
39 Vgl. www.cornberg.de/gemeinde_verwaltung/ortsteile/cornberg/cornberg.html, , Stand 2. Januar 2022.
40 Vgl. Geschäftsbericht 1940, S. 40f.
41 Vgl. ebd., S. 42.
42 Vgl. Hessische Heimstätte [1970], o. S.
43 Vgl. Geschäftsbericht 1940, S. 41.
44 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 71f.

1945–1956 Neuer Anfang mit alten Konzepten

„Wenn man in Frankfurt steht, zumal in der alten Innenstadt, und wenn man an München zurückdenkt: München kann man sich vorstellen, Frankfurt nicht mehr. Eine Tafel zeigt, wo das Goethehaus stand. Daß man nicht mehr auf dem alten Straßenboden geht, entscheidet den Eindruck: die Ruinen stehen nicht, sondern versinken in ihrem eigenen Schutt, und oft erinnert es mich an die heimatischen Berge, schmale Ziegenwege führen über die Hügel von Geröll, und was noch steht, sind die bizarren Türme eines verwitterten Grates; einmal eine Abortröhre, die in den blauen Himmel ragt, drei Anschlüsse zeigen, wo die Stockwerke waren ...“¹

Bereits am 10. April 1945, einen Monat vor der bedingungslosen Kapitulation des Deutschen Reiches, war der Krieg für das heutige Hessen beendet. Die amerikanischen Truppen zogen in ein verwüstetes Land ein, an dessen Zerstörung sich in den letzten Kriegstagen aufgrund des „Nerobefehls“² auch deutsche Einheiten beteiligt hatten. Hanau, das seit 1944 durch die Zuordnung der Kreise Hanau, Gelnhausen und Schlüchtern zum Regierungsbezirk Wiesbaden im Tätigkeitsgebiet der Nassauischen Heimstätte lag,³ gehörte mit einem Zerstörungsgrad von 87 Prozent zu den am stärksten verwüsteten Orten in Deutschland.⁴ Städte wie Frankfurt, Offenbach oder Darmstadt wiesen einen Zerstörungsgrad von mehr als 70 Prozent auf; ein großer Teil der Bevölkerung war längerfristig in kleinere Orte auf dem Lande evakuiert worden, weil der Zu- und Rückzug in die Städte wegen Unterbringungsproblemen begrenzt werden musste. Die Zerstörungen betrafen die Wohngebiete in den Ballungsräumen weitaus stärker als die Industrie. In den Westzonen waren rund 45 Prozent des Vorkriegswohnungsbestandes zertrümmert;⁵ in Frankfurt beispielsweise lag der Anteil der Beschädigungen bei 83,4 Prozent für Wohnhäuser, aber nur bei 12,3 Prozent für Gebäude industrieller, gewerblicher und bürolicher Nutzung.⁶ Zudem waren die bürgerlichen (Villen-)Viertel erheblich weniger zerstört als die industrienahen Arbeiterquartiere: „Das Bürgertum ... mußte zusammenrücken“, „die städtische Arbeiterschaft“ und damit eine der Zielgruppen der Heimstättenarbeit „mußte häufig überhaupt eine neue Bleibe suchen“, oft in Not- und Massenquartieren. Aus der Polarität zwischen Wohnungsinhabern und Obdachlosen erwuchs eine immense, durch die Wohnungspolitik abzumildernde „soziale Sprengkraft“.⁷

3|1 Im Erdgeschoss des „Y-Hauses“ am Rathenauplatz in Offenbach unterhielt die Heimstätte eine ihrer Bezirksstellen.



3|2 Einmarsch der US-Armee in der Frankfurter Berger Straße am 29. März 1945.

Die Nassauische Heimstätte konnte vermelden, dass die „größte Anzahl unserer Siedlungen von den Kriegsgeschehnissen verschont blieb“; eine Ausnahme bildete das Wohnviertel nahe des zum Rüstungsbetrieb ausgebauten Opel-Werkes in Rüsselsheim. Der Gesamtschaden des Unternehmens belief sich auf 3,15 Millionen Reichsmark.⁸ Das Nassauische Heim verzeichnete Verluste in Höhe von 5,7 Millionen Reichsmark und einen Mietausfall von einer Million Reichsmark.⁹ Vom Wohnungsbestand des Heims 1944 mit 3.388 Einheiten waren 1.966 teilweise bis vollständig beschädigt.¹⁰

Der nationalsozialistische Angriffskrieg hatte 160.000 Hessen an den Fronten das Leben gekostet, 25.000 hatten durch Luftangriffe den Tod gefunden, 120.000 Kriegsgefangene und Vermisste waren zu beklagen.¹¹ Von den rund 75.000 jüdischen Bürgern, die 1933 auf dem Gebiet des heutigen Bundeslandes Hessen gemeldet waren, lebten 1950 nach der Shoah noch 600 hier.¹²

Mit der bedingungslosen Kapitulation am 8. Mai 1945 erlosch die Souveränität Deutschlands,¹³ das in vier Besatzungszonen geteilt wurde. Alle das gesamte Land betreffenden Entscheidungen sollte der Alliierte Kontrollrat fällen, während in den einzelnen Zonen Militärregierungen die Gewalt übernahmen. Das heutige Hessen gehörte zur US-Zone und unterstand bis 1947 General Eisenhower, danach General Clay. Die NSDAP und alle ihre Untergliederungen wurden

verboten und jegliche politische Betätigung zunächst untersagt.¹⁴ Bereits bis Mitte Mai 1945 hatte die amerikanische Militärregierung die Spitzen der bestehenden regionalen Verwaltungen neu besetzt, für die sich vielfach die Eliten aus der Ära der Weimarer Republik zur Verfügung stellten.¹⁵ Sämtliche hessische Regierungspräsidien, die bis zur Ernennung des groß-hessischen Ministerpräsidenten im Oktober 1945 gegenüber den Sonderverwaltungen und nachgeordneten Behörden weisungsbefugt waren, führten Sozialdemokraten.¹⁶

Mit der Proklamation Nr. 2 vom 19. September 1945 begründete Eisenhower unter Verzicht auf das linksrheinische, in der französischen Zone gelegene, früher hessische Territorium das Land Groß-Hessen, bestehend aus den zur US-Zone gehörenden Gebieten der ehemaligen preußischen Provinzen Kurhessen und Nassau sowie dem Volksstaat Hessen.¹⁷ Damit verlor auch die Nassauische Heimstätte Teile ihres Tätigkeitsgebietes wie beispielsweise Worms, Alzey, Mainz oder Montabaur. Preußen, das die Heimstätte initiiert



3|3 Proklamation Nr. 2: Begründung des Landes Hessen am 19. September 1945.

und wesentlich getragen hatte, war von der Landkarte verschwunden.

Die Militärregierung setzte am 9. Oktober 1945 den parteilosen Karl Geiler zum Ministerpräsidenten ein, der auf Wunsch der Amerikaner ein beratendes Allparteienkabinett berief. Zum Sitz der zivilen Landesregierung bestimmten die Amerikaner das nur zu einem Drittel zerstörte Wiesbaden.¹⁸ Im Januar 1947 wurden britische und amerikanische Zone zu einem vereinigten Wirtschaftsgebiet, der „Bizone“ zusammengefasst und noch im selben Jahr die parlamentarisch legitimierte Bizonen-Verwaltung, deren Direktorien CDU-Politiker anführten, installiert, unter anderem mit dem Wirtschaftsrat in Frankfurt. Wegen des britischen Widerstands erhielt sie jedoch keine wohnungspolitischen Kompetenzen.¹⁹ Ebenfalls 1947 begannen das europäische Wiederaufbauprogramm (ERP = European Recovery Programm) und der Ausschuss für Wohnungswesen²⁰ in der US-Zone wirksam zu werden. Bis zur Gründung der Bundesrepublik Deutschland, die nur schrittweise die völlige völkerrechtliche Anerkennung erhielt, wurden die relevanten politischen Entscheidungen unter Aufsicht der alliierten Militärregierungen auf Landesbeziehungsweise (Bi-)Zonenebene getroffen.

Im Januar 1946 durften die Hessen nach zwölf Jahren Nazi-Deutschland erstmals wieder frei wählen. Ende dieses Jahres hatte sich mit SPD, KPD, CDU und FDP landesweit ein Vier-Parteien-System herauskristallisiert. Am 30. Juni wählten die Hessen eine Verfassungsberatende Landesversammlung und nahmen am 1. Dezember 1946 in einem Volksentscheid die von diesem Gremium vorgelegte Verfassung an. Von der Stimmabgabe 1946 blieben 5,3 Prozent der Wahlberechtigten wegen laufender Entnazifizierungsverfahren ausgeschlossen. Nach den damals gleichzeitig stattfindenden ersten Landtagswahlen bildeten SPD und CDU unter Ministerpräsident Christian Stock (SPD) eine Große Koalition, die bis zum nächsten Urnengang im November 1950 hielt. Danach regierte die SPD zunächst allein, von 1954 bis 1966 in einer Koalition mit dem Block der Heimatvertriebenen und Entrechteten (BHE). In der Ära unter Ministerpräsident Georg August Zinn (von 1950 bis 1969) wurde das „rote“ Hessen zum Modell fortschrittlicher sozialdemokratischer Landespolitik.²¹

Entsprechend den Vereinbarungen zwischen den USA und Großbritannien von 1943 begannen die Siegermächte sofort nach der Einnahme Deutschlands mit der Entnazifizierung. Angesichts der Massenbewegung, die der Nationalsozialismus dargestellt hatte, erachteten sie das bloße Verbot der NS-Organisationen als unzureichend. Alle NS-Funktionäre und ihre Anhänger sollten bestraft und die NS-Eliten von der Macht ausgeschlossen werden.²² Die Militärregierung verhängte Beschäftigungsverbote gegen Mitarbeiter des

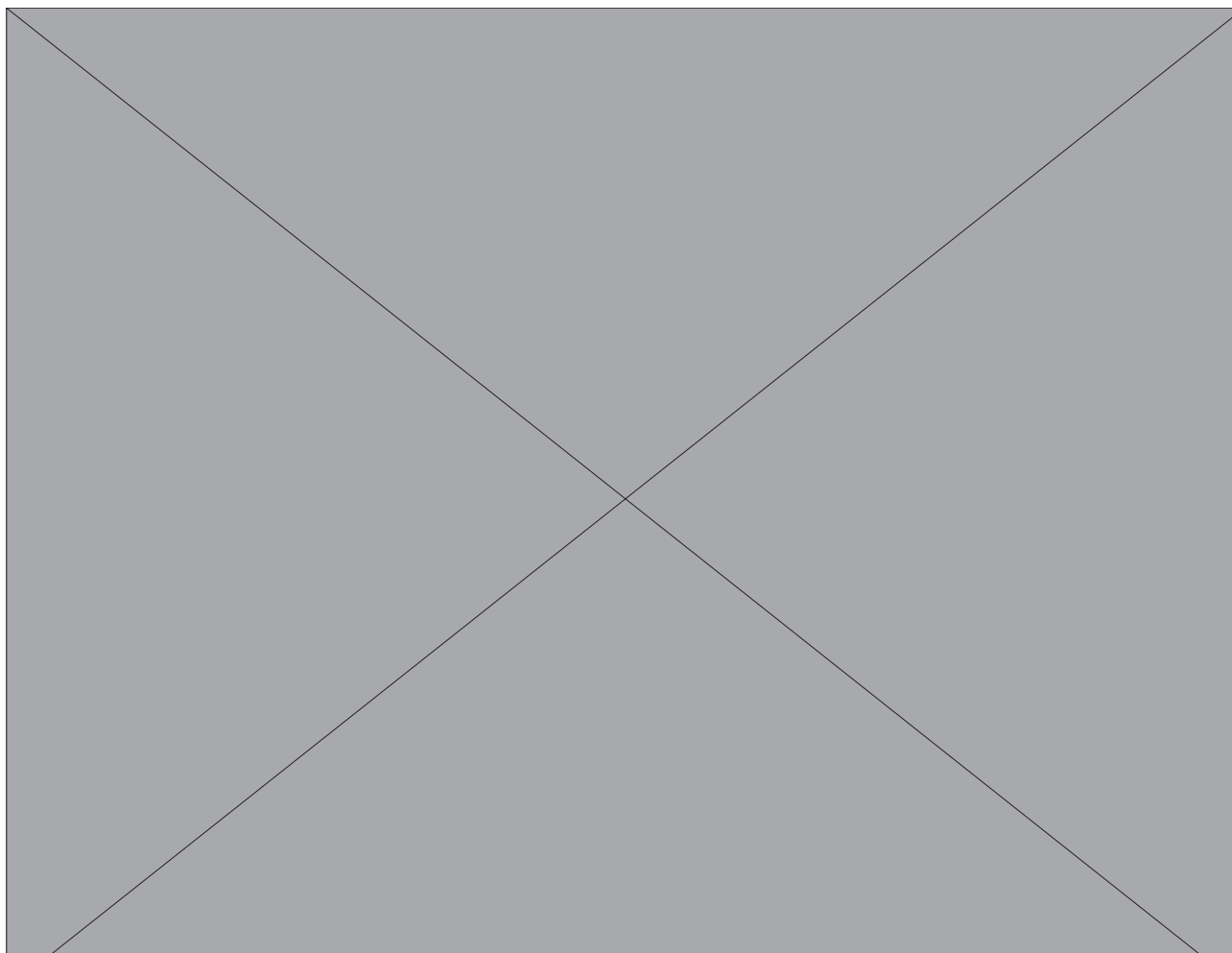


3|4 Trümmerbeseitigung mit dem Frankfurter „Adolf-Hitler-Gedächtnis-Express“ um 1946.

öffentlichen Dienstes und leitende Angestellte der Wirtschaft: 1945/46 wurden deshalb 57 Prozent der Beamten, 34 Prozent der Angestellten und 15 Prozent der Arbeiter aus dem öffentlichen Dienst entlassen; 26,4 Prozent der leitenden Angestellten wurden ihrer Aufgaben enthoben. Auf Anordnung der Militärregierung erarbeiteten die Länder der US-Zone das Gesetz zur Befreiung von Nationalsozialismus und Militarismus vom März 1946, auf dessen Grundlage in der Folge deutsche Stellen die Entnazifizierung durchführten. 3,2 Millionen Einwohner Hessens, das heißt alle, die älter als 18 Jahre waren, mussten den „Fragebogen“ ausfüllen. Rund 28,8 Prozent der Befragten waren Mitglieder von NS-Organisationen gewesen²³ und hatten sich dem Spruchkammerverfahren zu stellen, wobei sich viele durch „Persilscheine“ rein zu waschen wussten. Unter dem Eindruck des Kalten Krieges drängten die Amerikaner ab 1947 auf einen raschen Abschluss der Entnazifizierung, so dass die Masse der Fälle bis 1949 abgeschlossen wurde. Doch gerade die schwereren und damit komplizierter zu verhandelnden Tatbestände waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht bearbeitet. Viele Verfahren endeten deshalb mit Amnestie (26 Prozent bis 1948, bis 1950 insgesamt rund 70 Prozent) oder kleinen Geldstrafen,²⁴ was vielfach den Unmut der Bevölkerung erregte nach dem Motto: „Die Kleinen hängt man, die Großen lässt man lau-

fen.“ Zudem verzichteten die Amerikaner aus pragmatischen Gründen angesichts der Kriegszerstörungen ab etwa 1947 bei der Stellenbesetzung mit Fach- und Führungskräften auf die konsequente Säuberung in Wirtschaft und Verwaltung, so dass die alten „Funktionseliten“ häufig wieder ihre ehemaligen Positionen einnehmen konnten.²⁵

Auch die Mitglieder des Aufsichtsrates, des Arbeitsausschusses sowie die Staatskommissare der Nassauischen Heimstätte hatten aufgrund der Entnazifizierungsbestimmungen ihre Ämter niederzulegen.²⁶ Der leitende Geschäftsführer Adolf Darjes musste seinen Posten zum 1. April 1945, also noch vor der offiziellen Kapitulation des Deutschen Reiches, ebenso räumen wie die Prokuristen Adam Sieber und Wilhelm Becker. Von den Angestellten befanden sich bei Kriegsende noch 34 im Militärdienst. Nach der politischen Überprüfung konnte von den insgesamt 72 Mitarbeitern der Nassauischen Heimstätte nur die Hälfte am Arbeitsplatz verbleiben. Die Geschäftsführung übernahm kommissarisch Georg Schepp vom Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen, nach seiner Entlassung aus der Kriegsgefangenschaft Theodor Welp.²⁷ Bis 1948 unterstanden die Geschäfte von Heimstätte und Heim der Kontrolle eines Treuhänders; die von den Militärbehörden seit



3|5 Notwohnung in der Wittelsbacherallee in Frankfurt am Main.

1945 ausgeübte Vermögenskontrolle wurde erst 1950 aufgehoben.²⁸ Die Entnazifizierung wirkte sich aber auch auf die externen Beziehungen der Heimstätte aus, so dass sie im Geschäftsbericht für das Jahr 1947 klagte: „Durch die Umbesetzungen in den oberen, mittleren und unteren Verwaltungsbehörden mit in der Mehrzahl neuen Amtsträgern waren wir über Nacht fast unbekannt geworden.“²⁹ Daneben fand die „Säuberung der Siedlungen von (NS-)Aktivisten“ statt. Die Heimstätte beziehungsweise das Heim realisierten die vom Regierungspräsidenten angeordneten Kündigungen; allein in Rüsselsheim mussten 61 „Siedler“ ihre Häuser räumen.³⁰

Erst die am 10. November 1947 einberufene Gesellschafterversammlung beschloss einen neuen Gesellschaftsvertrag und wählte den ersten Nachkriegs-Aufsichtsrat. In den Aufsichtsräten der 1950er und 1960er Jahre waren zum Vorteil der Heimstätte stets die Entscheidungsträger von Land, Kommunen und Kreisen vertreten, so dass dort getroffene Entscheidungen zumeist gute Aussichten auf Realisierung hatten. Gewerkschaften und Landesarbeitsamt gehörten zu

den neuen Teilhabern; im Jubiläumsjahr der Heimstätte 1952 sollte die Bundesrepublik³¹ als eingetragene Gesellschafterin hinzukommen. Der Hessische Minister für Arbeit und Wohlfahrt übernahm die Staatsaufsicht, die später vom Hessischen Innenminister wahrgenommen wurde;³² die Bundesaufsicht oblag dem Wohnungsbauministerium.³³

Ähnlich der Situation nach dem Ersten Weltkrieg fehlten auch 1945 in Hessen rund 200.000, um 1950 sogar 400.000 Wohnungen, nachdem während des Krieges trotz eines für das Land bereits 1939 festgestellten Bedarfs von 65.000 Wohnungen der Neubau nahezu gänzlich zum Erliegen gekommen war. Hinzu waren, anders als 1918, die erheblichen Zerstörungen zu addieren. Von 956.055 Wohnungen zu Kriegsbeginn waren 1945 in Hessen nur noch 798.000 bewohnbar; von diesen hatte die Militärregierung rund 2,6 Prozent in zumeist großen, gut ausgestatteten und unzerstörten Gebäuden beschlagnahmt. Auch 126 Einheiten der Nassauischen Heimstätte³⁴ und 181 des Nassauischen Heims³⁵ waren konfisziert. Gleichzeitig stieg der Wohnungsbedarf durch den Zuzug zahlreicher sogenannter Neubürger:

Menschen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten.³⁶ Daher drängten sich Ende 1946 in oft kaum bewohnbaren Räumen durchschnittlich 1,65 Personen pro Zimmer;³⁷ Flüchtlinge und Evakuierte lebten häufig jedoch in wesentlich beengteren Verhältnissen als Einheimische.³⁸

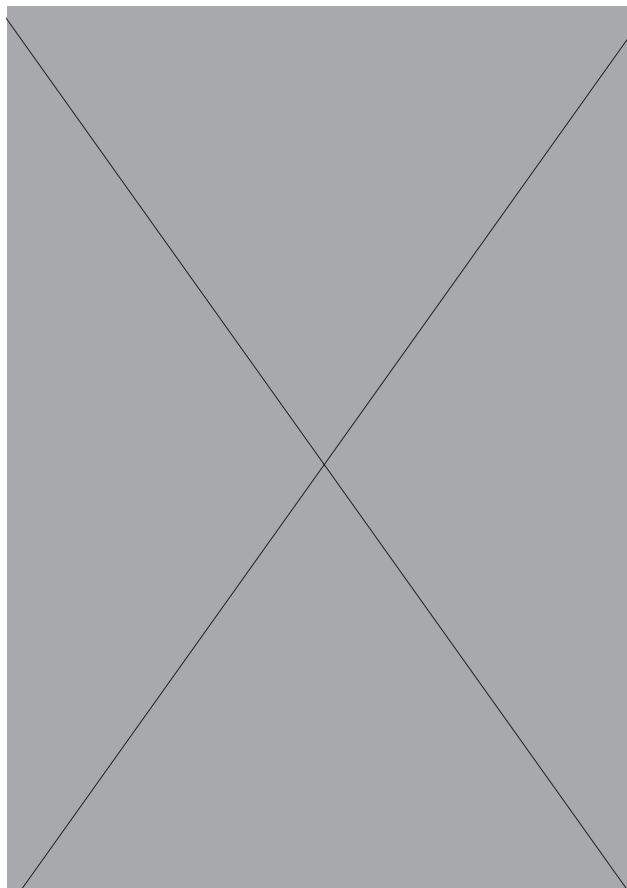
Entsprechend den Vereinbarungen der Alliierten waren ab 1945 in Polen, Ungarn und der Tschechoslowakei lebende Deutsche ausgewiesen worden; bis 1950 nahmen die westlichen Besatzungszonen rund acht Millionen Menschen auf. Mehr als 750.000 von ihnen erreichten bis 1952 Hessen. Dazu kamen rund 200.000 Flüchtlinge aus der „Ostzone“ sowie bereits im Krieg nach Hessen Evakuierte. Damit war 1952 jeder vierte Hesse ein Neubürger.³⁹ Im Gegensatz zu Bayern, wo viele Flüchtlinge wegen der geringen Aufnahmebereitschaft der Bevölkerung in Lagern leben mussten, konnten die Menschen in Hessen bald in Privatquartieren wohnen. Aufgrund der starken Zerstörung der Städte erfolgte die Einweisung jedoch meist in die Landkreise, deren Bevölkerung seit 1939 um 30 Prozent bis mehr als 50 Prozent anstieg.⁴⁰

Mit diesem Bevölkerungswachstum hatte jedoch der Wohnungsbau nicht Schritt gehalten: Allerorten herrschte katastrophales Wohnungselend; die Menschen hausten in feuchten Kellern, lichtlosen Bunkern, Ruinen oder Baracken. So sahen sich Militär- und Landesregierung gezwungen, an der bereits nach dem Ersten Weltkrieg erprobten und während der NS-Zeit wieder eingeführten Zwangsbewirtschaftung des Wohnungsmarktes festzuhalten. Dazu gehörten die Zuzugsbeschränkungen in die zerstörten Städte, die Einweisung Wohnungssuchender in bestehende Unterkünfte und das Zweckentfremdungsverbot. Der Alliierte Kontrollrat regelte das Problem mit dem Wohnungsgesetz vom 8. März 1946 für alle Zonen einheitlich und führte erstmals eine Hierarchie unter den Wohnungssuchenden ein. In Hessen wurden 1947 darüber hinaus ein Hausratgesetz erlassen, das die Beschlagnahme von Möbeln und Gebrauchsgütern zugunsten völlig Mittelloser ermöglichte, und der Mieterschutz auch auf Untermietverhältnisse ausgeweitet. Da die Mietgesetzgebung des Reiches in Kraft blieb, galten faktisch die Mieten von 1936 weiter. Wie bereits während der Weimarer Republik mussten die Hausbesitzer für die inzwischen gestiegenen Bewirtschaftungskosten bis 1950 allein aufkommen, was wenig Anreize für den privaten Mietwohnungsbau schuf und teilweise zum Instandhaltungstau beim Altbau bestand führte.⁴¹

In Anbetracht des Zerstörungsausmaßes sahen sich die Planer und Wohnungsbaugesellschaften gezwungen, die Typisierung und die Trümmerverwertung voranzutreiben, um langfristig für tragbare Mieten zu sorgen.⁴² Die Wiederaufbauplanungen basierten zumeist auf dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“, das auch die Belange

des Luftschutzes berücksichtigte und Zielsetzungen der NS-Planungen gemäß dem „Erlass Hitlers zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaus nach dem Kriege“ vom 15. November 1940 in die Aufbauphase integrierte.⁴³ Es bezog sich auf die „Charta von Athen“ des Congrès Internationaux d’Architecture Moderne (CIAM) von 1933 und stellte den „städtebaulichen Minimalkonsens der Nachkriegszeit“ dar.⁴⁴ Dieses Leitbild fand seinen Ausdruck auch in den Diskussionen um den Wiederaufbau der Altstädte im Gegensatz zur völligen Neugestaltung bei verstärkter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Autoverkehrs. Die „mechanische Auflockerung“⁴⁵ nach den Bombenangriffen – wie Hans Scharoun die totale Zerstörung euphemistisch nannte – bot den Planern die Chance zur vollständigen Neuordnung, Gliederung und Auflockerung des gesamten Stadtareals. Ein „zellenhaftes Wachstum“ sollte zum „Gesamtorganismus der großen Stadt“ gefügt werden.⁴⁶ Schon der „Führer-Erlass“ hatte die staatlich geförderte typisierte, preisgünstige „Volkswohnung“ im Geschossbau für die Nachkriegszeit propagiert; zu diesem Zeitpunkt schien die Eigenheimideologie überholt. Neben einer genauen Definition der Wohnungs- und Zimmergrößen war die Gewährleistung des Luftschutzes ein wichtiges Kriterium für den „sozialen“ Wohnungsbau im Nationalsozialismus gewesen. Die Übernahme dieser Maximen bedeutete nach 1945 zugleich eine Abkehr von Verdichtung und Bauweise der 1920er Jahre zugunsten der „aufgelockerten und gegliederten“ Stadt. Jenes während der NS-Zeit politisch und ideologisch motivierte Leitbild für den deutschen Städtebau wurde jetzt weiterentwickelt und konkretisiert. Das unter Kriegsbedingungen entstandene Konzept trug dazu bei, dass die Priorität im Wohnungsbau vornehmlich dem Siedlungsbau in Innenstadtnähe sowie später den Trabantenstädten an der Peripherie galt.⁴⁷ So entstanden in den zuvor dicht bebauten Innenstädten nur wenige durchgrünte Wohnbereiche und an den Stadträndern Zeilenbausiedlungen. Die planerische Kontinuität der „alten Praktiker“ und das Vakuum, das die während der NS-Zeit emigrierten Architekten hinterlassen hatten, verhinderten eine Auseinandersetzung mit alternativen Architekturstilen und begünstigten eine Weiterentwicklung der Formsprache der Jahre vor 1945.

Die wohnungspolitische Debatte bestimmten vor allem nach der zweiten Bundestagswahl 1953 Gegensätze zwischen Mietwohnung versus Eigenheim, Hochhaus versus Flachbau, Neubau versus Wiederaufbau und Themen wie familiengerechtes Wohnen oder Mietpreisgestaltung. Während sich die Sozialdemokraten tendenziell für die Mietwohnung im Eigentum der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und die Richtsatzmiete einsetzten, bezog die CDU/CSU unter Bundeskanzler Konrad Adenauer Position für das Eigenheim und eine befristete Festschreibung der Mieten. Die Liberalen wollten den Wohnungsmarkt rasch in die freie Marktwirt-



3|6 Die Briefkastenanlage im Wohnheim „Pestalozzi“ in der Frankfurter Vatterstraße.

schaft zurückführen.⁴⁸ Die Vorstellungen vom familien-gerechten Wohnen gingen in der Regel vom Ideal einer Familie mit mehreren Kindern sowie einer traditionellen Aufgabenverteilung zwischen berufstätigem Mann und nicht berufstätiger Frau aus.

Angesichts des offenkundigen Massenbedarfs bemühte sich die Landesregierung mit verschiedenen, den sich ständig wandelnden wirtschaftlichen und politischen Verhältnissen angepassten Programmen, jedem Einwohner zumindest erst einmal ein Dach über dem Kopf zu verschaffen. Hessen setzte im Wohnungsbau klare Akzente gegen den Bundestrend: Landesmittel wurden nur für Eigenheime und Werkswohnungen in Reihenaufweise bereitgestellt.⁴⁹

Diese erste große Etappe des Wohnungsbaus nach dem Zweiten Weltkrieg endete 1956 mit Inkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes. Sie wurde einschneidend von den Rahmenbedingungen geprägt, die von der Währungsreform 1948, der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes 1950 nach Gründung der Bundesrepublik und seiner Umsetzung im strukturpolitischen Landesentwicklungskonzept „Hessenplan“ zwischen 1950 und 1954 ausgingen.

Mit Notprogrammen aus der Wohnungsnot – 1946 bis zum „Tag X“

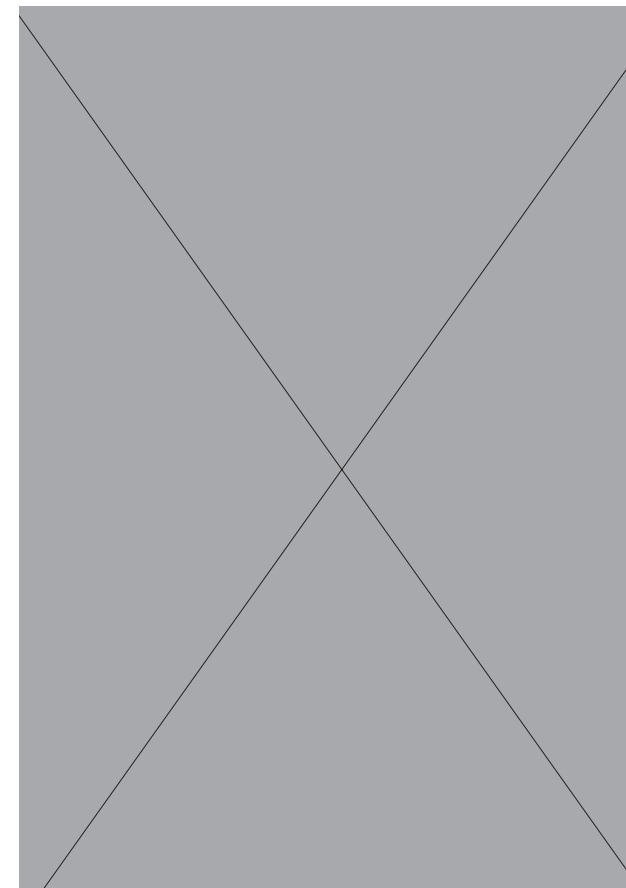
„... daß unsere Aufgabe nicht nur technische und bauliche Maßnahmen umfaßt, sondern daß vor allem eine neue soziale, dem Wohle der Bevölkerung dienende Grundlage zu schaffen ist. Dies kann nur im Rahmen eines staatspolitischen Programms erfolgen. ... Nur mit dem Ziel, eine neue Gesellschaftsordnung zu schaffen, werden wir die uns gestellten Aufgaben lösen können.“⁵⁰

Die zunächst in Kooperation von SPD und KPD erarbeitete, nach Einschaltung der Militärregierung durch Kompromiss zwischen SPD und CDU zur Verabschiedung gebrachte demokratische und sozialstaatliche Hessische Landesverfassung (HV)⁵¹ spiegelte die verbreitete Bereitschaft der Zeitgenossen zur grundlegenden wirtschaftlichen und politischen Neuorientierung wider: so zum Beispiel durch die in Artikel 41 HV festgelegte Sozialisierung bestimmter Schlüsselindustrien, die im marktwirtschaftlich orientierten Adenauer-Deutschland jedoch nicht mehr im vorgesehenen Umfang realisiert wurde. Ferner gewährleistete die Verfassung in Artikel 45 HV – ganz in der Weimarer Tradition stehend – die soziale Bindung des Privateigentums und Enteignungsmöglichkeit im Interesse des Gemeinwohls, beispielsweise für den Wohnungsbau. Artikel 42 HV sah eine Bodenreform vor, bei der entsprechend den Intentionen der Alliierten Großgrundbesitz⁵² eingezogen werden sollte und Land für „gesunde Wohnstätten, Kleinsiedlerstellen und Kleingärten zu schaffen“ sei.⁵³ Die Nassauische Heimstätte setzte zunächst große Hoffnungen in die Durchführungsverordnungen zur Bodenreform vom Oktober 1946, weil darin den Wohnungsfürsorgegesellschaften die Aufgabe der Landzuteilung für Wohnsiedlungen zugedacht war; sie wurden jedoch durch Verfahrensschwierigkeiten bei der Umsetzung enttäuscht. Bis zur Währungsreform fand nur in einem von 20 geplanten Fällen die Übertragung von Wohnungsbaugelände im Rahmen der Bodenreform auf die Heimstätte statt.⁵⁴

Im Einklang mit diesen Vorstellungen beschloss die Landesregierung unter Ministerpräsident Geiler schon Anfang 1946 ein Wohnungsnotbauprogramm auf gemeinnütziger Basis, das die „Volksheimstätte in der Gartenstadt“ als die „Familiensiedlung der Zukunft“ auch für den Wiederaufbau der städtischen Wohnquartiere ins Zentrum der Aufbaumühnungen rückte.⁵⁵ Nach den – auch auf die Terminologie der NS-Siedlungsprogramme zurückgreifenden – Worten von Minister Binder war bereits „seit Jahren ... von den sozialen Führern die Gartenstadt als die künftige Heimstätte des Volkes gegen die trostlosen Massenquartiere verfochten worden“.⁵⁶ In einer angesichts der allgemeinen Rohstoffknappheit äußerst aufwendig gestalteten und reich illustrierten Broschüre⁵⁷ propagierte das Hessische Innenministerium, derweil bereits unter Leitung gewählter Volksvertreter, 1947

die „neuen hessischen Typenentwürfe“ unter Verwendung industriell gefertigter und genormter Bauteile. Die für maximal vier Wohneinheiten konzipierten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, die sich an regionalen historischen Vorbildern orientierten, sollten „grundsätzlich“ die „übliche Wohnküche“ als „Mittelpunkt der Wohnung“ und ein Steildach erhalten, damit „die Einheitlichkeit des Gesamtbildes“ der Siedlungen gewahrt wäre. Das Programm war zwar mit einem demokratischen Erziehungsanspruch verknüpft,⁵⁸ doch erinnerten sowohl die vorgegebene Formensprache als auch die Terminologie an die wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen der frühen NS-Zeit für die vorstädtischen Kleinsiedlungen. Auf die Anknüpfung an die auch sozialpolitisch vorbildlichen Projekte des Neuen Bauens der 1920er Jahre wurde verzichtet, diese sogar als „ausgeklügelte Wohnmaschine“⁵⁹ diffamiert und ausdrücklich verworfen. Gleichzeitig untermauerte der Text beispielsweise die Forderung nach der Gartenstadt mit kernigen Formulierungen wie der „Besserung des Lebensstandards“ durch die Ernte der „Früchte des Bodens“ von „eigener Scholle“. Dahinter verbarg sich der Anspruch, die Hunger leidende Bevölkerung in der befürchteten langfristigen Verarmung Deutschlands durch eine subsistenzwirtschaftliche Ausrichtung der Baupolitik zu stabilisieren. Die Nassauische Heimstätte hoffte zudem wie so viele Politiker auch, auf diese Weise die Arbeiterschaft „krisenfest zu machen“,⁶⁰ was wohl bedeutete, sie gegenüber politischen Extrempositionen zu immunisieren. Hinsichtlich der Bodenreform bezog die Landesregierung eindeutig Position gegen „die Auswüchse einer kapitalistischen Epoche“; außerdem verlangte sie eine „einheitliche Lenkung“ des gesamten Geld- und Kreditwesens. Zur Konzentration der nur knapp vorhandenen Baustoffe und Arbeitskräfte wurden alle Wohnungsneubauten außerhalb dieses tendenziell großstadtfeindlichen Programms untersagt.

Das Land stellte 85 Millionen Reichsmark⁶¹ für das Wohnungsnotbauprogramm bereit, das die Typenhäuser verbindlich vorschrieb. Die Richtsatzmiete war auf 50 Pfennig auf dem Land und 65 Pfennig in den Städten pro Quadratmeter begrenzt; Gemeinden mit mehr als 3.000 Einwohnern mussten Generalbebauungspläne aufstellen. Nassauische und Hessische Heimstätte fungierten neben den Staatsbauämtern, örtlichen Baubehörden und der Deutschen Bau- und Bodenbank als Anlauf- und Informationsstellen für das Notbauprogramm. Ausdrücklich verwies ein Erlass vom 26. Januar 1946 darauf, dass zur Planerstellung neben freien Architekten auch die Wohnungsfürsorgegesellschaften herangezogen werden können. Allerdings waren für diese Leistungen keine Gebühren vorgesehen, so dass sich die Heimstätten mit dem Problem konfrontiert sahen, wesentliche Leistungen für den Wiederaufbau unter anderem auch im Rahmen der Bodenreform erbringen zu müssen, ohne entsprechende Einnahmen dagegenrechnen zu können.⁶²



3|7 Einzelhaustyp E1 mit Einliegerwohnung des hessischen Wohnungsnotbauprogramms von 1946.

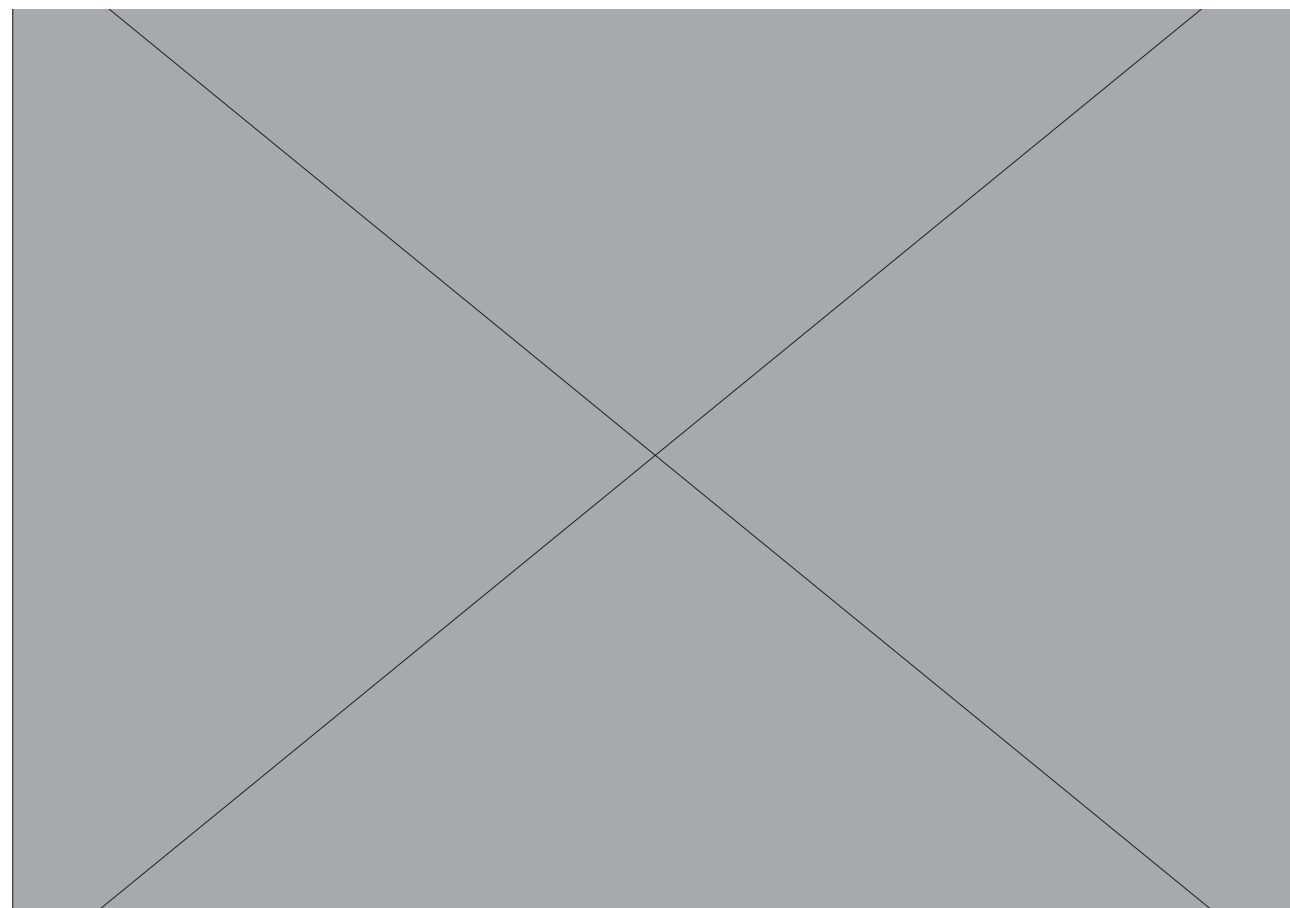
Zur Integration der Neubürger und Kanalisation der Eigenleistungen sollten, sofern sie nicht bereits bestanden, Kreisbaugenossenschaften gemeinsam mit den Alteingesessenen und mithilfe der beiden hessischen Heimstätten ins Leben gerufen werden; notfalls hatten neben Privaten und Gebietskörperschaften die Heimstätten die Bauträgerschaft für die Neubauten zu übernehmen.⁶³ Mit dem Bekenntnis zur planwirtschaftlichen Lenkung des Wohnungswesens, seinem sozialpolitischen Anspruch unter Akzentuierung der Genossenschaftsidee und der „Vision menschenfreundlichen Wohnens“ entsprach das Notprogramm im Wesentlichen den wohnungspolitischen Vorstellungen der Sozialdemokraten in der frühen Nachkriegszeit.⁶⁴ Trotz der Bewilligung von 22.000 Wohnungen innerhalb des Programms konnten davon allerdings bis zur Währungsreform 1948 nur 2.000 Wohnungen von der Zielgruppe, bestehend aus Ausgebombten, Neubürgern, Schwerbeschädigten, NS-Opfern und kinderreichen Familien, bezogen werden; 18.000 Wohnungen befanden sich in verschiedenen Ausbaustadien. Insgesamt wurden in Hessen bis zur Währungsreform 48.000 Wohnungen erstellt, das Gros jedoch durch Instandsetzungen oder Umbauten.⁶⁵

Die äußerst schleppende Umsetzung des Notprogramms lag einerseits am Mangel an Baufachleuten und andererseits an der allgemeinen wirtschaftlichen Notsituation. Alle Artikel des täglichen Bedarfs unterlagen bereits im Krieg der Zuteilung, die von der US-Militärregierung bestätigt wurde, und waren größtenteils offiziell nicht zu bekommen. Das zentralisierte, deutschlandweite Verteilungssystem war nach dem Zusammenbruch des „Dritten Reiches“, der Zerstörung der Transportwege und wegen der Zonengrenzen nicht mehr funktionsfähig; ein gerechter Austausch zwischen Agrar- und Industrieregionen fand anfangs kaum noch statt. Für den Normalverbraucher betrug die vorgesehene Tagesration 1.600 Kalorien, doch im Laufe des Jahres 1947, als eine Missernte die Lage zusätzlich verschlimmerte, erreichte diese zeitweise mit nur 800 Kalorien einen Tiefpunkt. Privathaushalten und der Industrie fehlte es zudem an Kohlen.

Konsumgüter waren aufgrund des Vorrangs der Rüstungsproduktion und der Zwangswirtschaft bereits während des „Dritten Reiches“ kaum erhältlich gewesen, deshalb verfügten einige Haushalte nun über Ersparnisse. Auch nach Kriegsende blieb das Warenangebot knapp. So entstand ein umfangreicher „Schwarzmarkt“, auf dem gegen „Zigarettenwährung“ alles zu haben war. Damit verlor jedoch die

Reichsmark ihre Funktion als allgemeines Tauschmittel. Dies lähmte auch die Steigerung der Produktion, die vielfach nur über „Kompensationsgeschäfte“ sichergestellt werden konnte und unter dem Mangel an qualifizierten Arbeitskräften litt. Ab 1946 erhöhten die Amerikaner ihre Hilfslieferungen nach Deutschland, um der demoralisierenden Wirkung der katastrophalen Versorgungslage zu begegnen, den Aufbau einer deutschen Demokratie zu stützen und gegen den Kommunismus zu „immunisieren“. Schulspeisungen aus US-Armeebeständen und Care-Pakete sollten die Not lindern. Der Erkenntnis, dass der Import lebensnotwendiger Nahrungsmittel nur durch den Export industrieller Güter finanziert werden könne, folgte die amerikanische Politik seit Ende 1945; die Beschränkungen der deutschen Exportproduktion sollten abgebaut werden.⁶⁶ Die Einbeziehung Deutschlands in den Marshallplan mit umfangreicher Unterstützung des Wohnungsbaus seit April 1948 und die Währungsreform führten schließlich das „geplante Wunder“ in der Versorgung herbei.⁶⁷

Das Personal der Nassauischen Heimstätte, dessen Arbeit ebenfalls diesen Bedingungen unterworfen war, versuchte zuerst für die Instandsetzung teilzerstörter Wohneinheiten zu sorgen. Bereits im Januar 1945 war eine spezielle Abteilung

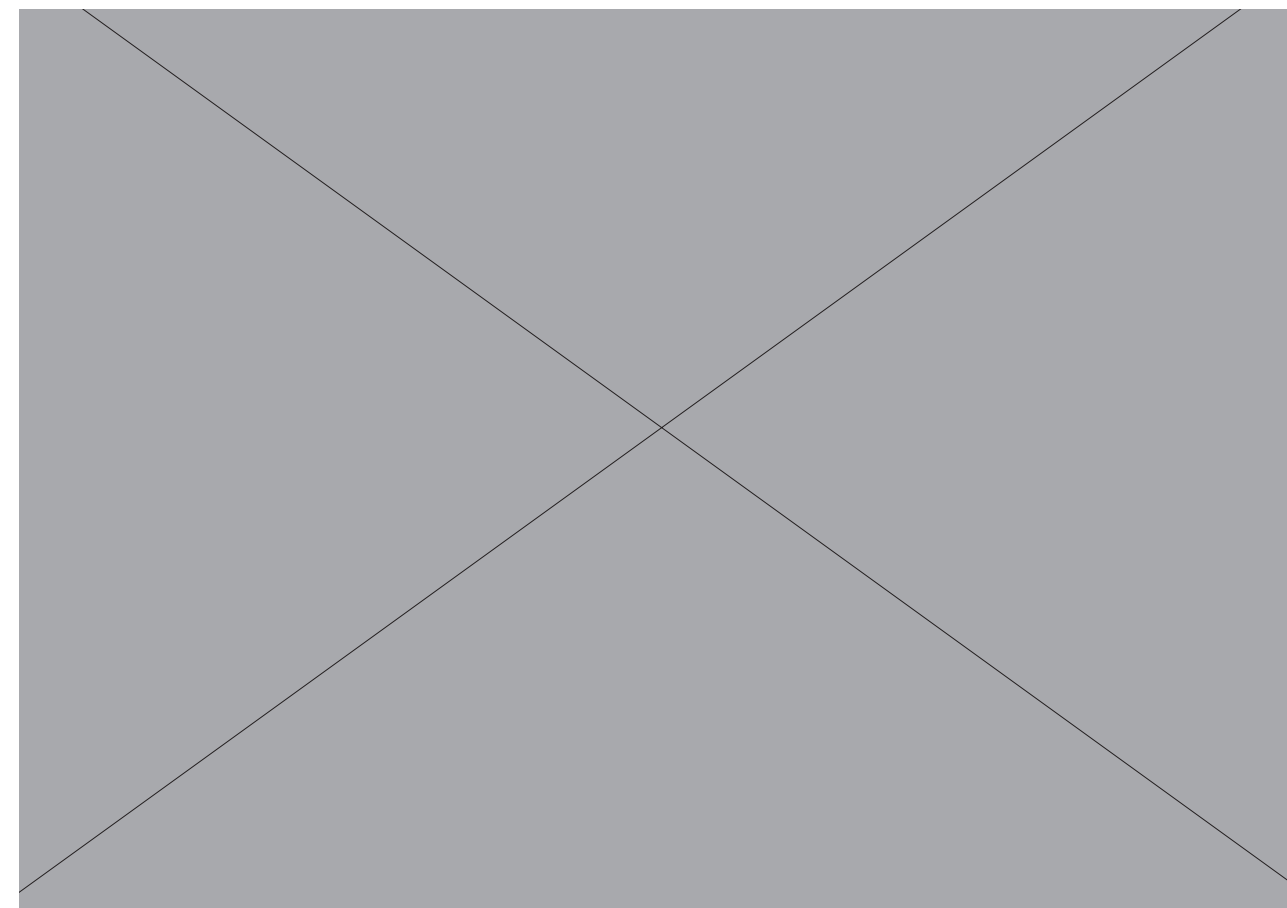


3|8 Von der Heimstätte in den 1950er Jahren betreutes Einfamilienhaus in Neu-Isenburg.

für die Beseitigung von Kriegsschäden eingerichtet worden.⁶⁸ Die Heimstätte begann 1946 im Rahmen des Bizonen-Programms für die Süwag mit dem Wiederaufbau von 265 Wohnungen in der Mörfelder Landstraße in Frankfurt, betreute den Bau eines Spruchkammergebäudes zur Durchführung der Entnazifizierung und den Wiederaufbau der Häuser des Nassauischen Heims.⁶⁹ Da die Buchhaltung nach Kronberg ausgelagert und kein Raub der Flammen im komplett ausgebrannten Hinterhaus des Firmensitzes im Untermainkai 13 geworden war, mussten die Akten zu Mietverhältnissen oder Bauvorhaben nicht mühevoll rekonstruiert werden. Trotzdem war in den Jahren vor der Währungsreform keine Rentabilität im Unternehmen zu erreichen; der Verwaltungsaufwand blieb groß, während die Einnahmen sanken; Betreuungs- und Verwaltungsgebühren deckten bis zur Währungsreform die Ausgaben für Gehälter und Nebenkosten nur zu 90 Prozent.⁷⁰ Bereits fertiggestellte Häuser, die teilweise wie in Rüsselsheim größere Bombenschäden aufwiesen, konnte die Nassauische Heimstätte nicht wie geplant verkaufen, da die Grundbuchämter geschlossen waren und sich das Vermögen unter Kontrolle der Militärregierung befand. So blieb das investierte Kapital gebunden. Neubauten waren nur in sehr eingeschränktem Umfang realisierbar, so dass die Zinseinnahmen aus den sonst von der Nassauischen Heimstätte ge-

währten Zwischenkrediten sowie die Betreuungsgebühren empfindlich zusammenschrumpften.⁷¹

In den Jahren 1945 und 1946 kam der soziale Wohnungsneubau praktisch völlig zum Erliegen. Da das Unternehmen über kein eigenes Baumateriallager verfügte und damit auf die kontingentierten Zuteilungen angewiesen war, konnte es sich nicht an Kompensationsgeschäften beteiligen. Es entstanden deshalb unter dem „Faustrecht der Wirtschaft“ nur die privaten sogenannten „BMW-Bauten“ (Bäcker-, Metzger-, Wirte-Bauten), die teilweise bereits „steinerner“ Fakten schufen und später die Umsetzung der Bodenreform oder großangelegte Neukonzeptionen behinderten.⁷² Zudem fehlte es an Baufachleuten. Die Heimstätte begann zwar 1946 mit Planungen für das Wohnungsnotbauprogramm der Landesregierung, doch noch 1947 konnte sie innerhalb des Programms nur 99 Bauten beginnen und 13 davon fertigstellen, obwohl die Finanzierung über staatliche Mittel zu 90 Prozent abgesichert war. In der Hanauer Limesstraße entstanden für das Nassauische Heim im Rahmen des Notbauprogramms gleich nach der Währungsreform beispielsweise 18 Wohnungen. Insgesamt begann die Heimstätte bis zur Währungsreform außerhalb des Bizonen-Programms nur mit dem Bau von 156 Wohneinheiten.⁷³



3|9 Nach der Währungsreform 1949 in der Hanauer Limesstraße realisierte Wohnungen.

Basis des „Wirtschaftswunders“ – Die Währungsreform
„Der schwarze Markt verschwand urplötzlich. Die Auslagen waren zum Bersten voll von Waren. ... Wo es auch sei, überall statt der Totenstille der Ruinen das Gerassel der Baustellen. ... Noch am Abend vorher liefen die Deutschen ziellos in den Städten umher, um kärgliche zusätzliche Nahrungsmittel aufzutreiben, am Tage darauf dachten sie nur noch daran, sie zu produzieren.“⁷⁴

Die Währungsreform in Verbindung mit der gleichzeitigen, weitgehenden Aufhebung der Bewirtschaftung entzog dem Schwarzmarkt über Nacht den Boden und schuf Anreize zur Produktion; das reale Volkseinkommen stieg allein bis 1950 um 40 Prozent. Die Reform war damit in vielfacher Hinsicht ein bedeutender Wendepunkt in der Nachkriegsgeschichte. Da die Alliierten keine Einigung über eine neue Währung erzielt hatten, verkündeten die drei Westalliierten am 18. Juni 1948 für ihre Zonen eine gesonderte Währungsreform. Die sowjetische Zone antwortete darauf mit einer eigenen Reform und der Sperrung der Zufahrtswege nach West-Berlin, das vom 26. Juni 1948 bis zum 30. September 1949 von Briten und Amerikanern über die legendäre Luftbrücke versorgt wurde. Ein weiterer Schritt zur Teilung Deutschlands war vollzogen, dem 1949 die Gründung der beiden deutschen Staaten folgte. Die westliche Reform stellte das Kompromisswerk eines amerikanisch-deutschen Experten-Konklaves nahe Kassel dar. Im Zentrum stand die plötzliche Reduzierung des umlaufenden Geldes. Jeder konnte 60 Mark – davon 40 Mark sofort – im Verhältnis 1:1 tauschen; das übrige Geld wurde abgewertet, durchschnittlich im Verhältnis 100:20. Regelmäßige Leistungen wie Löhne, Mieten oder Renten wurden ebenfalls im Verhältnis 1:1, Schulden 10:1 umgestellt. Damit waren die Empfänger von Lohn, Gehalt oder Rente gegenüber den Sachwert-, Grund- und Anlagebesitzern benachteiligt, was 1949 durch das Lastenausgleichsgesetz teilweise kompensiert werden sollte. Das Bizonengesetz zur Bewirtschaftung und Preispolitik, wesentlich von Ludwig Erhard und Leonhard Miksch gestaltet, gab den Weg zur raschen Aufhebung der Zwangswirtschaft frei, der auch die freie Lohnbildung folgte. Die Stundenlöhne stiegen jedoch erheblich langsamer als der Produktionsertrag pro Arbeitsstunde, so dass gerade die Arbeitnehmer einen großen Teil der Aufbauleistung trugen.⁷⁵

Für die Bau- und Wohnungswirtschaft bedeutete die Währungsreform eine Umkehrung der bisherigen Situation: Plötzlich waren Materialien und Arbeitskräfte verfügbar, während die Kapitalbeschaffung in diesem nur geringe Rendite versprechenden Wirtschaftszweig nun größte Probleme bereitete.⁷⁶ Zunächst konnten deshalb hauptsächlich die „Hortungsgewinnler“ bauen. Im Juni 1949 meldete sich mit dem BICO-Memorandum die Militärregierung zu Wort. Sie forderte eine Anhebung der Höchstmieten und unterstrich

die volkswirtschaftliche und staatspolitische Bedeutung des Wohnungsbaus.⁷⁷ In der Folgezeit sollte die öffentliche Hand mit einer Fülle von Programmen versuchen, Kapital für den Wohnungsbau bereitzustellen: Die große Zeit des sozialen Wohnungsbaus brach an.

Bis 1963 konnten in Hessen 800.000 neue Wohnungen geschaffen werden,⁷⁸ mehr als die Hälfte der Hessen lebte 1968 in Neubauten oder wiederhergestellten Wohnungen.⁷⁹ Der Anteil von rund 335.000 Sozialwohnungen⁸⁰ kam zu großen Teilen Neubürgern, Ausgebombten und Kriegsheimkehrern zugute.⁸¹ Insgesamt stellten Bund, Bundesausgleichsamt (Soforthilfeprogramm) und Land bis 1958 rund 1.403 Millionen Mark für den sozialen Wohnungsbau in Hessen bereit; in dieser Summe sind die Aufwendungen der Kreise und Gemeinden noch nicht enthalten.⁸² Die Mittel kamen im „dezentralen Programm“ über die Gemeinden und Kreise zur Verteilung und wurden dort hauptsächlich für Eigenheime verwendet. Im „zentralen Programm“ wurden Projekte mit „überörtlicher wirtschafts- und sozialpolitischer Bedeutung“ gefördert wie beispielsweise die innere und Bundesumsiedlung, die Neubürger innerhalb des Bundeslandes beziehungsweise West-Deutschlands gezielt ansiedelte, das industrielle Schwerpunktprogramm, der Bergarbeiterwohnungsbau oder Versuchs- und Vergleichsbauten.⁸³

Zunächst entzog die Währungsreform dem Zwischenkreditgeschäft der Nassauischen Heimstätte jedoch die Basis. Ohne nennenswerten Immobilien- und Grundbesitz zählte sie zu den Verlierern der Reform, da das in Reichsanleihen angelegte Gesellschaftskapital seinen Wert verlor. Als umfangreiche Aufgabe erwuchs ihr daraus allein die Ummeldung von rund 3.000 Hypothekendarlehen, wobei jedoch Arbeitsaufwand und Einnahmen in ungünstiger Relation standen. Angesichts des geringen Handlungsspielraumes stellte sich das Unternehmen die Existenzfrage, da sogar begonnene Projekte in Frankfurt-Höchst und Hanau 1948 nur mit finanzieller Hilfe des Innenministeriums beendet werden konnten.⁸⁴ Ein Startkapital in Höhe von 300.000 DM verschaffte sich die Heimstätte durch eine illegale Transaktion mit dem Hessischen Finanzminister Werner Hilpert (CDU), dessen Etat ebenfalls profitierte: Die Staatskasse, deren Guthaben nicht umgestellt wurden und damit verloren gingen, gewährte der Heimstätte vor der Währungsreform ein Darlehen in Höhe von 30 Millionen Reichsmark, das diese nach der Abwertung auf drei Millionen DM zurückzahlen musste. Das Unternehmen erhielt als „Provision“ zehn Prozent der geretteten Landesmittel.⁸⁵

Nachdem die Militärregierung der britischen Zone bis April 1948 eine einheitliche Aufbaugesetzgebung für die Bizone blockiert hatte, regelten die Länder diese Frage schließlich unabhängig voneinander. Hessen verabschiedete am 25.

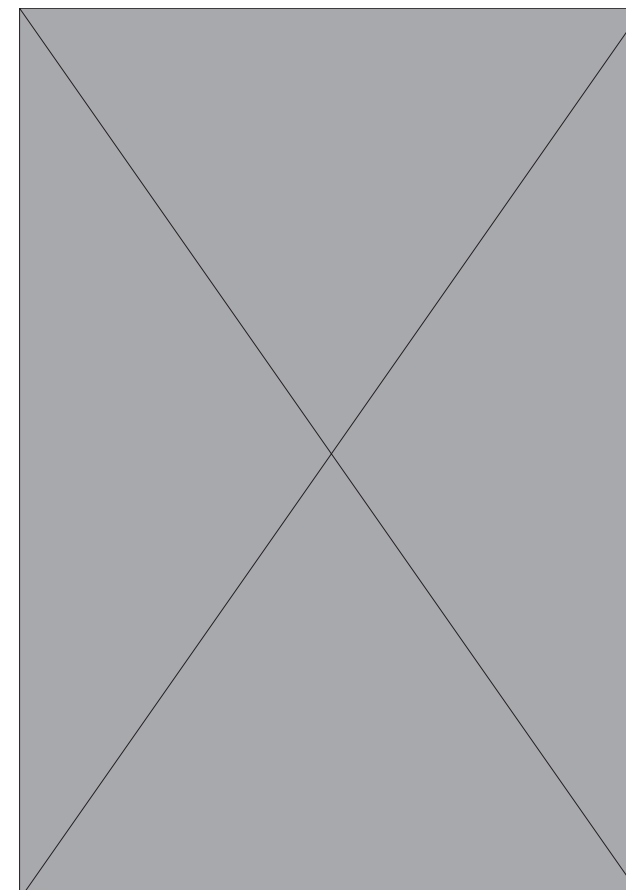
Oktober 1948 ein eigenständiges Aufbaugesetz und stellte damit unter anderem das Bodenrecht auf eine neue Basis. Es vereinfachte mit den Regelungen für Umlegung und Enteignung besonders die umfassende Neuplanung der zerstörten und lange als Trümmerfelder daliegenden Stadtkerne. Unter den Ländern räumte Hessen die umfangreichsten Eingriffsmöglichkeiten in das private Grundeigentum ein und stellte damit gemeinschaftliche und stadtplanerische Gesichtspunkte in den Mittelpunkt. Eine bundeseinheitliche Regelung für Boden- und Planungsrecht schuf erst das Bundesbaugesetz von 1960.⁸⁶

Bis die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus durch Bundesgesetzgebung auf eine einheitliche Basis gestellt war, galt in Hessen ein auf zwei Jahre angelegtes Wohnungsnotprogramm für 1949/50. Danach sollten mit staatlicher Hilfe 40.000 Kleinwohnungen nach den Typen des 1946 verabschiedeten Programms entstehen. Die Mieten waren pro Quadratmeter auf 50 Pfennig auf dem Land und 75 Pfennig in der Stadt begrenzt, damit sie maximal ein Fünftel eines durchschnittlichen Arbeiternettolohnes ausmachten.⁸⁷

Das Wohnungsbaugesetz – Kompromiss der Parteien

„Es gibt viele Fälle, in denen das an sich schöne ‚freie Spiel der Kräfte‘ zum Unsinn wird, so z. B. im sozialen Wohnungsbau. Oder glaubt man wirklich, daß die Wohnung für die dreiköpfige Familie des Angestellten X und die ebenso große Familie des Angestellten Y nicht denselben Grundriß aufweisen kann? ... Und braucht dieser unbedingt größere Fenster um glücklich zu sein? Nicht durch ‚individuellen Wohnungsbau‘, nicht durch die Verschiedenheit der Wohnungsgrundrisse läßt sich der Vermassung entgegenarbeiten, sondern – soweit durch die Wohnung überhaupt – durch die Schaffung von möglichst vielen Eigenheimen.“⁸⁸

Mit Gründung der Bundesrepublik 1949 und damit der Durchsetzung deutschlandpolitischer Vorstellungen der amerikanischen Politiker Truman und Marshall avancierte das ehemalige „Trizonesien“ zum „Bollwerk“ gegen den Kommunismus.⁸⁹ Zu den drängendsten Problemen des jungen Staates gehörte die Wohnungsnot, deren rasche Bewältigung auch die Überlegenheit der sozialen Marktwirtschaft gegenüber der sozialistischen Deutschen Demokratischen Republik unter Beweis stellen sollte. Das Ausmaß des Wohnungsfehlbestandes führte zu einem „additiven Kompromiss“ der Parteien im Ersten Wohnungsbaugesetz, das bereits im April 1950 als 26. Gesetz der Republik bundesweit in Kraft trat und die Voraussetzungen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus schuf. Zunächst nur für das Baujahr 1950 gedacht, galt es mit einer Novellierung 1953 bis zur Verabschiedung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes 1956. Es verpflichtete die öffent-



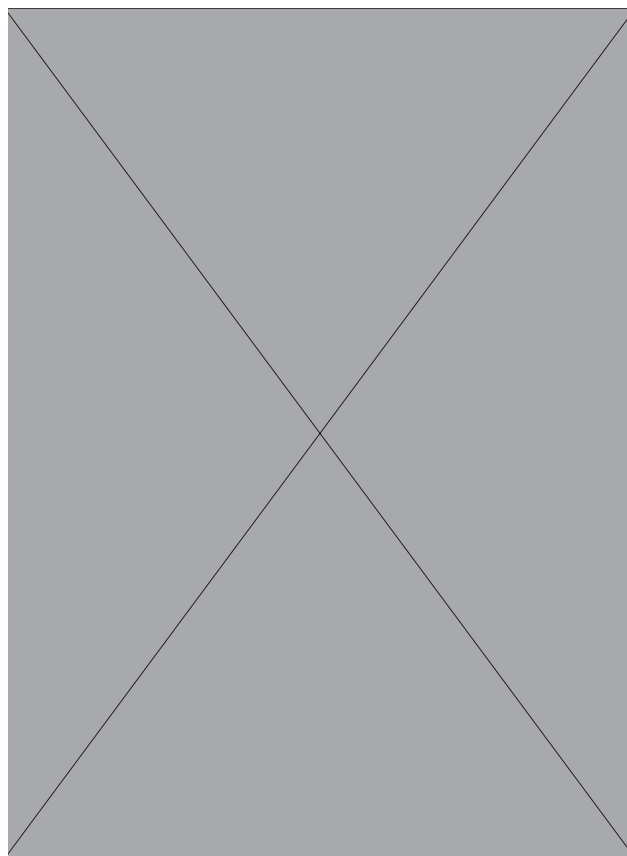
3|10 Plakat der CDU zur Bundestagswahl 1949.

liche Hand zu zinslosen oder zinsgünstigen Darlehen für den sozialen Wohnungsbau, der damit seine finanzielle Basis erhielt; nach der Novelle musste allein der Bund mindestens 500 Millionen Mark jährlich zur Verfügung stellen. Die Verteilung auf die Länder regelte ein Schlüssel, der Bevölkerungszahl, Zerstörungsgrad und Fehlbestand berücksichtigte. Hessen erhielt beispielsweise von 1953 bis 1955 gemäß „Düsseldorfer Schlüssel“ rund acht Prozent der Fördermittel,⁹⁰ die nach den Länderrichtlinien zur Verteilung kamen. Als „konkurrierendes Bundesgesetz“ regelte das Erste Wohnungsbaugesetz die Bedingungen der Wohnungsbauförderung, deren Durchführung und damit Akzentuierung laut Artikel 83 des Grundgesetzes (GG) bei den Ländern lag, die ihre Interessen hinsichtlich der Wohnungsbaugesetzgebung über den Bundesrat formulierten. Die Länder und Kommunen stellten ebenfalls Haushaltsmittel und Gelände für den Wohnungsbau zur Verfügung. In der Kompetenz der Länder lagen die Festlegung der Standards und des Verhältnisses von Miet- zu Eigentumseinheiten. Die 1951 in Kraft getretenen DIN-Wohnungsbaunormen, deren Vorläufer 1939 nur „verbindlich“ waren, erhielten nun Pflichtcharakter.⁹¹ Das sozialdemokratisch regierte Hessen reservierte 50 Prozent der Mittel für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, was zur Intervention der

christdemokratisch-liberalen Bundesregierung unter Bundeskanzler Konrad Adenauer (CDU) führte, die gegenüber dem kollektiven Eigentum die Streuung als Privateigentum favorisierte. Der Bundeswohnungsbauminister sah sich deshalb veranlasst, dieser hessischen Richtlinie zugunsten von Einzelbauherren „die schlimmsten Giftzähne“ zu ziehen.⁹² Eine weitere Maßnahme zur Unterstützung der privaten Eigentumsbildung bestand 1951 in der gesetzlichen Verankerung der Eigentumswohnung, die in Deutschland seit 1900 nicht mehr gebräuchlich war. Nach Intention der Christdemokraten und Liberalen sollten damit gegen den Widerstand gemeinnütziger Wohnungsunternehmen die Baukostenzuschüsse für Wohnungssuchende beispielsweise aus dem Lastenausgleich, die diese sonst als Aufbaumieten „abwohnten“, zur Schaffung von Privateigentum dienen.⁹³

Statt wie in der Weimarer Republik nur den Kleinwohnungsbau für die Einkommensschwachen zu fördern, definierte der Gesetzgeber die Aufgaben des „sozialen Wohnungsbaus“ angesichts des schichtenübergreifenden Wohnungsbedarfs darin, „nach Größe, Ausstattung und Miete (Lasten) für die breiten Schichten des Volkes bestimmt[e] und geeignet[e]“ Wohnungen zu errichten. Das Wohnungsbaugesetz unterschied drei Förderarten: Im mit öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau war die Wohnungsgröße auf zunächst 32 bis 65 Quadratmeter, ab 1954 auf 40 bis 80 Quadratmeter und eine Richtsatzmiete von 1,10 DM pro Quadratmeter begrenzt. Das Mietereinkommen durfte bei Einzug die Rentenversicherungspflichtgrenze für Angestellte nicht überschreiten; die Wohnungen unterlagen der öffentlichen Bewirtschaftung. Im „gehobenen sozialen Wohnungsbau“ konnte ein Zuschlag von 30 Prozent zur Richtsatzmiete erhoben und die Fläche bis auf 120 Quadratmeter vergrößert werden. Bis 1956 sollten im sozialen Wohnungsbau 1,8 Millionen Einheiten erstellt werden. Im steuerbegünstigten Wohnungsbau blieb die Wohnungsgröße auf 80 Quadratmeter beziehungsweise für Kinderreiche auf 120 Quadratmeter beschränkt; er unterlag nicht der Bewirtschaftung, und es galt eine Kostenmiete von maximal 1,50 DM pro Quadratmeter. Der freifinanzierte Wohnungsbau konnte Miete, Wohnungsgröße und Mieter unabhängig bestimmen und wurde durch den Steuerverzicht gemäß §§ 7 und 10 des Einkommensteuergesetzes gefördert.

Diese Objektförderung stellte alle Bauherren gleich, so dass sich auch Private unter Berücksichtigung der gesetzlichen Auflagen im sozialen Wohnungsbau engagieren konnten, was Wiederaufbaugemeinschaften wie etwa die Merian GmbH in Frankfurt zur Finanzierung ihrer Baumaßnahmen ausnutzten, deren Bauten die Nassauische Heimstätte wesentlich betreute. Zugleich verloren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen als Repräsentanten des Kollektiv-



3|11 Programm der SPD zur Bundestagswahl 1949.

eigentums aufgrund der Liberalisierungswünsche der christdemokratisch-liberalen Regierungskoalition ihre Vorrangstellung bei der Förderung des Massenwohnungsbaus. Als „Herzstück des ganzen Wohnungsbaugesetzes“ galt jedoch der Kompromiss zwischen Plan- und Marktwirtschaft: Die staatlichen Subventionen schlossen die marktabhängige Lücke zwischen sozialpolitisch definierter Richtsatzmiete, Herstellungskosten und Kapitalmarktmitteln; das Förderkonzept unterschied sich damit wesentlich von der subventionierten Kostenmiete der Weimarer Republik.⁹⁴

Ebenfalls 1950 verabschiedete der Bundestag unter dem Druck der Korea-Krise und fortschreitender Westintegration das Gesetz zur Wiederaufrüstung. Gleichzeitig stiegen die Baukosten erheblich an, so dass Bundeswohnungsminister Eberhard Wildermuth (FDP) eine Reduktion der Wohnstandards anregte. Die Mehrheit der Politiker und Fachleute lehnte „Schlichtwohnungen“ jedoch ab.⁹⁵ Und auch die Nassauische Heimstätte erteilte dem Modell eine eindeutige Absage.⁹⁶

Bereits im Jahr der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes empfahl ein Gutachten des Wissenschaftlichen Beirates beim Bundesministerium für Wirtschaft die allmähliche Wiedereinführung der Marktmiete, weil die subven-

tionierten beziehungsweise eingefrorenen Mieten zum „künstlichen Niedrighalten der Nominallohne“ und damit zur Verfälschung der Produktionskosten führten. Und auch der Gesamtverband der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, an dessen Gründung die Nassauische Heimstätte maßgeblich beteiligt war und bei dem sie einen Sitz im Verwaltungsrat innehatte,⁹⁷ war seit 1952 an der Aufgabe der Richtsatzmieten im sozialen Wohnungsbau interessiert, um die Wirtschaftlichkeit im Wohnungswesen sicherzustellen.⁹⁸ Die Nassauische Heimstätte hatte schon 1951 Probleme, erstrangige Hypotheken in ausreichender Höhe zu vermitteln, weil aufgrund der Richtsatzmiete die Rentabilität von Bauvorhaben unsicher war.⁹⁹

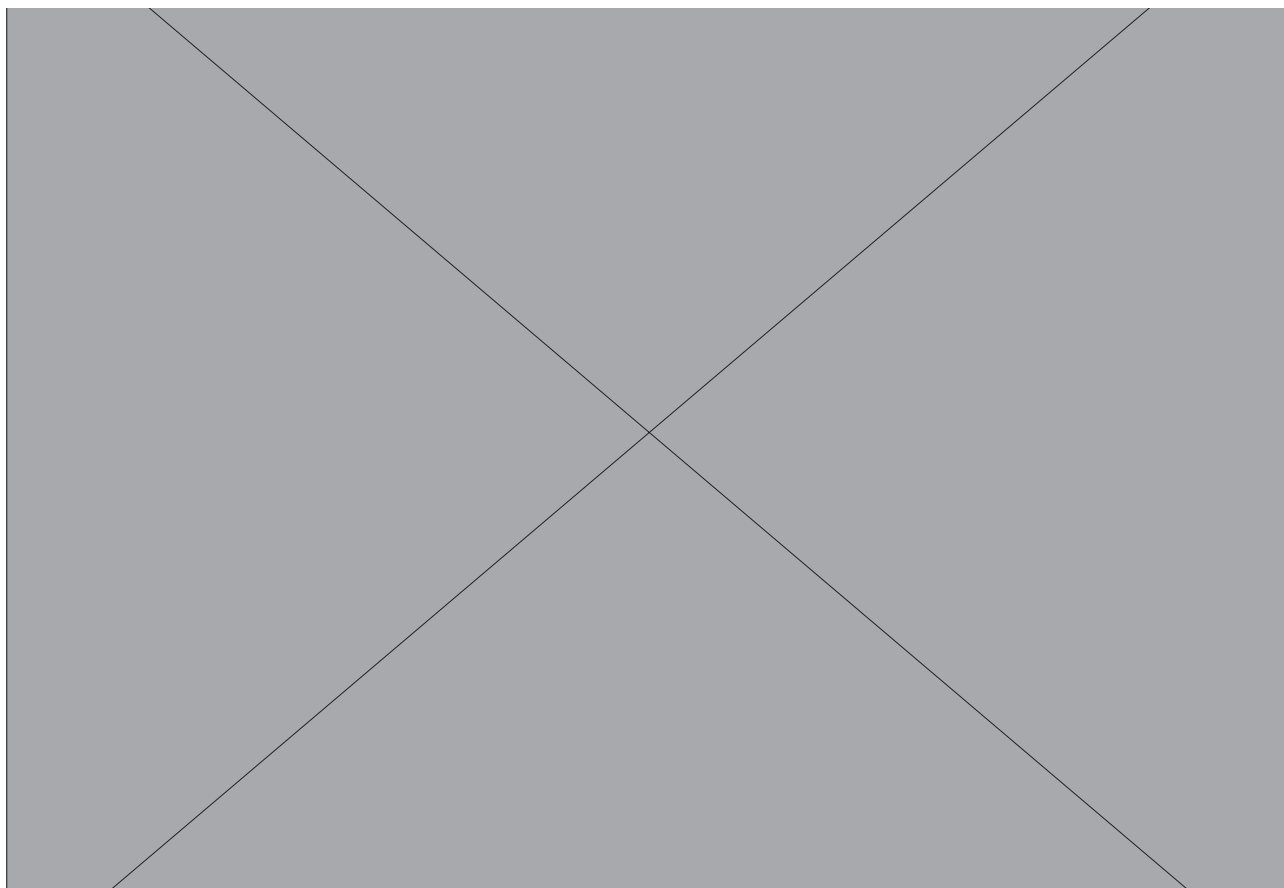
Hessenplan – Landesumsiedlung – Wohnungsbau

„Da haben wir aus dem Zug die zerbombten Städte gesehen. Mein Gott, haben wir gedacht, Deutschland ist so zerbombt und wir sollen da auch noch rein, ganze Wagons, ganze Züge voller Menschen.“¹⁰⁰

Die Umsetzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes lag bei den Ländern. Hessen konzipierte in deutlicher Anlehnung an das von der SPD zum Bundestagswahlkampf 1949 vorgelegte Programm „Plan A. Aufgabe Nr. 1: Wohnungen bauen!“¹⁰¹ ein auf vier Jahre angelegtes Landesentwicklungsprogramm: den „Hessenplan“ für die Jahre 1950 bis 1954. „Plan A“ hatte den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen eine Modellfunktion für die gesamte Wohnungswirtschaft zugewiesen und ihnen eine Vorrangstellung bei der Bewältigung des Aufbaus eingeräumt. Der in den 1920er Jahren erreichte Standard sollte nicht unterschritten werden. Zumindest ein Drittel der öffentlichen Subventionen sollte größeren Siedlungen in den Ballungsräumen zugutekommen. Bundeskanzler Adenauer hatte dagegen inzwischen auf Anregung des späteren Wohnungsbauministers Paul Lücke (CDU) dem Eigenheim und einer breiten Streuung des Eigentums zur „Entproletarisierung“ und der Protektion der Familie den Vorrang in der Wohnungspolitik eingeräumt. Die politische Kontroverse über die Förderung von Eigenheim oder Geschossbau, gemeinnützigem oder privatem Wohnungsbau sollte auch das Verhältnis zwischen christdemokratisch-liberaler Bundesregierung und sozialdemokratischer Hessischer Landesregierung in den 1950er und 1960er Jahren beeinflussen. In der frühen Nachkriegszeit hatten sich die Sozialdemokraten beispielsweise mit dem hessischen Wohnungsnotbauprogramm zwar auch für die Errichtung von Kleinsiedlungen stark gemacht, doch 1950/51 erschien ihnen die vorrangige Förderung des Eigenheims unrealistisch und „unangebracht“ angesichts der Tatsache, dass ein Viertel aller Haushalte über keine eigene, abgeschlossene Wohnung verfügte.¹⁰² Trotzdem gelang es in Hessen, zwischen 1950 und 1959 unter den geförderten Wohnungen einen Anteil von 42 Prozent in Ein- und Zweifamilienhäu-

sern auszuweisen.¹⁰³ Die Wohnungsgröße stieg von durchschnittlich 54 Quadratmeter 1953 auf 62,3 Quadratmeter 1957.¹⁰⁴

Hessens spezifisches Problem bestand in einem starken Wirtschafts- und Arbeitsmarktgefälle zwischen Norden und Süden. In Nordhessen, das vermeintlich als luftkriegssicher gegolten hatte, waren während des „Dritten Reiches“ für die dort neu eingerichteten oder vergrößerten Rüstungsbetriebe Zehntausende von Menschen aus anderen Gegenden angesiedelt worden. Dazu kam nach Kriegsende eine große Zahl von Neubürgern. Nach Währungsreform und Wiederherstellung einer rationalisierten Produktion stiegen dort die Arbeitslosenquoten über den Landesdurchschnitt, was durch die ungünstige Zonengrenzlage noch verschärft wurde.¹⁰⁵ Gerade unter den Flüchtlingen, die bis zur Währungsreform ihr Auskommen in Nischen hatten sichern können, waren gegenüber der einheimischen Bevölkerung überproportional viele Arbeitslose zu zählen.¹⁰⁶ Da die Militärregierung die Eingliederung der Neuankömmlinge allein der deutschen Verwaltung übertragen hatte, errichtete Hessen eine eigene Flüchtlingsverwaltung, die frühzeitig Vertreter der Betroffenen einbezog.¹⁰⁷ Die Kooperation von Interessenvertretungen, später dem Block der Heimatvertriebenen und Entrechteten (BHE), und der Verwaltung gab schließlich den Anstoß zum Hessenplan, den die Vertriebenenpolitiker Peter Paul Nahm (CDU) und Wenzel Jaksch (SPD) wesentlich prägten. Sein Ziel bestand jedoch nicht allein in der Integration der Neubürger, sondern er sah eine gesteuerte Strukturentwicklung des gesamten Landes vor. Damit beschritt in der Bundesrepublik allein Hessen den Weg, die Eingliederung der Neubürger mit der Landesentwicklung zu verknüpfen. Im Rahmen der innerdeutschen Flüchtlingsumsiedlung sollte der Hessenplan dazu beitragen, die zuvor vorwiegend in ländlichen Gebieten untergebrachten Neubürger dorthin umzusiedeln, wo ausreichend Arbeitsmöglichkeiten zur Verfügung standen, oder neue Arbeitsplätze einzurichten¹⁰⁸ und damit in den „Notstandsgebieten“ gezielt Abhilfe zu schaffen. So konnten durch den vor allem mit Landesmitteln geförderten Bau von 37.500 Hessenplan-Wohnungen 100.000 Menschen in Orten mit beruflichen Zukunftsperspektiven angesiedelt werden; ferner konnten mehr als 10.000 Arbeitsplätze neu geschaffen oder erhalten werden. Die „Krönung“ dieser Bemühungen stellte die Entwicklung von Industriezentren in ehemaligen Rüstungsbetrieben dar, die eine Dezentralisierung der Industrien und die Förderung von Neubürgerbetrieben bewirken sollte.¹⁰⁹ Hessen, das zunächst nur mittelmäßige Wirtschaftsdaten vorweisen konnte, prosperierte zunehmend und gehört seit 1957 zu den gebenden Ländern im Finanzausgleich der Bundesländer. 1963 wies Hessen erstmals unter den Flächenstaaten das höchste Steueraufkommen pro Kopf auf.



3|12 Geschäftsführer Paul Müller 1960 in seinem Arbeitszimmer.

„Wohnungsbau ohne Dogma“ – Die Nachkriegssiedlungen
„Bei uns macht man aus dem Wohnungsbau eine weltanschauliche Frage. Dabei ist er nur eine Frage der sozialen Verantwortung und der wirtschaftlichen Einsicht. Nur von diesen Überlegungen war unser Handeln bestimmt.“¹¹⁰

Die Nassauische Heimstätte sah in Hessen die „wirklichkeitsnahe Konkretisierung [des Ersten Wohnungsbaugesetzes] durch die Hessische Staatsregierung“ gewährleistet. Im Wettlauf der Aufbaukonzepte bemühten sich die beiden Heimstätten Hessens 1949, ihre Position gegenüber anderen gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen zu stärken: Sie wollten die Verteilung der staatlichen Gelder beeinflussen und die „bauwirtschaftliche Prüfung“ an sich ziehen, um unter überörtlichen Planungsgesichtspunkten Neubausiedlungen im Umfeld der Industriestädte begünstigen zu können.¹¹¹ Als Vertreterin der Soforthilfeberechtigten versuchte die Nassauische Heimstätte, im interministeriellen Bewilligungsausschuss auf die Verteilung der Mittel in Hessen nach ihren Vorstellungen einzuwirken. Die bei einer Tagung des Flüchtlingslandesbeirates 1948 formulierten „Thesen zum Flüchtlingswohnungsbau“ bildeten ihre Arbeitsgrundlage.¹¹² Danach sollten vor allem die Isolation der Neubürger vermieden und ihre Ansiedlung der zentralen Landesplanung

vorbehalten werden. Idealerweise sollten für die Neubürger unter Ausnutzung der Selbsthilfe Heimstätten und Kleinsiedlungen entstehen.¹¹³ Die Nassauische Heimstätte gehörte außerdem zu den Gründerinnen der „Interessengemeinschaft für Wohnungsbau der Berechtigten nach dem Lastenausgleich“, über die private Ansprüche für den Wohnungsbau mobilisiert werden sollten.¹¹⁴ Die Verwaltung der staatlichen Mittel wollten die Heimstätten jedoch nicht selbst übernehmen; sie regten vielmehr zu diesem Zweck die Gründung einer Landeskreditanstalt an.¹¹⁵ Anfang der 1950er Jahre musste sich die Heimstätte der Kompetenzüberschneidungen einer Treuhandgesellschaft des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungsunternehmen erwehren,¹¹⁶ was darauf hindeutet, dass die Vorrangstellung der Heimstätten zur Umsetzung der staatlichen Wohnungspolitik in dieser Konsolidierungsphase noch nicht unbestritten war.

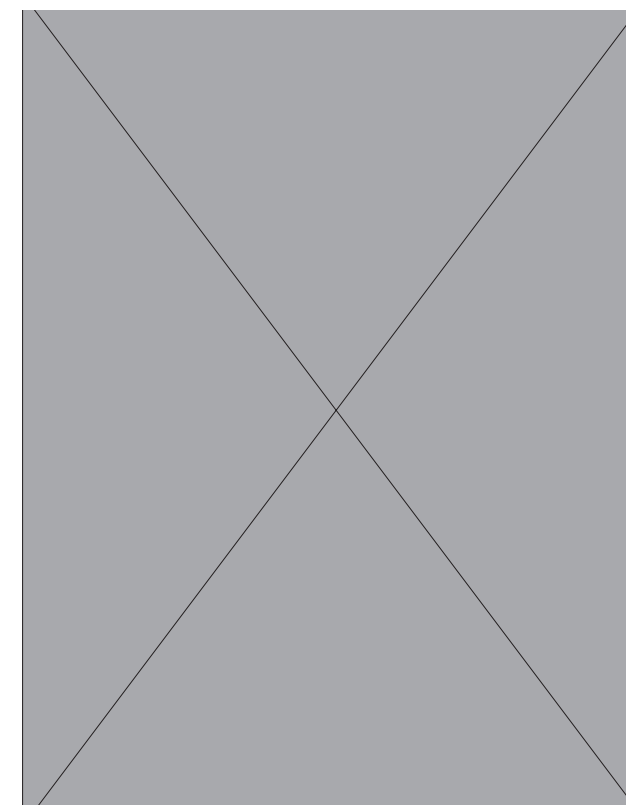
Das Unternehmen bemühte sich verstärkt um die Einbeziehung in die Landesplanung sowie eine konzentrierte und gezielte Zusammenarbeit mit der Landesregierung. Zunächst zeigten die für die konkrete Umsetzung der Bauprogramme verantwortlichen Kommunen jedoch nur geringes Interesse an gebührenpflichtigen Leistungen wie beispielsweise Bau-

leitplänen.¹¹⁷ Schon 1949 begann die Heimstätte, Bürgermeister, Landräte und potenzielle Kunden auf Arbeitstagungen und Rundfahrten zu aktuellen Bauprojekten einzuladen und Kontakte mit den Entscheidungsträgern vor Ort anzuknüpfen.¹¹⁸ Aus diesen Aktivitäten entwickelte sich in den 1950er Jahren eine rege PR-Tätigkeit mit Heimstättenforum seit 1949, Rundfahrten und (Rundfunk-) Interviews zu Fragen der Wohnungswirtschaft.¹¹⁹ Außerdem suchte die Heimstätte schon 1950 mit der Eröffnung dezentraler Bezirksstellen in Wiesbaden, Darmstadt, Hanau, Wetzlar, Rüsselsheim und Frankfurt-Westhausen, ab 1951 in Offenbach, später in Frankfurt-Louis, Rebstock, nahe dem Dom, am Zoo, am Lindenbaum und in Dreieich wieder Kundennähe.¹²⁰ Nach der Währungsreform wurde der Kontakt zur Landesversicherungsanstalt, die bereits während der Weimarer Republik zu den Geldgebern der Heimstätte gehört hatte, wieder enger geknüpft und auch das Landesarbeitsamt als Partner gewonnen.¹²¹

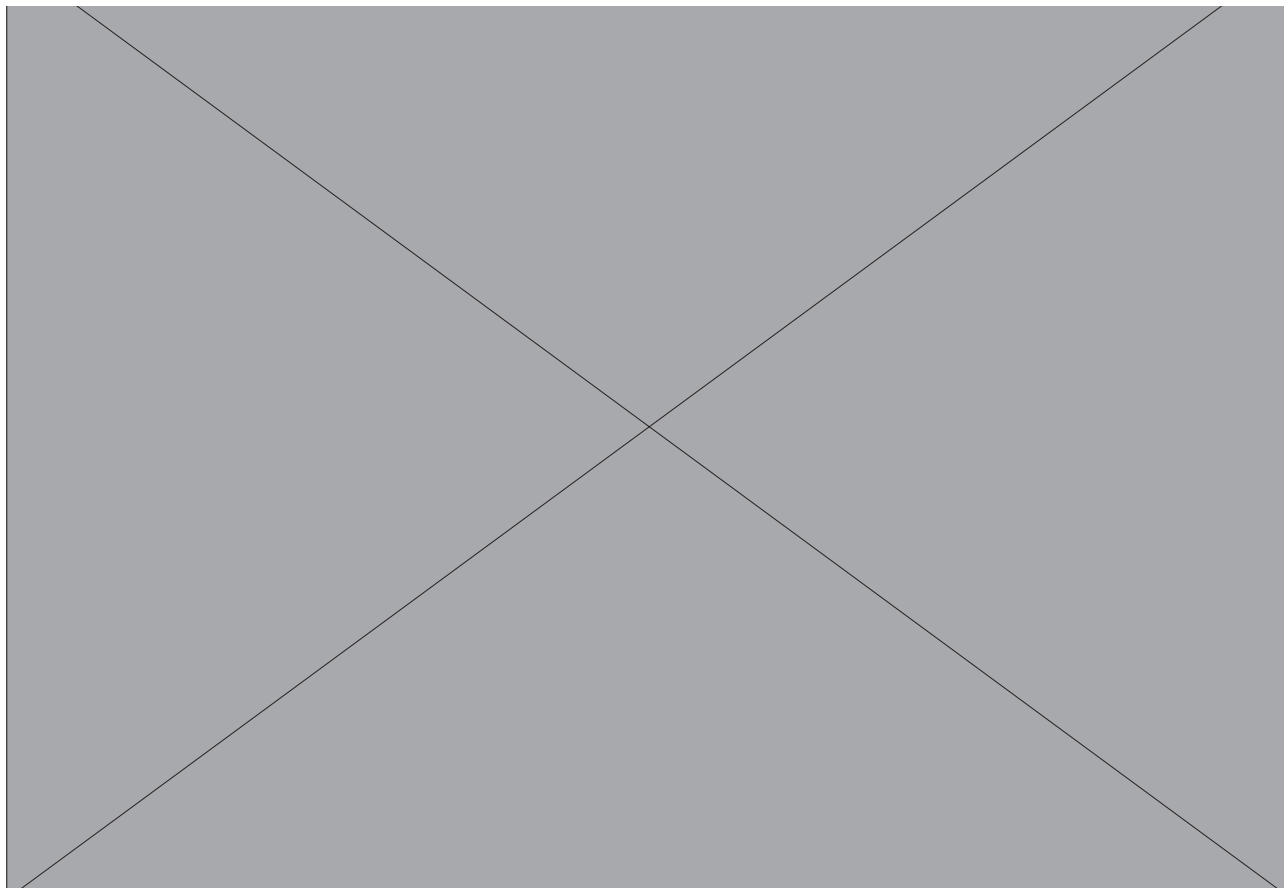
Der 1948 zum leitenden Geschäftsführer berufene Paul Müller¹²² erklärte 1949 zum „Schicksalsjahr“ der Heimstätte und wollte mit einem „entschlossenen Übergang ... [vom] Siedlungsbau ... [zum] Geschoßbau“ und dem Engagement nicht in potenziellen, sondern in „tatsächlichen Wirtschaftszentren“ dem Unternehmen zu einem „fundierten Auftragsbestand“ verhelfen. Damit waren die Weichen für die zukünftigen Akzente der Heimstättenarbeit gestellt. Dies hatte zur Folge, dass Einzelbauherren gegenüber mittleren Wohnungsbauunternehmen als Auftraggeber zunehmend in den Hintergrund traten.¹²³ Ihr Anteil lag knapp unter zehn Prozent und erreichte nur 1954 einen Höchstwert von 13,1 Prozent, während die Beteiligungs-, Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften meist 90 Prozent der Wohneinheiten in Auftrag gaben.¹²⁴ Schon im Arbeitsprogramm des Jahres 1950 errichtete die Nassauische Heimstätte im Mittel 31,5 Wohneinheiten pro Baustelle und lag mit diesem Spitzenwert erheblich über allen anderen westdeutschen Heimstätten, die damals durchschnittlich 12,3 Wohneinheiten auf einer Baustelle betreuten. Dieser Trend setzte sich bis 1958 fort: Mit 17,6 Einheiten pro Baustelle, dem Höchstwert unter ihren Schwestergesellschaften, die durchschnittlich 4,8 Einheiten pro Baustelle betreuten, setzte die Heimstätte weiterhin deutlich auf den Geschossbau.¹²⁵

Kurz nach Kriegsende schien der Nassauischen Heimstätte die Errichtung von Kleinsiedlungen besonders in den ländlichen Regionen Hessens notwendig, weil dort noch viele ehemalige Beschäftigte der an vermeintlich „luftkriegssichere“ Orte ausgelagerten Rüstungsindustrien lebten. Ein von der Heimstätte 1949 vorgelegter Gesetzentwurf zur Förderung der Kleinsiedlung fand keine Berücksichtigung. Mit dieser Siedlungsform, die „die Menschen wieder mit dem

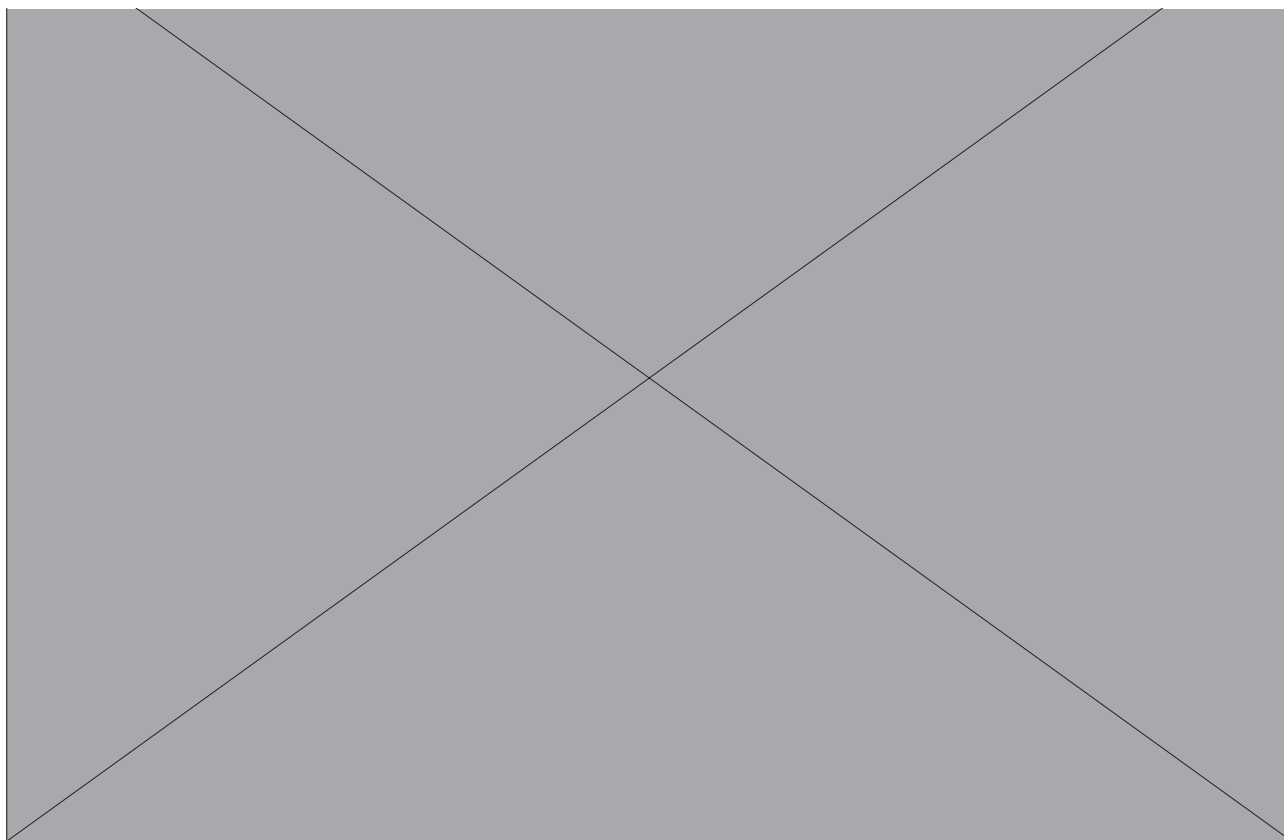
Boden verbindet, ihnen aber gleichzeitig die Möglichkeit bietet, in der Industrie tätig zu sein“, sollten die früheren Rüstungsarbeiter „sesshaft“ gemacht werden. Als weiteren Vorteil der Kleinsiedlung pries die Heimstätte die niedrigeren Kosten gegenüber der Enttrümmerung und dem raschen Aufbau in den Städten und schlug vor, dass die Heimstätten die Umsetzung des Gesetzentwurfes übernehmen sollten.¹²⁶ Faktisch spielten Wohneinheiten in Kleinsiedlungen mit einem sinkenden Anteil von sechs Prozent im Jahr 1951 auf 2,5 Prozent zwei Jahre später und schließlich 1955 von 0,2 Prozent bei den Baubeginnen der Nassauischen Heimstätte kaum eine Rolle. So warnte das Unternehmen 1955, die Kleinsiedlung „sei in Not“.¹²⁷ Der Löwenanteil der von der Heimstätte betreuten Einheiten bestand mit etwa 85 Prozent aus Mietwohnungen im Geschossbau. Nur 1954 lag ihr Anteil knapp unter 50 Prozent, als der Hundertsatz der Eigenheime in einem Jahr von 7,2 auf knapp 38 Prozent hinaufschleunigte, um im Folgejahr wieder auf 15,7 Prozent und 1957 auf nur rund zehn Prozent abzusinken.¹²⁸ Möglicherweise wirkte sich dabei die Novelle des Ersten Wohnungsbaugesetzes von 1953 kurzzeitig aus. Auffällig war der Anstieg des Eigenkapitalanteils von 21 Prozent auf 30,5 Prozent im Jahr 1954.¹²⁹ Doch in den Städten waren die Baulandpreise bald so teuer, dass Eigenheime für den Durchschnittsverdiener unerschwinglich wurden. So hatte die Heimstätte schon 1952 Schwierigkeiten, Käufer für ihre Häuser zu finden.¹³⁰



3|13 Kleinsiedlung der Heimstätte in Darmstadt-Eberstadt.



3|14 In den 1950er Jahren waren die Städte übersät mit Trümmergrundstücken und Hinweisen „... baut auf“.



3|15 Chefarchitekt Bossert (Mitte) mit Kollegen im Zeichensaal der Heimstätte im zweiten Stock, Untermainkai 13.

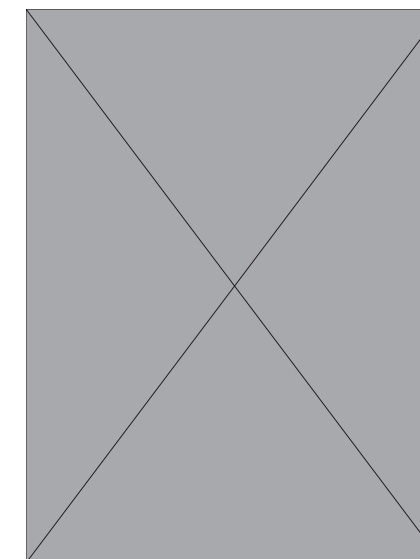
In der ersten Wiederaufbauphase konzentrierte die Heimstätte ihre Tätigkeit auf den Ballungsraum um Frankfurt am Main. Dort engagierte sie sich gemeinsam mit gemeinnützigen Frankfurter Wohnungsbauunternehmen in einem vom Hochbaudezernat initiierten „Aktionsausschuss für den sozialen Wohnungsbau“. ¹³¹ Allein in dieser Stadt entstanden nach der Währungsreform bis 1971 rund ein Drittel aller von der Heimstätte betreuten Wohnungen. ¹³² In seinem Nachkriegsrekordjahr 1954 begann das Unternehmen mit dem Bau von 6.987 Wohnungen. ¹³³ Die quantitative Bedeutung des Nachkriegswohnungsbaus lässt sich am Beispiel Frankfurts verdeutlichen: Zwischen 1946 und 1961 entstanden im Wesentlichen außerhalb des vom Alleenring umgrenzten Stadtkerns mehr als 35 geschlossene Wohnanlagen – größtenteils Sozialwohnungen, die US-Siedlungen oder Einzelanlagen wie die Dom-Römer-Wohnhöfe nicht mitgerechnet. Im Jahr 1987 befanden sich darin 32.600 beziehungsweise nach anderer Zählung 26.499 Wohnungen oder etwa zehn Prozent aller Frankfurter Siedlungswohneinheiten. Die Nachkriegssiedlungen stellen damit vor den nach 1961 gebauten Großsiedlungen wie der Nordweststadt mit etwa neun Prozent und den May-Siedlungen mit einem Anteil von knapp fünf Prozent den größten Bestand von Siedlungswohnungen und prägten die architektonische wie städtebauliche Anmutung Frankfurts wesentlich. Dagegen brachte die nationalsozialistische Stadtregierung nur etwa ein Prozent der heutigen Siedlungswohnungen hervor – lässt man die nach 1933 fortgeführten Projekte der Weimarer Zeit unberücksichtigt. ¹³⁴

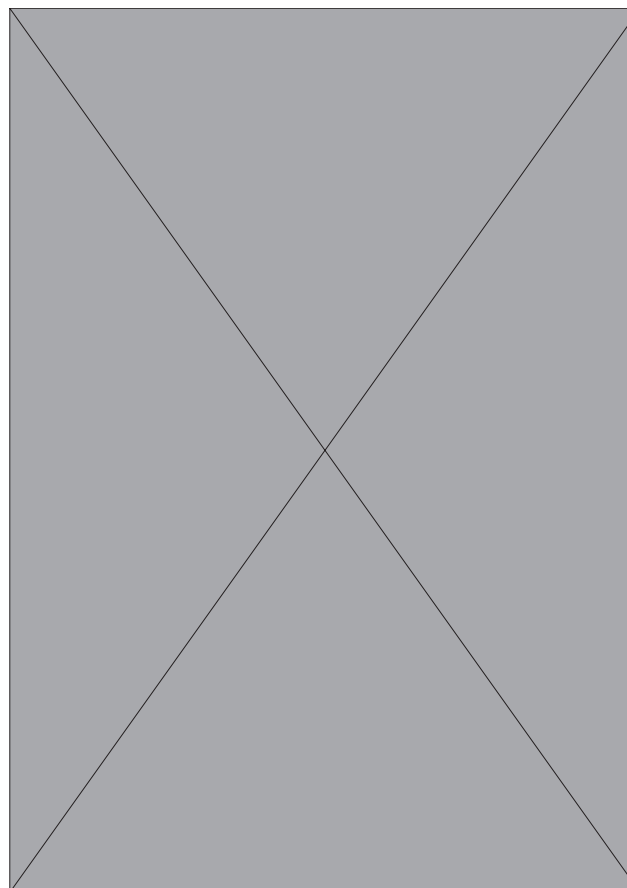
Die Gesellschafter passten im Laufe der Jahre die Kapitalbasis den wachsenden Aufgaben der Heimstätte an. Seit 1948 wuchs das Stammkapital von 1,2 Millionen auf 18 Millionen DM 1957. Damit entwickelte sich die Nassauische Heimstätte unter ihren Schwestern von einer vergleichsweise schmal ausgestatteten Wohnungsfürsorgegesellschaft zu derjenigen mit dem größten Stammkapital. ¹³⁵ Der Bund trat 1952 als neuer Gesellschafter ein; 1953 übernahm das Land nach Auflösung der Kommunalverbände deren Anteile. Mit wachsendem Auftragsvolumen konnte das Unternehmen erstmals seit dem Geschäftsjahr 1950 wieder eine Dividende in Höhe von drei Prozent an seine Gesellschafter ausschütten, 1957 wurden schon die maximal möglichen vier Prozent gezahlt. Die Mehrheit des bislang von der Heimstätte gehaltenen Gesellschaftskapitals am Nassauischen Heim ging 1953 an die Landesversicherungsanstalt Hessen über, die 58 Prozent der Anteile hielt. Sie beteiligte sich mit dem Argument, „daß es besser ist, die Menschen in gesunden Wohnungen gesund zu erhalten, als die in unzulänglichen Unterkünften krank gewordenen zu heilen“. Das Stammkapital wurde von sechs auf neun Millionen DM erhöht. Bereits seit ihrer Neukonstitution 1948 besaßen Heimstätten-Gesellschafter auch Anteile am Heim. ¹³⁶ In Personalunion hatte der

Geschäftsführer der Heimstätte seit Entbindung des von den Militärbehörden eingesetzten Treuhänders 1948 diese Position auch beim Heim inne. Das Heim schloss 1950 einen Treuhandvertrag und 1951 einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Heimstätte ab. Auch das Heim konnte 1953 wieder eine Dividende von 2,5 Prozent, ab 1954 dann ebenfalls von vier Prozent auszahlen. 1956 besaß das Heim mehr als 15.000 Wohneinheiten sowie 105 Läden und Büros. ¹³⁷

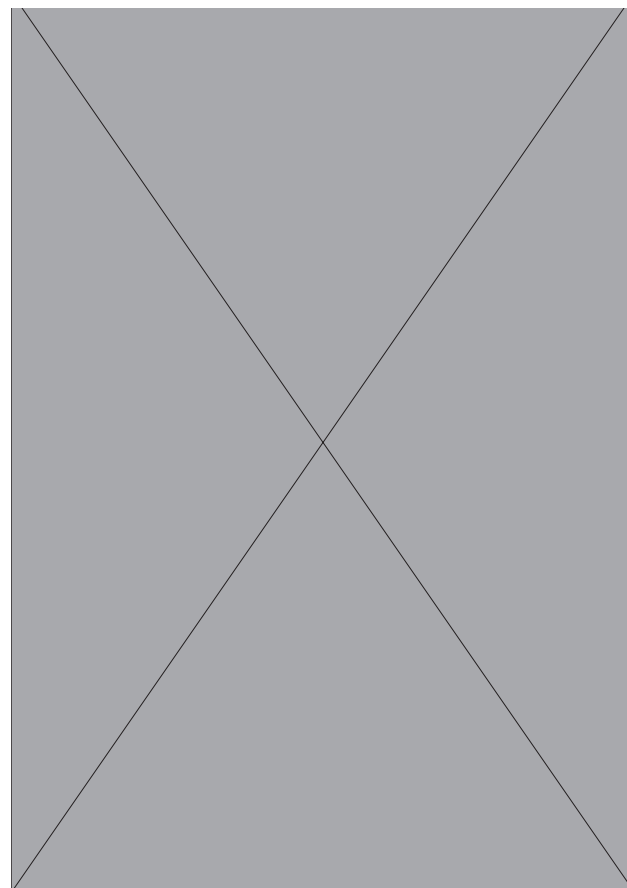
Paul Müller, der in seiner über 16-jährigen Amtszeit die Geschicke der Heimstätte prägen sollte, begann daneben die gezielte sozialpolitische Gestaltung des Mitarbeiterstabes: Politisch möglichst unbelastete junge Leute wurden vorrangig neu eingestellt, so dass 1957 das Durchschnittsalter des Teams unter 35 Jahren lag. Im selben Jahr waren unter den inzwischen 286 Mitarbeitern 25 Prozent Neubürger, 15 Prozent Ausgebombte, drei Prozent politisch Verfolgte, acht Prozent Kriegsbeschädigte und knapp ein Prozent Spätheimkehrer zu finden; darunter arbeiteten 74 Personen für das Nassauische Heim. ¹³⁸ Mit dieser Personalpolitik folgte die Nassauische Heimstätte nicht dem Bundestrend in Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen, die zuvor aufgrund der Entnazifizierung Gekündigte in den 1950er Jahren wiederinstellten, nachdem die Bundesgesetzgebung 1951 den Entlassenen den Weg zur Wiederanstellung im öffentlichen Dienst geöffnet hatte. ¹³⁹ Auch einige der früheren Heimstätten-Mitarbeiter versuchten über arbeitsgerichtliche Verfahren bereits ab 1949, zumindest Abfindungen zu erstreiten, was jedoch auf den Widerstand der Geschäftsleitung stieß. Demokratische Gesinnung dokumentierte sich auch innerhalb des Unternehmens: Zum Verfassungstag 1948 veranstaltete die Geschäftsleitung beispielsweise mit allen Mitarbeitern eine „würdig verlaufene Verfassungsfeier“ ¹⁴⁰ und arbeitete nach eigenem Bekunden bereits 1948/49 gut mit dem Betriebsrat zusammen, nachdem das

3|16 Mitarbeiter des Nassauischen Heims waren täglich zu sprechen.





3|17 Die Villa Otto Haucks um 1910.



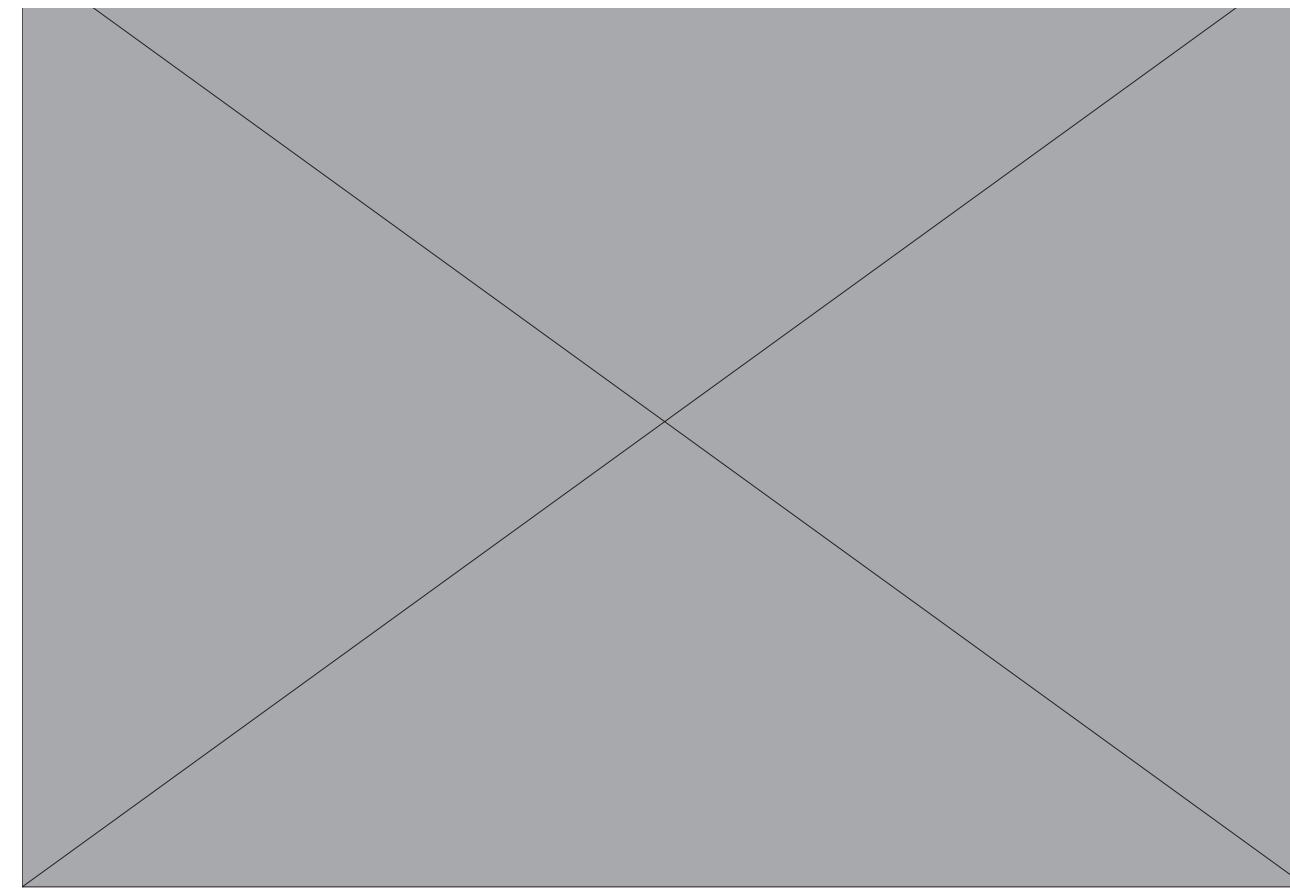
3|18 Das Trümmergrundstück der Hauckschen Villa am Schaumainkai 47 vor dem Baubeginn für das neue Geschäftshaus.

zeitweise von der Militärregierung suspendierte Betriebsverfassungsgesetz von der Heimstätte freiwillig anerkannt worden war.¹⁴¹ Im Vergleich mit den anderen Heimstätten rangierte die Nassauische hinsichtlich des Ertrags aus den Betreuungsgebühren pro Mitarbeiter in den 1950er Jahren stets an der Spitze; 1956 lag der Wert sogar 50 Prozent über dem Durchschnitt,¹⁴² was sicherlich auch mit ihrem überdurchschnittlich hohen Anteil von Geschosswohnungen im Bauprogramm zusammenhing.

Mit stetig vergrößerter Projektzahl war auch der Mitarbeiterstab von Heimstätte und Heim angewachsen, so dass zum 1. Dezember 1956 das Nassauische Heim gegenüber dem langjährigen Sitz der Heimstätte am Untermainkai 13¹⁴³ sein neues Verwaltungsgebäude am Frankfurter Schaumainkai 47 bezog,¹⁴⁴ das noch heute Sitz der Heimstätte ist. Selbstverständlich planten die Architekten der Heimstätte unter Leitung Friedrich Wilhelm Bosserts¹⁴⁵ das Bürohaus, das nach Abriss der im September 1944 bombengeschädigten Villa des Privatbankiers Otto Hauck¹⁴⁶ realisiert wurde. Bei den Erdarbeiten stießen die Bauleute auf einen amerikanischen „Blindgänger“; die Zehntentner-Bombe konnte, ohne Schaden zu verursa-

chen, entschärft werden. Mit dem lichtdurchfluteten, schnörkellosen Flachdachbau aus TVG-Trümmersteinen, den sie ursprünglich auf der Main-, zugleich Schauseite repräsentativ mit weißem und rotem italienischen Marmor verkleideten, legten die Gestalter ein Bekenntnis zur modernen Architektur ab. An den parallel zum Main ausgerichteten vieretagigen Kopfbau schloss sich ein dreigeschossiger Verbindungstrakt zu einem vierstöckigen Querbau im Garten des ehemaligen Trümmergrundstückes an, der wiederum mit einem Glasmosaik versehen wurde.¹⁴⁷ Schon drei Jahre nach dem Bezug musste dieser Mittelteil um ein Stockwerk erweitert werden, weil die Heimstätte erneut unter Platzmangel litt.¹⁴⁸

Das Unternehmen beauftragte drei Künstler mit einem Entwurf für ein Wandbild im Treppenhaus des durchgängig im Stil der 1950er Jahre gestalteten Gebäudes unter dem Motto „Geschichte des Wohnens“, um die geforderten „zwei Prozent für die Kunst am Bau“ zu investieren. Die künstlerische Auswahl lag bei Oberbauleiter Bossert. Das realisierte Fresko Bruno Großkopfs lässt die Menschheitsgeschichte programmatisch in der Darstellung eines Punkthauses – wie sie die Heimstätte in vielen Siedlungen realisierte –

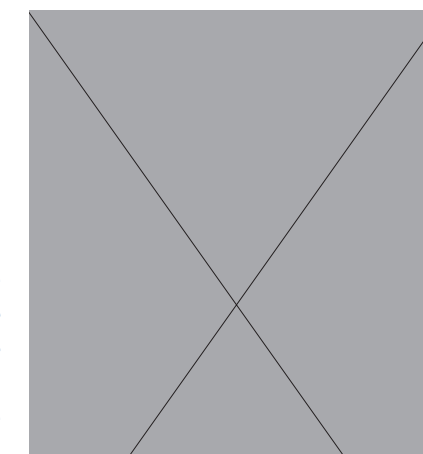


3|19 Das neue, von den Heimstätten-Architekten gestaltete Geschäftshaus am Schaumainkai 47 versucht, „mit Betonung der Waagerechten die Aufgeschlossenheit und solide Grundlage des Unternehmen zu demonstrieren“.

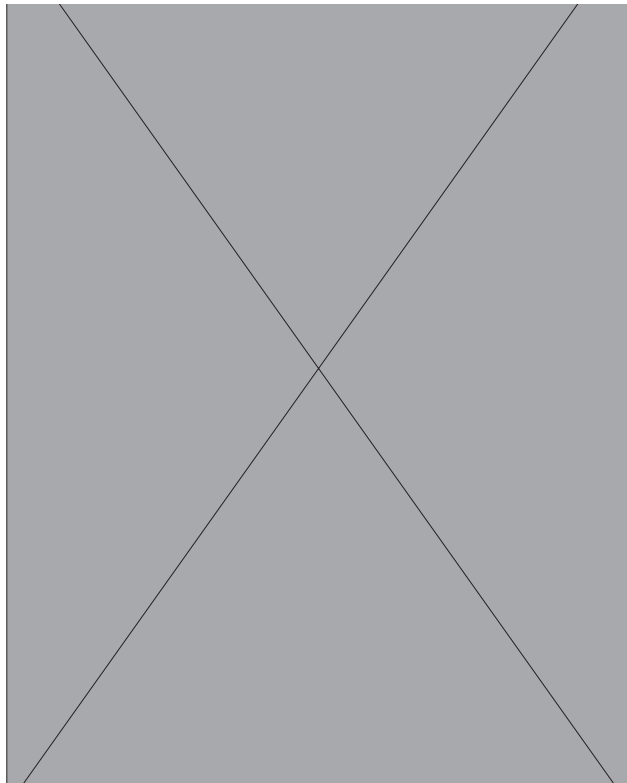
gipfeln, freilich neben einem Atompilz und einem Hubschrauber. Symbolisch bekannte sich das Unternehmen damit zu Fortschritt, Wirtschaftswunder und dem Glauben an die unbegrenzte Machbarkeit durch Technik; gemahnte jedoch gleichzeitig an den zerstörerischen Missbrauch etwa der Atomenergie. Georg Jakob Best zeichnete für die Keramikeinlegearbeit im Windfang verantwortlich. Er stellte das Thema Wohnen symbolisch in Form zweier, von Jungtieren bewohnter Vogelnester dar.¹⁴⁹

Speise- und Sitzungssaal wurden mit technischen Geräten für Film- und Audiovorführung sowie für Tonaufnahmen ausgerüstet,¹⁵⁰ um die Voraussetzungen für gemeinschaftliche Fortbildungen und Freizeitvergnügen zu schaffen. Die gegenüber den Mietern bekundete soziale Verantwortung zeigte das Unternehmen im neuen Gebäude auch gegenüber seinen Mitarbeitern: Eine Dachterrasse diente der Erholung und ein Casino, wo ein Gemäldezyklus die verschiedenen Baugewerke im Hausbau bis zum Einzug der Mieter täglich in Erinnerung rief, dem leiblichen Wohl. Schon im Jubiläumsjahr 1952 hatte die Heimstätte wieder eine durchgestaltete Corporate Identity erhalten: ein Logo und gedruckte, bebilderte Geschäftsberichte.

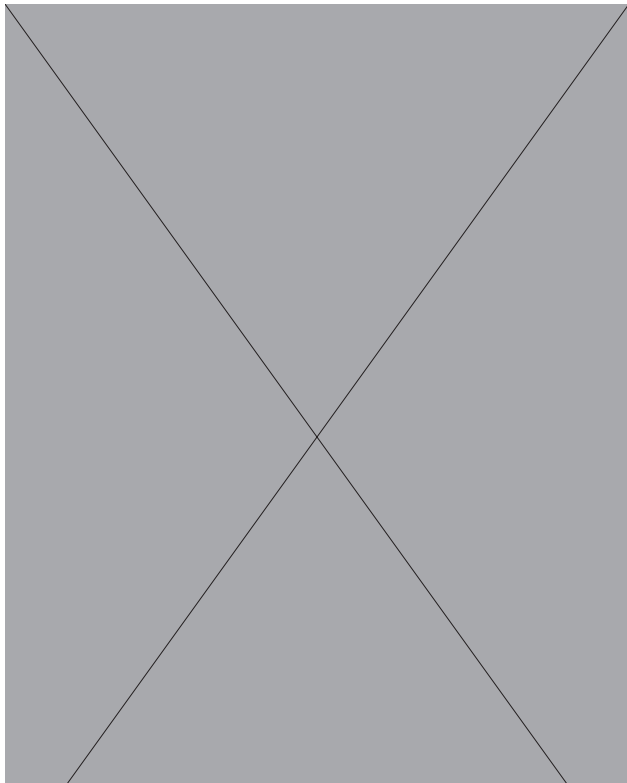
Mit dem Umzug in das neue Stammhaus modernisierte das Unternehmen auch die Arbeitsabläufe mit der Inbetriebnahme einer Hollerith-Lochkartenanlage, über die zunächst die Mietbuchhaltung für das Nassauische Heim und später auch anderer betreuter Gesellschaften gebucht wurde. Das vollautomatische Mahnwesen führte rasch zu einer deutlichen Senkung der Mietrückstände. In den neuen Räumen richtete die Heimstätte zudem eine Haus-



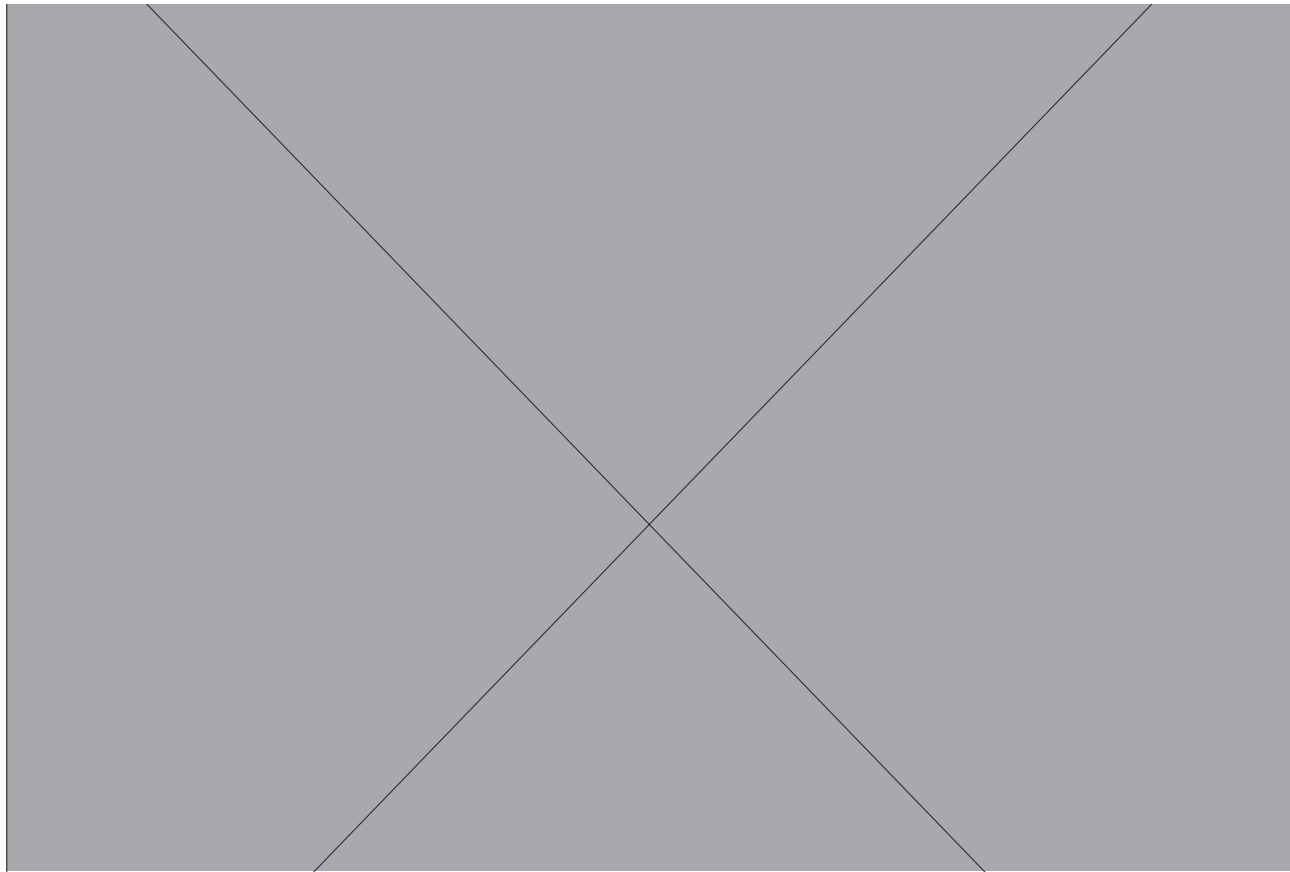
3|20 Das Nachkriegslogo der Heimstätte zierte als Keramikfliese viele der von ihr betreuten Bauten.



3|21 Die ursprüngliche Ausführung des repräsentativen Treppenaufgangs im Geschäftsgebäude am Schaumainkai 47 mit Glaselementen.



3|23 Mit dem Umzug in das neue Geschäftsgebäude wurde von der Buchhaltung eine moderne Lochkartenanlage in Betrieb genommen.

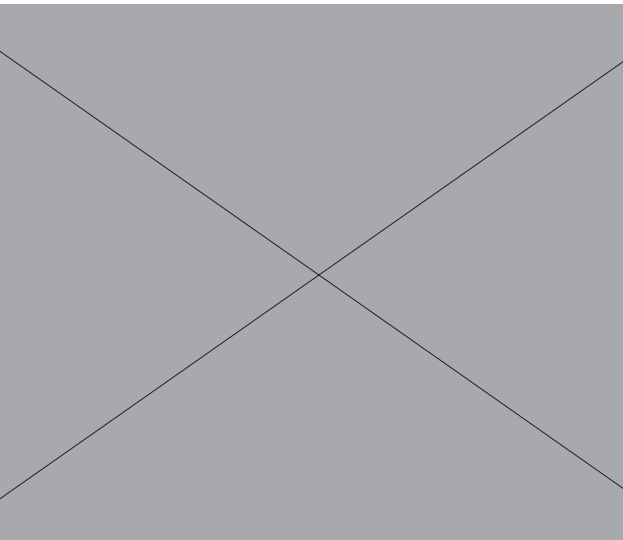


3|22 Erholungsuchende Heimstätten-Mitarbeiterinnen auf der Terrasse des neuen Bürogebäudes.

druckerei ein, die der Herstellung der eigenen Schriftreihen diene.¹⁵¹

Schon 1950 verzeichnete der Geschäftsbericht kulturelle Veranstaltungen der „Jung-Angestelltengruppe“,¹⁵² die sich im Laufe der Jahre zur 1955 formierten Heimstätten-Gemeinschaft¹⁵³ für Mitarbeiter und zum Verein „Wohnen und Leben“ für Mieter entwickeln sollten. 1952 richtete das Unternehmen eine Bibliothek für seine Mitarbeiter ein und gewährte in Zusammenarbeit mit dem Bund für Volksbildung Zuschüsse für Kino-, Theater- oder Konzertveranstaltungen. Im selben Jahr wurde ein Erholungsheim für die Angestellten in Hillersbach im Vogelsberg eröffnet,¹⁵⁴ dem ein Jahr später ein zweites Ferienheim in Lichtenberg im Odenwald, das 1957 an die Heimstätten-Gemeinschaft überging,¹⁵⁵ und 1954 ein Campingplatz auf einem Grundstück Müllers im Tessin folgten.¹⁵⁶ Dort fanden neben Urlaubsaufenthalten auch Schulungen für die Belegschaft, vorzugsweise für die Auszubildenden, statt. Stets versuchte die Heimstätte, ihren Mitarbeitern zu einer Unterkunft zu verhelfen; 1952 lebte ein Drittel von ihnen in Heimstättenwohnungen.¹⁵⁷ Darüber hinaus übernahm das Unternehmen mit zusätzlichen Gratifikationen oder der freiwilligen, nach Betriebszugehörigkeit gestaffelten Übernahme der Höherversicherung in der Angestellten- und Invalidenversicherung sowie betriebsärztlicher Betreuung soziale Verantwortung, die die Beschäftigten an die Heimstätte band. Seit 1953 erschienen die „Informationen“ als internes Nachrichtenblatt für die Mitarbeiter.¹⁵⁸

In Zusammenarbeit mit der Stadt Frankfurt errichtete die Nassauische Heimstätte explizit für NS-Opfer reservierte Wohnungen. So erhöhte die Stadt 1953 ihre Kapitaleinlage zugunsten der Heimstätte und von ihr betreuter Wohnungsbaugesellschaften wie der Merian um zwei Millionen DM, um 15 Wohnungen für NS-Opfer zu errichten.¹⁵⁹ In der Frankfurter Waldschmidtstraße baute die Heimstätte in einer fünfgeschossigen Anlage 30 Sozialwohnungen für ehemalige „DP“ des Anfang 1957 aufgelösten, nur jüdischen Bewohnern vorbehaltenen Lagers Föhrenwald,¹⁶⁰ die rasch von den Frankfurtern als „Judenblock“ bezeichnet wurde. Die Stadt sah sich seit der Zusage Oberbürgermeister Walter Kolbs 1953, knapp 200 Personen aus dem Lager aufzunehmen, in der Pflicht, geeigneten Wohnraum zu schaffen. Doch dem Bau ging ein jahrelanger Streit um das Baugebiet voraus, nachdem kein Grundstück des Bundes zur Verfügung stand und die Stadt sich außer Stande sah, kommunales Bauland anzubieten. Letztlich entstanden die Wohnungen für die ehemaligen DP unter Betreuung der Nassauischen Heimstätte und konnten 1956/57 endlich bezogen werden. Die ursprüngliche Absicht, kein „Ghetto“ entstehen zu lassen, konnte damit jedoch in Frankfurt nicht eingelöst werden.

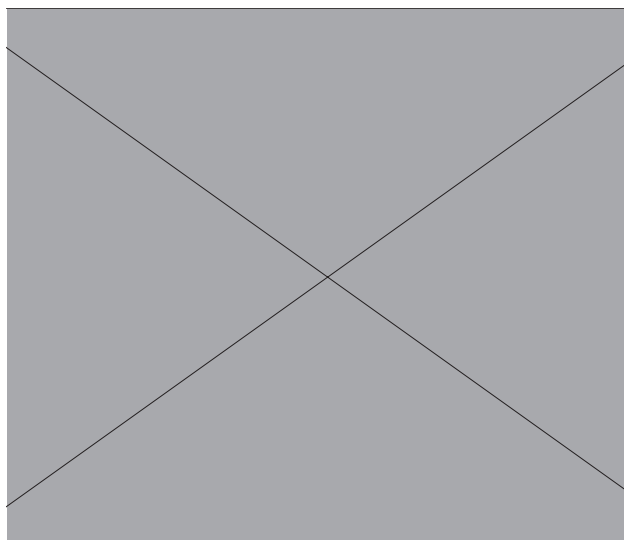


3|24 Mitarbeiter der Heimstätte beim Winterausflug im Ferienheim Lichtenberg.

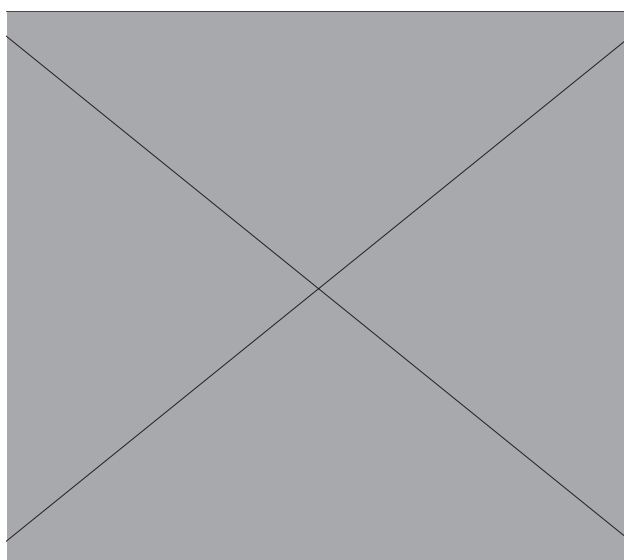
Wiederaufbau in den Innenstädten: Frankfurt am Main ...
„Wie hat sich hier das Stadtbild verändert. Anstelle einer Unzahl kleiner und kleinster Anwesen, die hier ein kümmerliches Dasein fristeten, sind in klarer Gliederung mit geschlossenen Straßenfronten 3- und 4-geschossige Wohngebäude errichtet. ... Das hinter der Randbebauung liegende Gelände ist eine große Grünfläche ...“¹⁶¹

Von der Währungsreform bis 1957 lagen die Arbeitsschwerpunkte der Nassauischen Heimstätte beim Wiederaufbau der zerstörten (Innen-)Städte, der Errichtung von Wohnsiedlungen am Stadtrand, wie der Frankfurter Kissel-Siedlung, und zuletzt in der Konzeption der „neuen Wohnstadt“, die am Beispiel Hirschsprung in Sprendlingen vorgestellt werden soll. Die dabei entwickelten Haus- und Wohnungstypen finden sich mit geringen Abwandlungen in vielen hessischen Gemeinden wieder.

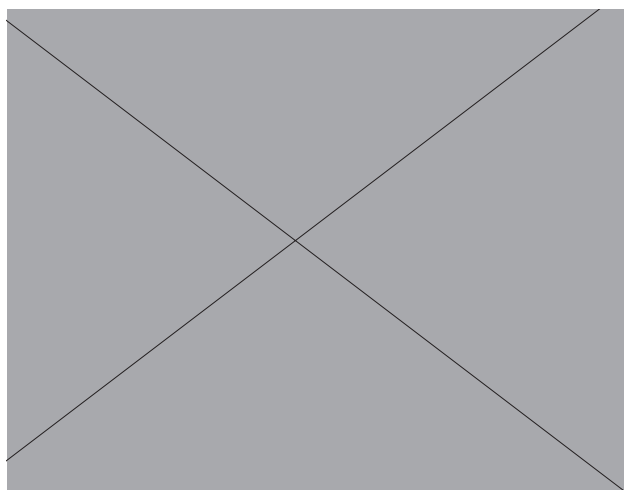
Nachdem das Gesetz über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen vom 25. Oktober 1948 die rechtlichen Voraussetzungen für eine großzügige Neuparzellierung der zerstörten Innenstädte geschaffen hatte, begannen allorten die Planungen für den Aufbau. Häufig erschien den Verantwortlichen die Verknüpfung des Wiederaufbaus der Altstädte, die ihre architektonische Identität im Bombenkrieg weitgehend verloren hatten, mit dem Wohnungsbau der schnellste Weg zur Beseitigung von Trümmern und Wohnungsnot. Die zugunsten großzügiger Wohnblocks von Umlegungen und Enteignungen betroffenen Grundstücksbesitzer kritisierten jedoch bald die neue Bebauung, weil ihnen damit der individuelle Zugriff auf ihr Eigentum verwehrt blieb.¹⁶² Die Nassauische Heimstätte beteiligte sich in vielen hessischen Städten an der Neugestaltung zerstörter Stadtkerne, so in Frankfurt



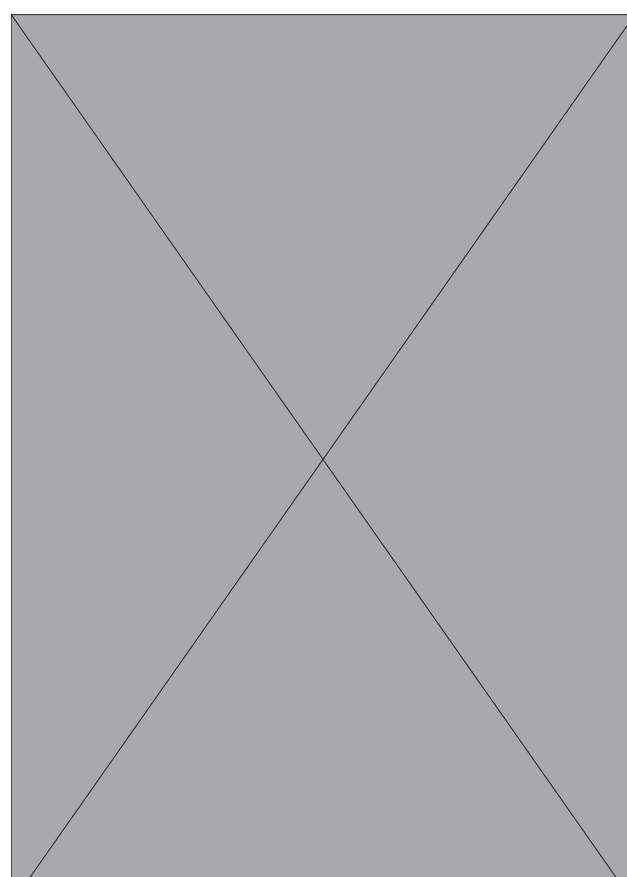
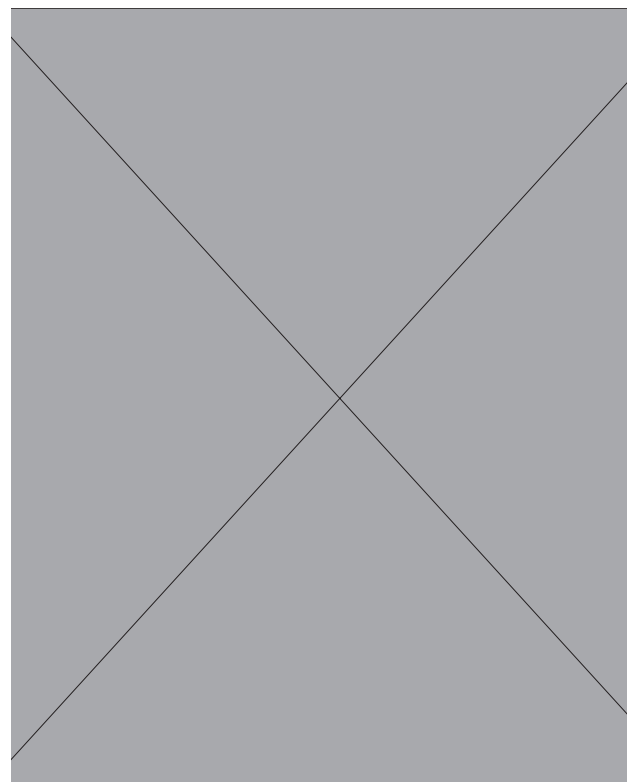
3|25 Stadtkernaufbau am Gießener Ludwigsplatz für die Mibau.



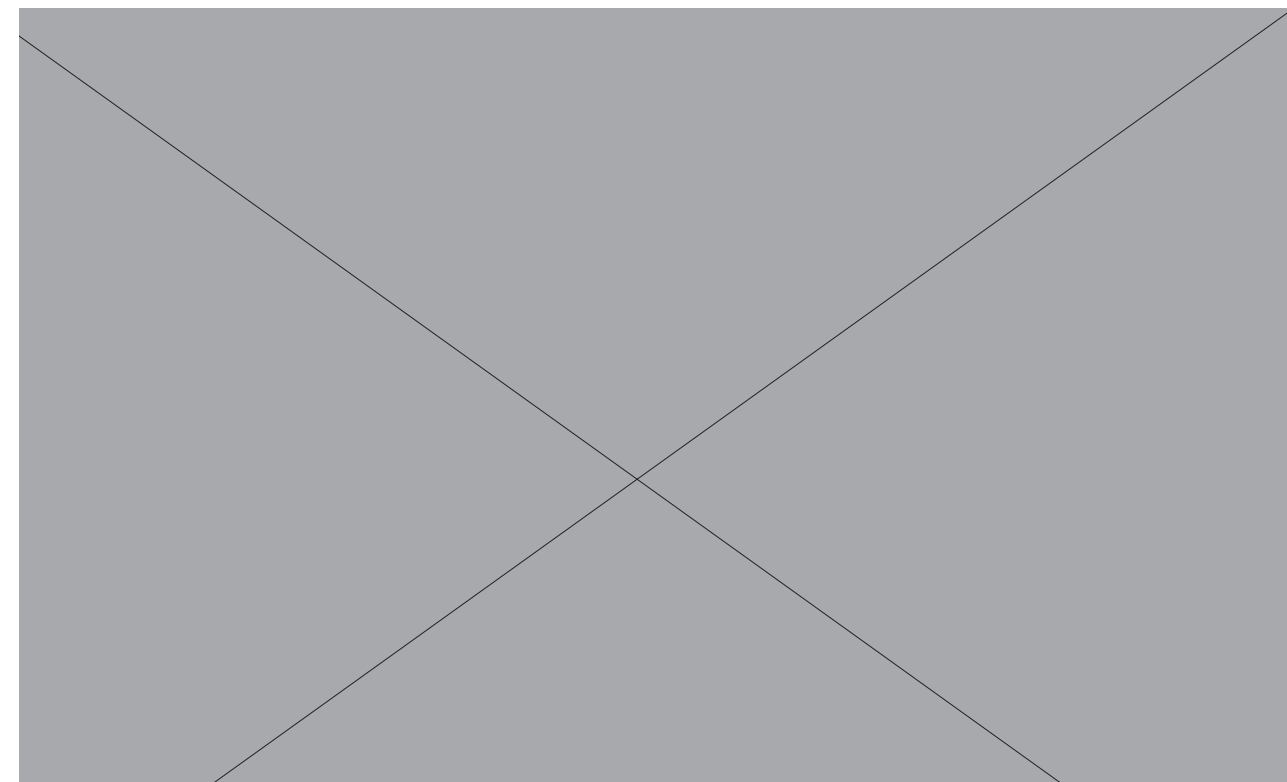
3|28 Trümmergrundstück in der Frankfurter Rotlintstraße 15 vor Baubeginn.



3|27 Privater Wiederaufbau für eine Erbengemeinschaft in der Wetzlarer Langgasse 1955/56.



3|29 Typischer Wiederaufbau der Heimstätte – Rotlintstraße 15.



3|30 Rechts neben der Ruine der Französischen Kirche der preisgekrönte Baublock der Heimstätte auf dem Trümmerfeld Hanaus um 1950.

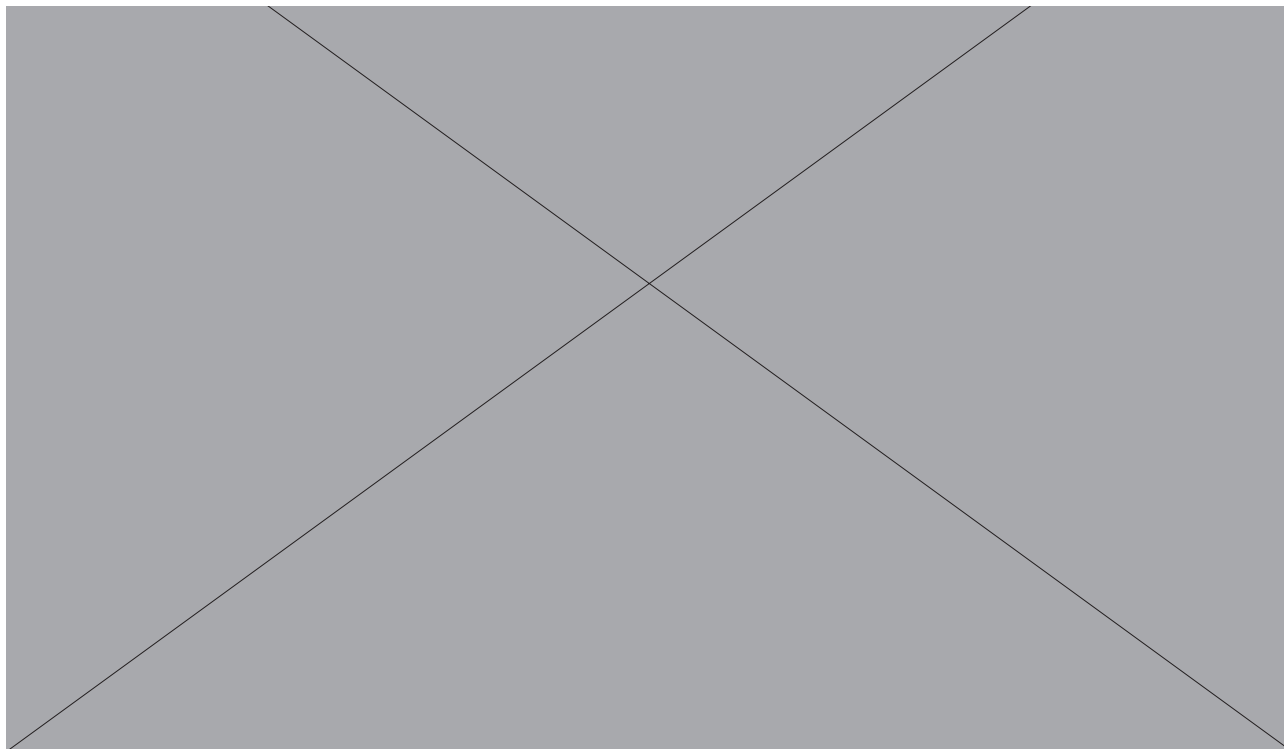
am Main, wo sie größtenteils für den Aufbau der Innenstadt verantwortlich zeichnete, in Gießen, Wetzlar, Darmstadt, Offenbach, Wiesbaden und auch in Hanau.¹⁶³

Gemeinsam mit einem ortsansässigen Architekten gewann das Unternehmen in Hanau 1949 den ersten Preis eines Wiederaufbauwettbewerbs.¹⁶⁴ Die Stadt hatte sich bereits 1946 grundsätzlich für eine den Maßstab der zerstörten Altstadt aufnehmende zwei- bis dreigeschossige Bebauung der Innenstadt entschieden, wobei die Straßen im Wesentlichen unter Beibehaltung des alten Wegenetzes verkehrsgerecht breiter angelegt werden sollten. Statt der früher kleinteiligen Bebauung waren großzügige Wohnblöcke mit begrünten Innenhöfen vorgesehen. Der Aufbau sollte in zeitgenössischem Stil und Material erfolgen. Zunächst bestand Einigkeit, historische Bauten zu erhalten oder zu rekonstruieren. Doch im Laufe der 1950er Jahre wurden, ähnlich wie in Frankfurt, viele der zuvor als erhaltenswert erachteten Ruinen abgerissen.¹⁶⁵

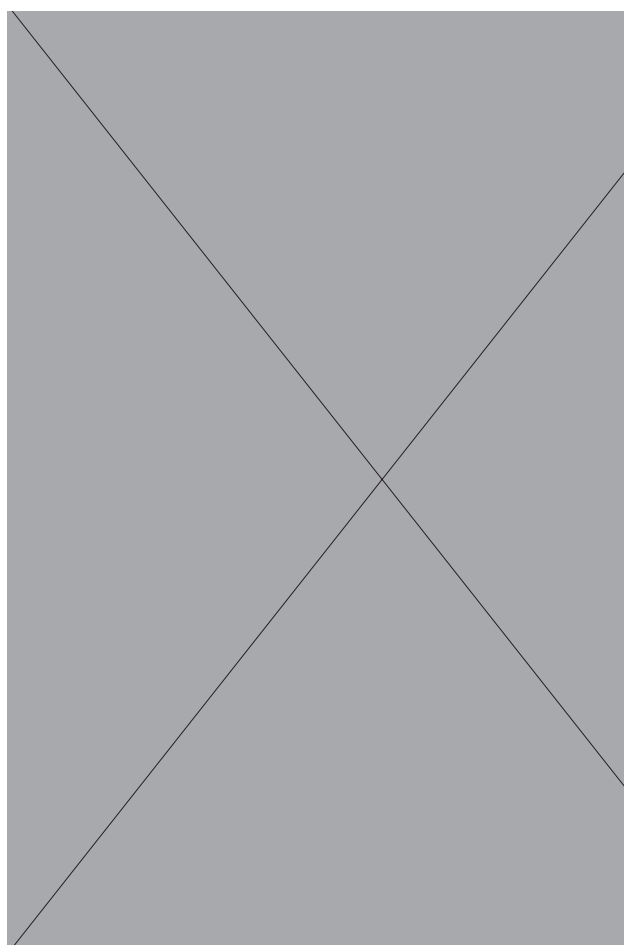
Ab 1949 errichtete die Heimstätte in Zusammenarbeit mit der Hanauer Baugesellschaft die preisgekrönte viergeschossige Siedlung an der Französischen Kirche.¹⁶⁶ Das war der Beginn eines groß angelegten Bauprogramms, nachdem zuvor nur „BMW-Bauten“ entstanden waren, und Hoffnungszeichen für die Bevölkerung. Die Finanzierung erfolgte hauptsächlich im Rahmen des Hessenplans, aber auch mit

Garioa-Mitteln.¹⁶⁷ Bis 1958 baute die Heimstätte in Hanau 2.395 Wohnungen; damit war das Unternehmen an der Erstellung eines Viertels aller Neubauten in der Stadt beteiligt.¹⁶⁸ Doch der unter dem Zwang der Typisierung und Rationalisierung größtenteils äußerst einheitliche Stil des Aufbaus bei gleichzeitigem Abriss historischer Bausubstanz erhielt nicht die ungeteilte Zustimmung von Fachleuten und Bevölkerung. Der Hanauer Ingenieur- und Architektenverband kritisierte 1954 scharf die starre Rahmenplanung, die „die Gefahr der Uniformität“ heraufbeschwöre. Gerade die Wohnblöcke der Heimstätte, die „sich ähneln wie ein Ei dem anderen“, verurteilte er wegen ihrer dem Diktat der Rentabilität unterworfenen Ausmaße und gleichförmigen Gestaltung. Sein Hauptanliegen war jedoch die Beteiligung der ortsansässigen Fachleute an der Planung des Wiederaufbaus.¹⁶⁹ Schon 1953 hatte die Nassauische Heimstätte selbst angekündigt, verstärkt freie Architekten als „weitere gestaltende Kräfte“ in ihre Projekte einzubeziehen, um der „Monotonie in der Architektur“ zu begegnen.¹⁷⁰

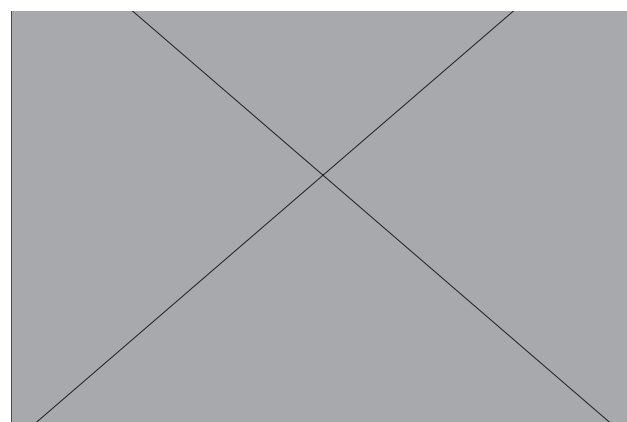
Die Bedeutung, die der innerstädtische Wiederaufbau für die Nassauische Heimstätte besaß, unterstrichen die 1952 in der Frankfurter Paulskirche begangenen Feierlichkeiten zum 30. Jahr ihres Bestehens, bei denen die Grundsteinlegung für Wohnblöcke am Dom einen zentralen Programmpunkt bildete. Wie bei dem Projekt in Hanau handelte es sich auch hier um die „Durchführung beispielhafter Vergleichsbauten“, die



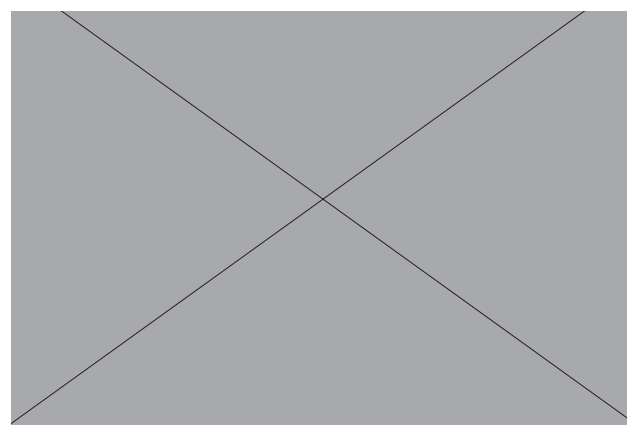
3|31 In der Frankfurter Elkenbachstraße baute die Heimstätte in den 1950er Jahren für ihre Beteiligungsgesellschaft Merian.



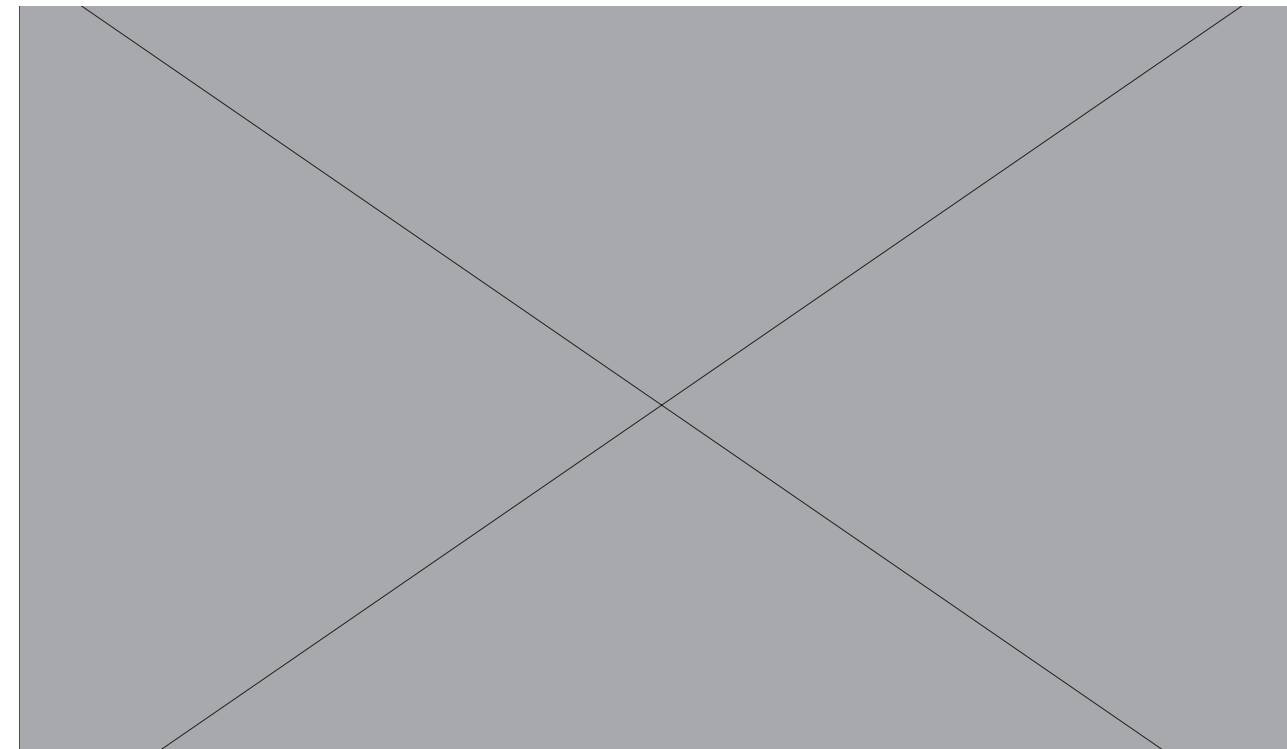
3|32 Vor dem anlässlich des Firmenjubiläums 1952 festlich geschmückten Geschäftshaus Untermainkai 13 patrouilliert ein US-Soldat.



3|34 Eingangsfassade des von der Heimstätte errichteten AOK-Gebäudes in Frankfurt-Höchst.



3|33 Blick vom Schreibtisch des Geschäftsführers der Heimstätte zur aufgebauten Frankfurter Altstadt.



3|35 Die Jubiläumsfestgesellschaft beim Beginn des Altstadtbaus neben dem Frankfurter Dom am 17. Mai 1952.

der Bund mit 1,2 Millionen DM subventionierte.¹⁷¹ Nachdem bei einer Konferenz der Heimstätten 1950 „der private Wiederaufbau als Sonderaufgabe der Heimstätten“ definiert worden war, begann eine lange währende Zusammenarbeit mit den Eignern privater Trümmergrundstücke wie dem „Bund der Fliegergeschädigten“, aus dem die Wiederaufbaugemeinschaft Merian GmbH hervorging.¹⁷² Die Heimstätte übernahm hier die Neuparzellierung sowie in der Regel die komplette Baubetreuung der von ihr konzipierten und treuhänderisch durchgeführten Aufbauprogramme. Zwar besaßen die Alteigentümer ein Rückkaufrecht, doch häufig verweigerten die Baugesellschaften später die Rücküberweisung.¹⁷³ Die Nassauische Heimstätte hatte sich schon frühzeitig dazu bekannt, dem „privaten Trümmerbesitzer wieder zum Hausbesitz“ verhelfen zu wollen und explizit die Reprivatisierung vorgesehen, um auch „Altbürger“ zu unterstützen.¹⁷⁴

Für die Allgemeine Ortskrankenkasse (AOK) realisierte die Nassauische Heimstätte als Bauherrin und -trägerin im Zentrum von Frankfurt-Höchst 1953/54 ein Sonderprojekt: die neue Geschäftsstelle der AOK. Die Gestaltung des Zweckbaus mit großem Dachüberstand, strengen Fensterreihen und großzügigem Entree war offensichtlich Vorbild für die eigenen, zwei Jahre später bezogenen Geschäftsräume der Heimstätte. Bereits hier experimentierte die Heimstätte mit einer Deckenbeheizung,¹⁷⁵ später sollten in den Siedlungen Limesstadt und Wiesbaden-Klarenthal in Fertigbauteilen integrierte Fußbodenheizungen folgen.

Von der Siedlung zur „neuen Wohnstadt“
„Bei uns hat sich der Sog bestimmter Städte immer stärker und daher bestimmend ausgewirkt. Nicht die Möglichkeiten der Ablenkung, der Zerstreuung sind ausschlaggebend für den Sog nach der Stadt, sondern die Arbeitsmöglichkeiten, die Verdienstmöglichkeit in ihrer Vielfalt. Neue Wohnformen müssen diesem natürlichen Sog Rechnung tragen.“¹⁷⁶

Mit anwachsendem Verkehr in den Stadtkernen begann auch bei der Heimstätte ein Umdenkungsprozess: Verkehrslärm und -abgase beeinträchtigten das Wohnen in der City zunehmend,¹⁷⁷ das nun als ungesund galt. Gleichzeitig stiegen die Grundstückspreise in den Innenstädten auf ein für den (sozialen) Wohnungsbau untragbares Niveau, so dass sich die Wohnungsbauunternehmen verstärkt auf Bauland an der Peripherie der Städte orientierten. Zur günstigen Baulandbeschaffung begann die Heimstätte 1955 erstmals mit einer umfangreicheren Bodenbevorratung.¹⁷⁸ Daneben zog sich seit Mitte der 1950er Jahre der Bund allmählich aus der Wohnungsbauförderung zurück; 1955 kam es zu einer Krise in der Bauwirtschaft.

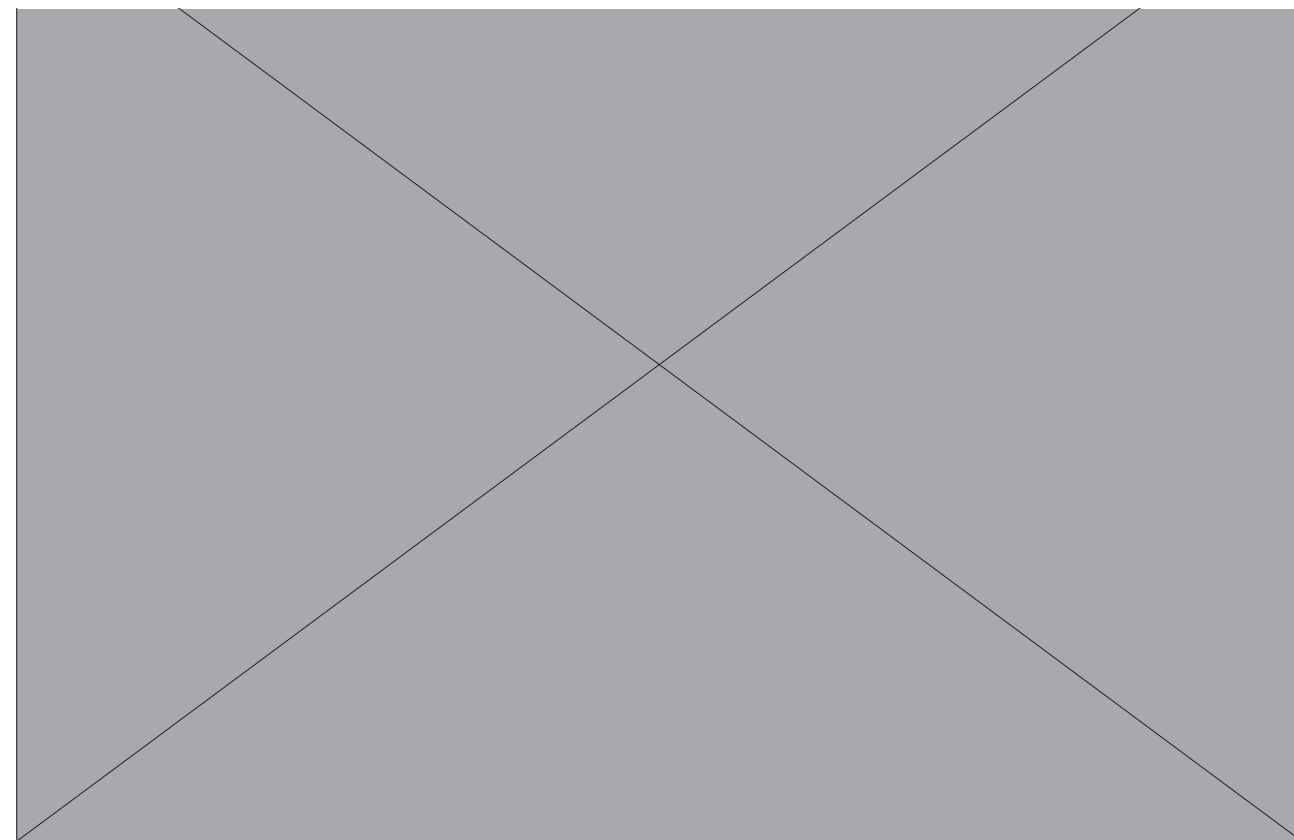
Die unterschiedlichen Intentionen der Planer und die Einflüsse der Wohnungsbaugesetze lassen sich an zwei Siedlungen der Nassauischen Heimstätte aus den 1950er Jahren exemplarisch veranschaulichen: der Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt und der Siedlung Hirschsprung in Sprendlingen.

Während die Fritz-Kissel-Siedlung in ästhetischer wie stadtplanerischer Hinsicht an die Siedlungsplanungen Ernst Mays anknüpfte, mit ihrer Innenausstattung allerdings lediglich das Bemühen der frühen Nachkriegsjahre dokumentiert, den obdachlos gewordenen Menschen überhaupt eine eigene Wohnung im Mindeststandard zu schaffen, verfolgten die Planer der Siedlung Hirschsprung den umfassenden Anspruch einer „neuen Wohnstadt“ im Grünen, in der aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse beispielsweise der Psychologie oder des Städtebaus Berücksichtigung fanden.

„Eine Siedlung der Flachbauten“ – Die Fritz-Kissel-Siedlung

Die Fritz-Kissel-Siedlung¹⁷⁹ (1950–1955) am Westrand Sachsenhausens war nach der Währungsreform das erste große geschlossene Frankfurter Siedlungsbauprojekt auf freiem Feld.¹⁸⁰ Zwischen Mörfelder Landstraße und Stadtwald gelegen, ergänzte sie die unvollendeten Komplexe der gewerkschaftlich finanzierten „Heimatsiedlung West“ (1927–1934), die der Architekt des Frankfurter Instituts für Sozialforschung und der Westend-Synagoge Franz Roeckle gestaltet hatte, und der sich südlich der Mörfelder Landstraße vom Riedhofweg bis zur Feuerwache erstreckenden „Heimatsiedlung Ost“ (1930–1931), deren architektonische Planung und Ausführung die Nassauische Heimstätte übernommen hatte.¹⁸¹ In den 1920er Jahren waren parallel zur Mörfelder Landstraße neun dreigeschossige Häuserzeilen mit den charakteristi-

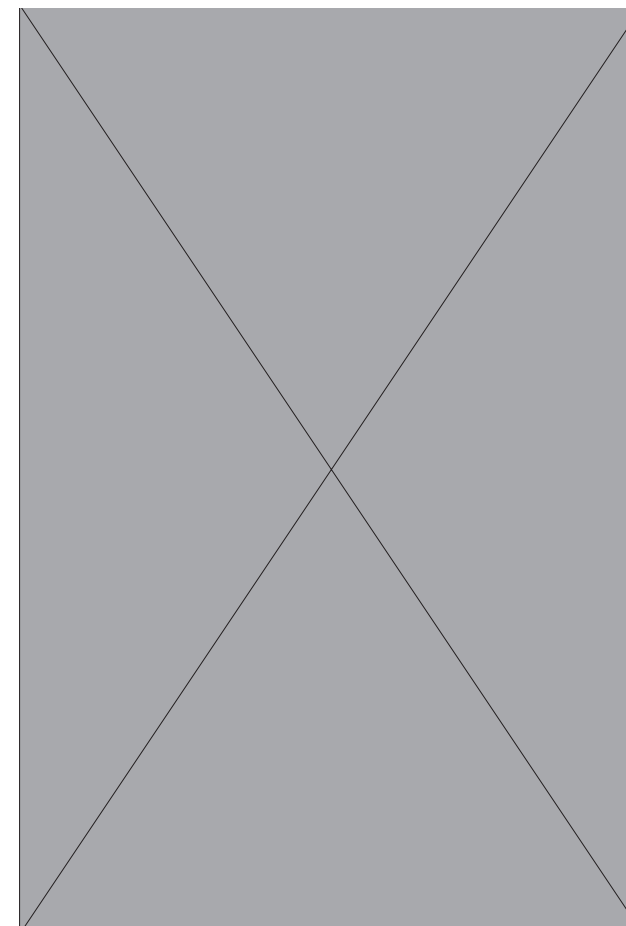
schen durchgehenden Balkon- und Wintergartenbändern errichtet worden, die entlang der Bahngleise im Westen von einer viergeschossigen Zeile und zur Stresemannallee durch höhere Gebäude, im Erdgeschoss mit Ladengeschäften, geschützt wurden. Alle Häuser hatten Flachdach, sämtliche Wohnungen waren an eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung angeschlossen, verfügten über eine Frankfurter Küche, einen Balkon, eine (Dach-)Terrasse oder einen persönlich zu nutzenden Gartenanteil. Den Komplex „Riedhof Ost“ grenzte zur Stresemannallee eine viergeschossige Zeile ab. Dahinter liegen noch heute mit Gärten versehene Zeilen quer zur Allee. Der Generalplan „Riedhof“ von May, Boehm und Berke hatte bereits damals auch das Gebiet der späteren Fritz-Kissel-Siedlung umfasst. Auf dem der Heimatsiedlung West gegenüberliegenden, von zwei Bahnlinien begrenzten Areal sollten parallel zur Mörfelder Landstraße und zur Stresemannallee ebenfalls durchgrünte Häuserzeilen verlaufen. An der großen Kreuzung war im künftigen Siedlungsmittelpunkt ein Gemeinschaftshaus vorgesehen, das ebenfalls nicht mehr realisiert werden konnte. Heute befinden sich dort eine Gaststätte und ein Supermarkt. Schräg vis-à-vis lag damals noch der Anfang des 19. Jahrhunderts erbaute Riedhof. Am Ende einer frei gelassenen Sichtachse sollte ihm ein halbkreisförmiger moderner Wohnbau gegenübergestellt werden. Drei Waschhäuser und rund 20 Läden sowie einige Garagen sollten die Anlage vervollständigen.



3|36 Die Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung, rechts setzen die Punkthäuser städtebauliche Akzente.

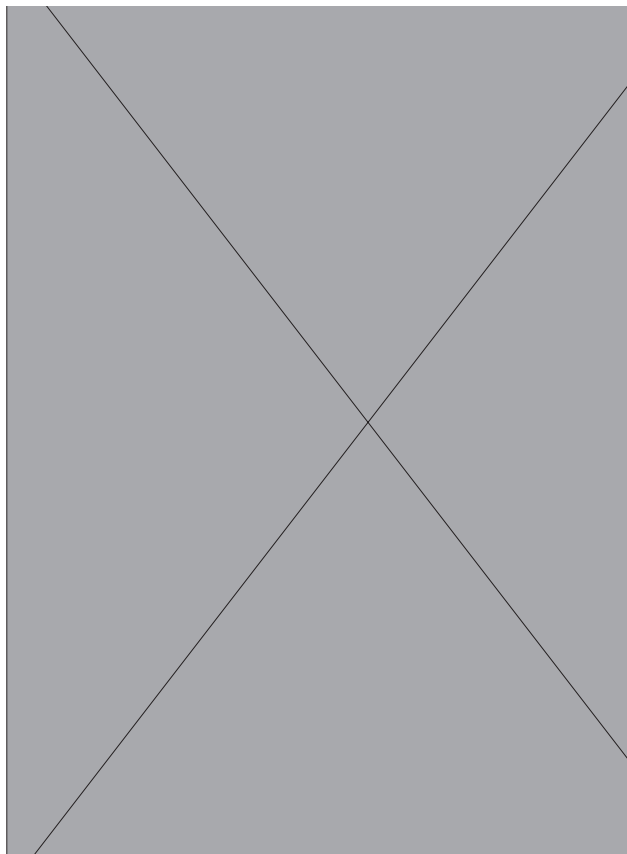
Die Nachkriegsplanung für die Fritz-Kissel-Siedlung, die wohl auf den Generalplan der 1920er Jahre zurückgriff, hatte ein annähernd rechteckiges Straßenraster und setzte alle Häuserzeilen quer zur Mörfelder Landstraße. Die Nassauische Heimstätte, deren Direktor Paul Müller die Erweiterung der Heimatsiedlung angeregt hatte, übernahm im Auftrag der Süwag und des Nassauischen Heims die bauliche Gesamtplanung. Die Gewobag bebaute ab 1954 den Bereich zwischen den beiden Hauptstraßen sowie der Beuthener und Karlsbader Straße. In der Tradition des ersten deutschen, im Jahr 1900 zwischen dem Katharinen- und Weißfrauenstift mit der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen in Frankfurt abgeschlossenen Erbbauvertrages stellten auch 1950 dieselben Stiftungen und die Stadt das Baugelände in Erbpacht zur Verfügung. Zinsgünstige Darlehen des Landes, der Stadt, der städtischen Zusatzversorgungskasse, der Deutschen Bundespost, des Landesarbeitsamtes und einiger Firmen, erstrangige Hypotheken der Landesversicherungsanstalt, des Landesarbeitsamtes sowie Eigenkapital der Gesellschaften ermöglichten die Finanzierung des Projektes. Die Nassauische Heimstätte wies für den Zeitpunkt des Erstbezugs Gesamtkosten von 13,78 Millionen DM für die Fritz-Kissel-Siedlung aus.¹⁸²

Wo zuvor die Bäume der Apfelweinwirte gewachsen waren, entstanden rund 2.400 Wohnungen.¹⁸³ Bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts bestand mit der früheren Waldbahn nach Neu-Isenburg, 1928/29 elektrifiziert, eine Verbindung zur Stadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln. So lag die Siedlung zwar im Grünen, war zugleich jedoch von Beginn an bestens an das Stadtzentrum angeschlossen. Die leicht geschwungenen und teilweise in sich gestaffelten Häuserzeilen, die mit der strengen Zeile der 1920er Jahre brachen, spiegeln das zeitgenössische Leitbild der „aufgelockerten und gegliederten Stadt“ wider. Dieses Ideal war – wie bereits erwähnt – unter dem Eindruck des Krieges in der NS-Zeit geprägt worden. So äußerte der für Rüsselsheim zuständige „Stadtbaumeister“ noch 1948: „Die künftigen Siedlungsstraßen müssen von einer solchen Breite sein, daß bei einem künftigen Krieg die Schuttkegel der zerstörten Häuser die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen nicht behindern.“¹⁸⁴ Gehwege durchziehen als zweites Wegenetz zur Trennung von Fuß- und Fahrverkehr die Siedlung. Der „gefürchteten Gleichförmigkeit“ begegneten die Architekten mit dem Bau unterschiedlicher Typen von Mehrfamilienhäusern, die sich unter anderem in der Ausformung der Balkone und der Dachneigung unterscheiden. Die Geschosshöhe variiert von drei bis fünf Etagen. Die höheren Gebäude erstrecken sich entlang der verkehrsreichen Mörfelder Landstraße und im nördlichen Teil der Breslauer Straße. Die zur Nachmittagssonne orientierten Westfassaden gliedert eine vertikale Reihung der Balkone und Loggien.¹⁸⁵ Dagegen sind die östlichen Eingangsfassaden unspektakulär gestaltet. Nur bei etwa einem Drittel der Häuser hebt eine



3|37 Bei einer Festrede in der Kissel-Siedlung 1952.

aus der Außenmauer hervorragende Steinumrandung die ein durchgängiges Glasband bildenden Treppenhaufenster samt Eingangstür charakteristisch hervor. Die Holzfenster wiesen die für den sozialen Wohnungsbau der 1950er Jahre so typischen zwei- oder dreifach senkrecht unterteilten Scheiben auf, sind jedoch mittlerweile größtenteils durch Kunststofffenster neuer Aufteilung ersetzt worden. Bis auf die mit flach geneigten Satteldächern ausgestatteten nördlichen Häuserzeilen an der Breslauer Straße, für die größtenteils Post, LVA, AEG, einzelne andere Firmen sowie die Stadt die Belegungsrechte erworben hatten, besitzen alle Häuser Flachdach. Im Gegensatz zu den May-Bauten, bei denen die Dächer häufig als Dachterrassen angelegt wurden,¹⁸⁶ sind die Flachdächer hier ausschließlich ästhetisches Gestaltungsmittel, deren Preisvorteil zusätzlich für sie sprach. Allerdings erinnern sie mit stark überstehenden Dachplatten nach schweizerischem Vorbild, die das Gebäude in der Horizontalen akzentuieren, einen am Fuße des Hauses stehenden Betrachter eher an Giebelformen und mildern so den Eindruck „kubischer Strenge“, den die Architektur der 1920er Jahre hervorgerufen hatte.¹⁸⁷ Nur die Architekten der etwa zeitgleich erbauten Frankfurter Siedlungen Westhausen (1951–1955), Bornheimer Hang (1951–1958) und Friedrich-Ebert-Siedlung (1950–1956), die



3|38 Zwischen den Häuserzeilen der Kassel-Siedlung können sich Fußgänger auf Gehwegen unbehindert vom Autoverkehr bewegen.

ebenfalls sämtlich Ergänzungen von Flachdachsiedlungen der Ära May darstellen, entschieden sich ebenfalls für diese moderne Dachform.¹⁸⁸ Gerade in Frankfurt war der Streit um Flach- oder geneigtes Dach seit Ernst May stark ideologisch besetzt. Nachdem die Nationalsozialisten das Flachdach als „undeutsch“ diffamiert hatten, setzte sich im Siedlungsbau bis weit in die 1960er Jahre das Satteldach flächendeckend durch. Nur die Wohnhochhäuser, bei denen ein Schrägdach unpassend gewirkt hätte, bildeten dabei normalerweise eine Ausnahme.

Das Anliegen der Nachkriegszeit, in den neu zu errichtenden Wohneinheiten möglichst viele Menschen unterzubringen, wirkte sich nachhaltig auf die Wohnungsgrundrisse aus: Die Planer versuchten, auf kleinsten Flächen in – wie es hieß – „ökonomischer und familiengerechter Aufteilung“ möglichst viele Räume zu schaffen. Hierfür entwickelten die Gesellschaften sogenannte Grundtypen, wie sie bereits der „Führer-Erlass“ von 1940 vorgesehen hatte. Der Heimstätte gelang es, 1955 die durchschnittliche Grundfläche ihrer Wohneinheiten von 57 Quadratmetern auf annähernd 60 Quadratmeter zu steigern; sie lag damit fünf Quadratmeter über dem Bundesdurchschnitt für Sozialwohnungen.¹⁸⁹ Die Ein- bis Fünfstimmerwohnungstypen in der Kassel-Siedlung (26 bis 110

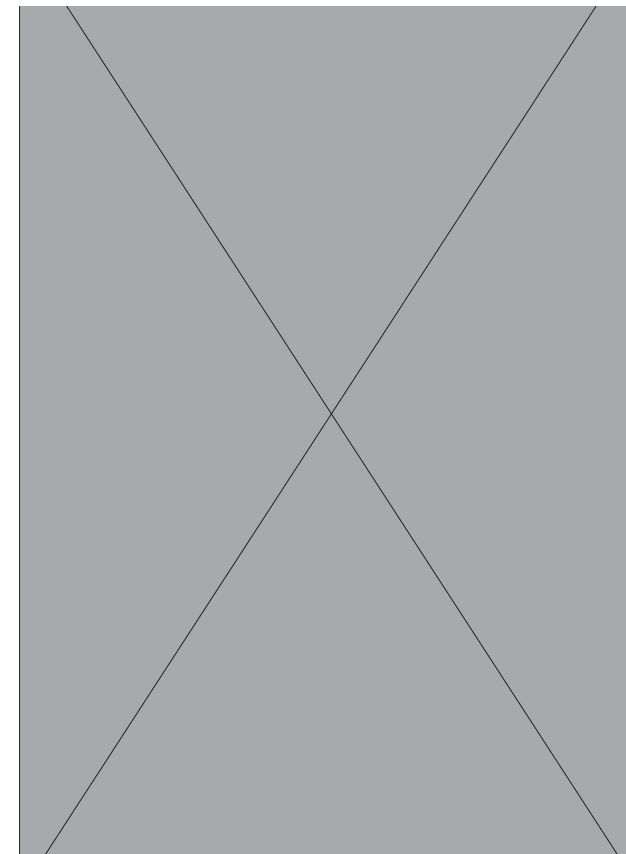
Quadratmeter), davon die meisten Zweieinhalb- und Dreizimmerwohnungen (46 bis 79,5 Quadratmeter),¹⁹⁰ waren vor allem für Familien mit Kindern konzipiert. Ganz der Tradition des sozialen Wohnungsbaus und der Moral der 1950er Jahre verpflichtet, sollten Mädchen und Jungen möglichst getrennt schlafen. Bei Raumgrößen von teilweise nur acht Quadratmetern und Durchgangszimmern haben die Bewohner in der Zuweisung der Funktionen an die Räume allerdings wenig Spielraum. Ähnlich den „Wohnungen für das Existenzminimum“ der Weimarer Jahre wurden nur die ermittelten Minimalbedürfnisse und die vom Wohnungsbaugesetz vorgeschriebenen Mindestanforderungen berücksichtigt. In der Ära May erhielten die Wohnungen in Frankfurt jedoch ausgeklügelte Einbaumöbel und -küchen, die das Erste Wohnungsbaugesetz von 1950 nicht vorsah. Mit der widersprüchlichen Begründung, es müssten mit den verfügbaren Mitteln schnell möglichst viele Wohnungen errichtet werden, und die Ansprüche an die Größe der Wohnungen seien noch „relativ niedrig“, da „die meisten Wohnungssuchenden ... ohnedies keine Möbel“ mehr hätten, wurden minimale Ausstattung und geringe Größe der Wohnungen im historischen Rückblick des Bundesbauministeriums legitimiert.¹⁹¹ Jede Wohnung der Fritz-Kassel-Siedlung verfügte über ein ungekacheltes Wannenbad und eine Küche, die in der Regel nicht direkt mit dem Wohn-/Essraum verbunden war. Deren Ausstattung bestand in Spülstein, Herd und in einigen Wohnungen einem nach außen belüfteten Speiseschrank vor der Fensterwand, der einen Kühlschrank ersetzte. In den Punkthäusern des Nassauischen Heims erhielten die Mieter zusätzlich ein Küchenbuffet. Nur die von AEG, LVA, Post und anderen finanzierten Wohnungen waren etwas größer, zusätzlich mit Elektroherd und -boiler ausgestattet und an eine Zentralheizung angeschlossen. Die anderen Einheiten wurden entsprechend dem Ersten Wohnungsbaugesetz mit Einzelöfen¹⁹² beheizt. Gas- und Elektrospeicherboiler sowie Kohleboiler sorgten für warmes Wasser. Im Vergleich zur Heimatsiedlung waren sowohl die Raumaufteilung, die dort größere Gestaltungsvariablen zulässt, als auch Ästhetik und Ausstattung ein Rückschritt hinter die Errungenschaften der 1920er Jahre. Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass der Bau der Fritz-Kassel-Siedlung bereits 1950 begann und es zu diesem Zeitpunkt noch galt, zunächst der massiven Wohnungsnot rasch und preisgünstig entgegenzuwirken.

Neu für Frankfurt war das Experiment mit den ersten sechs- bis achtetragigen Wohnhochhäusern, den „Punkt-“ oder „Doppelpunkthäusern“ nach schwedischem Vorbild,¹⁹³ die entlang des Ziegelhüttenweges aufgereiht sind. Durch große Zeltglasdächer fällt Tageslicht in die im Inneren liegenden Treppenhäuser mit Lastenaufzügen, deren Mittelpunkt die Punkthäuser ihren Namen gab. Sie erschließen 24 beziehungsweise 48 Ein-, Zwei- oder Dreizimmerwohnungen, die hauptsächlich für Alleinstehende und kinderlose Paare ge-

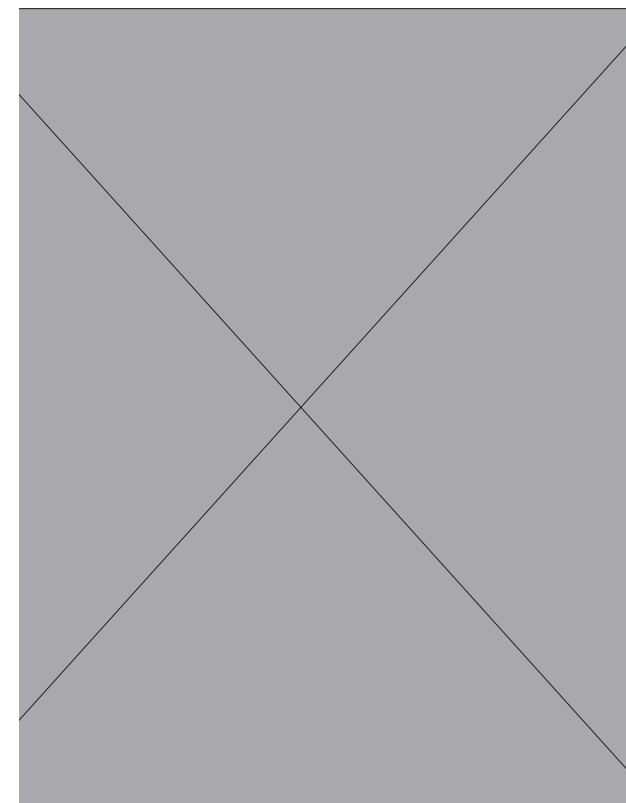
dacht waren. Im Süden grenzen zwischen Bodenbacher Weg und Gablonzer Straße 25 Einfamilienreihenhäuser (Baubeginn 1954) die Siedlung zum Stadtwald hin ab. Sie wurden nach Fertigstellung in Privatbesitz verkauft. Es handelte sich um den zweigeschossigen Typ „R 180“ mit fünf Zimmern auf 80 Quadratmetern Wohnfläche, der zum Nachbarhaus leicht versetzt errichtet wurde. Eines der Reihenhäuser in der Gablonzer Straße wurde als 50.000ste unter Betreuung der Heimstätte gebaute Wohnung an die Bewohner übergeben, nachdem es der Öffentlichkeit zuvor in einer Ausstellung als Musterhaus präsentiert worden war und 1.200 Neugierige angezogen hatte.¹⁹⁴

Die zu ihrer Entstehungszeit von der Presse so gefeierten Gemeinschaftsanlagen erscheinen im Vergleich zu späteren Siedlungen bescheiden. Sie beschränkten sich auf Geschäfte, eine Pavillonschule am Riedhofweg (1952), eine Wäscherei in einem der Punkthäuser sowie etwa 30 Garagen. Die Arkaden des vierstöckigen Laubenganghauses gegenüber der Gaststätte beherbergten 13 Läden. Von den sieben auf einem Bebauungsplan von 1950 noch vorgesehenen ovalen Ladenpavillons zwischen den Häuserzeilen entlang der Mörfelder Landstraße wurden – vermutlich 1953 – nur zwei sowie ein kleiner Kiosk realisiert.¹⁹⁵ Zwischen den Garagen in den Siedlungsstraßen wurden noch einige Läden eingestreut, so war auch im späteren „Teplitz-Pavillon“ ehemals ein Lebensmittelgeschäft untergebracht. Bis Mitte der 1950er Jahre war das Kino „Südpalast“ an der Stelle, wo May ein Gemeinschaftshaus vorgesehen hatte, die Attraktion der Siedlung. Die beiden Kirchen verdanken ihre Existenz der Fritz-Kassel-Siedlung: Die evangelische Ostergemeinde besteht seit 1953,¹⁹⁶ und für die Katholiken wurde 1957 mit St. Aposteln eine selbstständige Gemeinde geschaffen.¹⁹⁷ Alle Grünzonen zwischen den Häusern sind öffentlich; trotzdem war das Betreten des Rasens oder gar dort zu spielen lange Zeit verboten. Zwischen den Häuserzeilen wurden von den Wohnungsbaugesellschaften einige Spielplätze und an der Beuthener Straße eine Rollschuhbahn eingerichtet. Der seit 1894 bestehende Kleingartenverein der Rosisten steht den Hobbygärtnern offen und hat nach eigenen Angaben in einigen Anlagen bis zu 90 Prozent Mitglieder aus der Fritz-Kassel-Siedlung. Neben dem nahen Stadtwald bieten der Spielpark Louisa, mehrere Sport- und Tennisplätze sowie das Licht- und Luftbad vom Ende des 19. Jahrhunderts den Bewohnern Erholungsmöglichkeiten.

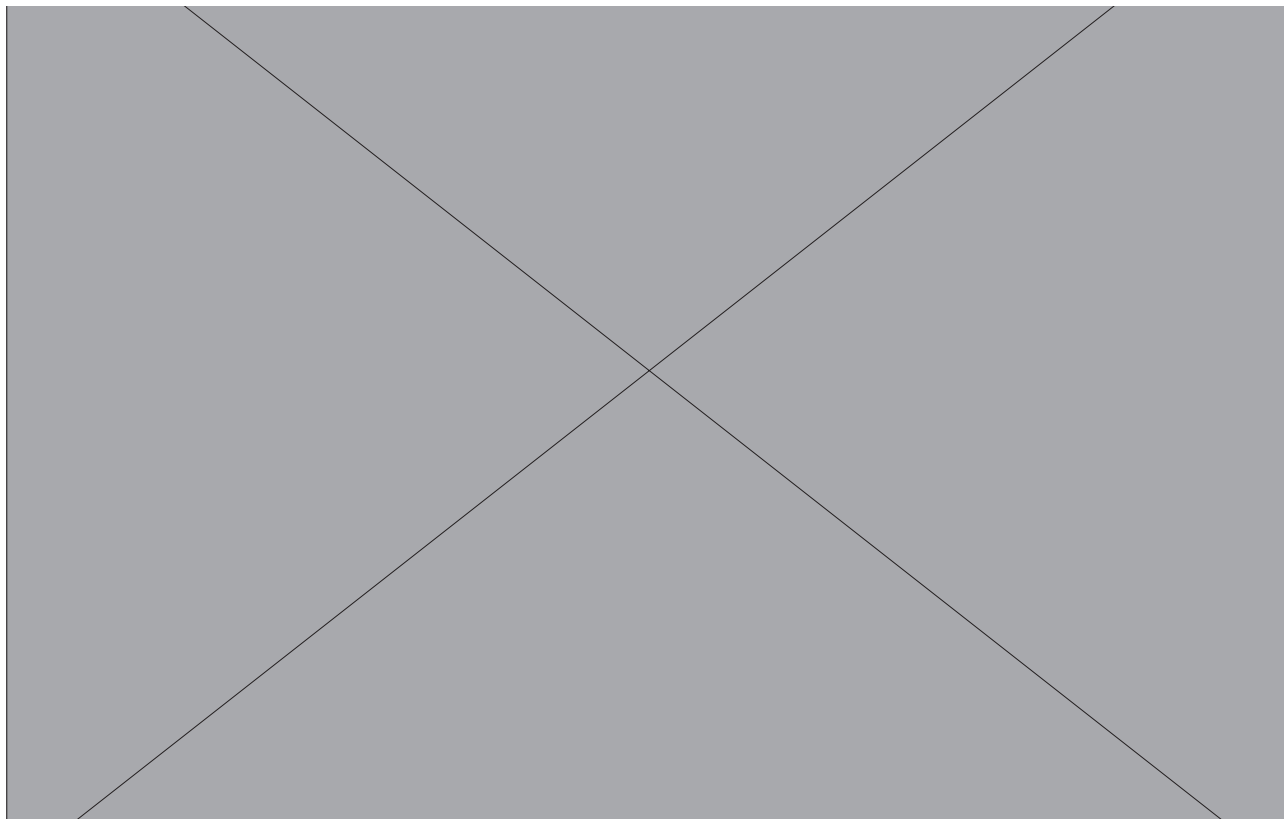
Alle Wohnungen der Fritz-Kassel-Siedlung unterstanden der kommunalen Wohnungsvermittlung, wobei der Klientel der Finanziers Stadt, LVA, Post und einzelner Firmen lange bestimmte Wohnungen vorbehalten waren. Die Durchschnittsmieten lagen beim Erstbezug mit 1,21 DM pro Quadratmeter¹⁹⁸ an der äußersten Grenze der laut Wohnungsbaugesetz zulässigen Höchstmieten. Im Kernbereich zwischen Beuthener und Karlsbader Straße wurde vorwiegend an Neubürger



3|39 Eines der ersten Wohnhochhäuser: Punkthaus der Kassel-Siedlung am Ziegelhüttenweg.



3|40 Gartenfronten der Reiheneigenheime in der Kassel-Siedlung.



3|41 Blick in die Apotheke der Kissel-Siedlung an der Mörfelder Landstraße.

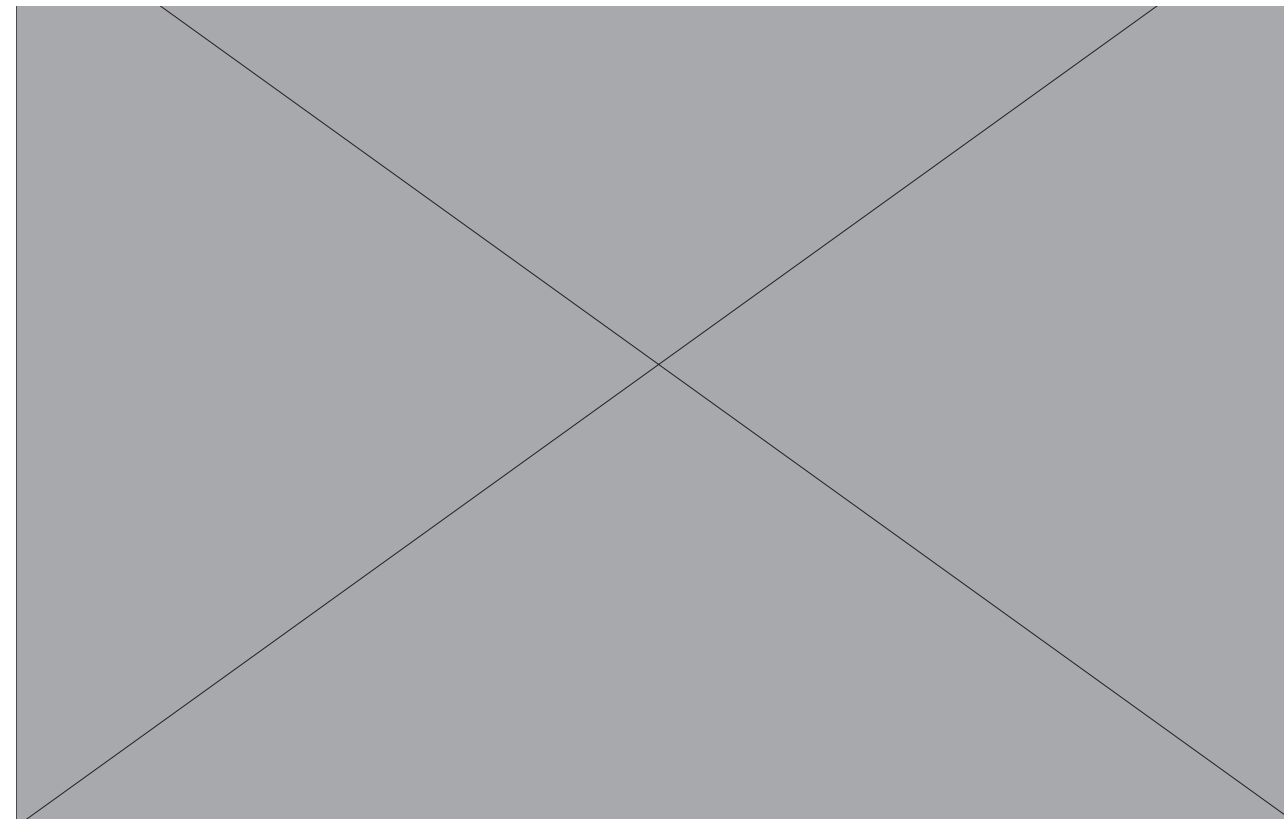
aus dem Sudetenland, Schlesien und der sowjetisch besetzten Zone vermietet. Die Herkunft der Bewohner findet sich auch in der Benennung der Straßen nach böhmischen und schlesischen Städten wieder, die „die Erinnerung an die ferne Heimat im Osten Deutschlands wachhalten“. ¹⁹⁹ Die Bewohnerstruktur ist sozial durchmischt, denn in diesen frühen Nachkriegsjahren, als viele Menschen ihren vormaligen Besitzstand noch nicht wiedererlangt hatten, kamen breite Bevölkerungskreise in den Genuss von Sozialwohnungen. So wurde 1957 auch über eine „Kolonie“ von Universitätsprofessoren in der Fritz-Kissel-Siedlung berichtet. ²⁰⁰ Dieser sozialen Mischung, die eine „Ghettobildung“ sozialer Gruppen verhinderte, liegt jedoch nicht wie in den 1920er Jahren das Konzept zugrunde, durch verschiedene Haus- und Eigentumsformen auch unterschiedliche Bevölkerungsgruppen auf einem abgegrenzten Areal anzusiedeln. Die Einkommensgrenzen zum Bezug einer Sozialwohnung waren vielmehr so ausgelegt, dass in den 1950er Jahren rund drei Viertel ²⁰¹ der Bevölkerung diesen Anspruch stellen konnten.

„Befreites Wohnen“ in der „neuen Wohnstadt“

In der zweiten Hälfte der 1950er Jahre, als der Wiederaufbau in den Stadtzentren immense Fortschritte gemacht hatte und zusammenhängendes Baugelände in den Großstädten rarer wie teurer geworden war, begann die Nassauische Heimstätte als „Pionierin“ in den Einzugsgebieten der Bal-

lungsräume mit der Projektierung „neuer Wohnstädte“ auf der „grünen Wiese“. Die in den Wald eingebettete Siedlung „Am Hirschsprung“ in Sprendlingen ²⁰² südlich von Frankfurt und westlich der Bundesstraße 3 ist ein erstes Beispiel für den Versuch der „überörtlichen Auflockerung der Wohnungsnot“ und der gezielten Entwicklung einer „Wachstumsgemeinde“, die von den damit steigenden Einnahmen aus Lohn- und Einkommensteuer profitieren wollte. Bereits zwischen 1936 und 1941 hatte die Nassauische Heimstätte auf einem ehemals der Frankfurter Familie Merton, der Gründerin der Metallgesellschaft gehörenden Gelände die Siedlung „Am Wilhelmshof“ errichtet. In der Nachkriegszeit erwarb die Stadt Sprendlingen das angrenzende Gelände der späteren Siedlung Hirschsprung, das sie zu günstigen Konditionen an die Nassauische Heimstätte weiterveräußerte. Die Mittel für das Pilotprojekt kamen unter anderem aus dem Hessenplan, dem SBZ ²⁰³ und dem Wohnungsnotstandsprogramm. ²⁰⁴ Wie die ebenfalls von der Heimstätte in Langen realisierte Siedlung „Wohnstadt Oberlinden“ gehörte Hirschsprung zu den von Bund und Land als Versuchs- und Vergleichsbauten geförderten Baustellen. ²⁰⁵

Die Ideen der 1920er Jahre aufnehmend bestand die in sich geschlossene Siedlung Hirschsprung aus einer Mischung von Wohn-, Haus- und Eigentumsformen und getrennten Verkehrs- und Fußwegen. Insgesamt errichtete die Heimstätte

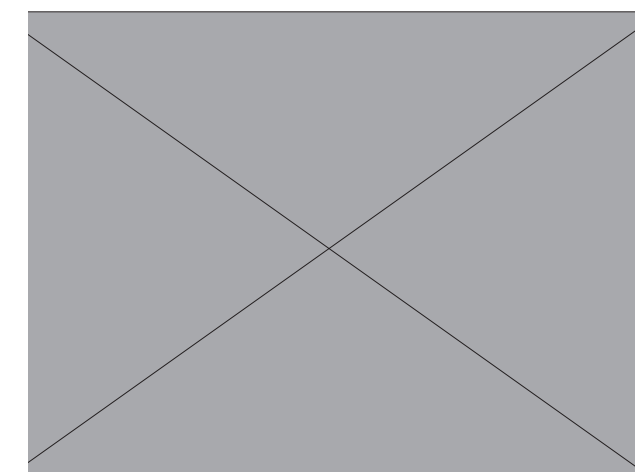


3|42 Auf freiem Feld in Sprendlingen soll die „neue Wohnstadt“ Hirschsprung entstehen.

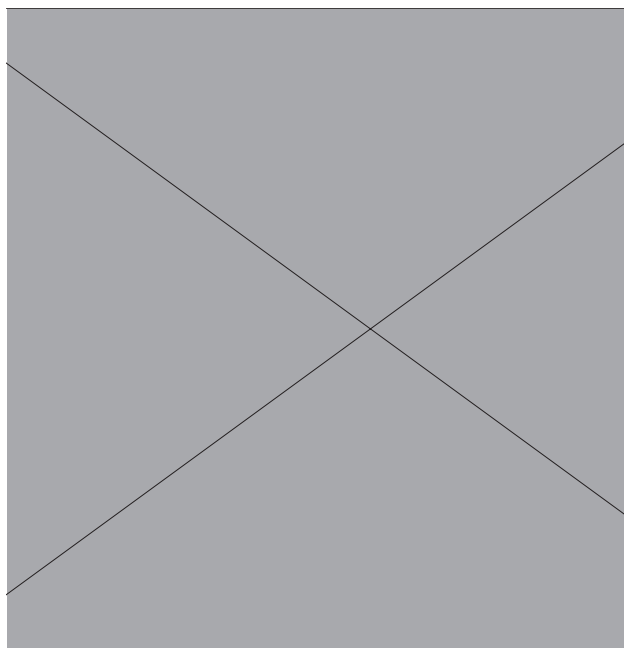
zwischen 1956 und 1963 auf dem von ihr erworbenen Gelände von 209.800 Quadratmetern rund 1.100 Wohneinheiten mit Einbauküchen und -möbeln; teilweise ausgestattet mit Zentralheizung, in den Hochhäusern mit Fahrstuhl und Müllschlucker. Davon waren 254 Einfamilienhäuser, denen annähernd 50 Prozent der Siedlungsfläche vorbehalten war, und 693 Miet- und Eigentumswohnungen in mehrgeschossigen Bauten, teilweise in Hochhäusern. Bot die Kissel-Siedlung mit ihren Zeilen und angeglichenen Traufhöhen größtenteils ein einheitliches, nun als starr empfundenes Bild, sollten die Sprendlinger Gebäude „in ihrer Höhenentwicklung lebendig gestaffelt“ und auch zur Ausrichtung nach der Sonne „locker in die Landschaft gestellt“ werden. Die Heimstätte zielte mit ihrer Versuchssiedlung unter dem Motto „Vielfalt statt Massierung“ auf eine „neue Wohnkultur“, mit der verkehrstechnischen wie psychologischen Erkenntnissen erstmals im „Großformat“ Rechnung getragen werden sollte. Die „neue Wohnkultur“ umfasste auch die Inneneinrichtung, die in Musterwohnungen vorgeführt wurde. ²⁰⁶

Die Planer entwickelten zwei den Bestimmungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes entsprechende Einfamilienhaustypen: einen voll unterkellerten Bungalow mit vier Räumen, Bad, Toilette, Küche, 93 Quadratmetern Wohnfläche und Pultdach sowie ein zweigeschossiges, ebenfalls unterkellertes Reihenhäus mit knapp 80 Quadratmetern Wohnfläche, vier Räumen,

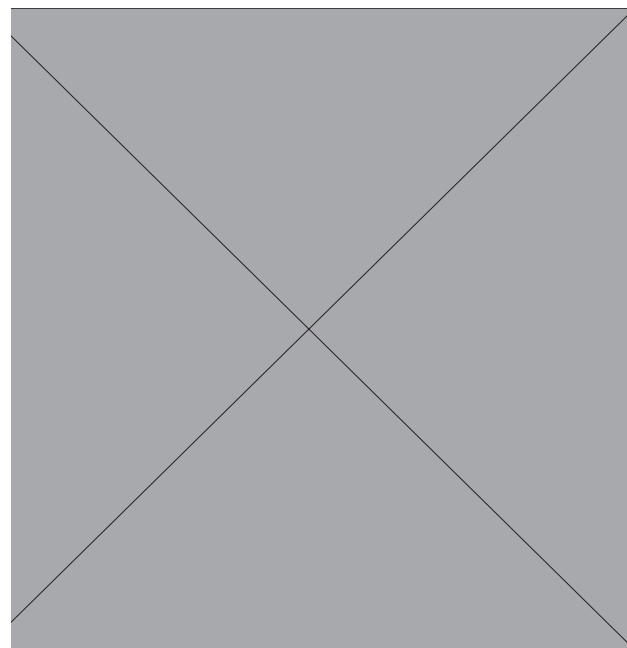
Toilette, Bad, Küche und Satteldach. Die Eigenheime waren bewusst als „Haus von der Stange“ konzipiert. ²⁰⁷ Symbolträchtig und in der Hoffnung auf „Erweckung eines gesunden Eigentums- und Standortgefühls“ legten der Hessische Innenminister und Aufsichtsratsvorsitzende der Heimstätte Heinrich Schneider (SPD), Paul Müller und ihre Gäste den Grundstein für die gesamte Anlage in eines der Einfamilienhäuser, die später als Eigenheime verkauft wurden.



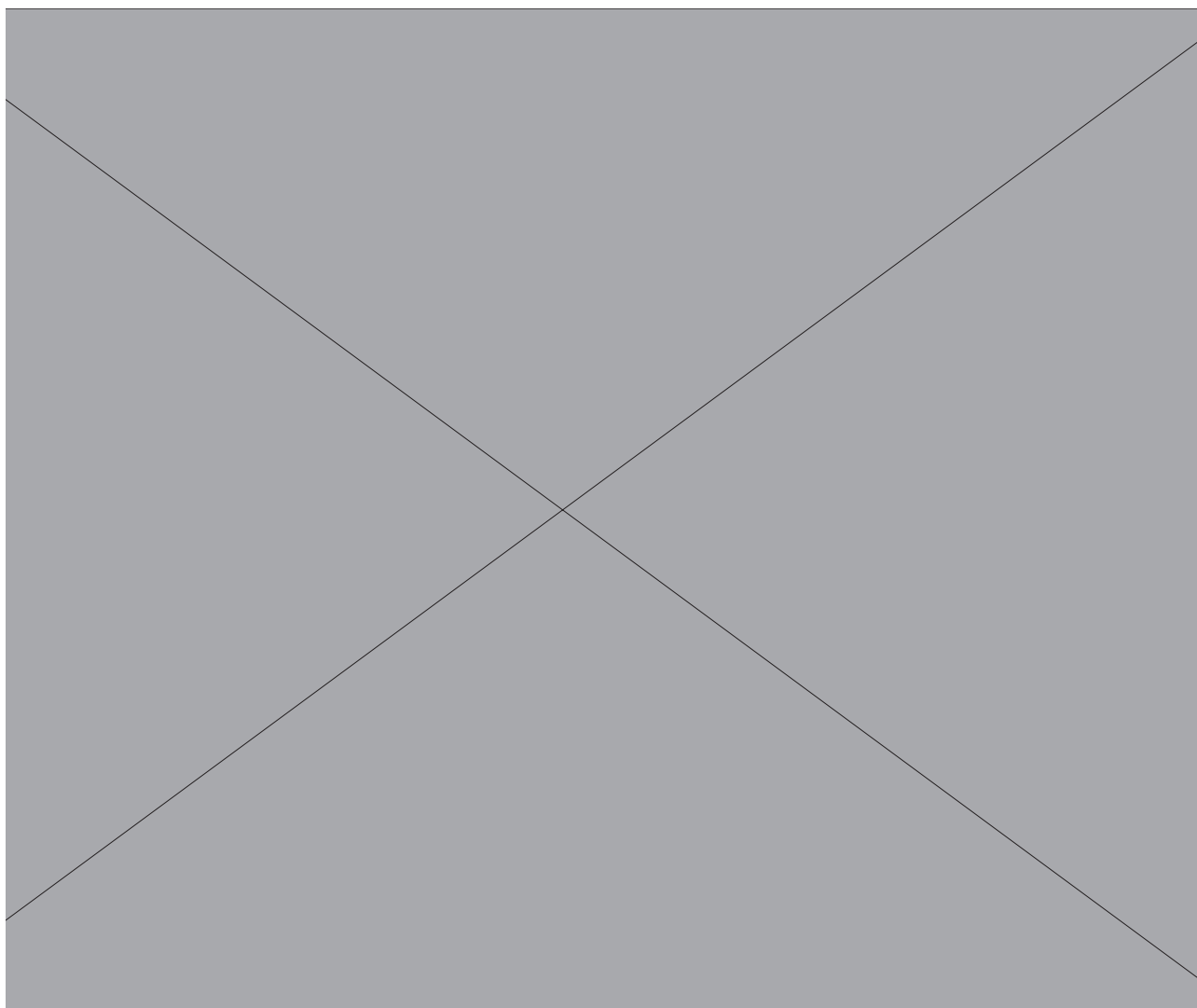
3|43 Aufbruch der Heimstätten-Belegschaft in die „neue Wohnstadt“ Hirschsprung in Sprendlingen.



3|44 Das charakteristische Treppenhaus des „Y-Hauses“.



3|45 „Y-Haus“ in der Siedlung Hirschsprung in Sprendlingen.



3|46 Die Gebäude der „neuen Wohnstadt“ Hirschsprung gruppieren sich um die kreuzungsfreie achtförmige Straße.

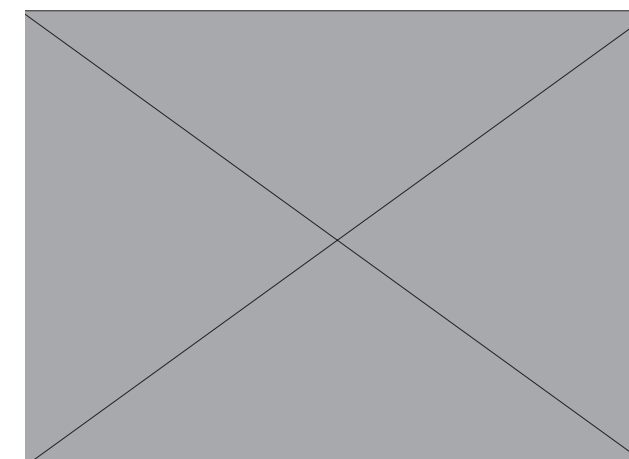
Die bereits in der Kissel-Siedlung erprobten Punkthochhäuser mit Flachdach variierte die Heimstätte hier in zwei neuen Gebäudetypen: dem „Punkthaus Y“ mit acht Etagen und dem „Hochhaus A“ mit zehn Stockwerken, die jeweils drei Mal realisiert wurden. „Typ Y“, mit einem stark überkragenden Dach, dessen Überstand durchbrochen war, und schräg ausgestellten Balkonen noch ganz der Anmutung der frühen 1950er Jahre verpflichtet, kopierte im Grundriss die Buchstabenform. Die drei Y-Hochhäuser, für die die Heimstätte mit dem Slogan „behaglicher und schöner Wohnen im neuzeitlichen Y-Haus“ warb, wurden jeweils mit einem eigenen, aber aufeinander abgestimmten Farbansatz versehen: in den Kombinationen hellgelb und hellblau, hellgelb und dunklere Blautöne, orange und blau. In jeder Etage befanden sich Zweizimmer- und Dreizimmerwohnungen mit 45 bis 70 Quadratmetern Wohnfläche, überwiegend mit Balkon. Das Mansardengeschoss markierte eine Reihe kleiner Fenster. Mit geringfügigen Abwandlungen findet sich „Typ Y“ in zahlreichen hessischen Gemeinden wieder, zum Beispiel am Rathenauplatz in Offenbach, wo die Nassauische Heimstätte im Erdgeschoss ihre Bezirksstelle unterhielt. Der „Hochhaustyp A“ war als Vierspanner mit 40 Dreizimmer-Wohnungen ausgelegt, ergänzt jeweils durch eine Loggia. Seine glatte Fassade ließ bereits die Ästhetik bald folgender Großbauprojekte in Plattenbauweise wie der Nordwest- oder Limesstadt erahnen. Die viergeschossigen Mehrfamilienhäuser mit Satteldach „Typ V“ entsprachen dem hundertfach in Hessen gebauten Dreispänner der Nassauischen Heimstätte mit Dreizimmerwohnungen, die mit Balkon, Bad und Küche versehen wurden. Die Hochhäuser, in der Mitte der Siedlung gleichsam als Perlen auf der Schnur aufgereiht, akzentuieren die Ausdehnung der Siedlung in ostwestlicher Richtung.

Mitten im Wald gelegen, bildete die Siedlung eine städtebaulich geschlossene Einheit mit späterer Erweiterungsoption; tatsächlich errichtete die Heimstätte nach 1964 daneben in Fertigbauweise die Siedlung „Breitensee“ gemeinsam mit ihren Beteiligungsgesellschaften Süwag, Merian und Mavest. Das bereits in der Kissel-Siedlung angewandte Prinzip der Trennung von Fuß- und Autoverkehr brachten die Planer in Sprendlingen in eine weniger strenge, „organischere“, runde Form: mit einer als „Acht“ angelegten, nahezu kreisförmigen Erschließungsstraße, von der Fußwege zu den Wohngebäuden führten. Vermutlich beeinflussten sie bei der städtebaulichen Planung etwa zeitgleiche Entwürfe Hans Bernhard Reichows.²⁰⁸ Der in den frühen Konzepten noch der Subsistenz dienende Garten und die umgebende Natur erhielten hier die Aufgabe, den „arbeitende[n] Menschen von der Hast des Alltags [zu] lösen“. Die Trennung von Wohnen und Arbeiten, die bereits mit innenstadtnahen reinen Wohngebieten begonnen worden war, wurde in der „neuen Wohnstadt“ weiter fortgesetzt und vervollkommen. Diese „stadtferne und naturnahe“ Erholung war nur durch die mit

dem Auto gewonnene Mobilität möglich; folgerichtig baute die Heimstätte hier auch schon für mehr als zwölf Prozent der Wohnungen Garagen. Waren die Siedlungen in der Ära des Hessenplans vielfach zur Vermeidung des Pendelverkehrs innenstadtnah gebaut worden, so wirkten sich im Laufe der 1950er Jahre Fortschrittsgläubigkeit, Autobeachtung und neue Großstadtfeindschaft, die später unter dem Schlagwort „Unwirtlichkeit der Städte“²⁰⁹ subsumiert wurde, zugunsten der „Siedlungen auf der grünen Wiese“ aus. Die Siedlung Hirschsprung wurde an die bestehende Gemeinde Sprendlingen angegliedert und das neu zu schaffende Gemeindezentrum mit Schule (heute: Max-Eyth-Schule), Kindergarten, Ladenzentrum, Bank, Sportplatz, Gaststätte, Bibliothek und Jugendzentrum als Bindeglied zwischen alter und neuer Bebauung geplant, so dass in den sozialen Einrichtungen Neubürger und Alteingesessene zusammengeführt werden konnten. Die Straßennamen Kurt-Schumacher- und Sudeten-Ring symbolisierten geradezu die Verknüpfung des Bemühens um Integration der Neubürger mit dem Bekenntnis zur Demokratie.

Die westdeutsche Pilotsiedlung Hirschsprung diente der Ermittlung der Baukosten bei streng durchrationalisierten Großbaustellen und dem Nachweis, dass in Großsiedlungen realisiertes rationelles, typisiertes Bauen im Taktverfahren mit modernen Baumaschinen sogar allgemeine Kostensteigerungen ausgleichen kann. Die Baufortschritte analysierte im Auftrag des Bundeswohnungsbauministeriums ein Forschungsinstitut, dessen Erkenntnisse den Weg für Großprojekte wie die Nordwest- oder Limesstadt geebnet haben dürften.

Mit Pilotprojekten wie den Siedlungen Hirschsprung und Oberlinden leitete die Nassauische Heimstätte den Übergang vom Siedlungs- zum Städtebau ein, mit dem sich auch ihre Aufgabenstellung vom Wohnungsbau zur Stadt- und Regionalplanung erweiterte.



3|47 Die „Y-Häuser“ setzen zwischen Ein- und Mehrfamilienhäusern die Akzente in der Siedlung Hirschsprung.

1 Max Frisch, Tagebuch 1946–1949, zitiert in: Hans Sarkowicz (Hg.), So sahen sie Hessen, Stuttgart 1988, S. 95.

2 Vgl. Herbert Jäckel, Als die Amerikaner kamen, in: Mitteilungen des Geschichts- und Museumsvereins Alsfeld, Nr. 4/5, 1974, S. 52.

3 Vgl. Nassauische Heimstätte (Hg.), Geschichte, Fortschritt, Wirklichkeit und Zukunft, Frankfurt am Main 1981, S. 20.

4 Vgl. Walter Mühlhausen, Hessen 1945–1950. Zur politischen Geschichte eines Landes in der Besatzungszeit, Frankfurt am Main 1985, S. 21.

5 Vgl. u. a. Gerd Hardach, Der Marshall-Plan. Auslandshilfe und Wiederaufbau in Westdeutschland 1948–1952, München 1994, S. 90; Werner Durth/Niels Gutschow, Träume in Trümmern. Stadtplanung 1940–1950, München 1993, S. 180ff.; Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.), Statistisches Handbuch für Hessen, Offenbach 1948, S. 130.

6 Vgl. Amt für Wissenschaft und Kunst der Stadt Frankfurt am Main (Hg.), Bonn oder Frankfurt. Der Streit um die Bundeshauptstadt. Dokumente, Photographien und Karikaturen aus dem Besitz des Stadtarchivs der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main 1989, S. 57.

7 Vgl. Günther Schulz, Wiederaufbau in Deutschland. Die Wohnungspolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957, Düsseldorf 1994, S. 44.

8 Vgl. Geschäftsbericht 1944/45.

9 Vgl. Hanauer Anzeiger 10. Juli 1953.

10 Vgl. Rudolf Hch. Appel, Fünfzig Jahre Nassauisches Heim Siedlungsgesellschaft m.b.H. Fakten und Betrachtungen, Frankfurt am Main 1978, S. 39.

11 Vgl. Alfred Pletsch, Wissenschaftliche Länderkunde. Hessen, Bd. 8/III, Darmstadt 1989, S. 131.

12 Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.), Hessische Bevölkerungs- und Wirtschaftskunde, Wiesbaden 1955, S. 4 und 12.

13 Vgl. Gunther Mai, Kontinuität und Neubeginn in der „Stunde Null“. Einige Neuerscheinungen zur Regional- und Ortsgeschichte Westdeutschlands 1945/46, in: Hessisches Jahrbuch für Landesgeschichte, 31/1981, S. 231.

14 Vgl. Mühlhausen (1985), S. 22.

15 Vgl. u. a. Karlheinz Müller, Preußischer Adler und hessischer Löwe. Hundert Jahre Wiesbadener Regierung. 1866–1966. Dokumente der Zeit aus den Akten, Wiesbaden 1966, S. 335.

16 Vgl. Mühlhausen (1985), S. 25ff.; Müller (1966), S. 330f.

17 Vgl. u. a. Herbert Lilje, Hessen in Geschichte und Gegenwart, Stuttgart 1992, S. 13ff.

18 Vgl. Wolf-Arno Kropat, Hessen in der Stunde Null 1945/47. Politik, Wirtschaft und Bildungswesen in Dokumenten, Wiesbaden 1979, S. 26ff.

19 Vgl. Schulz (1994), S. 57.

20 Vgl. ebd., S. 50.

21 Vgl. Jakob Schissler, Herausbildung des Parteiensystems in Hessen, in: Dirk Berg-Schlosser/Thomas Noetzel (Hg.), Parteien und Wahlen in Hessen 1946–1994, Marburg 1994, S. 57.

22 Vgl. Kropat (1979), S. 235; Hermann-Josef Rupieper, Bringing Democracy to the Frauleins. Frauen als Zielgruppe der amerikanischen Demokratisierungspolitik in Deutschland 1945–1952, in: Geschichte und Gesellschaft, 17. Jg., Heft 1/1991, S. 65.

23 Vgl. Kropat (1979), S. 243f.

24 Vgl. Schissler (1994), S. 55; Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.), Fünf Jahre Land Hessen 1945/46–1949/50, Wiesbaden 1950, S. 72; Kropat (1979), S. 244.

25 Vgl. Durth/Gutschow (1993), S. 129.

26 Nur Direktor Franz, der die Nassauische Landesbank in Aufsichtsrat und Arbeitsausschuss seit 1931 vertreten hatte, verblieb im Amt, vgl. Geschäftsbericht 1944/45.

27 Vgl. ebd.

28 Vgl. Geschäftsbericht 1948; Appel (1978), S. 39ff.

29 Vgl. Geschäftsbericht 1947.

30 Vgl. Geschäftsberichte 1944/45 und 1947; Korrespondenz der Nassauischen Heimstätte mit Siedlern in Rüsselsheim 1946, Stadtarchiv Rüsselsheim.

31 Eine Siedlung der Heimstätte an der Mainzer Landstraße in Frankfurt wurde anlässlich des 30-jährigen Jubiläums des Unternehmens nach dem ersten Bundeswohnungsbauminister Eberhard Wildermuth (FDP) benannt, vgl. Geschäftsbericht 1952.

32 Vgl. Geschäftsberichte 1947 und 1948 (bis 20. Juni 1948).

33 Vgl. Geschäftsberichte 1953ff.

34 Vgl. Geschäftsbericht 1944/45.

35 Vgl. Appel (1978), S. 39.

36 Vgl. Hans Busch/Harold Vetter (Hg.), Der soziale Wohnungsbau in Hessen. In Schrift, Zahl und Bild, München 1957, S. 5ff.

37 Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (1948), S. 192; nach Kropat waren im Oktober 1946 sogar 1,75 Personen pro Raum zu verzeichnen, Kropat (1979), S. 211.

38 Vgl. Kropat (1979), S. 220.

39 Vgl. Antonio Peter/Werner Wolf (Hg.), Arbeit, Amis, Aufbau. Alltag in Hessen 1949–1955, Frankfurt am Main 1989, S. 273.

40 Vgl. Busch/Vetter (1957), S. 5.

41 Vgl. Schulz (1994), S. 110ff.

42 Vgl. Busch/Vetter (1957), S. 9.

43 1957 erschien „Die gegliederte und aufgelockerte Stadt“ von Johannes Göderitz, Hubert Hoffmann und Roland Rainer. Der Text war bereits während des Krieges erarbeitet worden, aber später verschollen. Es existiert jedoch eine Denkschrift von Johannes Göderitz zum Thema aus dem Jahr 1945. Darin wird explizit auf die „volksbiologischen, ethischen und gesundheitlichen Vorzüge des Einfamilienhauses mit Garten“ verwiesen, vgl. Durth/Gutschow (1993), S. 295ff.; Klaus von Beyme u. a. (Hg.), Neue Städte aus Ruinen. Deutscher Städtebau der Nachkriegszeit, München 1992, S. 21.

44 Vgl. Schulz (1994), S. 118f.; Klaus von Beyme, Der Wiederaufbau. Architektur und Städtebaupolitik in beiden deutschen Staaten, München 1987, S. 71ff.

45 Scharoun zitiert nach Durth/Gutschow (1993), S. 150.

46 Denkschrift von Johannes Göderitz aus dem Jahre 1945, zitiert in: Durth/Gutschow (1993), S. 298ff.

47 Der Begriff „Wiederaufbau“ besagte nach 1945 zumeist „Neubau“; angesichts der Kriegszerstörungen galt er als Zugeständnis an den traditionellen Städtebau, vgl. Beyme (1987), S. 173f. Zum sozialen Wohnungsbau während der NS-Zeit, vgl. v. a. Tilman Harlander/Gerhard Fehl (Hg.), Hitlers sozialer Wohnungsbau 1940–1945. Woh-

nungspolitik, Baugestaltung und Siedlungsplanung, Hamburg 1986.

48 Vgl. Schulz (1994), S. 96ff.

49 Vgl. Beyme (1992), S. 11.

50 Karl Wittrock, Der neue Wohnungsbau in Hessen, in: Hessisches Innenministerium, Abteilung Wiederaufbau (Hg.), Der Aufbau in Hessen. Der Wohnungsbau, Offenbach 1947, S. 4.

51 Vgl. u. a. Ulrich Schneider, Als der Krieg zu Ende war, Frankfurt am Main 1980, S. 105ff.

52 Vorrangig sollte der Grundbesitz der früheren Wehrmacht, der NS-DAP und ihrer Untergliederungen sowie ein Teil landwirtschaftlicher Nutzflächen mit mehr als 100 Hektar zugunsten der Neubürger und Siedlungswilligen auf gemeinnützige Wohnungsunternehmen übertragen werden. Die Bodenreform wurde nicht im geplanten Umfang umgesetzt, vgl. Schulz (1994), S. 119ff.

53 Vgl. Hessische Landeszentrale für politische Bildung (Hg.), Verfassung des Landes Hessen und Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. Konventionen zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Auszug), Charta der Vereinten Nationen, Texte, Straßfurt 1994, S. 15f.

54 Vgl. Geschäftsberichte 1947 und 1948 (bis 20. Juni 1948).

55 Zum Wohnungsnotbauprogramm vgl. Hessisches Innenministerium, Abteilung Wiederaufbau (1947).

56 Vgl. Gottlob Binder, Der Wohnungsbau in Grosshessen. Erläuterungen zu den Wohnungstypen für Grosshessen, o. O. und J., Abt. 650/2739 HHSTA.

57 Vgl. Hessisches Innenministerium, Abteilung Wiederaufbau (1947).

58 „Der Aufbau in Stadt und Land wird erst dann lebendig, wenn er von der Kraft des schaffensfreudigen Menschen durchdrungen wird. Der Gedanke, für sich selbst und zugleich für das Wohl aller zu schaffen, gelenkt von dem demokratischen Willen der Gemeinschaft, der der Wille eines jeden einzelnen ist, und die Sicherheit, nur dem Werk des Friedens zu dienen, wird alle zu höchster Leistung befähigen. Die Arbeit der ganzen Familie, ihre ganze Kraft wird eingesetzt, wenn das demokratische Volk seine Heimstätten baut.“ Zitiert nach Wittrock (1947), S. 20; Gottlob Binder, Der Wohnungsbau in Grosshessen. Erläuterungen zu den Wohnungstypen für Grosshessen, o. O. und J., Abt. 650/2739, HHSTA.

59 Vgl. Binder, o. O. und J., Abt. 650/2739, HHSTA.

60 Vgl. Geschäftsbericht 1944/45.

61 Vgl. Busch/Vetter (1968), S. 6.

62 Vgl. auch Entwurf: Was sind die Aufgaben und die materiellen Grundlagen der Heimstätte?, vermutlich von Paul Müller, um 1948, S. 4; Unsere Vorschläge, vermutlich Entwurf eines Schreibens der Nassauischen Heimstätte, beides Archiv NH.

63 Vgl. Hessisches Innenministerium, Abteilung Wiederaufbau (1947).

64 Zu den SPD-Programmen vgl. Schulz (1994), S. 71ff. und 96f.

65 Vgl. Busch/Vetter (1968), S. 6; Busch/Vetter (1957), S. 9f.; Das Wohnungsnotprogramm nach der Währungsreform, Wiesbaden 24. September 1948, Archiv NH.

66 Vgl. u. a. Kropat (1979), S. 201ff., Heike Glaser, Demokratischer Neubeginn in Wiesbaden, Wiesbaden 1995, S. 110ff. und 133.

67 Vgl. Glaser (1995), S. 136.

68 Vgl. Protokoll der Aufsichtsratssitzung vom 17. Januar 1945, Archiv NH.

69 Vgl. Geschäftsbericht 1947.

70 Vgl. Geschäftsbericht 1948 (bis 20. Juni 1948).

71 Vgl. Geschäftsberichte 1944/45 und 1947; Entwurf: Was sind die Aufgaben und die materiellen Grundlagen der Heimstätte?, vermutlich von Paul Müller, um 1948, Archiv NH.

72 Vgl. Durth/Gutschow (1993), S. 183.

73 Vgl. Geschäftsberichte 1946 bis 1948 (bis 20. Juni 1948); Nassauische Heimstätte. Übersicht über alle Bauvorhaben in Hanau vom 5. August 1953, Fotomappe Hanau, Allgemeines, Archiv NH.

74 Jacques Rueff zitiert in: Willi Schickling, Entscheidung in Frankfurt. Ludwig Erhards Durchbruch zur Freiheit. 30 Jahre Deutsche Mark. 30 Jahre Soziale Marktwirtschaft, Stuttgart 1978, S. 91.

75 Vgl. Kropat (1979), S. 189; Dieter Lindenlaub, Vor vierzig Jahren: Währungsreform, Kassel o. J.; Schickling (1978), S. 91.

76 Vgl. Busch/Vetter (1957), S. 9.

77 Vgl. Bipartite Control Office, Finance group Frankfurt, Memorandum: Das Problem des Wohnungsbaues im Vereinigten Wirtschaftsgebiet, Frankfurt am Main 6. Mai 1949; Paul Müller, Bemerkungen zum Bico-Memorandum, Frankfurt am Main 2. August 1949, beides Archiv NH.

78 Vgl. Müller (1966), S. 332.

79 Vgl. Busch/Vetter (1968), S. 3.

80 Vgl. Müller (1966), S. 332.

81 Am 31. Mai 1960 waren unter den Nutzern geförderter Wohnungen 43,5 Prozent Neubürger, 15,6 Prozent Kriegssachbeschädigte, 0,3 Prozent Härtefondsberechtigte, der Anteil der Berechtigten aus dem Lastenausgleich betrug 53,3 Prozent, vgl. Minister des Innern (Hg.), Der hessische Wohnungsbau in den Jahren 1945–1969, Wiesbaden o. J., S. 10f.

82 Vgl. Busch/Vetter (1968), S. 16f.

83 Vgl. ebd., S. 19ff.

84 Vgl. Geschäftsberichte 1948 (bis zum 20. Juni 1948) und 1948/49.

85 Paul Müller, „Wir wollten die Welt verändern“. Stationen im Leben eines Altsozialisten, Frankfurt am Main 1987, S. 307f.

86 Vgl. Schulz (1994), S. 128ff.; Erwin Krauß (Hg.), Mitteilungen des Oberhessischen Geschichtsvereins Gießen, Neue Folge, 74. Band, Gießen 1989, S. 28 und 32f.

87 Vgl. Das Wohnungsnotprogramm nach der Währungsreform, Wiesbaden 24. September 1948, Archiv NH.

88 Hanns Frommhold/Siegfried Hasenjäger, Wohnungsbaunormen, Düsseldorf 1955, S. 25.

89 Vgl. u. a. Durth/Gutschow (1993), S. 185.

90 Anteile des Landes Hessen 1950: 8,53 Prozent, 1951 und 1952: 7,85 Prozent, 1953: 7,99 Prozent, 1954: 8,47 Prozent, 1955: 8,57 Prozent und 1956: 8,91 Prozent, vgl. Busch/Vetter (1957), S. 17.

91 Vgl. Frommhold/Hasenjäger (1955), S. 21f.

92 Vgl. Schulz (1994), S. 277.

93 Vgl. ebd., S. 253f.

94 Vgl. Busch/Vetter (1957), S. 10f.; Durth/Gutschow (1993), S. 185; Schulz (1994), S. 216ff. und 231; Hans Jörg Duvigneau/Ludwig Schönefeldt, Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in der Bun-

desrepublik Deutschland, Köln 1989.

95 Vgl. Schulz (1994), S. 269ff.

96 Vgl. Geschäftsbericht 1951.

97 In der US-Zone hatten die Prüfungsverbände unter Anteilnahme der Unternehmen aus der französischen Zone die „Arbeitsgemeinschaft der süddeutschen Verbände gemeinnütziger Wohnungsunternehmen“ gegründet. Die Federführung hatte der Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen übernommen, der zu dieser Zeit im Gebäude der Nassauischen Heimstätte residierte und zeitweise kommissarisch ihre Geschäftsleitung besorgt hatte. Im Juli 1948 wurde in Frankfurt unter Beteiligung der Verbände aus der französischen, britischen, der US-Zone und dem Berliner Verband die überzonale „Arbeitsgemeinschaft der Organe der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft“ ins Leben gerufen, deren Vorstand auch Paul Müller angehörte. Am 31. März 1949 konstituierte sich der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Schönberg im Taunus neu, vgl. Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Hg.), Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft seit 1945. Tätigkeitsbericht des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main 1950, S. 4f.; Geschäftsbericht 1948/49.

98 Vgl. Schulz (1994), S. 278ff.

99 Vgl. Geschäftsbericht 1951.

100 Erinnerung einer Vertriebenen, zitiert nach: Utta Müller-Handl, „Die Gedanken laufen oft zurück ...“ Hessische Flüchtlingsfrauen erinnern sich, Wiesbaden 1993, S. 74.

101 Zu „Plan A“ vgl. Schulz (1994), S. 70ff.

102 Vgl. ebd., S. 97ff., S. 256ff.

103 Vgl. Hessischer Minister des Innern (Hg.). Der hessische Wohnungsbau in den Jahren 1945–1950. Wiesbaden o. J., S. 7.

104 Vgl. Busch/Vetter (1968), S. 11.

105 Am 30. September 1950 lag die höchste Arbeitslosenquote im Arbeitsamtsbezirk Korbach mit 45,5 Prozent, die niedrigste im Bezirk Frankfurt mit neun Prozent, die durchschnittliche Arbeitslosigkeit betrug in Hessen 29 Prozent, vgl. Landesamt für Vertriebene, Flüchtlinge und Evakuierte u. a. (Hg.), Der Hessenplan 1950–1954. Ausgangspunkt, Entwicklungsstufen, Teilergebnisse, Beurteilungen, o. O. 1954, S. 42; Valentin Siebrecht, in: Peter/Wolf (1989), S. 81ff.

106 Vgl. Rolf Messerschmidt, „Wenn wir nur nicht lästig fallen“, Frankfurt am Main 1991, S. 228ff.

107 Das Landesamt für Flüchtlinge bestand bis 1965. Bald nach der Ankunft in Hessen forderten Flüchtlingsvertreter eine demokratisch legitimierte Teilhabe an der Gestaltung der Eingliederungs- und Verwaltungsmaßnahmen, so dass der Druck zur Zulassung eines Landesverbandes der Flüchtlinge wuchs, der schließlich 1948 ins Leben gerufen wurde, vgl. Rolf Messerschmidt, Aufnahme und Integration der Vertriebenen und Flüchtlinge in Hessen 1945–1950, Wiesbaden 1994, S. 57, 203ff., 218, 255 und 298.

108 Vgl. Messerschmidt (1991), S. 324.

109 Vgl. Landesamt für Vertriebene, Flüchtlinge und Evakuierte u. a. (1954).

110 Geschäftsbericht 1953.

111 Vgl. Hessische Heimstätte, Nassauische Heimstätte, Einige Über-

legungen zur Verwaltung und Verteilung der aufkommenden staatlichen Mittel für den Wohnungsbau, Frankfurt am Main 22. Juni 1949, Archiv NH.

112 Vgl. Geschäftsbericht 1948/49.

113 Vgl. Thesen zur Organisation des Wohnungsbaus für Flüchtlinge, Frankfurt am Main 26. November 1948, Archiv NH.

114 Vgl. Vereinbarung über die Errichtung einer „Interessengemeinschaft für Wohnungsbau der Berechtigten aus dem Lastenausgleich“, Frankfurt am Main 2. Februar 1949, Archiv NH.

115 1953 wurde schließlich die Hessische Landeszentralbank mit Sitz in Frankfurt am Main als Vereinigung der Hessischen Landesbank Darmstadt von 1940, der Nassauischen Landesbank Wiesbaden von 1840 und der Landeskreditkasse Kassel von 1832 ins Leben gerufen. Sie verwaltet im Auftrag des Landes u. a. die öffentlichen Wohnungsbaumittel. Seit dem Staatsvertrag zwischen Hessen und Thüringen 1992 firmiert sie als Landesbank Hessen-Thüringen, vgl. Einige Überlegungen zur Verwaltung und Verteilung der aufkommenden staatlichen Mittel für den Wohnungsbau, Frankfurt am Main 22. Juni 1949, Archiv NH; Kurzinfo der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt am Main [um 1997].

116 Vgl. Geschäftsberichte 1950 bis 1951.

117 Vgl. Geschäftsbericht 1948/49.

118 Ebd.

119 Vgl. Geschäftsberichte 1951 und 1952.

120 Vgl. Geschäftsberichte 1950 bis 1952.

121 Vgl. Geschäftsbericht 1948/49. Die Landesversicherungsanstalt Hessen gehört seit den 1950er Jahren nach dem Bezug ihres Firmensitzes in der Städelstraße 28 zu den Nachbarn der Heimstätte, die seit 1956 am Schaumainkai 47 residiert.

122 Der Frankfurter Paul Müller (1904–1990) hatte vom 1. April 1948 bis 1. Juli 1964 die Position des leitenden Geschäftsführers der Nassauischen Heimstätte inne. Der dem Ideal eines „humanistischen Sozialismus“ verpflichtete Müller war in den 1920er Jahren bei der „Bauhütte“ und der gemeinnützigen „Hausrat GmbH“ tätig. Er emigrierte 1934 in die Schweiz und kehrte 1946 nach Frankfurt zurück. Zeitweise saß Müller auch im Aufsichtsrat der mit der Heimstätte eng zusammenarbeitenden Süwag, vgl. Geschäftsberichte 1948 und 1964; S 2/6407, ISG; FAZ 9. Januar 1997.

123 Vgl. Geschäftsbericht 1948/49.

124 Vgl. Geschäftsberichte 1950 bis 1957.

125 Vgl. Betriebsvergleiche der Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung, Deutsche Baurevision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 1949/50–1958, Archiv der Deutschen Baurevision.

126 Vgl. Abt. 650/2740, HHSTA.

127 Vgl. Geschäftsbericht 1955.

128 Vgl. Geschäftsberichte 1950 bis 1957.

129 Vgl. Geschäftsbericht 1954.

130 Vgl. Geschäftsbericht 1952.

131 Vgl. Thomas Bauer, „Seid einig für unsere Stadt“. Walter Kolb – Frankfurter Oberbürgermeister 1946–1956, Frankfurt am Main 1996, S. 86f.

132 Vgl. Heinrich Schneider, 50 Jahre Nassauische Heimstätte und der Goldsteinwettbewerb, in: Das Dach, Juni 1972, S. 4.

133 Vgl. Geschäftsbericht 1954.

134 Zu den unterschiedlichen Wohnungszahlen vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt, Dezernat Planung, Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung (Hg.). Zur Erneuerung der 50er-Jahre-Wohnsiedlungen in Frankfurt am Main, Frankfurt am Main 1993, S. 8 und 190.

135 Vgl. Betriebsvergleiche der Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung, Deutsche Baurevision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 1949/50–1958, Archiv der Deutschen Baurevision.

136 Zwölf Gesellschafter hielten 1953 Anteile am Heim: die Landesversicherungsanstalt, das Land Hessen, die Heimstätte, die Städte Frankfurt am Main, Darmstadt, Offenbach, Rüsselsheim, Hanau, Langen, Kelsterbach, Michelstadt und die Gemeinde Bergen-Enkheim, die erst 1977 nach Frankfurt eingemeindet wurde; bis 1955 kamen noch die Nassauische Sparkasse, die Gemeinden Sprendlingen, Butzbach und die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft hinzu, vgl. Appel (1978), S. 43.

137 Vgl. ebd., S. 39ff.; Geschäftsberichte 1948/49 bis 1957.

138 Vgl. Geschäftsberichte 1948 bis 1957.

139 Vgl. Kropat (1979), S. 243f.

140 Vgl. Niederschrift der Aufsichtsratssitzung vom 13. Januar 1949, Abt. 650/2768, HHSTA.

141 Vgl. Geschäftsbericht 1948/49.

142 Erhebung der Gesamtgebühren 1950–1956, Archiv der Deutschen Baurevision.

143 Das noch heute der Heimstätte gehörende Gebäude wurde nach Angaben des früheren Geschäftsführers Ewald Geißler bis 1964 an die Stadt vermietet, die dort ihr Verkehrs- und Wirtschaftsamt unterbrachte; heute befinden sich im Gebäudekomplex mit dem Mitte der 1960er Jahre vom Verein der Glasindustrie angekauften Nebengebäude die technischen Abteilungen und der Eigenheimverkauf der Heimstätte.

144 Vgl. Appel (1978), S. 47.

145 Bossert ging 1961 nach dreizehn Jahren bei der Heimstätte in den Ruhestand. Zu seinem 70. Geburtstag erhielt er die Ehrenplakette der Stadt Frankfurt, vgl. Geschäftsberichte 1961 und 1966.

146 Die Villa war nach Plänen des für historisierende Entwürfe bekannten Architekten A. Günther um 1910 für den Chef der Frankfurter Bankiersdynastie errichtet worden, der u. a. zu den Aufsichtsräten der I.G. Farbenindustrie AG oder der Allianz & Stuttgarter Verein Versicherungs-AG gehörte, mündliche Auskunft von Michael Hauck im April 1997, vgl. Georg Hauck & Sohn Bankiers KGaA (Hg.), Spurenlese. Von der Verflechtung einer Bank, ihrer Partner und einer Familie mit der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main 1996, S. 187f.

147 Vgl. Friedrich Wilhelm Bossert, Verwaltungsgebäude der Siedlungsgesellschaft Nassauisches Heim m.b.H. in Frankfurt a. M., in: Glasforum 3/1958, S. 32ff.

148 Mündliche Information des ehemaligen Heimstätten-Architekten Günter Köhler.

149 Mündliche Information des ehemaligen Heimstätten-Architekten Günter Köhler, der an der Planung des Geschäftshauses beteiligt war; Korrespondenz, Aktennotizen zum Verwaltungsgebäude 1955 und 1956, Archiv NH.

150 Vgl. Aktennotiz zum Verwaltungsgebäude vom 18. Mai 1956, Archiv NH.

151 Vgl. Geschäftsbericht 1957 und Geschäftsbericht des Nassauischen Heims 1956.

152 Vgl. Geschäftsbericht 1950.

153 Vgl. Geschäftsbericht 1955. Die Gemeinschaft ist noch heute aktiv.

154 Vgl. Geschäftsbericht 1952.

155 Vgl. Geschäftsbericht 1957.

156 Vgl. Geschäftsberichte 1953 und 1954. Das Ferienheim in Lichtenberg verkaufte die Heimstätte in den 1960er Jahren, der Erlös kam den Reisen der Heimstätten-Gemeinschaft zugute. Über die weitere Geschichte der anderen Einrichtungen ist nichts Näheres bekannt. Mündliche Informationen des ehemaligen Geschäftsführers Ewald Geißler.

157 Vgl. Geschäftsbericht 1952.

158 Vgl. Geschäftsbericht 1953.

159 Vgl. Akten der Stadtkämmerei 305, ISG.

160 Als „displaced persons“ (DP) wurden die Opfer des NS-Staates bezeichnet, für die die Militärregierungen der Westzonen Lager einrichteten, die nach ihren entwurzelten Bewohnern benannt waren. Föhrenwald bei München wurde als letztes DP-Lager aufgelöst. Lager und DP mussten ab 1956 einer unter Leitung des Katholischen Siedlungswerkes entstehenden Siedlung für Einheimische und „Vertriebene“ weichen. Neun westdeutsche Städte, darunter Frankfurt, hatten 1953 die Aufnahme der DP in Aussicht gestellt. Insgesamt sollten für den „Auslese-rest“ der Föhrenwalder 264 Wohnungen gebaut werden, die zu 85 Prozent der Bund und zu 15 Prozent der Staat Bayern finanzieren sollte, vgl. FAZ 14. Juni 1996.

161 Beschreibung des Wiederaufbaus in der Frankfurter Innenstadt, in: Rudolf Scheidel, Studie über den Auftrag der Nassauischen Heimstätte und seine Erfüllung, Coburg 1957, S. 17f.

162 Vgl. u. a. Magistrat der Stadt Hanau (Hg.), Hanau 19. März 1945, 50. Jahrestag der Zerstörung der Stadt 1945, Hanau 1995, S. 115.

163 Vgl. Geschäftsbericht 1952.

164 Vgl. Geschäftsbericht 1948/49.

165 Vgl. Magistrat der Stadt Hanau (1995), S. 102ff.

166 Vgl. Hanauer Anzeiger 23. August 1952.

167 Vgl. Magistrat der Stadt Hanau (1995), S. 116; Nassauische Heimstätte, Übersicht über alle Bauvorhaben in Hanau vom 5. August 1953, Fotomappe Hanau, Allgemeines, Archiv NH; Garioa ist die Abkürzung für Government Appropriations for Relief in Occupied Areas der US Armee für Notstandsarbeiten.

168 Vgl. Hanauer Anzeiger 15. Februar 1958.

169 Vgl. Fuller/Schorsch/Tuch, Hanaus Architekten sind zur Mitarbeit bereit, in: Hanauer Anzeiger 24. September 1954.

170 Vgl. Geschäftsbericht 1953.

171 1,2 Millionen für die Altstadt, in: S 3/R 1.836, ISG.

172 Vgl. Geschäftsberichte 1950, 1951 und 1953.

173 Noch heute führen einige dieser bislang nicht abschließend geklärten Fälle zu Kontroversen zwischen Alteigentümern und jetzigen Besitzern, vgl. FAZ 9. Januar 1997; Bauer (1996), S. 94f.

174 Vgl. Geschäftsbericht 1953; Aufgaben und Möglichkeiten für das Baujahr 1954, Referat Direktor Müller am 3. November 1953 vor der

Gesellschafterversammlung, in: Magistratsakten 6.462, ISG.

175 Vgl. u. a. Repräsentative Neubauten in Höchst, Amtsstuben kontrastreich getönt, in: FNP 21. Mai 1954; AOK in neuen Räumen, in: Höchster Kreisblatt 12. Juni 1954; Die Ortskrankenkasse steht im Rohbau, in: Höchster Kreisblatt 11. Juli 1953.

176 Friedrich Wilhelm Bossert, Auf dem Weg zu neuen Wohnformen, in: Nassauische Heimstätte (Hg.), 30 Jahre sozialer Wohnungsbau der staatlichen Treuhandstelle. Nassauische Heimstätte 1922–1952, Frankfurt am Main 1952, S. 162.

177 Vgl. Geschäftsbericht 1954.

178 Vgl. Geschäftsbericht 1955.

179 Benannt nach dem Präsidenten der Landesversicherungsanstalt, der u. a. zum Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte gehörte. Die LVA hatte einen großen Teil der erstrangigen Hypotheken zur Verfügung gestellt, so dass sie Belegungsrechte für einige Häuser erhielt. Am 30. Jubiläumstag der Heimstätte 1952 wurde in der Siedlung eine Gedenkplakette für Fritz Kissel enthüllt, vgl. FR 13. Oktober 1951; 1,2 Millionen für die Altstadt, in: S 3/R 1.836, ISG; Geschäftsbericht 1952.

180 Vgl. zur Fritz-Kissel-Siedlung u. a. Heike Drummer/Jutta Zwilling, Wohninseln in der Großstadt. Die monofunktionale Stadt I, in: Dieter Bartetzko (Hg.), Sprung in die Moderne. Frankfurt am Main. Die Stadt der 50er Jahre, Frankfurt am Main 1994, S. 122ff.; Hans-Reiner Müller-Raemisch, Frankfurt am Main. Stadtentwicklung und Planungsgeschichte seit 1945, Frankfurt am Main 1996, S. 122ff.; FR 7. Mai 1951; FR 13. Oktober 1951; Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt-Süd: 1111 Wochen, in: das dach 8/1972; Frankfurts größtes Richtfest, in: FNP 9. Mai 1951; FNP 19. Januar 1953; Eigenheime von der Stange, in: FNP 9. August 1954; FNP 24. März 1956; Busch/Vetter (1957), S. 54 und 82. Ansonsten ist die Fritz-Kissel-Siedlung ausgesprochen schlecht dokumentiert, sowohl hinsichtlich der stadtplanerischen als auch sozialpolitischen wie der ästhetischen Planer-Intentionen. In Festschriften taucht sie in der Regel nur im Bild und mit kurzer Erwähnung auf. Auch dies lässt den Schluss zu, dass beim Bau der Siedlung theoretische und sozialpolitische Erwägungen gegenüber reiner Wohnraumbeschaffung nur peripher eine Rolle spielten. Die Architekten der Siedlung treten überhaupt nicht in Erscheinung, einzig der Oberbauleiter und Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte Friedrich Wilhelm Bossert ist auf den Plänen namentlich fassbar.

181 Vgl. zur Heimatsiedlung: DW Dreyse, Ernst May. Housing Estates. Architectural Guide to eight new Francfort Estates (1926–1939), Frankfurt am Main 1988, S. 39ff.; Bernd Kalusche/Wolf-Christian Setzepfandt, Architekturführer Frankfurt am Main, Berlin 1992, S. 55; Magistrat der Stadt Frankfurt, Dezernat Planung, Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung (Hg.), Zur Erneuerung der 20er-Jahre-Wohnsiedlungen in Frankfurt am Main, Frankfurt am Main 1993, S. 18ff.; Heike Risse, Frühe Moderne in Frankfurt am Main 1920–1933, Frankfurt am Main 1984, S. 284ff. Die Heimatsiedlung befindet sich seit 1985 im Besitz der Nassauischen Heimstätte.

182 Nach Angaben der Nassauischen Heimstätte im Mai 1994. In diesem Betrag sind die Baukosten für die Gewerbebetriebe nicht berücksichtigt.

183 Vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt, Dezernat Planung, Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung (1993).

184 Zitiert nach Paul Müller (1987), S. 325.

185 Alle Wohnungen waren mit Freisitz ausgestattet. Dies könnte ein Resultat der Untersuchung Ernst Neuferts sein, der 1942 (!) herausgefunden hatte, dass sich 82,5 Prozent der von ihm Befragten einen Balkon wünschten, vgl. Ernst Neufert, Der Mieter hat das Wort, Berlin 1942, S. 21.

186 Vgl. u. a. das Tondokument: Der ehemalige Frankfurter Stadtbaurat Ernst May erzählt aus seinem Leben, 1969.

187 Vgl. auch Christoph Hackelsberger, Die aufgeschobene Moderne. Ein Versuch zur Einordnung der Architektur der Fünfziger Jahre, München 1985, S. 51.

188 Vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt, Dezernat Planung, Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung (1993).

189 Vgl. Geschäftsbericht 1955.

190 Die Wohnungsgrößen orientierten sich an den Wohnungsbaugesetzen von 1950 und 1954 (mit höheren Obergrenzen) sowie den hessischen Ausführungsrichtlinien, die auch Richtsatzmieten vorschrieben. 1950 waren die hessischen Sozialwohnungen durchschnittlich 45 Quadratmeter groß, 1955 immerhin schon 59,5 Quadratmeter, vgl. Busch/Vetter (1957), S. 13.

191 Vgl. ebd., S. 11.

192 Vgl. Hackelsberger (1985), S. 48.

193 Vgl. ebd., S. 53f.

194 Vgl. FR 18. August 1956; Geschäftsbericht 1955.

195 Vgl. die Pläne aus dem Archiv der WohnBau Rhein-Main AG.

196 Vgl. L. Schmidt, 25 Jahre evangelische Osterkirche Frankfurt am Main Sachsenhausen 1959–1984, Frankfurt am Main 1984.

197 Zu St. Aposteln vgl. 25 Jahre Katholische Pfarrgemeinde St. Aposteln Frankfurt/Main, Frankfurt am Main 1982. Eine Gemeindezählung aus dem Jahr 1957 zeigt den Zusammenhang mit der Fritz-Kissel-Siedlung: Alle 3.400 Gemeindemitglieder lebten in Sozialwohnungen, davon kamen 1.100 aus dem Sudetenland, 500 aus Schlesien bzw. Ost- und Westpreußen, 100 aus den „Donauländern“, die übrigen aus Frankfurt und dem ganzen Bundesgebiet.

198 Nach Angabe der Nassauischen Heimstätte, Mai 1994.

199 Vgl. C. A. Heinrich, Festschrift zur Übergabe der Osterkirche Frankfurt am Main, Frankfurt am Main 1959, zitiert in: Schmidt (1984), S. 29.

200 Laut einer Anwohnerin der „ersten Stunde“ handelt es sich dabei vor allem um ein Haus in der Teplitz-Schönauer-Straße. Der nahe gelegene Lerchesberg, der als Villenviertel ausgewiesen ist, war eine weitere Garantie, dass hier kein „sozialer Brennpunkt“ entstehen würde. Noch heute ist die Fluktuation der Mieter sehr gering und der Auszug meist altersbedingt.

201 Vgl. Peter Conradi/Christoph Zöpel, Wohnen in Deutschland. Not im Luxus, Hamburg 1994, S. 90.

202 Zur Siedlung Hirschsprung vgl. Nassauische Heimstätte, Die neue Wohnstadt. Am Hirschsprung, Frankfurt am Main 1961; Nassauische Heimstätte, Die neue Wohnstadt, Informationsblatt, abgedruckt in: Dieter Schneider, Selbsthilfe, Staatshilfe, Selbstverwaltung. Ein Streifzug durch Theorie und Praxis der Wohnungspolitik, Frankfurt am Main 1973, S. 213ff.; FR 6. Dezember 1958; Offenbach Post 18. Oktober 1956; zur Idee der Wohnstadt Geschäftsberichte 1955 und 1957.

203 Sowjetisch besetzte Zone (SBZ).

204 Vgl. Versöhnungsgemeinde (Hg.), Bericht über Entstehung und Entwicklung der Versöhnungsgemeinde, o. O. u. J.

205 Vgl. Busch/Vetter (1968), S. 27.

206 Vgl. Geschäftsbericht 1955.

207 Ebd.

208 Vgl. „Modell einer Stadt“ im folgenden Kapitel.

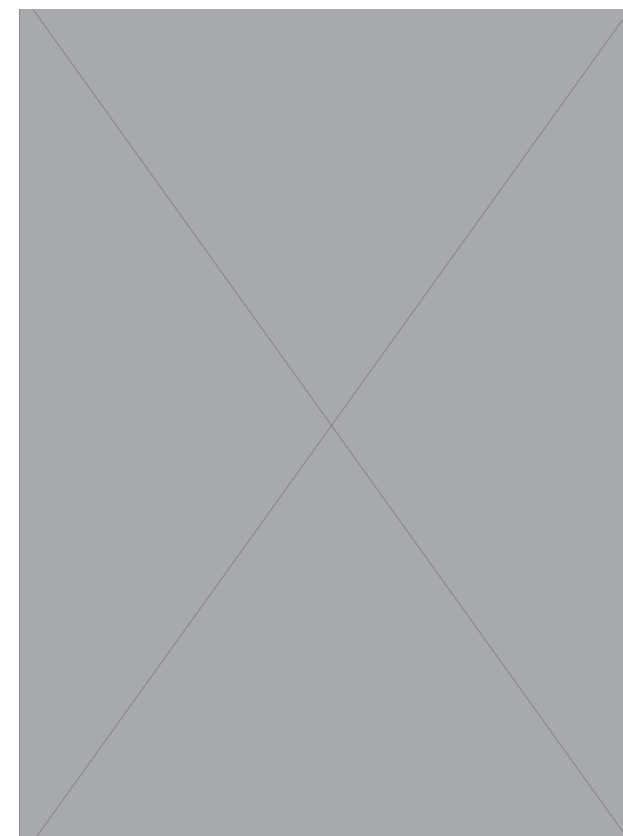
209 So der Titel des berühmten Buches von Alexander Mitscherlich, Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Frankfurt am Main 1996.

1945–1956 Wiederaufbau in „Zonenrandlage“

„Erst nach Einführung der DM konnte auch die Heimstätte einen Weg ständigen Aufbaus beschreiten. Die Bewilligungen der ersten Staatsdarlehen brachten zunächst die Möglichkeit, die begonnenen Bauten fertigzustellen. Zug um Zug konnten anschließend Wiederaufbau und Neubau vorangetrieben werden.“¹

Der Einmarsch der US-Truppen in Hessen Anfang April 1945 beendete auch im Geschäftsbereich der Hessischen Heimstätte den Krieg. Die Aufteilung des Reiches zunächst in vier Zonen und später in zwei deutsche Staaten setzte eine deutliche Zäsur. Dem Wohnungsunternehmen, das bislang in der Mitte Deutschlands tätig gewesen war, fehlte plötzlich das Hinterland: Mehr als vier Jahrzehnte musste sich die HH nun in den völlig veränderten Verhältnissen einer Grenzregion behaupten. Die vormalige Gauhauptstadt Kassel – zuletzt zur Festung erklärt – mit ihren vielen Rüstungsbetrieben verzeichnete einen Zerstörungsgrad von 77,6 Prozent.² Der Sitz der HH zählte damit zu den am stärksten verwüsteten Städten in Deutschland. Im Rahmen der Entnazifizierung entfernten die US-Behörden den HH-Geschäftsführer Arthur Reinhold Herrmann³ und die Aufsichtsräte der HH umgehend von ihren Posten.⁴ Politisch unbelastete Geschäftsführer und nach demokratischen Regeln gewählte Aufsichtsräte sollten an ihre Stelle treten. Der frühere Geschäftsführer Ernst Zimmerle verzichtete 1946 auf die ihm angetragene erneute Übernahme der Geschäftsführung von Hessischer Heimstätte und Hessischer Heimat;⁵ er beteiligte sich aber als freier Architekt am Wiederaufbau Kassels – unter anderen am Neubau der Landeskreditanstalt. Der stellvertretende Geschäftsführer, Ingenieur Ludwig Hönig, galt offenbar ebenfalls als unbelastet und führte die HH alleine weiter. 1948/1949 führte die HH eine Doppelspitze ein: Hönig amtierte von 1948 bis 1961 als technischer Geschäftsführer, dem seit 1949 ein kaufmännischer Geschäftsführer zur Seite stand.⁶ Da die US-Militärregierung vor dem Hintergrund des Kalten Krieges und der immensen Kriegszerstörungen in Kassel ab 1947 die Entfernung von Nationalsozialisten aus Führungspositionen nicht mehr konsequent weiter verfolgte, blieb wohl die zweite Ebene der HH trotz teilweiser NS-Belastung im Amt.⁷ So war der seit 1922 bei der HH beschäftigte

Prokurist Heinrich Hübenthal weiterhin tätig, obwohl ihn die Spruchkammer erst Anfang 1947 als Mitläufer einstufte. 1949 berief ihn der neue Aufsichtsrat in das Amt des kaufmännischen Geschäftsführers, das er bis 1967 innehatte.⁸ Die enge Verzahnung von HH und der Kurhessen Wohnungsbau-Gesellschaft blieb bestehen: Die HH-Geschäftsführer leiteten auch künftig beide Gesellschaften in Personalunion. Nach Gründung des Staates Hessen übernahm dieser die Anteile des aufgelösten Preußen, so dass die HH nicht mehr als provinzielle, sondern als „staatliche Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen“ firmierte.⁹ Zugleich gab Hessen im Wanfrieder Abkommen vier Dörfer des Kreises Witzenhausen im Tausch gegen die Orte Werleshausen und Neuseesen an die sowjetisch besetzte Zone ab, wodurch sich auch der Geschäftsbereich der HH minimal veränderte.¹⁰ Nach der Währungsreform 1948 betrug das Gesellschaftskapital 3,4 Millionen D-Mark.¹¹



3|48 Die HH beteiligte sich maßgeblich am Wiederaufbau des zu mehr als 75 Prozent kriegszerstörten Kassel – führend in der Altstadt südlich der Martinskirche.

3|49 Der Monotonie der Siedlungsbauten sollte Kunst am Bau mit regionalen Bezügen wie das Putzfresko „Frau Holle“ entgegenwirken.



3|50 Die ab 1948 in Bad Hersfeld auf der Domäne Eichhof entstandene Siedlung erhielt 1958 im Landeswettbewerb die Auszeichnung als beste Kleinsiedlung.

Aus ihrem Notquartier in Rotenburg zog die Geschäftsstelle bald wieder nach Kassel und kam in einer Holzbaracke in der Goetheanlage unter. Einem Brand fiel 1949 nicht nur dieses Notquartier zum Opfer, sondern auch viele Originaldokumente laufender und vergangener Projekte. Bis zum Einzug 1955 in das Geschäftshaus in der Wolfsschlucht 18 wechselte die Geschäftsstelle zunächst in provisorische Räume in der Jäger-Kaserne, Bosestraße, und dann 1950 in das Gebäude des Landeshauptmanns, Akazienweg 3. Die Belegschaft arbeitete trotz des allgemeinen Mangels fieberhaft daran, die Bombenschäden an den Wohnungsbeständen der Kurhessen zu beseitigen. Allein in Kassel musste sie von 700 ihrer Wohneinheiten 145 als total zerstört abschreiben, 47 Prozent waren teilweise schwer beschädigt.¹² Es gelang der HH, einen Großteil dieser Mietshäuser schon vor der Währungsreform 1948 wieder instand zu setzen. Neue Wohneinheiten konnten ausschließlich im Rahmen des „Hessischen Wohnungsnotbauprogramms“ begonnen werden, ihre Fertigstellung erfolgte aber erst nach der Währungsumstellung. So verzeichnete die sehr zögerliche Geschäftsentwicklung für 1947 gerade einmal sechs und für 1948 zwölf Baubeginne. Einen rapiden Aufschwung nahm die Geschäftstätigkeit erst in den 1950er Jahren mit dem Wiederaufbau des Kasseler Stadtkerns.¹³

Festhalten an alten Idealen

„Wir bauen nachweislich Kleinsiedlungsstellen billiger als Geschosswohnungen im Mietshaus, weil dort die Selbsthilfe in erstaunlicher Höhe einsetzt, die im anderen Fall ausbleibt. Die Kleinsiedlung bzw. Nebenerwerbssiedlung aber ist die typische Wohnform des Arbeiters im nordhessischen Bereich.“¹⁴

Die personelle Kontinuität hatte zunächst zur Folge, dass die HH in den alten Vorstellungen verhaftet blieb – sowohl architektonisch wie städtebaulich. So propagierte sie 1950 „die Verwurzelung der arbeitenden Bevölkerung mit dem Grund und Boden“ durch die Kleinsiedlung und bezog sich damit auf Altbekanntes.¹⁵ Dabei griff sie die enge Verzahnung mit der Hessischen Heimat aus der Zeit vor 1933 wieder auf und realisierte gemeinsam mit dieser im Landkreis Hersfeld, in dem Kaliabbau und Textilindustrie dominierten, mehrere Projekte. Ab 1948 errichteten sie „An der hohen Luft“ außerhalb von Hersfeld insgesamt rund 420 Wohnungen als Kleinsiedlung, Eigenheim und Nebenerwerbsstelle. Eine ähnliche Mischung aus Nebenerwerbsstellen und Wohnsiedlung mit 96 Wohneinheiten entstand auf der Domäne Eichhof – in den 1950er Jahren um Eigenheime ergänzt. Während der Anteil der in Kleinsiedlungen erbauten Wohn-

einheiten 1951 noch fast 25 Prozent umfasste, reduzierte sich deren Anteil bis 1955 auf 7,6 Prozent, während zugleich der Prozentsatz der Eigenheime und des Geschosswohnungsbaus an den Projekten der HH anstieg.¹⁶ Die Impulse dafür kamen jedoch nicht von der HH, sondern von außen.

„Jedem Bürger eine Wohnung!“

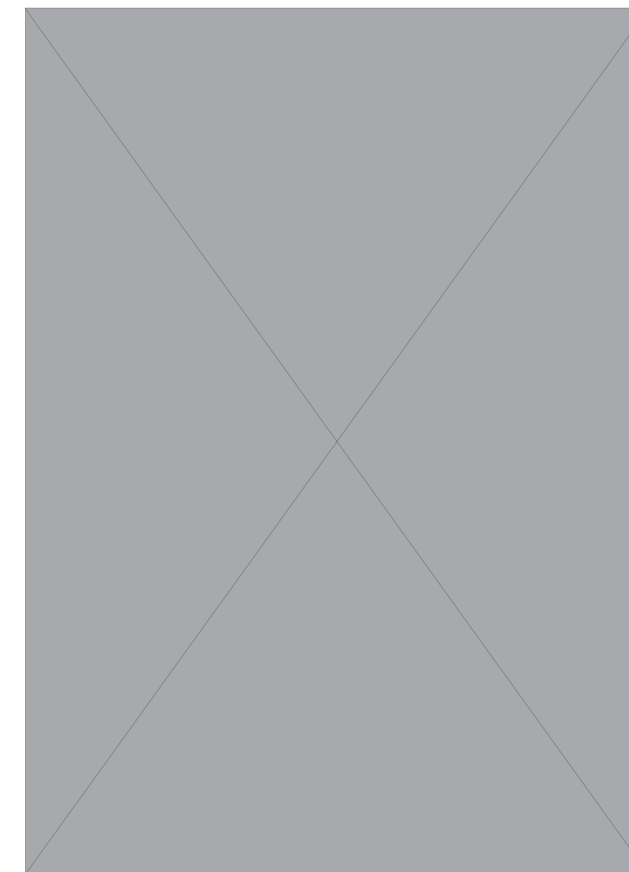
„Diese Wohnungen spiegeln die damalige Notzeit wider, die das Wirtschaftswunder noch nicht ahnen ließ.“¹⁷

Die Hauptaufgabe der ersten Nachkriegsjahre bestand darin, für die vielen in Notquartieren – „Nissenhütten“, Bunkern, Baracken oder Kellern – zusammengepferchten Ausgebombten und Neubürger überhaupt ein menschenwürdiges Zuhause zu erstellen. Die Wohnungsnot basierte neben den immensen Verlusten durch die Kriegszerstörung und dem weiterhin vorhandenen Fehlbestand noch aus der Zeit vor 1945 auf der Zuwanderung aus dem Osten, durch welche die hessische Bevölkerung um knapp 17 Prozent zugenommen hatte.¹⁸ Die US-Militärregierung gewährte zwar ab 1947 Kredite für den Wohnungsbau, favorisierte jedoch das Mehrfamilienhaus in Reihe, was die HH und ihre auf ländliche Bereiche, Kleinsiedlungen und Eigenheime ausgerichtete Tätigkeit benachteiligte.¹⁹ Die Einbindung in die Vergabe von 29 Millionen Reichsmark Fördermitteln des Landesarbeitsamtes bis 1949 – einem nur in Hessen aufgelegten Neubauprogramm – bot ihr eine Alternative: Von den damit ermöglichten 560 Wohnungen betreute die HH 166 technisch selbst.²⁰ Die Umwandlung dem Staat gehörender, meist zuvor militärisch oder für die Rüstung genutzter Liegenschaften bot sich ebenfalls an, um rasch und zu vertretbaren Kosten für Wohnraum zu sorgen. Die HH fungierte als Bauträger und plante deren Konversion, die allein durch staatliche Mittel erfolgte. So entstanden in der ehemaligen Flak-Kaserne Hasenhecke in Kassel 250 Wohnungen.²¹ Die für rund 1.000 dienstverpflichtete Arbeiterinnen geplanten Unterkünfte der Sprengstofffabrik Hirschhagen in Waldhof bei Eschenstruth boten Platz für 200 Wohneinheiten. Das 50 Wohnhäuser, eine Sozialstation – dann Schule – und einen Gemeinschaftssaal umfassende ehemalige Arbeitslager bildete 1949 die „erste geschlossene Flüchtlingssiedlung des Landes Hessen“. Ein vormaliges Gefangenenlager in Ziegenhain baute die HH zu 78 Wohnungen um. Die Aufteilung eines Sprengstoffbunkers in Allendorf erbrachte 142 Wohnungen. In der Kaserne des früheren Flugplatzes Eschwege entstanden 117 Wohnungen und im Verwaltungsgebäude der Munitionsfabrik in Ihringshausen nochmals 16 Einheiten.²³ Es waren zwar viele, aber „bescheidene Wohnungen sowohl der Größe wie der Ausstattung nach“, wie die Heimstätte selbst anmerkte.²⁴

Bereitete bis zur Währungsreform die Finanzierung von Bauvorhaben keine größeren Probleme, wendete sich das Blatt

1948: Nun standen endlich wieder Baumaterial und Arbeitskräfte zur Verfügung, aber die Mittel waren schwerer zu beschaffen. So musste die HH ihre Kräfte auf viele kleinere und mittlere Vorhaben verteilen. Durch Gelder des Marshallplans ließen sich zwei Bauprojekte in Eschwege (48 Wohneinheiten) und Wanfried (24 Einheiten) realisieren.²⁵ Auf Grundlage des hessischen Wohnungsnotbauprogramms konnte die HH bis Ende 1948 mit dem Bau von 1.350 Wohnungen beginnen – überwiegend im Geschosswohnungsbau sowie im Raum Kassel. Zudem bildeten sich neue Wohnungsgenossenschaften, die auf Grundlage eines Flüchtlingssonderbauprogramms und des Hessenplans für neue Aufträge sorgten: etwa Einfamilienhäuser an der Hasenhecke für Neubürger von der „Bauunion“, für das Siedlungswerk Fulda sowie 100 Wohnungen für die Baugenossenschaft Herrenwald (heute Teil von Stadtlendorf).

Nachdem das erste Wohnungsbaugesetz 1950 die Förderung auf breite Schichten der Bevölkerung ausgeweitet und die Bundesrepublik 1951 die gesetzlichen Voraussetzungen für Eigentumswohnungen geschaffen hatte, veränderten sich die Projekte der HH erneut grundlegend. Schon 1954 projektierte sie für Kassel den Bau von 20 Eigentumswohnungen.



3|51 Bis Anfang der 1950er Jahre befasste sich die HH vorrangig mit der Wiederherstellung zerstörter Wohnungen und dem Herrichten einfachster Unterkünfte wie etwa in einem umgebauten Bunker.



3|52 Bis 1957 baute die HH in der Walsiedlung in Allendorf unter anderem Mietwohnungen für Facharbeiter der dort neu angesiedelten Industrie.

Da aber Hessen einen eigenen Weg ging und die Hälfte der Wohnungsbauförderung entgegen dem Bundestrend an gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen vergab und dabei die Zeilenbauweise bevorzugte, musste die HH ihr Bauprogramm anpassen und sich von der Kleinsiedlung abwenden. Der Hessenplan sah zudem ein Drittel der Förderung zugunsten der Städte vor. Den überdurchschnittlich vielen Arbeitslosen und Flüchtlingen in Nordhessen sollten sowohl hinsichtlich der Integration in das Erwerbsleben als auch in Bezug auf ihre Wohnsituation Zukunftschancen erschlossen werden. Der planmäßige Ausbau ehemaliger Rüstungsstandorte zu neuen Gemeinwesen wie in Allendorf (ab 1977 Stadtallendorf) spielte dabei eine Schlüsselrolle. Dort lebten nach 1945 in den ehemals für rund 20.000 Zwangsarbeiter gebauten Baracken bereits Tausende Flüchtlinge unter schwierigen Bedingungen. Mit Firmengründungen begannen sie, sich bald beruflich zu integrieren. Um die Landflucht zu stoppen, zielte der Hessenplan auf den dezentralen Ausbau. In Allendorf beteiligte sich die HH am „planmäßigen Aufbau einer neuen Großgemeinde“ und schuf bis 1957 in Mietshäusern und Einfamilienhäusern 1.055 neue Wohneinheiten. Für die Siedlungsgemeinschaft Herrenwald verwirklichte sie in Hersfeld bis 1955 ebenfalls in Eigenheimen und Mietwohnungen fast 800 weitere Einheiten.²⁶

Wiederaufbau: „Neue Stadt auf altem Grund“

„Die Hessische Heimstätte und die Kurhessen Wohnungsbau-Gesellschaft waren die ersten, die mit dem Wiederaufbau der Kasseler Altstadt begannen. Daß der Wiederaufbau in so kurzer Zeit erfolgte, haben selbst die kühnsten Optimisten nicht zu hoffen gewagt. Wir sind überzeugt davon, daß die Stadt Kassel diese Arbeit der Hessischen Heimstätte und Kurhessen zu würdigen weiß.“²⁷

Die Stadt Kassel ließ sich bis zu Beginn der 1950er Jahre mit einem Konzept für den Wiederaufbau ihrer untergegangenen

Altstadt Zeit. Eine Veränderungssperre für das Areal verhinderte, dass einzelne Grundeigentümer mit der Bebauung ihrer Liegenschaft Fakten schufen, die ein Konzept behindern würden.²⁸ Im Jahr 1946 zeigte die Kommune die Ausstellung „Kassel baut auf“, die der noch 1941 vom NS-Gauleiter berufene und bis 1949 im Amt verbliebene Stadtbaurat Erich Heinicke²⁹ kuratiert hatte. Dort waren die Planungen der NS-Zeit für die „Gauhauptstadt Kassel“ – mit entsprechend gigantomanischen Dimensionen – und Heinickes darauf fußender „Neuordnungsplan“ von Januar 1946 zu sehen. Wegen der immensen Zerstörungen der „Rüstungsmetropole“ hatte Kassel 1943 den Status einer „Wiederaufbaustadt des Führers“ und einen von Albert Speer eingesetzten Sonderstab für die Wiederaufbauplanung erhalten. Dieses „wertvolle Gedankengut“ wollte Heinicke nun ohne Beteiligung „regimekritischer Planer“ in die Nachkriegszeit transferieren.³⁰ Ein Proteststurm bewirkte die vorzeitige Schließung der Präsentation, die mit überklebten Hakenkreuzen nur einer notdürftigen „Entnazifizierung“ unterzogen worden war.³¹ Die Preisträger eines daraufhin von der Stadtverordnetenversammlung 1947 angestoßenen – aber von Heinicke fachlich betreuten und damit inhaltlich dominierten – städtebaulichen Wettbewerbs Hans Högg, Walter Baumgarten und Günther Marschall wollten stattdessen auf der alten Stadtstruktur aufbauen und die wenige, erhaltene historische Bausubstanz in den Wiederaufbau integrieren. Doch zum neuen Leiter des Stadtplanungsamtes wurde 1947 der vierte Preisträger Werner Hasper berufen, der noch im März 1945 für den NS-Stab einen Wiederaufbauplan mitsamt gigantischem Gauforum auf dem Weinberg verfasst hatte und diese Planungen nun modifiziert bis zu seinem Ausscheiden 1954 weiter verfolgte. Heinicke hatte schon um das Kriegsende mit der Sprengung nur mäßig beschädigter historischer Bauwerke „tabula rasa“ für die Gauhauptstadtpläne geschaffen und damit die Innenstadt „voll zur planerischen Disposition“ gestellt.³²

Der 1951 begonnene Altstadttaufbau sah nördlich und südlich der Martinskirche Geschosswohnungen in Blockrandbebauung vor und stand damit in der Tradition der Altstadtsanierungen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die aus den dicht bebauten Quartieren mit der Herausnahme von Bauten für Licht, Luft und Sonne gesorgt hatten. Die Blöcke gruppierten sich um große freie, den Bewohnern als Freiräume dienende Innenhöfe. Eine unter anderem mit dem Luftschutz begründete Intervention der Aufsichtsbehörden verringerte die vorgesehenen Bauhöhen auf zu meist drei Etagen und führte zu einer teilweisen Öffnung der Blockbebauung.³³ Die Oberneustadt sollte künftig Cityfunktionen aufnehmen und die Altstadt mit Läden für den täglichen Bedarf vorwiegend als Wohnquartier fungieren. Der gesamten Stadtplanung unterlag die Idee der autogerechten Stadt.³⁴



3|53 In das stark zerstörte Kasseler Hospital Sankt Elisabeth aus der Renaissance passte die HH beim Wiederaufbau Sozialwohnungen ein. Es ist damit eines der wenigen erhaltenen historischen Bauwerke der Altstadt.



3|54 Neben dem mittelalterlichen Zwehrenturm der ehemaligen Stadtbefestigung errichtete die HH entlang der Obersten Gasse in Kassel traufständige Wohnhäuser in einer Mischung aus Heimatschutzstil und 1950er-Jahre-Architektur.



3|55 Die durchgehenden Holzbalkone der Häuser in der Waisenhausstraße in Kassels Unterneustadt stellten eine Besonderheit dar. Die Form der Haustüreinfassungen stand der NS-Ästhetik nahe.

Kommune und Land wünschten einen raschen „Wiederaufbau geschlossener Straßenzüge“.³⁵ Da sich für diese Pläne angesichts der schwindenden Bedeutung Kassels nur wenige private Bauherren finden ließen und die kleinteilige Parzellierung zunächst eine mühsame Bereinigung der Grundstücksverhältnisse erforderte, sprangen HH und Kurhessen als Bauträger ein, sofern die Alteigentümer nicht selbst bauen wollten. Allein für den ersten Siedlungsblock nördlich des Pferdemarktes mussten 70 Parzellen zusammengelegt werden. Und wo sich vorher rund 400 Wohnungen befunden hatten, sollten nun nur 120 Einheiten entstehen.³⁶ Dabei gelang es der HH die Umlegungsverfahren rund um Entenanger und Pferdemarkt insgesamt gütlich abzuwickeln, so dass es zu keinen Enteignungen kam.³⁷ Zusammen mit Privatarchitekten sowie der Gemeinnützigen Wohnungsbau-gesellschaft der Stadt Kassel und mit Sondermitteln des Landes und des Bundes entstanden in mehreren Bauabschnitten traufständige Siedlungsbauten im Heimatschutzstil mit Satteldächern.³⁸ Es ist „eine Architektur, die im Dritten Reich gegen die Moderne gesetzt wurde, ein Baustil mit Kontinuität über die Stunde Null hinweg“.³⁹

In fünf Jahren hatte die HH in der Innenstadt 1.495 neue Wohneinheiten und zahlreiche Läden in den Erdgeschossen vorzuweisen und damit die klaffende Wunde im Herzen Kassels geschlossen. Unter dem bestehenden Zeitdruck hatte sie im Umlegungsverfahren jedoch oft nur die Grundflächen der Häuser samt Vorgärten endgültig geklärt; die Parzellen der Innenhöfe blieben zuweilen unangetastet. Bis heute sind deshalb die Eigentumsverhältnisse teilweise unklar, was Modernisierungen oder Nachverdichtungen behindert.⁴⁰

Von 1948 bis 1958 erstellte die HH über ihren gesamten Tätigkeitbereich verstreut insgesamt 20.090 Wohnungen: Bis dato die erfolgreichste Dekade in ihrer Geschichte, die „auch in den kühnsten Träumen vor zehn Jahren nicht vor-auszuhnen war“. Mit 2.443 fertiggestellten Einheiten lag der Höhepunkt dieser Entwicklung im Jahr 1953. Der Fokus ihrer Aktivitäten lag auf Kassel, wo 5.924 Wohnungen entstanden waren, gefolgt von Allendorf (1.208 Wohnungen), Marburg (1.013 Einheiten), Hersfeld (996 Wohnungen), Fulda (938 Wohnungen) und Eschwege (844 Einheiten). Der



3|56 Auch in eigener Sache beteiligte sich die HH am Wiederaufbau in der Innenstadt: Im Zentrum Kassels in der Wolfsschlucht 18/ Treppenstraße bezog sie 1955 ihr verhalten modernes, im Stil der 1950er Jahre neu erbautes Bürogebäude.

Anteil der Eigenheime lag bei beachtlichen 43,2 Prozent, wobei in Kassel und den Kreisstädten überwiegend Geschoss-wohnungen entstanden. Viele dieser Neubauten realisierte sie für andere Wohnungsunternehmen sowie Baugenossen-schaften. Während anfangs „mit möglichst wenig Mitteln möglichst viele neue Wohnungen“ zu schaffen waren, konnte die HH im Laufe der 1950er Jahre „der Größe der Wohnungen ihrer Ausstattung und Gestaltung zunehmende Beachtung“ schenken.⁴¹ Parallel zum geschäftlichen Erfolg konnte die HH auch die Arbeitsbedingungen für ihre von 89 (1951) auf 133 Mitarbeiter (1956) angewachsene Beleg-schaft verbessern und sowohl für die Hauptstelle in Kassel 1955 als auch für die Zweigstellen in Rotenburg 1952 (Ahlheimer Weg 4), Fulda (Ahornweg 34) und Marburg (Universitätsstraße 39) jeweils 1953 neue Bürohäuser – teilweise in Kombination mit Wohnungen – errichten.⁴²

1 Zitiert nach Hessische Heimstätte (1950), o. S.
2 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 73.
3 Arthur Reinhold Herrmann kam als aktiver Nationalsozialist ab 23. Juli 1945 in Haft. Im Entnazifizierungsverfahren stufte ihn die Spruchkammer am 4. Februar 1947 in Stufe II (Belastete) ein und verhängte eine vierjährige Haft im Arbeitslager. Ferner verlor er das aktive und passive Wahlrecht, seine Pensionsansprüche, durfte keine öffentlichen Ämter mehr bekleiden und keiner Gewerkschaft angehören. Für fünf Jahre war ihm die Ausübung eines freien Berufes und selbstständige berufliche Tätigkeit sowie der Besitz eines Autos untersagt. Wohnung und Aufenthalt durfte Herrmann nicht frei wählen. Herrmann ging in Berufung und erreichte seine Freilassung gegen Kautionshöhe von 3.000 Reichsmark im Februar 1948. In der Berufungsverhandlung konnte er am 4. Juli 1949 seine Einstufung als Mitläufer und die Reduzierung der Geldstrafe auf 300 D-Mark erreichen. Sein Antrag auf Wiedereinstellung bei der HH scheiterte 1950. Vgl. HHStAW Abtl. 520/22 Nr. 18.432.
4 Vgl. ebd., S. 75.
5 Vgl. HHStAW Best. 509 Nr. 70 b. Eine Entnazifizierungsakte für Zimmerle liegt im Hessischen Hauptstaatsarchiv nicht vor.
6 Eine Entnazifizierungsakte zu Hönig ist im Hessischen Hauptstaatsarchiv nicht überliefert, was nahelegt, dass er vom „Gesetz zur Befreiung von Nationalsozialismus und Militarismus vom 5. März 1946 nicht betroffen war. Vgl. auch Nachruf im Geschäftsbericht 1984, o. S.
7 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 75.
8 Vgl. HHStAW Best. 520/22, Nr. 7.229; zu Hübenthal allgemein: Geschäftsbericht 1967, S. 6.
9 Vgl. Hessische Heimstätte (1950), o. S.
10 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 74.
11 Vgl. Hessische Heimstätte (1950), o. S.
12 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 73, S. 80; Hessische Heimstätte (1950), o. S.
13 Vgl. Hessische Heimstätte [1970], o. S.; Feußner / Fischer (2008), S. 78.
14 Zitiert nach Geschäftsbericht 1948, S. 23.
15 Geschäftsbericht 1950 zitiert nach Feußner / Fischer (2008), S. 75.

16 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 76f.
17 Vgl. Hessische Heimstätte [1970], o. S.
18 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 74.
19 Vgl. ebd., S. 77.
20 Vgl. Geschäftsbericht 1949, S. 4.
21 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 78.
22 Vgl. www.gemeinde-helsa.de/freizeit-und-tourismus/helsa-und-ortsteile/geschichte/siedlung-waldhof/#accordion-1-0, Stand 15. Februar 2022.
23 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 78.
24 Vgl. Hessische Heimstätte [1970], o. S.
25 Vgl. Geschäftsbericht 1948, S. 3.
26 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 80ff.
27 Zitiert nach Geschäftsbericht der Kurhessen 1956, S. 6.
28 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 89.
29 Heinicke wurde bei der Entnazifizierung als Mitläufer eingestuft und konnte deshalb im Amt verbleiben. Vgl. Folckert Lücken-Isberner, Planungsvorgeschichte des „Wiederaufbaus“ von Kassel, in: Christian Bromig/Alexander Link (Bearb.), Kassel 1955. Die Stadt im Jahr der ersten documenta, Marburg 1992, S. 50.
30 Vgl. ebd.
31 Vgl. Folckert Lücken-Isberner / Friedhelm Fischer, Gauhauptstadt und großer Plan – Neugestaltung und Neuordnung 1936 bis 1946, in: Jens Flemming / Dietfrid Krause-Vilmar (Hg.), Kassel in der Moderne. Studien und Forschungen zur Stadtgeschichte, Marburg 2013, S. 489ff.
32 Vgl. Lücken-Isberner (1992), S. 50f.
33 Vgl. www.oktagon-magazin.de/800-jahre-baukultur-in-kassel, Stand: 16. Februar 2022; Werner Durth / Nies Gutschow, Träume in Trümmern. Stadtplanung 1949-1950, S. 286.
34 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 88.
35 Vgl. Geschäftsbericht 1953, S. 8.
36 Vgl. Geschäftsbericht 1951, S. 9.
37 Vgl. Geschäftsbericht 1954, S. 9.
38 Vgl. ebd.; Hessische Heimstätte [1970], o. S.
39 Vgl. Helmut Slenczka, Bauten des neuen Kassel 1955, in: Bromig / Link (1992), S. 63.
40 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 88 und S. 92.
41 Vgl. Geschäftsbericht 1958, S. 7ff.
42 Vgl. Hessische Heimstätte [1970], o. S.

Glossar

„Altstadtgesundung“

Eine internationale Propagandakampagne der Stadt Frankfurt galt um 1935 der „Altstadtgesundung“. Auch dieses Programm war keine Erfindung der Nationalsozialisten: Das städtische Bauamt war bereits um 1930 mit Fragen der „Beseitigung verwahrloster Wohnviertel“ betraut. Neben der tatsächlich notwendigen Sanierung des Viertels und der Wohnungen – die meisten hatten weder Bad noch Toilette – wurde mithilfe dieser Maßnahme die Sozialstruktur der Altstadt komplett verändert. Die dort ansässigen, in der NS-Terminologie „asozialen Elemente“ wurden umgesiedelt und ihre Vermieter rigoros enteignet. Um höhere Steuereinnahmen zu erzielen, bevölkerten künftig Gewerbetreibende und Handwerker die nach mittelalterlichen Vorbildern modernisierten Häuser. Ein Prestigeobjekt für die künftige Handwerker-Idylle in der zur „Stadt des deutschen Handwerks“ gekürten Mainmetropole war nach seiner „Entkernung“ das Fünffingerplätzchen.

Bausparen

Zur Mobilisierung privaten Kapitals boten nach dem Ersten Weltkrieg Bausparkassen das kollektive zweckgebundene Sparen an, das jedoch während der Weimarer Zeit kaum Bedeutung erlangte. Die Bundesregierung gab mit der Einführung der Bausparprämie 1952 für Geringverdiener der Bewegung neue Impulse. Bauspargelder spielten bei der Finanzierung des privaten Eigenheims seitdem eine zunehmend bedeutsame Rolle. Mit dem Bausparkassengesetz und der Bausparkassenverordnung wurde ab 1973 eine einheitliche Rechtsgrundlage für die Geschäftstätigkeit der privaten und öffentlichen Bausparkassen geschaffen. 1991 ebnete die Novellierung des Bausparkassengesetzes den Kassen unter anderem den Weg in den Europäischen Binnenmarkt. Die Gewährung von Wohnungsbauprämien für Sparleistungen auf Bausparkonten und die Zahlung von Arbeitnehmersparzulagen für vermögenswirksame Leistungen sollten helfen, das Bausparen zu fördern. Zudem ergänzte seit 1. Januar beziehungsweise 1. August 2008 das Eigenheimrentengesetz (auch Wohn-Riester) das bestehende Angebot von steuerlich begünstigten Modellen für die Altersvorsorge. Die auf dieser Grundlage geförderten Immobilien mussten allerdings von den Käufern selbst bewohnt werden.

Bebauungsplan

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist im Bundesbaugesetz geregelt. Der Bebauungsplan wird als

Satzung von der Gemeindevertretung beschlossen und vom Regierungspräsidenten oder von der Bezirksregierung genehmigt; er besitzt damit den Charakter eines Gesetzes, an das Behörden wie auch die Bürger gebunden sind. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Er skizziert in Text und/oder Zeichnung die Nutzung der Gemeindeflächen, die sich innerhalb seines Geltungsbereiches befinden. Dazu gehören zum Beispiel Art und Maß der Grundstücksnutzung, Größe und Lage der Verkehrs-, Grün- und Sportflächen sowie der Flächen für Land- und Forstwirtschaft.

Bodenspekulation

Der Begriff bezeichnet die Hoffnung auf künftige Erhöhung des Bodenwertes oder -preises eines Grundstückes zum Beispiel durch Umwandlung von Acker- in Bauland, eines Wohnviertels in ein Gewerbegebiet, Ausbau des Verkehrsnetzes oder Bauabsichten eines am Grundstück interessierten Nachbarn. Bei der Spekulation versucht der Eigentümer, durch Verkauf extreme Gewinne zu erzielen, die öffentlichen Belangen häufig zuwiderlaufen.

Citybildung

Bezeichnet die Kernbildung einer Großstadt, in der wirtschaftliche und politische Funktionen zentral zusammenlaufen. Aus der ursprünglichen Altstadt, wo sich über Jahrhunderte Wohnen und Arbeiten aller Bereiche nebeneinander ansiedelten, wurden Wohnen, Gewerbe und Industrie zugunsten von Handel und Verwaltung zunehmend verdrängt. Die City entwickelte sich zum überregionalen Geschäftszentrum, in dem die ehemaligen, zwischenzeitlich oft verslumten Wohnungen Büro- und Kaufhäusern weichen mussten. Wegen steigender Grundstückspreise im Geschäftszentrum erhöhte sich beispielsweise in Frankfurt die Bebauungshöhe und gipfelte in der Skyline, längst Markenzeichen der Mainmetropole. Mit der Citybildung entstanden in den Außenbezirken der Stadt häufig sozial kaum durchmischte Quartiere wie Villen- oder Sozialbauviertel, ab den 1950er Jahren auch „Schlafstädte“ im Ballungsraum bei gleichzeitiger Verödung der Innenstädte.

Denkmalschutz

Der Denkmalschutz regelt gesetzlich die Bewahrung und Pflege von Bauten, Ensembles oder gärtnerischen Anlagen, deren Erhaltung wegen ihrer historischen, künstlerischen, städtebaulichen oder wissenschaftlichen Bedeutung im

öffentlichen Interesse liegt. In Deutschland ist der Denkmalschutz Angelegenheit der Länder. Diese sind in ihrer Eigenschaft als Oberste Denkmalbehörden grundsätzlich auch für den Gesetzesvollzug zuständig. Als zentrale Fachbehörden arbeiten jeweils Landesdenkmalämter; zu deren Aufgaben gehören zum Beispiel die Beratung von Denkmaleigentümern, das Erstellen fachlicher Gutachten oder die Interessenvertretung bei öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen. Letztere sind genehmigungspflichtig. Für die Sanierung und Unterhaltung denkmalgeschützter Gebäude gewähren die Denkmalschutzbehörden, Länder und Kommunen auf Antrag Fördermittel. Außerdem enthalten Einkommen-, Grund- und Umsatzsteuergesetze Bestimmungen zu Steuervergünstigungen. In Hessen fungierte Gottfried Kiesow (1931–2011) ab 1966 drei Jahrzehnte als Präsident des Landesamtes für Denkmalpflege. Unter seiner Amtsleitung trat 1974 das erste gesamthessische Denkmalschutzgesetz in Kraft; es wurde 1986 und 2016 novelliert und gilt – mit geringfügigen Änderungen – in dieser Fassung bis heute.

Dezentralisation

Ab der Jahrhundertwende reagierten die Planer auf das ungebremste, stark verdichtende Wachstum der Städte während der Hochindustrialisierungsphase mit Konzepten zur Dezentralisation des Verkehrs und einer gezielten Auflockerung des Stadtgefüges. Idealerweise wurde der Durchgangsverkehr in Ringstraßen um das Zentrum herumgeleitet; Gesamtentwicklungspläne sahen Erholungs- und Grünflächen sowie weiträumig angelegte Wohngebiete vor. Mit Eingemeindungen versuchten die Städte die Planungshoheit für ihr Umland zu erhalten. Eine Aufgabe der Heimstätten bestand von Anbeginn in der Errichtung preisgünstigen Wohnraumes auch außerhalb der Städte, um die Landflucht zu stoppen. Das Konzept, solche Gebietseinheiten mit möglichst vielen infrastrukturellen Funktionen des städtischen Lebens auszustatten, soll auch heute das überwiegend störungsfreie Nebeneinander von Nutzungen und lebendige Nachbarschaften gewährleisten.

Entwicklungsplanung

Entwicklungsplanung findet auf Landes-, Regional-, Kreis- oder Gemeindeebene statt; sie ist dadurch gekennzeichnet, dass alle öffentlichen Planungsaufgaben koordiniert und ihre Durchführung möglichst konzentriert gesteuert werden. Dazu gehören zum Beispiel die Ausweisung neuer Bau- und Siedlungsflächen samt Verkehrs- und Versorgungserschließung, die Mittelvergabe für den Wohnungsbau, die Förderung sozialer und bildungspolitischer Einrichtungen, die Verbesserung der Wirtschaftsstrukturen, vor allem hinsichtlich Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. In Hessen gewann die Entwicklungsplanung nach der Gebietsreform ab 1972 oder dem Freiwerden militärisch genutzter Areale durch den Abzug US-amerikanischer Truppen Mitte der 1990er Jahre besonderes

Gewicht. Zwischenzeitlich entstanden zum Beispiel in Gießen, Frankfurt-Höchst, Eschborn oder Wiesbaden hochwertige Wohngebiete und Gewerbestandorte.

Erbbaurecht

Das 1896 verabschiedete und 1900 in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch regelte auch die Erbpacht und bot damit eine neue Form der Grundstücksausnutzung an. Als erster Erbbaunehmer schloss die Frankfurter Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen auf Anregung des damaligen Oberbürgermeisters Adickes einen Vertrag mit dem Katharinen- und Weißfrauenstift. Mit der Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO) vom 15. Januar 1919 wurde eine neue Form des Bodeneigentums begründet, bei der ein Grundstück nicht käuflich erworben werden muss. Vielmehr pachtet der Erbbauberechtigte das Grundstück für eine Zeit, die etwa der „Lebensdauer“ des auf dem Boden stehenden Hauses entspricht. In der Regel werden Erbbaurechte für einen Zeitraum zwischen 50 bis 90 Jahren ausgegeben, und sie sind vererbbar. Verlängert der Grundstückseigentümer nach Ablauf der Frist das Erbbaurecht nicht, fällt das Grundstück an ihn zurück. Allerdings muss er dem Pächter beim sogenannten Heimfall den Wert des Hauses ersetzen. Mit dieser Rechtsform, die Eigentum vom Boden trennt, ist der Bodenspekulation ein wirksamer Riegel vorgeschoben. Da sich heute mit dem Verkauf von Grundstücken mehr Geld verdienen lässt als mit der Vergabe von Erbbaurechten, verzichten die meisten Kommunen in der Bundesrepublik darauf, die Rechte bei Auslauf zu verlängern; vielmehr bieten sie den vormaligen Pächtern die Grundstücke zum Kauf an. Mit Wirkung vom 30. November 2007 wurde die ErbbauVO in Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG) umbenannt; die letzte Änderung nach dieser Rechtsbereinigung trat zum 1. Oktober 2013 in Kraft.

„Erbhof“

Das 1933 erlassene „Reichserbhofgesetz“ erklärte rund 35 Prozent der land- und forstwirtschaftlich genutzten Besitzungen zu „Erbhöfen“ und war ein wichtiges Instrument nationalsozialistischer Landwirtschaftspolitik. Nach gesetzlich festgelegter Definition durfte ein „Erbhof“ nicht kleiner als 7,5 und nicht größer als 125 Hektar sein. Nur der Besitzer eines Erbhofes konnte die Bezeichnung Bauer führen, wobei § 13 des Gesetzes bestimmte: „Bauer kann nur sein, wer deutschen oder stammesgleichen Blutes ist. Deutscher oder stammesgleichen Blutes ist nicht, wer unter seinen Vorfahren väterlicher- oder mütterlicherseits jüdisches oder farbiges Blut hat.“ Die „Erbhöfe“ durften nicht verkauft oder mit Hypotheken belastet werden und sollten ungeteilt auf den sogenannten Anerben, meistens den Sohn des Bauern, übergehen. Im hessischen Ried wurden in den 1930er Jahren ganze „Erbhöfedörfer“ gegründet; auch die Nassauische Heimstätte beteiligte sich ab 1938 an einem solchen Projekt im Rodgau.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die derzeitige und künftige Nutzung aller Flächen des Gemeindegebietes für einen Zeitraum von etwa zehn Jahren fest. Das Bundesbaugesetz definiert ihn als „vorbereitenden Bauleitplan“. Der Plan weist Art und Nutzung von Bauflächen, das Verkehrsnetz, Standorte von Infrastruktureinrichtungen sowie Grün-, land- und forstwirtschaftliche Flächen aus. Übergeordnete Planungen des Bundes, der Länder oder Regionalverbände müssen Berücksichtigung finden. Die Behörden sind an den Flächennutzungsplan gebunden, das heißt, alle Bauprojekte der Gemeinde sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Frankfurter Küche

In der „Frankfurter Küche“, zentraler Baustein der typisierten Frankfurter Grundrisse in der Ära Ernst Mays, sollte die Hausarbeit mit funktional aufeinander abgestimmten Einrichtungsteilen zeit- und kraftsparend organisiert werden. Auf einem Minimum an Platz boten feste Einbauten einen für diese Zeit keineswegs üblichen Komfort: fließendes warmes und kaltes Wasser, Gas- oder Elektroherd, Stromanschluss, Einbauschränke vom Fußboden bis unter die Decke und teilweise Heizung. Von Rationalisierungsuntersuchungen der Industrie und von hygienischen Idealvorstellungen beeinflusst, wurde hier erstmals die übliche Wohnküche in Wohn- und Kochraum getrennt. Die Wiener Architektin Magarete Schütte-Lihotzky (1897–2000) gilt als Gestalterin dieser ersten reinen Arbeits- und Einbauküche, von der etwa 10.000 Exemplare in verschiedenen Versionen und Farben installiert wurden; darunter auch in den von der Nassauischen Heimstätte errichteten Häusern in Westhausen.

Gartenstadt

In England, dem Mutterland der Industrialisierung, entwickelte sich als siedlungspolitisches Programm die Gartenstadtidee, die ursprünglich städtebauliche, agrarpolitische und bodenreformerische Ziele umfasste und durch Ebenezer Howard (1850–1928) bekannt wurde. Unter Mitwirkung von Bernhard Kampffmeyer (1867–1942) konstituierte sich 1902 die „Deutsche Gartenstadtgesellschaft“, die seit 1917 mit der „Gartenstadt“ für ihr Modell warb. Wesentlicher Grundgedanke auch der hiesigen Rezeption war die planmäßige Dezentralisation der Besiedlung auf gemeinschaftseigenem, der Spekulation entzogenem Boden. Allerdings wurden in Deutschland nur Gartenvorstädte als Flachbausiedlungen mit Gärten ohne Realisation des Bodenreformgedankens, beispielsweise als Arbeiterkolonien, errichtet. Die Idee beeinflusste viele bedeutende Stadtplaner des 20. Jahrhunderts; so kann sie auch als vorbildhaft für Mays „Trabantenkonzept“, Schwagenscheidts „Raumstadt“ oder Reichows „organische Stadtlandschaft“ gelten.

Heimstätte

Eine „Heimstättenbewegung“ mit dem Ziel, Menschen durch Hausbesitz an Grund und Boden zu binden, existierte bereits Ende des 19. Jahrhunderts; nach dem Ersten Weltkrieg erfuhr sie jedoch eine besondere Belebung, da den zurückkehrenden Soldaten die Möglichkeit einer dauerhaften Eigentumsbildung geboten werden sollte. Das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 definierte Heimstätte als zweckgebundenes, vollstreckungsgeschütztes Familienheim, das gleichzeitig der wohnlichen Lebensgrundlage dient. Unterschieden wurden darin Wohnheimstätten, die aus einem Einfamilienhaus mit Nutzgarten bestehen, und Wirtschaftsheimstätten, die landwirtschaftliche oder gärtnerische Anwesen in Familienbetrieb waren. Die Wohnungsfürsorgegesellschaften gehörten unter anderem zu ihren „Ausgebern“, deren Zustimmung für Teilungen, Belastungen oder Veräußerungen notwendig war. Sie konnten einen „Heimfallsanspruch“ geltend machen, sofern der Heimstatter das Objekt nicht dauernd selbst bewohnte oder bewirtschaftete. Das Reichsheimstättengesetz wurde am 24. November 1937 geändert. In § 2 legten die Nationalsozialisten fest, dass „Heimstätten nur an Reichsbürger ausgegeben werden“; als Juden verfolgte Deutsche wurden künftig nicht mehr als Heimstatter anerkannt und verloren ihr Eigentum. Mit Abänderungen bildete diese Fassung nach dem Zweiten Weltkrieg die Grundlage des bundesrepublikanischen Heimstättenrechts.

Infrastruktur

Der Begriff Infrastruktur bezeichnet Institutionen oder Maßnahmen im städtebaulichen Kontext, die zumeist vom Staat oder den Kommunen finanziert und unterhalten werden. Dabei fallen Straßen, Wasserwege, Einrichtungen der Energieversorgung oder Eisenbahnlinien unter die technische Infrastruktur, während Schulen, Krankenhäuser, Kindergärten oder Erholungsräume zur sozialen Infrastruktur einer Gemeinde gezählt werden. Für die Qualität des Wohnens besitzt eine ausreichende Infrastruktur große Bedeutung. Die „Schlafstädte“ oder Hochhaussiedlungen der 1960er und 1970er Jahre zeichneten sich zum Beispiel durch starke Trennung der Lebensfunktionen Arbeiten und Freizeit aus; mangelnde Infrastruktur führte hier zu Segregationen, die letztlich zur Entstehung „sozialer Brennpunkte“ beitrugen. Die Bundesregierung hob das Rechtsinstitut der Heimstätte zum 1. Oktober 1993 auf.

Integrierte Stadtentwicklungsplanung

Die Städte müssen komplexe Herausforderungen meistern: den demografischen Wandel, Klimaschutz, Migration, Wachstum, Wohnungsnot, Verkehrswende, Digitalisierung, Pandemien. Die Probleme äußern sich auf Quartiersebene oft unterschiedlich. Während beispielsweise innenstadtnahe Viertel mit Wohnungsnot und Gentrifizierung kämpfen, prägen Leerstand und Abwanderung oft kleinstädtische Zent-

ren mit historischer Bausubstanz. Fragen der Energiewende und klimaneutraler Mobilität stellen sich im Geschosswohnungsbau der 1950er Jahre anders als in der Reihenhaussiedlung. Wenn ein optimales Ergebnis für alle Bereiche angestrebt wird, lassen sich diese vielfältigen Anforderungen nicht mit technokratischer Planung für jeden Sektor gesondert bearbeiten. Stattdessen hat sich in der modernen Stadtpolitik die integrierte Entwicklungsplanung etabliert. Sie verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der die Belange aller Teilgebiete in einem gemeinsamen, fach- und ressortübergreifenden Lösungsprozess bearbeitet. So erfahren ökologische, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Aspekte gleichermaßen Berücksichtigung. Stadt- und Gemeindegrenzen sollten dabei – sofern nötig – keine Rolle spielen. Die Methode der partizipativen Konzeptentwicklung bezieht dabei neben den Experten der einzelnen Fachgebiete zivilgesellschaftliche Akteure, Repräsentanten der Wirtschaft sowie die politisch Verantwortlichen vor Ort mit ein. Ihre Einbindung verbessert nicht nur die Passgenauigkeit der Maßnahmen, sondern fördert später auch Akzeptanz und alltägliche Umsetzung der Transformation. Gemeinsam definieren die Beteiligten in einem gesteuerten und dokumentierten Prozess Ziele und Strategie für die anstehenden Entwicklungsmaßnahmen – meist auf Ebene eines Quartiers oder einer begrenzten Region, die der Umsetzungsphase zugrunde gelegt werden. Regelmäßige Anpassungen an veränderte Rahmenbedingungen und die Etablierung einer stabilen Beteiligungskultur auch über einzelne Wahlperioden hinweg garantieren eine stetige Fortentwicklung der Planungsbereiche. Ziel ist dabei eine nachhaltige, inklusive und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, die allen die Teilhabe sichert.

Kinderzimmer

Hatten um 1900 bis weit ins 20. Jahrhundert hinein die Kinder der Bevölkerungsmehrheit häufig kein eigenes Bett, geschweige denn ein eigenes Zimmer, so bestand bei den Wohn- und Sozialpolitikern schon früh Konsens über die Notwendigkeit, aus sittlichen Gründen spätestens mit der Pubertät die Geschlechter und Altersgruppen zu trennen. So erhielten seit den 1920er Jahren zumindest winzige Schlafkammern für den Nachwuchs einen festen Platz in den Typengrundrissen. In den Wohnungsbaunormen der 1950er Jahre waren Mindestgrößen von zehn Quadratmetern für Schlafräume beziehungsweise sechs Quadratmeter für Schlafkammern vorgesehen, die für Kinderzimmer lange Zeit zumeist kaum überschritten wurden. Ab den 1960er Jahren sah der Deutsche Normenausschuss auch Spielflächen im Kinderzimmer vor. Die Räume sollten jetzt eher den verschiedenartigen Ansprüchen von Kindern und Jugendlichen gerecht werden. Längst ist die den Menschen bevormundende Grundrisaufteilung und Funktionszuweisung in Wohnungen und Häusern überholt, was nicht zuletzt den neuen

Familien- und Partnerschaftsstrukturen, einem gewandelten Wohn- und Freizeitverhalten, steigenden Platzbedürfnissen und liberaleren Erziehungsmethoden geschuldet ist. In Neubauten dominieren heute meist großflächige Wohnzimmer mit offenen Küchen; die Wohnfunktionen – auch diejenigen mit Kindern – sind kaum mehr voneinander separiert. Dennoch sollte die Anordnung von Kinderzimmern die optimale Aufsicht durch Erziehungsberechtigte ermöglichen.

Konversion

Um 1994/95 begann nach 50-jähriger Präsenz der Abzug vormals alliierter Truppenverbände aus Deutschland. Nach dem Ende des Kalten Krieges begrüßten Politiker die allgemeine Abrüstung sowie eine Reduktion von Militärpersonal und Manövern als Chance. Da die Standorte aber auch regionale Wirtschaftsfaktoren waren, kämpften nach deren Auflösung besonders kleinere Gemeinden mit dem Verlust von Arbeitsplätzen und sinkender Konsumentenzahl. Die Hessische Landesregierung unter Ministerpräsident Hans Eichel (SPD) legte das Sonderprogramm „Standorte-Konversion“ mit einem Volumen von 150 Millionen D-Mark und einer Laufzeit bis 1999 auf. Es sollte den betroffenen Kommunen helfen, ehemalige militärische Liegenschaften der US-Armee von Altlasten zu befreien und umzunutzen – etwa in Dienstleistungs- und Technologiezentren, Gewerbeparks oder Wohnviertel. Herausragende Konversionen sind inzwischen abgeschlossen. So erwarb die Stadt Wiesbaden die ehemalige Lindsey Air Station und ließ auf dem 32 Hektar großen „Filetstück“ das „Europa-Viertel“ mit etwa 1.000 Wohnungen errichten. Darunter realisierte die Nassauische Heimstätte ab 1999 etwa 90 Sozialwohnungen. Das Unternehmen beteiligte sich als Bauherr und Architekt außerdem an den Konversionen des ehemaligen Camps Pieri in Wiesbaden-Dotzheim, der Michael-McNair-Kaserne im Frankfurter Stadtteil Höchst sowie der früheren Steuben-Kaserne in Gießen. Auf dem Gelände von Camp Eschborn entstand das Gewerbegebiet Camp Phönix Park.

Kostenmiete

Die Kostenmiete (§ 72 (1), Zweites Wohnungsbaugesetz) ist die für den öffentlich geförderten und preisgebundenen Wohnraum gesetzlich zulässige Miete und soll die Deckung der Kapital- und Bewirtschaftungskosten des Wohnungsunternehmers garantieren. Sie löste die sogenannte Richtsatzmiete ab. In die Kostenmiete fließen ein die Zinsen für das Eigenkapital des Wohnungsunternehmers, die Zinsen für das auf dem Kapitalmarkt aufgenommene Fremdkapital, die Abschreibung des Gebäudes, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten des Vermieters, eventuelle Mietausfälle, aus möglichen Mietrückständen entstehende Risiken des Vermieters und die Betriebskosten. Die Kostenmiete wurde wiederholt kritisiert, da durch die jährlich zunehmenden Bau-, Grundstücks- und Kapitalkosten die – wenn auch

subventionierten – Mieten für neu errichtete Sozialwohnungen ständig stiegen. Mitte der 1990er Jahre beriet die Bundesregierung den Entwurf für ein Wohngesetzbuch, das die Kostenmiete durch die Vergleichsmiete ersetzen sollte. Das Gesetz wurde nie verabschiedet. Schließlich wurde das Kostenmietrecht durch das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 doch noch aufgegeben. Übergangsweise und in Ausnahmefällen galt es für den geförderten Wohnungsbau (Stichtag: 31. Dezember 2002) bis zum Auslaufen der entsprechenden Preisbindungen; in vollem Umfang wird dies erst für 2075 prognostiziert.

Landesplanung

Die Landesplanung liegt im Zuständigkeitsbereich der Bundesländer. Mittels Karten, Text oder Tabellen werden in Landesentwicklungsplänen die Ziele und Maßnahmen der mittel- und langfristigen Raumordnungspolitik auf Länderebene bestimmt. Für Hessen beispielsweise verkündete Albert Osswald (SPD) 1970 den Landesentwicklungsplan „Hessen '80“; er sollte den „großen Hessenplan“ der Ära Georg August Zinns fortführen und umfasste einen längerfristigen Zeitraum bis 1985. Das heute verantwortliche Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesplanung macht zum Beispiel Vorgaben für die Bereiche Wohnungs- und Schulbau, Gewerbeflächenentwicklung, Natur- und Denkmalschutz, Energiebereitstellung oder Verkehr. Die Behörde formuliert dabei den strategischen Rahmen sowie auch die Eckdaten für die nachgeordnete Regionalplanung. Der derzeit gültige Landesentwicklungsplan wurde im Jahr 2000 aufgestellt und zuletzt 2018 geändert.

Mietskaserne

Die nach Pariser Vorbild im Blockraster besonders während des Gründerzeitbooms unter größtmöglicher Flächenausnutzung errichteten viele tagigen Häuser mit Hinterhaus erhielten die Bezeichnung Mietskaserne. Spekulation, Grundstücksausnutzung und Rendite standen dabei in direktem Verhältnis zueinander. Die Bodenreformer machten für die aus dem Gewinnstreben resultierenden ungesunden Wohnverhältnisse vor allem die Spekulationsgewinne und damit exorbitanten Preise der Baulandverkäufer verantwortlich. Das Schreckbild der Mietskaserne mit seinen für die „Volks-hygiene und -gesundheit“ schädlichen Bedingungen gab wesentliche Impulse für das staatliche Engagement im sozialen Wohnungsbau seit der Weimarer Republik, die Entwicklung der Gartenstadt und moderner Stadtplanung.

Neues Bauen

In Abkehr von der „steinernen Stadt“ des 19. Jahrhunderts, die wegen ihrer dichten Bebauung nicht nur als ungesund galt, sondern vielen zum Sinnbild erstarrter Gesellschaftsstrukturen geworden war, entstanden in den 1920er Jahren beispielsweise in Frankfurt durchgrünte Trabantensiedlun-

gen: damals das größte Experiment des Neuen Bauens. Den Planern galt humanes Wohnen der Massen als Voraussetzung des sozialen Friedens. Ernst May (1886–1970) und seine Kollegen verstanden avantgardistische Architektur, die radikal mit dem Traditionellen brach, als Baustein eines umfassenden kulturellen und lebensweltlichen Wandels zur Modernität, der auch die Inneneinrichtung einschloss. Eine umfassende Modernisierung glaubte die Avantgarde der Städtebauer nur über die Erziehung zu erreichen, so entwarfen sie auch Schulbauten und -möbel für einen reformpädagogischen Unterricht. Die vom Zwang zur Sparsamkeit diktierte Normierung und Vorfertigung der Bauteile bedingte eine neue industrielle Form, die der Arbeiterklasse als eigene, nicht vom Bürgertum übernommene Ästhetik angeboten wurde. In den gleichartigen, schmucklosen Fassaden kam der Gedanke kollektiver Einheit zum Ausdruck, den die Gegner sogleich als „Kulturbolschewismus“ diffamierten. Die Kombination von Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern als Mietobjekte zielte auf die soziale Durchmischung und sollte der Slumbildung entgegenwirken. Doch alle Reduktion auf ein Minimum an Größe unter Beibehaltung des technischen Standards konnte nicht erreichen, dass einkommensschwache Arbeiter – die eigentliche Zielgruppe – die Wohnungen bezahlen konnten.

Ortsbild

Die Gestaltung des Ortsbildes ist gemäß § 1 Abs. 1 (4) Bau-gesetzbuch ein öffentlicher Belang. Ohne selbst Merkmale zu nennen, geht das Baurecht in dieser Bestimmung davon aus, dass die Gestaltung mit den Mitteln des Planungsrechts erreicht und durchgesetzt werden soll.

Plattenbauweise

Unter dem Druck, die Baukosten zugunsten tragbarer Mieten für Durchschnittsverdiener senken zu müssen, experimentierte die Nassauische Heimstätte im Rahmen der Siedlungsprojekte Ernst Mays bereits Ende der 1920er Jahre zur weiteren Rationalisierung mit Fertigbauteilen, was die Reichsforschungsanstalt förderte. Die Vorteile lagen in der witterungsunabhängigen und schnellen Produktion. In den 1950er und 1960er Jahren nahm die Heimstätte die Idee wieder auf und gab den entscheidenden Impuls zur Einführung der Großtafelbauweise in Hessen: Die Großsiedlungen Frankfurt-Nordweststadt, Schwalbach-Limesstadt, Wiesbaden-Klarenthal und Kassel-Waldau entstanden weitgehend im Plattenbau. Die Nassauische Heimstätte hatte schließlich Mitte der 1960er Jahre einen Anteil von knapp 30 Prozent in Plattenbauweise unter allen Baubeginnen gegenüber einem Bundesdurchschnitt von fünf Prozent. Nicht zuletzt wegen der monotonen Anmutung der Architektur verlor die Fertigbauweise zunehmend an Relevanz. Heute konzentriert sich die Unternehmensgruppe auf die umfassende Modernisierung ihrer Plattenbausiedlungen; neben optischen

„Verschönerungen“ innen wie außen gilt es etwa die CO₂-Emissionen zu mildern und flächendeckend Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Querlüftung

Bereits im 19. Jahrhundert bemängelten Hygieniker die ungesunden Auswirkungen der licht- und luftlosen Wohnverhältnisse der Mehrheit der Bevölkerung in den Mietskasernen und Altbauvierteln der Städte. So forderten die Wohnreformer breite Straßen für eine gute Luftzirkulation der Außenluft. Außerdem sollten, bei mindestens 20 Kubikzentimeter Luft pro Person im Raum, die Grundrisse das Querlüften in den Wohnungen ermöglichen. Dies hatte besonders ab Ende des 19. Jahrhunderts Grundrisse mit einem Raum zur Straßenseite, einem langen Flur und einer Küche und Hinterzimmern zum Hof zur Folge. Die Zeilenbauweise versuchte die Forderung nach Licht und Luft durch die Ausrichtung nach der Sonne und kompaktere Grundrisse mit der Möglichkeit des Querlüftens zu realisieren. Besonders in den 1920er und 1950er Jahren erlebte der Zeilenbau seine Hochphasen.

Regionalplanung

Die Regionalplanung ist eine Stufe zwischen der von den Bundesländern aufgestellten Landesentwicklungsplanung und der von Kommunen durchgeführten Gemeindeentwicklungsplanung. Durch sie werden beispielsweise Zielvorgaben oder Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung eines Bundeslandes auf einzelne Regionen übertragen. Die Regionalplanung wird in den Landesplanungsgesetzen geregelt. Je nach Bundesland wird sie von regionalen Planungsgemeinschaften oder -verbänden, Umlandverbänden, Regierungspräsidenten oder Bezirksregierungen durchgeführt.

Segregation

Die Soziologie beschreibt Segregation als den Vorgang der Entmischung ganz unterschiedlicher Elemente in einem festgelegten Beobachtungsfeld. In Städten oder Stadträumen mit ihren wenig homogenen Bevölkerungen zeigte sich dieser Prozess von jeher am deutlichsten. So existierte dort Segregation zum Beispiel nach Status, beruflichen, ethnischen oder religiösen Merkmalen bereits seit dem Mittelalter. Eine besonders diskriminierende Form der Segregation stellten dabei Ghettos für die jüdischen Einwohner dar. Heute gehört es zu den wichtigen Aufgaben von Politikern, Stadtplanern, Architekten und der Wohnungswirtschaft, die negativen Auswirkungen der Entmischung zu erkennen und zu mildern. Als vorbeugende Maßnahmen gelten dabei besonders für sozial benachteiligte Minderheiten eine Verbesserung der Wohnumfelder, eine schützende Gesetzgebung (zum Beispiel Antidiskriminierungsgesetze), Mietsubventionen, Öffnungsklauseln im Sozialwohnungsbestand und Integrationsangebote für Zuwanderer. Mit ihren Projekten im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“, der Stärkung von sozialer Kontrolle

im öffentlichen Raum, etwa durch Quartiersmanagement und Mietergärten, entwickelte die Unternehmensgruppe schon früh ambitionierte Handlungsstrategien.

Smart Home

Die Digitalisierung schreitet auch im Bereich Wohnen immer weiter voran: intelligente, vernetzte und aus der Ferne steuerbare Hilfsmittel erleichtern zunehmend den Alltag. Vor allem bei der Energieeinsparung, zur Sicherung der Wohneinheit oder für den Komfort kommt die Gebäudeautomatisierung zum Einsatz. Entweder lassen sich sämtliche elektronischen Vorgänge im Haus zentral per Smartphone, PC oder Tablet steuern oder nur ausgewählte Bereiche. Smarte Alarmanlagen samt Videoüberwachung oder schlüssellose digitale Zugangssysteme ermöglichen die Kontrolle des Hauses von auswärts. Automatisch schicken Smart Meter den ermittelten Verbrauch an den Stromlieferanten und dienen auch zur effizienten Steuerung elektrischer Geräte. Automatisch festgestellte Abweichungen von Nutzungsroutinen in Seniorenhaushalten lassen sich zur Benachrichtigung von Hilfsdiensten nutzen und verlängern das Verbleiben in der eigenen Wohnung. Mit der Heizung gekoppelte Funksensoren an den Fenstern senden beim Lüften Signale zum Herunterfahren der Thermostate. Entsprechend ausgerüstet lassen sich Heizkörper auf Distanz regulieren und damit Energie sparen. Messgeräte zur Erfassung der verbrauchten Heizleistung sind inzwischen von einer Zentrale aus ablesbar, ohne die Wohnung betreten zu müssen. Elektrogeräte können mit entsprechenden Funksteckdosen beim Verlassen der Wohnung mit einem Sammelsignal ausgeschaltet werden. Saugroboter, Wasch- oder Spülmaschine können über das Smartphone gesteuert und überwacht werden. Rauch- oder Wassermelder übermitteln ihren Alarm auch auf das Handy. Während des Urlaubs simulieren per Zeitschaltuhr oder Lichtsensor gesteuerte Lampen und Rollläden die Anwesenheit der Bewohner und tragen so zum Einbruchsschutz bei.

Soziale Stadt

„Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ hieß das Städtebauförderungsprogramm, mit dem Bund und Länder von 1999 bis 2019 benachteiligte oder strukturschwache Stadt- und Ortsteile stabilisierten und aufwerteten. Damit reagierte die Politik auf die etwa seit Beginn der 1990er Jahre manifestierte Segregation in den Städten und die damit einhergehenden Auf- und Abwertungen von Wohngebieten. Das Programm griff speziell die Probleme von Stadtteilen und -quartieren auf, die durch den rapiden gesellschaftlichen und ökonomischen Wandel Gefahr liefen, ins soziale Abseits zu geraten; und es verstand sich als Handlungsanweisung dafür, wie das Entstehen sozialer Brennpunkte verhindert und drohenden sozialen Spaltungen der Städte effektiv vorgebeugt werden kann. Mit seinem integrierten Ansatz kombinierte es bauliche Maßnahmen

mit Modellvorhaben aus dem Bereich der Sozialarbeit, etwa Sprachkurse, Weiterbildung, Gründerberatung, Beschäftigungspolitik, Jugend- und Seniorenbetreuung, Nachbarschaftsinitiativen, Quartiers- und Stadtteilmanagement. Angestrebtes Ziel war es, unter den betroffenen Bewohnern, vielfach Migrantinnen und Migranten, die Identifikation mit ihrem Viertel zu stärken oder herzustellen, die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Bedingungen vor Ort und damit auch die Lebenschancen zu optimieren. Auf Beschluss des Bundestages wurden die Modellvorhaben allerdings nur noch bis einschließlich 2010 gefördert. Von dem Programm „Soziale Stadt“ mit verschiedenen Partnern profitierten bislang bundesweit 375 Kommunen mit 603 Projekten (Stand: 2010). Die Nassauische Heimstätte engagierte sich etwa in Dietzenbach, Raunheim oder Unterliederbach.

Spielplatz

Solange Wohnen und Arbeiten der Erwachsenen eine räumliche Einheit bildeten, die Industrialisierung die sozialen und ökonomischen Lebensbedingungen also noch nicht verändert hatte, sammelten Kinder ihre Erfahrungen – häufig durch Kinderarbeit – in der Alltagswelt der Erwachsenen. In den dicht bebauten Mietskasernenvierteln des 19. Jahrhunderts, wo es um größtmögliche Grundstücksrendite ging, waren selbstverständlich keine speziellen Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen. Parallel zur Idee, auch Einkommenschwachen gesunde Wohnungen zu tragbaren Preisen anzubieten, entwickelten sich Überlegungen, für Kinder verkehrsgeschützte, gesunde Spielstätten möglichst in Wohnungsnähe einzurichten. Seit den 1920er Jahren erhielten die Siedlungen in der Regel einfachst ausgestattete Spielplätze. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Spielen zunehmend als freiwillige Einübung eines selbstständigen Sozialverhaltens verstanden, das durch planmäßig möblierte Spielplätze, beispielsweise als Abenteuerspielplatz, gefördert werden sollte.

Städtebauförderungsgesetz

Zur Vorbereitung, Förderung und Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Gemeinden und ländlichen Regionen trat am 1. August 1971 das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in Kraft. Für den Zeitraum einer Maßnahme ersetzte das StBauFG als Sonderrecht die Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Durch Sanierungen (§§ 3-52 StBauFG) sollten städtebauliche Missstände, wie ungesunde oder die Sicherheit beeinträchtigende Wohn- und Arbeitsverhältnisse beseitigt werden. Dabei trugen in der Regel Bund, Land und Gemeinde je ein Drittel der „unrentierlichen Kosten“ für Untersuchungen, Planungen und Abrisse, Umzüge oder besondere Verkehrsmaßnahmen. In Vorbereitung der Sanierung wurde ein Sozialplan aufgestellt, der die Auswirkungen der Sanierung auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner (Eigentümer, Mieter,

Pächter, Arbeitgeber) überprüfte. Entwicklungsmaßnahmen (§§ 53–63 StBauFG) halfen, neue Orte zu schaffen, bereits vorhandene Gemeinden zu Siedlungseinheiten zu verschmelzen oder zu erweitern. Die Aufgaben gemäß StBauFG wurden vielfach von Wohnungsunternehmen oder Landesentwicklungsgesellschaften wahrgenommen, die mit den betroffenen Kommunen Treuhandverträge abschließen. Das StBauFG trat 1987 außer Kraft; Ergänzungen im Baugesetzbuch ersetzten seine Funktion. Nach dem Fall der Mauer 1989 wurde der Schwerpunkt der Stadterneuerungspolitik nach Ostdeutschland verlagert; so flossen zwischen 1991 und 2006 circa 20 Milliarden Euro an Fördermitteln in die fünf neuen Länder. 1998 initiierte die rot-grüne Bundesregierung eine stärkere Vernetzung von Stadtentwicklungs-, Wohnungs- und Sozialpolitik. Etwa mit dem Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ wurde die Städtebauförderung unter der Bezeichnung „Sozialer Zusammenhalt“ fortgeführt. An der Entwicklung solcher Projekte beteiligte sich auch die NHW.

Wohngeld

Das Erste Wohngeldgesetz trat 1965 in Kraft und garantierte Mietern oder Wohnungseigentümern auf Antrag einen Miet- bzw. Lastenzuschuss (Subjektförderung), wenn diese die gesetzlichen Voraussetzungen für den Bezug von Wohngeld erfüllten. Zu diesem Zeitpunkt war es das Ziel, zur Vermeidung sozialer Härten für alle Haushalte ein Mindestmaß an Wohnraum wirtschaftlich zu sichern. Das Zweite Wohngeldgesetz von 1970 sprach bereits von einer wirtschaftlichen Sicherung „angemessenen und familiengerechten Wohnens“, hob die Einkommensgrenzen deutlich an und erweiterte den Empfängerkreis für Wohngeld. Zahlreiche Wohngeldnovellen von 1974 bis 2022 nahmen Anpassungen des Wohngeldes an die steigenden Lebenshaltungskosten und Mieten vor. Dabei wurden auch regionale Differenzen berücksichtigt. Zuletzt trat am 1. Januar 2022 eine Novelle in Kraft, die eine historische Erneuerung einführt: die regelmäßige dynamische Anpassung des Wohngeldes an die Entwicklung der Einkommen und Mieten.

Trümmerverwertungsgesellschaft

Die Aufnahme der Trümmerbeseitigung in Frankfurt durch eine Trümmerverwertungsgesellschaft mbH (TVG) datiert vom Februar 1946. Nach dem Krieg waren die Geländetrümmer zur „Nutzbarmachung der Trümmermassen für den Wiederaufbau“ von der Stadt beschlagnahmt worden, ohne Verpflichtung, die Eigentümer zu entschädigen. Eine Schmalspurbahn vom Scheffeleck zum Ratsweg, auch „Adolf-Hitler-Gedächtnis-Express“ genannt, transportierte die Steinmassen zum Ostpark, wo das Aufbereitungswerk der TVG stand. 1947 wurden hier bereits 490.000 Dachziegel, 540.000 Mauersteine und 2.000 Wandplatten hergestellt, die als Baumaterial für die Errichtung von Wohnhäusern zur Verfügung

standen. Wegen anfänglicher Schwierigkeiten bei der Material- und Arbeiterbeschaffung nahm das Werk erst 1949 in vollem Umfang seine Tätigkeit auf. Fünfzehn Jahre später wurde der Vertrag mit der TVG gelöst, da es kein Trümmermaterial mehr zum Verarbeiten gab.

Untermieter

Im Zuge der Industrialisierung und Abwanderung ländlicher Bevölkerung in die Städte stieg die Zahl der Untermieter dort rapide an. Lebten 1885 nur in 20 Prozent der Frankfurter Wohnungen Untermieter, so stieg diese Zahl 15 Jahre später auf 25 Prozent. Während die Hauptmieter die Wohnungskosten oft nur durch Untervermietung finanzieren konnten und sich damit zwangsläufig in Abhängigkeit begaben, fehlten für Alleinstehende bezahlbare Unterkünfte. Nach dem Zweiten Weltkrieg stieg die Zahl der Untermieter durch Zwangseinweisungen nochmals erheblich an: 1950 lebten 1,6 Haushalte in einer Wohnung. Verstärkter Wohnungs- und Wohnheimbau ließen das „möblierte Wohnen“ heute zur singulären Erscheinung werden. Für Untermietverhältnisse muss die Zustimmung des Vermieters eingeholt werden; der Kündigungsschutz gilt nur stark eingeschränkt.

„Volk ohne Raum“

Häufig gebrauchtes Schlagwort der Nationalsozialisten nach dem gleichnamigen, 1926 veröffentlichten Roman des völkischen Dichters Hans Grimm (1875-1959). Der Autor hatte in dem Buch mit englandfeindlicher und antisemitischer Tendenz die Idee entwickelt, dass Deutsche berechtigt seien, fremde Gebiete für sich zu beanspruchen. Auch Hitler sprach bereits in seinem 1925 publizierten Buch „Mein Kampf“ von der Eroberung neuen „Lebensraumes“ im Osten und ließ nach der Ernennung zum Reichskanzler keinen Zweifel an der Durchsetzung dieses Plans mittels Krieg. Die Nationalsozialisten vertraten die Ansicht, dass den Deutschen nach dem Ersten Weltkrieg kein ausreichender „Lebensraum“ mehr zur Verfügung stehe und sie als Angehörige eines „Herrenvolks“ ein natürliches Recht auf mehr Grund und Boden hätten.

Wohnen im Alter

Seit etwa 1972 verändert sich in Deutschland die Altersstruktur der Bevölkerung massiv: Die Geburtenraten sind rückläufig bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung. Dieses Phänomen, auf das die Politik spät reagierte, wirkt sich auf eine Vielzahl gesellschaftlicher Bereiche aus, etwa das Gesundheitswesen, die Altersvorsorge, die städtebauliche Infrastruktur oder den Verkehr. Eine besondere Herausforderung stellt die demografische Entwicklung für die Wohnungswirtschaft dar. Denn die meisten älteren Menschen lehnen nach wie vor den Umzug in klassische Senioreneinrichtungen ab. Sie bevorzugen vielmehr den selbstständigen Verbleib in den eigenen vier Wänden oder auch alternative

Lebensformen in Mehrgenerationenhäusern und Wohngemeinschaften. Die Unternehmensgruppe hat ihr Servicekonzept auf die neuen Bedürfnisse der betroffenen Mieter ausgerichtet. So berät das Unternehmen seit 2006 über die Wohnungsumgestaltung, etwa die altersgerechte Badsanierung oder Dienstleistungen rund um die Haushaltsführung, und bietet Putz- und Waschservices, Einkaufs- oder Fahrdienste an. Auch der drohenden Tendenz von Vereinsamung im Alter wird vorgebeugt: in Begegnungszentren oder „Bewohnertreffs“.

„Y-Haus“

Mit dem Motto „behaglicher und schöner Wohnen im neuzeitlichen Y-Haus“ warb die Nassauische Heimstätte Ende der 1950er Jahre für ihre Variante des Punkthochhauses. Das Gebäude erhielt seinen Namen vom charakteristischen Grundriss in Form des Buchstabens „Y“. In unterschiedlicher Farbgebung und mit verschiedenen Dachabschlüssen realisierte das Unternehmen „Y-Häuser“ unter anderem in Offenbach, Frankfurt, Wetzlar und Sprendlingen, wo es mit dem achtstöckigen Bau in typischer Anmutung der 1950er Jahre städtebauliche Akzente setzte. Die dreieckige Treppe gab dem Inneren seine spezifische Prägung. Aus wirtschaftlichen Erwägungen und im Rahmen ihrer behutsamen Maßnahmen zur Bestandspflege begann die Nassauische Heimstätte ab Ende der 1990er Jahre auch ihre Y-Häuser als bauliche „Zeitzeugen“ zu modernisieren, etwa in der Offenbacher Carl-Ulrich- oder der Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung.

Zeilenbau

Die Planer entwickelten die auflockernde Zeilenbauweise als Gegenmodell zur rasterförmigen Blockrandbebauung, teilweise mit Hinterhäusern, der stark verdichteten Städte des 19. Jahrhunderts. Einhergehend mit der systematischen Anwendung des Zeilenbaus nach dem Ersten Weltkrieg beispielsweise durch Ernst May in Frankfurt, auch in Westhausen, fand eine Differenzierung der Erschließung für Fuß- und Autoverkehr statt. Der Zeilenbau ermöglichte die Ausrichtung aller Häuser auf eine optimale Besonnung und die freie Luftzirkulation zwischen den Gebäuden. Er trug damit der Forderung der Wohnreformer nach mehr „Licht, Luft und Sonne“ Rechnung. Die Architekten variierten Einfach- und Doppelzeilen, staffelten die Baukörper, stellten sie parallel, rechtwinklig oder schräg zur Straße, um eine monotone Anmutung der Zeile zu vermeiden. Wurden in der Weimarer Zeit Zeilen vor allem in Form von Einfamilienhäusern mit Flachdächern realisiert, so errichtete man sie in der Nachkriegszeit verstärkt als Geschosswohnungsbau. In der Regel wurden ihre Zwischenräume als Gärten angelegt. Vielfach fand die Zeilenbauweise in den Gartenstädten Anwendung.

1957–1968

Satellitenstädte auf der „grünen Wiese“

„Der Wohnungsbau ist stolz auf seine imponierenden Zahlen. Lassen Sie mich für uns [die Nassauische Heimstätte] nur drei nennen: im ersten Vierteljahrhundert unseres Bestehens haben wir jährlich durchschnittlich 500 Wohnungen gebaut. Von 1948 bis 1952 waren es jährlich schon rd. 3000, und in den letzten 10 Jahren waren es in jedem Jahr fast 6000 Wohnungen! So haben wir bis heute 87500 Wohnungen fertiggestellt und 7500 Wohnungen in Bau – in unserem Arbeitsgebiet wohnt fast jeder neunte Bürger in einer von uns gebauten Wohnung, in jeder zweiten Gemeinde haben wir irgendwann einmal Wohnungen errichtet!“¹

Fast ein Jahrzehnt nach der Währungsreform waren Vollbeschäftigung erreicht und eine Steigerung des hessischen Nettoinlandsproduktes um mehr als das Doppelte seit 1950 zu verzeichnen;² der (Wieder-)Aufbau galt weitgehend als bewältigt. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hatte sich bis 1957 gegenüber der unmittelbaren Nachkriegszeit zwar merklich entspannt. Doch laut Wohnungszählung von 1956 lag Hessen mit einem Fehlbestand im Verhältnis zu den bestehenden Wohnungen von 20,3 Prozent nach Niedersachsen und Hamburg auf Platz drei und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 18,4 Prozent.³ In Hessen waren bis Ende 1956, dem Spitzenjahr seiner Wohnungsproduktion, rund 290.000 neue Wohneinheiten entstanden; aber noch immer lebten durchschnittlich 1,3 Haushalte in einer Wohnung. Dabei waren nur 45 Prozent der Untermieter Einzelpersonen. Mit 93 Bewohnern auf 100 Räume lag die Wohndichte 1958 spürbar höher als 1927 (87:100).⁴

Gleichzeitig avancierte das Rhein-Main-Gebiet zu einer zusammenhängenden Wirtschaftsregion von bundesweiter Bedeutung; Frankfurt entwickelte sich zum zentralen Börsen- und Bankenplatz in Deutschland. Bereits 1960 war Rhein-Main nicht nur wichtigster Flughafen in der Republik und auf Platz zwei in Europa, sondern auch der größte Arbeitgeber Hessens. Inmitten dieser Region damals scheinbar unbegrenzten Wachstums sah sich die Nassauische Heimstätte als Organ staatlicher Wohnungspolitik in der späteren Nachkriegsphase mit ganz neuen Aufgaben konfrontiert. Zwischen dem Zweiten Wohnungsbaugesetz und dem Antritt der sozialliberalen Regierungskoalition mit Bundeskanzler Willy Brandt 1969 bestand der Bedarf nicht mehr allein im raschen Bau möglichst vieler Unterkünfte, bei denen bislang

ein niedriger Ausstattungsstandard in Kauf genommen worden war. Vielmehr wuchsen, nachdem die Grundbedürfnisse der „Unbehausten“ gedeckt waren, einerseits die Anforderungen an Komfort, Wohnungsgröße, Lage, Infrastruktur des Wohnumfeldes und die Verkehrsanbindung. Die Landesentwicklungsplanung zielte andererseits auf den Ausbau wirtschaftlicher Zentren, in deren Einzugsgebiet Arbeitnehmer adäquat unterzubringen waren. Mit den „Großexperimenten“ der „neuen Wohnstadt“ im Umland Frankfurts hatte die Heimstätte bereits erste Erfahrungen in der Konzeption ganzer Viertel gesammelt, die sie nun unter veränderten gesetzlichen Voraussetzungen in Satellitenstädten mit bislang unbekannten Dimensionen weiterentwickelte. Die finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Planungen bestimmten unter anderem das Zweite Wohnungsbau-, das Abbau-, das Bundesbau- und das Wohngeldgesetz neu. Der Große Hessenplan kanalisierte schließlich Mittel und Aktivitäten in eine systematische Landesentwicklung, die neben Wohnungsbau und Sanierungen auch Gemeinschaftseinrichtungen umfasste.

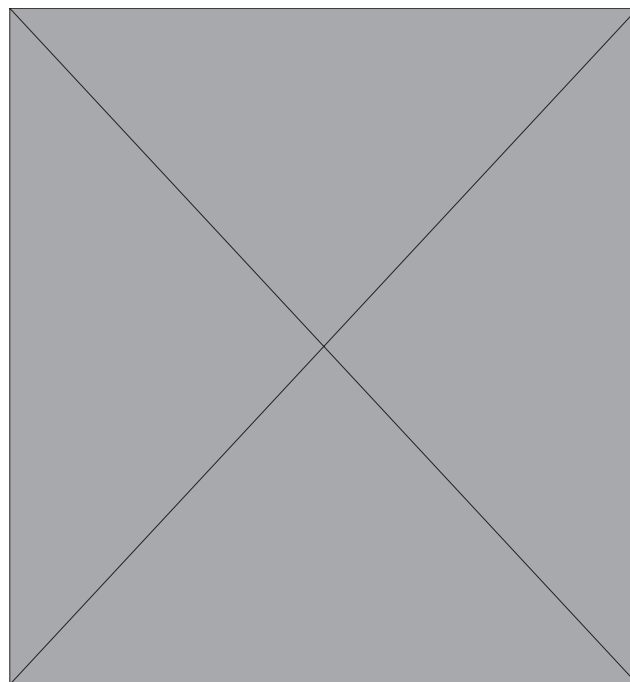
Das Zweite Wohnungsbaugesetz

„Wir wollen nicht genormte Häuser, die dem Familienstand keine Rechnung tragen! ... wir wollen auch die Vorherrschaft der Wohnungsunternehmen brechen; denn sie sollen Mittel zum Zweck, aber nicht Selbstzweck sein!“⁵

Der Bundestag verabschiedete 1956 – im Vorfeld der dritten Bundestagswahlen – einstimmig das lange umkämpfte Zweite Wohnungsbaugesetz,⁶ mit dem neben der Finanzierung vor allem die Verteilung der öffentlichen Mittel im Sinne der Vermögensbildung zugunsten der Familien festgelegt wurde: Es räumte dem Eigenheim nun explizit Vorrang vor der Mietwohnung ein. Damit war die Kontroverse zwischen Christ- und Sozialdemokraten um die Priorität des Geschossbeziehungsweise Mietwohnungsbaus gegenüber dem Eigenheimbau, die bereits nach Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes aufgebrochen war, zu einem vorläufigen Abschluss gelangt. Drei Entwürfe waren in das seit 1. Juli 1956 gültige Gesetz eingegangen.

Auf Anregung Paul Lückes hatte die CDU/CSU-Fraktion unter Einbeziehung kirchlicher Experten bereits Ende November 1952 einen Entwurf für ein „Familienheimgesetz“ eingebracht.⁷ Neben der Eigenheimförderung für „große Familien“ als Norm des sozialen Wohnungsbaus zielte er darauf ab, „die

⁴|1 „Intimer“ Balkongenuß in Offenbach-Lauterborn.



4|2 Bundeswohnungsbauminister Paul Lücke (CDU) 1965 vor dem Modell der Limesstadt.

Vorherrschaft der Wohnungsunternehmen [zu] brechen“. Die Fraktion wollte Neubauwohnungen in Drei- und Mehrfamilienhäusern nicht weiter subventionieren und darüber hinaus die Fördermittel an der Wohnfläche und Familiengröße ausrichten. Der junge Wohnungsbauminister Victor-Emanuel Preusker (FDP) und die SPD-Fraktion legten 1954 zwei weitere Entwürfe zum sozialen Wohnungsbau vor, die völlig konträre Vorstellungen verfolgten. Der ministerielle Vorschlag forcierte die schrittweise Einbindung des Wohnungswesens in die soziale Marktwirtschaft: Die Kostenmiete sollte die Richtsatzmiete im sozialen Wohnungsbau ablösen und der Bund seine Subventionen allmählich reduzieren. Dabei entstehende „Nachteile“ einzelner sollten mit sozialpolitischen Instrumenten gemildert werden. Preusker sah als Entgegenkommen zum Lücke-Entwurf einen Rechtsanspruch des Eigenheiminteressenten auf ein öffentliches Baudarlehen vor, wenn dieser mindestens 30 Prozent Eigenkapital oder -leistung an den Gesamtkosten erbringe. Die Sozialdemokraten dagegen wollten vorrangig den Wohnungsbau für die Einkommensschwachen fördern, bei dem die Richtsatzmiete 1,10 DM pro Quadratmeter nicht überschreiten sollte. Eine Bevorzugung der Eigentumsmaßnahmen im sozialen Wohnungsbau lehnten sie ab, hielten diese jedoch im teilgeförderten Wohnungsbau für gerechtfertigt. Nach einer Fehlbelegungskontrolle könnte zudem bei Einkommen über der Berechtigungsgrenze statt der Richtsatz- eine Kostenmiete für Sozialwohnungen erhoben werden. Außerdem schlugen sie Mietbeihilfen vor. Der Vermittlungsausschuss des Bundestages fasste die Entwürfe schließlich zur Gesetzesvorlage zusammen.

Entsprechend den Prioritäten der Parteien lagen die Schwerpunkte des Zweiten Wohnungsbaugesetzes⁸ einerseits auf dem Familienheim, gegebenenfalls mit Einliegerwohnung, und andererseits auf dem sozialen Wohnungsbau für breite Schichten. Nach einer „Prioritätenskala“ galt die besondere Förderung den Einkommensschwachen unter Bevorzugung Kinderreicher. Die laut § 43 von den Landesbehörden zu bestimmenden Fördersätze nachrangiger Baudarlehen waren für den „Bau von Familienheimen“ jedoch um mindestens zehn Prozent höher zu bemessen als für eine „Mietwohnung vergleichbarer Größe und Ausstattung“. Die Gewährung der Fördermittel für den Bauherren von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern – hier waren explizit auch die Organe staatlicher Wohnungspolitik genannt – konnte die Bewilligungsbehörde gemäß § 65 mit der Auflage zum Bau von Kaufeigentum belegen. Um die tatsächliche Überführung in Privateigentum sicherzustellen, untersagte der Gesetzgeber mit § 56 den Bauherren, in der Regel Wohnungsunternehmen, die Vermietung der „Kaufeigenheime“ und -wohnungen, sofern sich den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Käufer fanden.⁹ Der staatlich geförderte Eigenheimbau war demnach zusätzlich im Gesetz verankert worden.

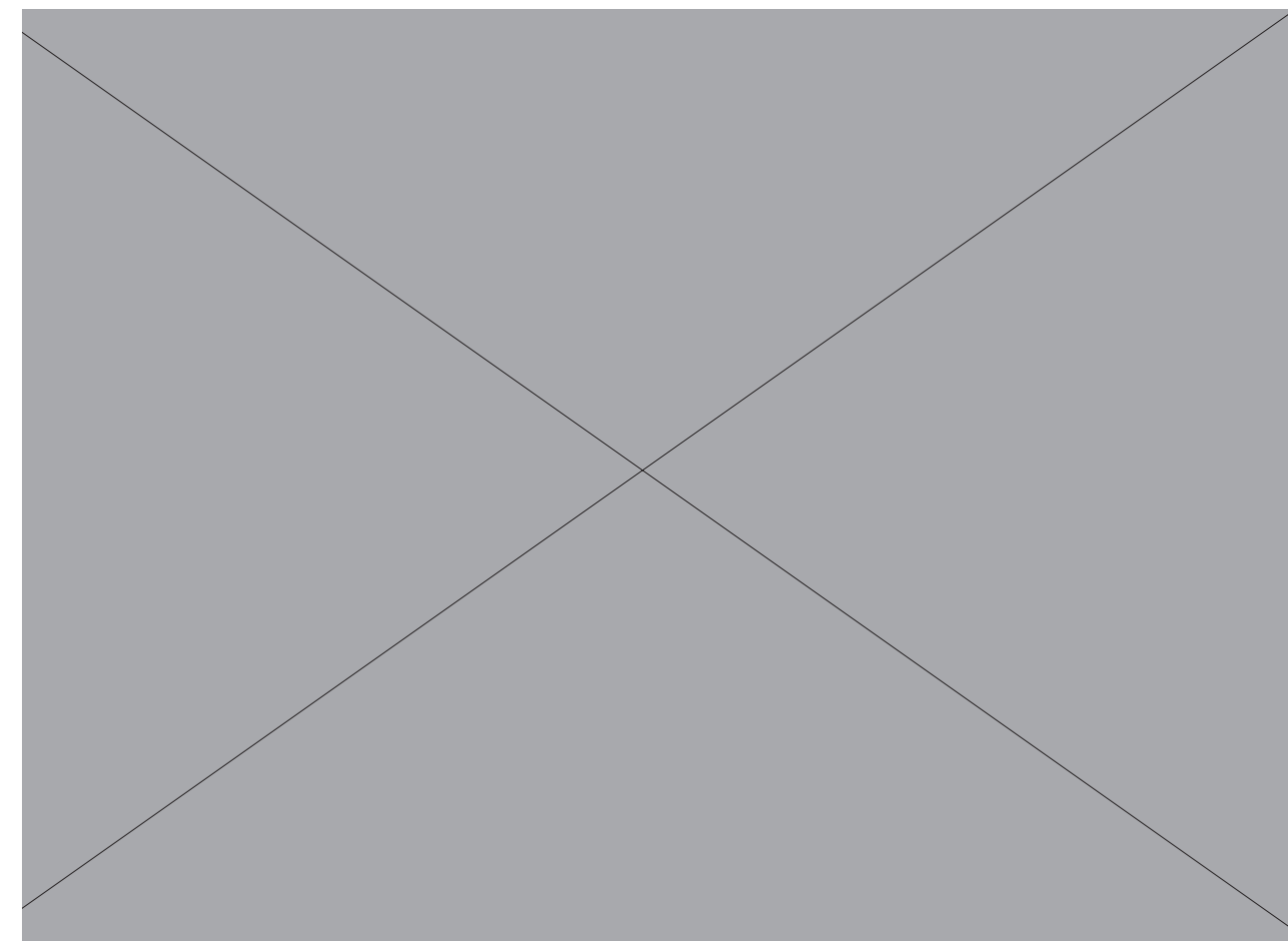
Trotz unterschiedlicher Handhabung in den Ländern wirkten sich diese Vorgaben auf die Mischung der Haus- und Eigentumsformen in den Siedlungen der 1950er wie 1960er Jahre und wohl auch noch auf die bereits begonnene „neue Wohnstadt“ Hirschsprung der Nassauischen Heimstätte aus. Faktisch stieg jedoch der Anteil der Eigenheime an den Sozialwohnungen ab 1957 im Jahresdurchschnitt bundesweit nur um rund zwei Prozent; er avancierte also nicht zur „Norm des sozialen Wohnungsbaus“, weil die Länder unter Ignorierung des Gesetzes eigene Prioritäten setzen konnten. In der Bauproduktion der Nassauischen Heimstätte schrumpfte der Anteil der Eigenheime sogar seit 1957 von 10,5 auf 8,3 Prozent im Jahr 1968, jener von Eigentumswohnungen stagnierte im gleichen Zeitraum zwischen zwei und fünf Prozent. Doch 1968 hatte die Heimstätte angesichts sprunghaft wachsender Nachfrage zeitweise Liefer-schwierigkeiten bei Eigentumsmaßnahmen. Auffällig war jedoch ein Ansteigen des Eigenkapitals bei den Eigenheimern auf rund 30 Prozent,¹⁰ was sicherlich auch auf die Einführung der Bausparprämien für Geringverdiener 1952 zurückzuführen war.¹¹

Zwischen 1956 und 1962 sollten laut gesetzlicher Vorgabe 1,8 Millionen Wohnungen errichtet werden. Doch wurde zugleich der Rückzug des Bundes aus der Förderung, wie es die FDP gefordert hatte, gesetzlich verankert; die für 1957 vorgesehenen 700 Millionen DM sollten ab 1958 um jährlich 70 Millionen DM reduziert werden und bis 1966 ganz entfallen. Die Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes 1965 sah einen Förderbetrag von 210 Millionen DM jährlich

vor, der aufgrund der Auswirkungen der Rezession 1966/67 auf 150 Millionen DM schrumpfte. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau hatte den plötzlichen Fortfall von 22 Prozent der Fördermittel zu verkraften; die Neubewilligungen der Nassauischen Heimstätte gingen um 30 Prozent zurück.¹² Zur Bekämpfung der Rezession initiierten Bund und Länder Mitte 1967 Investitionsprogramme, die auch eine Bauförderung als Multiplikator der Konjunkturpolitik umfassten. Erstmals seit der Währungsreform war aufgrund verstärkter Konkurrenz unter den Baufirmen kein Anstieg der Baukosten zu verzeichnen, doch die für 1968 geplante Einführung der Mehrwertsteuer verursachte einen erneuten Preisanstieg. Die Nassauische Heimstätte profitierte mit zwei Projekten von dem Investitionsprogramm: Neben dem Frankfurter Nordwestzentrum entstanden beispielsweise 3.000 Wohnungen in vier- bis 16-geschossigen Häusern. Als Auswirkung der Rezession sank jedoch 1968 der Anteil gemeinnütziger Wohnungsunternehmen am Umfang der von der Heimstätte betreuten Neubauten von 27 Prozent im Vorjahr auf 23,3 Prozent.¹³

Mit dem Rückzug des Bundes wuchs der Einfluss der Länder auf die Wohnungsbauförderung. Gleichzeitig wurden die

Mittel nun vorrangig in Regionen mit besonders großer Nachfrage nach Sozialwohnungen gelenkt. Außer den Kapitalsubventionen konnten seitdem auch Aufwendungsdarlehen, Zins- und Tilgungshilfen gewährt werden, um mit geringeren Mitteln größere Kapitalsummen für den Wohnungsbau zu mobilisieren und die Haushalte kurzfristig zu entlasten. Der Rahmen für die Übernahme der Bürgschaften von 100 Millionen DM gemäß Erstem Wohnungsbaugesetz wurde auf 500 Millionen DM erweitert. Ab 1959 gewährte Hessen über das Landesbaudarlehen hinaus einen zeitlich befristeten Zinszuschuss für Hypotheken aus dem Kapitalmarkt, nach dessen Fortfall jedoch die Mieten der geförderten Wohnungen wegen höherer Finanzierungskosten stiegen.¹⁴ Eine Gesetzesnovelle führte 1965 auch den „Zweiten Förderweg“ ein: „Gehobene“ Sozialwohnungsprojekte für Einkommensgruppen über den sonst gültigen Grenzsätzen erhielten nun, wenn auch geringere, Mittelzuweisungen. Dahinter stand die Intention der christlich-liberalen Bundesregierung, die Eigentumsbildung des unteren Mittelstandes zu fördern und gleichzeitig den sozialen Mietwohnungsbau verstärkt auf junge Paare, Alte und Kinderreiche festzulegen. Die Große Koalition nahm 1967 mit dem Finanzänderungsgesetz diese Einschränkungen



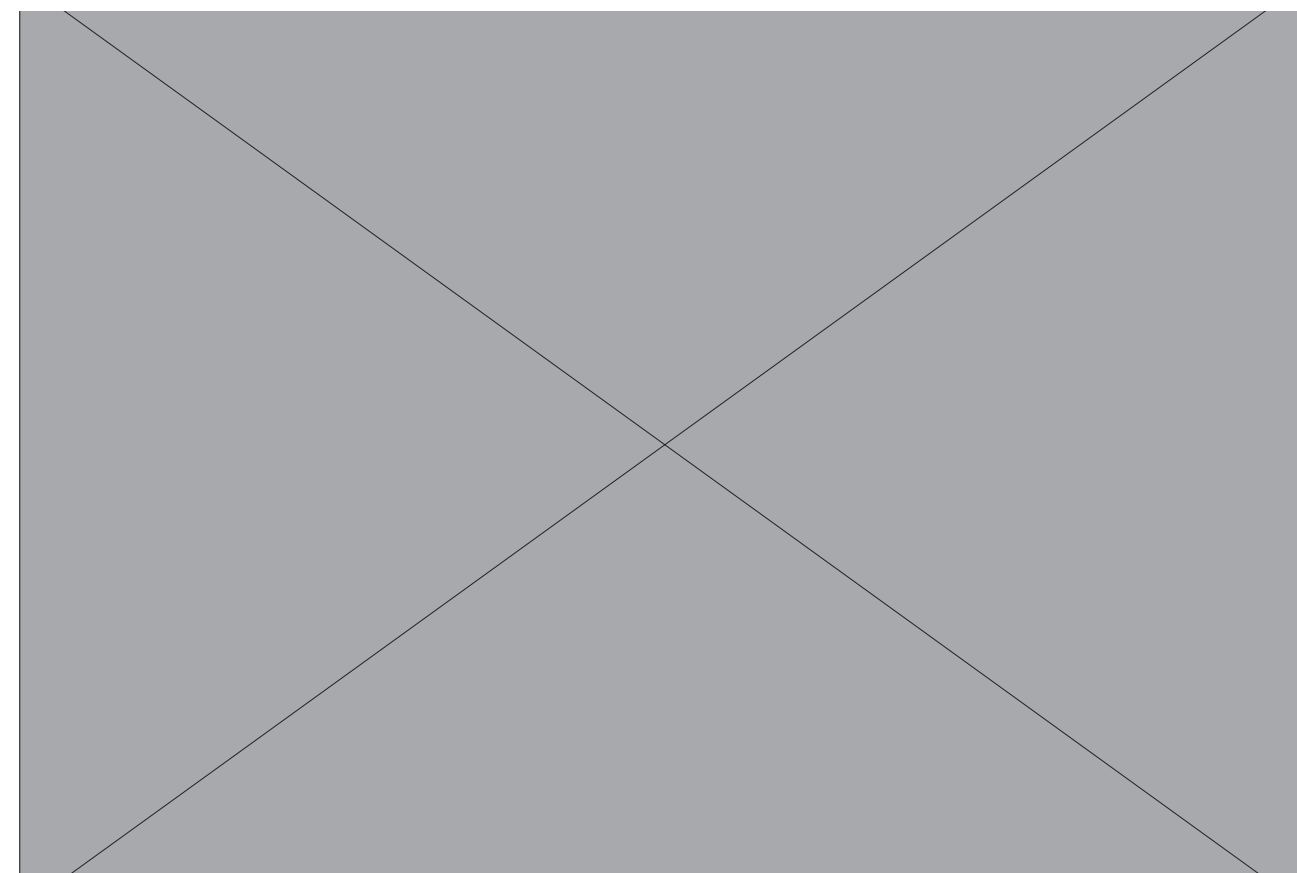
4|3 Wohnverhältnisse eines Mieters vor seinem Umzug in die Limesstadt 1964.

zurück: Nun waren auch „gehobene“ Sozialmietwohnungen förderwürdig.¹⁵

Ein zusätzlicher Schritt in Richtung Marktwirtschaft im Wohnungswesen war 1957 der Übergang für öffentlich geförderte oder steuerlich begünstigte Neubauwohnungen von der Richtsatz- zur Kostenmiete, wie sie „zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist“.¹⁶ Die Zweite Berechnungsverordnung von 1957 zur Preisbildung der Mieten avancierte damit zur „Kalkulationsgrundlage der gesamten Wohnungswirtschaft“, Mietpreisbeihilfen, die 1960 im Wohngeldgesetz gesondert verankert wurden, sollten soziale Härten in Einzelfällen abmildern (§§ 46 und 73). Nun war neben die Objekt- auch die Subjektförderung getreten, mit deren Hilfe – quasi als „städtebauliches Nebeneffekt“¹⁷ – der Bildung von „Ghettos“ sozialer Randgruppen entgegenge wirkt werden sollte, was letztlich aufgrund des divergierenden Mietpreinsniveaus in den verschiedenen Vierteln Illusion blieb. Kurz nach der Bundestagswahl 1957 wurden die Berechtigung zur Sozialwohnung von der Versicherungspflichtgrenze abgekoppelt und feste Einkommensgrenzen definiert; bis 1960 betrugen sie beispielsweise für ein Ehepaar mit zwei Kindern 1.050 DM. Weiterhin besaß also die Mehrheit der Bevölkerung einen Anspruch auf eine Sozialwohnung.¹⁸

Das Zweite Wohnungsbaugesetz legte ferner neue, größere Wohnflächen fest: Eigentumswohnungen und Familienheime durften nun 120 Quadratmeter, mit Einliegerwohnung 160 Quadratmeter, Mietwohnungen zwischen 50 und 85 Quadratmeter, für Alleinstehende 26 Quadratmeter groß sein. Die durchschnittliche Wohnfläche der hessischen Sozialwohnungen wuchs zwischen 1957 und 1967 von 62,3 auf 78,5 Quadratmeter,¹⁹ während die von der Heimstätte errichteten Einheiten im gleichen Zeitraum im Mittel deutlich kleiner waren: 1957 mit 58,5 Quadratmetern und 1967 mit 68,9 Quadratmetern.²⁰ Dabei wirkte sich der große Anteil von Geschosswohnungen, darunter auch Wohnheime für Studierende, Krankenschwestern oder Alte, im Bauprogramm des Unternehmens aus.²¹ Allerdings wuchsen nach Inkrafttreten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes Wohnflächen und Zimmerzahl der von der Heimstätte gebauten Eigenheime verhältnismäßig rascher als bei den Mietwohnungen,²² da das Unternehmen im Hinblick auf die Absetzbarkeit der Häuser hier wohl auf die Wünsche der künftigen Bewohner stärker eingehen musste.

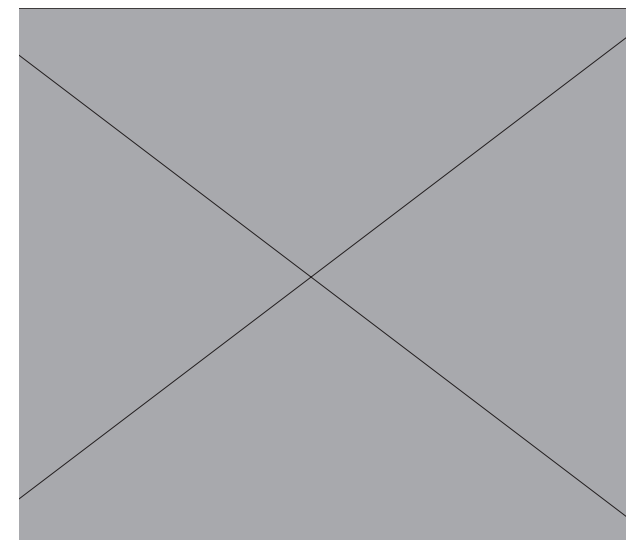
Da die Umsetzung des Gesetzes bei den Ländern lag, konnten diese die Intentionen der Bundesregierung „verwässern und die Ergebnisse beeinflussen“. Tendenziell bevorzugten sie gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen



4|4 Einfamilienhaus in der Limesstadt aus Fertigbauteilen der Firma Grötz.

gegenüber privaten Bauherren, Mietwohnungen gegenüber dem Familienheim, Großsiedlungen gegenüber Einzelobjekten, was sowohl auf pragmatische Überlegungen der Verwaltung als auch auf den Einfluss der Sozialdemokraten, Gewerkschaften, „linken Gemeinnützigen“ sowie der Kommunen zurückzuführen war.²³ Trotzdem entfielen in Hessen 44,6 Prozent der geförderten Wohnungen auf private Einzelbauherren; nur knapp 60 Prozent der Wohnungen lagen in Mehrfamilienhäusern.²⁴ Bei ihren Neubauprojekten favorisierte die Nassauische Heimstätte zwischen 1957 und 1968 dagegen weiterhin den Geschosswohnungsbau, dessen Anteil etwa zwischen 77 und 90 Prozent lag, der Rest bestand aus Eigenheimen oder Kleinsiedlerstellen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen sowie Landarbeiterstellen.²⁵ Mit diesem hohen Anteil an Mietwohnungen unterschied sich das Profil der Nassauischen Heimstätte deutlich von dem der anderen Wohnungsfürsorgegesellschaften, die in den 1960er Jahren durchschnittlich nur zu knapp 60 Prozent Mietwohnungen errichteten. Der bei zehn Prozent pendelnde Anteil von Eigentumsmaßnahmen der Nassauischen Heimstätte lag folgerichtig deutlich unter dem Durchschnittswert der anderen Heimstätten, der sich um 40 Prozent bewegte.²⁶ In dieser Struktur der Bautätigkeit der Heimstätte werden die besonderen Anforderungen im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebietes deutlich, das sich wesentlich von den Tätigkeitsgebieten anderer Heimstätten unterscheidet.

Der Bundesbauminister nahm 1961 das Absinken des Eigentumsanteils unter den von der Nassauischen Heimstätte betreuten Bauten von 41 Prozent im Jahr 1955 auf 19 Prozent vier Jahre später zum Anlass, die Minderheitsbeteiligung des Bundes an der Heimstätte dem Land Hessen zum Kauf anzubieten. Er begründete „diesen ungewöhnlichen Schritt“ damit, „die Nassauische Heimstätte habe den wohnungspolitischen Zielsetzungen des Bundes nicht genügend entsprochen“. Der Hessische Innenminister und Aufsichtsratsvorsitzende der Nassauischen Heimstätte Heinrich Schneider wies den Vorwurf „unter Hinweis auf die besondere Struktur des Rhein-Main-Gebiets und mehrere große Wohnsiedlungen mit einem erheblichen Anteil von Eigenheimen zurück“. Die FDP-Fraktion im Frankfurter Stadtparlament nutzte dies sogleich als Aufhänger für eine Anfrage an den Magistrat, was dieser zu tun gedenke, damit „sich die Nassauische Heimstätte mit ihrem Wohnungsbau in Zukunft wieder den Zielen der Wohnungspolitik des Bundes, wie sie im 2. Wohnungsbaugesetz festgelegt wurden, anschließt“. Auch der Frankfurter Magistrat stellte sich mit Hinweis auf die Schwierigkeiten beispielsweise der teuren Baulandbeschaffung im Ballungsraum hinter die Heimstätte.²⁷ Der Bund hielt nach der Fusion mit dem Nassauischen Heim um 1997 sechs Prozent der Gesellschafts-



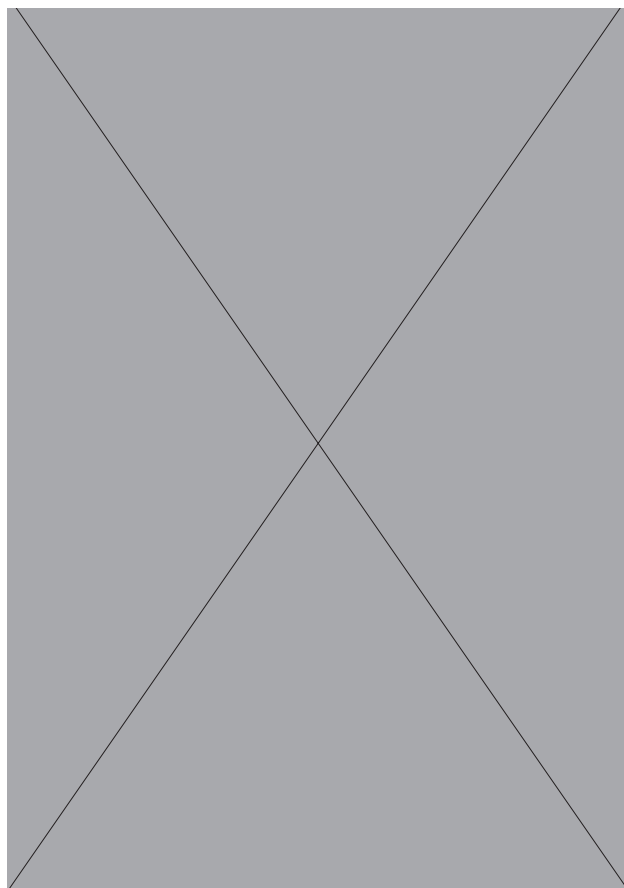
4|5 Wohnen im Hochhaus in der Frankfurter Nordweststadt.

anteile der Heimstätte, bot diese allerdings bereits 1994 im Rahmen allgemeiner Privatisierungstendenzen zum Kauf an.

Abschied von der Zwangswirtschaft

Im Aufwind des „Wirtschaftswunders“ und des permanent steigenden Bruttosozialproduktes führte der „Lücke-Plan“ 1960 schließlich zu einer weiteren Liberalisierung des Wohnungsmarktes, um die Rentabilität des Hausbesitzes zu bewirken.²⁸ Bereits seit 1953 mussten Vermieter keine Einweisungen mehr dulden, sondern konnten den Behörden einen selbst gewählten Mieter vorschlagen. Seitdem verlor die Wohnraumzuweisung faktisch an Bedeutung, während die Mietpreise weiterhin der staatlichen Kontrolle und Begrenzung unterlagen. Allmählich hatte sich ein dreistufiges Mietpreinsniveau herausgebildet: billige Altbauten, nach sozialen Gesichtspunkten definierte Richtsatzmieten im sozialen Wohnungsbau bis 1957 und teurere, freifinanzierte Neubauten.

Obgleich 1960 noch mit einem Wohnungsfehlbestand von rund zehn Prozent gerechnet wurde, verabschiedete der Bundestag das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft, um damit – ähnlich den 1920er Jahren – unter anderem möglichen sozialen Konflikten die Grundlage zu entziehen. Abhängig von der Wohnungsgröße, der Baualtersklasse und einem regionalen Fehlbstand von weniger als drei Prozent wurden die Altbauwohnungen allmählich aus der Bewirtschaftung entlassen. Ihre Miete konnte 1960 schlagartig um bis zu 38 Prozent erhöht werden, wobei die Richtsatzmieten des sozialen Wohnungsbaus nur mit einem definierten Prozentsatz überschritten werden durften. Ab August 1963 folgte schließlich sukzessive die Freigabe der Altbauwohnungen, deren übermäßiges Ansteigen die Verord-



4|6 Titelblatt eines Ratgebers der 1960er Jahre nach Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft.

nung über die angemessen erhöhte Miete beschränkte. Seitdem gelten die Kostenmiete für den sozialen Wohnungsbau und ansonsten die frei zu vereinbarende Miete.

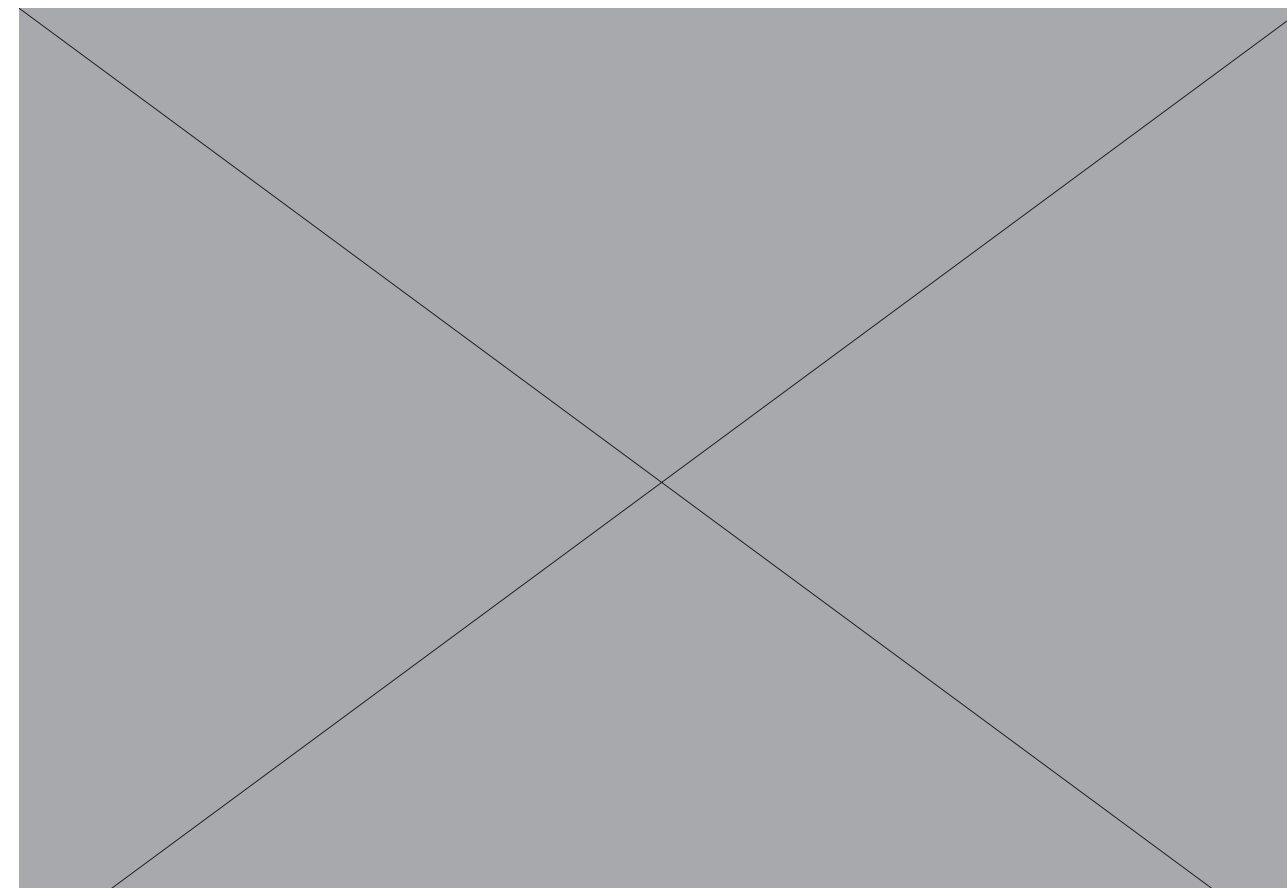
Die Liberalisierung des Wohnungsmarktes flankierten die Aufnahme von Kündigungsfristen und der Sozialklausel in das Bürgerliche Gesetzbuch sowie die nun breiter angewendeten Mietpreisbeihilfen, die 1963 als Wohnbeihilfen und 1965 mit Einführung des Wohngeldes bundeseinheitlich weiter ausdifferenziert wurden. Sozialwohnungen blieben zunächst vor Mieterhöhung und damit auch vor Kündigung zur Durchsetzung der Mieterhöhung geschützt, wobei 1965 das Wohnungsbindungsgesetz die Erhöhung auf die Kostenmiete gestattete. Seit 1968 konnten nach dem Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaus die Zinsen der öffentlichen Darlehen für Sozialmietwohnungen, für die ein unbefristetes Zinserhöhungsverbot gegolten hatte,²⁹ und damit die Mieten der Neubaujahrgänge 1948 bis 1959 – bundesweit etwa zwei Millionen Wohnungen – angehoben werden. Die höhere Rückflusssumme diente der Fortführung des sozialen Wohnungbaus.³⁰ In Hessen sollten mit diesen Mitteln im Rahmen eines Zusatzprogramms jährlich 3.000 Einheiten gefördert werden.³¹

Mit Beginn des Jahres 1968 bestanden in Hessen außerhalb des sozialen Wohnungsbaus keine Wohnraumbewirtschaftung und Mietpreisbindungen mehr; damit war wie im Abbaugesetz vorgesehen das Mieterschutzgesetz außer Kraft gesetzt worden; an dessen Stelle traten die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen wie das Nassauische Heim durften jedoch zum Schutz der Bewohner Mietverträge nur nach genehmigten Mustern abschließen. In Hessen mussten deren Kündigungsklauseln in der Regel dem früheren Mieterschutzgesetz entsprechen. Bis 1967 waren die Sozialmieten im Durchschnitt auf 2,64 DM pro Quadratmeter angestiegen, so dass bereits 22.417 Haushalte in Sozialwohnungen Mietbeihilfen beanspruchten. Die durchschnittliche Quadratmetermiete in den von der Heimstätte errichteten Wohnungen stieg bereits 1961 von 1,63 DM im Vorjahr auf 1,77 DM, 1964 auf 2,64 DM und 1968 auf 3,14 DM; damit lag sie eindeutig über dem Bundesdurchschnitt, was wesentlich auf die hohen Baulandpreise im Ballungsraum Rhein-Main zurückzuführen war. Parallel dazu verbesserte sich der Ausstattungsstandard der öffentlich geförderten Neubauwohnungen erheblich: Während 1953 nur 83,3 Prozent über ein Badezimmer verfügten, waren es 1957 bereits 95,7 Prozent und 1967 mehr als 99 Prozent; noch günstiger war die Bilanz bei den Zentralheizungen: 1953 wurden nur 5,4 Prozent der Wohnungen zentral beheizt, 1957 rund neun Prozent und 1967 schon 68,8 Prozent.³²

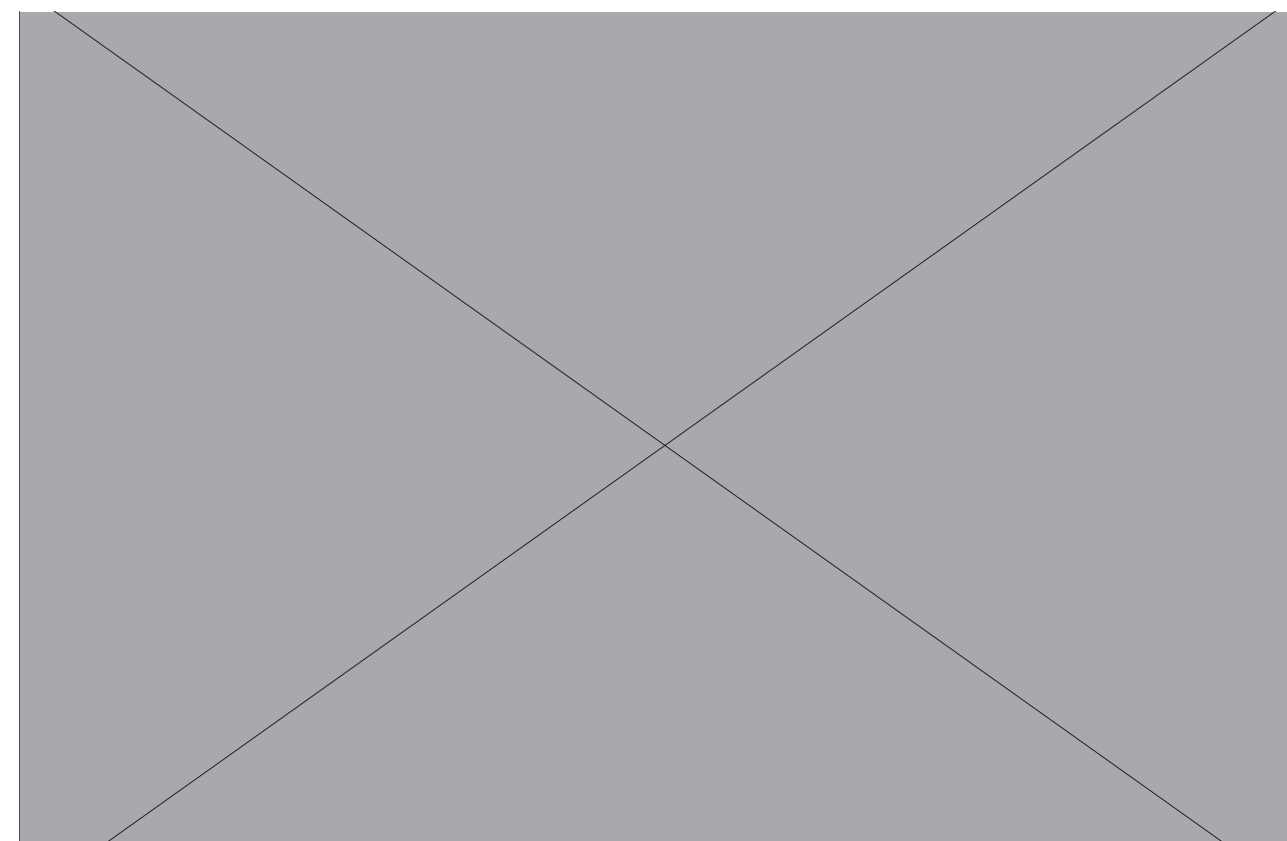
„Hessen baut“ – mit der Nassauischen Heimstätte

Parallel zur gesetzlichen Ausdifferenzierung im Wohnungswesen hatten „Wirtschaftswunder“ und Hessenplan zu wachsendem Wohlstand geführt: Das Land zahlte seit 1957 in den Länderfinanzausgleich. Gleichzeitig litt der Wohnungsbau jedoch zunehmend unter Arbeitskräftemangel sowie steigenden Preisen und Zinsen. Zwar hatten die hessischen Ballungsgebiete große Zugewinne Einheimischer und erster Gastarbeiter zu verzeichnen, diese übten jedoch zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt aus. Weiterer Wohnungsbedarf entstand, als der Mauerbau 1961 zu einer Flüchtlingswelle aus der Deutschen Demokratischen Republik führte.

Vor diesem Hintergrund hatte das Bundesbaugesetz 1960 nach annähernd zehnjähriger, vor dem Bundesverfassungsgericht ausgetragener Kontroverse um die Zuständigkeit von Bund oder Ländern für die städtebauliche Planung den Weg vom „Wohnungsbau zum Städtebau“ freigegeben. Das Wohnungsbauministerium erhielt dementsprechend 1961 neue Kompetenzen und den Namen Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. Allerdings hatte sich die SPD bei der Abstimmung über das Bundesbaugesetz der Stimme enthalten, weil ihr die staatlichen Eingriffsmöglichkeiten nicht ausreichend erschienen. Das geforderte Vorkaufsrecht für Baugelände zugunsten der Heimstätten war



4|7 Hessens größtes Altenzentrum in Frankfurt-Höchst.

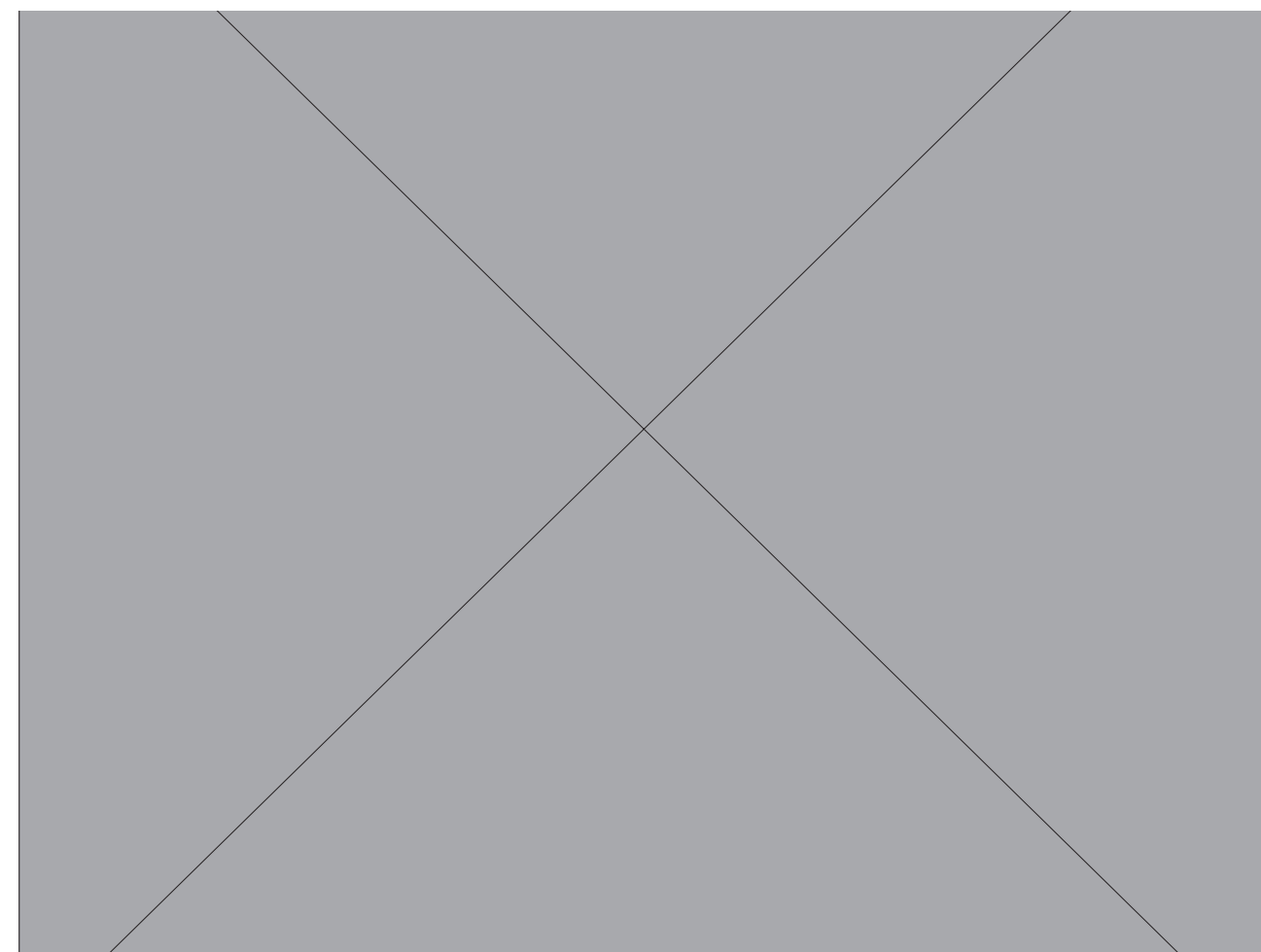


4|8 Bewohnerin des Altenzentrums Höchst in ihrem Zimmer.

nicht realisiert worden. Lediglich ein „abgeleitetes Vorkaufsrecht“, das die Gemeinden „zugunsten eines anderen“ ausüben konnten, sah der Gesetzgeber vor. Aus dem Gesetz leiteten die Heimstätten ein gesteigertes Engagement zur „treuhänderischen“ vorsorglichen Baulandbevorratung ab, um preisregulierend zu wirken.³³ Die Nassauische Heimstätte richtete aufgrund der Gesetzesänderung eine städtebauliche Abteilung ein, die unter anderem Flächennutzungs- und Bebauungspläne für hessische Gemeinden konzipierte und bereits 1962 erste Aufträge über städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen bearbeitete. Auch wenn das Unternehmen die beschränkten Möglichkeiten der Stadtsanierung wegen eines fehlenden Städtebauförderungsgesetzes bedauerte,³⁴ war mit dieser neuen Abteilung die Grundlage für einen zukünftig an Bedeutung gewinnenden Geschäftszweig gelegt.

Nachdem die Sozialdemokraten 1962 mit dem Slogan „Hessen vorn“ die absolute Mehrheit im Landtag errungen hatten, präsentierte Ministerpräsident Georg August Zinn den „Großen Hessenplan“ für 1965 bis 1974 als weiteres Landesentwicklungsprogramm mit einem geplanten Investi-

tionsvolumen von rund 33 Milliarden DM. Danach sollten unter anderem jährlich 15.000 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut, ferner Altbau- und Althöfemodernisierungen und Städtensanierungen durchgeführt werden. Außerdem sah der Hessenplan die Errichtung von 297 Dorfgemeinschafts-, 104 Bürgerhäusern und 207 Mehrzweckhallen, zusätzlichen Kindergärten und -horten, Schulen sowie Alteneinrichtungen vor.³⁵ Bereits viele Jahre vor Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes hatte das Land damit die Entwicklung historischer Stadtkerne programmatisch in der Landespolitik verankert und später per Erlass Sondermittel³⁶ bereitgestellt. Doch die Nassauische Heimstätte war bereits zuvor in diesen Bereichen aktiv: Sanierungsmaßnahmen plante und realisierte sie beispielsweise ab 1963/64 für Herborn, Egelsbach, Viernheim, Butzbach, Bensheim, Michelstadt oder Wetzlar-Niedergirmes. Gegen Ende des Jahrzehnts häuften sich die Aufgaben im Bereich Städtebau und Sanierung; 1968 lagen außerdem Aufträge für Planungen und Maßnahmen in Camberg, Dörnigheim, Gießen, Haiger, Mörfelden, Seligenstadt, Braunfels, Burgsolms, Hermannstein, Okriftel, Rauenthal, Wallau und Weißkirchen vor.³⁷ Mit der erweiterten Fortführung der „sozialen Aufrüstung des Dorfes“³⁸

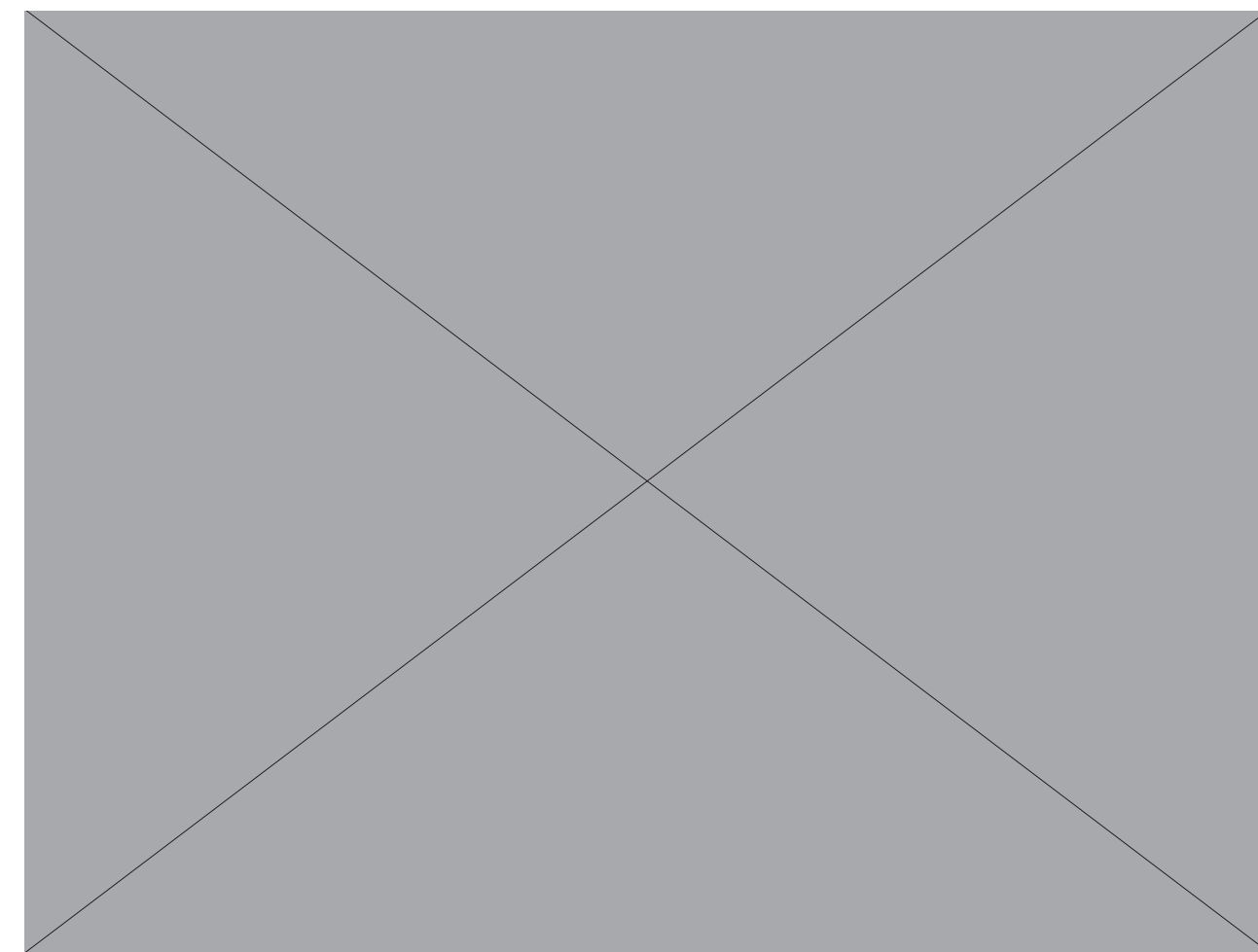


4|9 Blick vom Schreibtisch Alexander Mitscherlichs zum Atrium seines Penthauses auf einem der „Altentürme“ in Frankfurt-Höchst.

im Rahmen der Landwirtschaftspolitik der sozialdemokratischen Regierung Zinn dehnte die Heimstätte ihre Tätigkeit zunehmend auf den Bau von Gemeinschaftseinrichtungen wie Heime, Bürgerhäuser, (Mittelpunkt-)Schulen oder sogar Sportanlagen aus. Die Förderung von Altenwohnanlagen war schon im hessischen Sozialplan 1960 vorgesehen. So übergab die Heimstätte 1962 die Altenwohnhäuser in Frankfurt-Schwanheim und -Preungesheim ihrer Bestimmung. Im Auftrag der Gemeinnützigen Gesellschaft für Wohnheime und Arbeiterwohnungen mbH begannen 1963 nach Plänen des freien Architekten Teuto Rocholl die Bauarbeiten am größten hessischen Altenzentrum in Frankfurt-Höchst mit 450 Plätzen. Es bestand aus einem 15-geschossigen Apartmenthaus, einem elfstöckigen Pflegeheim, einem Pensionsheim und einer Altentagesstätte. Der Frankfurter Arzt und Sozialpsychologe Alexander Mitscherlich bezog ein Penthaus auf einem der „Altentürme“. Die Wohn Erfahrungen in dieser Anlage mögen ihn vielleicht auch zu seinem berühmten Werk „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ inspiriert haben.³⁹ 1967 begann das Unternehmen mit den Planungen einer ersten Schule in Fertigbauweise für den Landkreis Hanau und konzipierte in Zusammenarbeit mit

Pädagogen eine Schulbauserie auf Höhe der aktuellen Forschung für geplante, integrierte Gesamtschulen. Schon ein Jahr später war Baubeginn für drei Gesamtschulen in Bischofsheim, Großauheim und Langendiebach.⁴⁰

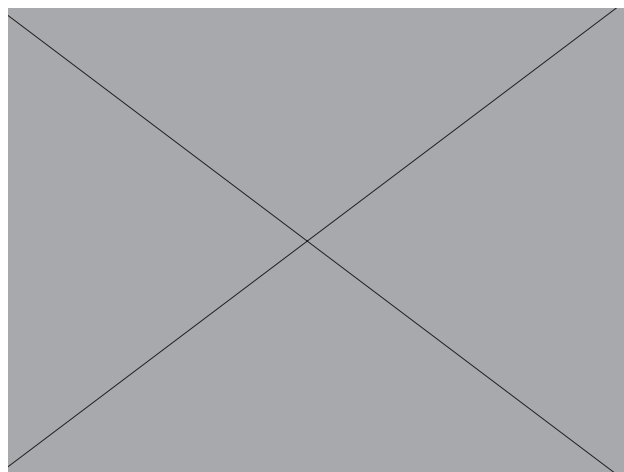
Ein ministerieller Erlass hatte bereits 1957 die Mitwirkung der Heimstätte an der Konzeption der Landesbauprogramme festgelegt.⁴¹ Ein neu eingerichteter Bauplanungsausschuss diente der Verständigung zwischen Land und Heimstätte über eine „übereinstimmende Grundstücks politik“,⁴² deren Aufsichtsrat 1960 wiederum aus seinen Reihen eine Grundstückskommission bildete.⁴³ Der leitende Geschäftsführer der Heimstätte wurde 1962 in den Landesplanungsbeirat berufen.⁴⁴ Nachdem größere Trümmergrundstücke in den Stadtkernen mittlerweile bebaut und citynahes Bauland kaum noch für den sozialen Wohnungsbau erschwinglich war, begann die Heimstätte in dieser Zeit in Abstimmung mit der Landesplanung, systematisch potenzielles Bauland vor allem im Rhein-Main-Gebiet anzukaufen. Im Vergleich zu den anderen Heimstätten wuchs der Grundbesitz des Unternehmens in den 1960er Jahren wegen der Beteiligung an den Großsiedlungen rasch an. Zudem besaßen



4|10 Gemeinschaftsküche im Studentenwohnheim an der Frankfurter Ludwig-Landmann-Straße.

die Flächen aufgrund der Struktur des Rhein-Main-Gebietes einen höheren Wert, so dass die Heimstätte 1968 zwar bei der Größe des Bodenvorrates nur den vierten Rang, bei seiner finanziellen Bewertung jedoch den Spitzenplatz unter den Heimstätten einnahm. Die Mietbelastungen in den neuen Wohnstädten konnten durch den frühzeitigen Ankauf zusammenhängenden Geländes zu noch niedrigen Quadratmeterpreisen auf einem für den sozialen Wohnungsbau akzeptablen Niveau gehalten werden. Die verstärkt bis zu den 1970er Jahren erworbenen Flächen bildeten vielfach noch heute die Grundlage für erfolgreiche Bauvorhaben des Unternehmens.⁴⁵ Darüber hinaus war die Heimstätte beispielsweise ab 1959 an den organisatorischen Vorarbeiten für den Planungsverband „Engeres Untermaingebiet“ beteiligt.⁴⁶ Erhebliche Erhöhungen des Stammkapitals 1957 auf zunächst 18 Millionen DM bis 1966 auf 41 Millionen DM⁴⁷ schufen die Basis für die großen städtebaulichen Projekte der 1960er Jahre.

Während die Nassauische Heimstätte 1958 Frankfurt mit einem Anteil von knapp der Hälfte an ihren Projekten noch als ihre „größte Baustelle“ bezeichnete, verlagerte sich ihr Engagement im Laufe der 1960er Jahre zunehmend in Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern im Rhein-Main-Gebiet. Damit kehrte sie zur bereits in den 1920er Jahren verfolgten Strategie der Dezentralisation zurück. In der Hoffnung, sich die anwachsenden Gemeinden des Umlands später im Rahmen einer Gebietsreform einverleiben zu können, förderte die wesentlich an der Heimstätte beteiligte Stadt Frankfurt die Errichtung der „neuen Wohnstädte“ und sicherte sich dort Belegungsrechte für ihre Bürger.⁴⁸ So besaß die Mainmetropole beispielsweise in der Limesstadt noch Ende der 1990er Jahre die Belegungsrechte für 318 unter den 1.171 Wohnungen im Besitz der Heimstätte.⁴⁹ Doch der Plan des Frankfurter Oberbürgermeisters Walter Möller (SPD) für eine „Regionalstadt Frankfurt“, wonach die politischen und wirtschaftlichen Grenzen des Raumes in Übereinstimmung gebracht werden sollten – was bedeutete, das Rhein-Main-Gebiet nach Frankfurt einzugemeinden –, scheiterte Anfang der 1970er Jahre.⁵⁰ Die Gründung des Umlandverbandes machte die Frankfurter Hoffnungen zunichte; seitdem musste die Stadt vielmehr Einmischungen des Umlands in ihre Flächennutzungsplanungen hinnehmen. Für gemeinnützige Wohnungsunternehmen errichtete die Heimstätte Ende der 1950er Jahre über 90 Prozent, 1968 noch rund 87 Prozent aller Einheiten, während der Anteil für private Bauherren, bis auf einen einmaligen Spitzenwert von mehr als neun Prozent, zwischen vier bis unter ein Prozent pendelte.⁵¹ Die Heimstätte wollte den sinkenden Anteil genossenschaftlicher Wohnungen explizit steigern, indem sie Genossenschaften günstiges Bauland und geringere Betriebsgebühren anbot.⁵²



4|11 Die in unterschiedlichen Höhen gestaffelte Silhouette der Großsiedlung Wiesbaden-Klarenthal.

„Perfektes Wohnen“

„Ein Blick aus diesen hohen Häusern hat nichts mehr gemein mit dem aus einer Wohnung der ‚guten alten Zeit‘, kein dunkler Hinterhof, kein bedrückendes Visavis einer nahen Häuserzeile. Hier schafft die hohe Anzahl der Geschosse Platz für weiträumige Grünflächen, die das Bild der Wohnanlage prägen und den Bewohner Lärm und Hast der Stadt vergessen lassen, deren Vorteile er jederzeit genießen kann.“⁵³

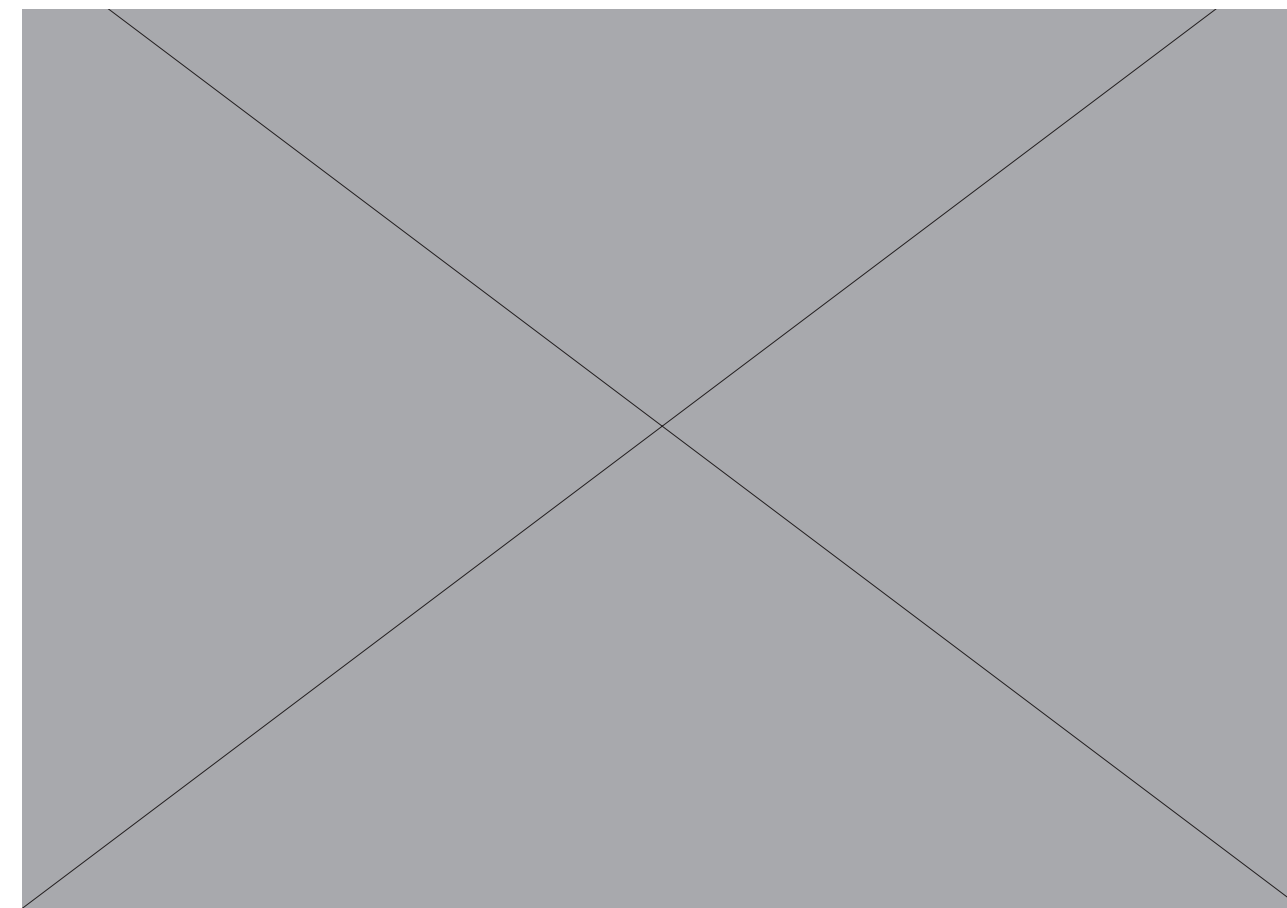
Nach Abschluss des eigentlichen Wiederaufbaus, der zu meist als gleichförmiger „traditionsbezogener Anpassungsneubau ... in [der] biederer Form drei- und viergeschossiger Häuserzeilen, die sich im Abstand des Sonneneinfallswinkels dahinziehen“,⁵⁴ erfolgt war, suchte auch die Nassauische Heimstätte nach neuen, modernen städtebaulichen Lösungen für den sozialen Wohnungsbau. Bei ihren drei größten zeitlich etwa parallel durchgeführten Projekten dieser zweiten Nachkriegsphase arbeitete die Nassauische Heimstätte mit den Preisträgern städtebaulicher Wettbewerbe, äußerst namhaften deutschen Architekten und Städtebauern, zusammen: So zeichneten Ernst May für die Planung von Wiesbaden-Klarenthal⁵⁵, Walter Schwagenscheidt für die Frankfurter Nordweststadt⁵⁶ und Hans Bernhard Reichow für die Schwalbacher Limesstadt verantwortlich.⁵⁷ May und Schwagenscheidt – beide exponierte Vertreter des Neuen Bauens – hatten in den 1920er Jahren unter anderem bei der Siedlung Westhausen, an der auch die Nassauische Heimstätte wesentlich beteiligt gewesen war, zusammengearbeitet und waren gemeinsam 1930 in die UdSSR gegangen. Reichow und May hatten in den 1950er Jahren die Neue Vahr in Bremen realisiert.⁵⁸ May galt als Verfechter der Trabantenstadt, während Schwagenscheidt die „Raumstadt“ und Reichow die „organische Stadtlandschaft“ als Modelle für neue Großsiedlungen konzipiert hatten.

Mit den drei Großsiedlungen, die jeweils eine eigene Infrastruktur mit Einkaufszentrum, Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen erhielten, verfolgte die Heimstätte im vergrößerten Maßstab weiterhin die Trennung von Wohnen und Arbeiten. Die hohen Grundstückspreise im Rhein-Main-Gebiet zwangen auch in den drei neuen Wohnstädten zur Verdichtung in Form von Hochhäusern, wobei die Planer versuchten, den Eindruck „optischer Dichte“ in den durchgrüneten Anlagen zu vermeiden. Wie unter anderen bereits in den May-Siedlungen der 1920er Jahre realisiert, trennten die Planer hier ebenfalls den Automobil- vom Fußgängerverkehr, wobei die Konzepte weiter ausgefeilt wurden. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für den sozialen Wohnungsbau, aber auch aus sozialpolitischen Erwägungen wurden wieder Wohn-, Haus- und Eigentumsformen gemischt. Die Häuser wurden per Fernheizung an ein zentrales Blockheizkraftwerk angeschlossen.

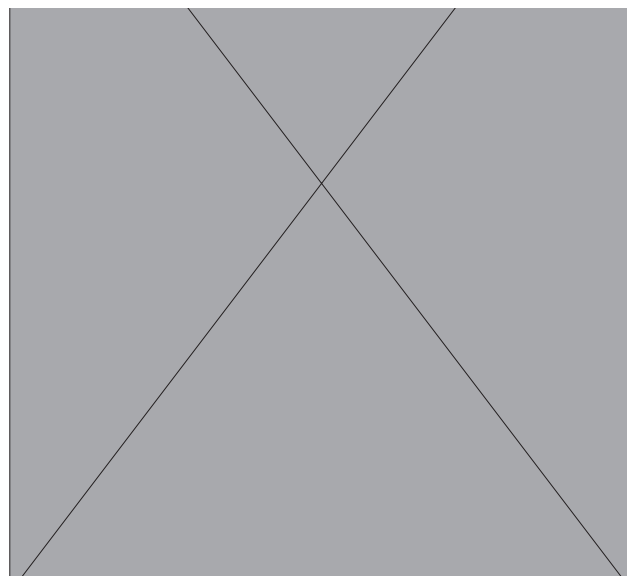
Erstmals experimentierte die Heimstätte in diesen Großsiedlungen in bedeutendem Umfang mit der Großtafelbauweise,⁵⁹ die sie in Hessen einführte. Auf ihre Initiative hin adaptierte das Unternehmen Philipp Holzmann, mit dem die Heimstätte bereits in den 1920er Jahren Erfahrungen beim Bau mit Fertigbauteilen in Westhausen gesammelt hatte,

die in Frankreich von Edmond Coignet entwickelte Großtafelbauweise auf deutsche Anforderungen. Nachdem sich die Heimstätte zur Abnahme eines Großteils der Produktion verpflichtet hatte,⁶⁰ errichtete 1961 die neu geschaffene Holzmann-Coignet-Fertigbau GmbH in Neu-Isenburg bei Frankfurt ihr Werk „Gehspitz“, in dem 1962 die Fertigung von jährlich 1.000 Wohnungen begann. Die ersten Mieter konnten bereits im Januar 1963 in der Frankfurter Nordweststadt eine Holzmann-Coignet-Wohnung beziehen. In der Folge arbeitete die Nassauische Heimstätte zur Vermeidung eines Monopols für Holzmann-Coignet mit weiteren Fertigbauunternehmen zusammen, beispielsweise mit Grötz.

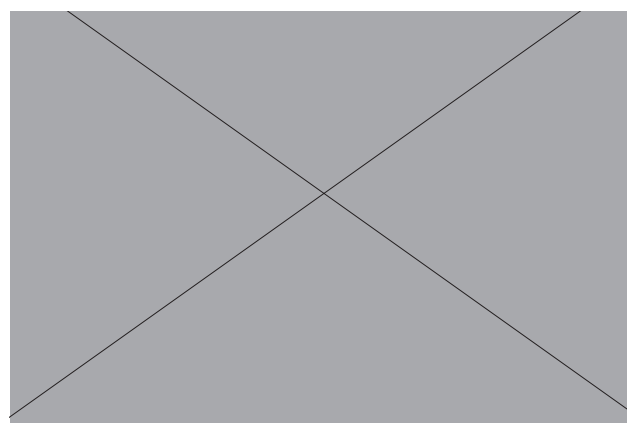
Die nach Typenentwürfen der Heimstätte produzierten Einheiten wurden zu vier- bis achtstöckigen Häusern montiert. Die Gebäude erhielten eine charakteristische kubische Silhouette ohne Überstände bei den Flachdächern; die Fugen der Großtafeln blieben als Gestaltungselement häufig sichtbar. Bereits ab Werk wurden die Elemente mit Leitungen, Tür- und Fensterrahmen sowie einer in die Deckenplatten integrierten Heizung versehen. An der Baustelle der Limesstadt wurde später eine zusätzliche Feldfabrik in Betrieb genommen, die von den Anwohnern den Namen „Häuser-Kack-Maschine“⁶¹ erhielt. Die Heimstätte versprach sich vom



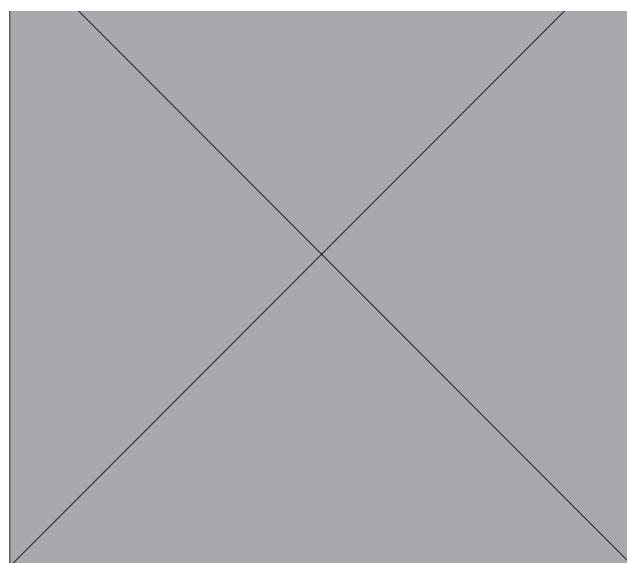
4|12 Blick in das Einkaufszentrum von Wiesbaden-Klarenthal.



4|13 Montage der Holzmann-Coignet-Großtafeln in der Frankfurter Nordweststadt.



4|14 Gelände der künftigen Nordweststadt im Frankfurter Niddatal.



4|15 Die Nordweststadt aus der Vogelperspektive.

seriellen Fertigbau eine deutliche Verkürzung der Bau- sowie der Zwischenfinanzierungszeiten und damit eine mittelbare Senkung der Bau- und Mietkosten.

Bei der Anwendung der Großtafelbauweise belegte die Heimstätte eine Vorreiterrolle: Ihr hoher Anteil von zunächst zehn Prozent aller Bauten des Unternehmens 1963 kletterte 1966 auf 29 Prozent, im Gegensatz zum zwischen drei und 6,3 Prozent pendelnden Bundesdurchschnitt bei Neubauvorhaben. Mitte der 1960er Jahre war jedoch keine weitere Steigerung möglich, weil wegen Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung langfristige Serienverträge mit den Herstellern nicht mehr abzuschließen waren.⁶² Daneben mag auch die stark funktionalistische Architektur der Großsiedlungen, die Akzeptanzprobleme hervorrief, die anfängliche Begeisterung gebremst haben. Um die Monotonie dieser seriellen Architektur zu mildern, erhielten die Gebäude in der Nordweststadt und in Klarenthal einen bunten Anstrich nach jeweils ausgeklügelten Konzeptionen. Die Farbplanungen für die Nordweststadt übernahm Tassilo Sittmann, der Partner Schwagenscheidts. Zwar hatten die ursprünglichen Entwürfe die farbliche Gestaltung bereits vorgesehen, die Nordweststadt wurde jedoch zunächst als weitgehend „weiße Stadt“ realisiert. Auf Druck der Bewohner erhielt sie mehr als ein Jahrzehnt nach Bezug der Gebäude ein buntes Gewand.⁶³ Auch dies war ein Rückgriff auf die 1920er Jahre; damals wurde beispielsweise die May-Siedlung Römerstadt in Frankfurt nach einem Entwurf des Grafikers Hans Leistikow farblich angelegt.

Am Limes – „Modell einer Stadt“

Am Beispiel der Limesstadt, dem am stärksten von der Heimstätte geprägten Projekt, sollen die städtebaulichen Dimensionen ihrer Arbeit in dieser Phase näher betrachtet werden. Hatte die Heimstätte zu ihrem 30. Geburtstag 1952 den Wiederaufbau der Frankfurter Altstadt in den Mittelpunkt der Feierlichkeiten gestellt, so symbolisierte der Baubeginn der Limesstadt zu ihrem 40-jährigen Jubiläum am 17. Mai 1962 geradezu programmatisch den Beginn einer neuen Ära. Ministerpräsident Zinn stellte in seiner Ansprache fest, „hier werden ‚die Wohnungen der Zukunft‘ gebaut“: „familiengerecht“, „ein Drittel in Eigenheimen“ und „in der Nähe des Arbeitsplatzes“.⁶⁴ Mit der für rund 10.000 Bewohner konzipierten neuen Wohnstadt sollte sich auch die Struktur der Gemeinde Schwalbach, die 1958 zur Zeit der Vorplanungen 4.014 Einwohner zählte, erheblich verändern: Am 9. Mai 1970 erhielt Schwalbach Stadtrechte.

Die Alteingesessenen wehrten sich zunächst heftig gegen den Bau des neuen „Stadtteils“, den der ehemalige Frankfurter SPD-Stadtverordnete Hugo Lietzow nach seiner Wahl am 10. Juni 1958 zum Schwalbacher Bürgermeister vehement vorantrieb.⁶⁵ Am 19. Februar 1960 gingen die Bauern

auf die Straße, weil sie sich in ihrer Existenz bedroht sahen. Der Konflikt eskalierte, als die Gemeindevertretung am 15. Mai 1962 – also zwei Tage vor Baubeginn – ihre Zustimmung zu dem Projekt erteilte: Der Vorsitzende der Gemeindevertretung erhielt von den wütenden Bürgern einen „Tritt in den Hintern“.⁶⁶ Schon fünf Tage zuvor, also am 10. Mai 1962, hatten Gemeindevorstand und Nassauische Heimstätte den Vertrag⁶⁷ über die Errichtung der Wohnstadt Limes unterzeichnet. Damit wollte die Gemeindevertretung die Entwicklung Schwalbachs gezielt steuern und einer befürchteten Eingemeindung nach Eschborn vorbeugen. Die Stadt ließ sich den Ausbau der „Folgeeinrichtungen“ parallel zur Errichtung der Wohnbebauung zusichern, wobei wegen der „überregionalen Bedeutung des Projektes“ Innenminister Schneider Landeshilfe zugesagt hatte. Außerdem konnte sie den Bebauungsplan nur mit Zustimmung der Heimstätte verändern. Sowohl bei der Vergabe der Bauaufträge als auch bei Vermietung und Verkauf der Wohneinheiten und Läden sollten die Ortsansässigen bevorzugt werden.

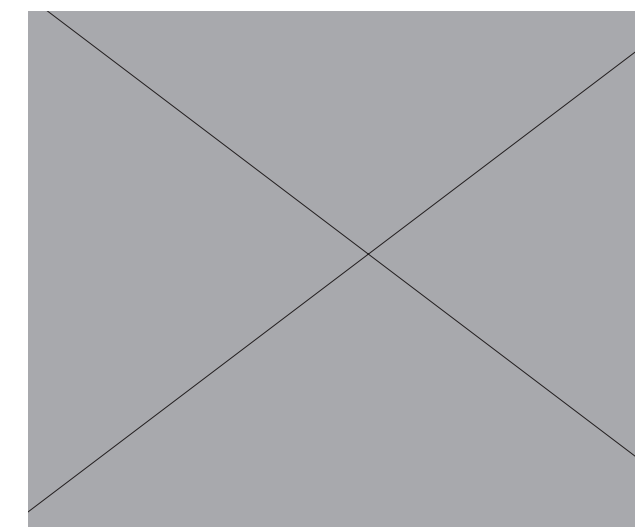
Das von Lietzow für die neue Wohnstadt ins Auge gefasste Areal hatte schon 1908 Landrat von Marx teilweise als zukünftiges Siedlungsgebiet vorgeschlagen – allerdings für Villen.⁶⁸ Bevor das Projekt Limesstadt bekannt wurde, hatte die Nassauische Heimstätte dort bereits systematisch zahlreiche Grundstücke angekauft. Wesentliche Unterstützung ihres ehrgeizigen Projektes erfuhren das Unternehmen und der Bürgermeister durch den Hessischen Innenminister Schneider, Vorsitzender im Aufsichtsrat der Heimstätte, und die Aufsichtsratsmitglieder Heinrich Kraft, Frankfurter Stadtverordnetenvorsteher und zuvor Vertreter der Landesversicherungsanstalt Hessen, sowie Karl Steinbiss, Ministerialdirigent des Bundeswohnungsbauministeriums, und den Präsidenten der Industrie- und Handelskammer Fritz Dietz.



4|16 Logo der Stadt Schwalbach mit der Silhouette der Limesstadt.

Schwalbach und Heimstätte lobten 1959 einen städtebaulichen Wettbewerb unter hessischen Architekten aus, weitere prominente außerhessische Planer wurden zur Teilnahme eingeladen. Unter den 31 eingereichten Arbeiten kürte die Heimstätte den Entwurf Hans Bernhard Reichows mit dem ersten Preis und beauftragte ihn mit der Planung und städtebaulichen Oberleitung für die Limesstadt. Die Gemeinde übertrug ihm die Bauleitplanung des angrenzenden Gebietes.⁶⁹ Die Wettbewerbsarbeiten präsentierte das Unternehmen in den Frankfurter Messehallen der Öffentlichkeit.⁷⁰

Reichows Grundidee bestand in der kreuzungsfreien Verkehrserschließung des Neubaugebietes, wobei Auto- und Fußwege ganz nach der Maxime seines 1959 erschienenen Werkes „Die autogerechte Stadt“ strikt getrennt wurden. Die Häusergruppen – als Raumbildungen überschaubaren Maßstabs in durchgrünzten Einheiten zusammengefasst – sind von einem Ring über Stichstraßen zu erreichen.⁷¹ In der Mittelachse der Ringstraße des reinen Wohngebietes führt ein Geh- und Radweg direkt in das projektierte, ab 1969 gebaute neue Stadtzentrum mit Geschäften, Rat- und Bürgerhaus sowie S-Bahnanschluss. Dort wurde auch durch den später realisierten „schwarzen Riesen“, ein schwarzes Wohnhochhaus, ein weithin sichtbarer Akzent gesetzt. Das Marktzentrum nach Plänen von Friedrich Spengelin, für das Nassauische Heimstätte und Gemeinde 1967 ebenfalls einen Wettbewerb ausgeschrieben hatten, diente als Brückenschlag zum alten Ortskern und Überbauung der „Limesspange“, die an die Bundesstraßen 6 und 8 angebunden und zur Abschirmung des Verkehrslärms tiefer gelegt wurde. Die „charakteristische Silhouette“ der neuen Wohnstadt, die Jahrzehnte später stilisiert das Logo Schwalbachs bildete, komponierte Reichow aus fünf Hochhäusern auf dem Höhenzug entlang der Mittelachse. In der Reihe gestaffelte



4|17 Beginnende Verkehrserschließung auf der „grünen Wiese“ für die Limesstadt 1964.

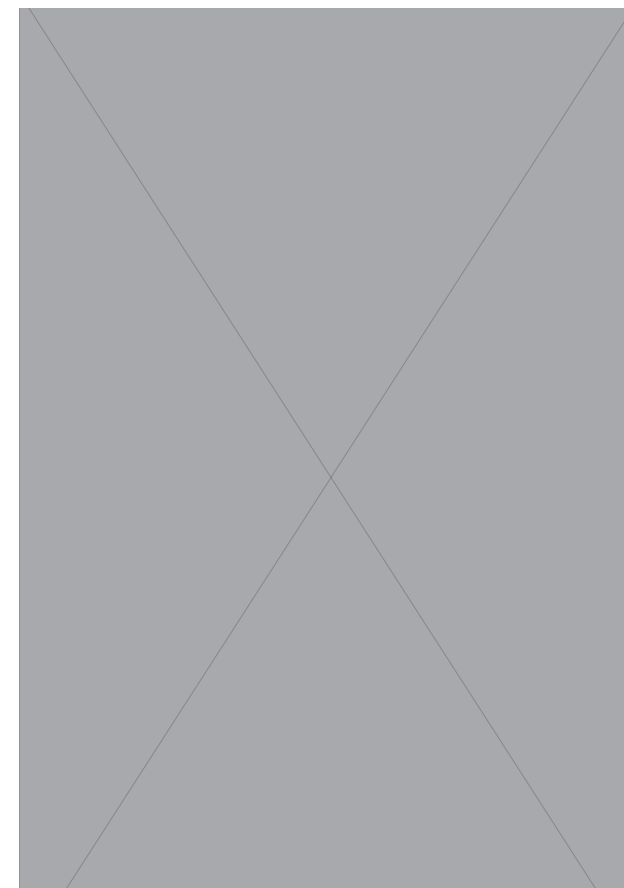


4|18 Proteste der Schwalbacher Bauern gegen den Bau der Limesstadt 1960.

Einfamilienhäuser und Geschossbauten platzierte er an den Stichstraßen „nach biologischer Orientierung“ derartig, dass in die Haupträume, davon in mindestens ein Kinderzimmer, die Nachmittagssonne scheint. Nach dem Verständnis Reichows entstand aus diesen Elementen eine „ideale organische Stadtlandschaft“,⁷² wie er sie während der NS-Zeit bereits für die „Ostkolonisation“ vorgeschlagen hatte. Damals propagierte er die Kombination von Zentral- und Bandstadt in „Stadtlandschaften“ mit „zellenmäßigem Aufbau“ und Ausrichtung auf ein gemeinsames Zentrum, die „räumliche Planung und politische Organisation erlaube“, was offensichtlich auf dem Grundgedanken der „NSDAP-Ortsgruppe als Siedlungszelle“ basierte.⁷³

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten konnte die Nassauische Heimstätte 1964 mit dem Bau der rund 3.800 Wohnungen beginnen, der 1969 abgeschlossen war. Etwa 17 Prozent der Einheiten befanden sich in Einfamilienhäusern, denen knapp 30 Prozent der gesamten Fläche zugewiesen wurde. Es handelte sich um zweigeschossige Reihenhäuser vom Typ „GF“ oder „RM“ und Bungalows als „Gartenhofhäuser“ mit einer Wohnfläche zwischen 80 und 150 Quadratmetern, die erstmals im Tätigkeitsbereich der Nassauischen Heimstätte im Fertigbausystem Grötz hergestellt wurden; deren Anteil

betrug bis zu 75 Prozent. Die Geschosswohnungen, darunter auch Eigentumsmaßnahmen, verteilten sich auf drei- und viergeschossige Häuser, wie sie bereits in der Frankfurter Nordweststadt realisiert worden waren, und neun- bis 14-etagige Gebäude, von denen 81 Prozent in der Großtafelbauweise von Holzmann-Coignet entstanden. In den vierstöckigen Häusern, in denen ein Drittel der Wohneinheiten lag, wurde statt eines Flurs eine Essdiele eingeplant. Die Idee der Essdiele war Resultat eines hausinternen Wettbewerbs „zur Förderung neuzeitlicher und wirtschaftlicher Wohnungsgrundrisse und Haustypen in Fertigbauweise“ und wurde auch in Klarenthal umgesetzt.⁷⁴ An der Limespange beim Marktzentrum wurde der „Hochhauspulk“ errichtet, dessen Häuser durch die dunklen Fenster- und Loggiabänder auf den hellen Fassaden eine horizontale Gliederung erhielten, während die im Osten aus den Baukörpern vorragenden Treppenhäuser vertikale Akzente setzten. Die neugeschossigen Hochhäuser entlang der Mittelachse, in denen Eigentumswohnungen untergebracht waren, öffneten sich nach dem Konzept Reichows mit leichter Rundung zur Sonne hin. Alle Gebäude innerhalb der Ringstraße bekamen ein Flachdach und die außerhalb gelegenen Einfamilienhäuser ein anthrazitfarbenes, um 25 Grad geneigtes Dach. Während die Geschossbauten zumeist weiß oder grafitfarben verputzt



4|19 Baubeginn in der Limesstadt.

wurden, waren die Einfamilienhäuser bunt gestaltet. Im Gegensatz zum Farbkonzept in den May-Siedlungen der 1920er Jahre wurde das Einzelhaus aus der Reihe hervorgehoben, also das Individuelle gegenüber dem Kollektiven betont. Da die gesamte Siedlung über Kabel an eine zentrale Antenne angeschlossen war, blieb der stilistisch einheitliche Charakter der Anlage gewahrt. Phasenweise wurden ganze Baugruppen fertiggestellt, um die Belastungen der Bewohner durch die Großbaustelle zu minimieren.⁷⁵

Wie mit Schwalbach vereinbart, entstand gleichzeitig die Infrastruktur der neuen Wohnstadt. Schon 1965 begann der Unterricht in der neuen Grund-, Haupt- und Realschule. Ein Jahr später konnte die Nassauische Heimstätte die beiden Nebeneinkaufszentren ihrer Bestimmung übergeben, die den weiteren Weg in das Marktzentrum für kleine Besorgungen ersparen sollten. Im nächsten Jahr wurde eine versetzbare Notkirche in Fertigbauweise für beide Konfessionen geweiht und das Haupteinkaufszentrum eröffnet. Schließlich konnte 1968 das Hallen- und Freibad in Betrieb genommen werden – das einzige, das die Nassauische Heimstätte je realisierte. Mittlerweile waren alle Geschosswohnungen und zwei Drittel der Eigenheime bezogen.⁷⁶ Das Marktzentrum mit Rat- und Bürgerhaus wurde 1973 der Öffentlichkeit übergeben.⁷⁷

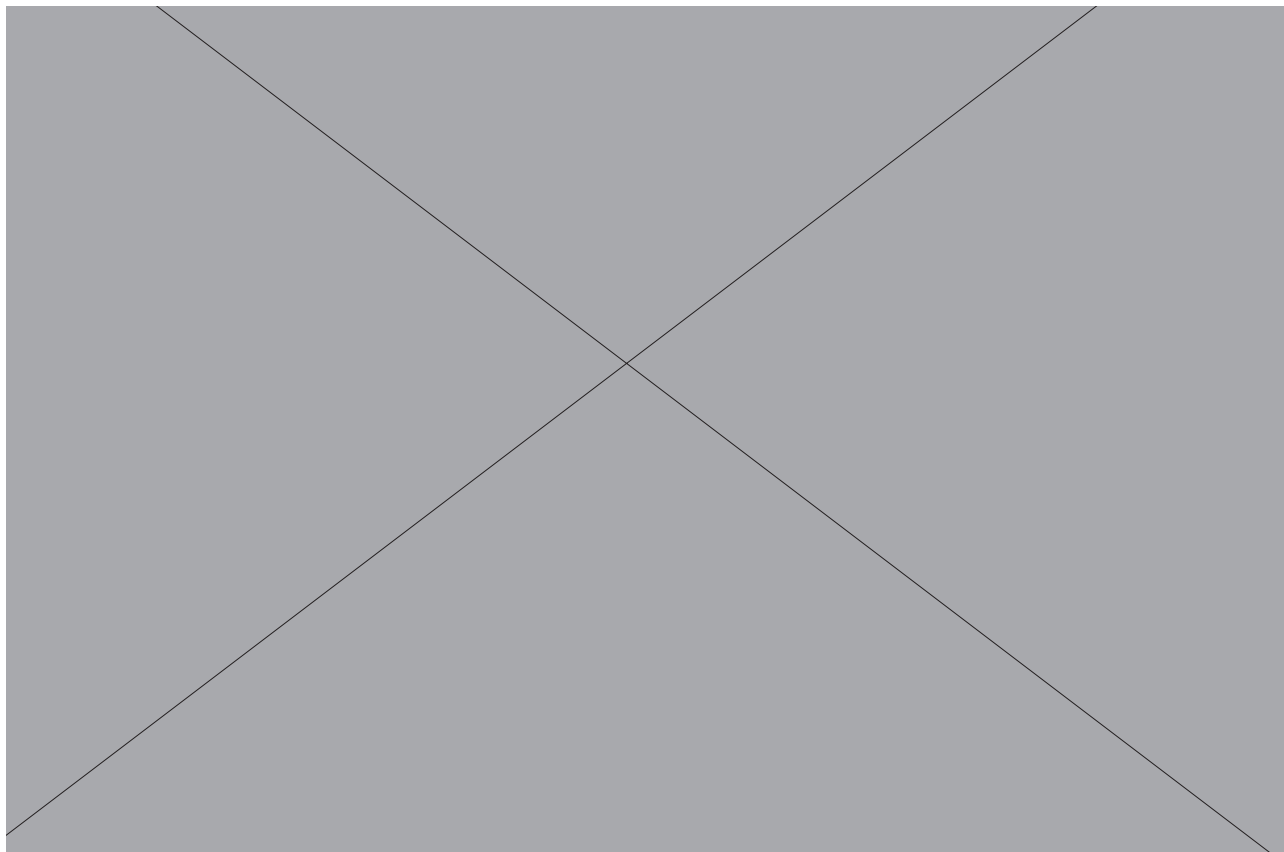


4|20 Die Limesstadt – Zuhause für rund 10.000 Menschen.

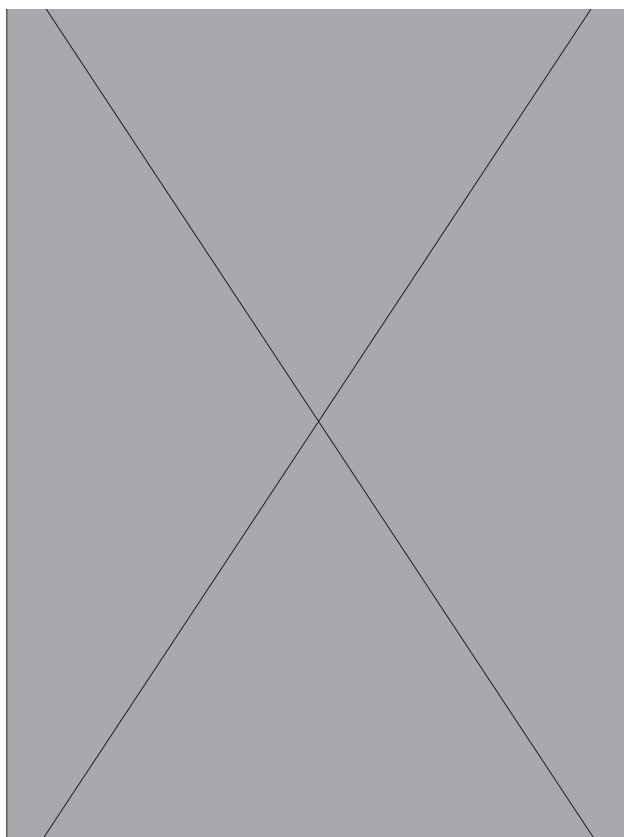


4|21 Blick in die Essdiele der Musterwohnung in der Limesstadt.

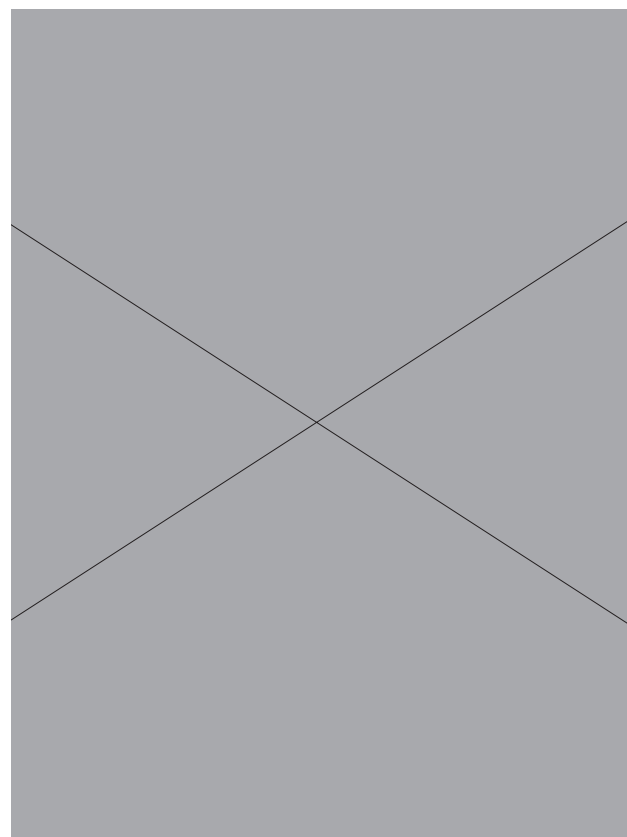
Nach ihrer Fertigstellung hatte die Limesstadt ein zweites Mal politisierende Wirkung: Die Bewohner akzeptierten die als überhöht empfundenen Rechnungen der Betreiberin des Blockheizkraftwerkes Esso-Favorit nicht, die auf Energieverluste durch das Rohrleitungssystem, die Umlage der Investitionskosten für das Heizwerk auf die Mieter und die unzureichend regulierbaren Fußbodenheizungen⁷⁸ zurückzuführen waren. Eine Heizkostenkommission der Gemeindeversammlung sollte die Angelegenheit klären, die bis in die 1970er Jahre hinein für Kontroversen sorgte. Parallel dazu formierte sich eine Bürgerinitiative, die 1968 als Wählergemeinschaft „Limes '68“ zur Kommunalwahl antrat und im ersten Anlauf 27,2 Prozent der Stimmen verbuchen konnte; allein in der Limesstadt stimmte fast die Hälfte der Wähler für sie. „Limes '68“ nahm damit sieben von 25 Sitzen der Gemeindeversammlung ein, was Bürgermeister Lietzow, dem Initiator der Limesstadt, eine Minderheitsregierung bescherte; „Animositäten zwischen Limes '68 und Sozialdemokraten“ bestimmten die Arbeit im Gemeindeparlament, bis „Limes '68“, später teilweise in der Unabhängigen Liste aufgegangen, bei den Wahlen 1970 die Hälfte der Stimmen einbüßte. Aus der Wählergemeinschaft erwuchs 1973 schließlich die Zeitung „Neues Schwalbach“, die heutige „Schwalbacher Zeitung“. Parallel zur Entwicklung



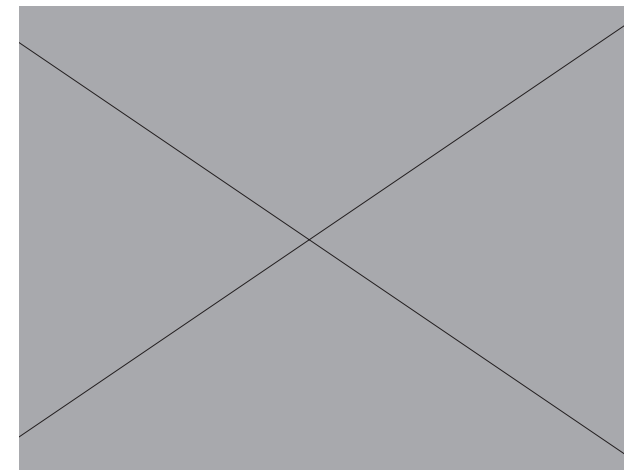
4|22 Der „Hochhauspulk“ in der Limesstadt.



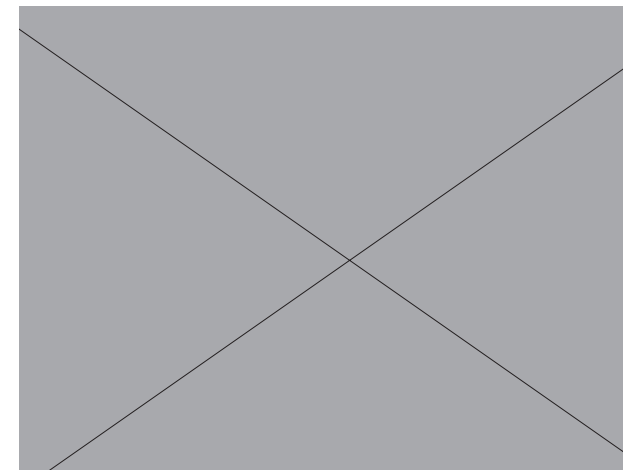
4|23 Bundesverkehrsminister Georg Leber (SPD) eröffnet 1970 in seinem Wahlkreis den Bahnhof Limesstadt.



4|24 Eine indische Delegation besuchte 1966 die Limesstadt.



4|25 Der „Schwarze Riese“ im Marktzentrum der Limesstadt.



4|26 Ministerpräsident Zinn (SPD) besucht mit dem Geschäftsführer der Heimstätte Geißler 1966 Mieter der Limesstadt.

der Limesstadt wählten einige Großunternehmen die Gemeinde seit den 1960er Jahren als Standort. Dadurch entstanden viele neue Arbeitsplätze, so dass die Zahl der Schwalbacher Auspendler nur ein Drittel über jener der Einpendler lag.⁷⁹

Mit der Limesstadt, die zahlreichen nationalen und internationalen Besuchergruppen der Nassauischen Heimstätte als „Modellstadt“ vorgeführt wurde, stellte das Unternehmen eine moderne Fertigungsweise, ein Verkehrskonzept und die Idee einer Wohnstadt mit zentralen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld einer Metropole zur Diskussion. Die Limesstadt wie die Nordweststadt und Klarenthal waren als städtebauliche und stilistische Einheiten mit gemischten Wohn- und Eigentumsformen im Bemühen um soziale Integration noch stark den Ideen der 1920er und 1930er Jahre verbunden. Im Gegensatz zu den tatsächlichen „Schlafstädten“ der 1970er Jahre entwickelten sich die „neuen Wohnstädte“ der 1960er Jahre, bei denen bereits zu Beginn an soziale Infrastruktureinrichtungen gedacht worden war, nur bedingt zu „sozialen Brennpunkten“. Allerdings erwuchsen beispielsweise in den Anfangsjahren der Limesstadt Probleme aus den eingeschränkten Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche, die mit gewalttätigen und geräuschvollen Exzessen für negative Schlagzeilen sorgten. Das Nassauische Heim statuierte ein Exempel: Die Mieterin einer verwahrlosten Wohnung, bei der sich die „Halbstarken“ trafen, erhielt 1980 die Kündigung mit der Auflage, in Monatsraten von zehn DM die Instandsetzungskosten für ihre ramponierte Wohnung abzustottern. Im Rahmen der Feierlichkeiten zum 25-jährigen Stadtjubiläum „amnestierte“ die Heimstätte die Frau.⁸⁰ Im Laufe der Zeit überalterte die Bewohnerschaft, die als junge Familien eingezogen waren, was heute zunehmend zum Problem wird: Einzelpersonen leben in überdimensionierten Wohnungen, halten aber an ihrem vertrauten sozialen Umfeld fest. Kritik zogen die

Wohnstädte, mit denen trotz der verdichtenden Hochhausbebauung die Landschaft stark zersiedelt wurde, vermehrt wegen ihrer monofunktionalen Struktur und den tendenziell anwachsenden Pendlerströmen auf sich. Zudem stieß ihre ästhetische Anmutung zunehmend auf Ablehnung.

Internes – Externes

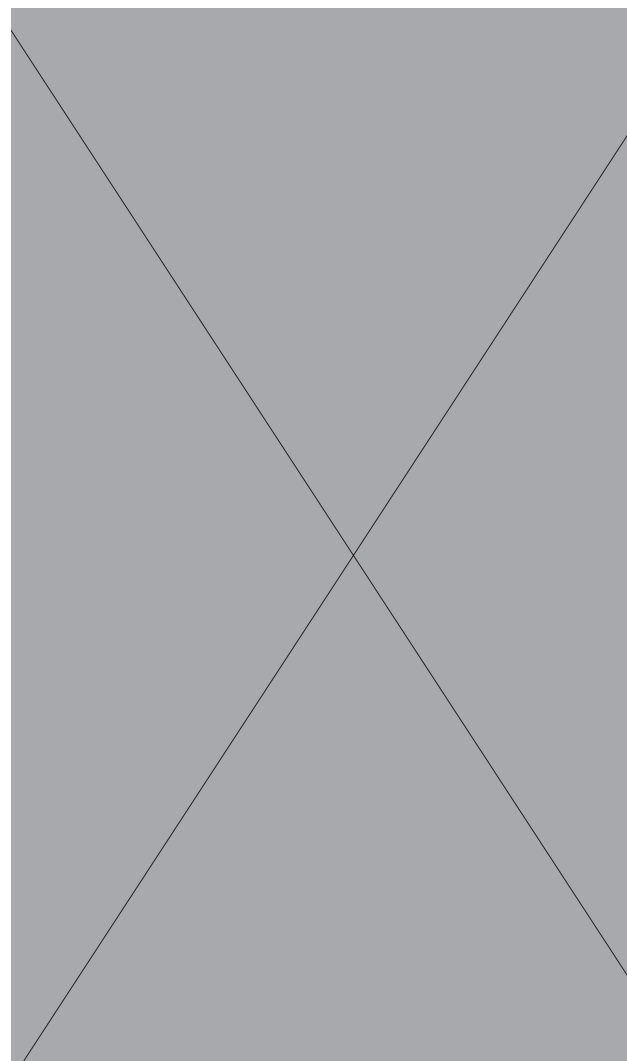
Die drei Großprojekte betreute das Team der Nassauischen Heimstätte zwischen 1961 und 1968 mit durchschnittlich etwa 400 Mitarbeitern; 1958 waren es noch rund 300, im Folgejahr bereits knapp 370 Personen gewesen. Etwa ein Viertel von ihnen arbeitete für das Heim, das 1962 von der Heimstätte 42 Mitarbeiter übernahm und direkt einstellte. Die Relation von Beschäftigten zu betreuten Wohneinheiten war bei der Nassauischen Heimstätte im Vergleich zu ihren Schwestergesellschaften, die teilweise den doppelten Personaleinsatz aufwiesen, durchgängig äußerst günstig. Dies mag vor allem in der Struktur der Projekte begründet sein, denn im Gegensatz zu den anderen Heimstätten betreuten die Mitarbeiter der Nassauischen vorwiegend Großsiedlungen. Wegen der wachsenden Mitarbeiterzahl mussten 1969 in einem Bürohochhaus in Sachsenhausen 300 Quadratmeter Bürofläche angemietet werden. Nachdem die hektische Aufbauphase überstanden war, konnte die Heimstätte auch ihre interne Organisation neu strukturieren. Um die „Unmittelbarkeit der Entscheidungen“ herzustellen, verlagerte die Geschäftsleitung laut Bericht seit 1959 Kompetenzen mit überschaubarer Verantwortung auf den Nachwuchs. Die 1960 installierte Juniorenkonferenz diente dem innerbetrieblichen Austausch und der Übermittlung von Intentionen der Geschäftsleitung. Im selben Jahr baute die Heimstätte ihr internes Controlling aus und trennte die Innenrevision in eine kaufmännische und eine technische Prüfung, bei denen Grundstücks- und Objekterträge ermittelt wurden. Ein Jahr später rief die Geschäftsleitung den Rationalisie-

rungsausschuss mit fünf Mitarbeitern ins Leben und führte die bargeldlose Gehaltszahlung ein. Schon im Mai 1960 hatten die Mitarbeiter mit der Fünf-Tage-Woche begonnen, allerdings noch mit 45-stündiger Wochenarbeitszeit. Schließlich wurde 1969 die elektronische Datenverarbeitung in Betrieb genommen. Eine wesentliche Zäsur bildete der Amtsantritt des neuen Leitenden Geschäftsführers Ewald Geißler⁸¹ am 1. Juli 1964, der Paul Müller nach 16 Jahren ablöste. Geißler führte die Heimstätte durch die folgenden 21 Jahre. Seit 1965 wurde nun auch die Belegschaft durch ein Betriebsratsmitglied mit beratender Stimme im Aufsichtsrat repräsentiert.⁸²

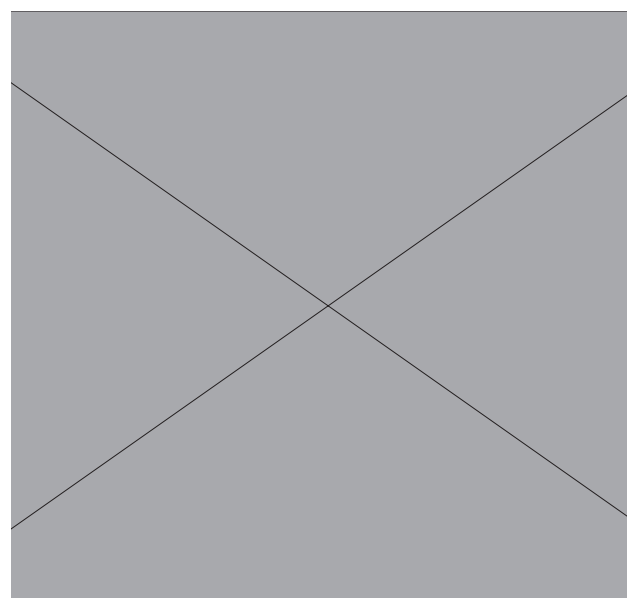
Neben den großen Bauprojekten bis 1985 begann die Wohnungsverwaltung eine zunehmend größere Rolle zu spielen. So schloss die Heimstätte 1959 einen Rahmenbetreuungsvertrag mit ihrer Schwester Nassauische Siedlungsgesellschaft ab und richtete einen technischen Dienst für die Verwaltung des Hausbesitzes ein.⁸³ Um den Kontakt zu Mietern und Käufern zu pflegen, unterhielt das Unternehmen durchschnittlich etwa zwölf dezentrale Baubüros sowie zehn Zweigstellen und veranstaltete für seine Bauherren immer wieder Bauherrenkonferenzen sowie das Heimstättenforum zum fachlichen Austausch.⁸⁴

Noch zu Müllers Zeiten hatte die Heimstätte 1959 die Geschäftsführung für den Landesverband Hessen des Deutschen Volksheimstättenwerkes übernommen. Müller wurde im selben Jahr in den wohnungswirtschaftlichen Beirat der Deutschen Bau- und Bodenbank berufen.⁸⁵ Seit 1961 vertrat er die Heimstätte im Ausschuss „Ordnung des Wohnungswesens“ des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.

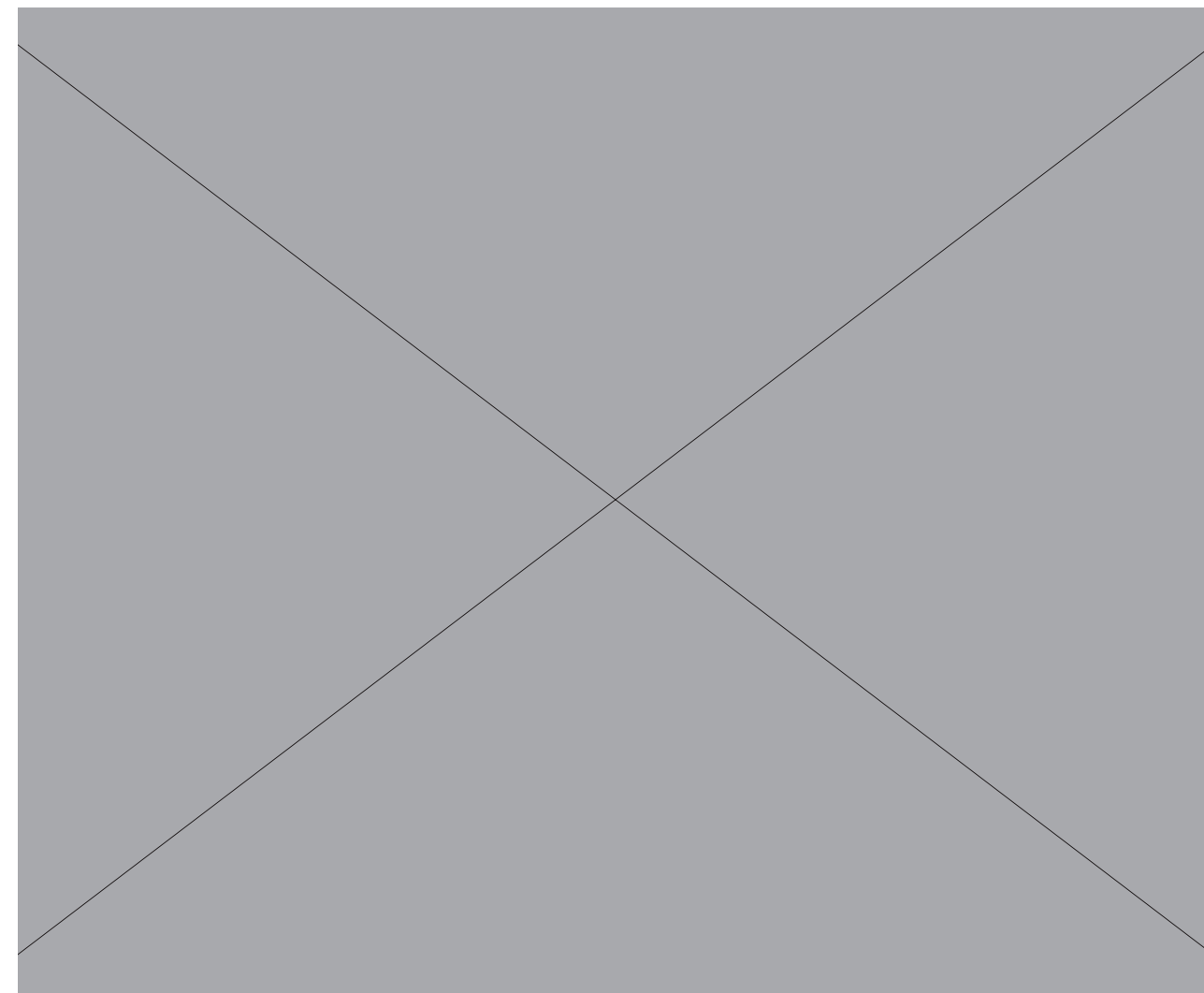
Mit Beginn des neuen Jahrzehnts modernisierte die Heimstätte das Design ihrer Schriften. Der Geschäftsbericht und die Informationen für die Mitarbeiter erhielten Anfang der 1960er Jahre ein neues Gesicht, und für die Belegschaft erschien das „Vademecum“ Heimstätte von A-Z.⁸⁶ Der neue Geschäftsführer Geißler intensivierte die umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit der Nassauischen Heimstätte. Das Unternehmen präsentierte sich gemeinsam mit fünf weiteren Heimstätten 1966 auf der „Deubau 66“ in Essen.⁸⁷ In Zusammenarbeit mit den Bausparkassen beteiligte sich die Gesellschaft an Ausstellungen und nahm am Festzug des 9. Hessentages in Gießen mit dem Motivwagen „Moderner Städtebau – sozialer Wohnungsbau“ teil.⁸⁸ Seit 1963/64 stieg der Anteil ihres Werbeetats an den Gesamtaufwendungen von rund zwei Prozent auf etwa vier bis sechs Prozent an und lag damit deutlich über dem Durchschnitt der anderen Heimstätten, der bei zwei Prozent stagnierte.⁸⁹



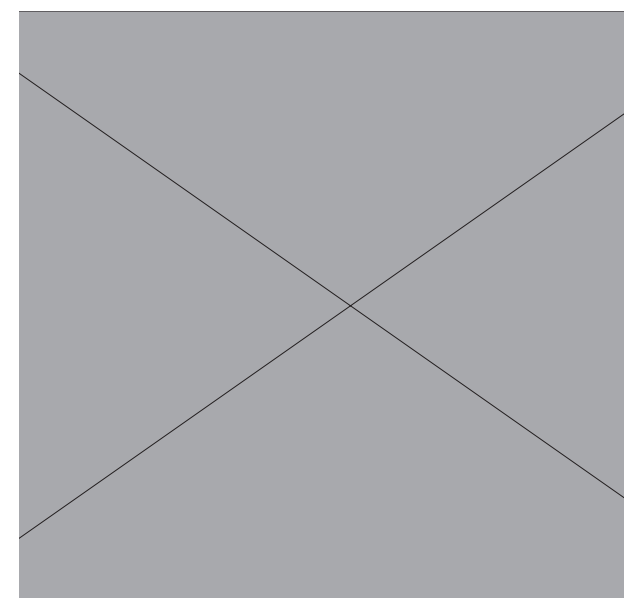
4|27 Ewald Geißler leitete die Heimstätte von 1964 bis 1985.



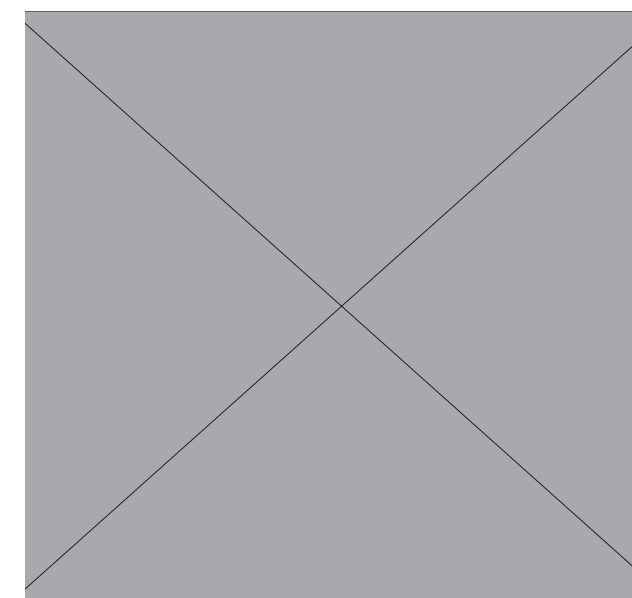
4|28 Die Heimstätte beteiligte sich 1965 beim Hessentag in Darmstadt mit einem selbst gestalteten Motivwagen zum Wohnungsbau am Festzug.



4|29 In den Frankfurter Römerhallen präsentierte das Nassauische Heim zu seinem 40-jährigen Jubiläum im Juni 1968 in einer Ausstellung auch das Modell der Limesstadt.



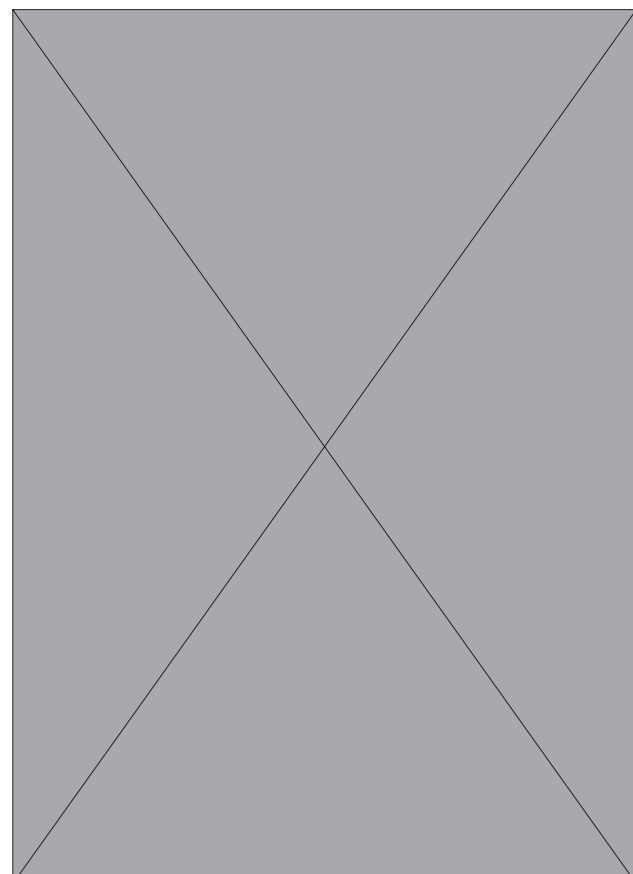
4|30 Feier zur Schlüsselübergabe der 25.000sten Wohnung des Heims 1963 in Wiesbaden-Erbenheim.



4|31 Eröffnung der Wohnungsvermittlungsstelle am 2. März 1966.

Partner: Heim und Heimstätte

Das Nassauische Heim beteiligte sich an den drei großen Projekten der Nassauischen Heimstätte und fungierte als ihr Partner bei der Einführung der Großtafelbauweise. So bestanden 1968 noch 48 Prozent aller fertiggestellten Bauten des Heims aus Fertigbauteilen.⁹⁰ Dieser hohe Anteil ermöglichte eine rasche Vergrößerung des Wohnungsbestandes; so konnte 1963 in Wiesbaden-Erbenheim die 25.000ste Wohnung des Heims bezogen werden, der im folgenden Jahr bereits die 30.000ste Einheit in einem Hochhaus in Fechenheim folgte.⁹¹ Im Jahr seines 40-jährigen Jubiläums 1968, im Frankfurter Zoo-Gesellschaftshaus feierlich begangen, besaß das Heim annähernd 35.000 Wohnungen an 103 Standorten, darunter folgende Schwerpunkte: in Frankfurt Nordweststadt etwa 1.250, Fritz-Kissel-Siedlung 1.000, Adolf-Miersch-Siedlung 970, Fechenheim 830, in Schwalbach-Limesstadt 1.250, in Wiesbaden-Hochfeld 800 und -Klarenthal 750, in Sprendlingen 650 und in der Offenbacher Carl-Ulrich-Siedlung 500 Einheiten. Parallel zum Engagement des Heims in den Städten lag 1968 nach Erhöhungen des Stammkapitals auf inzwischen 64 Millionen DM die Anteilsmehrheit nicht mehr bei der Landesversicherungsanstalt, sondern bei den Kommunen: Davon hielt Frankfurt ein Drittel; die Nassauische Heimstätte besaß 20 Prozent des Gesellschaftskapitals.⁹²



4|32 Hinweis auf eine Film-Matinee des kulturellen Dienstes der Nassauischen Heimstätte.

Wie die anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sah sich das Heim mit wachsenden Anforderungen der Mieter hinsichtlich Größe und Ausstattung der Objekte konfrontiert. Um den Bestand nach der Devise „jedem nicht nur eine, sondern seine Wohnung“ an die geeigneten Interessenten zu vermitteln, gehörte die Gesellschaft 1966 zu den Initiatorinnen und Mitbegründerinnen der „Wohnungsvermittlungsstelle gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Frankfurt“, die 1975 in die kommunale Wohnungsvermittlung mündete. Zwei Jahre später ging sie noch einen Schritt weiter und beauftragte das Frankfurter Institut für Sozialforschung, kurz zuvor intellektuelles Zentrum der Studentenproteste, mit einer Studie über die Wohngewohnheiten und -wünsche der Mieter in der Nordweststadt. Als künftige Ziele kristallisierten sich die Ausstattung mit Zentralheizung und das Eigenheim heraus.⁹³

Die Nassauische Heimstätte zeigt ...

„Wir haben dabei nicht die Absicht, unseren Mietern etwa auf kommerzieller Basis ‚Freizeitgestaltung‘ zu bieten. Vielmehr handelt es sich darum, das Gewicht der Zahl von 15.000 Mietern organisatorisch zu benutzen, um ihnen kulturelle Werte vermehrt zugänglich zu machen ... Wir bekennen aber auch offen, daß wir mit den Veranstaltungen und Einrichtungen beabsichtigen, den Kitsch und die Verdummung, die sich in verschiedener Gestalt in unserer heutigen Gesellschaft breit machen, zu bekämpfen.“⁹⁴

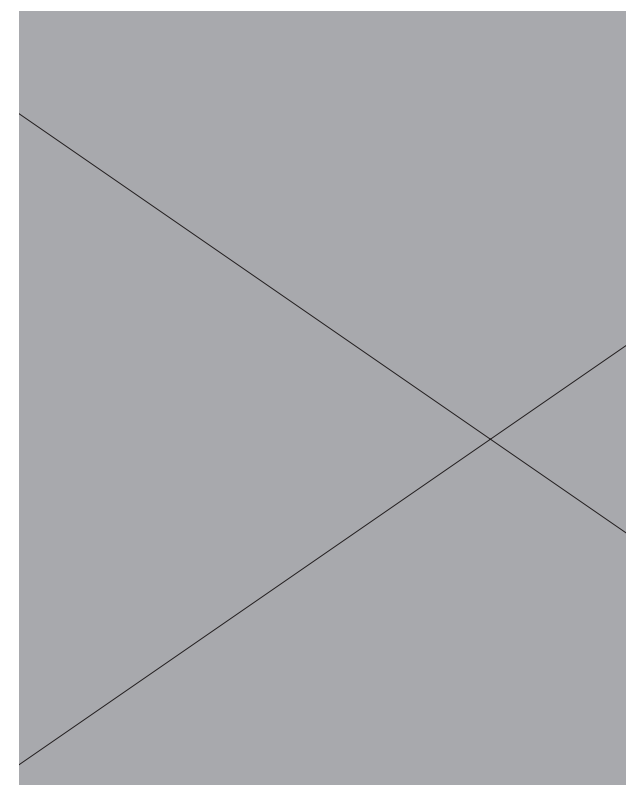
Ihrem bereits seit Jahren mit wachsendem Engagement betriebenen kulturellen Dienst für Mieter gab die Heimstätte 1957 den Namen „Wohnen und Leben“⁹⁵ und stattete ihn mit einem Fondskapital von 15.000 DM aus. Gleichzeitig übernahm Otto Weispfennig, der in der Weimarer Republik die Frankfurter Volksbühne geleitet hatte und als zweiter Vorsitzender und Landessekretär der KPD nach deren Verbot 1956 arbeitslos geworden war, die Organisation des kulturellen Dienstes.⁹⁶ Den Bewohnern der Siedlungen sollten Sonderpreisen zugänglich gemacht werden, um eine „Demokratisierung der Kultur“ zu bewirken. Immerhin hatten bis dahin nur etwa 15 Prozent der Mieter des Heims schon einmal ein Theater besucht. Nach dem Bruch mit der Moderne und der kulturellen Isolation im Nazi-Deutschland sollte der kulturelle Dienst die Bewohner in ihrem nachbarschaftlichen Umfeld unter anderem „an die politische Gegenwart heranzuführen, sie zum Nachdenken veranlassen“. Entsprechend ambitioniert zeigten sich die Programme: So fanden 1957 Theateraufführungen des „Tagebuch der Anne Frank“ oder 1959 eine Ausstellung des belgischen Künstlers Frans Masereel unter anderem mit der „Apokalypse unserer Zeit“ zum Schrecken des Zweiten Weltkrieges aus dem Besitz des Landes Hessen statt. Im selben Jahr thematisierte „Wohnen und Leben“ die Diffamierung des Jazz in der NS-Zeit als

„Niggermusik“ und lud sein Publikum in die Frankfurter Carl-Schurz-Schule zu einem ersten Jazz-Konzert der „Burgundy Street Paraders“ ein, um es mit dieser „Kunstäußerung“ des 20. Jahrhunderts vertraut zu machen.⁹⁷ Den während des „Dritten Reiches“ verbotenen sowjetischen Revolutionsfilm Sergej Eisensteins „Panzerkreuzer Potemkin“ zeigte die Heimstätte 1960.⁹⁸

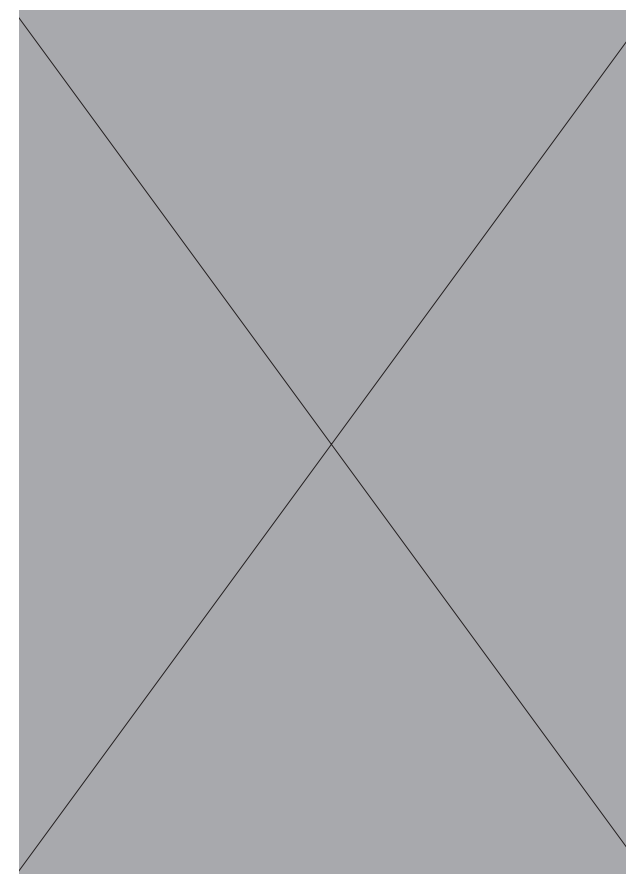
Daneben wollten die Initiatoren ihre Mieter beispielsweise mit Tagesfahrten auf dem Rhein, später mit gemeinsamen Reisen vor der Anonymität der Großstadt bewahren. Schon früh spielten dabei Überlegungen zur sinnvollen Gestaltung der künftig anwachsenden Freizeit eine Rolle – damals mit allmählicher Verbreitung der Fünf-Tage-Woche ganz aktuell. Auch die Heimstätten-Gemeinschaft veranstaltete weiterhin Reisen im In- und Ausland – 1959 allein 80 Wochenendfahrten und elf längere Reisen.⁹⁹ Mit Verkaufsausstellungen von Frankfurter Künstlern oder dem Angebot von Kunstdrucken sollte den Mietern „zu gutem Wandschmuck“ verholfen werden. Ebenso wie die Karten für die Veranstaltungen konnten die Drucke bei den Hausverwaltern erworben werden.

Bald unterhielt „Wohnen und Leben“ Leihbibliotheken in mehreren Siedlungen¹⁰⁰ und versorgte weitere mit einem Bücherbus. Waren die Aktivitäten zuerst nur auf Frankfurt beschränkt, begann bald die Einbeziehung des übrigen Tätigkeitsgebietes der Heimstätte, besonders der neuen Wohnstädte. Außerdem waren die Kinder- und Jugendfilmvorführungen mit pädagogischem, gegen Kriegsfilme gerichtetem Anspruch ein wichtiges Anliegen von „Wohnen und Leben“.

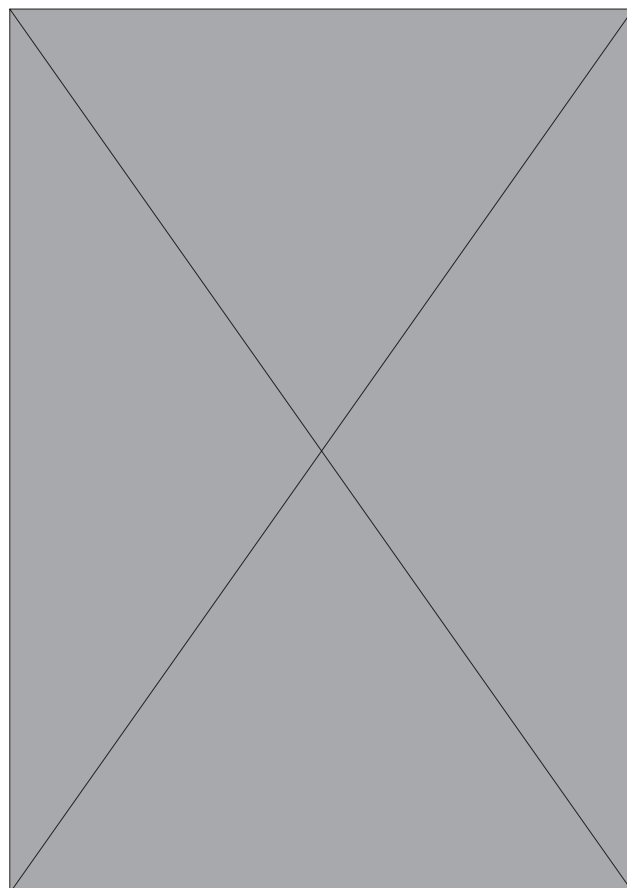
Die Bedeutung von „Wohnen und Leben“ dokumentierte sich im September 1958 bei der Gründung seines hochkarätig besetzten Kuratoriums, dem unter Vorsitz des Präsidenten der Hessischen Landesbank beispielsweise der Generalintendant der Städtischen Bühnen Frankfurt, der Filmbeauftragte der Evangelischen Kirche, der Vizepräsident der Deutschen Bundesbank, Redakteure von Frankfurter Zeitungen und verschiedene Kulturpolitiker, aber auch das Hessische Innenministerium, das Hessische Ministerium für Erziehung und Volksbildung, sowie die Deutschen Werkstätten angehörten. Im Mai 1963 schließlich nabelte sich „Wohnen und Leben“ formell von der Heimstätte ab und konstituierte sich als Verein. Ihm gehörten neben der Heimstätte, dem Nassauischen Heim, der Heimstätten-Gemeinschaft von Beginn an zahlreiche Geschäftspartner des Unternehmens an wie die Hessische Landesbank, die Deutsche Bau- und Bodenbank, die Butzbacher Wohnungsgesellschaft, die Handwerksbau Darmstadt, die Mavest, die Merian, die Mibau, die Süwag, die Wetzlarer Wohnungsgesellschaft, die Wohnheim GmbH und die Stadt Langen, deren Mieter in den Genuss seiner Aktivitäten kamen. In der Ära Weispfennig, der die Leitung



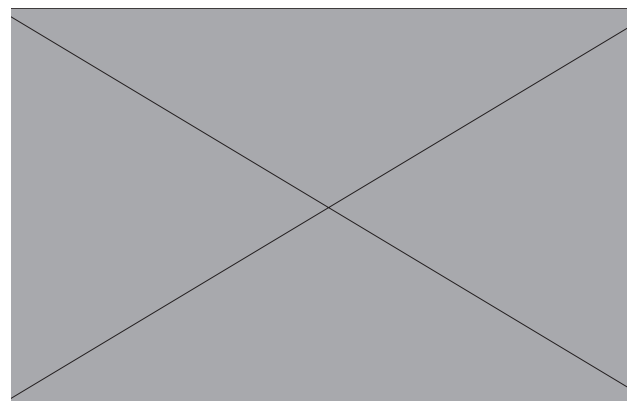
4|33 Bürgermeister Lietzow (SPD) stimmt in der Limesstadt Kinder auf eine Filmvorführung von „Wohnen und Leben“ ein.



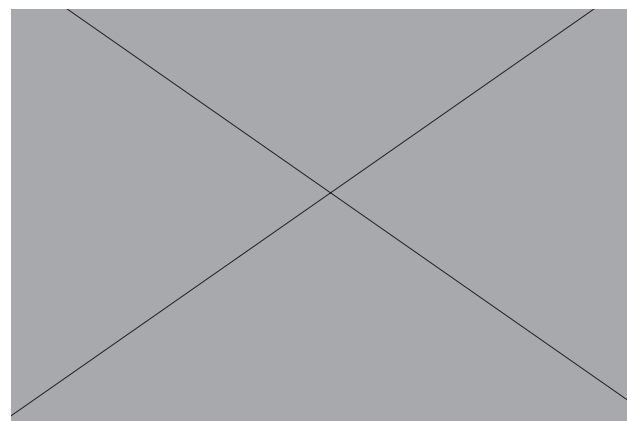
4|34 Dankesschreiben eines jungen Filmenthusiasten an „Wohnen und Leben“.



4|35 Der Leiter von „Wohnen und Leben“ Otto Weispennig bei einem Tagesausflug für Mieter am Rhein.



4|36 Die Fußballmannschaft der Nassauischen Heimstätte 1965.



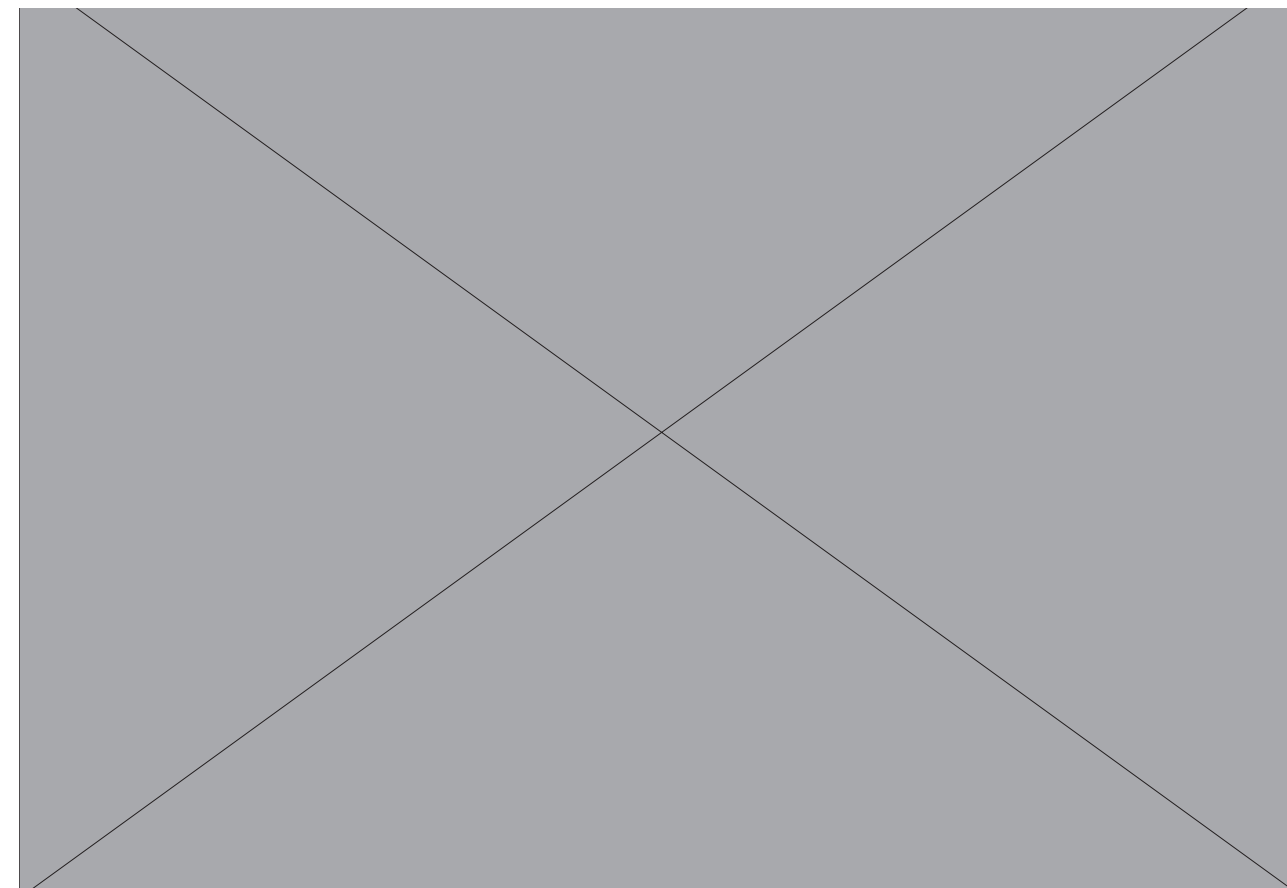
4|37 Wohnberatung in der Musterwohnung der Limesstadt 1965.

von „Wohnen und Leben“ Mitte 1968 an Hermann Sauter abgab, fanden zwischen 1957 und 1968 rund 1.600 Veranstaltungen für mehr als 400.000 Besucher statt. Parallel zum Siegeszug des Fernsehens in die Wohnzimmer verloren vor allem die Filmvorführungen von „Wohnen und Leben“ zunehmend an Attraktivität für das Publikum, was letztlich ihr Ende bewirkte und den Arbeitsschwerpunkt auf die Reiseveranstaltungen verlagerte. Ab April 1960 gab der kulturelle Dienst auch die Mieterzeitung „das dach“ heraus; darauf folgte ab 2006 das Organ „Füreinander“.

Die Heimstätte erntete jedoch nicht nur Lob für ihren kulturellen Dienst. Der Rheinische Merkur kritisierte 1958: „Bei dem dirigistischen Geist, der die Landesväter von Hessen beschützt und erleuchtet, kann man ziemlich sicher sein, daß es ihnen bald gelingen wird, ‚die Kultur‘ in ein Röhrensystem zu fassen und – wie Gas, Wasser und Elektrizität – auch den geistigen Strom in jede Heimstättenwohnung zu leiten.“¹⁰¹ Das Publikum wiederum wünschte sich anspruchslosere Unterhaltung, die das Team von „Wohnen und Leben“ als „kulturelle Berieselung“ ablehnte. Die Mitarbeiter sahen ihren pädagogischen Auftrag vielmehr darin, der „geistigen Lethargie und Wurstigkeit“ entgegenzuwirken, damit die

niveauvoll angeregten Mieter sich auch „über das politische Geschehen auf dem laufenden ... halten und ... rechtzeitig ... informieren, welcher Partei wir unsere Stimme bei der nächsten Wahl geben sollen“.¹⁰²

Daneben beteiligte sich die Nassauische Heimstätte in Zusammenarbeit mit dem Frankfurter Bund für Volksbildung unter dem Motto „Wohnen helfen“ an der Wohnberatung, die Zuschüsse vom Bundesministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung erhielt. Sie verstand sich als ein „Element der modernen Erwachsenenbildung“, um breite Bevölkerungskreise an „zeitgemäßes“ Wohnen heranzuführen. Mit großer Resonanz unterhielt die Wohnberatung neben Ausstellungen zum Thema Wohnen und Hausrat möblierte Musterwohnungen unter anderem in der Limes-¹⁰³ und der Nordweststadt. Allein die Mustermöblierung in der Limesstadt sahen rund 20.000 Besucher.¹⁰⁴ Auch mit dem „Sozialwerk für Wohnung und Hausrat“ bestand ein intensiver öffentlicher Austausch über Grundrisslösungen und Möblierung.¹⁰⁵ Mit ihren wohnpädagogischen Anstrengungen knüpfte die Heimstätte an die umfangreichen Erziehungsversuche des Neuen Bauens in den 1920er Jahren für zeitgemäßes Wohnen an. Eines ihrer Frankfurter Konkurrenz-



4|38 Musterwohnung in der Limesstadt.

unternehmen, die Gewobag, hatte bereits Anfang der 1950er Jahre mit dem Projekt „Richtig Wohnen Helfen“ einen ähnlichen Versuch initiiert.¹⁰⁶

Die Aktivitäten der Heimstätten-Gemeinschaft, von „Wohnen und Leben“ oder der Wohnberatung dokumentierten den umfassenden lebensweltlichen Gestaltungsanspruch mit kulturpolitischem Sendungsbewusstsein, den die Nassauische Heimstätte besonders in den 1950er und 1960er Jahren verfolgte. Ihr jahrzehntelanges soziales und pädagogisches Engagement hob die Heimstätte aus dem Kreis anderer Wohnungsbauunternehmen deutlich heraus. Ihrer Funktion als „Organ staatlicher Wohnungspolitik“ wurde sie damit in ganz eigener Weise gerecht.

1 Paul Müller beim Festakt in der Paulskirche am 17. Mai 1962 anlässlich des 40-jährigen Jubiläums der Nassauischen Heimstätte, zitiert im Geschäftsbericht 1961.

2 Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.), Hessen im Wandel der letzten hundert Jahre 1860–1960, Wiesbaden 1960, S. 97.

3 Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.), Hessen unter den Bundesländern, Wiesbaden 1963, S. 175.

4 Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (1960), S. 218ff.

5 Vgl. Heinrich von Brentano (CDU) zitiert bei: Günther Schulz, Wiederaufbau in Deutschland. Die Wohnungsbaupolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957, Düsseldorf 1994, S. 289f.

6 Zum Zweiten Wohnungsbaugesetz vgl. u. a. Schulz (1994), S. 257ff. und 288ff.; Deutsches Volksheimstättenwerk e. V. Bundesverband für Wohneigentum, Wohnungsbau und Stadtentwicklung (Hg.), 50 Jahre vhw 1946–1996. Das vhw und sein Beitrag zum Wohnen im Eigentum, Bonn 1996, S. 43ff.; Klaus von Beyme, Der Wiederaufbau. Architektur und Städtebaupolitik in beiden deutschen Staaten, München 1987, S. 257ff.; Peter Conradi/Christoph Zöpel, Wohnen in Deutschland. Not im Luxus, Hamburg 1994, S. 90ff.

7 In der ersten Legislaturperiode konnte dieser Entwurf wegen der Novelle des Ersten Wohnungsbaugesetzes nicht mehr ausführlich erörtert werden, die Fraktion zog ihn deshalb zurück und brachte ihn 1953 unverändert in den neuen Bundestag ein, vgl. Schulz (1994), S. 288ff.

8 Vgl. Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956. Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1957 vom 3. Dezember 1956, Düsseldorf 1957.

9 § 7 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes definierte: „Eigenheime ..., die nach Größe und Grundriß ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie ... als Heim zu dienen“, was

ebenfalls impliziert, dass diese Häuser nicht zur Vermietung gedacht waren, vgl. Conradi/Zöpel (1994), S. 90.

10 Vgl. Geschäftsberichte 1957 bis 1968.

11 Vgl. Conradi/Zöpel (1994), S. 88.

12 Vgl. Geschäftsbericht 1966.

13 Vgl. Geschäftsberichte 1967 bis 1968.

14 Nach fünfjähriger Laufzeit wurde der Zinszuschuss für weitere fünf Jahre auf einen Betrag von 1.000 DM gewährt. Ab 1963 erhöhte das Land die bezuschusste Hypothekensumme auf 6.000 DM, 1965 auf 8.000 DM pro Wohnung und begrenzte seine Laufzeit auf fünf Jahre, vgl. Busch/Vetter (1968), S. 13f.

15 Vgl. Conradi/Zöpel (1994), S. 102ff.

16 Vgl. § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes.

17 Vgl. von Beyme (1987), S. 270.

18 Das Bruttoeinkommen eines durchschnittlichen Vier-Personen-Arbeiterhaushalts lag 1957 bei 636 DM, 1960 bei 759 DM, vgl. Schulz (1994), S. 311.

19 Vgl. Busch/Vetter (1968), S. 9ff.

20 Vgl. Geschäftsberichte 1957 bis 1967.

21 Vgl. Geschäftsbericht 1964.

22 Vgl. Geschäftsbericht 1959.

23 Vgl. Schulz (1994), S. 345.

24 Vgl. Busch/Vetter (1968), S. 35ff.

25 Vgl. Geschäftsberichte 1957 bis 1968.

26 Betriebsvergleiche der Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung, Deutsche Baurevision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 1957–1968, Archiv Deutsche Baurevision.

27 Vgl. Schreiben des Obermagistratsrates Wilhelm an den Frankfurter Magistrat vom 18. Dezember 1961; Abschrift der Anfrage der FDP-Stadtverordnetenfraktion vom 19. Dezember 1961, gez. G. Voitel; Erwiderung des Magistrates vom 10. September 1962, in: Magistratsakten 1.601, ISG.

28 Vgl. zu diesem Komplex u. a. von Beyme (1987), S. 267ff.; Deutsches Volksheimstättenwerk e. V. Bundesverband für Wohneigentum, Wohnungsbau und Stadtentwicklung (1996), S. 48ff.; Schulz (1994), S. 313; Conradi/Zöpel (1987), S. 95ff.

29 Für die neuen, bis zum 1. Juli 1968 gebauten Sozialwohnungen galt weiterhin das Zinserhöhungsverbot.

30 Vgl. von Beyme (1987), S. 267ff.; Deutsches Volksheimstättenwerk e. V. Bundesverband für Wohneigentum , Wohnungsbau und Stadtentwicklung (1996), S. 48ff.; Schulz (1994), S. 313.

31 Vgl. Geschäftsbericht 1968.

32 Insgesamt bezogen Ende 1967 in Hessen 57.579 Haushalte Mietbeihilfen, vgl. Busch/Vetter (1968), S. 8ff.; Geschäftsberichte 1961 und 1964.

33 Vgl. Conradi/Zöpel (1994), S. 10 und 97f.; Hermann Bellinger, Heimstätten und Marktwirtschaft, in: Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten e. V. (Hg.), Bundesbaugesetz und Abbaugesetz. Die Heimstätten in ihren künftigen Aufgaben, Bonn 1961, S. 52f.

34 Vgl. Geschäftsberichte 1962 und 1965.

35 Vgl. Rudolf Klein, Hessen-Lexikon, Frankfurt am Main 1965, S. 163f.

36 Vgl. Geschäftsbericht 1967.

37 Vgl. Geschäftsberichte 1964 bis 1965, 1967 bis 1968.

38 Seit 1953 hatte die Heimstätte mehr als 40 Dorfgemeinschaftshäuser errichtet, vgl. Geschäftsberichte 1953 bis 1955.

39 Vgl. Geschäftsberichte 1962 bis 1963, 1966 bis 1967.

40 Vgl. Geschäftsberichte 1967 bis 1968.

41 Vgl. Nassauische Heimstätte (Hg.), Neu am Werk 1948–1958, Frankfurt am Main 1958.

42 Vgl. Geschäftsbericht 1957.

43 Vgl. Geschäftsbericht 1960.

44 Vgl. Geschäftsbericht 1962.

45 Mündliche Auskunft der Grundstücksabteilung der Nassauischen Heimstätte; vgl. Geschäftsberichte 1961 und 1968; Betriebsvergleiche der Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung, Deutsche Baurevision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 1957–1968, Archiv Deutsche Baurevision. Bereits im Geschäftsbericht 1957 forderte die Nassauische Heimstätte eine Gesamtplanung, „die alle Faktoren des öffentlichen Lebens umfaßt“.

46 Vgl. Geschäftsbericht 1959.

47 Vgl. Geschäftsberichte 1957 bis 1968.

48 Vgl. Reinhart Chr. Bartholomäi, Festrede anlässlich des Jubiläums „25 Jahre Stadtrechte“, unveröffentlichtes Manuskript, Schwalbach 1995, S. 6.

49 Mündliche Auskunft der Wohnungsverwaltung, Herr Bach, der Nassauischen Heimstätte vom März 1997.

50 Vgl. Dieter Rebentisch, Walter Möller, in: Wolfgang Klötzer (Hg.), Frankfurter Biographie, Bd. 2, Frankfurt am Main 1996, S. 59f.

51 Vgl. Geschäftsberichte 1959 bis 1968.

52 Vgl. ebd.

53 Nassauische Heimstätte (Hg.), Die deutschen Heimstätten. Ihr Partner für Fortschritt im Wohnungs- und Städtebau, Frankfurt am Main 1970, unpaginierte Blattsammlung.

54 Schulz (1994), S. 346.

55 Klarenthal war mit 4.000 neuen Wohnungen für rund 14.000 Menschen damals das größte geschlossene Siedlungsprojekt in Wiesbaden, vgl. Geschäftsberichte 1963 und 1964; Magistrat der Stadt Wiesbaden (Hg.), Das neue Wiesbaden, Wiesbaden 1963, S. 38ff.

56 Zur Nordweststadt vgl. u. a. Andrea Gleininger, Die Frankfurter Nordweststadt. Geschichte einer Großsiedlung, Frankfurt am Main 1995; Walter Schwagenseidlt, Die Nordweststadt. Idee und Gestaltung, Stuttgart 1964; Tassilo Sittmann, Die farbige Gestaltung der Nordweststadt, Frankfurt am Main 1977; Dezernat Planung und Bau – Stadtwerke und Verkehr der Stadt Frankfurt am Main (Hg.), Gesamtschule Nordweststadt Frankfurt a. M., Frankfurt am Main 1968; Henning Kias, Nordweststadt Zentrum, o. O. 1967.

57 Den zweiten Preis für die Planung der Limesstadt erhielt Ernst May, vgl. Geschäftsbericht 1959; zur Limesstadt vgl. u. a. Nassauische Heimstätte (Hg.), Die neue Wohnstadt Schwalbach Ts. Am Limes, Frankfurt am Main o. J.; Nassauische Heimstätte (Hg.), Neue Wohnstadt Limes. Eine Wohnstadt unserer Zeit, Frankfurt am Main [um 1965]; Sigbert Vogt, Schwalbach. 25 Jahre Stadtgeschichte. 1970–1995, Frankfurt am Main [um 1995]; Reinhard A. Böltz, Modell einer Wohnstadt, Schwalbach am Taunus, Frankfurt am Main 1975; Stadt Schwalbach am Taunus, Modell einer Wohnstadt, Schwalbach o. J.; Sigi Fay/Jörg Füllgrabe, Texte einer Ausstellung, unveröffentlichtes Manuskript, Schwalbach 1995.

58 Vgl. Heike Risse (1984), S. 277ff., 309 und 311; vgl. auch erstes Kapitel.

59 Zur Fertigbauweise vgl. u. a. Nassauische Heimstätte (Hg.), Neues Bauen. Großtafelbauweise Holzmann-Coignet, Frankfurt am Main o. J.

60 Vgl. Geschäftsbericht 1961, S. 14.

61 Vgl. FN 20. April 1989; Geschäftsbericht 1963.

62 Vgl. Geschäftsberichte 1961 bis 1968.

63 Vgl. Tassilo Sittmann (1977).

64 Vgl. Rede Georg August Zinn am 17. Mai 1962, Stadtarchiv Schwalbach.

65 Vgl. Fay/Füllgrabe (1995), S. 7.

66 Vgl. Schwalbacher Zeitung 26. April 1989.

67 Vgl. Vertrag über die Errichtung der Wohnstadt „Limes“ in Schwalbach/Ts., Schwalbach/Frankfurt am Main 10. Mai 1962, Protokolle der STVV, Sitzung vom 8. Juni 1962, Stadtarchiv Schwalbach.

68 Vgl. Landrat von Marx (Hg.), Auf zum Taunus. Unternehmung zur Hebung des Verkehrs und Förderung der Besiedelung im südlichen Taunus, Frankfurt am Main 1908, S. IX und 131ff.

69 Vgl. Fay/Füllgrabe (1995), S. 7.

70 Vgl. Geschäftsbericht 1959.

71 Für den Autoverkehr erwies sich diese Planung als vorteilhaft. Die Anwohner klagten später jedoch darüber, dass der Ring eine Rennstrecke sei, die der Verkehrsberuhigung bedürfe, vgl. FR 29. Dezember 1988.

72 Ähnliche Entwürfe hatte Reichow beispielsweise zuvor für Leverkusen-Steinbüchel, Hamburg-Hohnerkamp, Nürnberg-West oder die Sennestadt bei Bielefeld vorgelegt, vgl. u. a. Hans Bernhard Reichow, Wohnstadt Limes in Schwalbach am Taunus, in: Deutsche Bauzeitschrift, Heft 11, 1969, S. 2225ff.; FR vom 27. Dezember 1988, Sabine Brinitzer, Hans Bernhard Reichow. Eine „organische“ Architekturgeschichte, in: Archiv des Deutschen Architekturmuseums, Frankfurt am Main o. J., S. 270ff.

73 Während seiner Tätigkeit als Stadtbaudirektor von Stettin zwischen 1936 und 1945 und der zeitweisen Beteiligung an Neuplanungen für Hamburg im Büro Konstanty Gutschows, der Albert Speers Arbeitsstab für Wiederaufbauplanung angehörte, fanden die Vorarbeiten zu seiner 1948 erschienenen Publikation „Organische Stadtbaukunst“ statt, vgl. Werner Durth (1992), S. 202ff., 212ff. und 512ff.; FR 27. Dezember 1988.

74 Vgl. Geschäftsbericht 1964.

75 Vgl. Reichow (1969), S. 2225ff.; Nassauische Heimstätte (Hg.), Neue Wohnstadt Limes. Eine Wohnstadt unserer Zeit, Frankfurt am Main o. J.

76 Vgl. Reichow (1969), S. 2225ff.

77 Vgl. Fay/Füllgrabe (1995), S. 8.

78 Die in der Limesstadt und in Klarenthal installierten Fußbodenheizungen ersetzte das Unternehmen in den 1980er und 1990er Jahren durch gewöhnliche Heizkörper, weil die Raumtemperaturen vielfach ausschließlich durch Lüften reguliert wurden und damit hohe Heizkosten ein ständiges Ärgernis geblieben waren.

79 Vgl. Fay/Füllgrabe (1995), S. 5 und 9f.; Stadt Schwalbach (Taunus) (Hg.), Der Magistrat informiert. Thema: Heizkosten in der Limesstadt, Schwalbach 1974.

80 Vgl. Bartholomäi (1995), S. 9.

81 Ewald Geißler wurde am 6. November 1923 in Berlin geboren. Er hatte bei den Farbwerken Höchst und als Gewerkschaftssekretär der IG Chemie gearbeitet. Seit 1956 war der Sozialdemokrat Mitglied der Frankfurter Stadtverordnetenversammlung, dort gehörte er dem Bauausschuss an. Schon ein Jahr später übernahm er dessen Vorsitz. 1960

wechselte er in den DGB-Vorsitz. Geißler starb 2009 in Frankfurt am Main.

82 Vgl. Geschäftsberichte 1957 bis 1968; Betriebsvergleiche der Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung, Deutsche Baurevision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 1957–1968, Archiv Deutsche Baurevision.

83 Vgl. Geschäftsbericht 1959.

84 Vgl. Geschäftsberichte 1961, 1965 und 1968.

85 Vgl. Geschäftsbericht 1959.

86 Vgl. Geschäftsbericht 1961.

87 Vgl. Geschäftsbericht 1965.

88 Vgl. Geschäftsbericht 1968.

89 Betriebsvergleiche der Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung, Deutsche Baurevision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft 1957–1967, Archiv Deutsche Baurevision.

90 Vgl. Appel (1977), S. 51ff.

91 Vgl. Geschäftsberichte 1963 und 1964.

92 Vgl. Appel (1977), S. 51ff., Geschäftsbericht 1968.

93 Vgl. Appel (1977), S. 53ff.

94 Vgl. Geschäftsbericht des Nassauischen Heims 1956, S. 15.

95 Zu den Aktivitäten von „Wohnen und Leben“ vgl. Geschäftsberichte 1959 bis 1968; Rudolf Heinrich Appel, 25 Jahre Wohnen und Leben. Partner in Kultur ... aus der Arbeit eines kulturellen Dienstes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main 1984; ders. „Wohnen und Leben“. Ein Wohnungsunternehmen wies Kindern und Jugendlichen den Weg zum guten Film, in: Herbert Stettner (Hg.), Kino in der Stadt. Eine Frankfurter Chronik, Frankfurt am Main 1984, S. 78f.; FR 1. Juni 1957 und 6. September 1958.

96 Paul Müller, „Wir wollten die Welt verändern“. Aus dem Leben eines Altsozialisten, Frankfurt am Main 1987, S. 322.

97 Vgl. Wohnen und Leben. Kultureller Dienst. Programm für August/September 1959, Archiv Wohnen und Leben.

98 Vgl. Wohnen und Leben. Kultureller Dienst. Programm für Dezember 1960, Archiv Wohnen und Leben.

99 Vgl. Geschäftsbericht 1959.

100 Büchereien von „Wohnen und Leben“ befanden sich unter anderem in der Frankfurter Albert-Schweitzer-Siedlung und in Oberrad, Langen, Langendiebach, Butzbach.

101 Rheinischer Merkur 11. April 1958, zitiert nach: Wohnen und Leben. Kultureller Dienst. Programm für Juni 1958, Archiv Wohnen und Leben.

102 Vgl. Wohnen und Leben. Kultureller Dienst. Programm für Februar 1959, Archiv Wohnen und Leben.

103 Vgl. Geschäftsbericht 1964.

104 Vgl. Geschäftsbericht 1959; Kulturamt 1.415, Blatt 53ff. und 222ff., ISG.

105 Vgl. Geschäftsbericht 1959.

106 Vgl. Hans Kampffmeyer/Reinhold Tarnow (Hg.), Richtig Wohnen Helfen. Versuch einer Lösung, Hamburg 1953.

1957–1968 Vom Wohnungsbau zum Städtebau¹

„Die Gesellschaft hat immer wieder darauf hingewiesen, daß sie als wirtschaftlichen Ausgleich für die kaum etwas einbringende Kleinarbeit eine gebührende Beteiligung an den in Nordhessen ja nicht reichlichen Großsiedlungsprojekten erwarten kann.“²

Nachdem die Städte im Laufe der 1950er Jahre den Wiederaufbau ihrer Zentren weitgehend bewältigt hatten, begann in Zeiten des Wirtschaftswunders die Projektierung von Großsiedlungen am Stadtrand. An die Stelle des Zeilenbaus traten jetzt nach anderen städtebaulichen Prinzipien organisch gegliederte Stadtteile, bei denen Durchgangs- und Ziel- sowie Fuß- und Autoverkehr getrennt wurden. Nun ging es nicht mehr vorrangig um die Grundversorgung mit einem menschenwürdigen Dach über dem Kopf, der Anspruch lautete jetzt vielmehr „Jedem Bürger seine Wohnung!“.³ Der Wohnkomfort stieg merklich: vergrößerte Wohnflächen, Balkone, Zentralheizungen und gekachelte Bäder gehörten zunehmend zum Standard. Und selbst die bislang nur mit Klärgruben auf dem eigenen Grundstück ausgestatteten Kleinsiedlungsstellen erhielten einen Anschluss an die Kanalisation.⁴ Durch die Beschaffenheit ihres Geschäftsbereichs mit vielen ländlichen, nur mäßig prosperierenden Orten ergab sich für die Hessische Heimstätte seit Beginn ihres Bestehens „eine unendliche Streuung der Arbeit“ und eine „recht, recht mühsame“ dazu, denn sie wollte „dieser Struktur wirklich gerecht“ werden und die Nachfrage auch in entlegenen Gegenden befriedigen. Dieses Engagement in der gesamten Fläche ihres Bezirks hatte zur Folge, dass sie 1958 nur durchschnittlich 5,9 Wohneinheiten je Baustelle betreute; allein 1955 hatte dieser Wert höher gelegen. Das Unternehmen bedauerte deshalb, „es sind keine imposanten Schauobjekte, die in solcher Arbeit entstehen“ und klagte zugleich die Beteiligung am Massenwohnungsbau ein.⁵

Eines der ersten dieser ersehnten umfangreichen Bauvorhaben realisierte die HH ab 1960 in Fulda, wo in Ziehers-Nord 600 Wohneinheiten entstehen sollten. Die nach dem Leitbild des organischen Städtebaus gestaltete, großzügig durchgrünte Siedlung umfasste Einfamilienhäuser, vier- bis

4|39 Punkthochhäuser pointierten die Kuppen des Richtsbergs in Marburg und konterkarierten damit die ursprüngliche städtebauliche Idee der HH, höhere Gebäude dort zu platzieren, wo sie in der Gesamtsilhouette nicht so stark ins Auge fielen.



4|40 Die von der HH Anfang der 1960er Jahre als Gartenstadt konzipierte Kasseler Siedlung „Im Bossental“ mischte sechsstöckige Punkthäuser mit Flachdach und Einfamilienhaus-Reihenbebauung mit traditionellem Satteldach.

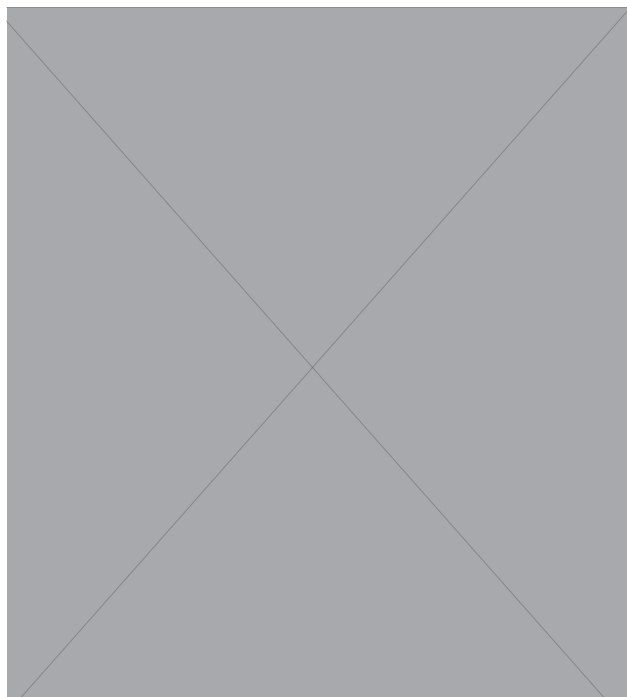
achtstöckige Mietshäuser mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und Wohnhochhäuser. Zum Konzept gehörte neben einem Einkaufszentrum auch eine eigene soziale Infrastruktur mit Schule, Kirche, Kindergarten und Altenzentrum. Die Verkehrswege splitteten sich anders als in den Stadtzentren in Sammel-, Stich- und Ringstraßen, um den Verkehr nahe der Häuser zu minimieren.⁶ In dieser Siedlung befasste sich die HH erstmals mit „Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft“ und schloss mit der Ruhrkohlenengesellschaft einen Vertrag über ein Fernheizkraftwerk ab, das alle 600 Wohnungen versorgen sollte. Der Einsatz von Fernwärme sollte auch auf andere Siedlungen ausgedehnt werden.⁷

Ein deutlich größeres und damit auch anspruchsvolleres Projekt schloss sich in Marburg-Richtsberg an, das als Paradebeispiel für die Tätigkeit der HH in diesen Jahren gelten kann. In Marburg fehlten 1961 bei einer Einwohnerzahl von 45.500 rund 3.400 Wohnungen. Fast zwei Drittel der Suchenden gehörte der „Dringlichkeitsstufe 1a“ an. Denn obwohl in der Stadt seit dem Krieg mehr als 3.500 neue Wohnungen gebaut worden waren,⁸ stieg der Bedarf zusätzlich durch den Ausbau der Hochschule zur Massenuniversität mit rund 10.000 Studierenden bis 1970. Schon seit 1959 hatte die Kommune deshalb mit dem Land über die Bereitstellung des Waldgebiets südlich der Kernstadt verhandelt, das die HH schließlich durch Kauf und Tausch erwarb. Im

Rahmen eines beschränkten Wettbewerbs mit vier „namhaften Städtebauern“ und der HH entschied sich Marburg für die Realisierung mit der Preisträgerin HH, die ihren Entwurf gemeinsam mit dem Architekturbüro Wolfgang Bartsch und Anselm Thürewächter vorgelegt hatte.⁹ Planung und Durchführung übernahm in Kooperation mit dem städtischen Planungsamt die Zweigstelle Marburg, die zunächst die Bauungspläne aufstellte. Dabei erfuhr der preisgekrönte Entwurf wesentliche Änderungen: auf der Kuppe platzierte Hochhäuser mit zwölf Stockwerken betonten die Höhenentwicklung des Geländes und fielen dadurch stärker ins Auge als ursprünglich beabsichtigt. An den talwärts gelegenen



4|42 Die Kombination von Mietwohnungen in Mehrfamilien- und Punkthochhäusern mit Eigenheimen sollte für eine ausgewogene soziale Mischung der Bewohnerschaft in der Siedlung Marburg-Richtsberg sorgen.



4|41 Da die neue, ebenfalls in den Wald hinein gebaute Philipps-Universität ganz in der Nähe lag, gehörte zum Bauprogramm auf dem Richtsberg auch ein Studierendenwohnheim.

Straßen befanden sich dagegen in mehreren Stufen die Einfamilienhäuser. Durch diese Staffelung und eine durchdachte Architektur erreichten die Planer in den Außenbereichen der Einfamilienhäuser eine relativ große Privatheit. Die für rund 8.050 Menschen konzipierte Großsiedlung umfasste in der ersten Planung den Bau von 2.100 Mietwohnungen und 200 Eigenheimen in unterschiedlichen Gebäudegrößen – fast sämtlich sozialer Wohnungsbau oder anders gefördert. Mittel kamen zudem aus dem dezentralen Programm der Stadt. Mehr als 75 Prozent der Wohnungen befanden sich in viergeschossigen Bauten, 30 Einheiten in Häusern mit sechs, 424 in Häusern mit acht Etagen und 60 Wohneinheiten in den Hochhäusern. Gas-Thermen versorgten sämtliche Wohneinheiten mit Warmwasser und Heizungswärme. Die Hälfte der Wohnungen verfügte über drei Zimmer, jeweils ein Viertel hatte zwei beziehungsweise vier Zimmer. Die Trägerschaft der Mietwohnungen übernahmen neben der Kurhessen die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Marburg, der Spar- und Bauverein Marburg und die Neue Heimat Südwest. Ein Altenzentrum mit Seniorenwohnungen und Heimplätzen sowie ein Studierendenwohnheim ergänzten das Angebot, „so daß die nach neuesten Erkenntnissen erforderlichen Wechselbeziehungen zwischen Alt und Jung gegeben“ waren.¹⁰ Die Mischung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und Wohnformen sicherte auch eine breite soziale Streuung im neuen Stadtteil: von Studierenden über Paare und Familien bis zu Senioren. Bei der Gebäudearchitektur verabschiedete sich die HH vom gerade bei Einfamilienhäusern lange gepflegten Heimatschutzstil. Sie setzte nun verstärkt Flachdächer ein – vor allem bei den Reiheneigenheimen, den Punkthochhäusern und den sechs- und achtgeschossigen Mietblöcken, so dass die Großsiedlungen auch eine zu den bisherigen Bauprojekten völlig veränderte, modernere Anmutung erhielten.

Ein zentrales Einkaufszentrum mit Café, Apotheke, Sparkassenfiliale, Kegelbahn, Supermarkt und weiteren Geschäften sowie zwei Ladengruppen in den davon entfernter liegenden Baugebieten dienten der Nahversorgung. Die Einweihung des Einkaufszentrums verzögerte sich jedoch bis 1971, da sich anfangs zu wenige Ladenbetreiber fanden. Damals lebten bereits rund 1.200 Menschen auf dem Richtsberg, dem der Volksmund wegen der andauernden Bauarbeiten bald den Beinamen „Schlammhausen“ gab. Zu den weiteren Gemeinschaftseinrichtungen gehörten je eine evangelische und katholische Kirche, eine Grund-, Aufbau- und Realschule mit Sportzentrum, die das Hochbauamt der Stadt realisierte, sowie eine Tankstelle. Selbst eine eigens angelegte Rodelbahn befand sich am Rand der Siedlung. Drei große Spielplätze waren den unterschiedlichen Baubereichen zugeordnet.¹¹

Mit diesem Großprojekt vollzog die HH den Sprung vom Siedlungs- zum Städtebau. Der Entwurf nutzte die stark ansteigende

Geländetopografie mit Mulden, Steilhängen und Höhenplateau, um „kleine, überschaubare Wohnbereiche“ zu schaffen, die mit den Hochhäusern und Kirchen jeweils eigene Akzentuierungen bekamen. Von der Gesamtfläche mit 126 Hektar blieben 56 Hektar als Grünfläche erhalten, wobei der vorhandene Baumbestand die einzelnen Baugebiete von Beginn an voneinander abgrenzte. Auch die Verkehrserschließung richtete sich stark am Gelände aus und folgte organisch den Höhenlinien des Terrains. Die diagonal das Baugebiet durchziehende Sonnenblickallee schuf einerseits die Anbindung an zwei Landstraßen und trennte andererseits den Oberen und den Hinteren Richtsberg. Drei Abfahrten stellten die Verbindung zu den nierenförmig die beiden Hauptwohngebiete erschließenden Straßen her, von denen Stichstraßen in die einzelnen Quartiere führten. Zusätzliche Fuß- und Wanderwege schufen ein von den Haupterschließungsstraßen getrenntes Wegenetz mit Zugängen zur Schule und zum Einkaufszentrum, wobei direkte Kreuzungen durch Unterführungen oder Brücken vermieden wurden. Der Primat des Autos kam darin zum Ausdruck, dass – damals sehr vorausschauend – für jede Wohneinheit ein Parkplatz oder eine Garage zur Verfügung stand.

Die HH betrat mit der kompletten Betreuung von Tief- wie Hochbau auf dem Richtsberg in diesem Umfang Neuland. Die 1963 begonnenen Erschließungsarbeiten umfassten mehr als 7,5 Kilometer Straßen, rund fünf Kilometer Bürgersteige und Fußwege sowie 5.100 Quadratmeter Parkplätze, außerdem einen Fußgängertunnel, eine Brücke, sämtliche Kanäle, Wasser-, Gas- und Elektroleitungen. Wegen des hügeligen Geländes musste der Tiefbau vor dem Start des Hochbaus 1964 abgeschlossen werden. Die Marburger Vorstadt entstand in mehreren Teilbauabschnitten und war mit dem Einkaufszentrum 1971 zunächst fertiggestellt. Trotz Hochhäusern setzte die HH komplett auf konventionelle Bauweise mit gemauerten Rohbauten unter Verzicht auf Betonfertigteile, wie sie andernorts längst im Einsatz waren.¹²

Großsiedlungen und Kleinsiedlerstellen

Den beschränkten städtebaulichen Wettbewerb für die Stadtrandsiedlung Fulda-Aschenberg gewann die HH 1963 in Konkurrenz zu „sechs namhaften Architekten“ mit einem ähnlichen Konzept wie in Marburg gleichfalls. Der Plan „ordnet zu den durch Grünflächen untereinander abgegrenzten Wohnbereichen jeweils diese geschlossenen, höher entwickelten Mietshausblocke so an, daß sie sich gewissermaßen als Schutzwand zu den vor ihnen liegenden Flächen niedriger Bebauung erweisen“, hatte das Preisgericht lobend hervorgehoben.¹³ Das Bauland gehörte durch vorausschauende Ankaufpolitik bereits größtenteils der Stadt, so dass die HH „der Sorge um die Grundstücksbeschaffung ... weitgehendst [sic!] enthoben“ war und sich voll auf die Planungen konzentrieren konnte.¹⁴ Hier sollte auf einem 200 Hektar umfassen-



4|43 Die Stadtrandsiedlung Fulda-Aschenberg konzipierte die HH 1963. Die entgegen dieser Planung vergrößerte und verdichtete Hochhausbebauung machte den Stadtteil zum sozialen Brennpunkt.

den Gelände eine Großsiedlung mit mehr als 3.000 Wohneinheiten entstehen. Rund zehn Prozent der Fläche sollten für ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Ursprünglich sollten 40 Prozent der Einheiten als Mietwohnungen, 25 Prozent als Einfamilienreihenhäuser und 35 Prozent als Einfamilien-einzelhäuser entstehen.¹⁵ Auch für dieses Projekt entwickelte die HH die organische Stadtteilstruktur aus dem ansteigenden Gelände und dem Höhenplateau sowie als Fortentwicklung der bisherigen Stadtgestalt. Sie musste allerdings auch hier hinnehmen, dass bei der Überarbeitung der Wettbewerbsentwürfe in Kooperation mit der Stadt gegen ihren Willen „Dichte und städtebauliche Massierung ... entscheidend verändert“ wurden: Auf dem Bergrücken wuchsen Punkthochhäuser mit jeweils rund 60 Wohnungen in die Höhe,¹⁶ zudem entstanden insgesamt mehr Hochhäuser als ursprünglich vorgeschlagen. Aschenberg-Ost war einem Einfamilienhausgebiet vorbehalten. Aber die Bauarbeiten schritten wegen der Rezession ab 1966 schleppend voran: Bis 1974 konnten nur 500 der geplanten 10.000 Bewohner in einen der Neubauten einziehen. Das Einkaufszentrum war erst 1976 fertig.¹⁷

In den 1960er Jahren betreute das Wohnungsunternehmen weitere, allerdings wesentlich kleinere Projekte ohne größeren städtebaulichen Anspruch in Kassel-Niederzwehren „Am Schützenhof“ (ab 1964) und etwa zeitgleich in Kassel-Fasanenhof an der Bromesstraße. Am Neubaugebiet Johannesberg in Hersfeld beteiligte sich die HH ab 1967 ebenfalls.¹⁸ Trotz dieser vielen Großprojekte sank die Durchschnittsgröße einer Baustelle 1963/1964 auf nur 3,3 Wohneinheiten und verminderte sich bis 1968 auf nur noch 2,4 Einheiten pro Baustelle,¹⁹ denn weiterhin engagierte sich die HH bei vielen Kleinprojekten: Von 1945 bis 1965 betrug der Anteil der Eigenheime 26 Prozent und der Kleinsiedlungsstellen fast 20 Prozent am Neubauprogramm.²⁰

Mitte der 1960er Jahre waren zwei Meilensteine zu feiern, die jedoch in Großprojekten zu finden waren: In Fulda,

Ziehers-Nord, stellte die HH 1964 die 10.000ste Wohneinheit der Kurhessen fertig.²¹ Und 1965 konnte sie die Fertigstellung der 50.000sten Wohnung seit ihrer Gründung vermelden, die sich in Kassel „Am Schützenhof“ befand.²² Parallel dazu vollzog sich an der Spitze der HH ein Generationenwechsel. Der technische Geschäftsführer Ludwig Hönig, der sich besonders um den Wiederaufbau Kassels verdient gemacht hatte, ging nach mehr als 30 Jahren bei der HH 1961 in den Ruhestand,²³ was auch die veränderte Architektur der ab diesem Zeitpunkt entstandenen Bauten erklärt. Der seit 1922 bei dem Wohnungsunternehmen tätige kaufmännische Geschäftsführer Heinrich Hübenthal schied 1967 aus.²⁴ Im Jahr 1961 übernahm der Diplom-Ingenieur Helmut Lepper die technische Geschäftsleitung sowie für mehr als 20 Jahre die städtebauliche Verantwortung vor allem für die Großsiedlungen Kassel-Wolfsanger, Fulda-Aschenberg und Marburg-Richtsberg.²⁵ Gerhard Wiegand trat 1967 die kaufmännische Geschäftsführung an.²⁶

Soziale Aufrüstung des Dorfes
„Die Häuser enthalten neben einem Gemeinschaftsraum mit Bücherei Anlagen, die der Volksgesundheit dienen, wie Badewannen, Bestrahlungsräume, Sauna, ferner moderne Waschanlagen, mit dem Ziel, der vielgeplagten Landfrau ihr Leben zu erleichtern ...“²⁷

Als Teil des Hessenplans, der aus dem Land einen „moderne[n], egalitäre[n] Sozialstaat“ formen wollte, war als neue Bauaufgabe das Dorfgemeinschaftshaus entstanden. In Stadt und

Land sollten „wertgleiche Verhältnisse“ geschaffen und die Landflucht eingedämmt werden. Das Programm zur „Sozialen Aufrüstung des Dorfes“ von 1952 finanzierte zur Hälfte den Bau der Mehrzweckgebäude, die zur raschen Modernisierung des Landlebens, zu seiner kulturellen Aufwertung und zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen sollten. Erst 1988 lief die letzte Förderperiode aus.²⁸ Die Gemeinden entschieden selbst über das Angebot, das in ihrem Gemeinschaftshaus umzusetzen sei und mussten einen Teil der Kosten aufbringen. So konnten dort Büchereien einziehen, der Amtsarzt oder die Gemeindeschwester vor Ort Patienten behandeln. Da viele Wohnungen auf dem Land noch nicht über Bäder und fließendes Warmwasser verfügten, fanden sich vielfach Dusch- und Wannenbäder oder sogar Saunen in den Dorfgemeinschaftshäusern. Zur Erleichterung der Hausarbeit standen dort Waschmaschinen und Gefrierschränke bereit, die sich viele Landbewohner noch nicht leisten konnten. Gemeinschaftlich genutzte Schlachträume, Backstuben und Mostereien hielten arbeitssparende Technik bereit, die im Privathaushalt nicht zur Verfügung stand. Viele Gemeinschaftshäuser beherbergten außerdem einen Kindergarten und einen Treffpunkt für Jugendliche. Solange der private Fernseher noch kein Standard war, dienten die Gemeinschaftsräume auch für den dörflichen Fernsehabend. Veranstaltungsraum und Großküche standen für die nicht-kommerzielle Ausrichtung großer privater und gesellschaftlicher Feiern – von der Hochzeit über die Taufe bis zur Karnevalssitzung – bereit. Bis 1961 waren in ganz Hessen 205 solcher Mehrzweckhäuser entstanden, von denen die HH ab 1952 einige geplant und umgesetzt hat: Etwa in Hombressen,



4|44 Mit der ab 1962 gebauten Kleinsiedlung in Marburg-Ockershausen errang die HH den ersten Preis im Landeswettbewerb „Die beste Kleinsiedlung 1966“.



4|45 Das von der HH Anfang der 1960er Jahre gebaute Bürgerhaus in Witzenhausen beherbergte neben einer Kindertagesstätte eine Bücherei, eine Lehrküche und einen Gruppenraum.

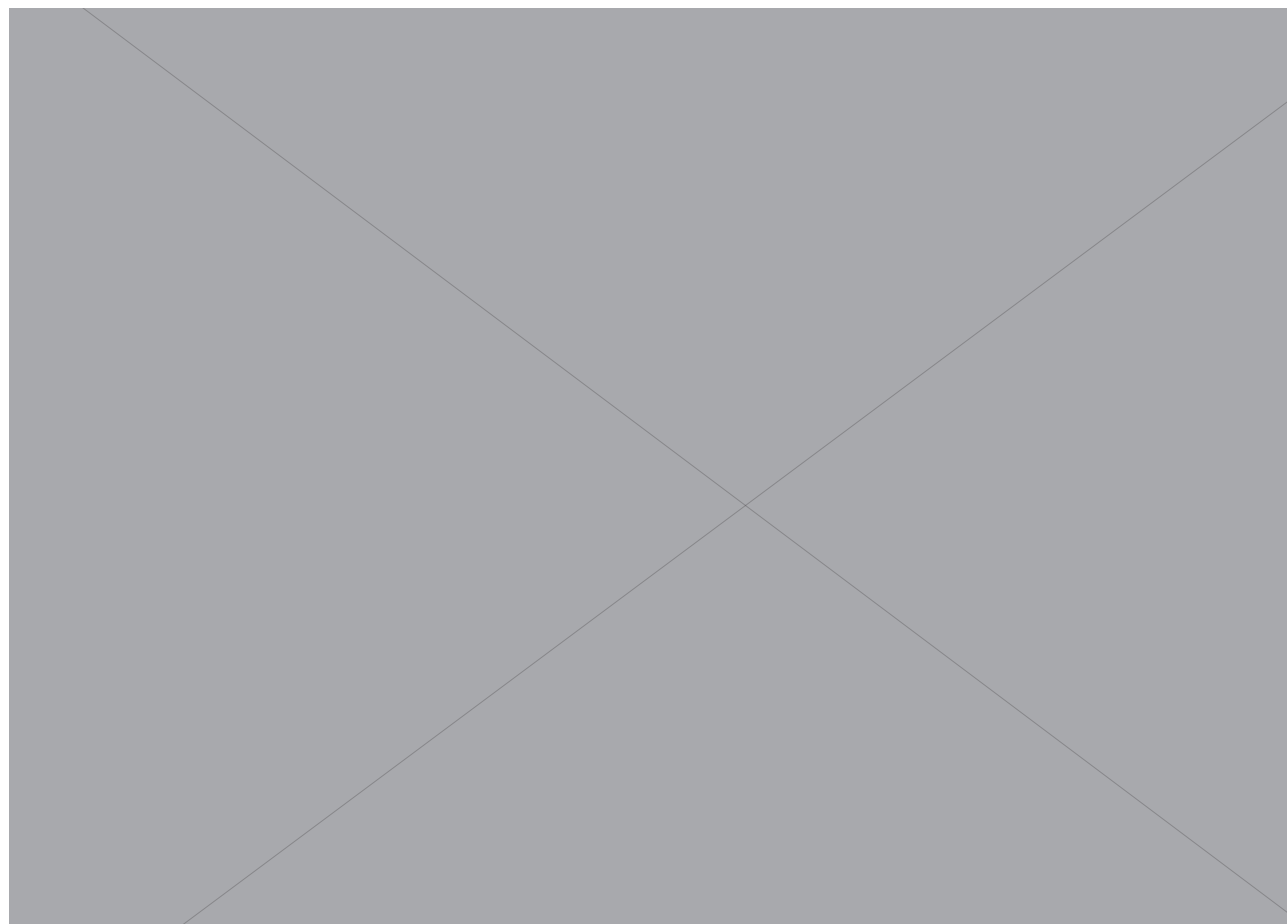
Ronshausen, Niederkalbach,²⁹ Braach, Wickenrode, Königswald, Allendorf, Rasdorf, Momberg, Trutzhain³⁰ und Witzenhausen. Das Land hatte dafür bis 1961 schon mehr als 18,2 Millionen D-Mark ausgegeben.³¹ Heute bestehen in Hessen insgesamt rund 1.500 Dorfgemeinschaftshäuser, deren Funktion sich natürlich mit der fortschreitenden Technisierung der Privathaushalte wandelte. In Kleinstädten erhielten die Gebäude die Bezeichnung Bürgerhaus.

Rezession und Krise
„Die allgemein ungünstige wirtschaftliche Entwicklung des Jahres 1967 wirkte sich auf die Arbeit unserer Gesellschaft besonders nachteilig aus.“³²

Die Rezession Mitte der 1960er Jahre verminderte die Zahl der Baubeginne und das Bauvolumen der HH schon 1966 um sieben Prozent. Ein dramatischer Rückgang war im Folgejahr bei den Baubeginnen mit 43,1 Prozent und im Bauvolumen mit 23 Prozent zu verzeichnen, was unter anderem auf eine Reduktion der Fördermittel zurückzuführen war. Mit diesem Ergebnis lag die HH unter dem Durchschnitt der Heimstätten.³³ Der Wille zur langfristigen Investition in Immobilien schwächelte und war auch durch öffentliche Förderungen nicht so rasch auszugleichen. Bis 1969 gingen die Baubeginne Jahr für Jahr zurück und halbierten sich von 1966 mit 1.727 auf 855 im Jahr 1969.³⁴

6 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 100.
7 Vgl. Geschäftsbericht 1961, S. 6.
8 Vgl. hierzu allgemein: Hessische Heimstätte (Hg.), Marburg a. d. Lahn. Dokumentation Richtsberg. 1963. 1968, Kassel [1968].
9 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 101.
10 Hessische Heimstätte [1968], o. S.; Feußner / Fischer (2008), S. 104.
11 Hessische Heimstätte [1968], o. S.; Feußner / Fischer (2008), S. 103.
12 Hessische Heimstätte [1968], o. S.
13 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 101.
14 Vgl. Geschäftsbericht 1963, S. 7.
15 Vgl. ebd., S. 22ff.
16 Vgl. Geschäftsbericht 1964, S. 9.
17 Vgl. www.aschenberg-fulda.de/die-geschichte-des-aschenbergs-in-fulda, Stand: 20. Februar 2022.
18 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 101.
19 Vgl. Geschäftsbericht 1964, S. 9. Durchschnittliche Zahl der Wohneinheiten je Baustelle 1967: 3,6. Vgl. Geschäftsbericht 1967, S. 11; Geschäftsbericht 1968, S. 9.
20 Vgl. Geschäftsbericht 1965, S. 2.
21 Vgl. Geschäftsbericht 1964, S. 8.
22 Vgl. Hessische Heimstätte [1970], o. S.
23 Vgl. Geschäftsbericht 1984, o. S.
24 Vgl. Geschäftsbericht 1967, S. 6.
25 Vgl. Geschäftsbericht 1982, o. S.
26 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 211.
27 Zitiert nach Geschäftsbericht 1960, S. 11.
28 Vgl. www.lagis-hessen.de/de/subjects/idrec/sn/edb/context/calendar-sheet/id/168/current/10/last/41, Stand: 20. Februar 2022.
29 Vgl. Geschäftsbericht 1952, S. 10.
30 Vgl. Geschäftsbericht 1954, S. 10.
31 Vgl. Der Spiegel, 9. Februar 1960.
32 Zitiert nach Geschäftsbericht 1967, S. 8.
33 Vgl. ebd.
34 Vgl. Geschäftsberichte 1966 bis 1969; vgl. auch Tabelle Baubeginne.

1 Lösung des Bundesbaugesetzes von 23. Juni 1960, vgl. Geschäftsbericht 1960, S. 5.
2 Zitiert nach Geschäftsbericht 1958, S. 8.
3 Vgl. Hessische Heimstätte [1970], o. S.
4 Vgl. Geschäftsbericht 1961, S. 6.
5 Vgl. Geschäftsbericht 1958, S. 8.



5|1 Pause im Bildungs- und Kulturzentrum Frankfurt-Höchst, kurz BIKUZ.

1969–1981 Weiter wohnen wie gewohnt?

„Umwelt- und Lebensverhältnisse werden sich in den 70er Jahren immer rascher verändern, besonders auf den Gebieten der Raumordnung, des Städtebaus und des Wohnungsbaus werden daher systematische Vorausschau und Planung immer wichtiger. Als erster Schritt muß ein Städtebauförderungsgesetz zügig verabschiedet werden. ... Wir werden ein langfristiges Programm des sozialen Wohnungsbaus aufstellen und mit den Ländern abstimmen. Es wird sich am Bedarf orientieren. Neben diesen Aufgaben steht gleichberechtigt die Verbesserung des Wohngeldgesetzes.“¹

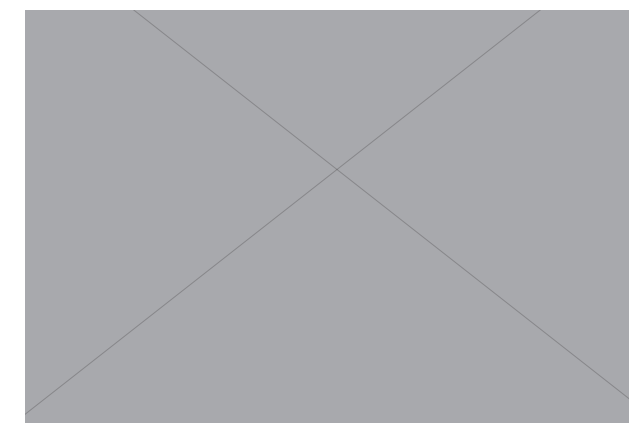
Ende der 1960er Jahre war die Ära der Trabantensiedlungen im Einzugsgebiet größerer Gemeinden, wie sie auch die Nassauische Heimstätte betreute, vorüber. Hatten dabei zum Beispiel die Planer um Walter Schwagenscheidt in der Frankfurter Nordweststadt oder um Ernst May in Wiesbaden-Klarenthal noch ein ausgewogenes Verhältnis von drei- bis viergeschossigen Gebäuden zu Hochhäusern entwickelt, so waren die monofunktionalen Großsiedlungen der 1970er Jahre fast ausschließlich vertikal ausgerichtet. Jene zumeist im sozialen Wohnungsbau und häufig ohne Infrastruktur errichteten Retortenstädte wie beispielsweise in Frankfurt am Ben-Gurion-Ring (scherzhaft auch „Golan-Höhen“ genannt), Am Atzelberg oder Im Heisenrath spiegelten den Zeitgeist wider und sind noch heute weithin sichtbarer Ausdruck der damaligen Modernitätsauffassung und Technikverehrung. Mit dieser Bauweise setzten die Architekten markante Zeichen gegen die zunehmende Zersiedelung stadtnaher Landschaften durch Eigenheime.² „Das Einfamilienhaus, ein Vorbote des Unheils, den man immer weiter draußen in der Landschaft antrifft,“ – so hatte Alexander Mitscherlich schon 1965 etwas pathetisch kritisiert – „ist der Inbegriff städtischer Verantwortungslosigkeit und der Manifestation des privaten Egoismus.“³

In einem Werbefolder der 1970er Jahre pries auch die Nassauische Heimstätte die Vorteile des Wohnens in „hohen Häusern“. Freien Blick, weiträumige Grünflächen, Ruhe und viel Licht garantiere die neue Bauform, die zudem vom ästhetischen Standpunkt als Bereicherung der Stadtsilhouette betrachtet werden könne.⁴ Die Defizite jener Siedlungen machten sich jedoch schon bald bemerkbar: So folgten Segregationsprozessen nach dem Bezug nicht selten die Entwicklung „sozialer Brennpunkte“, um deren Auflösung sich auch die Heimstätte meist erst viel später, etwa durch die Einrichtung von Pfortnerlogen, Jugendhäusern oder die

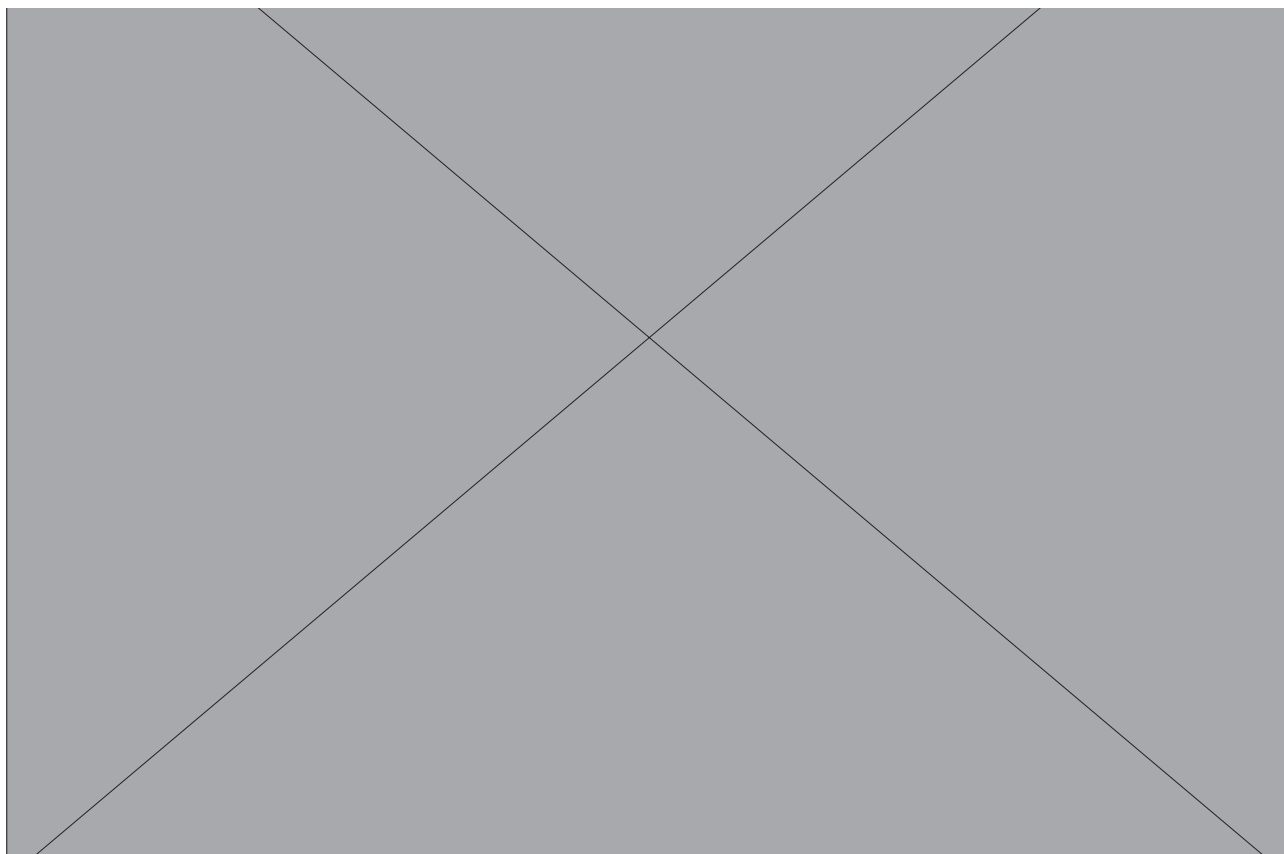
Beschäftigung von Sozialarbeitern, bemühte. Auch wurde in Hochhaussiedlungen die Wohnfunktion von anderen Lebensbereichen, vor allem der Arbeit, noch stärker getrennt. Besonders für Frauen mit Kindern, die überproportional in Teilzeit beschäftigt waren und sind, entstanden durch diese Separierung häufig Probleme in der Vereinbarung von Erwerbstätigkeit und Haushalt. Solche negativen Konsequenzen ließen seit den 1970er Jahren neben der Qualität der „eigenen vier Wände“ zunehmend Wohnumfeld und Infrastruktur in das Zentrum des Interesses der Mieter rücken.

Neue Wohngebiete in Innenstädten wurden während dieser Zeit kaum erschlossen; in Frankfurt etwa war um 1970 beinahe das gesamte noch in der Ära Adickes angekaufte/erworbene Baugelände der Kommune erschöpft.⁵ Trotzdem erfuhr der umschlossene städtische Raum in dieser Phase eine Renaissance: Bestandssicherung und Stadtreparatur sollten zu Ausgangspunkten für Erneuerungskonzeptionen werden.

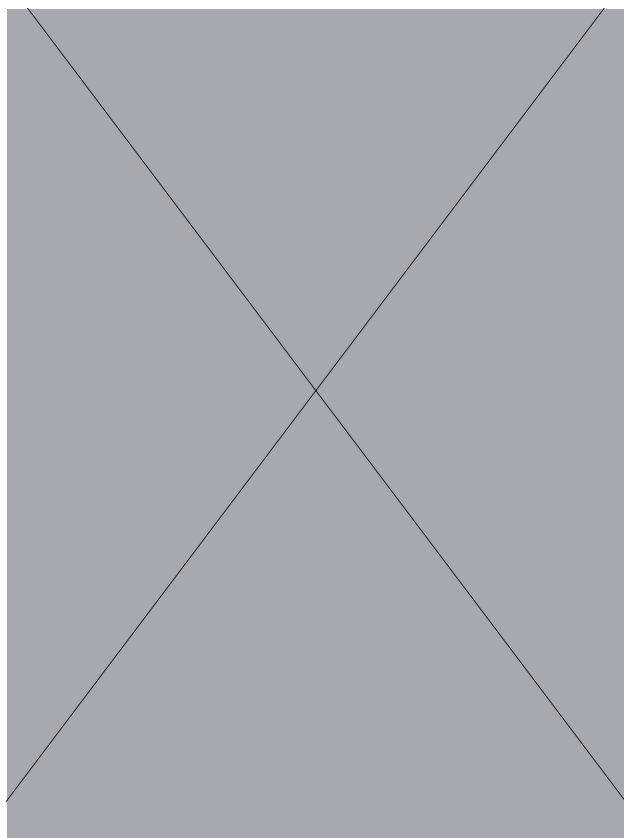
Bereits im Geschäftsbericht des Jahres 1968 bilanzierte die Nassauische Heimstätte das vergangene Dezennium und wagte – vermutlich vor dem Hintergrund der politischen Zäsuren auf Bundes- und Landesebene – Prognosen für das Kommende. Große Hoffnungen setzte das Unternehmen zum Zeitpunkt der Berichtsabfassung im November 1969 – Willy Brandt (SPD) hatte die Wahl zum neuen Bundeskanzler bereits angenommen und Albert Osswald (SPD) in Hessen die Nachfolge Georg August Zinns (SPD) angetreten – in die langfristige Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der seit einigen Jahren stagnierte, die Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen und die daran geknüpfte Verabschiedung eines Städtebauförderungsgesetzes.⁶



5|2 Baugebiet Am Atzelberg in Frankfurt-Seckbach.

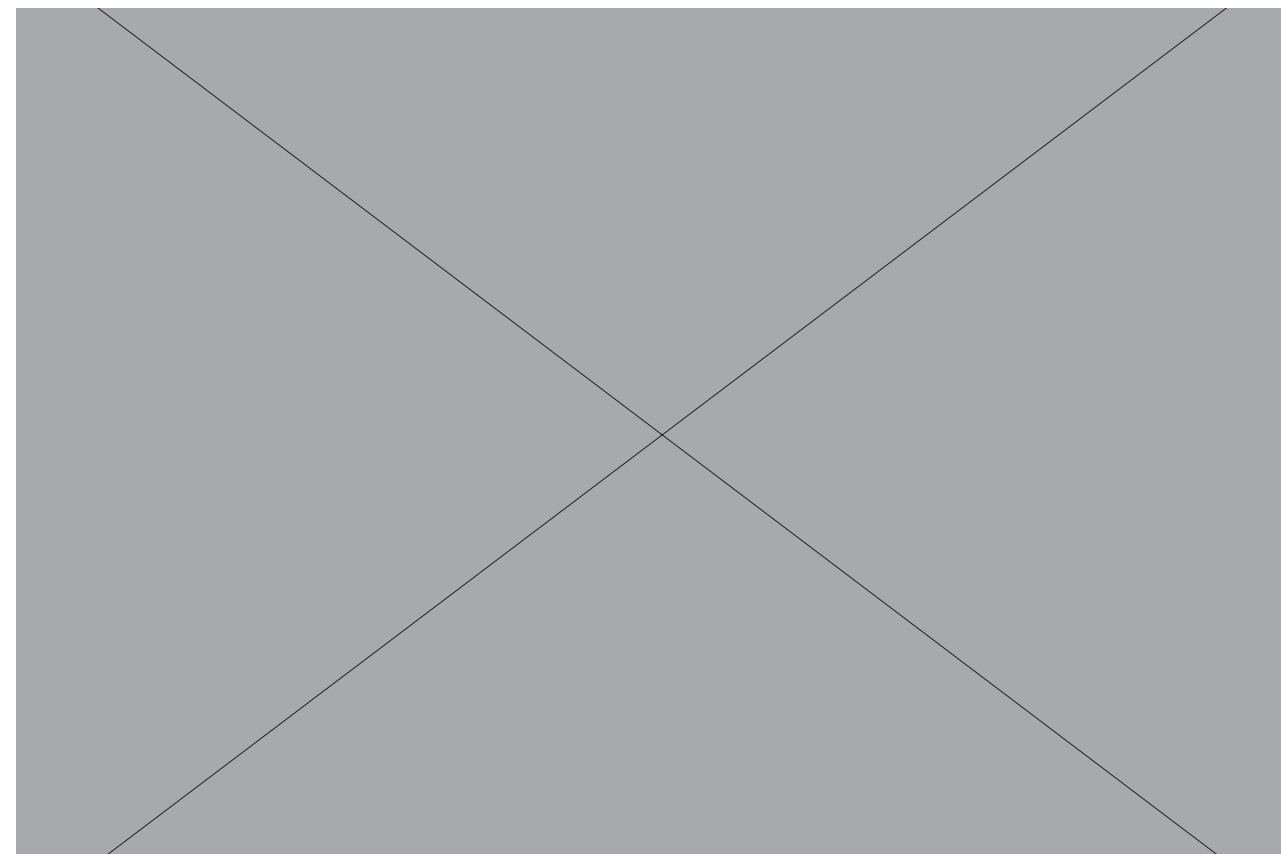


5|3 Hochhäuser der Siedlung Im Heisenrath in Goldstein.



5|4 Studentenwohnheim in Frankfurt, Ginnheimer Landstraße.

„Mehr Demokratie wagen“ – so lautete die Formel, mit der Bundeskanzler Willy Brandt zusammen mit der FDP eine innenpolitische Neuorientierung nach dem Regierungswechsel 1969 anstrebte. Das Programm reichte von der Liberalisierung und Modernisierung des Rechtssystems über den Ausbau sozialpolitischer Leistungen bis zur vergrößerten Mitwirkungsmöglichkeit der Arbeitnehmer in Betrieben und Beteiligung der Bürger an politischen Entscheidungen. Konkret umgesetzt wurde das innenpolitische Reformwerk zum Beispiel durch die Herabsetzung des Alters für Volljährigkeit, Ehemündigkeit und aktives Wahlrecht von 21 auf 18, für passives Wahlrecht von 25 auf 21 Jahre. Ein von der Bundesländer-Kommission ausgearbeiteter Bildungsgesamtplan stellte die Forderung nach neuen und qualitativ besseren Schulen, moderner gestaltetem Unterricht sowie breiteren Mitwirkungsmöglichkeiten an der Bildungspolitik für Schüler, Eltern und Lehrer.⁷ Das Reformpaket umfasste auch Leitlinien für eine neue Boden- und Wohnungspolitik. Im Zentrum standen Mietrechtsgesetze, die die Position von Mietern deutlich stärkten und die ortsübliche Vergleichsmiete einführen, sowie das bereits seit 1961 diskutierte Städtebauförderungsgesetz, das die Bodenspekulation in den Städten und Gemeinden wirksam bekämpfen und Modernisierungsmaßnahmen festschreiben sollte. Dieses Gesetz trat am 1. August 1971 in Kraft.



5|5 Gemeinschaftsküche im Studentenwohnheim, Ginnheimer Landstraße.

Nicht alle Pläne konnten in der Regierungsperiode des Kabinetts Brandt/Scheel realisiert werden. Vor allem die durch die Ölkrise bedingte weltweite wirtschaftliche Rezession ab 1974 veranlasste die Koalitionsregierung unter Helmut Schmidt (SPD) und Hans-Dietrich Genscher (FDP) nach dem Rücktritt Brandts zu empfindlichen Einschränkungen vornehmlich im Bereich der Sozialpolitik sowie zu einer stärkeren Akzentuierung der Wirtschaftspolitik. In der Wohnungspolitik verfolgte die Regierung künftig weniger reformerische, sondern vielmehr technokratische Ansätze der Konjunktur- und Eigentums politik sowie der Wohnungsbestandsentwicklung.

Auch in Hessen koalierten die Sozialdemokraten mit den Liberalen. Als Fortführung des erfolgreichen „Großen Hessenplans“ der Ära Zinn präsentierte Osswald nach seinem Amtsantritt den Landesentwicklungsplan „Hessen '80“. Bis 1985 sollten in dieses Programm, das der Gestaltung und Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlagen und allgemeinen Lebensbedingungen der hessischen Bevölkerung diente, 55 Milliarden DM einfließen. Auch die Wohnungswirtschaft profitierte von diesem Instrumentarium: Ein Bauboom zwischen 1970 und 1973 bei gleichzeitig geringem Bevölkerungswachstum in Hessen führte während Osswalds Regierungszeit zu einem Ausgleich von Wohnungsangebot und -nachfrage. Nicht davon betroffen war allerdings der

aus öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbau: So warteten in Hessen zu diesem Zeitpunkt etwa 56.200 Anspruchsberechtigte auf eine Sozialwohnung.⁸

Analog zur Bundespolitik strebte die Landesregierung vor allem auf den Sektoren Bildungspolitik und Verwaltungsrationalisierung weitere Reformen an. Die Forderung nach neuen Kindertagesstätten und Gesamtschulen – letztere ergänzten zur Verbesserung der Chancengleichheit bereits seit den 1950er Jahren das traditionelle dreigliedrige Schulsystem in Hessen – ließ auch die Bauwirtschaft auf neue Tätigkeitsbereiche hoffen. Zudem verlangte ab 1972 die hessische Gebietsreform, mit der die Zahl der Stadt- und Landkreise halbiert und die der Gemeinden auf ein Viertel reduziert werden konnte, besonders von Stadtplanern und Baugesellschaften Phantasie; etwa durch neue Infrastruktureinrichtungen wie Bürgerhäuser bei der Bevölkerung Akzeptanz für die neu gegliederten Verwaltungseinheiten zu schaffen. In einer Art Nebeneffekt förderte die Gebietsreform sogar die Initiativen von Kommunen im Bereich Kultur, was indirekt auch Folgen für die Heimstätten-Politik hatte. So verminderte sich beispielsweise durch den Bau neuer Veranstaltungsräume, in denen die Entwicklungsgemeinden eigene Kulturprogramme für die Einwohner anboten, das Interesse am pädagogisch-kulturellen Angebot des Vereins „Wohnen und Leben“.

Immer „eine Nasenlänge voraus“ – Städtebauliche Konzepte (1969–1973)

Im Zeitraum zwischen 1969 und 1973 entwickelte sich die Tätigkeit der Nassauischen Heimstätte im Bereich des Mietwohnungsbaus nach eigenen Angaben zufriedenstellend: Verzeichnete der Geschäftsbericht 1969 noch 2.853 Baubeginne bei Mietwohnungen, so sank diese Zahl mit leichten Schwankungen bis 1973 um etwa zwölf Prozent auf 2.512.⁹ Für das Jahr 1971 allerdings meldete der Bericht sowohl bei Baubeginnen als auch Fertigstellungen einen kurzfristigen Anstieg. Offenkundig resultierte dieser aus einer wachsenden Nachfrage unter anderem von Gastarbeitern sowie den bereits greifenden wirtschafts- und sozialpolitischen Maßnahmen der Bundes- und der Hessischen Landesregierung. Der Bund hatte das Zweite Wohngeldgesetz und ein langfristiges Wohnungsbauprogramm verabschiedet mit dem Ziel, die Bauleistung im öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder auf 200.000 bis 250.000 Wohnungen jährlich zu erhöhen. Sollte bislang das Wohngeld in der Minimalformel der Gesetzesfassung von 1965 lediglich „zur Vermeidung sozialer Härten ein Mindestmaß an Wohnraum wirtschaftlich“ gewährleisten, so diente es nun in der neuen, wesent-

lich sozialer abgefassten Formulierung der „wirtschaftliche(n) Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens“.¹⁰ Außerdem wurden die Einkommensgrenzen für Wohngeld erhöht und Sozialhilfeempfänger einbezogen.¹¹

Etwa gleichzeitig hatte die Regierung Osswald die Förderung des sozialen Wohnungsbaus dynamisiert, indem sie Landesbankdarlehen anstelle der bisherigen Landesbaudarlehen und Zinszuschüsse für auf dem Kapitalmarkt beschaffte Hypotheken gewährte;¹² mit dieser Umstellung konnte die Bautätigkeit in Hessen belebt werden. Auch die Stadt Frankfurt erhöhte ihre Zuwendungen zwischen 1968 und 1971/72 von 12,25 auf 105,5 Millionen DM und erreichte damit im gleichen Zeitraum eine Steigerung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus von 1.312 auf 4.500 Wohneinheiten.¹³ Zur Ankurbelung der Bauwirtschaft lobte das Bundesbauministerium Wettbewerbe aus, wie die Programme „Flexibles Wohnen“, „Integra“ oder „elementa“. Zum „Flexiblen Wohnen“ veranstaltete die Nassauische Heimstätte den internen, längerfristig angelegten Wettbewerb „Wohnungen mit variablen Grundrissen nach dem Prinzip: Weit gespannte Decken zwischen Schotten“. Die Auslobung ging von einem Mindestmaß an tragenden Wänden aus.¹⁴



5|6 Bauschild der Nassauischen Heimstätte in Goldstein-Süd mit Verweis auf den Bundeswettbewerb INTEGRA.

„Vom Lärm umtost, aber ruhig“ – Wohnen an der Autobahn
„Man kann hier halt den Taunus sehen.“¹⁵

Ein Projekt, das im Bereich des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus wegen seines „Modellcharakters“ Aufsehen erregte, war ein zu Beginn der 1970er Jahre von der Heimstätte konzipierter Häuserblock in Frankfurt-Unterliederbach. Die Beachtung, die das später auch als „Riegel“ oder wegen seines bunten Anstrichs „Papageiensiedlung“ bezeichnete Gebäude im Cheruskerweg fand, rührte vornehmlich aus seiner ungewöhnlichen Lage direkt an der achtspurigen Autobahn A 66 zwischen Frankfurt und Wiesbaden sowie aus der Funktion als „bewohnter Lärmschutzwand“ für eine bereits ab 1892 dort errichtete Siedlung. Diese erhielt damals den Namen „Engelsruhe“ und lag ab den 1930er Jahren an der zweispurigen, wenig befahrenen Reichsstraße nach Wiesbaden.¹⁶

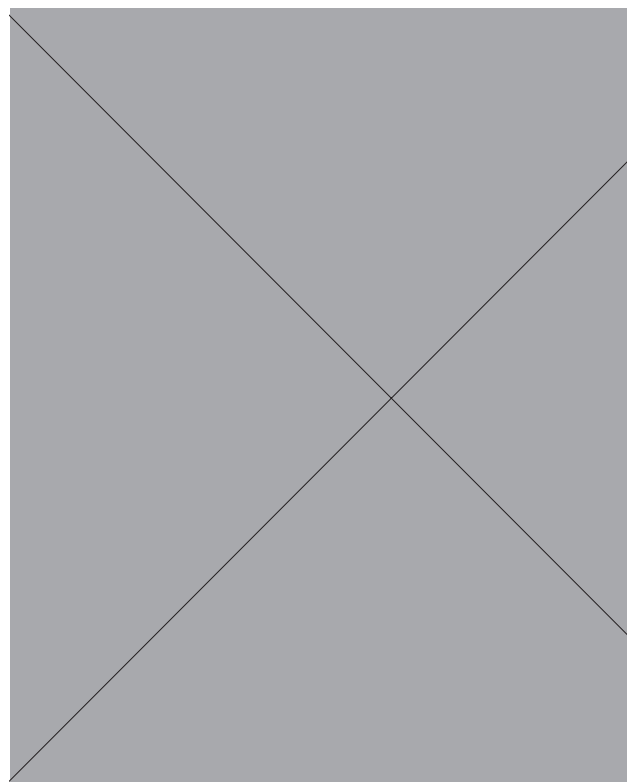
Mit der rapiden Verkehrsentwicklung in den 1960er Jahren wurde die Verbindung zunächst zu einer vierspurigen Bundesstraße, 1971 zu einer vierspurigen und ab 1973 zu einer achtspurigen Autobahn ausgebaut. Über 3.000 Fahrzeuge pro Stunde zählten die Statistiker zu diesem Zeitpunkt.



5|7 Blick aus dem Fenster der „bewohnten Lärmschutzwand“ am Cheruskerweg in Frankfurt-Unterliederbach.



5|8 Die Nassauische Heimstätte baut an der Autobahn A 66.



5|9 Spielstraße im Cheruskerweg.

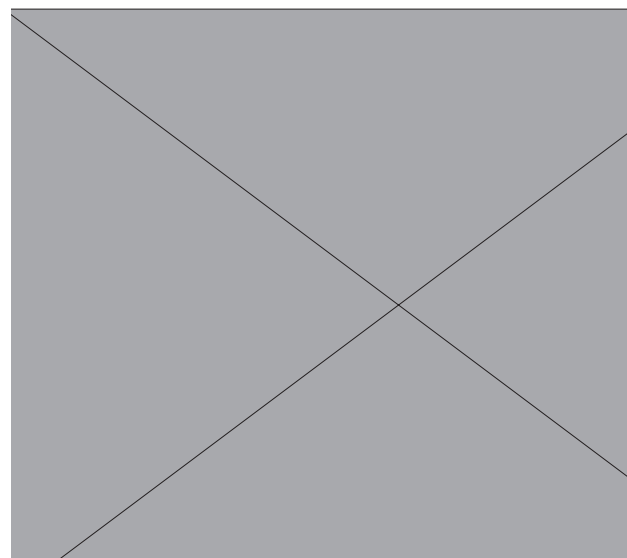
Lärm- und Abgasbelästigung wurden für die Bewohner der Siedlung immer unerträglich.¹⁷

Der schließlich von der Nassauischen Heimstätte in Stahlbeton-Großtafelbauweise¹⁸ neu entwickelte Gebäudetyp an der Autobahn setzt sich aus acht sieben- und achtgeschossigen Einzelhäusern sowie einem Parkhaus zusammen und misst in der Längsausrichtung 350 Meter. Die zur Straße gelegene Nordseite ist relativ geschlossen und enthält nur kleine Fensteröffnungen für Küchen, Bäder und Essplätze der 286 Wohnungen. Es handelt sich dabei um Schallschutzkastenfenster mit Schutzfaktoren von 40 bis 45 Dezibel. Wegen des ständigen Lärms und zunehmender Immissionsbelastungen müssen die Mieter sie jedoch nicht öffnen, da es eine zentral gesteuerte Entlüftung gibt. Die eigentlichen Wohnräume und Loggien sind nach Süden ausgerichtet. Für die farbige Außengestaltung konnte die Heimstätte den Künstler Ernst von Garnier (* 1935) gewinnen.

Während des Richtfestes im Mai 1974 sparten die Politiker, allen voran der ehemalige Verkehrs- und Verteidigungsminister Georg Leber (SPD), nicht an Lob; schließlich hatten sich Bund, Land und Stadt Frankfurt mit insgesamt 25,7 Millionen DM an dem Bau beteiligt. Der Frankfurter Oberbürgermeister Rudi Arndt (SPD) sprach gar von einem Projekt, das „beispielhaft für die ganze Bundesrepublik“ sei,

und der Hessische Innenminister Hanns-Heinz Bielefeld (FDP) begrüßte die „zukunftsweisende“ und „vorbildliche Lösung, bei der auch die Schnelligkeit der Verwirklichung“ beeindruckte, denn bereits ein Jahr nach Baubeginn konnten die ersten Wohnungen bezogen werden.¹⁹ In der Folgezeit pilgerten wiederholt Experten aus der ganzen Republik und dem Ausland zu dem „Demonstrationsobjekt“ in Unterliederbach, um nach diesem „erfolgreichen Versuch“ weitere Bebauungen an Schnellstraßen zu planen; ein städtebauliches Konzept, das potenziellen Mietern heute angesichts eines stetig gewachsenen ökologischen Bewusstseins nur schwer vermittelbar sein dürfte. Die Heimstätte plante nach diesem Vorbild noch 1984 an der Autobahn gelegene Häuser in Frankfurt-Griesheim für die Wohnheim GmbH und ab 1986 lärmgeschützte Wohnungen in Frankfurt-Riederwald, an denen heute die Autobahn A 661 entlangführt.²⁰

Beinahe in den Bereich des Grotesken gehörte 1976 eine Initiative der „Hausgemeinschaft Cheruskerweg“, die sich gegen eine Spielstraße vor dem Gebäude zu wehren versuchte; die Nassauische Heimstätte hatte den Weg vor dem „Riegel“ nämlich für Kraftfahrzeuge sperren lassen. Denn: Wer wohnt schon gerne auf einer Verkehrsinsel zwischen einer achtspurigen Autobahn auf der einen und einer gleichfalls befahrenen Straße auf der anderen Seite? Die Einrichtung jener Spielstraße ließ sich das Unternehmen 350.000 DM kosten; die Hälfte der Summe trug es selbst, der Rest wurde über Darlehen finanziert. Prompt beschwerten sich die Mieter bei der örtlichen Presse und der Heimstätte über den Krach spielender Kinder und Jugendlicher. Mit „Erfolg“ – zum Teil ist die Straße inzwischen wieder für den Verkehr freigegeben.²¹



5|10 Der „Riegel“ am Cheruskerweg an der Autobahn A 66 im Bau.

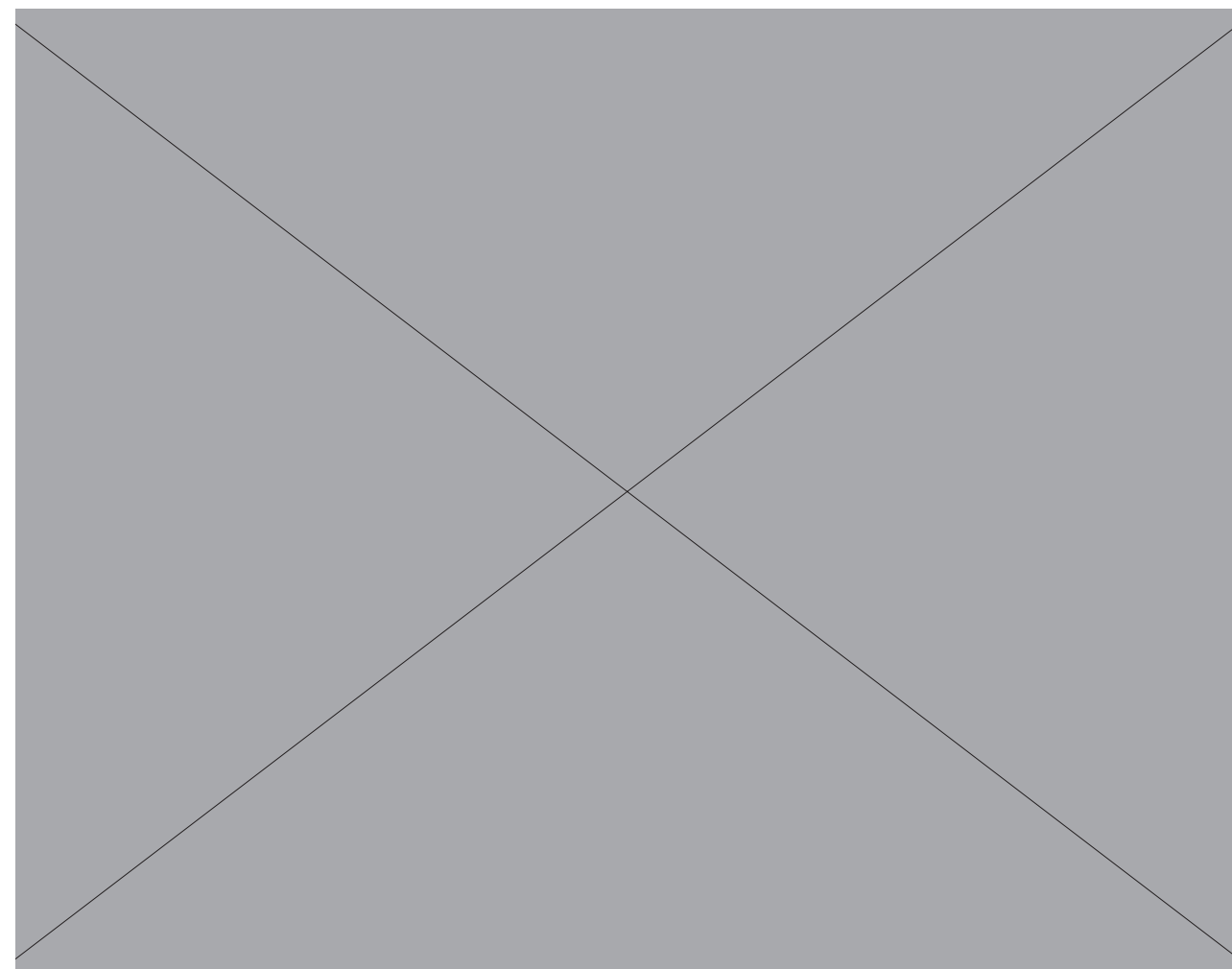
Schulbau – Ein neues Arbeitsgebiet

„Jetzt und in Zukunft geht es darum, so zu bauen, daß die Menschen noch besser wohnen können. Denn die Ansprüche an Wohnungen ändern sich – sie steigen. Es geht dabei nicht nur um die Wohnungen selbst. Zusätzlich werden Gemeinschaftshäuser, Einkaufszentren, Schulen, Kindergärten und Straßen verlangt. Das zu schaffen sind die neuen Aufgaben des sozialen Wohnungsbaus.“²²

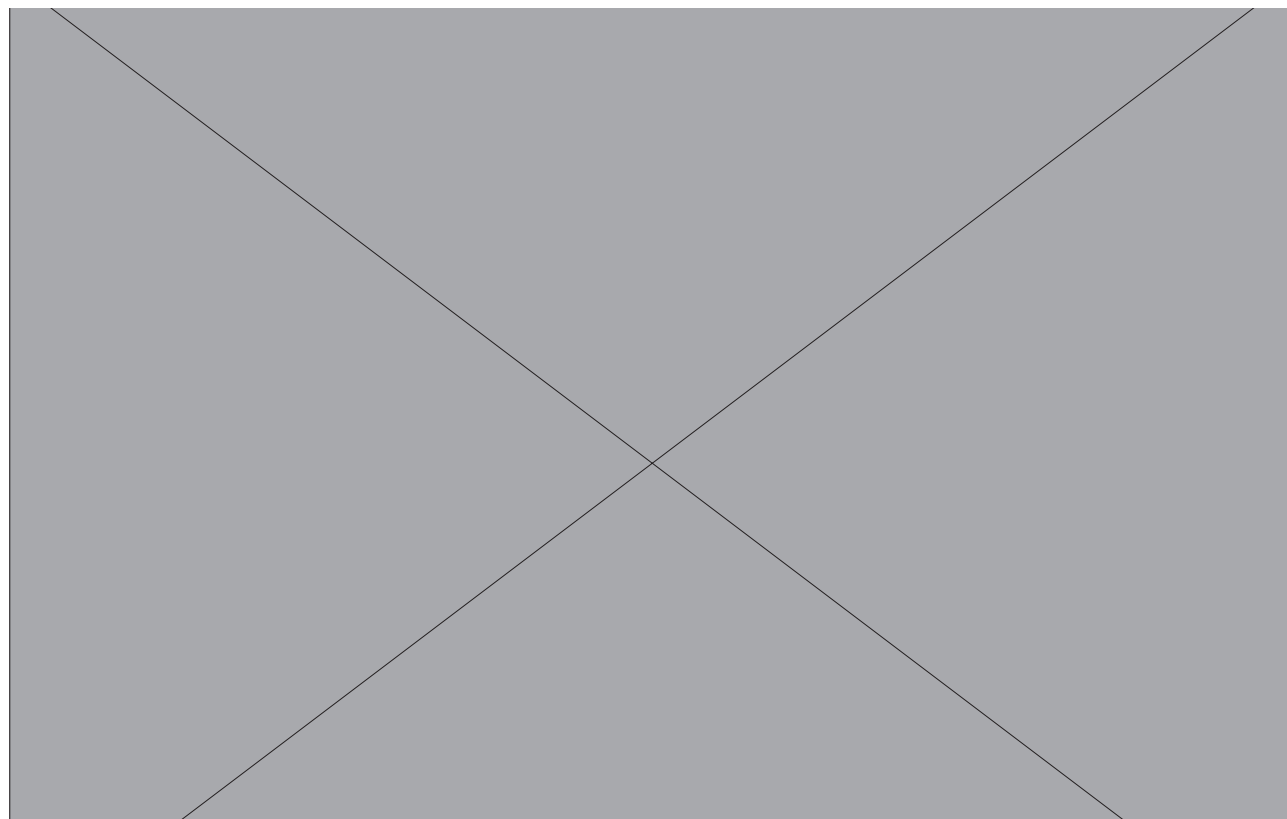
Die Nassauische Heimstätte nahm die Forderung von Bund und Land ernst, eine fortschrittliche Sozial- und Bildungspolitik „Stein werden“ zu lassen. Die Diskussion über den desolaten Zustand des Bildungswesens der Bundesrepublik war nicht erst mit dem politischen Wechsel zur sozialliberalen Koalition, sondern bereits Mitte der 1960er Jahre ausgelöst worden; provokante Stichworte lieferten dabei der Religionsphilosoph Georg Picht, der von einer „Bildungskatastrophe“ sprach, oder der Soziologe Ralf Dahrendorf, der Bildung als „allgemeines Bürgerrecht“ forderte. Dem deutschen Schulwesen attestierten die Kritiker nicht nur inhaltliche und strukturelle Rückschrittlichkeit; bemängelt wurden

auch die geringe Anzahl vorhandener Schulen, deren Ausstattung oder die Durchschnittsgrößen der Klassen.²³ In Hessen waren zwar in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg bis Mitte der 1950er Jahre 333 neue Schulen errichtet worden, darunter schon Gesamtschulen wie das Schuldorf Bergstraße in Seeheim-Jugenheim; bei einer Erhebung aus dem Jahr 1954 fehlten allerdings bereits rund 2.000 Klassenräume, und die Schülerzahlen waren zwischen 1948 und 1970 von 561.914 auf 742.711 gestiegen.²⁴

Vor dem Hintergrund der angestrebten Reformen empfahl der Deutsche Bildungsrat in seinem im April 1970 veröffentlichten „Strukturplan“ die Errichtung von 40 integrierten Gesamtschulen, um diesen Schultyp in der Bundesrepublik zu testen. Wie erwähnt hatte Hessen die Probephase längst abgeschlossen; und die Nassauische Heimstätte leitete im Rahmen des Schulentwicklungsplans des Landkreises Hanau (heute Main-Kinzig-Kreis) zu diesem Zeitpunkt gerade die ersten Bauabschnitte für gleich vier Gesamtschulen in Langenselbold, Bischofsheim, Nidderau und Großauheim ein.



5|11 Gesamtschule in Nidderau.

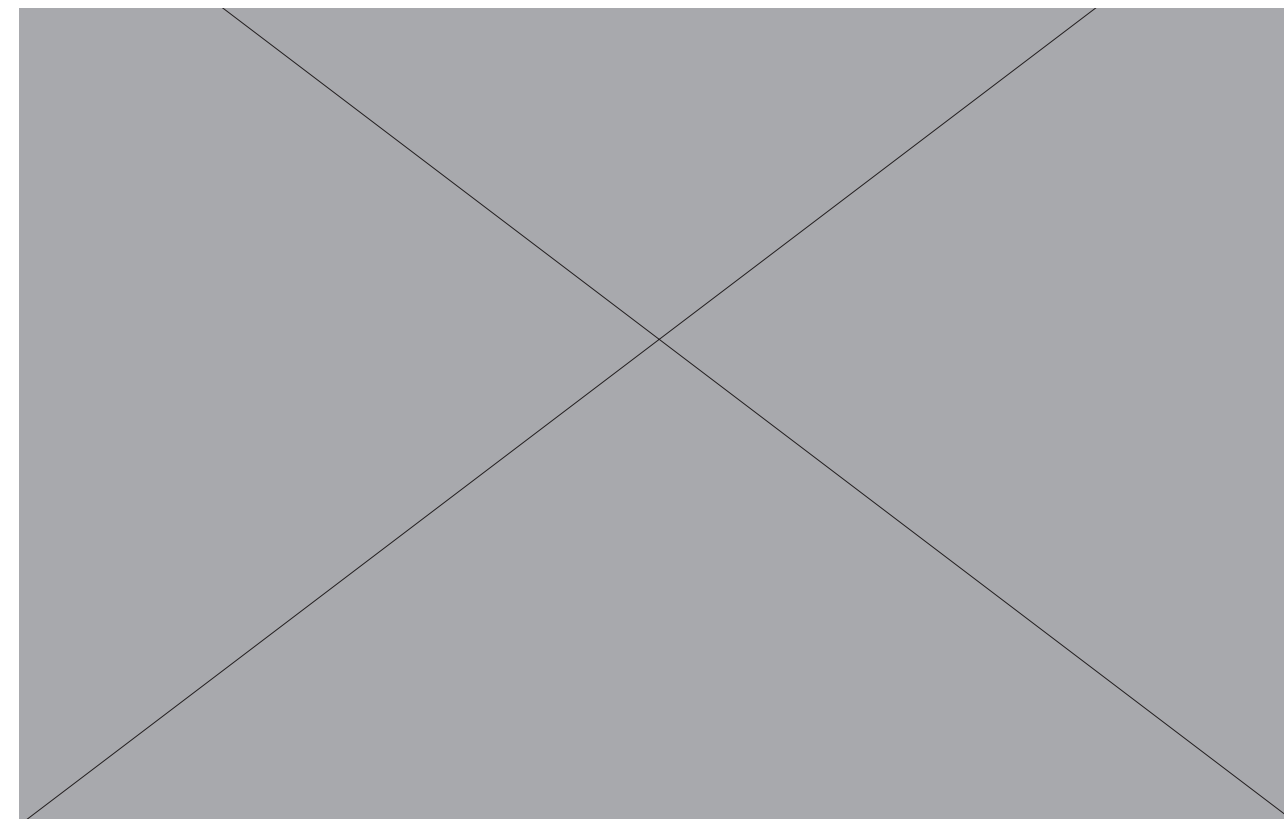


5|12 Aufenthaltsraum im Höchstler BIKUZ.

Um es vorweg zu nehmen: Das Tätigkeitsfeld war neu für die Heimstätte, die als erstes und einziges Wohnungsbauunternehmen der Bundesrepublik Schulen errichtete. Zur Wahrnehmung dieses Aufgabengebietes war sogar die Änderung der Satzung notwendig geworden. In § 2 (1) der Fassung vom 21. Oktober 1966 hieß es bereits, die Gesellschaft könne „mit Zustimmung der Anerkennungsbehörde den Bau von Schulen aus vorgefertigten Teilen betreuen“, und in § 2 (2) des Gesellschaftsvertrages vom 27. April 1971 – nunmehr leicht erweitert –, die Heimstätte könne „Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere vorbehaltlich der Zustimmung der Anerkennungsbehörde den Bau von Schulen und ähnlichen bildungsmäßigen Einrichtungen betreuen“.²⁵ Die Planungen für die Schulen – auch dies war ein Novum – erfolgten in enger Kooperation mit Architekten, Psychologen, Soziologen, Lehrern und Bildungsökonomern sowie mit dem Schulbauinstitut in Berlin; parallel wurde ein Fertigbausystem entwickelt. Die ersten „Früchte“ der politischen Forderungen nach Schulreform, mehr Transparenz, Mitbestimmung oder Diskussion setzten die Planer architektonisch um: So gruppieren sich in der Regel die Klassen- und Versorgungsräume der Schulen um ein weitläufiges Informationszentrum, das Schülern und Lehrern als Treffpunkt dient. Es ist in Ruhe- und Bewegungszonen unterteilt und bietet gleichzeitig Flächen für Kommunikation sowie die damals neue Unterrichtsform Teach-in.

Ein anderes Projekt mit Modellcharakter war die Planung des multifunktionalen Bildungs- und Kulturzentrums in Frankfurt-Höchst durch die Heimstätte, dessen Baubeginn im Oktober 1972 gefeiert wurde. Das BIKUZ, unter dieser Abkürzung wurde die Einrichtung schon bald überregional bekannt, war Gesamtschule und Erwachsenenbildungsstätte zugleich. Auch für diesen Bereich der Reform, die Überwindung des „Bildungsnotstands“ unter Erwachsenen, hatte der bereits erwähnte „Strukturplan“ des Deutschen Bildungsrates Empfehlungen enthalten, die die Kultusminister der Länder ausgestalten konnten. So entsprach das Konzept „lebenslanges Lernen unter einem Dach“ des BIKUZ als Verbund schulischer und anderer Fortbildungseinrichtungen mit Volkshochschule, Veranstaltungsräumen, Kino oder Stadtteilbücherei ganz den Leitlinien des Landesentwicklungsplans „Hessen '80“.²⁶

In der Rückschau sollte der Leitende Geschäftsführer Ewald Geißler 1982 das Engagement der Heimstätte im Schulbau als Episode charakterisieren: „Aber wir haben nicht den Fehler gemacht, den Versuch zu machen, uns zu einem typischen Schulbauinstrument zu entwickeln, was auch nicht funktioniert hätte. ... Diesen Verlockungen zur Expansion stand die Geschäftsleitung kritisch gegenüber, da es meines Erachtens auch systemfremd wäre, wenn sich die gemeinnützige Wohnungsgesellschaft auf andere Baubereiche ausweiten würde.“²⁷

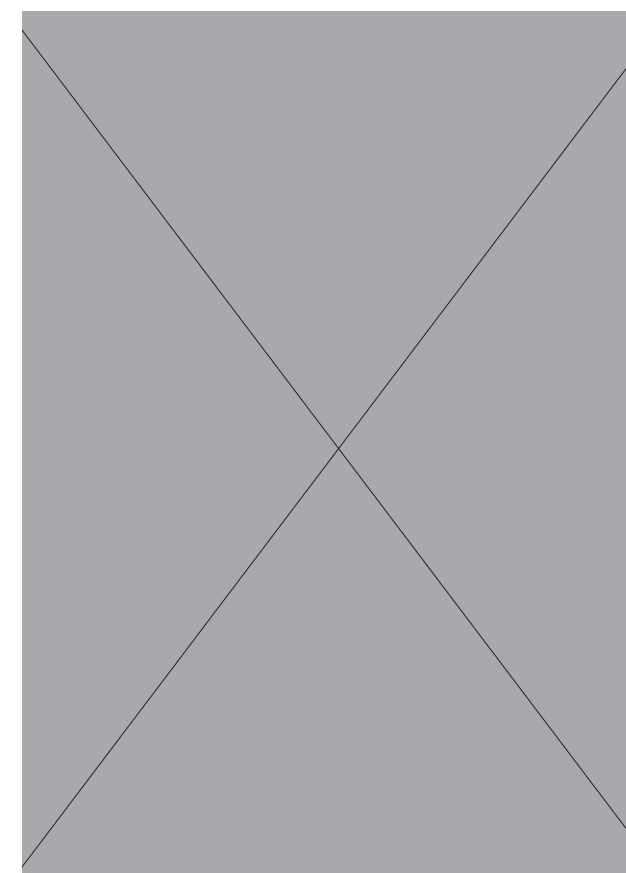


5|13 Innenansicht des betriebseigenen Kindergartens der Nassauischen Heimstätte, errichtet aus Trelement-Bauteilen.

„Ei des Kolumbus“ – ein betriebseigener Kindergarten

Neben der Betreuung von Gesamtschulen in Hessen partizipierte das Unternehmen in Frankfurt an einem Modellversuch zum Serienbau von Kindertagesstätten, in denen die vorschulische Erziehung stärker gefördert werden sollte: Bis 1972 wollte die Stadt 28 „Kitas“ errichten, von denen allein 18 in die technische und wirtschaftliche Obhut der Heimstätte fielen.²⁸

Auch für die eigene Belegschaft, vor allem die in der Heimstätte beschäftigten Frauen, initiierte das Nassauische Heim als Bauherr in Zusammenarbeit mit dem Stadtschulamt die Errichtung eines mobilen Kindergartens in unmittelbarer Nähe zum Haus Schaumainkai 47; am 1. Juli 1970 konnte die Eröffnung gefeiert werden. Der aus Trelement-Bauteilen konzipierte Flachbungalow maß etwa 275 Quadratmeter und nahm drei- bis sechsjährige Kinder, auch aus der unmittelbaren Nachbarschaft, auf. Mittags wurden dort schulpflichtige Kinder der Mitarbeiterinnen von staatlich geprüften Erzieherinnen betreut. Nicht zuletzt wegen seiner technischen Konstruktion wurde er zwecks Nachahmung wiederholt von Vertretern hessischer Gemeinden besichtigt. Der „Modellcharakter“ dieser Institution fand auch in der pädagogischen Konzeption seinen Ausdruck, denn geistig behinderte und verhaltensgestörte Kinder fanden hier ebenfalls Platz. Die Heimstätte ersparte der Stadt Investitions-, Sach- und Personalkosten, da die Bereitstellung und der Betrieb von Kindergärten primär eine kommunale Aufgabe ist.²⁹



5|14 Waschraum Heimstätten-Kindergarten.

„Jeder Gemeinde ihre Sanierung“?

„Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, daß 1. die bauliche Struktur in allen Teilen der Bundesrepublik nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird, ... Den Betroffenen soll Gelegenheit gegeben werden, bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen mitzuwirken.“³⁰

Als am 1. August 1971 nach zehnjähriger Beratungsphase das Städtebauförderungsgesetz in Kraft trat, beteiligte sich die Nassauische Heimstätte auf Basis des Bundesbaugesetzes von 1960 bereits an Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Hessen; insgesamt 18 Städte und Gemeinden konnte sie allein bis 1972 diesem Aufgabensektor zuordnen, darunter zunächst Viernheim, Herborn, Bensheim, Butzbach, Wetzlar oder Michelstadt im Odenwald. Der Erste Raumordnungsplan in Hessen wies schließlich 1971 die Heimstätte offiziell als Sanierungsträgerin im Sinne von § 34 Städtebauförderungsgesetz aus, wofür eine Änderung des Gesellschaftsvertrages notwendig wurde.³¹ Als innerbetriebliche Voraussetzung schuf das Unternehmen die neue Hauptabteilung „Stadterneuerung“, in der künftig Techniker, Juristen, Kaufleute und Verwaltungsfachkräfte interdisziplinär zusammenwirken sollten; vor Ort wurden jeweils Büros des Unternehmens mit sogenannten Sanierungsbeauftragten eingerichtet. Durch das Städtebauförderungsgesetz bot sich den Trägergesellschaften

die Chance, im Sanierungsgebiet auch eigene wirtschaftliche Interessen zu verfolgen, beispielsweise durch den Erwerb von Grundstücken vor Beginn der bauvorbereitenden Untersuchungen. Dabei konnten sie mit den Gemeinden kooperieren, die häufig finanziell an den Unternehmen beteiligt waren.³² Von der Möglichkeit der Spekulation, die das Gesetz und die beteiligten Parteien bisweilen in Verruf brachte, distanzierte sich die Heimstätte vehement und konnte mit dieser eindeutigen Haltung bis heute ihre Seriosität bewahren. Sozialwissenschaftler³³ kritisierten aber grundsätzlich, dass das Städtebauförderungsgesetz in seiner ersten Fassung kaum für die Erhaltung von Altbauten eintrat; sogenannte nicht-funktionsgerechte Stadtteile mit Altbausubstanz waren somit unter Umständen der Abrissbirne preisgegeben. Erst die Novellierung von 1976 behandelte Neubauförderung und Erhaltung alter Bausubstanz gleichrangig.

Die Nassauische Heimstätte forderte ausdrücklich, dass auf Basis des Städtebauförderungsgesetzes vorzugsweise begonnene Sanierungsplanungen statt neuer „vorbereitender Untersuchungen“ von Bund und Land finanziert werden sollten.³⁴ Die gewünschte Konzentration der Geldmittel auf bereits ausgewiesene Sanierungsgebiete begründete sich aus der geringen Höhe der Zuwendungen: Im Jahr 1973 stellten zum Beispiel der Bund und das Land Hessen jeweils nur 200 Millionen DM an Sanierungszuschüssen zur Verfügung. Durch die schleppende Finanzierung erstreckten sich die Projekte

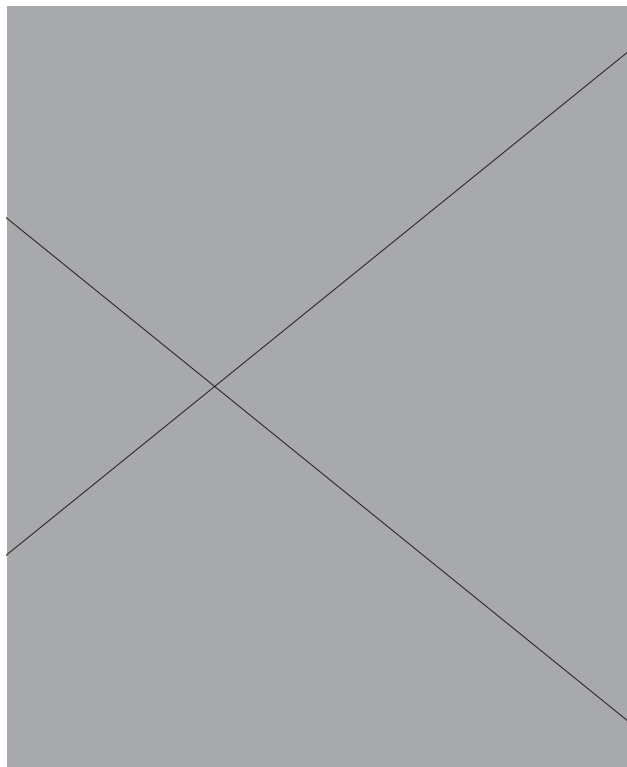
zudem häufig über sehr lange Zeiträume.³⁵ So waren auch für die Nassauische Heimstätte, die von den Städten und Gemeinden als Treuhänderin meist zeitlich unbefristet beauftragt wurde, Betreuungen von über 20 Jahren keine Seltenheit. Erst die 1979 verabschiedete Beschleunigungsnovelle sollte praxisgerechtere Untersuchungen, schnellere Sanierungsdurchführungen und Erleichterungen bei der Gewährung von Sanierungsmitteln einleiten.³⁶

In Frankfurt fand das Städtebauförderungsgesetz erstmals Anwendung, als Voruntersuchungen für eine Stadtteilerneruerung in Bockenheim geplant wurden. Mit jenem „Erprobungsfall“ beauftragte die Stadt (als Mitgesellschafterin) gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz mit Stadtverordnetenbeschluss am 18. Mai 1972 die Nassauische Heimstätte,³⁷ die das Projekt – trotz der erwähnten Bedenken gegenüber neuen Untersuchungen – übernahm. Die Wahl entsprach dem allgemeinen Trend: So wurden künftige Sanierungsgebiete vor allem in citynahen und Innenstadtbereichen mit Altbausubstanz ausgewiesen, wobei Hessen mit 65 Prozent speziell bei diesen Maßnahmen bundesweit an der Spitze stand.³⁸

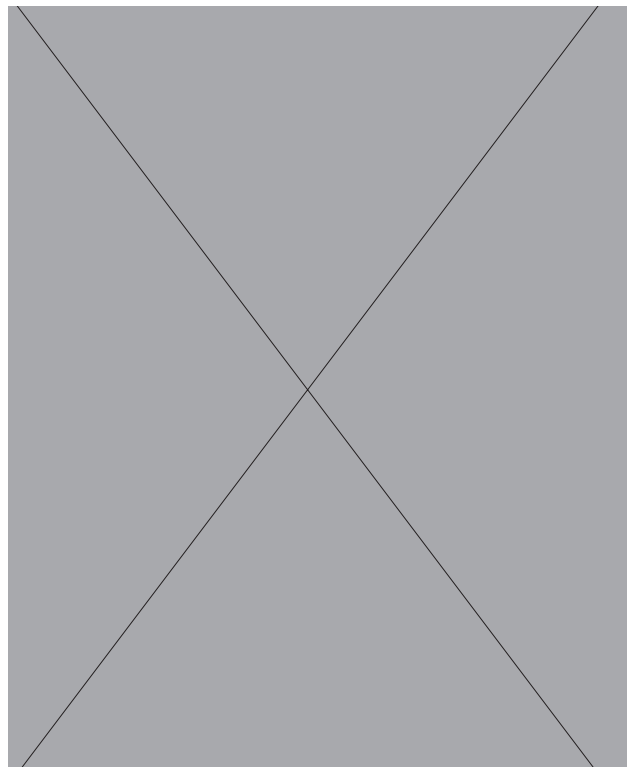
Zu den Aufgaben der Nassauischen Heimstätte gehörte die Erhebung der Ausgangssituation: Das hieß die Sichtung der Grundstücke, Parkplätze und Grünflächen im Sanierungsgebiet sowie die Feststellung der Gebäudezustände, der Wohnungsgrößen und -ausstattungen, der Anzahl von Eigentums-

Miet- oder öffentlich geförderten Wohnungen, der Mieten und der Bevölkerungsdichte. Registriert wurden auch die etwa 26.000 Anwohner samt ihrer Stellung im Erwerbsleben; zudem führten die Beauftragten eine Arbeitsstättenbefragung durch und prüften sogenannte Wohnfolgeeinrichtungen (Kindertagesstätten, Spielplätze, Schulen, Arztpraxen, Institutionen für ältere Menschen) sowie die Verkehrsbelastung.³⁹

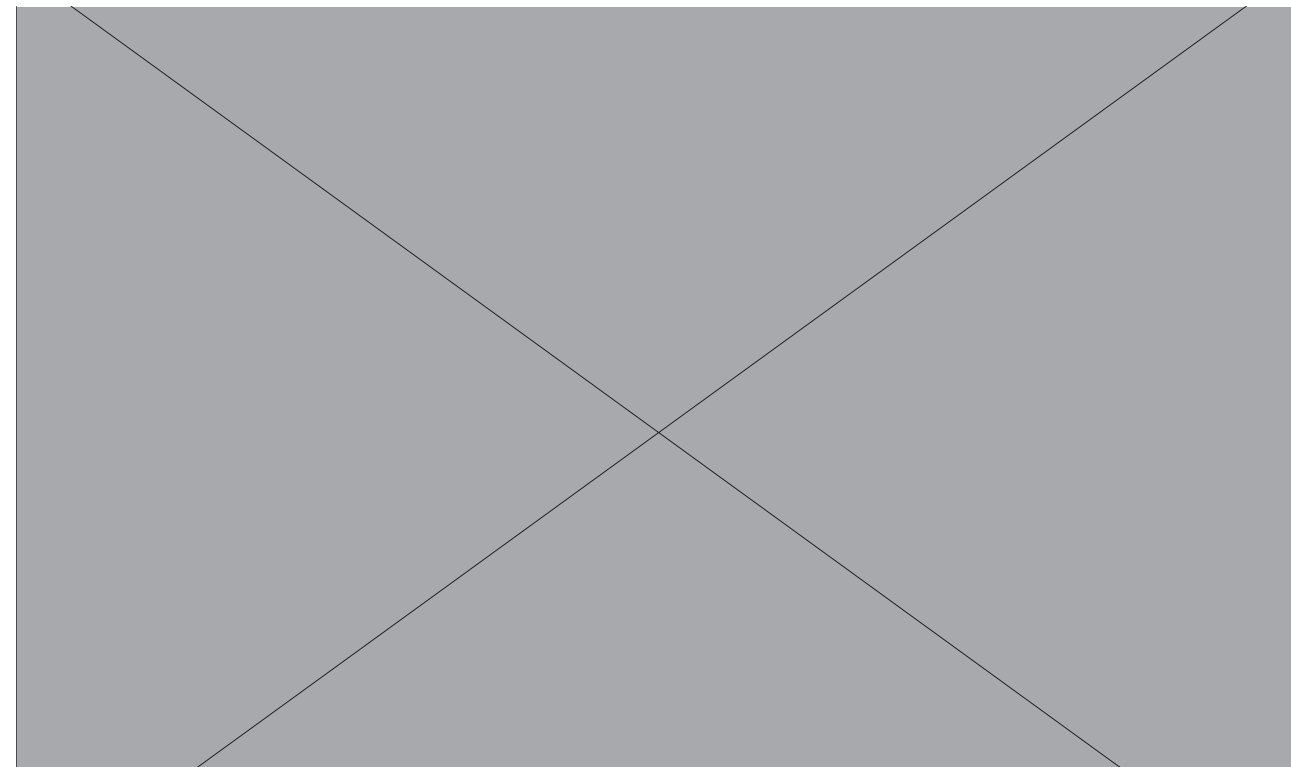
Obgleich die Gesellschaft sich in Zusammenarbeit mit dem Frankfurter Planungsdezernat in Broschüren, Ausstellungen und Vorträgen um Transparenz des Verfahrens bemühte, gestaltete sich das Verhältnis zwischen Bürgerinitiativen und Nassauischer Heimstätte in Bockenheim bisweilen feindselig. Mit der Entwicklung neuer Formen außerparlamentarischer Meinungsäußerung, einer Sensibilisierung der Gesellschaft für politische Entscheidungsprozesse und nicht zuletzt vor dem Hintergrund der seit Mitte der 1960er Jahre anhaltenden Jugend- und Studentenproteste war auch der Städtebau in die öffentliche Kritik geraten. Die Bürger beanspruchten Mitwirkungsrechte an Bau- oder Sanierungsmaßnahmen, die ihnen in § 1 (4) Städtebauförderungsgesetz auch einräumt wurden. Die besondere Skepsis in Bockenheim rührte augenscheinlich aus Sanierungskonzepten, die andernorts Abbruch und Neubau einer Instandsetzung vorzogen, sowie aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum angrenzenden Westend, das kurze Zeit vorher zum „City-Erweiterungsgebiet“ bestimmt worden war. Dort hatten sich inzwischen Bodenspekulation, Leerstände



5|15 Fachwerkhaus in Michelstadt, Rathausgasse 5, vor der Sanierung ...



5|16 ... und nachdem die Sanierungsarbeiten abgeschlossen sind.



5|17 Bürgerinnen und Bürger des Frankfurter Stadtteils Bockenheim informieren sich in einer Ausstellung über die künftigen Sanierungsmaßnahmen.



5|18 Besetztes Haus in der Bockenheimer Landstraße 111 im Frankfurter Westend.



5|19 Altenwohnanlage, Adalbertstraße 15-21, im Stadtteil Frankfurt-Bockenheim, 1983.



5|20 Musterhaus der Nassauischen Heimstätte im Baugebiet Niederhöchstadt.

und überbezahlte Zwischenvermietungen ausgebreitet. Gegen die ohne gültigen Bebauungsplan, allein auf Ausnahme-genehmigungen gestützte Umwidmung von einem Wohn-in ein Bürohochhaus-Viertel hatte sich massiver Widerstand formiert, der 1970 zu Hausbesetzungen durch Studenten- und (Gast-)Arbeitergruppen führte.⁴⁰ Die Demonstranten verfolgten neben der Wohnraumerhaltung und -beschaffung auch politische Projekte und hofften auf gesamtgesellschaftliche Veränderungen. Zwischen 1972 und der letzten Häuser-räumung 1974, also im Zeitraum der Bockenheimer-Studie, radikalisierten sich die Auseinandersetzungen der Interessen-gruppen; bald galt das Westend bundesweit als „Schreckbild kapitalistischer Stadtzerstörung“. Der Magistrat sollte 1973 unter dem Eindruck der Proteste einen neuen Bebauungs-plan vorlegen, der die Reste des Wohnviertels schützte und die Bebauungshöhe beschränkte.⁴¹

Erst im Januar/Februar 1978 fanden die Abschlussdiskussionen über das Sanierungsgebiet Bockenheim statt, und es sollte ein weiteres Jahr dauern, bis die förmliche Festlegung des Sanie-rungsgebietes durch den Hessischen Innenminister Rechtskraft erlangte. Der Abschluss der Arbeiten wurde jedoch erst 1994/95 bekanntgegeben. Die Struktur des Stadtteils blieb – trotz der vielen Vorbehalte – im Wesentlichen erhalten; die intendierte Mischung zwischen Einheimischen und Ausländern sowie verschiedener Einkommensgruppen konnte realisiert werden. Auch die soziale Infrastruktur verbesserte sich durch die Sanierung erheblich, nicht zuletzt durch die Errichtung einer Wohnanlage für ältere Menschen und ein Pflegeheim.⁴²

„Flucht in die Sachwerte“

Eine ähnliche Tendenz wie für den Mietwohnungsbau ließ sich zwischen 1969 und 1973 für die Errichtung von Eigen-heimen beobachten. Aufgrund steigender Baupreise um etwa 20 bis über 30 Prozent⁴³ sanken die Baubeginne in diesem Bereich von 131 im Jahr 1969 auf 111 Einheiten 1973. Bei den Fertigstellungen war nach einem kurzen Abfallen auf 113 im Jahr 1970 jedoch ein Anstieg auf 181 Einheiten bis 1973 zu verzeichnen. Offenkundig waren es steigende Inflations-raten auf der einen und Einkommenssteigerungen auf der anderen Seite, die größere Bevölkerungskreise zu diesem Zeitpunkt ermunterten, trotz geringen Angebots und daher steigender Preise die „Flucht in Sachwerte“ anzutreten und Immobilien, vor allem auch Eigentumswohnungen in Städten, zu erwerben. Um rationeller zu bauen, intensivierte die Heim-stätte den Fertigbau⁴⁴ – beispielsweise durch hausbreite Tunnelschalung im Reiheneigenheim –, konnte jedoch die erwähnten Preissteigerungen auf diesem Sektor nicht verhin-dern: Kostete 1970 ein Haus etwa 169.000 DM, so waren es im Geschäftsjahr 1973 bereits durchschnittlich 220.000 DM. Durch die Einrichtung von Musterhäusern und -wohnungen, in denen Interessenten auch an Wochenenden Beratung er-hielten, versuchte das Unternehmen, Käufer zu werben.⁴⁵



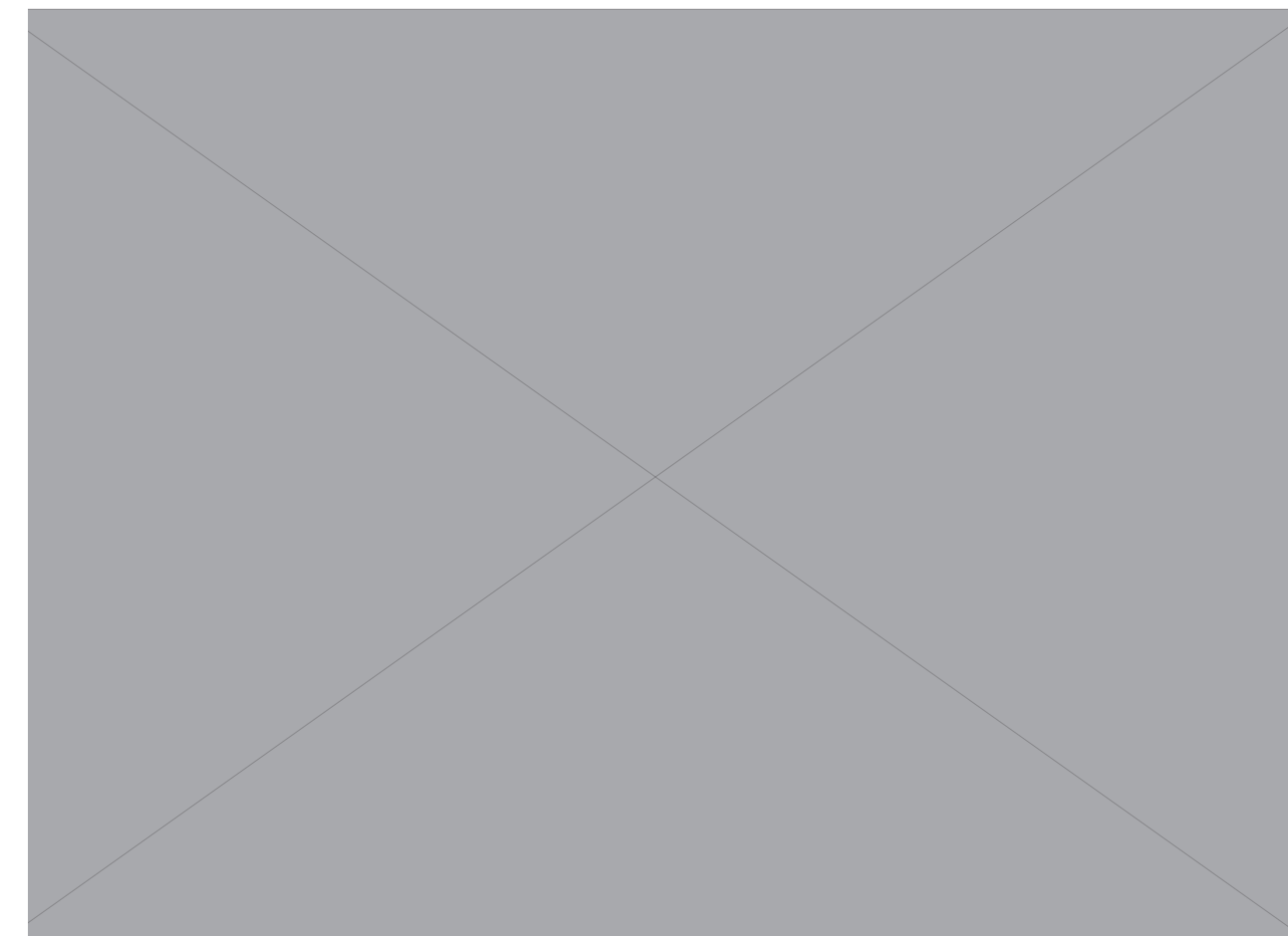
5|21 Plakat für die Wanderausstellung „Sozialer Wohnungs- und Städtebau in Hessen“, 1969, entworfen von Manfred Volkenandt.

Öffentlichkeitsarbeit

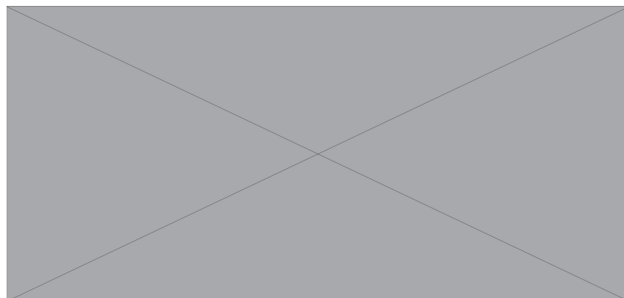
In dem Bewusstsein, aus politischem und wohnungswirt-schaftlichem Engagement heraus innovative Projekte zu entwickeln und zu betreuen, legte die Heimstätte großen Wert auf Öffentlichkeitsarbeit. So initiierte sie 1969 zusam-men mit der Tochter Nassauisches Heim eine Wanderaus-stellung zum Thema „Sozialer Wohnungs- und Städtebau in Hessen“, die in Frankfurt sowie in den tschechischen Städten Prag, Bratislava, Trenčín und Brunn gezeigt wurde. Mit der Präsentation in der damaligen Tschechoslowakei, die zeit-lich etwa mit der Parteiführung des Reformers Alexander Dubcek und dem Einrücken sowjetischer Truppen in Prag zusammenfiel, legte die Heimstätte ein Sympathiebekenntnis gegenüber der tschechischen Opposition ab.

Für den Festzug des 10. Hessentages, den die Landeshaupt-stadt Wiesbaden im Jahr darauf ausrichtete, gestaltete das Unternehmen einen Motivwagen „Sozialer Wohnungsbau in Hessen“. Resonanz erhielt auch eine neue Hausordnung, die das Tochterunternehmen Nassauisches Heim 1971 seinen Mietern präsentierte. Mit freundlichen Aufforderungen wie „Hätten Sie’s wohl gern, wenn wildfremde Menschen nachts im Haus herumschleichen? Gut. Darum sollte die Hauptein-

gangstür nachts – also von 22 Uhr bis 6 Uhr – abgeschlossen sein“ appellierte die Gesellschaft an mündige Mieter und distanzierte sich vom rigiden Befehlston traditioneller deut-scher Hausordnungen.⁴⁶



5|22 Themenwagen „Sozialer Wohnungsbau in Hessen“ auf dem Festzug des Hessentages in Wiesbaden, 1970.



5|23 Neues Logo und Layout für den Geschäftsbericht.

Aus einer Diskussion mit dem Frankfurter Battelle-Institut e. V. zum Thema „Wohnsoziologie“ erwuchs 1971 die „Untersuchung zur Ermittlung der Wohnwünsche von Mietern öffentlich geförderter Wohnungen“. Darin wurden die Interviewten zum Beispiel auch nach ihrer Akzeptanz von „sogenannten Wohngemeinschaften“ gefragt. Vor dem Hintergrund der Berichterstattung über die „Kommunen 1“ und „2“ in Berlin sowie der sich zunehmend verbreitenden Lebensform der Wohngemeinschaft unter jüngeren Menschen gab sich die Heimstätte zumindest theoretisch aufgeschlossen gegenüber dem neuen Haushaltstyp, der in ihren Planungen zunächst allerdings keine Berücksichtigung fand.⁴⁷ Umfragen zur Wohnzufriedenheit ihrer Mieter wiederholte das Unternehmen, beispielsweise im Projekt „Infratest“ zu Beginn der 1990er Jahre.

Im Jahr 1970 wurde der Leitende Geschäftsführer Ewald Geißler zum Vorsitzenden der Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten gewählt und in den Gründungsausschuss des Darmstädter Instituts Wohnen und Umwelt berufen. Parallel schloss die Gesellschaft die Arbeit an einer neuen Corporate Identity ab: Der Hauptschriftzug wurde dem Design der 1970er Jahre angepasst, und als Bestandteil des bisherigen Logos entfiel die Abkürzung NH mit dem charakteristischen Dach.⁴⁸ Der erste Spatenstich für die 125.000ste Wohnung in Betreuung des Unternehmens, den die Nassauische Heimstätte im Oktober 1972 feierte, fand ein breites Medienecho.⁴⁹

„Pragmatismus der kleinen Schritte“ (1974–1981)

„Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß mit dieser geringen Zahl von geförderten Sozialwohnungen der Staat seiner Verpflichtung, einkommensschwache Bürger mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, nicht mehr nachkommen kann. Denn die Zahl der anspruchsberechtigten Wohnungssuchenden steigt an, nicht zuletzt durch die geburtenstarken Jahrgänge, die in den nächsten Jahren mit Wohnungen versorgt werden müssen.“⁵⁰

Im Geschäftsjahr 1974 beschloss die Nassauische Heimstätte resigniert, eine „Denkpause“ einzulegen. Der Wirt-

schaftsboom war bundesweit abgeebbt; die Baugenehmigungen sanken innerhalb eines Jahres von 659.000 auf 417.000 und erreichten damit den niedrigsten Stand seit 1949.⁵¹ Auslöser der weltweiten Rezession war 1973 der von der Organization of Petroleum Exporting Countries (OPEC) verhängte Ölboykott gegen die Vereinigten Staaten und das westliche Europa; die betroffenen Länder hatten Israel im vierten Nahostkrieg Oktober/November 1973 gegen die arabischen Staaten unterstützt. In der Bundesrepublik wirkte sich die Krise durch Preissteigerungen für Öl um 172,2 Prozent, ein Absinken des Bruttosozialproduktes, einen Anstieg der Arbeitslosenzahlen von 273.000 auf 1.047.000 zwischen 1973 und 1975 sowie durch einen Konjunkturerinbruch im Baugewerbe aus. Dort ging wegen der schlechten Auftragslage die Zahl der Beschäftigten sogar um 20 Prozent zurück.⁵²

Ölschock, Tarifkonflikte und schließlich die „Guillaume-Affaire“ veranlassten Bundeskanzler Willy Brandt am 6. Mai 1974 zurückzutreten. Auf seinen Vorschlag nominierte die SPD Helmut Schmidt als neuen Kanzlerkandidaten, der am 16. Mai 1974 vom Bundestag gewählt wurde. Mit der Ernennung Schmidts zum Regierungschef vollzog sich auch ein Wechsel im Amt des Vizekanzlers und Außenministers: Diese Ressorts oblagen künftig Hans-Dietrich Genscher (FDP), da sein Amtsvorgänger Walter Scheel zum Bundespräsidenten gewählt worden war.⁵³ Wie Schmidt in seiner Regierungserklärung betonte, wollte die neue/alte Koalition zwar weiter am inneren und äußeren Reformwerk Brandts festhalten, den Hauptakzent jedoch im Bereich der Wirtschaftspolitik setzen. Noch im selben Jahr wurden unter anderem ein Konjunkturprogramm und knapp acht Monate später, am 27. August 1975, das „Programm zur Stärkung von Bau- und anderen Investitionen“ beschlossen. Als neue Schwerpunkte schrieben die verantwortlichen Politiker statt der Wohnungsbauförderung verstärkt substanzbewahrende Maßnahmen, nämlich Stadtsanierung, Nahverkehr und Wohnungsmodernisierungen fest.⁵⁴ Im Bereich der Wohnungsversorgung konzentrierten sie sich stärker auf benachteiligte Gruppen⁵⁵ und betrieben eine Abkehr von der noch im Zweiten Wohnungsbaugesetz 1956 garantierten Versorgung „weite[r] Kreise des Volkes“.⁵⁶

Die Ölkrise und der Regierungswechsel in Bonn wirkten sich auch auf die Tätigkeit der Nassauischen Heimstätte negativ aus: Zwar konnten 1974 im Mietwohnungsbau noch 3.301 Wohneinheiten, darunter über 90 Prozent für gemeinnützige Wohnungsunternehmen fertiggestellt werden; die Baubeginne jedoch sanken im Vergleich zum Vorjahr um die Hälfte, nämlich von 2.512 auf 1.274. Noch extremer stellte sich 1974 die Bilanz auf dem Eigenheimsektor dar. Dort standen 28 Fertigstellungen (1973 waren es noch 181!) keinem einzigen Baubeginn gegenüber; ein Ergebnis, das



5|24 Beispiel eines unterteilten Wohnraumes mit „Nutzungsfolge“ Wohnen, Essen, Kochen.



5|25 Blick in die Ausstellung „Besser Wohnen in Frankfurt und Umgebung“, 1969.

die bereits erwähnte „Denkpause“ bei der Heimstätte heraufbeschwor. Was den Eigenheimbau anbetraf, so sollten sich die Zahlen bis 1979 leicht erholen. Dazu trug nicht zuletzt das 1976 verabschiedete Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnungsbesitz im sozialen Wohnungsbau bei, mit dem die Förderung von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen wieder stärkeres Gewicht erhielt. An die Erfolge der Phase zwischen 1969 und 1973 konnte das Unternehmen auf diesem Sektor allerdings nicht mehr anknüpfen.

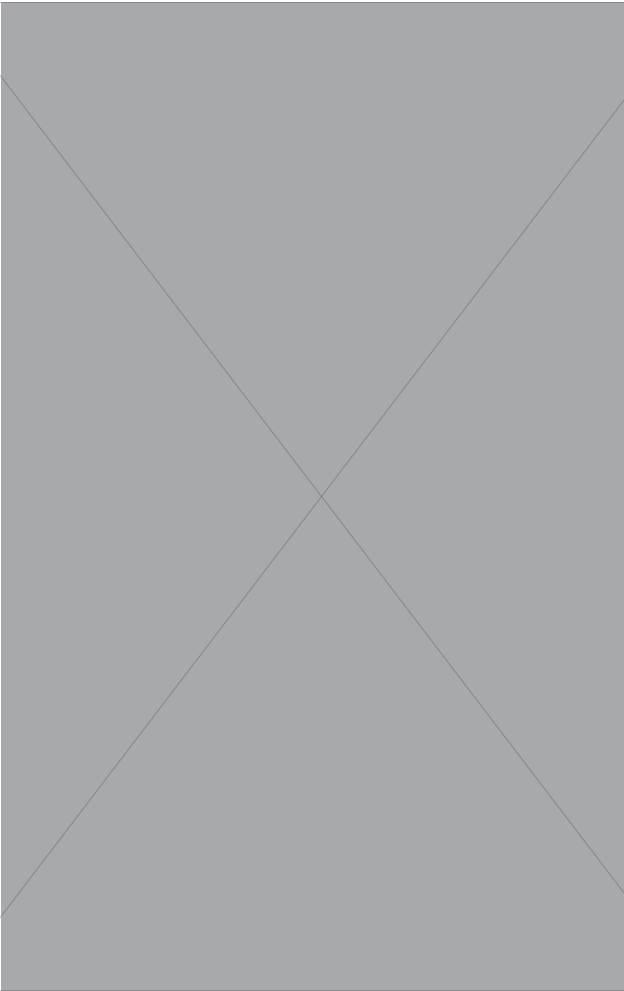
Auch im Mietwohnungsbau war der „Abwärtstrend“ unverkennbar. Nach einem kurzen Anstieg der Baubeginne auf 2.081 Wohneinheiten im Jahr 1975, mit bedingt durch erste Auswirkungen der Konjunkturprogramme der Bundesregierung, sanken die Zahlen mit leichten Schwankungen bis einschließlich 1982 auf 485.⁵⁷ Absolut stiegen die Finanzhilfen von Bund und Ländern für den sozialen Wohnungsbau zwischen 1968 und 1980 zwar deutlich an, im Verhältnis zu den Gesamtaufwendungen verloren sie jedoch an Gewicht: So sanken die Fördermittel im genannten Zeitraum von 46 auf 32 Prozent.⁵⁸

Angesichts dieser Ergebnisse und neuer gesetzlicher Grundlagen entschloss sich die Nassauische Heimstätte 1975 offiziell zu einer Akzentverschiebung innerhalb ihres Aufgabenbereiches: Künftig sollten analog zum Konjunkturprogramm der Bundesregierung Altstadtsanierung, Stadtentwicklung und Wohnungsmodernisierungen, aber auch „Maßnahmen für den ruhenden Verkehr“,⁵⁹ also die Errichtung von Garagen, das Hauptgewicht der Tätigkeit bilden. Auf Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes wirkte das Unternehmen wie erwähnt bereits seit längerem in dieser Richtung. Konkrete Zahlen für Modernisierungen wiesen die Geschäftsberichte indes erst ab 1978 aus. Während zwischen 1980 und 1981 ein Anstieg der Maßnahmen von 2.265 auf 3.689 zu verzeichnen war, wirkte sich in den folgenden Jahren die zweite Ölkrise negativ auf die Zahl der Modernisierungen aus. Sie sank 1981 zunächst auf 3.247 und 1982 auf 3.162 Maßnahmen.⁶⁰

Im Jahr 1975 unterhielt die Heimstätte Sanierungs- und Entwicklungsbüros in Butzbach, Geisenheim, Herborn,

Limburg, Lich, Michelstadt, Oberursel, Alsfeld und Neu-Anspach. Mit der Stadt Herborn hatte das Unternehmen beispielsweise im Januar 1974 einen Treuhandvertrag über die künftige Sanierung der Altstadt geschlossen. Dieser umfasste eine sogenannte Einzelerörterung, die eine Ergänzung zu bereits vorliegenden Untersuchungen bildete, gleichzeitig aber auch die Durchführungsphase des Projektes einleitete. Im Falle Herborns standen die Stadt als Bauherr und die Nassauische Heimstätte als Treuhänderin vor dem Problem, die sehr dicht besiedelte Altstadt mit ihren schmalen, dunklen und vom hygienischen Standard mangelhaft ausgestatteten Häusern so behutsam zu sanieren, dass die historische Identität von Baubestand und Straßenführung möglichst erhalten blieb.⁶¹ Ein anderes Ziel der Gesellschaft war die Verkehrsberuhigung des Stadtzentrums; dort gelang durch die Umlegung einer stark befahrenen Hauptstraße die Einrichtung einer Fußgängerzone. Die vorbildliche Umsetzung und den Stand der Arbeiten dokumentierte 1986 eine Ausstellung der Nassauischen Heimstätte, die den Besuchern auf dem Hessentag in Herborn präsentiert wurde.

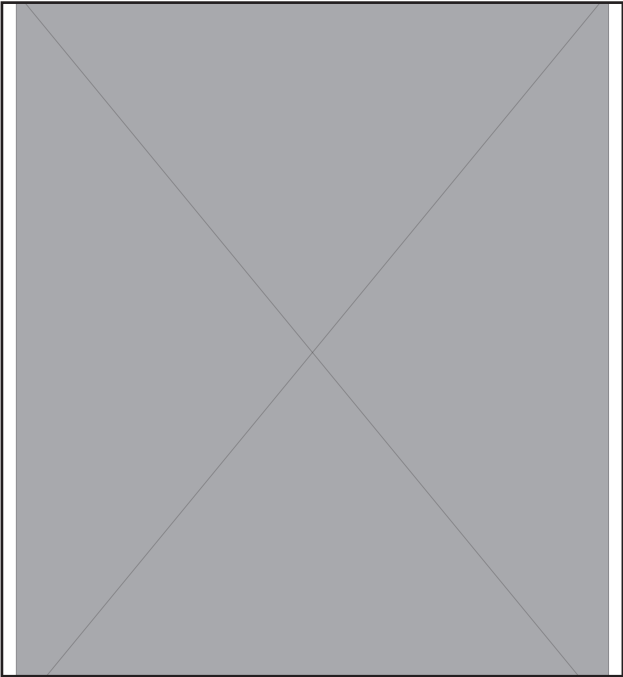
Zusätzliche Betätigungsfelder eröffnete die in Teilen bereits zum 1. August 1972 eingeleitete und 1979 beendete Gebietsreform in Hessen, mit der die Verwaltungen der Gemeinden und Landkreise gestärkt und ihre Leistungskraft optimiert werden sollten.⁶² Nach der Reform zählte Hessen 21 Landkreise und fünf kreisfreie Städte; die Zahl der kreisangehörigen Gemeinden schrumpfte von 2.682 im Jahr 1965 auf 421.⁶³ Besonders die Zusammenlegung von Gemeinden erhitze nicht selten die Gemüter der Einwohner. Prominentes Beispiel für massiven Protest in Hessen war die 1977 aus den Städten Wetzlar und Gießen sowie 14 weiteren Umlandgemeinden gebildete Stadt Lahn; sie wurde 1979 wieder aufgelöst. Etwa zeitgleich mit der Reform nahm am 1. Januar 1975 der Umlandverband Frankfurt, in dessen Gebiet 1997 etwa 1,5 Millionen Menschen lebten, seine Tätigkeit auf. Neben Frankfurt und Offenbach umfasste er 39 weitere Städte und Gemeinden sowie die Landkreise Groß-Gerau, Hochtaunus, Main-Kinzig, Main-Taunus, Offenbach und Wetterau. Die Verbandsgründung war ein Versuch, im Rahmen der Gebiets- und Funktionalreform überörtliche Probleme im Ballungsgebiet Rhein-Main zu lösen. Zu den Aufgaben gehörten unter anderen die Erstellung von Flächennutzungsplänen oder der Bau von Abfallbeseitigungs- und Freizeitanlagen.⁶⁴ Durch das sogenannte Ballungsraumgesetz vom 19. Dezember 2000 wurden der Umlandverband aufgelöst und neue überregionale Strukturen geschaffen. Rechtsnachfolger ist der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main, der zum 1. April 2001 seine Arbeit aufnahm.



5|26 Hessen nach der Gebietsreform.

„Das Kleeblatt im Taunus“

Mit der Gebietsreform und der Gründung des Umlandverbandes eröffneten sich für die Nassauische Heimstätte reizvolle Arbeitsbereiche: Es galt, Entwicklungspläne für die auf dem Reißbrett entstandenen Großgemeinden zu erstellen, Zentren mit Infrastruktureinrichtungen zu schaffen und damit auch die Akzeptanz der Bürger für ihr neues Gemeinwesen zu stärken. Die Gesellschaft erhielt 1975 eine solche Aufgabe als Verfahrensträgerin in Neu-Anspach im Hochtaunuskreis, einer im Zuge der Gebietsreform aus den Ortsteilen Anspach, Hausen-Anspach, Rod am Berg und Westerfeld zusammengeführten Gemeinde.⁶⁵ Bereits 1973 war die kleine Stadt als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz von der Hessischen Landesregierung förmlich festgeschrieben worden; nun waren die zunächst für 35.000 Einwohner projektierten Ortsteile sinnvoll zu verschmelzen, die Energieversorgung zu regeln und eine Umgehungsstraße zu planen.⁶⁶ Als Entwicklungsträgerin übernahm die Heimstätte Koordination und Management für das gesamte Areal. Dazu zählten zum Beispiel An- und Verkauf des Bodens, die Erschließung, die



5|27 Die Lage Neu-Anspachs im Rhein-Main-Gebiet.



5|28 Neu-Anspach. Das Kleeblatt im Taunus aus der Luft.

Stadtplanung, die Beratung der Gemeinde und die Abwicklung des Zahlungsverkehrs. Darüber hinaus prüfte das Unternehmen auch die Bauanträge.⁶⁷

Erneut hatte es die Heimstätte mit einem „Modellfall“ zu tun; entsprechend kreativ nahmen die Planer das Projekt im Stadtentwicklungsbüro Neu-Anspach in die Hand. Mit dem Ziel, ein einprägsames Motto oder Logo für die neue Gemeinde zu entwickeln, lobte das Unternehmen zunächst einen Schülerwettbewerb aus. Im Ergebnis lag mit dem Slogan „Neu-Anspach. Das Kleeblatt im Taunus“ nicht nur ein passender Entwurf vor; vielmehr partizipierten Lehrer, Schüler und Eltern aktiv am Stadtentwicklungsprogramm und brachten das Thema in die öffentliche Diskussion. Der erste Bauabschnitt im „Bereich Mitte“ wurde 1978 begonnen; dort entstanden Wohnungen für etwa 1.700 Einwohner, zentrale Einrichtungen und ein Bürgerhaus; es konnte 1981 seiner Bestimmung übergeben werden.⁶⁸

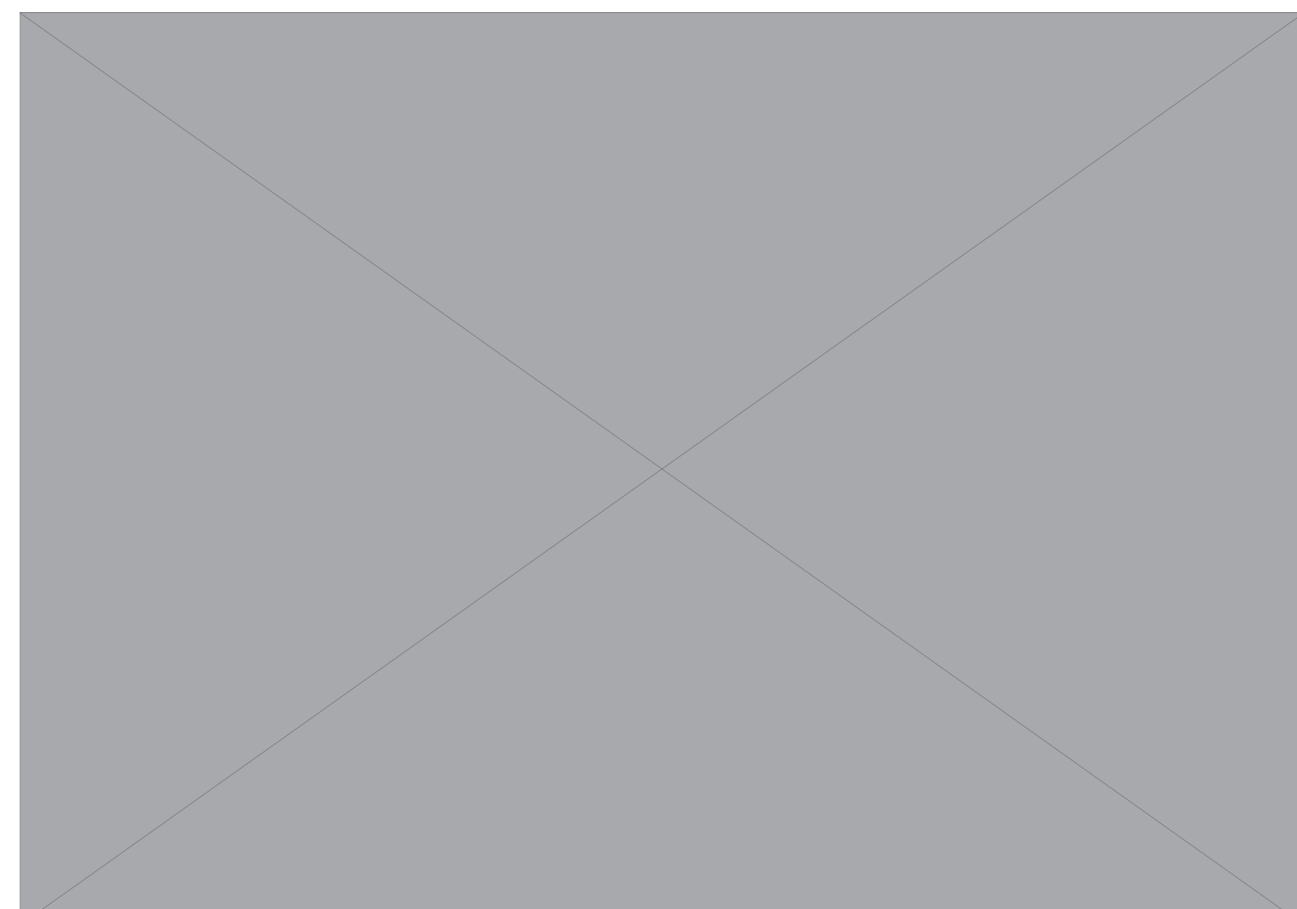
Ähnliche Aufgaben stellten sich für die Heimstätte zum Beispiel ab 1974 in Butzbach, das durch die Gebietsreform um 14 Ortsteile vergrößert worden war. Die Stadt beauftragte die Gesellschaft, jeweils einen Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplan zu erstellen, letzteren

in Zusammenarbeit mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Untermain. In deren Raumordnungsplan war die Stadt Butzbach bereits 1971 als künftiger „Entlastungsort“ zur überörtlichen Siedlungsauflockerung festgeschrieben worden.⁶⁹

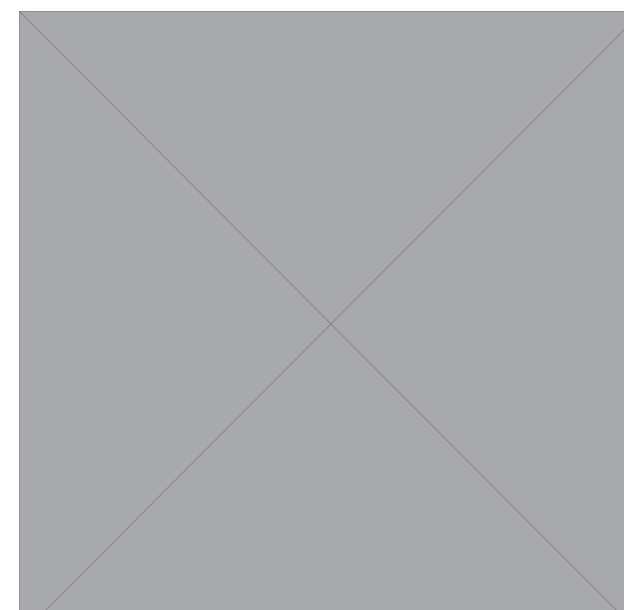
Im Zeichen der Ölkrisen

Im Oktober 1976 vollzog sich ein Wechsel an der Spitze der Hessischen Landesregierung: Holger Börner (SPD) löste Albert Osswald (SPD) ab; als Vorsitzender des Verwaltungsrates der Hessischen Landesbank musste Osswald die politische Verantwortung für die Milliarden-Verluste der Bank durch gescheiterte Spekulationen und die Vergabe riskanter Kredite an Bauunternehmen übernehmen. Zu den wichtigsten Aufgaben der Regierung zählte Börner die Schaffung neuer Arbeitsplätze und – noch im Zeichen des ersten Ölschocks – die Sicherung der Energieversorgung sowie die Unterstützung der Bundesregierung beim Ausbau der Atomenergie.

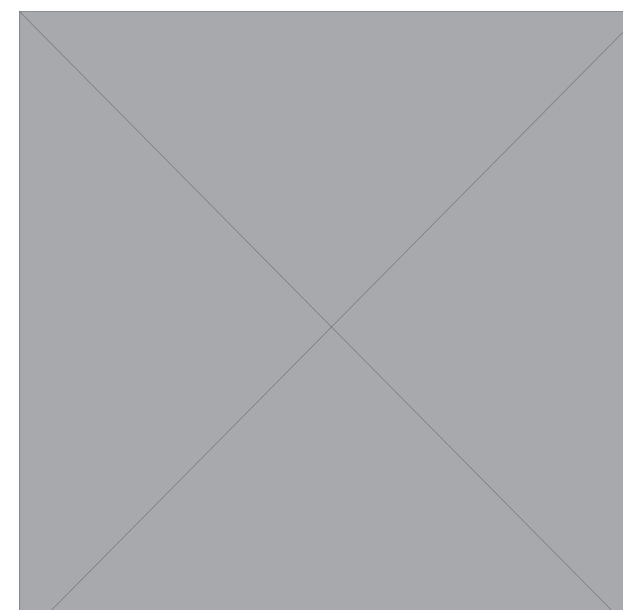
Die Energieeinsparung gehörte künftig zu den neuen Herausforderungen, die an die Wohnungswirtschaft gestellt wurden. Um mit gutem Beispiel voranzugehen, druckte die Nassauische Heimstätte 1976 einen Beitrag, der sich mit



5|29 Im Lager stehen stets Ersatzteile für Modernisierungen bereit.



5|30 Die Opel-Siedlung in Rüsselsheim vor ...



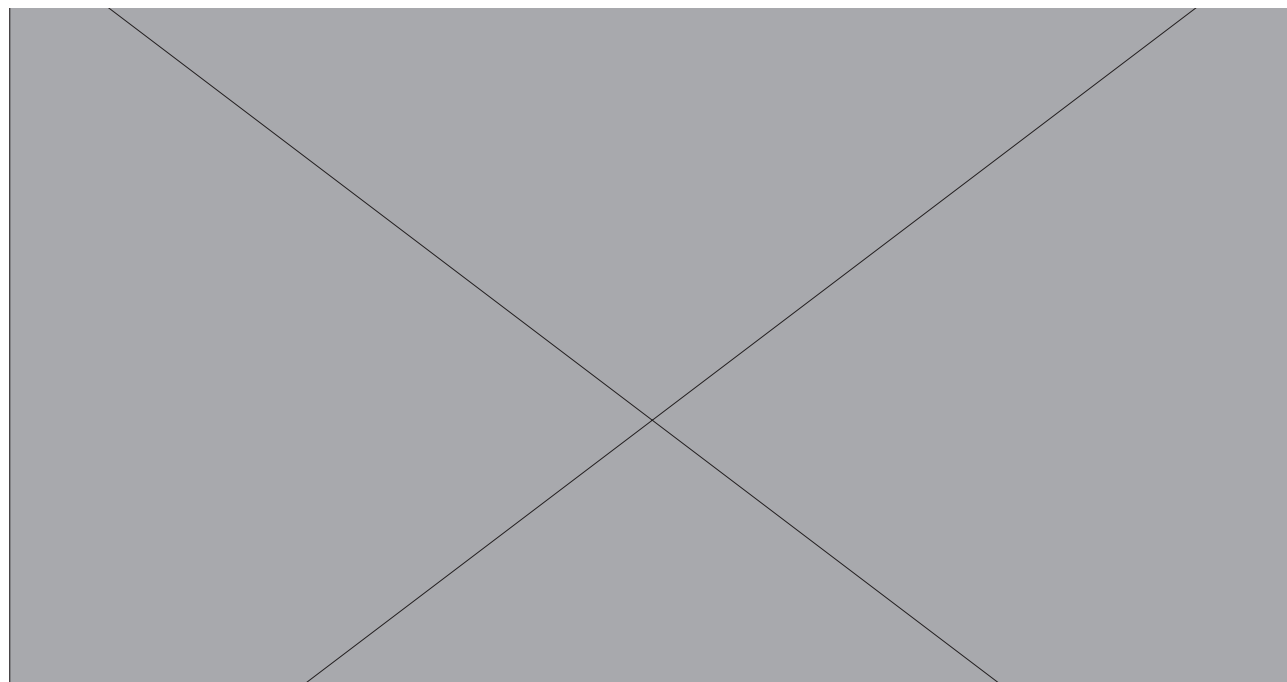
5|31 ... und nach der Modernisierung.

dem Thema „Energie und Wohnungsbau“ auseinandersetzte, auf umweltfreundlichem Papier.⁷⁰ Als Konsequenz aus der ersten Ölkrise verabschiedete die Bundesregierung 1976 das Wohnungsmodernisierungsgesetz, das neben Städtebauförderungsgesetz und Zweitem Wohnungsbaugesetz nunmehr die „dritte Säule“ öffentlicher Sanierungstätigkeit bilden sollte. Handlungsbedarf war unter anderem durch die energieverschwendenden Heizsysteme sowie den mangelhaften Standard sanitärer Anlagen in Altbauten und vielen Nachkriegswohnungen entstanden. So verzeichnete die Bundesstatistik 1976 noch über elf Millionen Wohnungen ohne Sammelheizung und über drei Millionen Wohnungen ohne Bad, darunter auch solche, die über keine zum Haushalt gehörende Toilette verfügten.⁷¹ Zwei Jahre später trat das Modernisierungs- und Energiespargesetz in Kraft und stellte die Förderung heizenergiesparender Investitionen im Wohnungsbestand auf eine neue Basis; es ersetzte das Wohnungsmodernisierungsgesetz. Von den Fördermitteln, mit denen bis 1981 bundesweit über 800.000 Wohnungen „nachgerüstet“ wurden, sollte speziell die gemeinnützige Wohnungswirtschaft profitieren.⁷² Bereits 1976 hatte die Nassauische Heimstätte beklagt, dass sie ihre Modernisierungsmaßnahmen einschränken müsse, weil die Mittel auf eine stetig anwachsende Zahl „Modernisierungswilliger“ zu verteilen seien.⁷³ Seine umfangreichste Tätigkeit auf diesem Sektor sollte das Unternehmen allerdings erst zu Beginn der 1990er Jahre aufnehmen; zu diesem Zeitpunkt stand beispielsweise die Sanierung der Opelstadt Rüsselsheim oben auf der Dringlichkeitsliste. Dort mussten die Mieter nach Abschluss der Maßnahme auch Erhöhungen von etwa 100 Prozent einer allerdings niedrigen Miete akzeptieren.⁷⁴

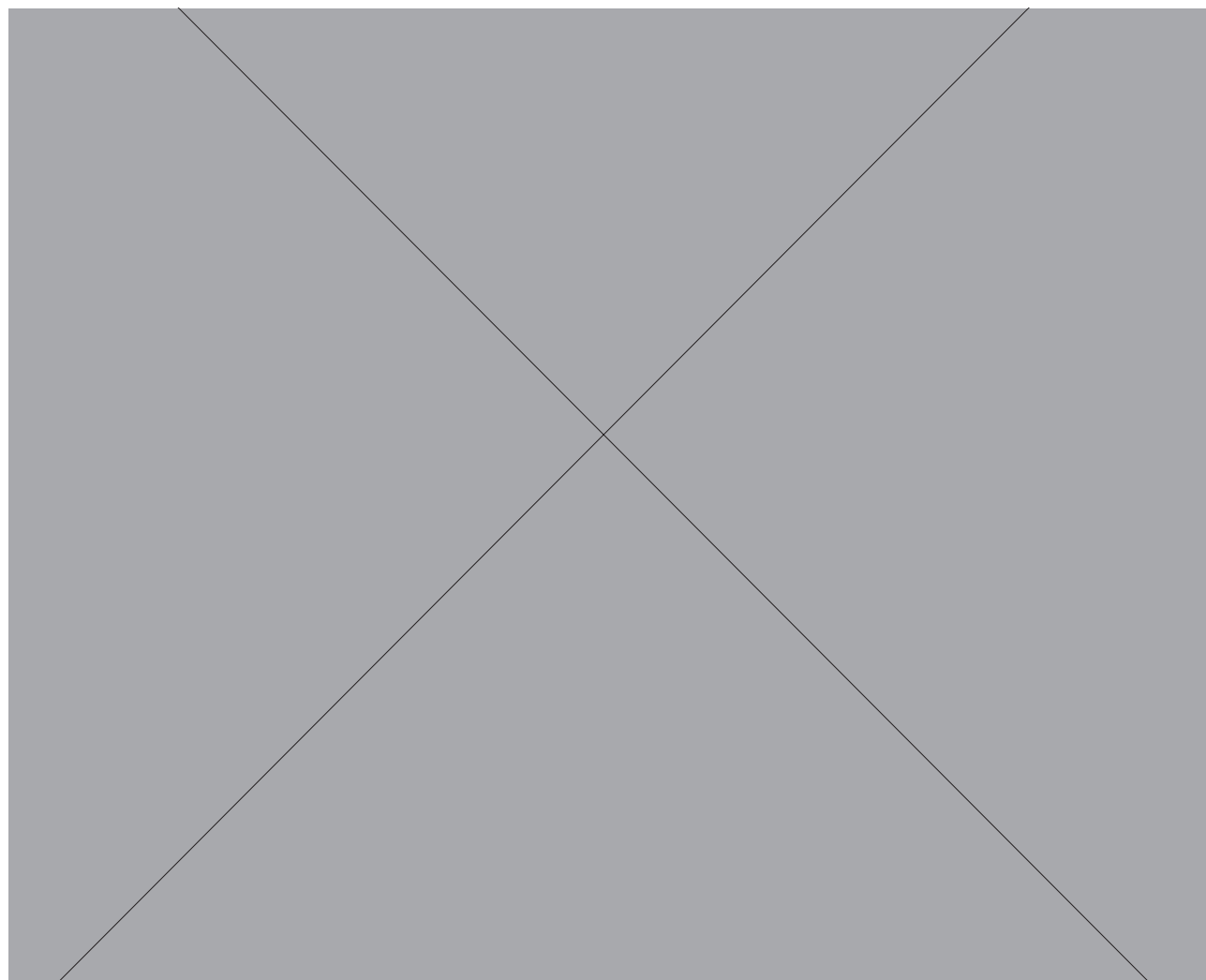
„Bauliches Experimentierfeld“ Goldstein

In den 1970er Jahren richtete sich das Interesse der Heimstätte erneut auf Goldstein; direkt auf dem Gelände des Hofgutes entstand in Betreuung des Unternehmens bis 1976 eine Wohnanlage für ältere Menschen. Dabei gruppiert sich um das ehemalige Herrenhaus, das als zentrale Einrichtung saniert wurde, kreisförmig die aus vier Gebäudekomplexen bestehende Anlage mit insgesamt 137 Wohneinheiten. Die Institution ermöglicht vielen Siedlungsbewohnern, auch nach Aufgabe des Hauses oder der Wohnung, den Lebensabend in unmittelbarer Nähe ihrer vertrauten Nachbarschaft zu verbringen.⁷⁵

Als „eines der letzten zusammenhängenden Areale, auf dem Wohnungsbau und der Bau notwendiger Infrastruktureinrichtungen für einen Stadtteil noch in größerem Umfang zur Befriedigung des steigenden Wohnungsbedarfs möglich ist“, bezeichnete die Nassauische Heimstätte 1978 das Gebiet Goldstein-Süd, ein noch unbebautes Grundstück des Hofgutes. Das etwa 30 Hektar große Areal liegt zwischen der ab 1932 errichteten Siedlung und dem Schwanheimer Wald.⁷⁶ Erste Verhandlungen mit der Stadt Frankfurt über eine Bebauung datierten bereits aus den 1960er Jahren. Etwa gleichzeitig mit der Feier ihres 50. Jubiläums 1972 hatte die Nassauische Heimstätte einen Wettbewerb für die Bebauung ausgelobt; die Ergebnisse wurden den Goldsteinern ein Jahr später in einer Bürgerversammlung präsentiert. Die Reaktion dürfte die Heimstätte zunächst befremdet haben: Mit der Begründung, die Stadt Frankfurt habe Forderungen nach einer Verbesserung der Infrastruktur in Goldstein bislang nicht erfüllt, sollten sich alle Anwesenden gegen das Projekt aussprechen.⁷⁷



5|32 Altenwohnanlage mit saniertem Herrenhaus in Frankfurt-Goldstein.



5|33 Das Integra-Gebäude im Baugebiet Goldstein-Süd.

Die massive Ablehnung begründete sich nicht zuletzt aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Siedlung Im Heisenrath, einer monofunktionalen Hochhausagglomeration. Die fünf Wohnsilos mit jeweils achtzehn Etagen und weitere mehrstöckige Gebäude waren zu Beginn der 1970er Jahre fertiggestellt worden und ersetzen Baracken für Obdachlose. Die 431 Wohneinheiten hatte die Stadt vornehmlich für die ehemaligen Barackenbewohner, Sozialhilfeempfänger sowie die sogenannten „A-Gruppen“ reserviert, darunter fielen Arbeitslose, Alleinerziehende, alte Menschen, Arme und Ausländer. Infolge der mangelnden Durchmischung der Mieter und die unzureichende Infrastruktur – es gab kaum Angebote für Kinder oder Jugendliche und nur beschränkte Einkaufsmöglichkeiten – entstand rasch eine Art „Ghetto“, welches das Misstrauen der alteingesessenen Einwohner auf sich zog.⁷⁸

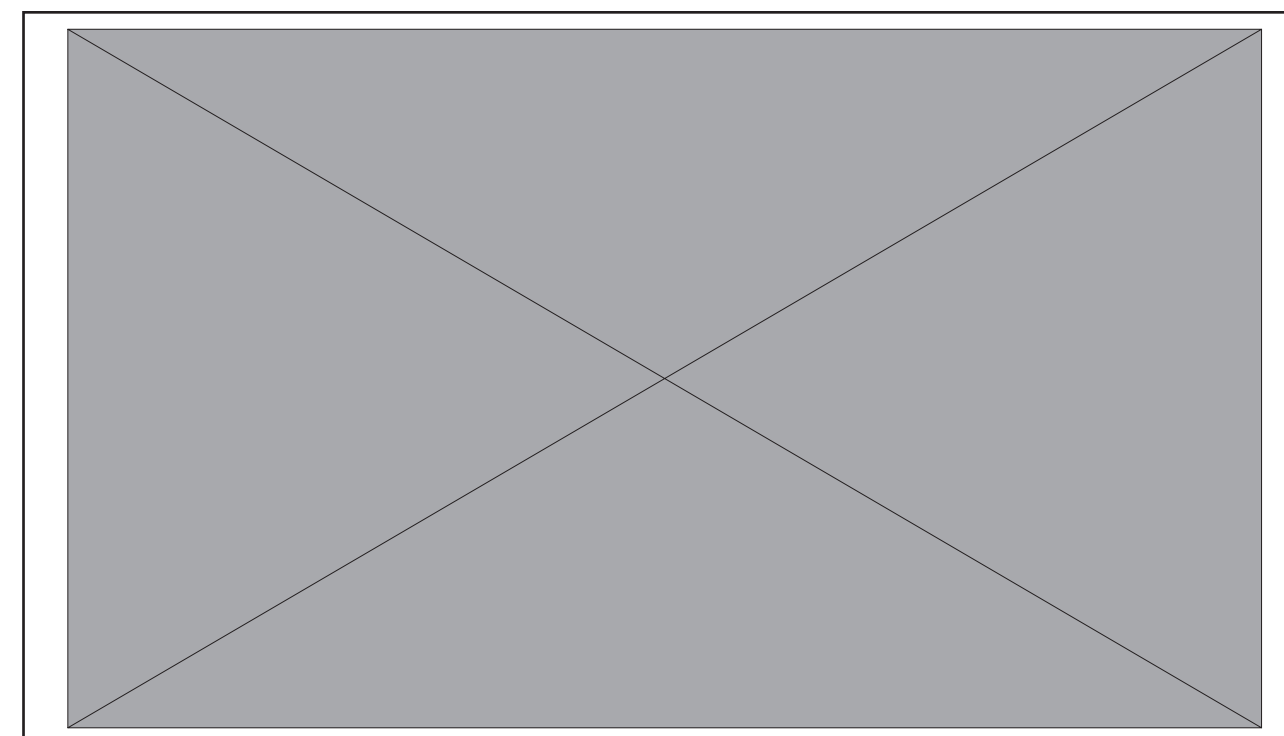
Diesen Fehler wollte die Nassauische Heimstätte im Baugebiet Goldstein-Süd nicht wiederholen, und so planten die Architekten zusätzlich eine Sozialstation und eine Kindertagesstätte. Die gleichfalls projektierte U-Bahn-Haltestelle in der heutigen Straßburger Straße blieb Makulatur. Die Goldsteiner sträubten sich weiter gegen das Neubaugebiet und sammelten 2.552 Unterschriften; der Protest wurde 1975 allerdings vom Magistrat ignoriert,⁷⁹ und so konnten die Verantwortlichen 1979 das Richtfest für den ersten Bauabschnitt mit 240 Wohneinheiten in Großtafelbauweise und dem Sozialzentrum feiern. Im Mittelpunkt stand ein Integra-Gebäude, so benannt nach dem bereits erwähnten Programm, das mit Wohnungen, Dienstleistungsräumen und

Läden die Möglichkeit einer variablen Nutzung bot.⁸⁰ Kritik an den „Puppenstuben“ und „Liliputanerwohnungen“ wies die Heimstätte zurück: Die Bewilligung von Bundes- und Landesmitteln sei eben an bestimmte Wohnungsgrößen gekoppelt, die nicht überschritten werden dürften.⁸¹ Das Richtfest für den zweiten und dritten Bauabschnitt mit weiteren 317 Wohneinheiten wurde im März 1982 begangen. Die Nassauische Heimstätte erläuterte der Presse den Verteilungsschlüssel einer sozial verträglichen Durchmischung: So waren 64 Wohnungen für Bedienstete der Deutschen Bundespost, 36 für Ausländer, 23 für junge Ehepaare, 15 für städtische Bedienstete, 13 für Großfamilien, neun für vormals Obdachlose und die restlichen 157 für Aussiedler reserviert.⁸² Das neue Viertel und seine Bewohner fügten sich wider Erwarten der Skeptiker gut in den Stadtteil ein; vielleicht war dies einer der Gründe, warum die Heimstätte zu Beginn der 1990er Jahre erneut ihr Interesse auf Goldstein richtete, um dort den Bau weiterer Sozialwohnungen zu realisieren.

Neue Wohnformen

„Der Anthropologe kommt aus der Verwunderung darüber nicht heraus, daß die merkantile Planung unserer Städte offenbar nur für einen Alterstypus und da noch mangelhaft genug geschieht, und zwar für den erwerbsfähigen Erwachsenen.“⁸³

Ende der 1970er Jahre erwarteten andere Haushaltstypen mit neuen Lebensformen und Wertvorstellungen sowie die verschiedenen Altersgruppen innerhalb der Mieterklientel



5|34 Veränderung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf.

differenziertere Angebote zur Erfüllung ihrer Wohnbedürfnisse. Im Verlauf der Nachkriegszeit, besonders jedoch seit Ende der 1960er Jahre, hatten sich beispielsweise die Haushaltsgrößen verändert. So war zwischen 1970 und 1982 der Anteil der Einpersonenhaushalte aufgrund niedrigerer Eheschließungs- und höherer Scheidungsraten in der Bundesrepublik von 25,1 auf 31,2 Prozent gestiegen.⁸⁴ Allein in Hessen standen den 1981 registrierten 2,3 Millionen Haushalten nur 2,297 Millionen Wohnungen gegenüber.⁸⁵ Auch galt es zu berücksichtigen, dass die Statistik etwa für den gleichen Zeitraum pro Person einen jährlichen Zuwachs an Wohnfläche von durchschnittlich einem halben Quadratmeter verzeichnete,⁸⁶ in Frankfurt sollten es 1987 sogar 33,3 Quadratmeter pro Kopf sein.⁸⁷ Immer mehr Menschen lebten in Wohngemeinschaften zusammen; 1977/78 waren es bundesweit bereits 600.000.⁸⁸

Zu Beginn der 1980er Jahre erschloss die Nassauische Heimstätte „planerisches Neuland“. In Zusammenarbeit mit der Stadt Dreieich sowie dem Club der Behinderten und ihrer Freunde realisierte das Unternehmen in Dreieich-Sprendlingen ein Haus mit sieben Wohneinheiten für Rollstuhl-

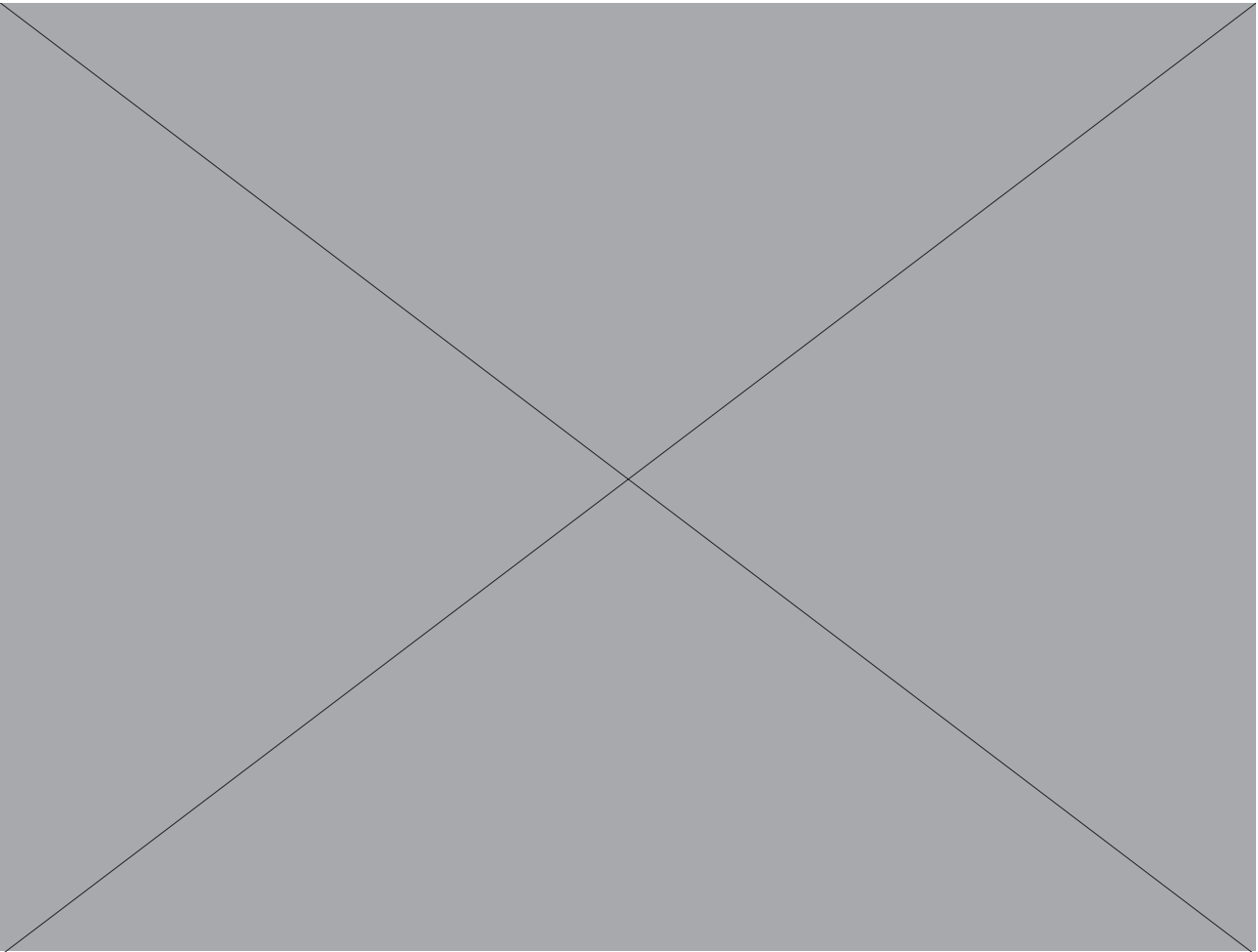
fahrer und einem Treff für behinderte Bürger. Die Drei- und Vierzimmerwohnungen besitzen eine Fläche von 99 beziehungsweise 111 Quadratmetern und sind somit großzügiger bemessen als herkömmliche Sozialwohnungen. Auch in der Ausstattung wurde den Bedürfnissen behinderter Menschen Rechnung getragen. So enthält das Gebäude beispielsweise einen Spezialaufzug, breitere als der Norm entsprechende Türen, unterfahrbare Kücheneinbaumöbel und behindertengerechte Badezimmer.⁸⁹ Das Konzept der Barrierefreiheit fand Anerkennung; heute allerdings plädieren die Baugesellschaften stärker für gemischtes Wohnen und gegen Spezialarchitektur, um der Ghettoisierung bestimmter Gruppen vorzubeugen und ein Gebäude auf lange Sicht multifunktional, das heißt unabhängig von besonderen Zielgruppen nutzen zu können.

Im Kontext dieser damals alternativen Wohnform verdient auch der vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ausgelobte Wettbewerb „Familienwohnung und Familienheim“ Erwähnung, bei dem die Nassauische Heimstätte 1981 für „hervorragende Lösungen“ in der Darmstädter „Heimstätten-Siedlung“ geehrt wurde. Bei

dieser Ausschreibung stand allerdings ganz wertkonservativ wieder die Familie als traditioneller Haushaltstyp im Zentrum. Geplant werden sollte, „wie der Mehrfamilien- und Einfamilienhausbau ... weiterentwickelt werden kann, um – bei finanziellen Belastungen, die für breite Schichten der Bevölkerung tragbar sind – den veränderten Ansprüchen, insbesondere den Bedürfnissen der Familie mit Kindern, besser gerecht zu werden“.⁹⁰

Eine zweite Ölkrise 1979/80 konfrontierte Bund und Länder nach einem „konjunkturellen Zwischenhoch“ schließlich zu Beginn der 1980er Jahre mit massiven Stabilitätsproblemen, wirtschaftlicher Stagnation, zunehmender Arbeitslosigkeit und erhöhten Inflationsraten. Es entspann sich eine Diskussion über die vom Club of Rome bereits 1972 aufgeworfene These um die „Grenzen des Wachstums“. Auf dem Sektor der Wohnungswirtschaft begann sich ab 1981 eine Annäherung zwischen CDU-Opposition und FDP zu entwickeln; die beteiligten Politiker forderten eine stärkere Liberalisierung des Mietrechtes, die alleinige Ermittlung der Vergleichsmieten auf Basis von Neuvermietungen oder die Auflockerung des Kündigungsschutzes.⁹¹

12 Vgl. Geschäftsbericht 1971, S. 10.
13 Vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main (1973), S. 127.
14 Vgl. Geschäftsbericht 1972, S. 24.
15 Mieterin im Cheruskerweg, in: FAZ 6. November 1974.
16 Zur Geschichte der Siedlung „Engelsruhe“ vgl. Stefan A. Kaiser, 75 Jahre Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG 1914–1989, Frankfurt am Main 1989, S. 11ff. Wie ein Lageplan und Grundrisse aus dem Jahr 1929 belegen, betreute die Heimstätte schon damals die Wohneinheiten, die in den 1970er Jahren dem Ausbau der Autobahn und dem „Riegel“ weichen mussten, vgl. Geschäftsbericht 1929, S. 20.
17 Vgl. Nassauische Heimstätte GmbH, Lärmgeschütztes Wohnen am Cheruskerweg. Autobahn Frankfurt – Wiesbaden, Frankfurt am Main o. J.
18 Die Fertigteile produzierte die Firma Comta.
19 Vgl. FAZ und FR, beide 7. Mai 1974, sowie Höchster Kreisblatt 7. November 1974.
20 Vgl. Berichte zur Lage der Gesellschaft, Aufsichtsratsprotokolle Nr. 104 vom 12. November 1984, S. 4, und Nr. 109 vom 10. November 1986, S. 16, Archiv NH.
21 Vgl. Höchster Kreisblatt 12. März 1975 und 5. August 1976.
22 Anzeige der Nassauischen Heimstätte, Geschäftsbericht 1969.
23 Vgl. u. a. Borowsky (1980), S. 85f.; Hermann Glaser, Kleine Kulturgeschichte der Bundesrepublik Deutschland 1945–1989, Bonn 1991, S. 290ff.
24 Vgl. Claudia Koch-Arzberger/Eckart Hohmann (Hg.), Hessen im Wandel, Opladen 1996, S. 44f.
25 Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 27. April 1971, Archiv NH.
26 Vgl. Geschäftsbericht 1972, S. 13.
27 Bericht zur Lage der Gesellschaft, Aufsichtsratsprotokoll Nr. 99 vom 3. November 1982, S. 5, Archiv NH.
28 Vgl. Geschäftsbericht 1970, S. 29. Abweichend von dieser Zahl wird im Bericht für 1971 die Errichtung von 20 Kindertagesstätten genannt, S. 10.
29 Vgl. Geschäftsbericht 1969, S. 24; FR und FNP, beide 14. Oktober 1970, Dokumentation über den Kindergarten, Archiv NH. Der Kindergarten wurde Ende 1984 geschlossen, da sich das Grundstück nicht im Besitz der Heimstätte befand.
30 § 1 (4) Städtebauförderungsgesetz.
31 Am 19. Oktober 1971 bestätigte schließlich der Hessische Innenminister die Heimstätte als Sanierungsträger, vgl. Dieter Schneider, Selbsthilfe, Staatshilfe, Staatsverwaltung. Ein Streifzug durch Theorie und Praxis der Wohnungspolitik, Frankfurt am Main 1973, S. 226.
32 Vgl. Peter Müller, Gemeinde- und Landesentwicklungsplanung im Zusammenhang mit dem Städtebauförderungsgesetz und Hellmut Wollmann, Das Städtebauförderungsgesetz, beide in: Michael Andritzky u. a., Labyrinth Stadt. Planung und Chaos im Städtebau. Ein Handbuch für Bewohner, Köln 1975, S. 198 und 217.
33 Vgl. hier stellvertretend Andritzky u. a. (1975).
34 Vgl. Geschäftsbericht 1971, S. 12.
35 Vgl. Müller (1975), S. 201.
36 Vgl. Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg (1990), S. 208.
37 Vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main (1973), S. 66.



5|35 Behindertengerecht ausgestattete Küche des Hauses für Rollstuhlfahrer in Dreieich-Sprendlingen, Maria-Hall-Straße.

38 Vgl. Klaus von Beyme, Der Wiederbaubau. Architektur und Städtebaupolitik in beiden deutschen Staaten, München 1987, S. 141.

39 Vgl. Bockenheim. 1. Stufe vorbereitender Untersuchungen im Untersuchungsgebiet laut Stadtverordnetenbeschluss vom 18.5.1972 gemäß § 4 (3) StBauFG. Bericht der Nassauischen Heimstätte GmbH, Frankfurt am Main, März 1974.

40 Zuvor hatte die „Aktionsgemeinschaft Westend“ die Stadtteilerstörung in die öffentliche Diskussion gebracht, um die gewachsenen Wohnstrukturen zu erhalten.

41 Seit 1972 existierte das Zweckentfremdungsverbot, das die schleichende Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum jedoch kaum verhindern konnte.

42 Müller-Raemisch (1996), S. 315ff.

43 Vgl. Geschäftsbericht 1969, S. 8.

44 Die Heimstätte verzeichnete in dieser Phase einen Fertigbauanteil von 30 bis 50 Prozent unter allen Maßnahmen; der Bundesdurchschnitt lag bei acht bis zehn Prozent, vgl. Geschäftsbericht 1973, S. 20.

45 Vgl. Geschäftsberichte 1970, S. 7, 1971, S. 21 sowie 1973, S. 25 und 27.

46 Vgl. Norbert Leppert, „Spielregeln für mehr Freundlichkeit“, in: FR 18. Februar 1972.

47 Vgl. besonders S. 64ff. und 4-5 des Fragebogens. Es wurden Mieter und Eigenheimbesitzer in der Limesstadt, der Fritz-Kissel-Siedlung, den Siedlungen Edersheim und Weilburg interviewt.

48 Vgl. Geschäftsbericht 1970.

49 Vgl. Geschäftsbericht 1971, S. 28.

50 Geschäftsbericht 1978, S. 12.

51 Vgl. Geschäftsbericht 1974, S. 7 und 17.

52 Vgl. Borowsky (1980), S. 58.

53 Vgl. Arnulf Baring, Machtwechsel. Die Ära Brandt-Scheel, Stuttgart 1982, S. 748ff.

54 Vgl. Borowsky (1980), S. 62.

55 Nach Heuer zählten dazu lediglich ältere Menschen, körperlich und geistig Behinderte, kinderreiche Familien, Ausländer, „Auslandsdeutsche“ und Obdachlose, vgl. Jürgen H. B. Heuer u. a., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt am Main 1979, S. 183. Alleinerziehende, Arbeitslose, und Sozialhilfeempfänger berücksichtigte er nicht.

56 Vgl. § 1des Zweiten Wohnbaugesetzes, BGBl. 1956 I, S. 523f.

57 Zu den Zahlen vgl. Geschäftsberichte 1973ff.

58 Vgl. Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg (1990), S. 235.

59 Geschäftsbericht 1976, S. 17.

60 Vgl. Geschäftsberichte 1978 bis 1982.

61 Vgl. Geschäftsbericht 1982, Einlage: 20 Jahre Dienstleistung bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen der Stadterneuerung.

62 Ein ähnliches Konzept im Rahmen der Gebietsreform verfolgte der Plan einer „Regionalstadt Frankfurt“ des Frankfurter Oberbürgermeisters Walter Möller (SPD).

63 Vgl. Koch-Arzberger/Hohmann (1996), S. 172.

64 Vgl. u.a. Frolinde Balser, Aus Trümmern zu einem europäischen Zentrum. Geschichte der Stadt Frankfurt am Main 1945–1989, Sigma- ringen 1995, bes. S. 119ff.

65 Der Kreis zählt übrigens noch heute zu den Gesellschaftern der Heimstätte.

66 Die geschätzte Einwohnerzahl für Neu-Anspach sollte in den 1990er Jahren korrigiert werden, letztlich bot die neue Stadt nur etwa 13.500 Menschen ein Zuhause, vgl. Geschäftsbericht 1992, Einlage: Neu-Anspach.

67 Vgl. ebd.

68 Zu den Planungen in Neu-Anspach vgl. Geschäftsberichte 1975ff.

69 Geschäftsbericht 1971, S. 12.

70 Vgl. Geschäftsbericht 1976, S. 19.

71 Zahlen vgl. Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg (1990), S. 209.

72 Ebd., S. 212.

73 Geschäftsbericht 1976, S. 17.

74 Nach der vom Battelle-Institut e. V. für die Heimstätte durchgeführten „Untersuchung zur Ermittlung der Wohnwünsche von Mietern öffentlich geförderter Wohnungen“, Frankfurt am Main 1971, waren zu diesem Zeitpunkt drei Viertel der Befragten bereit, für eine modernisierte Wohnung im Durchschnitt 100 DM mehr Miete zu zahlen, vgl. S. 11.

75 Vgl. Geschäftsbericht 1976, Einlage: „aus unserer arbeit“: Altenwohnanlage Frankfurt am Main-Goldstein. Von ihrer Bevölkerungsstruktur her war die zwischen 1932 und 1936 entstandene Siedlung mittlerweile überaltert.

76 Bebaut wurden letztlich nur 17 Hektar für 2.125 Einwohner, vgl. Müller-Raemisch (1996), S. 274.

77 Vgl. 50 Jahre Goldstein. Eine Festschrift zum 50. Jahrestag des Bezugs der ersten Siedlerstellen in Frankfurt a. M.-Goldstein, Frankfurt am Main [1982], S. 87.

78 Vgl. FR 6. Oktober 1994 und 7. November 1996.

79 Vgl. Schwanheimer/Goldsteiner Zeitung 23. April 1975.

80 Vgl. Schwanheimer/Goldsteiner Zeitung 10. Oktober 1979.

81 Vgl. FR 12. Oktober 1979.

82 Vgl. FR 2. April 1982.

83 Mitscherlich (1996), S. 91f.

84 Zahlen vgl. Erika Spiegel, Neue Haushaltstypen. Entstehungsbedingungen, Lebenssituation, Wohn- und Standortverhältnisse, Frankfurt am Main 1986, S. 13.

85 Vgl. Tabelle „Regionalisierte Gegenüberstellung von Wohnungsbestand“, in: Angelika Wölling, Zur Frage von Ziel- und Situationsadäquanz wohnungspolitischer Instrumente der öffentlichen Hand in der Bundesrepublik Deutschland, München 1987, S. 39 (Anhang).

86 Vgl. Helmut Schlich, Wohnung – ein knappes Konsumgut in der Wohlstandsgesellschaft, in: Klaus Mackscheidt (Hg.), Entwicklungen in der Wohnungspolitik. Festgabe für Hans Hämmerlein zum 70. Geburtstag, Baden-Baden 1994, S. 205.

87 Vgl. Martin Wentz, Stadtplanung in Frankfurt, in: ders. (Hg.), Stadtplanung in Frankfurt. Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Frankfurt am Main 1991, S. 17.

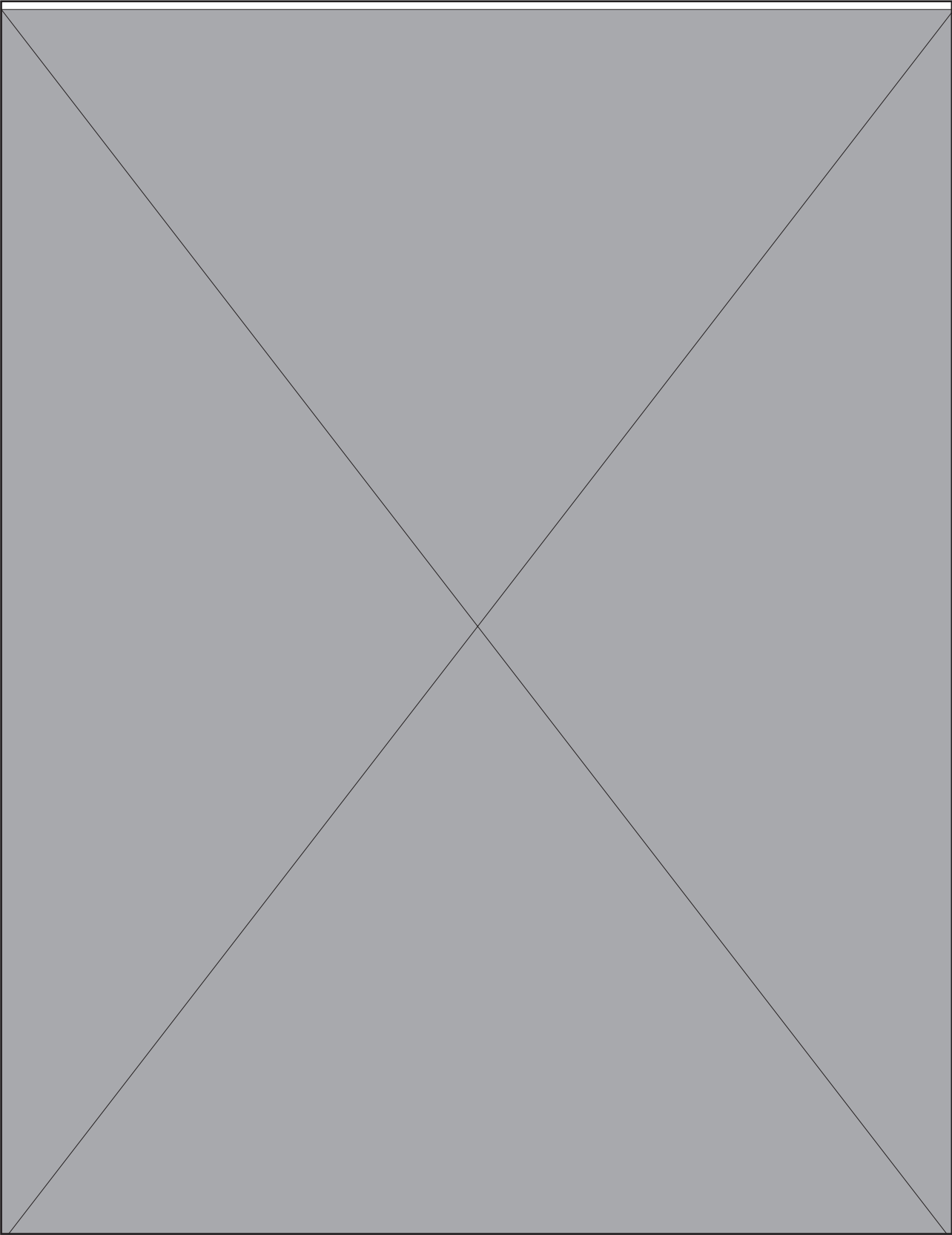
88 Vgl. Baring (1982), S. 370.

89 Vgl. Geschäftsbericht 1980, S. 14.

90 Ausschreibungstext zitiert nach Geschäftsbericht 1981, S. 20.

91 Vgl. Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg (1990), S. 193f.

Entwicklung der Mitarbeiterzahl



■ Nassauische Heimstätte ■ Hessische Heimstätte, ab 1994 Wohnstadt



5|36 Im Modell zur Stadterneuerung in Naumburg von 1969 sind die geplanten Neubauten dunkel hervorgehoben und durch eine leicht vergrößerte Kubatur im Verhältnis zur historischen Substanz zu erkennen, von der 38 Prozent einem „Flächenabriss“ zum Opfer fielen.

1969–1981 Vom Städtebau zur Stadtsanierung

„In dem bisher rein ländlich strukturierten Raum Nordhessen ist die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen sehr wichtig. Durch eine zügige Sanierung müssen vor allem die Städte, die nach den Raumordnungsplänen zukünftig eine besondere Bedeutung erhalten, wieder attraktiv werden. Die Hessische Heimstätte ist mit Sanierungsaufträgen vieler Städte und Gemeinden beauftrag.“¹

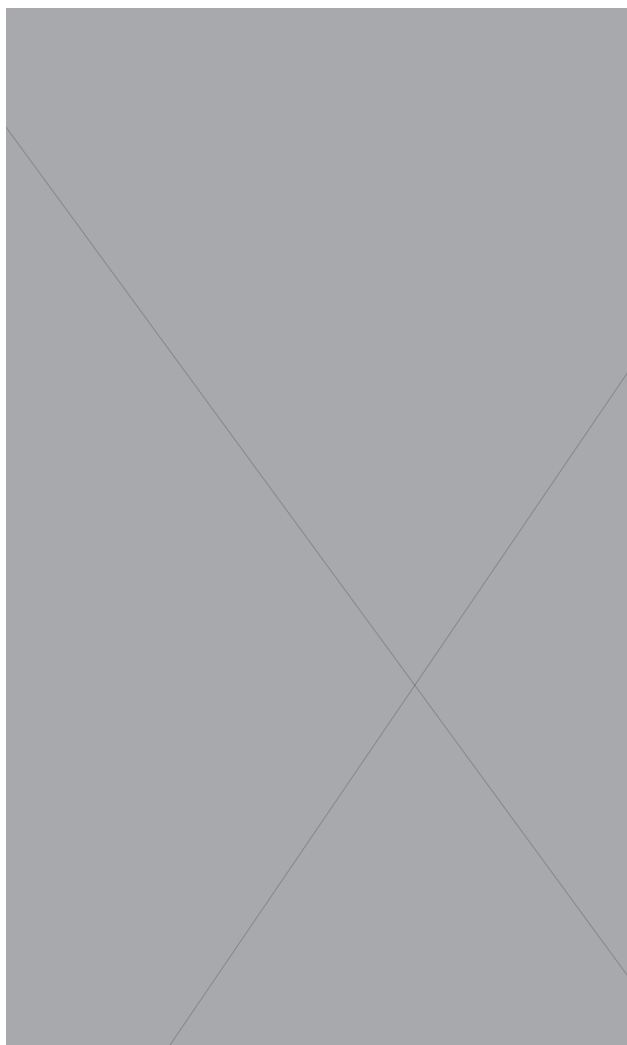
Nach fast fünf Jahrzehnten des Wachstums sowie einem immensen Anstieg auf durchschnittlich 2.000 begonnene Bauprojekte pro Jahr in Zeiten des Wirtschaftswunders begann die HH in den 1970er Jahren ins Trudeln zu geraten. Für das isoliert am Rande der Bundesrepublik liegende Nordhessen kristallisierte sich eine erheblich zurückgehende Nachfrage an Neubauten heraus: Schon mit der bundesweiten Rezession 1966/1967 sank die Zahl der HH-Baubeginne kurzzeitig von 1.862 im Jahr 1965 um mehr als die Hälfte auf 831 im Jahr 1968. Nach einem vorübergehenden Anstieg der Baubeginne zwischen 1970 und 1972 auf maximal 1.399 (1970) folgte nicht zuletzt wegen einer Hochzinsphase ein stetiger Abfall auf nur noch 135 im Jahr 1981.² Die Abwanderung aus strukturschwachen Regionen Nordhessens hatte zudem längere Leerstände in den Beständen der Kurhessen zur Folge. Schon 1973 kündigte sie deshalb an, „Neubauwohnungen nur noch dort zu bauen, wo Nachfrage und langfristige Vermietbarkeit gewährleistet“ seien.³ Parallel dazu gewann die Bestandspflege an Bedeutung.⁴

Das Wohnungsbauunternehmen musste sich dementsprechend umorientieren und andere Betätigungsfelder entwickeln, um seine Zukunft zu sichern und um gemäß seiner Satzung der Landflucht etwas entgegenzusetzen. Schon ab 1966 hatte die HH auf Basis des Großen Hessenplans in Einzelfällen Sanierungspläne für mehrere Kommunen aufgestellt, dazu gehörten Naumburg, Gudensberg, Frankenberg, Hünfeld und der Fuldaer Stadtteil Horas.⁵ Nach Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1971,⁶ das die HH wie andere Heimstätten seit Jahren eingefordert hatte,⁷ standen diese Arbeiten nun auf einer rechtlich und finanziell verbindlichen Basis und bildeten einen stetig wachsenden Geschäftsbereich. Neue Aufgaben erwuchsen nicht zuletzt auch aus den Veränderungen, die auf der kommunalen Gebietsreform von 1970 bis 1979 fußen: Durch die Konzentration sank in Nordhessen die Zahl der Gemeinden von 660 auf 156 und der Kreisstädte von 15 auf sechs. Die neuen Großgemeinden „mussten ihre städtebaulichen Zielvor-

stellungen überprüfen beziehungsweise neu ausrichten“, was das Land mit der Entwicklung von Ortszentren in neugebildeten Gemeinden und der Schaffung von Ersatz für verlorene Kreisbehörden förderte. Bei der Stadt- und Dorferneuerung ging es nicht zuletzt darum, „ländlich rückständige“ Bereiche, die mehr und mehr Einwohner verließen, in den Modernisierungsprozess des Landes zu integrieren.⁸ Nachdem anfangs bei den Sanierungsmaßnahmen durch „Flächenabriss“ für marode erklärter Bausubstanz und die unangepasste moderne Ersatzbebauung vielfach historische Identität verloren ging, wie beispielsweise in Naumburg, gewann der Denkmalschutz bald eine größere Bedeutung, wie etwa in Gudensberg. Die Instandsetzung von Altbauten gehörte nach und nach zum Standard der Dorf- und Stadterneuerungsmaßnahmen und galt als wichtiges Instrument zur Aufwertung der Ortsbilder. Seit einer Novelle des Städtebauförderungsgesetzes 1976 galt der Erhalt vorhandener Bausubstanz gegenüber dem Neubau als gleichrangig.⁹ Allmählich setzte sich die Erkenntnis durch, dass die radikale Modernisierung mit Abriss im Altbestand und Neubau auf der grünen Wiese einschneidende kulturelle Identitätsverluste zur Folge hatten.¹⁰ Für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bedurfte es oftmals eines langen Atems: Viele Projekte begleitete die HH als Sanierungs- oder Entwicklungsträger über Jahrzehnte.

Die Themen der Dorf- und Stadterneuerung kreisten immer wieder um die „Entlastung des Stadtkerns vom Durchgangsverkehr“ und seine Wiederbelebung als Einkaufs- und Wohngebiet sowie die „Modernisierung des veralteten Wohnungsbestandes“. Dabei sollte die Abwanderung der Bewohner aus dem Ortskern mit seinem unrenovierten Altbaubestand in die Außenbereiche mit komfortableren Neubauten samt Garten gebremst werden, um eine Verödung der Zentren zu verhindern. Die HH bekannte sich in diesem Kontext zu der Maxime „weitestgehend Altehrwürdiges zu erhalten, und nur da Neues entstehen zu lassen, wo es keine andere Möglichkeit gibt“. Die Orte sollten bei der Modernisierung „ihr eigenes Gesicht“ und ihre historische Identität behalten beziehungsweise zurückerhalten. Bereits Mitte der 1970er Jahre postulierte die HH, das es für diesen Prozess „einer engen und vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Bürgern, Stadt und Sanierungsträger“ bedürfte und nahm damit das erst später allgemein etablierte integrierte Stadtentwicklungskonzept vorweg.¹¹

Ab 1970 führte die HH beispielsweise in Witzenhausen im Auftrag der Kommune eine Sanierung der Altstadt mit einer Fläche von 17,8 Hektar durch, die nach mehreren Projektphasen erst 2013 abgeschlossen sein sollte. Die in der Nähe zur DDR-Grenze gelegene Stadt litt damals unter ihrer Randlage, die Strukturschwäche, Abwanderung junger Menschen und eine Überalterung der Einwohnerschaft zur Folge hatte. Die wertvolle historische Bausubstanz der Altstadt drohte zu verfallen, viele Geschäfte standen leer. Der wachsende Autoverkehr – die B 451 führte durch den Ortskern – schmälerte die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Zentrum. Am Anfang der Maßnahmen stand eine Befragung der Eigentümer, Bewohner und Betriebe im späteren Sanierungsgebiet, deren Vorstellungen in das Modernisierungskonzept einfließen. Parallel dazu erfolgte eine Bestandsaufnahme der Gebäude, ihres Erhaltungszustands und ihrer Funktionen sowie eine Kartierung dieser Gebäudeaufnahmen.¹² Sie ergab einen „schlechten baulichen Zustand“ von fast 40 Prozent der



5|37 Das Sonnemannsche Haus in Witzenhausen vom Beginn des 16. Jahrhunderts beherbergt seit der vorbildlichen Sanierung Anfang der 1980er Jahre die Stadtbücherei.

Altstadthäuser, die modernen Wohnvorstellungen nicht mehr entsprachen. Zwischen 1971 und 2013 beriet die HH Kommune und Privateigentümer zur Sanierung und Entwicklung ihrer Immobilien – sowohl in baulicher wie in finanzieller Hinsicht. Im Auftrag der Stadt modernisierte sie zudem zahlreiche öffentliche Gebäude unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie „der heutigen baulichen und sozialen Anforderungen“, darunter das Rathaus und das Sonnemannsche Haus.¹³ Ziel der 1976 förmlich festgelegten Sanierung war zudem eine Strukturverbesserung der städtebaulichen Verhältnisse, die den Rückgang der Gewerbe- und Geschäftstätigkeit in der Altstadt umkehren und ihre touristische Attraktivität herstellen sollte.¹⁴ In diesem Zusammenhang mussten Parkmöglichkeiten geschaffen und die Erschließungssituation systematisch verbessert werden. Mithilfe von Fördermitteln kaufte die Stadt Liegenschaften an, „um Verkehrswege und Freiflächen neu gestalten zu können“. Die Schaffung einer „altstadtgerecht“ gepflasterten Fußgängerzone und eines Fernwärmenetzes in der Altstadt verband zwei zentrale Infrastrukturmaßnahmen: neue Verkehrserschließung und energetische Modernisierung der Gebäude. Bis 2013 betreute die HH „114 Abbruch-, Erschließungs- und Modernisierungsmaßnahmen“. Dabei koordinierte das Unternehmen auch die Finanzierung durch Förderprogramme von Bund und Land in Höhe von 9,5 Millionen Euro einschließlich der Abrechnung. Der Eigenanteil der Stadt lag bei rund 1,7 Millionen Euro. Private Eigentümer brachten weitere rund 10 Millionen Euro auf.¹⁵ In den 1970er Jahren begann die HH weitere Stadtsanierungen in Hersfeld, Rotenburg und Wetter, in den 1980er Jahren folgten Arolsen, Grebenstein, Großalmerode, Herleshausen, Hünfeld, Immenhausen, Kirchhain und Sontra. Das Unternehmen hatte damit erheblichen Anteil an der Landesentwicklung und am „Erhalt des reichen baukulturellen Erbes in hessischen Städten und Gemeinden“.¹⁶

Abschluss der Großsiedlungen

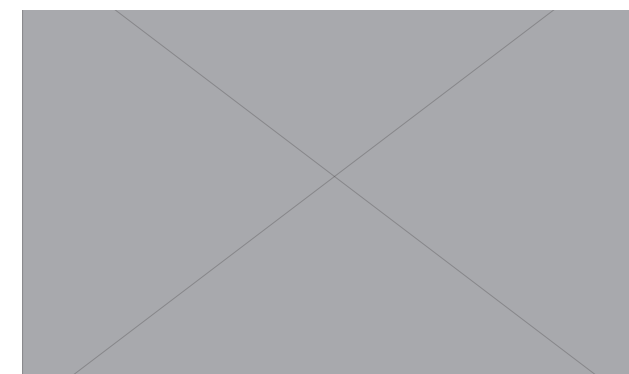
„Dennoch bleiben wir bei unserer bereits vor einem Jahr von uns vertretenen Auffassung, daß in dem überwiegend ländlich strukturierten Raum Nordhessens der Eigenheimbau auf Dauer die größeren Chancen haben wird. Dafür spricht, daß sich der Mietwohnungsbau schon heute im wesentlichen auf die drei kreisfreien Städte konzentriert, während im übrigen Bereich – abgesehen von einigen durch Industrie- oder Gewerbeansiedlungen oder durch zentrale Lage begünstigten Orten – der Bedarf weitgehend gedeckt ist. Die Nachfrage nach Eigenheimen ist dagegen in allen Teilen des Geschäftsbereichs nach wie vor groß.“¹⁷

Am Bau von Großsiedlungen beteiligte sich die HH bis Mitte der 1970er Jahre weiterhin. In Marburg-Richtsberg begann sie 1968 mit einem einzigartigen Projekt: Dort baute das



5|38 Einzigartig in der Großsiedlung: 50 architektonisch zeitgemäße Kleinsiedlerstellen im Schatten der Hochhäuser auf dem Marburger Richtsberg.

Unternehmen am Rande der städtischen Großsiedlung 50 Kleinsiedlerstellen und kombinierte in enger Nachbarschaft verdichtetes Wohnen in Hochhäusern und bäuerliches Siedeln. Es war der Versuch, durch eine konsequente Modernisierung dieser speziellen Wohnform das schwindende Interesse wieder anzuregen. Sowohl der Hang- als auch der zweigeschossige Typ erhielten mit Flachdach und zeitgemäßer Architektur aber ein bislang in Kleinsiedlungen nicht angewandtes, modernes Erscheinungsbild. Damit unterschieden sie sich auf den ersten Blick nicht von der umgebenden Bebauung. Zentralheizung und Garage gehörten auf dem Richtsberg erstmals zur Ausstattung der Kleinsiedlerstellen. Die vorgeschriebene Grundstücksgröße betrug 600 Quadratmeter, da die Bewohner mit den dort erwirtschafteten Erträgen ihren Nahrungsbedarf teilweise decken sollten. Auch ein der Selbstversorgung dienender Wirtschaftsteil gehörte zum Bauprogramm der beiden Siedlertypenhäuser, die mit 89 und 93 Quadratmetern Wohnfläche deutlich kleiner waren als die Reiheneigenheime auf dem Richtsberg mit 111 bis 129 Quadratmetern.¹⁸ Die für Marburg konzipierten Typen entwickelte die HH weiter und war mit Entwürfen für die Kleinsiedlung Am Weinberg in Fritzlar im zweiten städtebaulichen Wettbewerb des



5|39 Der erste Bauabschnitt der Kleinsiedlung Am Weinberg in Fritzlar war 1973 fertiggestellt.

Bundes „Die Gruppenkleinsiedlung in der Gemeinde – Bauen im neuen Stil“ erfolgreich, wo sie 1971 den ersten Platz belegte.¹⁹ Weitere Kleinsiedlungen realisierte sie 1976 in Kassel-Lohfelden, 1978 in Edermünde-Holzhausen und Homberg sowie 1980 in Melsungen.²⁰ Aber langfristig geriet die Kleinsiedlung trotz aller Bemühungen der Politik und der HH zum „Auslaufmodell“. Die letzte Kleinsiedlung realisierte die HH schließlich 1989 in Niestetal-Sandershausen.²¹

Von 1971 bis 1983 bildeten nicht mehr Landesbau-, sondern Landesbankdarlehen das Rückgrat der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus, was den Rückgriff auf „erhebliche Kapitalmarktmittel“ ermöglichte, die mit 7,5 Prozent zu verzinsen waren. Allerdings handelte es sich um eine degressive Förderung, bei der durch Subventionen des Landes zwar während der ersten fünf Jahre keine Zinsen fällig wurden, diese aber anschließend alle drei Jahre um 70 Pfennige je Quadratmeter geförderter Wohnfläche stiegen, zuletzt nach 14 Jahren um 60 Pfennige. Der Subventionsabbau belief sich in 15 Jahren auf monatlich insgesamt 2,70 D-Mark je Quadratmeter Wohnfläche. Ab 1977 verlängerte sich der Subventionszinsabbau auf 21 Jahre, wobei die Zinsfreistellung bereits nach drei Jahren endete und je Quadratmeter geförderter Wohnfläche 40 Pfennige fällig wurden. Die veränderten Finanzierungsmodalitäten hatten entsprechende, von Beginn an einkalkulierte Mieterhöhungen zur Folge. Da aber parallel dazu die Einkommen der Mieter nicht wie ursprünglich angenommen zunahmen und die Mieten durch gestiegene Baukosten ohnehin hoch waren, wuchsen die Belastungen für Bewohner dieser Wohnungen überdurchschnittlich.²² Die HH befürchtete bereits 1976, „daß die wegen der nicht zu realisierenden Kostenmiete in den letzten Jahren nicht gebauten Wohnungen bald fehlen und zu neuen Wohnungsproble-

men führen“ würden.²³ Zudem lagen die Mieten der auf diese Weise finanzierten Sozialwohnungen deutlich über den ab Mitte der 1980er Jahre gebauten Einheiten. Die HH warnte deshalb, dass „damit der Soziale Wohnungsbau seiner Zielsetzung nicht mehr gerecht würde“. Ein 1985 geschaffener „Härteausgleich“ sollte die Abwanderung der Mieter aus den Siedlungen verhindern. Mitte der 1980er Jahre kehrte Hessen zum Landesbaudarlehen zurück.²⁴

Zwischen 1966 und 1973 entstand unter Mitwirkung der HH im Süd-Osten Kassels für rund 7.000 Menschen die Wohnstadt Waldau – eines der größten Bauprojekte der Stadt und das erste in Plattenbauweise. Die Kurhessen, die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Hessen (GWH, damals Neue Heimat) und die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Kassel waren die Bauherren der 2.000 errichteten Sozialwohnungen mit Zentralheizung und fließendem Warmwasser. Jeweils drei lange Zeilenbauten mit drei oder vier Etagen gruppieren sich zu U-förmigen, an einer Seite offenen Höfen. Die Zeilenbauten beherbergten überwiegend Vier-Zimmer-Wohnungen mit durchschnittlich 75 Quadratmetern, was zehn Quadratmeter über dem damals üblichen Sozialwohnungsstandard lag. Sieben acht- sowie zwei zwölfgeschossige Hochhäuser, in denen sich auch kleinere Wohnungen befanden, setzten städtebauliche Akzente. Im Mittelpunkt der



5|40 Kassel-Waldau mit 2.000 Sozialwohnungen war eines der letzten, 1973 beendeten Großsiedlungsprojekte mit Beteiligung der HH.

Wohnstadt diente ein Einkaufszentrum mit großem Parkplatz der Nahversorgung. In der als Stadtlandschaft nach organischem Leitmotiv angelegten Schlafstadt trennten gesonderte Wegenetze den Auto- vom Fußgängerverkehr. Über Fußwege waren die von großzügig bemessenem „Abstandsgrün“ umgebenen Wohnhäuser erreichbar. In deren Umfeld konnten Kinder von Autos unbehelligt spielen. Für den ruhenden Verkehr bestanden große Sammelparkplätze. Eine Schule und zwei Kindergärten gehörten ebenfalls zur sozialen Grundausstattung des neuen Stadtteils. Die Bewerberzahlen für diese modernen und komfortablen Wohnungen übertrafen anfangs das Angebot.²⁵ Doch schon 1973 bemerkte die HH, dass sich die Marktsituation vom Vermieter- zum Mietermarkt zu wandeln begann.²⁶ Ende der 1970er Jahre hatten die Wohnungsunternehmen nicht zuletzt wegen der durch die Finanzierung überhöhten Mieten bereits mit Mietrückständen und hoher Fluktuation zu kämpfen. Die Monotonie, Monofunktionalität und fehlende Begegnungsmöglichkeiten der Wohnstadt beeinträchtigten die Lebensqualität. Die geringe Zahl von kleinen und das Fehlen von Wohnungen mit mehr als vier Zimmern erschwerten in Waldau Wohnnutzungen jenseits der Kleinfamilie.²⁷

Die ab 1972 bis Mitte der 1980er Jahre entstandene Siedlung Marburg-Wehrda war das letzte Großsiedlungsprojekt, bei dem

die HH für verschiedene Bauherren Geschosswohnungen in Zeilenbauten und Hochhäusern sowie Studentenwohnheime errichtete, wobei zuletzt eine kleinräumigere Bebauung mit Eigenheimen und mietbaren Reihenhäusern dominierte.²⁸ Nicht zuletzt die Rezession Mitte der 1970er Jahre, die Massenarbeitslosigkeit und schrumpfende öffentliche Haushalte zur Folge hatte, schürte die Skepsis gegenüber den Großsiedlungen. Auch wenn statistisch 1976 erstmals die Zahl der Haushalte derjenigen der Wohnungen entsprach, mangelte es in Ballungsräumen weiterhin an bezahlbarem Wohnraum für Einkommensschwache. Zugleich standen viele neu errichtete Eigentumswohnungen leer.²⁹

Renaissance des Einfamilien-Reihenhauses

„In den kommenden Jahren werden wir uns verstärkt im gesamten Geschäftsbereich um die Ausweisung und Erschließung von Eigenheimgebieten bemühen. Dabei kann der umfangreiche Grundstücksbestand unserer Gesellschaft von großem Nutzen sein.“³⁰

Nachdem zweieinhalb Jahrzehnte der Mietwohnungsbau den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der HH gebildet hatte, bemühte sie sich ab Mitte der 1970er Jahre zunächst erfolgreich um eine Erhöhung des Eigenheimanteils an ihrem Neubauprogramm. Sie konnte ihn von 24,7 Prozent



5|41 An der Zeppelinstraße in Kassel plante die HH 1976 zunächst eine kleine Einfamilienhaussiedlung mit 35 Eigenheimen.



5|42 Die Reihenhäuser der Architekten Haack und Krüger in Fulda gehörten zum Versuchs- und Vergleichsprojekt „Stadthaus-Modellmaßnahme“.

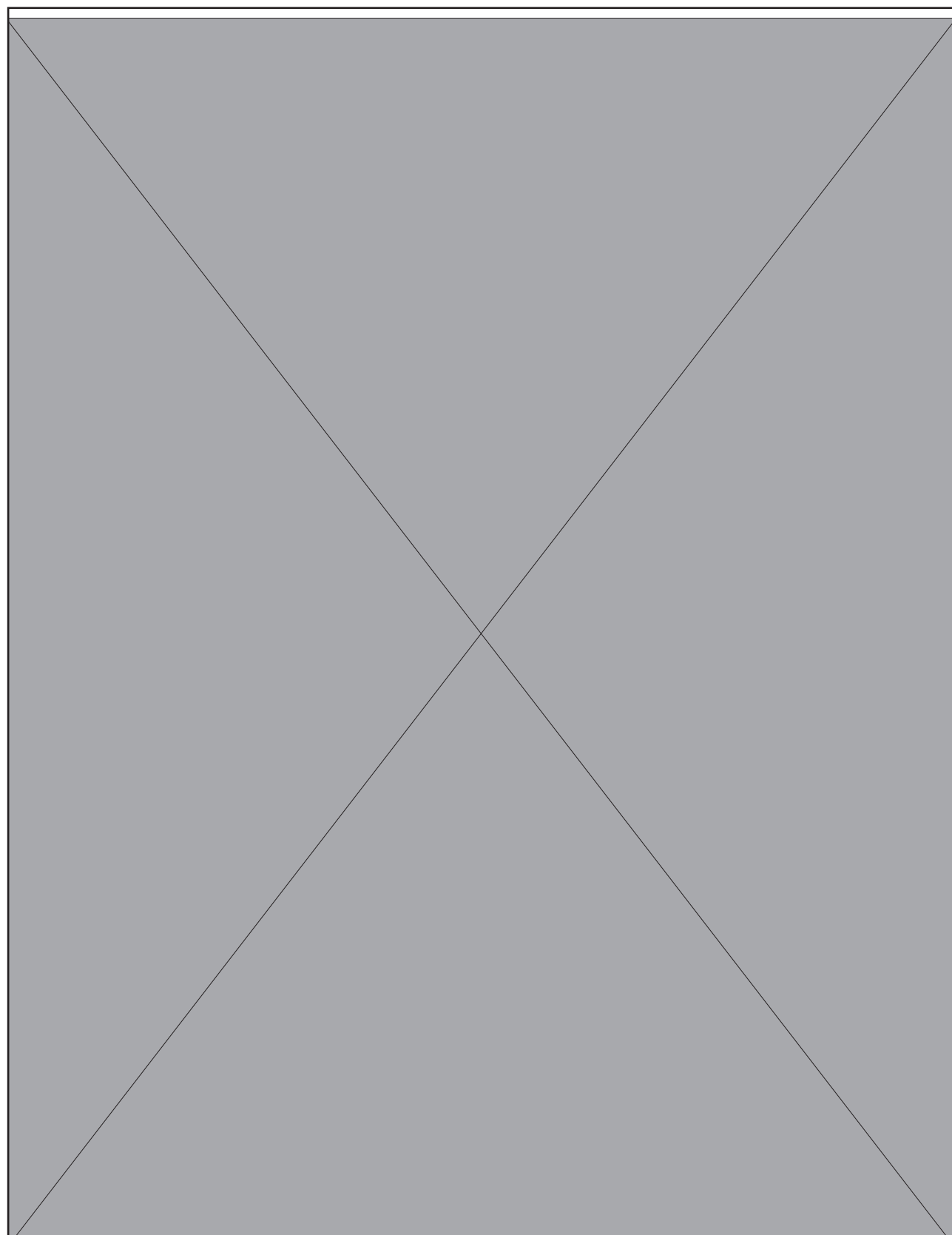
1976 auf rund 50 Prozent von 1977 bis 1979 verdoppeln, wobei nur noch wenige Kleinsiedlungen entstanden. Parallel dazu sank der Anteil der Mietwohnungen von 75,3 Prozent auf durchschnittlich rund 50 Prozent im selben Zeitraum ab.³¹ Durch eine erneute Konjunkturfalte mit steigenden Zinsen und wachsender Arbeitslosigkeit musste sie 1980 erneut einen Rückgang auf 38 Prozent hinnehmen.³² Eines der ersten Vorzeigeprojekte im Eigenheimbau entstand ab 1976 in Kassel-Wolfsanger an der Zeppelinstraße (auch Am Osterbach), wo die HH 120 Ein- und Zweifamilienhäuser als Gartenhof- und Reihenhäuser projektierte. Da die Gartenhof-typen auf geringes Interesse stießen, realisierte sie für private Bauherren auch freistehende Einfamilienhäuser. Das 1979 begonnene Versuchs- und Vergleichsprojekt „Stadthaus-Modellmaßnahme“ in Fulda sollte Erkenntnisse zum „verdichteten Wohnungsbau im baulichen Zusammenhang der Innenstädte“ liefern. Für ein verkehrsberuhigtes Neubaugebiet entwarfen verschiedene Architekturbüros drei unterschiedliche dreigeschossige Reihenhaushausgruppen mit Wohnflächen zwischen 112 und 116 Quadratmetern.

Neustrukturierung der Heimstätte
Angesichts ihrer Großprojekte hatte die HH Ende der 1960er Jahre ihre Zweigstelle Marburg erweitert und die Zweigstelle Rotenburg ein neues Bürogebäude bezogen.³³ Als kaufmännischer Geschäftsführer amtierte von 1967 bis 1979 Gerhard Wiegand, dem 1980 Karlheinz Kleinkauf bis 1991 im Amt folgte.³⁴ Mit einer Festansprache des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen Lauritz Lauritzen im Ständehaus in Kassel konnte die HH im Mai 1971 ihr 50-jähriges Bestehen feiern.³⁵ Im selben Jahr übernahm sie das gesamte Personal der Kurhessen, sodass ihre Belegschaft von 192 auf 287 Mitarbeiter anwuchs. Das Tochterunternehmen schloss mit der HH einen Geschäftsbesorgungsvertrag.³⁶

¹ Zitiert nach Hessische Heimstätte [1970], o. S.
² Vgl. Grafik Baubeginne der Hessischen Heimstätte, später Wohnstadt auf S. 51.
³ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 110.
⁴ Vgl. ebd., S. 118.
⁵ Vgl. ebd., S. 111.
⁶ Vgl. BGBl. 1971 I, S. 1125ff.

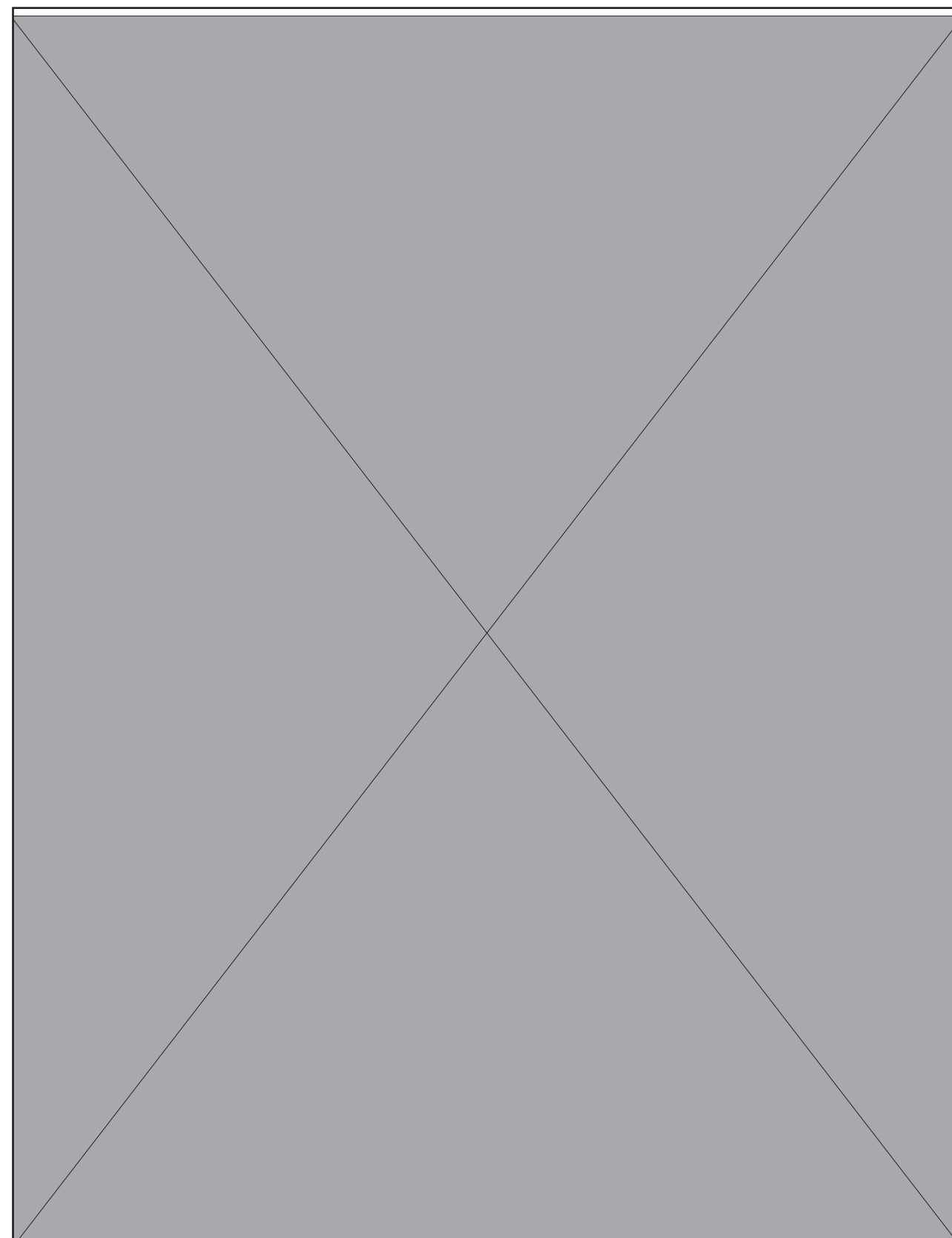
⁷ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 112.
⁸ Vgl. ebd., S. 111.
⁹ Vgl. ebd., S. 111ff.
¹⁰ Vgl. ebd., S. 118.
¹¹ Vgl. Hessische Heimstätte (Hg.), Sanierung der Altstadt Witzhausen. Bericht über vorbereitende Untersuchungen, Kassel 1976², o. S.
¹² Vgl. ebd., o. S.
¹³ Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Hg.), Stadtentwicklung in Hessen. Ein Resümee der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt über 45 Jahre Städtebauförderung, Frankfurt 2016, S. 107ff.
¹⁴ Vgl. Hessische Heimstätte (1976), o. S.
¹⁵ Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (2016), S. 107ff.
¹⁶ Vgl. ebd.; S. 4, S. 29, S. 32, S. 53, S. 57, S. 65, S. 69, S. 73, S. 75, S. 92, S. 96, S. 103 und S. 107.
¹⁷ Zitiert nach Geschäftsbericht 1971, S. 8.
¹⁸ Vgl. Hessische Heimstätte [1968], o. S.; Feußner / Fischer (2008), S. 107.
¹⁹ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 105.
²⁰ Vgl. ebd., S. 120.
²¹ Vgl. ebd., S. 106f.
²² Vgl. ebd., S. 109f.; Geschäftsbericht 1973, S. 7.
²³ Vgl. Geschäftsbericht 1976, o. S.
²⁴ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 109f.; Geschäftsbericht 1973, S. 7.
²⁵ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 104; Hessisch-Niedersächsische Allgemeine 15. Februar 2016.
²⁶ Vgl. Geschäftsbericht 1973, S. 7.
²⁷ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 104; Hessisch-Niedersächsische Allgemeine 15. Februar 2016:
²⁸ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 119f.
²⁹ Vgl. ebd., S. 117ff.
³⁰ Zitiert nach Geschäftsbericht 1976, o. S.
³¹ Vgl. Geschäftsberichte 1976 bis 1979.
³² Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 120; Geschäftsbericht 1980, o. S.
³³ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 115.
³⁴ Vgl. ebd., S. 211.
³⁵ Vgl. Geschäftsbericht 1971, S. 7.
³⁶ Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 115.

Entwicklung der Bilanzsummen von 1922 bis 1990



■ Nassauische Heimstätte ■ Hessische Heimstätte, ab 1994 Wohnstadt

Entwicklung der Bilanzsummen von 1991 bis 2020



■ Nassauische Heimstätte ■ Hessische Heimstätte, ab 1994 Wohnstadt ■ Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

1982–1997 Auf dem Weg zum modernen Dienstleistungsunternehmen

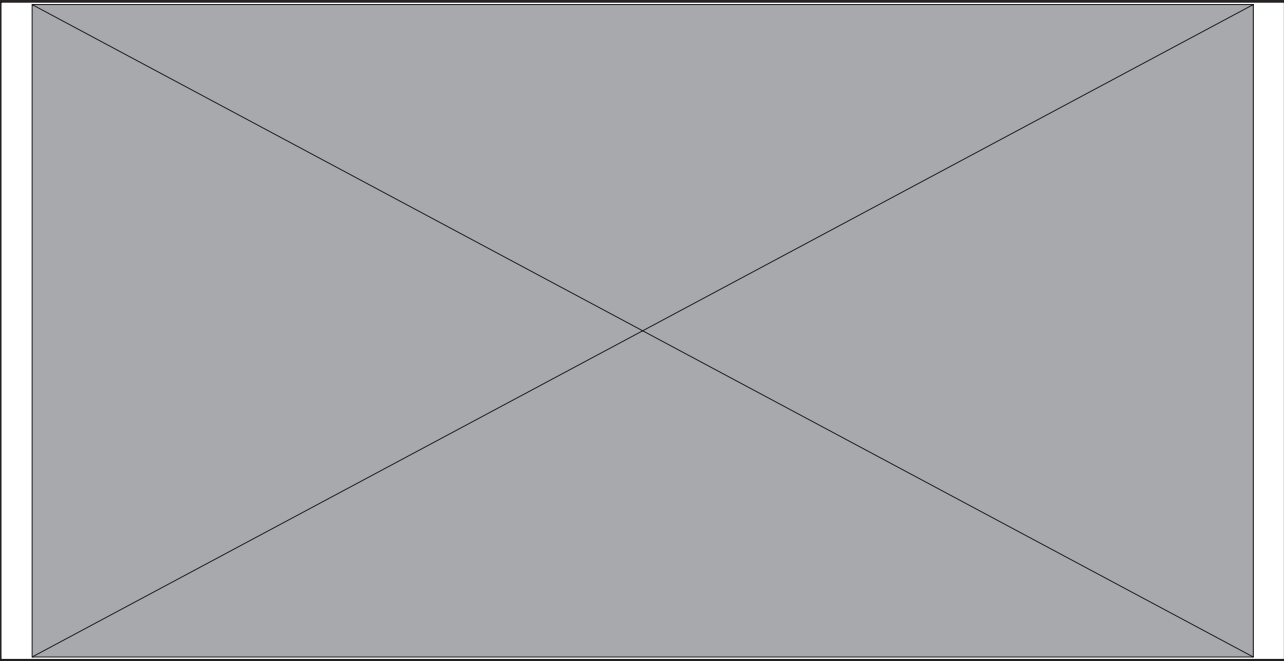
„Wir wollen, daß viele Bürger Wohnungseigentum erwerben können. Steuerliche Verzerrungen werden wir beseitigen und familienfreundliche Lösungen anstreben. Sozialer Wohnungsbau wie Wohngeld gehören zur Idee der Sozialen Marktwirtschaft. Unsere Städte und Dörfer sollen schöner, der Wohnwert soll verbessert werden. Wir müssen die Baulandprobleme lösen.“¹

Hatte die FDP vor der Bundestagswahl 1980 noch mit dem Slogan „Für die Regierung Schmidt/Genscher“ um die Gunst der Wähler geworben,² so führte die Partei zwei Jahre später durch ein konstruktives Misstrauensvotum die „Wende“ und damit einen Regierungswechsel herbei. Am 1. Oktober 1982 wählte der Deutsche Bundestag Helmut Kohl (CDU) zum Kanzler; die neue Koalition von CDU/CSU und FDP wurde bei der vorgezogenen Bundestagswahl vom 6. März 1983 und auch bei den folgenden Wahlen von 1987, 1990 und 1994 bestätigt. Die christlich-liberale Koalition setzte vor allem im Bereich der Wirtschaftspolitik neue Akzente, die für die 1980er und 1990er Jahre bestimmend sein sollten. So

6|1 Im Baugebiet Eschborn plante die Heimstätte zwölf Sozialwohnungen für das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eschborn GmbH. (linkes Bild)

wurden zu Beginn der Ära Kohl der Preisanstieg zunächst gebremst, Diskontsatz wie Hypothekenzins verringert und reale Einkommenszuwächse verzeichnet. Gegen die stetig anwachsenden Zahlen von Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern indes wusste auch die neue Koalition kein Rezept: Selbst im wirtschaftsstarken Hessen stieg die Arbeitslosenquote ab 1981 sprunghaft von 4,3 auf 7,6 Prozent bis 1983; nach einer Beruhigung auf dem Arbeitsmarkt Mitte der 1980er Jahre erhöhte sich die Quote zwischen 1991 und 1995 wieder von 5,1 auf 8,4 Prozent.³

Im Bereich der Wohnungspolitik war es erklärte Zielsetzung der Bundesregierung, die staatliche Regulierung zu lockern und die Marktmechanismen stärker sich selbst zu überlassen; wegen der Meldungen über Leerstände in den Mieteinheiten sprachen die verantwortlichen Politiker der Koalition von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Während das Wohnungseigentum verstärkte Förderung erfuhr – bis 31. Dezember 2005 durch die einkommensunabhängige Eigenheimzulage –, wurden das Mietrecht gelockert und die Mittel für den sozialen Wohnungsbau gekürzt. In Frankfurt beispielsweise sank die Zahl öffentlich geförderter Neubauwohnungen zwischen 1982 und 1991 von 1.680 auf 921, obgleich die Bevölkerung – wenn auch wider Erwarten –



6|2 Entwicklung der durchschnittlichen Hypothekenzinsen zwischen 1980 und 1988.

anstieg.⁴ Im Bereich der Modernisierungsfinanzierung, des Städtebaus und Planungsrechts wurden die Aufgaben seit 1982 an die Länder delegiert; ein neues Baugesetzbuch trug dabei ab 1986 dem steigenden ökologischen Bewusstsein innerhalb der bundesrepublikanischen Gesellschaft Rechnung. Im Kontext der geplanten Steuerreform 1990 beschlossen Bundestag und Bundesrat 1988 die Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes.

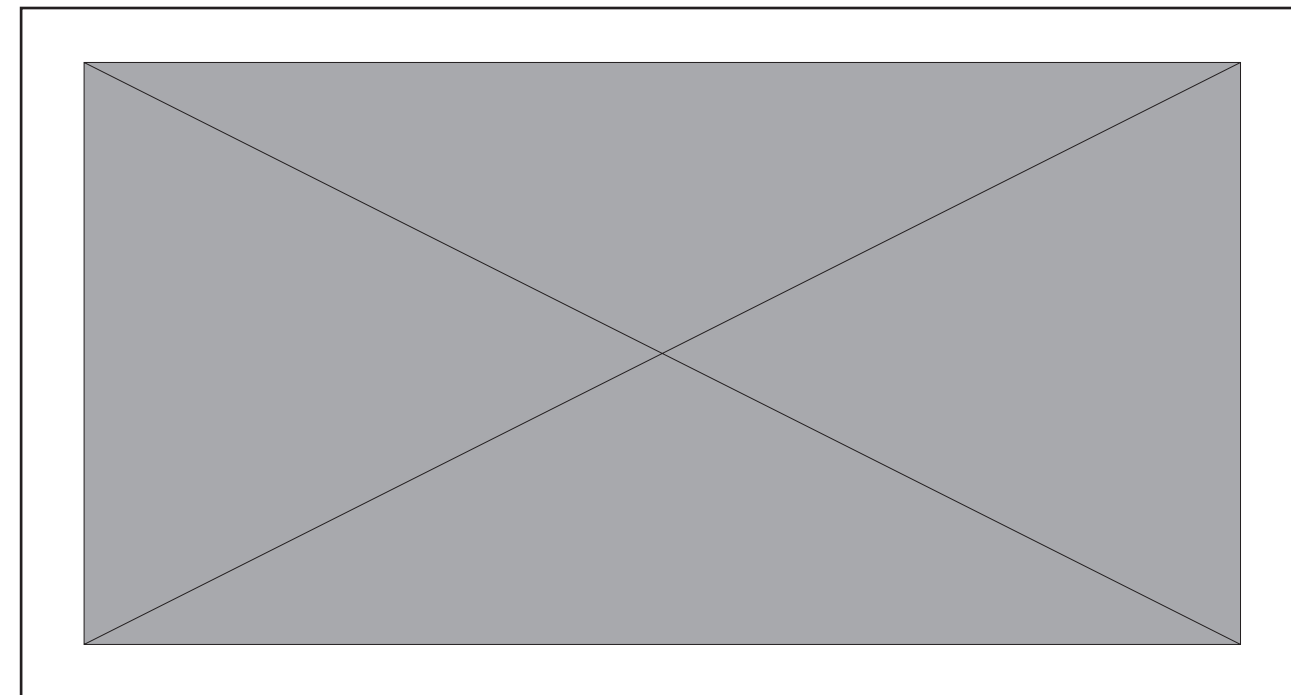
Die Stagnation im Wohnungsneubau bewirkte, dass 1988 mit 208.300 Fertigstellungen der Tiefstand auf diesem Sektor seit Bestehen der Bundesrepublik erreicht wurde. Doch war die Orientierung am Neubauvolumen der frühen 1950er Jahre zu diesem Zeitpunkt überhaupt noch sinnvoll? Schließlich hatte nach dem Zweiten Weltkrieg aufgrund von Zerstörungen und Zuwanderungen in der Bundesrepublik eine Ausnahmesituation beim Bedarf nach neuen Wohnungen bestanden.⁵ Mit den sinkenden Fertigstellungen stiegen die Mieten deutlich an: Bereits 1982 hatte der durchschnittliche Mietpreis im freifinanzierten Wohnungsneubau 5,48 DM pro Quadratmeter betragen und damit 140 Prozent über dem Wert von 1969 gelegen; für die Mieten im sozialen Wohnungsbau wurde im selben Jahr sogar ein Wert von 5,54 DM pro Quadratmeter ermittelt.⁶

Der Fall der Berliner Mauer im November 1989, die deutsch-deutsche Vereinigung sowie der politische Umbruch in Osteuropa durch Auflösung des Warschauer Paktes veranlassten den Bund, in Zukunft vorrangig Programme in der früheren DDR zu fördern; die Mittel für Modernisierungen gemäß

Städtebauförderungsgesetz in den alten Bundesländern dagegen wurden erheblich verringert und im Jahr 1993 nahezu komplett gestrichen. Gleichzeitig erhielt die Wohnungspolitik, genauer der öffentlich-geförderte Mietwohnungsbau, wegen erhöhter Nachfrage der zuziehenden Aus- und Übersiedler nach Westdeutschland neue Bedeutung.

Von „Hessische[n]Verhältnisse[n]“ zum Bonner Modell

Am 26. September 1982, neun Tage nach dem Bonner Koalitionsbruch, waren die Hessen zum Gang an die Wahlurnen aufgerufen. Die Landtagswahl sollte als Test für Bonn gelten; die CDU mit ihrem Spitzenkandidaten Alfred Dregger strebte die absolute Mehrheit an. Das Wahlergebnis bescherte jedoch die sogenannten „Hessischen Verhältnisse“: Die SPD konnte sich entgegen aller Prognosen erneut behaupten, allerdings ohne Mehrheit für eine handlungsfähige Regierung. Der bisherige Koalitionspartner FDP scheiterte an der Fünfprozentklausel. Ministerpräsident Holger Börner blieb geschäftsführend im Amt und regierte zunächst mit einem Minderheitenkabinett; eine Zusammenarbeit zwischen SPD und GRÜNEN, die mit neun Sitzen erstmals im Landtag vertreten waren, lehnte er zu diesem Zeitpunkt ab. Erst im Oktober 1985 sollten sich SPD und GRÜNE über eine Koalition – der ersten auf Länderebene – verständigen; am 12. Dezember wurde Joschka Fischer (DIE GRÜNEN) als Minister für Umwelt und Energie vereidigt. Dieses Bündnis hielt zwei Jahre: Bei der Landtagswahl 1987 entschieden sich die Wähler für das Bonner Modell; der neue Ministerpräsident hieß Walter Wallmann (CDU) und regierte eine Legislaturperiode zusammen mit der FDP.



6|3 Bevölkerungsanteile nach Lebensalter, 1991.

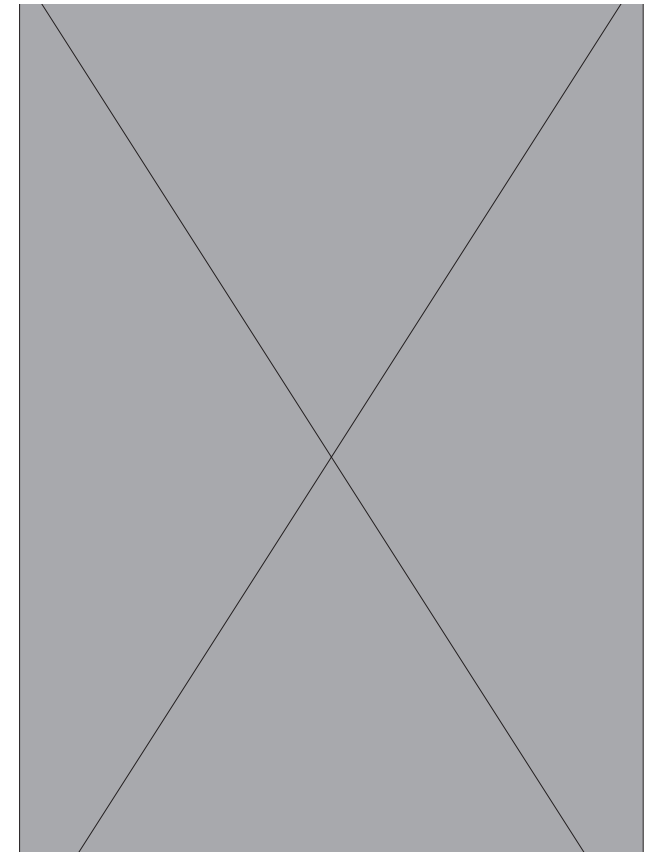
Die politischen Umbrüche, Neuregelungen im Wirtschaftssektor, die zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, drastische Sparmaßnahmen sowie neue Ansprüche an das Wohnen schlechthin stellten die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in den 1980er und 1990er Jahren vor große Herausforderungen. Wie bereits erwähnt, hatte sich auch das Wohnverhalten seit den 1970er Jahren stark gewandelt. Neben der Tendenz zur Individualisierung und Vermehrung der Haushalte veränderte sich zunehmend auch das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten; berufliche Tätigkeiten etwa wurden seither immer häufiger in die „eigenen vier Wände“ verlagert. Aufgrund einer längeren Lebenserwartung der Menschen⁷ nahmen die „Rentnerhaushalte“ zahlenmäßig stetig zu, was sich auf die Mieterstruktur auswirkte: In den Wohnungen der Nassauischen Heimstätte beispielsweise waren bereits 1991 etwa 32 Prozent der Mieter älter als 65 Jahre.⁸

Die Heimstätte konzentrierte sich auf Bestandspflege, Eigentumsmaßnahmen, Verdichtungen in Städten und Siedlungen durch Bebauung freier oder einstmals zu großzügig bemessener Grundstücke, den Bau von Wohnungen für Senioren sowie Entwicklungs- und Konversionsmaßnahmen nach den Truppenabzügen der US-Armee zu Beginn der 1990er Jahre. Daneben bemühte sich das Unternehmen um eine Verbesserung des sozialen Klimas in problematischen Hochhaus-siedlungen und die Imagepflege. Durch die erfolgreiche Teilnahme an verschiedenen Landeswettbewerben, wie 1992 „Wohnen in Stadt und Land“, 1994 „Gärten im Städtebau“ oder 1995 „Familienfreundlicher Städtebau“ dokumentierte es seinen planerischen und bautechnischen Ehrgeiz: „Qualität statt Quantität“ lautete die Devise.

Marktöffnung und Dezentralisierung (1982–1988)

Ab 1983 belebte sich bundesweit die Konjunktur, und obgleich die Arbeitsmarktsituation noch immer angespannt war, stieg das Brutto sozialprodukt erstmals seit 1980 wieder um 1,3 Prozent.⁹ Auch das Land Hessen verzeichnete einen wirtschaftlichen Aufschwung; die günstige Branchenstruktur der hessischen Wirtschaft mit Schwerpunkten in der chemischen und der Autoindustrie, im Dienstleistungssektor und in der Verkehrsabfertigung hatte sich gegenüber Krisen als relativ stabil erwiesen. Den stärksten Boom brachte das Jahr 1988, in dem die Statistik in Hessen das seit zehn Jahren höchste Bruttoinlandsprodukt pro Kopf ermittelte.¹⁰ Die hessische Bauwirtschaft indes sollte nur bedingt von diesem Erfolg profitieren.

So stieg im Arbeitsgebiet der Nassauischen Heimstätte ab 1983 kurzfristig die Zahl der Baugenehmigungen. Im zu meist öffentlich geförderten Mietwohnungsbau konnte das Unternehmen nach einer stetigen Reduktion zwischen 1979 und 1982 von 948 auf nur 485 Baubeginne im Jahr 1983 mit



6|4 Mieter im Treppenhaus.

913 Einheiten an die Erfolge Ende der 1970er Jahre anknüpfen. Der Trend bewegte sich jedoch hin zu kleineren Bauten mit sechs bis 16 Wohneinheiten. Zudem sanken nach diesem „Zwischenhoch“ 1983 die Ergebnisse im Mietwohnungsbau wieder, um 1989 – dem Bundestrend entsprechend – mit nur 159 Baubeginnen einen weiteren vorläufigen Tiefpunkt zu erreichen.¹¹

Ähnliche Tendenzen wies die Geschäftsstatistik auch im Bereich der Modernisierungen aus, den die Heimstätte wiederholt als den „stabilisierenden Faktor der krisengeschüttelten Bauwirtschaft“ lobte.¹² Gerade die Massensiedlungen der Weimarer und frühen Nachkriegszeit, oft als Schlichtbauten konzipiert, bedurften nach 60 beziehungsweise 30 Jahren dringend der „Nachbesserung“, zum Beispiel durch den Einbau schall- und wärmeisolierender Fenster oder neuer Sanitäranlagen. Mit Bedauern wurde deshalb ab 1982 der bereits erwähnte Rückzug des Bundes aus dem Programm der Modernisierungsförderung registriert, dem eine sukzessive Verschärfung der Förderrichtlinien durch das Land Hessen folgte. So sah der Landeshaushalt 1985 beispielsweise überhaupt keine Mittel für Modernisierungen mehr vor, und seit Beginn der 1990er Jahre wurden – dem allgemeinen Trend entsprechend – eher Eigentumsmaßnahmen bezuschusst.¹³

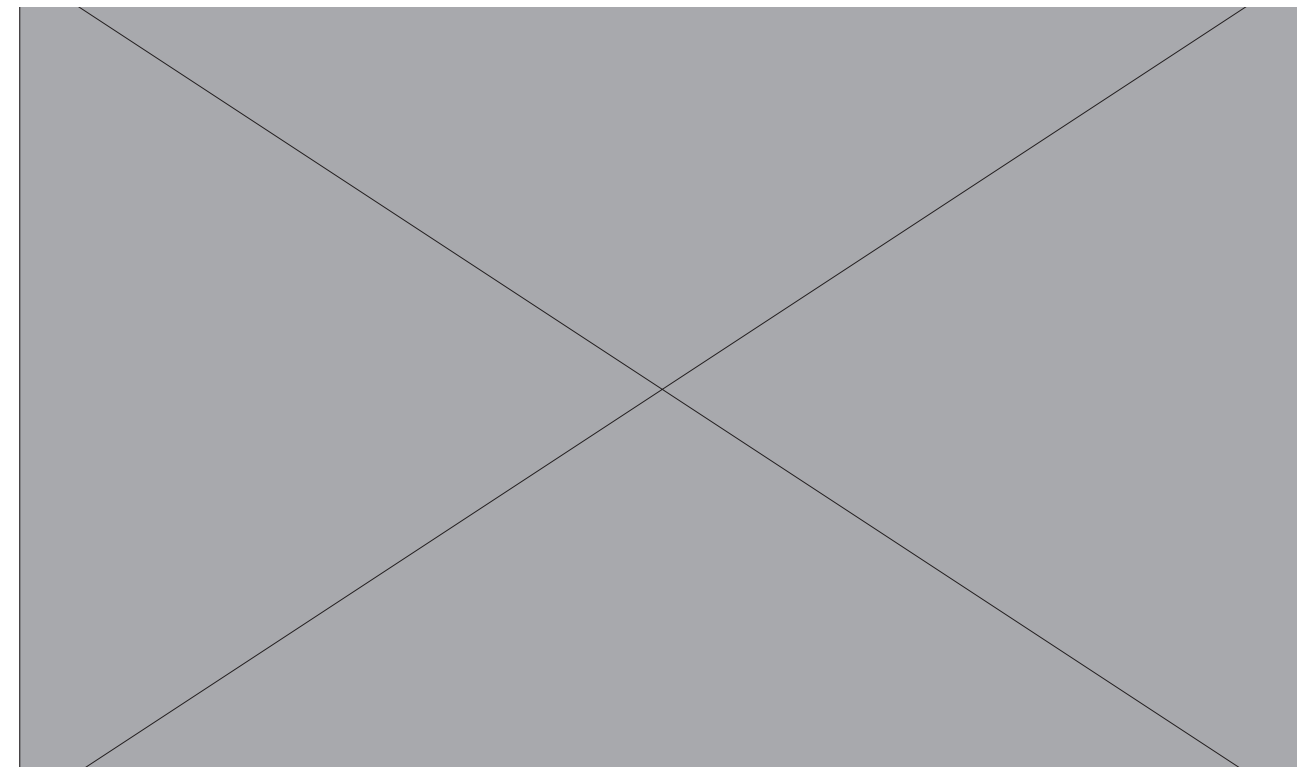
Mit 4.913 Arbeitsbeginnen und 4.531 Fertigstellungen, die sie zu über 90 Prozent für gemeinnützige Wohnungsunternehmen durchführte, schrieb die Nassauische Heimstätte 1983 im Modernisierungsbereich dennoch Rekordzahlen, an die das Unternehmen später nicht wieder anknüpfen konnte.¹⁴ Seit den 1990er Jahren zeigten sich viele Mieter aus Furcht vor Mieterhöhungen gegenüber Modernisierungen reserviert. Diese Zurückhaltung spiegelt auch die Geschäftsstatistik wider: Lagen 1990 die Arbeitsbeginne noch bei nahezu 3.500 und die Fertigstellungen bei etwa 3.100, so sanken die Zahlen bis 1995 auf 641 beziehungsweise 539 Maßnahmen.¹⁵ Für 1996 sahen die Ergebnisse indes wieder positiver aus: 2.951 Arbeitsbeginne verzeichnet die Statistik, darunter 657 für Dritte.¹⁶

Im Rahmen der Modernisierungen trug die Heimstätte besonders qualitativen Ansprüchen Rechnung. So waren neue Balkongitter durchweg aus feuerbeständigem Material gefertigt oder die schwierig zu reparierenden Flachdächer mit einem äußerst dichten Material belegt. Auch ökologischen Forderungen leistete das Unternehmen in zunehmendem Umfang Genüge. Parkflächen wurden beispielsweise nicht mehr komplett versiegelt, stattdessen nur noch die Zufahrten gepflastert. Zu den wichtigen Projekten der 1980er Jahre gehörten in Frankfurt die Modernisierung der Kuhwald-Siedlung für die damalige Gemeinnützige Wohnungsbau Aktiengesellschaft Rhein-Main und eines Straßenzuges der inzwischen denkmalgeschützten Siedlung Westhausen für die Tochter Nassauisches Heim.

Moderne Heimstätten oder „Zeit der Eigenheime“
„Die Zukunftsaussichten für diesen Geschäftszweig [Eigenheime] sind gut, und wir werden, wie bereits in den letzten Jahren, weiterhin versuchen, diesen Bereich zu einem sicheren Standbein unserer Unternehmenstätigkeit auszubauen. Die Hauptschwierigkeit wird jedoch darin bestehen, weiterhin geeignete und vor allem für unseren Kundenkreis finanzierbare Grundstücke zu erwerben.“¹⁷

Ab den 1980er Jahren betreute die Nassauische Heimstätte weiterhin auch den Bau von Eigenheimen und zwar vornehmlich am Frankfurter Stadtrand (so in Fechenheim und Goldstein) oder in Nähe der Mainmetropole (etwa in Darmstadt, Wiesbaden, Dreieich, Schwalbach, Steinbach, Mörfelden-Walldorf und Bad Soden). Quantitativ wirkten sich die Leistungen auf die Unternehmensstatistik allerdings eher gering aus: Die Baubeginne sanken infolge der zweiten Ölkrise zwischen 1979 und 1983 von 69 auf nur drei Maßnahmen; ab 1984 begann schließlich ein leichter Aufwärtstrend, der bis 1989 anhalten sollte: Die Zahl der Neubauten stieg wieder von elf auf 83.¹⁸

Die Bundesregierung hatte seit 1982 den rechtlichen Rahmen geschaffen, Eigentumsmaßnahmen stärker zu fördern. Durch eine Novellierung der Wohnungsbauförderung im Einkommensteuerrecht wurden Aufwendungen für das selbst genutzte Wohneigentum steuerrechtlich nicht mehr als Werbungskosten, sondern als Sonderausgaben definiert; den



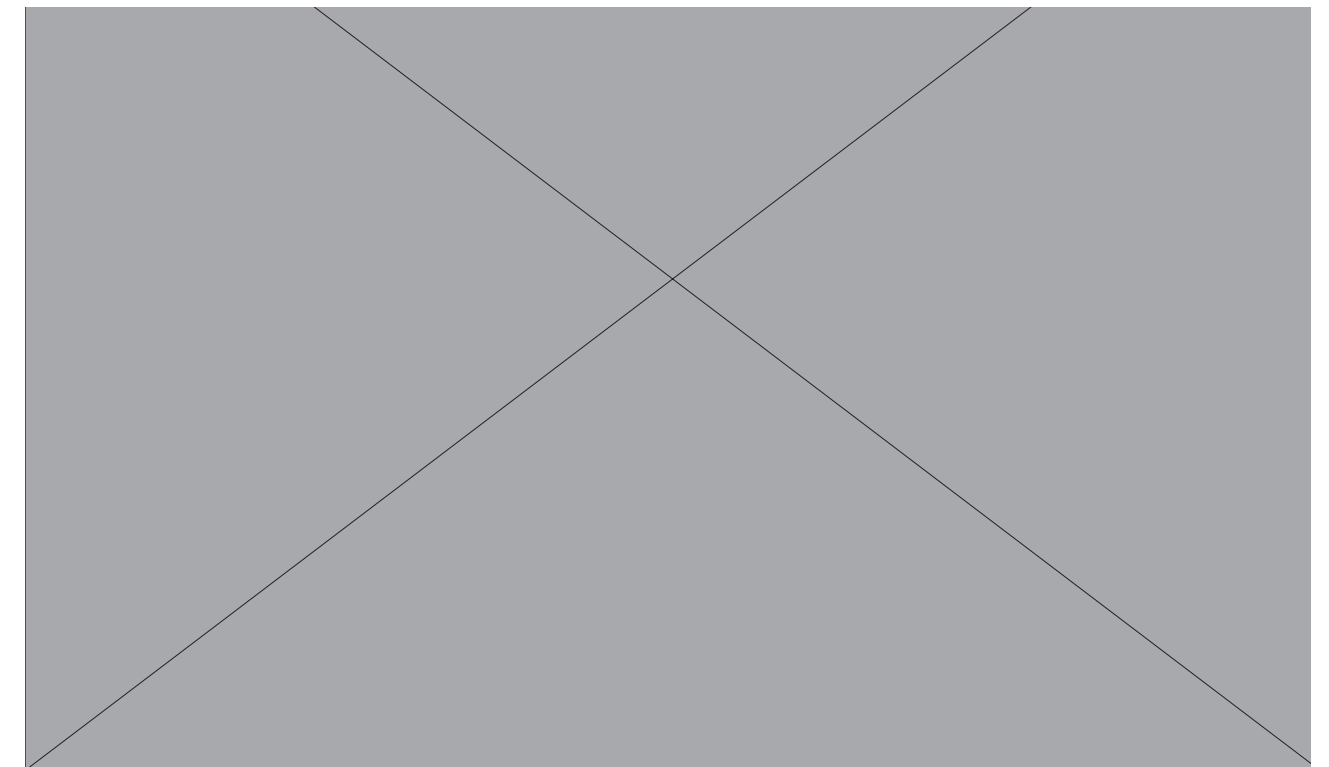
6|5 Die Zillestraße in Frankfurt-Westhausen nach der vorbildlichen Restaurierung.

klassischen Paragraphen steuerlicher Förderung von Wohnungseigentum, § 7b des Einkommensteuergesetzes, ersetzte künftig § 10e. Gemäß der neuen Vorschrift konnten Herstellungs- und Anschaffungskosten des Wohneigentums über acht Jahre hinweg fünf Prozent von maximal 300.000 DM als Sonderausgaben vom zu versteuernden Einkommen abgezogen werden; desgleichen ließen sich künftig bis zu 50 Prozent der Grundstückskosten in die Bemessungsgrundlage einbeziehen.¹⁹ Bei Inanspruchnahme der Förderung über § 10e gewährte der Staat ab 1991 zusätzlich 1.000 DM Baukindergeld pro Kind. Zum 1. Januar 1996 trat die von Bundestag und Bundesrat beschlossene sozial gerechtere Neuordnung der Wohneigentumsförderung in Kraft. An die Stelle des § 10e trat die bereits erwähnte einkommensunabhängige Eigenheimzulage, die Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen stärker unterstützen sollte.²⁰ Auch die Bedingungen für die Bausparförderung wurden verbessert. Die von der Bundesregierung intendierte Steigerung der Eigentümerquote sollte zunehmenden Wohlstand signalisieren; gleichzeitig richteten sich die Fördermaßnahmen speziell der 1980er Jahre eher an das konservativ-liberale Wählerpotenzial der mittleren und oberen Einkommensgruppen.

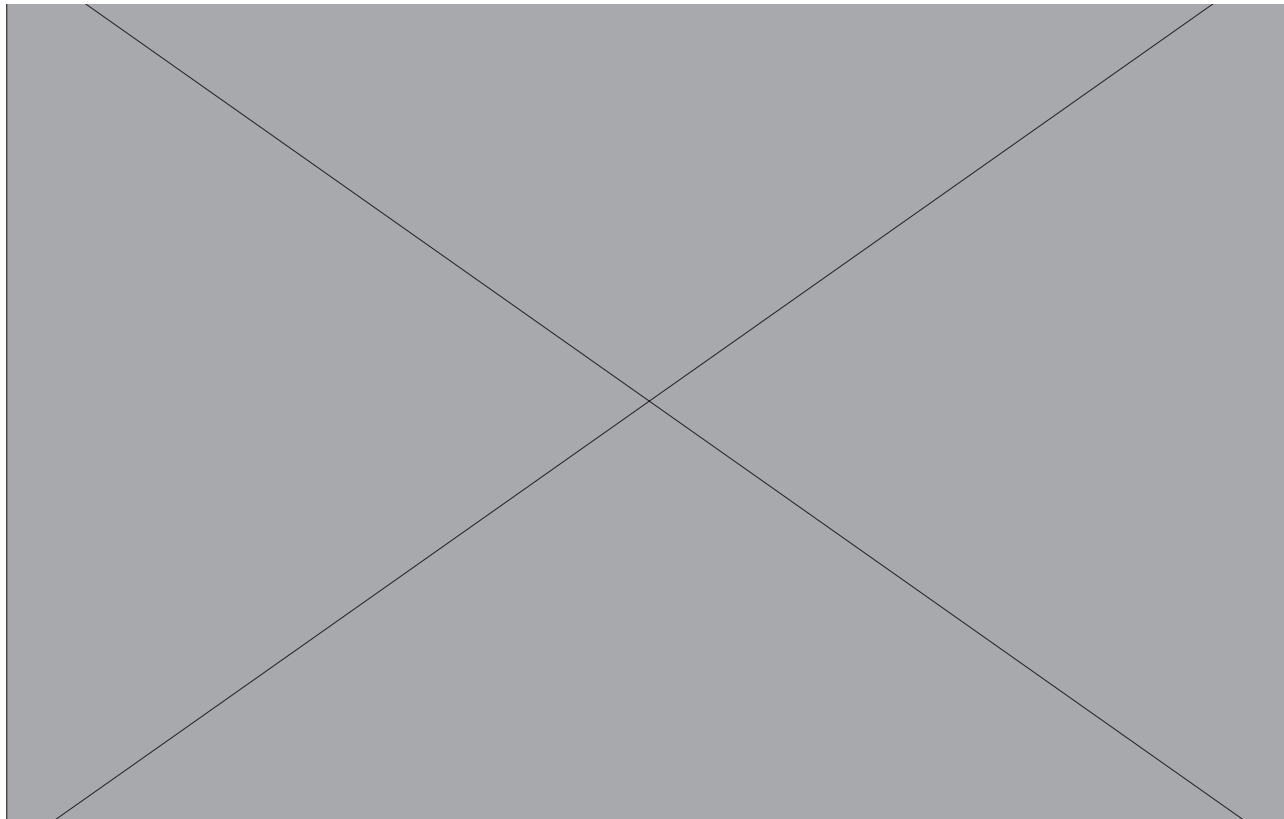
Angesichts der Einsparungen im Bereich des sozialen Mietwohnungsbaus und der neuen Förderbestimmungen für Eigentum, die zunächst eher Besserverdienende begünstigten, begann die Nassauische Heimstätte sich wieder stärker auf ihre ursprünglichen Aufgaben zu besinnen; nämlich Wohn-

eigentum für finanzschwächere Bevölkerungskreise zu schaffen. Probleme bereiteten dem Unternehmen dabei die hohen Boden- und Baupreise, besonders im Ballungsraum Rhein-Main. Letztere waren im Bundesdurchschnitt allein zwischen 1969 und 1980 von 620 DM auf 1.431 DM pro Quadratmeter gestiegen.²¹ Um die „moderne Heimstätte“, die vom Wohnstandard her nichts mehr mit der Primitivausstattung vorstädtischer Kleinsiedlungen der 1930er Jahre gemein haben sollte, dennoch für die Zielgruppe erschwinglich zu machen, waren neue Konzepte zur Kostenreduktion erforderlich. Während der Verdichtungsmaßnahme in der bereits erwähnten Darmstädter „Heimstätten-Siedlung“ wurden sie erprobt.

Die „Heimstätten-Siedlung“ war zwischen 1937 und 1939 von der Tochter Nassauisches Heim unter Mithilfe der „Siedler“ errichtet worden. Sie bestand aus 114 Häusern mit insgesamt 228, in der NS-Zeit als „Volkswohnungen“ bezeichneten Wohneinheiten. Zu jeder „Siedlerstelle“ gehörte eine 1.200 Quadratmeter große, ursprünglich zur Selbstversorgung bestimmte Nutzfläche. Mitte der 1980er Jahre richtete sich das Interesse der Nassauischen Heimstätte auf dieses Viertel, dessen Gesamtareal durch Verdichtung intensiver genutzt werden sollte. Die Vorteile kostengünstigen Bauens in situ waren evident: Das Unternehmen musste weder Sorge um zusätzliche Infrastruktureinrichtungen tragen noch neues Baugebiet ausweisen. Weitere Einsparungen für die Käufer erhoffte sich die Heimstätte durch die Bereitstellung sogenannter „Ausbauhäuser“, die von den Interessenten in



6|6 Modelle von Eigenheimen der Darmstädter „Heimstätten-Siedlung“ im Geschwister-Scholl-Weg.



6|7 Neue Eigenheime der Darmstädter „Heimstätten-Siedlung“ im Rohbau, um 1987.

Selbst- oder Nachbarschaftshilfe komplettiert werden sollten. Solche Selbsthilfeprojekte, die sich – allerdings meist ohne Berücksichtigung historisch-politischer Bezüge – auf praktische Erfahrungen der Weimarer oder NS-Zeit stützten, waren auch in der Heimstätte diskutiert worden. Obwohl der damalige Leitende Geschäftsführer Ewald Geißler „das Angebot eines ausbaufähigen und durch Selbsthilfe fertigzustellenden Hauses heutzutage als recht problematisch“ einschätzte,²² wurden 1986 in Darmstadt die Arbeiten für den ersten Bauabschnitt eingeleitet.

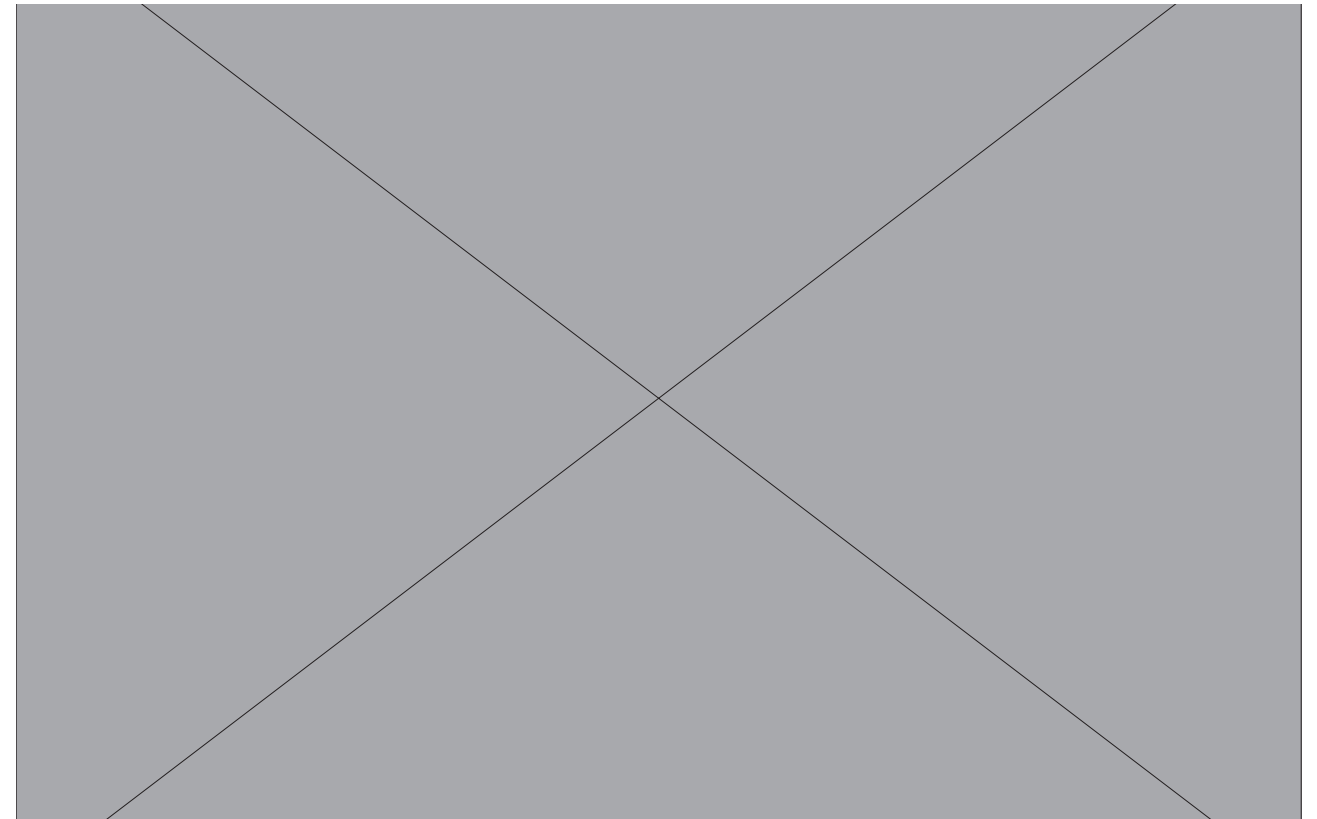
Geißlers Befürchtungen bewahrheiteten sich: Das Unternehmen machte keine guten Erfahrungen mit dem Darmstädter Projekt. Ein Großteil der Interessenten war für den Ausbau der Häuser handwerklich nicht qualifiziert und musste fremde Hilfe in Anspruch nehmen. Zudem gab es Differenzen mit den Nachbarn, die sich durch Arbeiten an Abenden und Wochenenden gestört fühlten.²³ Aus dieser Erfahrung heraus bietet die Nassauische Heimstätte die Fertigstellung in Selbsthilfe heute nicht mehr an; die Häuser werden nur noch schlüsselfertig übergeben.

„Zeit der Altenwohnanlagen“

„Der ältere Mensch zählt heute ... zu den gesellschaftlichen Gruppen, die in besonderer Weise im Mittelpunkt der staatlichen Wohnungs- und Sozialpolitik stehen.“²⁴

Bereits seit den 1960er Jahren bildete die Wohnungsversorgung für ältere Menschen einen Schwerpunkt im Tätigkeitsspektrum der Nassauischen Heimstätte. Dabei verabschiedete sich die Gesellschaft bereits zu diesem Zeitpunkt vom Konzept des traditionellen „Altersheims“, um künftig die Planung von „Altenwohnungen“ in Anlagen zu favorisieren. Im Unterschied zum Altersheim, das den Bewohnern nur ein Zimmer und im Übrigen Gemeinschaftsräume bot, bestand die Anlage aus abgeschlossenen Ein- bis Zweiraumwohnungen mit Küche und Bad, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen hin konzipiert waren; Hilfe in Notfällen leistete meist eine Sozialstation vor Ort. Besonderes Augenmerk galt bei der Planung der Mietbelastung, die für Rentner beim Umzug in eine „Altenwohnung“ finanziell erträglich sein und bleiben sollte; im Vergleich zu Arbeitnehmern ist der Mietanteil am Nettoeinkommen bei Rentnern seit der unmittelbaren Nachkriegszeit nämlich traditionell hoch: Allein von 1955 bis 1986 stieg er mit leichten Schwankungen von 13,1 auf 20,6 Prozent. Zum 31. Dezember 2009 bildeten Senioren mit 45,3 Prozent unter den Empfängern von Wohngeld noch immer mit Abstand die größte Gruppe.²⁵

Die Heimstätte hatte öffentlich geförderte Wohnanlagen für Fremdbauherren zum Beispiel 1974 in Frankfurt-Sachsenhausen auf dem Gelände des Riedhofes, Mörfelder Landstraße (237 Wohneinheiten), oder bis 1976 in Frankfurt-

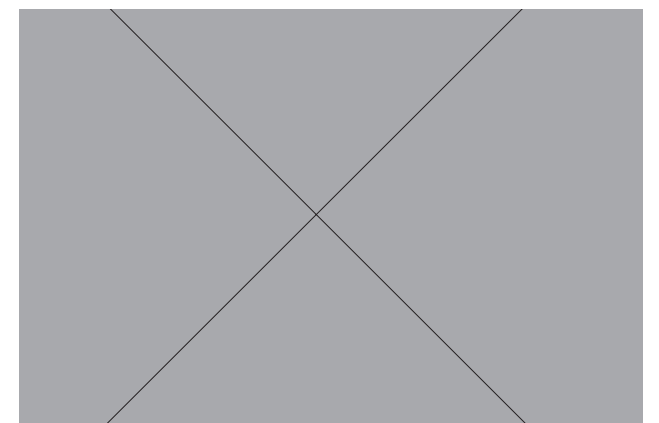


6|9 Seniorenwohnanlage, Mörfelder Landstraße, Frankfurt-Sachsenhausen.

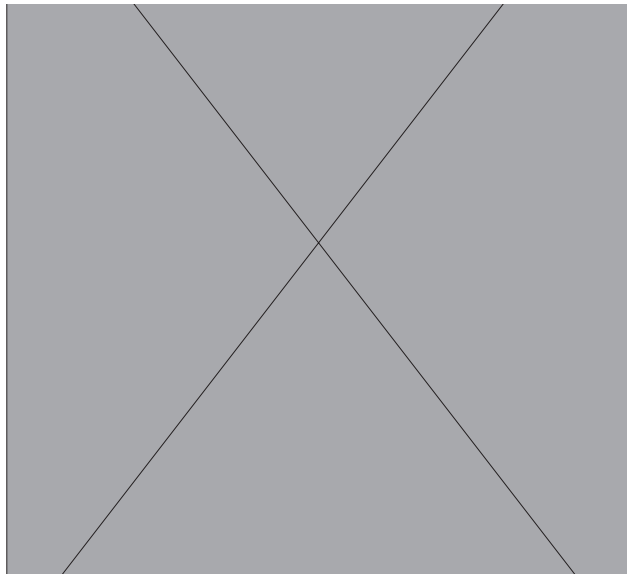
Goldstein (137 Wohneinheiten) errichtet; zwischen 1981 und 1986 folgten weitere Projekte und Erweiterungen in Rüdeshaim, Dreieich-Götzenhain, in den Frankfurter Stadtteilen Bockenheim, Bornheim, Hedderheim, Nied sowie erneut in Sachsenhausen und Goldstein. Bereits 1983 waren 15 Prozent, das heißt jede siebte Einheit, der in Bau befindlichen Wohnungen der Heimstätte „Altenwohnungen“.²⁶ Die Standorte lagen zumeist in unmittelbarer Nähe von Siedlungen. Damit eröffneten die Wohngesellschaften älteren Mietern, die ihre Wohnung oder sich selbst nicht mehr versorgen können, rechtzeitig die Möglichkeit, im Alter betreutes Wohnen im heimatlichen Quartier in Anspruch zu nehmen. Die „Altenwohnungen“ in der Mörfelder Landstraße bieten sich beispielsweise Mietern der Fritz-Kissel- und Heimsiedlung²⁷ oder die Anlage um das ehemalige Herrenhaus in Goldstein älteren Menschen aus den Goldsteinsiedlungen an. In den 1990er Jahren sollte die Telekommunikation zusätzliche Möglichkeiten eröffnen, Senioren gezielt in ihrer häuslichen Umgebung zu betreuen, wie am Beispiel des „Application Pilot for People with Special Needs“, an dem sich die Heimstätte beteiligte, noch zu zeigen sein wird.

Eine Variante dieses durchaus erfolgreichen Nachbarschaftskonzepts entwickelte die Heimstätte seit Beginn der 1990er Jahre in ihrem Baugebiet Eschborn. Zusammen mit 200 freifinanzierten Eigenheimen und Eigentumswohnungen,

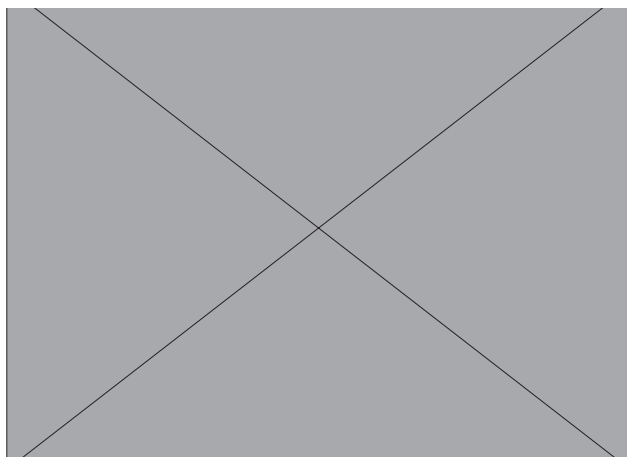
die zum Teil über das inzwischen ausgelaufene Programm „Junge Familien“ gefördert worden waren, und den 300 Mietwohnungen entstanden dort bis über die Jahrtausende hinaus auch seniorengerecht ausgestattete Wohnungen. Jene können junge Eigenheimbesitzer im Alter beziehen, um ihren erwachsenen Kindern das Haus zu überlassen.²⁸ Die Heimstätte vermarktete das Eschborner Projekt unter dem Motto „Mehrgenerationenwohnen“ und setzte damit früh Anregungen aus den hessischen Technischen Wohnbaubau Richtlinien 1993 in die Praxis um.²⁹



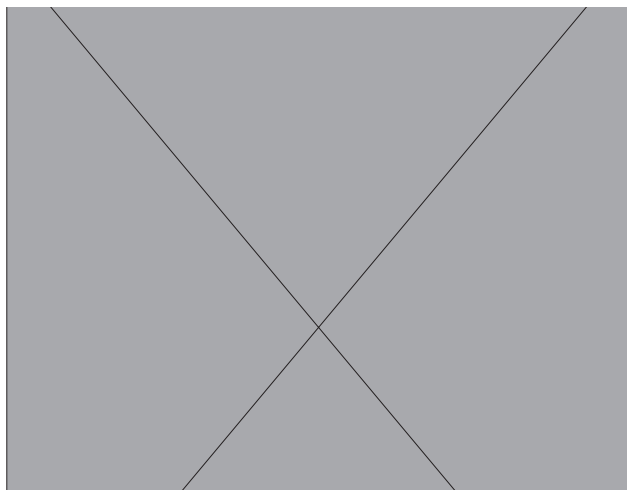
6|8 Neubaugebiet Eschborn, wo das „Mehrgenerationenwohnen“ verwirklicht wurde.



6|10 Altstadtanierung in Butzbach, Breiter Stein 1-3.



6|11 Das Sanierungsbüro in Herborn steht unter Wasser, Februar 1984.



6|12 Durch die Dorferneuerung erstrahlt das alte Fachwerk Butzbachs in neuem Glanz.

Reorganisation der Abteilung Stadterneuerung

Mit dem Ziel, die Planungsbeauftragten künftig variabler einsetzen zu können, reorganisierte die Nassauische Heimstätte zu Beginn der 1980er Jahre ihre alte Hauptabteilung Stadterneuerung mit der Abteilung Bauleitplanung und dem Bereich Stadtentwicklung zu einer neuen „Hauptabteilung Städtebau“.³⁰ Das Unternehmen nahm die Umstrukturierung zum Anlass, 1982 in einem Sonderbericht die letzten 20 Jahre Stadtsanierung und -erneuerung Revue passieren zu lassen sowie die zu diesem Zeitpunkt betreuten Projekte in Herborn, Bad Soden, Butzbach, Michelstadt, Weilburg, Geisenheim und Lich vorzustellen.³¹ Das Mittel der Eigenwerbung schien seinerzeit geboten, da rechtliche, politische und finanzielle Veränderungen in den 1980er und 1990er Jahren ihr Wirken auf den Gebieten Stadtsanierung und Entwicklungsplanung einschränken sollten.

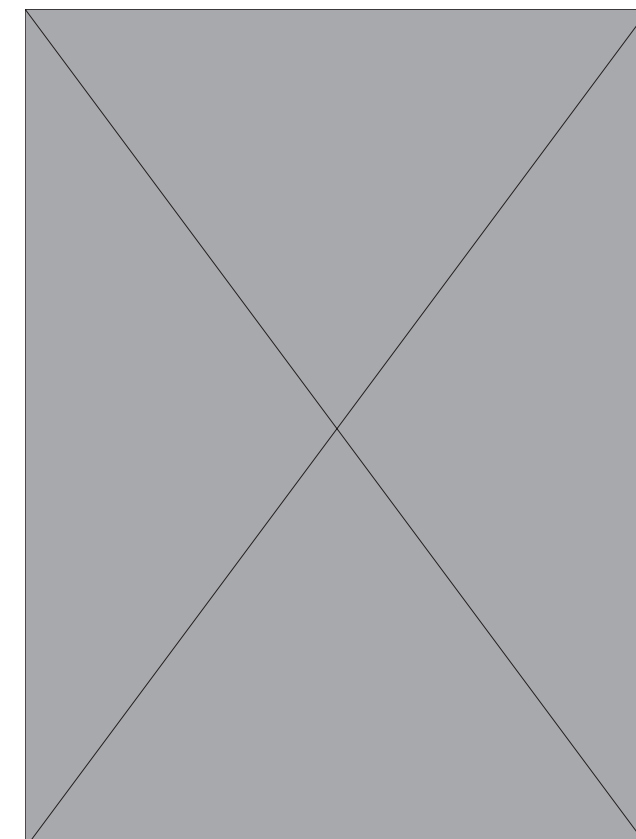
Im Jahr 1986 verabschiedete die Bundesregierung das Baugesetzbuch; es vereinigte das wiederholt novellierte Bundesbau- und Städtebauförderungsgesetz. Hatte das Bundesbaugesetz bereits die Forderungen nach „sozialgerechte[r] Bodennutzung“ und Sicherung „einer menschenwürdige[n] Umwelt“ festgeschrieben,³² so ergänzte das Baugesetzbuch nun den Schutz und die Pflege der natürlichen Lebensgrundlagen.³³ In diesem Zusatz spiegelte sich abermals das veränderte ökologische Bewusstsein innerhalb der bundesrepublikanischen Gesellschaft wider, das in Hessen zwischen 1985 und 1987, dann wieder ab 1991 politischen Ausdruck in der Regierungsbeteiligung der GRÜNEN und der Bestellung Joschka Fischers zum Minister für Umwelt und Energie gefunden hatte. Das „Jahrhundertwerk“ – so pries Bundesbauminister Oscar Schneider (CSU) das neue Gesetzbuch nach seinem Inkrafttreten³⁴ – enttäuschte allerdings genau wegen dieser neuen Bestimmung die Hoffnungen auf beschleunigte Verfahren etwa bei der Aufstellung von Bauleitplänen. So beklagte die Nassauische Heimstätte, dass durch die höheren qualitativen Anforderungen an die Projekte wie beispielsweise Umweltschutz, detaillierte Wohnumfeldanalysen oder auch ästhetische Fragen zunehmend Verzögerungen bei den Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen auftraten, wodurch die Planungen bei Baubeginn oft nicht mehr auf dem aktuellen Stand seien. Diese zeitlichen Verschiebungen bedeuteten für die Mitarbeiter erheblichen Mehraufwand und natürlich auch Kostensteigerungen.³⁵

Mit den Programmen „Städtebauförderung“ und „Einfache Stadterneuerung“ stellte die Landesregierung in den 1980er Jahren die Finanzierung von Sanierungs- und Entwicklungsprojekten sicher. Ein spezielles Programm zur „Dorferneuerung“ förderte Planungen sowie Beratungen ortsansässiger Handwerker und Architekten, wie sie die Heimstätte beispielsweise in Butzbach, Rosbach vor der Höhe oder Friedberg-Ockstadt durchführte.³⁶

Interna

Ende 1985 trat Ewald Geißler in den Ruhestand; als neuen Leitenden Geschäftsführer bestellte der Aufsichtsrat Reinhart Chr. Bartholomäi.³⁷ Unmittelbar nach seinem Amtsantritt am 1. Januar 1986 wurde das Firmenlogo neu gestaltet und um den stilisierten Nassauischen Löwen ergänzt – als Maskottchen „Leonardo“ und später „Leo von Nassau“ sollte das Wappentier bald die Herzen der Mitarbeiter und Mieter erobern. Durch den Löwen wurde die quasi hoheitliche treuhänderische Funktion des Unternehmens als „Organ der staatlichen Wohnungspolitik“ unterstrichen. Mit einer Festveranstaltung in der Alten Oper beging die Heimstätte im Mai 1987 ihr 65. Jubiläum; gleichzeitig wurde dem stellvertretenden Leitenden Geschäftsführer Erich Holste das Bundesverdienstkreuz am Bande für seine 50-jährige Tätigkeit in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft verliehen.³⁸

Nach der Devise „mehr Service, weniger Verwaltungsaufwand“ führte die Tochter Nassauisches Heim ab 1988 in vielen Siedlungen den „Mieter-TÜV“ ein; eine Maßnahme, die zuvor mit Erfolg in Wetzlar erprobt worden war. Die Mieter erhielten dabei die Möglichkeit, in eigener Entscheidung von der Gesellschaft benannte Handwerker für kleinere Reparaturen zu beauftragen. Pate für dieses Modell,

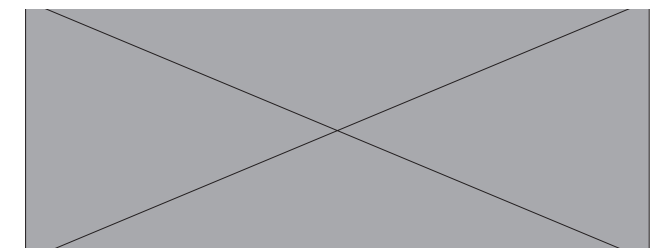


6|13 Von 1986 bis 2000 leitete Reinhart Chr. Bartholomäi die Nassauische Heimstätte.

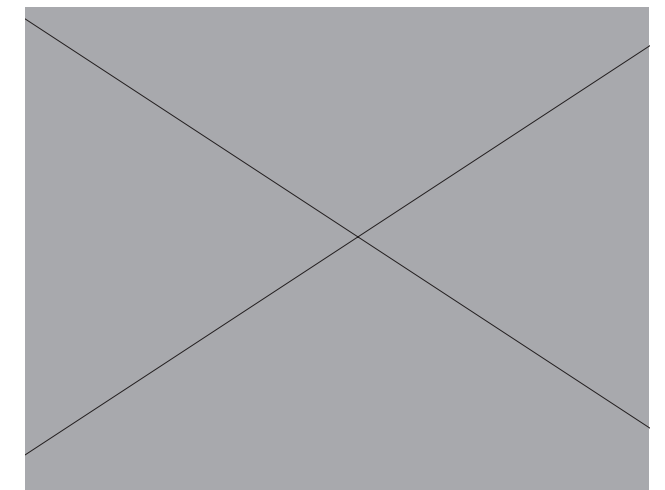
welches das Fachpersonal der Gesellschaft erheblich entlastete, stand ein vergleichbares Projekt beim Werkwohnungsbau der Firma Krupp. Die Heimstätte beziehungsweise ihre frühere Tochter war seinerzeit vermutlich das einzige Wohnungsunternehmen in Hessen, das dieses Verfahren flächendeckend zur großen Zufriedenheit der Mieter praktizierte.³⁹ In den 1990er Jahren begann die Gesellschaft zur besonderen Versorgung ihrer Mieter Drittleister einzuschalten. So übernahmen beispielsweise die Firmen Bosch und Heitech die Verkabelung der Wohnungen beziehungsweise die Bereitstellung spezieller Heizungskessel im Rahmen der Modernisierungen.

Neue Synergien

Im Geschäftsjahr 1988 lobte die Heimstätte für Studierende der heutigen Technischen Universität Darmstadt erstmals den Ernst-May-Preis aus, benannt nach dem Frankfurter Stadtbaurat der Ära Landmann, der ab 1925/26 auch den stellvertretenden Vorsitz im Aufsichtsrat der Gesellschaft innegehabt hatte. Gemäß Satzung wird der ursprünglich mit 5.000 DM dotierte Preis alle zwei Jahre vergeben. Unter anderem heißt es in den Statuten: „Im Geiste des sozial-orientierten Wohnungs-, Siedlungs- und Städtebaus soll der Ernst-May-Preis die fachliche und politische Auseinandersetzung der Studentinnen und Studenten mit neuen Aufgabenstel-



6|14 Mit dem neuen Leitenden Geschäftsführer kam der Löwe: Titelblatt des Geschäftsberichts 1986.

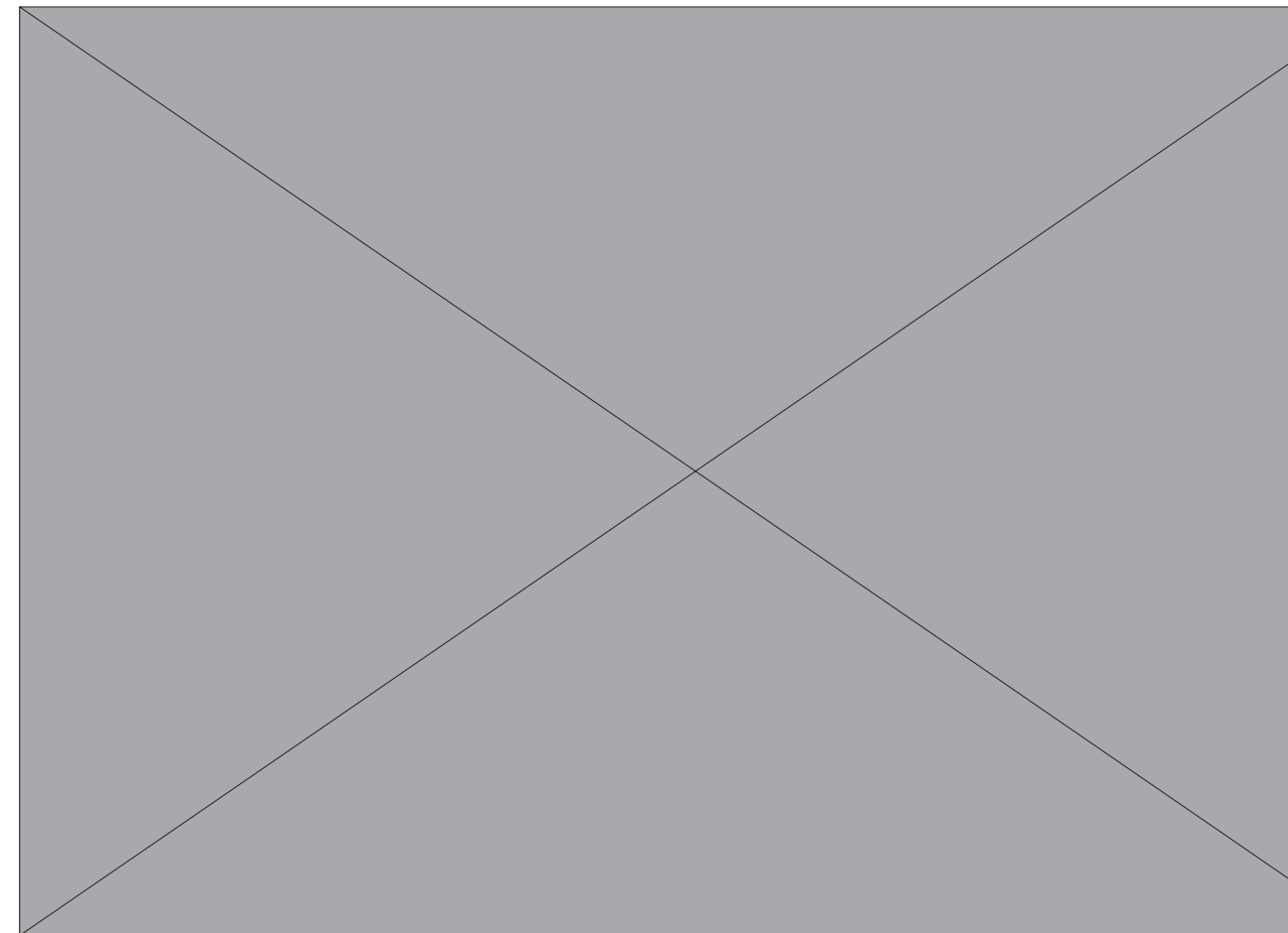


6|15 Die freundlichen Mitarbeiter vom Reparatur-Service helfen schnell, wenn es „mal brennt“ ...

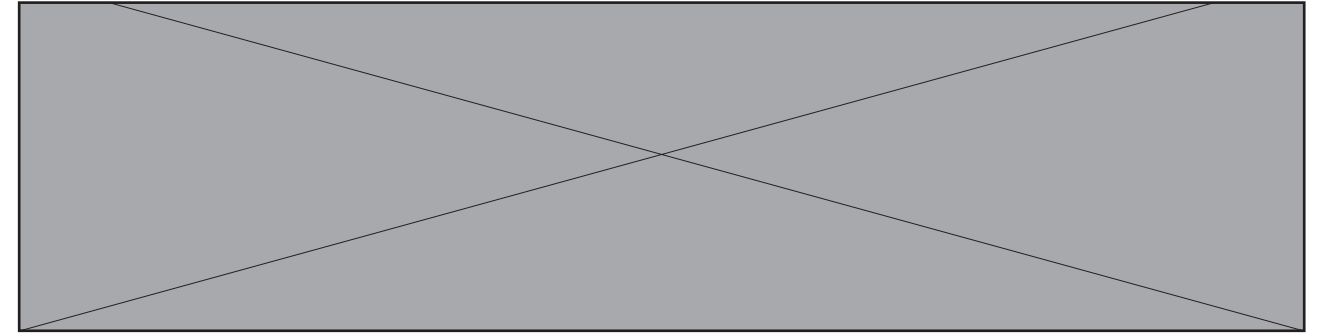
lungen fördern. Gleichzeitig soll der Ernst-May-Preis das fachliche Gespräch zwischen der Nassauischen Heimstätte GmbH und der Technischen Hochschule Darmstadt beleben.⁴⁰ Bezog sich die erste Aufgabenstellung „Olympisches Wohnen – Wohnen am Main“ auf die Bewerbung Frankfurts für die Olympischen Spiele im Jahr 2004, so erwartete die Heimstätte von der letzten Ausschreibung 2010 „Vorschläge zur Erweiterung des Frankfurter Stadtteils Bonames um ein nachhaltiges, insbesondere klimagerechtes und energieeffizientes Wohngebiet mit besonderem Landschaftsbezug“.⁴¹ Um die Kooperation auch mit der Frankfurter Goethe-Universität zu pflegen, schrieb die Heimstätte 1994 einen weiteren Preis aus, benannt nach Oberbürgermeister Ludwig Landmann, der Anreiz zur wissenschaftlichen Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen“ geben sollte.⁴² Die Auslobung war allerdings viele Jahre aus Mangel an eingereichten Beiträgen eingestellt gewesen und wird derzeit wiederbelebt. Auffällig ist, dass sich die Heimstätte mit den gestifteten Preisen heute ganz in die Tradition wichtiger Exponenten des Neuen Frankfurt stellt, obgleich das Neue Bauen – mit Ausnahme der Siedlung Westhausen und kleinerer Projekte – damals kaum Eingang in ihr ästhetisches Programm fand.

Das Ende der Gemeinnützigkeit
„Der Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes und die damit zusammenhängende Steuerreform stellen eine Zäsur in der Unternehmensgeschichte dar, wie man sie sich größer kaum vorstellen kann.“⁴³

Über eine Beibehaltung der Gemeinnützigkeit, die Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes oder sogar dessen Abschaffung war bereits zu Beginn der 1980er Jahre intensiv diskutiert worden. So beauftragte die Ministerkonferenz der ARGEBAU (Arbeitsgemeinschaft der für das Bauwesen zuständigen Minister der Länder) die Bund-Länder-Kommission im Frühjahr 1982, Vorschläge zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu erarbeiten. Auf Basis dieses Gutachtens beschloss die Konferenz am 24. November 1984, „daß aus wohnungspolitischer Sicht am Prinzip der Gemeinnützigkeit festgehalten werden sollte. Es muß aber der soziale Auftrag dieser [für die Wohnraumversorgung zuständigen] Unternehmen im Gesetz eindeutiger als bisher ... gefaßt werden“.⁴⁴ Das Plädoyer auf Beibehaltung des Gesetzes betonte zudem, dass die Steuerbegünstigung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen deren Auftrag befördere und dass letztlich die Allgemeinheit von dieser Regelung profitiere.



6|16 Die Träger des Ernst-May-Preises 1996 erläutern ihre Pläne zum Offenbacher Lohwald.



6|17 Das „Interims“-Logo für Heimstätte und Heim vor der offiziellen Fusion im Geschäftsbericht 1990.

Unmittelbare Argumente für die Abschaffung der Gemeinnützigkeit lieferte hingegen Mitte der 1980er Jahre die Aufdeckung der Skandale um die Neue Heimat Hamburg, die das gesamte gemeinnützige Wohnungswesen diskreditierten. Der Deutsche Bundestag bestimmte eigens einen Untersuchungsausschuss, um die Vorwürfe gegen die Gesellschaft zu prüfen. Das Gremium ermittelte, dass geschäftspolitische Fehlentscheidungen seit den 1970er Jahren – dazu zählten beispielsweise expansiv betriebene Bodenbevorratung bei steigenden Grundstückspreisen und niedrigem Gesellschaftskapital, massive Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz oder auch Spendenaffären – zum wirtschaftlichen Niedergang der Neuen Heimat geführt hätten. Obwohl die Gesellschaft unter anderem Vermögen im Umfang mehrerer 100 Millionen DM aus gemeinnütziger Tätigkeit in nichtgemeinnützige Projekte des Städtebaus abgeführt hatte, empfahl der Ausschuss dezidiert, das Gemeinnützigkeitsgesetz nicht generell abzuschaffen. Und Bundesbauminister Oscar Schneider hoffte sogar, das Gutachten könne die Basis für eine Neukonzeption in der kommenden Legislaturperiode ab 1987 bilden.⁴⁵ „Leitgedanke einer Reform sollte es sein, die Wohnungsgemeinnützigkeit zu erhalten und zu stärken.“⁴⁶

Auch der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen räumte einer Novellierung die Präferenz ein. Der Vorstand bemerkte noch im Frühjahr 1988, dass unter wohnungspolitischen Aspekten Länder und Gemeinden offenkundig andere Interessen als die Bundesregierung verfolgten, die sich von der Aufhebung der Körperschafts-, Vermögens- und Gewerbesteuerbefreiung jährliche Mehreinnahmen von etwa 100 Millionen DM erhoffte.⁴⁷ Obgleich der Bundesrat am 29. April 1988 entschied, alle Vorschriften, die das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz betrafen, aus dem Entwurf eines Steuerreformgesetzes 1990 zu streichen und damit eine „Denkpause“ einzuleiten,⁴⁸ konnte dessen Aufhebung nicht mehr verhindert werden. Im Juli 1988 beschlossen Bundestag und Bundesrat das Steuerreformgesetz 1990, dessen Artikel 21, § 1, die Streichung des Wohnungs-

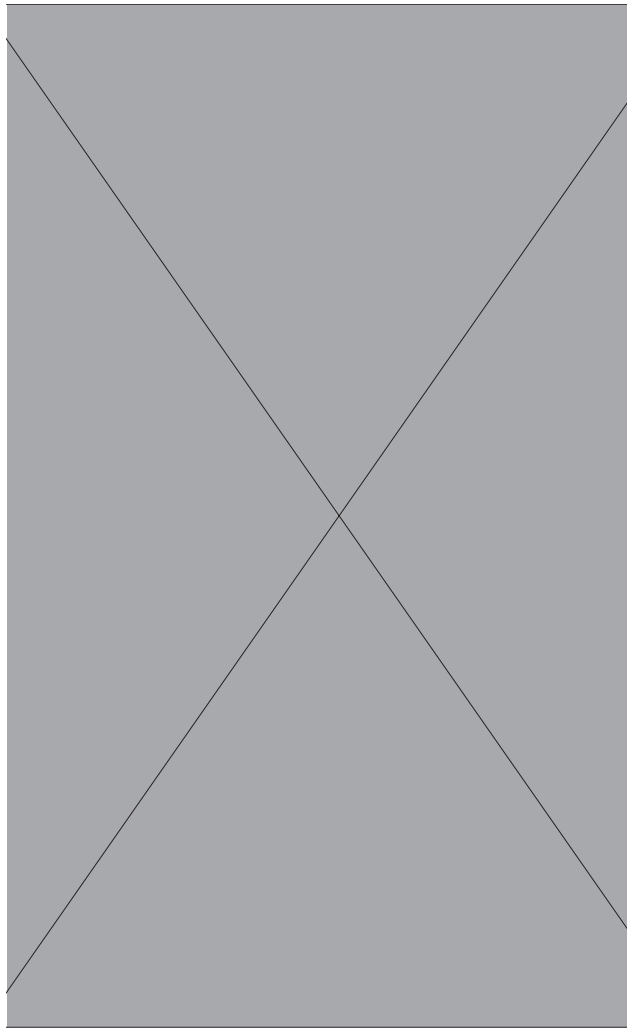
gemeinnützigkeitsgesetzes sowie Artikel 22 den Abbau von Steuervergünstigungen bestimmten.⁴⁹

Die Nassauische Heimstätte reagierte relativ gefasst auf das Gesetz. Augenscheinlich von der Unabwendbarkeit der Entwicklung überzeugt, hatte die Geschäftsführung bereits im Mai 1988 die Deutsche Baurevision beauftragt, eine Modellrechnung über die steuerlichen und bilanziellen Auswirkungen der geplanten Abschaffung des Gemeinnützigkeitsgesetzes für das Unternehmen aufzustellen. Die Gutachter prophezeiten eine unsichere Zukunft: Neben einer Auszehrung der Gewinne warnten sie vor Steuerbelastungen über Substanzsteuern, die auch in Verlustjahren anfallen würden.⁵⁰

Die Fusion von Heimstätte und Heim

Eine Lösung zur Einsparung künftiger Abgaben sah die Geschäftsführung schließlich in der Fusion mit der Tochtergesellschaft Nassauisches Heim, die ohnehin aus organisatorischen Gründen bereits erwogen worden war. Bei unveränderter Aufgabendefinition wurde der Verschmelzungstichtag auf den 1. Januar 1991 terminiert und der Fusionsvertrag am 18. Januar 1991 unterzeichnet. Ein Team, bestehend aus dem Leitenden und drei weiteren Geschäftsführern, lenkte künftig die Geschicke der Heimstätte.⁵¹

Im ersten gemeinsamen Jahresbericht von Heimstätte und Heim aus dem Geschäftsjahr 1990, der gestalterisch die Anmutung einer Art „Interimslösung“ besitzt, verzichteten Mutter- und Tochtergesellschaft auf die Untertitel ihrer Logos und installierten die Hauptfirmennamen rechts und links des stilisierten Nassauischen Löwen. Jeweils noch getrennt wurden die Gesellschafter, die Mitglieder der Aufsichtsräte sowie die Ausschüsse des Aufsichtsrates vorgestellt und zwei separate Lageberichte vorgelegt. Erst nach der offiziellen Fusion zum 1. Januar 1991 erschien ein gemeinsamer Geschäftsbericht. Neben einem erhöhten Stammkapital von nunmehr 214.869.000 DM präsentierte er auch das neue Logo, das noch heute sämtliche Unterlagen der Firma



6|18 Bis zur Fusion mit der Heimstätte veranstaltete das Heim für seine Hausverwalter jährlich ein großes Fest.

kennzeichnet. Anstatt als „Staatliche Treuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen“ firmiert das Unternehmen bis 2005 als „Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH“. Mit dieser Zuschreibung erhielt die Projektentwicklung der Nassauischen Heimstätte ein stärkeres Gewicht in der Außenpräsentation.

Gleichzeitig mit der Fusion beschloss die Nassauische Heimstätte eine Dezentralisierung ihrer Verwaltungsstellen. Die Kompetenzen der Außenstellen sollten erhöht und durch die Gründung zusätzlicher Büros die Nähe zu den Mietern gesucht werden.⁵² Mit Fusion und Dezentralisierung beendete die Heimstätte auch eine Tradition, die sich 30 Jahre lang großer Beliebtheit erfreut hatte: Die Feier der sogenannten Hausverwaltertage. Jährlich, zu einem festen Termin im November, hatte die Gesellschaft die über 700 nebenberuflich tätigen Hausverwalter und ihre Familien zu einer Festveranstaltung mit Speis und Trank sowie einem Unterhaltungsprogramm eingeladen.

Vom „Massenmodell“ zum „Residualmodell“ – Sozialer Wohnungsbau in der Krise (1989–1997)

In den 1990er Jahren beschäftigten die Nassauische Heimstätte vor allem zwei Themen, die ihr Selbstverständnis und auch das künftige Tätigkeitsprofil beeinflussen sollten. Die Aufhebung des Gemeinnützigkeitsgesetzes bewirkte – wenigstens ideell – „eine Revolution des Denkens“: Aus der vormals „handlungsbevollmächtigten“ Gesellschaft sollte sich ein vom Staat emanzipierteres Dienstleistungsunternehmen entwickeln.⁵³ Daneben stellten der Fall der Berliner Mauer sowie die sich daraus ergebenden Konsequenzen für Angebot und Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt die Heimstätte vor neue Herausforderungen.

„Hilfe zur Selbsthilfe“ – Engagement in Thüringen

„Zusätzliche Anstrengungen mit Schwerpunkt in den neuen Bundesländern sind für die gesamte Städtebauförderung erforderlich. Der Zustand von Städten, Dörfern, Häusern und Wohnungen macht den Unterschied zwischen neuen und alten Bundesländern – zwischen sozialistischer Planwirtschaft und sozialer Marktwirtschaft – augenfälliger als jede abstrakte Zahl.“⁵⁴

Am Abend des 9. November 1989 öffneten die Verantwortlichen im Politbüro der Deutschen Demokratischen Republik unter dem stetig gewachsenen Druck der Bevölkerung die Grenzübergänge der Berliner Mauer; damit war das Ende der Teilung Deutschlands eingeleitet. Bereits einen Monat später verkündete die Hessische Landesregierung unter Ministerpräsident Walter Wallmann ihr „Aktionsprogramm Hessen-Thüringen“, das etwa 250 Millionen DM für Projekte vornehmlich in den Bereichen Denkmalschutz, Gesundheit und Verkehr auswies. Unmittelbar an Thüringen grenzend fühlte sich Hessen nicht zuletzt moralisch in die Pflicht genommen, den alten/neuen Nachbarn materiell und ideell zu unterstützen. Auch die Nassauische Heimstätte wurde initiativ: Mit dem Ziel, „unser Wissen nach Thüringen zu transferieren“ und „Hilfe zur Selbsthilfe“ anzubieten, schrieb sie 1990 innerhalb der Gesellschaft die Stelle eines „DDR-Beauftragten“ aus⁵⁵ und richtete diese zur Beratung im ehemaligen DDR-Bezirk Gera tatsächlich auch ein. Um als „Organ staatlicher Wohnungspolitik“ nicht im Vorhinein mit „Besserwessis“ und „Einheitsgewinnlern“ gleichgestellt zu werden, verzichtete die Heimstätte bewusst auf eine Außenstelle in Gera und koordinierte ihre Hilfsangebote von Frankfurt aus. Laut Statistiken von 1989 befanden sich die meisten der sieben Millionen Wohnungen in der DDR in einem schlechten baulichen Zustand mit unterdurchschnittlichem sanitären Standard.⁵⁶ In unentgeltlichen Seminaren boten ein Mitarbeiter und eine Mitarbeiterin der Heimstätte in Gera Architekten, Ingenieuren oder Bauverwaltungsfachleuten Informationen und praktische Tipps für die dringend notwendigen Modernisierungen und Instandsetzungen der Gebäude an. In einer

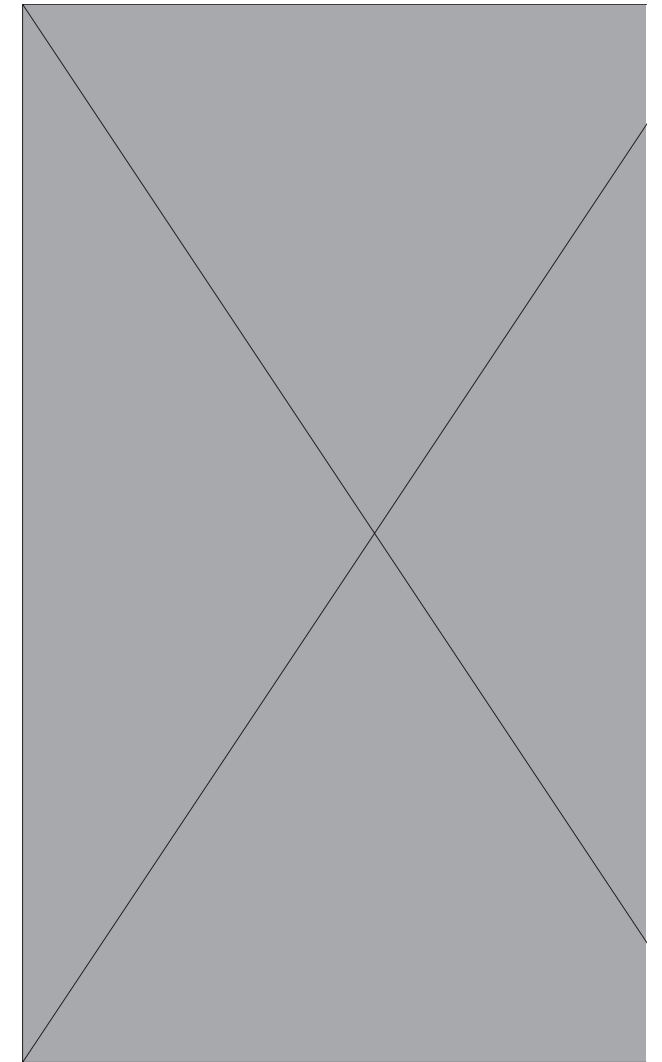
„Akademie der Nassauischen Heimstätte“ organisierten sie bis zum Frühjahr 1993 genau 41 Veranstaltungen, zum Beispiel Vorträge und Diskussionen über die Führung eines Wohnungsunternehmens, Instandsetzung, Finanzmanagement oder zur Gründung einer Landesentwicklungsgesellschaft.⁵⁷

Vor dem Hintergrund drastischer Mittellkürzungen durch die Bundesregierung zugunsten des „größten deutschen Sanierungsgebiets“,⁵⁸ die vor allem den westdeutschen Städtebau empfindlich trafen, reagierte die Nassauische Heimstätte wenig später etwas ungehalten: „Wir werden die deutsche Einheit als unsere Aufgabe verstehen müssen. Aber die Verlagerung der staatlichen Mittel darf nicht dazu führen, daß der Wohnungsbau zum Stillstand kommt.“⁵⁹

Der Wohnungsbau im Westen kam nicht „zum Stillstand“, im Gegenteil: Durch die zahlreichen Aus- und Übersiedler erfuhr gerade der soziale Wohnungsbau nach Jahren der Stagnation zunächst eine Renaissance, wenn auch unter veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen als in der unmittelbaren Nachkriegszeit. Anders sah es im Bereich der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen aus. Als 1993 der Hessentag in ihrem Sanierungsgebiet Lich begangen wurde, nutzte die Heimstätte – ähnlich wie 1986 in Herborn – die Chance, die Besucher in einer Ausstellung über ihre Arbeit vor Ort und allgemein über ihre Tätigkeit als Sanierungsträgerin zu informieren. Zu diesem Zeitpunkt konnte die Finanzierung laufender Projekte noch aus Einnahmen und Überhängen finanziert werden; aber durch die Verlagerung der Bundesmittel für den Städtebau von West nach Ost mussten nach Auskunft der Heimstätte bereits zu diesem Zeitpunkt etwa 60 Prozent aller Maßnahmen entfallen. Das Land Hessen vermochte den Verlust nicht auszugleichen.⁶⁰

Tendenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Bereits in den 1980er Jahren hatte die Bundesregierung begonnen, sich aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zurückzuziehen; in der Konsequenz verringerten auch viele Länder ihre Fördermittel. Dementsprechend war zwischen 1982 und 1987 bundesweit der Neubau von Sozialwohnungen im Mietbereich um 59 Prozent zurückgegangen, nämlich von 99.613 auf 40.668 Einheiten. Erst aufgrund wachsender Nachfrage, vor allem durch den bereits erwähnten Zuzug von Aus- und Übersiedlern, forcierte der Bund ab 1988 Sonderprogramme zum Miet- und Eigentumswohnungsbau speziell für diese Personengruppen und förderte nun auch allgemein den Mietwohnungsbau wieder über Bundesmittel; 1989 wurden 1,05 Milliarden DM veranschlagt und damit 600 Millionen DM mehr als im Vorjahr. Aus diesen Kontingenten sollten 1990 etwa 100.000 neue Sozialwohnungen errichtet werden.⁶¹ Als Investitionsanreiz für Bauherren bot die Bundesregierung seit 1988 im Wohnungsbauänderungsgesetz einen dritten Förderweg, die



6|19 Sanierungsbüro im Stadtpfeiferhaus, Weilburg.

sogenannte vereinbarte Förderung an. Danach gewährte der Staat Kredite für den Neubau von Mietwohnungen, wobei in den ersten zehn Jahren weder Zinsen anfielen noch Tilgungen zu leisten waren; nach Ablauf dieser Frist wurden die Kredite in einen Zuschuss umgewandelt. Der Eigentümer war angehalten, vom Wohnungsamt bestimmte Mieter zu akzeptieren und handelte mit dem Amt die Mieten aus. Allerdings wurden die neuen Sozialwohnungen schon nach sieben bis zehn Jahren aus der Bindung entlassen und dann zu Mietpreisen des freien Marktes angeboten.⁶²

Für das Land Hessen konstatierte die Nassauische Heimstätte 1988 zwar ebenfalls eine Aufwärtsentwicklung im Mietwohnungsbau, den sie als „Motor der Wohnungsbaukonjunktur“ lobte, für Sozialwohnungen indes konnte die Tendenz zunächst nicht bestätigt werden: 40.100 Einheiten förderte das Land 1988, das waren 1,4 Prozent weniger als 1987. Zufriedener bewertete die Heimstätte die eigene Statistik. Mit 481 begonnenen Mietwohnungen hatte sich das Ergebnis

1988 im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppelt; von diesen Einheiten waren etwa 20 Prozent für Aussiedler und Flüchtlinge reserviert.⁶³ Der hessische Doppelhaushalt 1990/91 der christlich-liberalen Landesregierung sah für das Wohnungsbauprogramm zwar jeweils 300 Millionen DM auf dem ersten Förderweg vor; der allgemeinen positiven Entwicklung zu Beginn der 1990er Jahre war jedoch gegenüberzustellen, dass zu jenem Zeitpunkt bundesweit bereits rund 150.000 Wohneinheiten jährlich aus der Sozialbindung fielen.⁶⁴ Angesichts der etwa 3,5 Millionen Einwanderer allein zwischen 1990 und 1992 nach Deutschland wurde rasch evident, dass Sozialwohnungen in großer Zahl fehlten.

Am 28. April 1994 verabschiedete der Deutsche Bundestag das Zweite Wohnungsbauförderungsgesetz. Mit diesem Gesetz wurden die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau angehoben, die Kostenmiete im dritten Förderweg an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst und eine Option für die Subjektförderung geschaffen. Ziel war der Abbau von Fehlbelegungen in Sozialwohnungen, die eine gerechtere Verteilung des öffentlich geförderten Wohnraumes behinderten. Die Gesetzgeber versuchten, die Margen zwischen der Kostenmiete, die inzwischen bei 35 bis 37 DM pro Quadratmeter lag, und die im ersten Förderweg bis auf sieben DM pro Quadratmeter herunter subventionierten Mietkosten im sozialen Wohnungsbau zu verringern. Dort konnte durch eine

Erhöhung der Freibeträge für Kinder und die Berücksichtigung einer Pauschale bezogen auf die Sozialabgaben der Arbeitnehmer die Einkommensgrenze für Erwerbstätige um 30 Prozent auf etwa 50.000 DM für Beamte beziehungsweise 60.000 DM für Arbeitnehmer angehoben werden.⁶⁵ Im „Hessischen Mietwohnungsprogramm“ und im „Kombinierten Ergänzungsprogramm“, kurz „Kombi-Modell“, beschritt auch das Land Hessen einen neuen Förderweg, der von der reinen Kostenmiete Abstand nahm, und wählte künftig als Maßstab einen Wert, der etwa zehn Prozent unter den ortsüblichen Vergleichsmieten für Neubauten lag.⁶⁶ Im Rahmen dieses Programms wurden Wohnungen für sogenannte Normalverdiener errichtet, die zwar kein Anrecht auf eine Sozialwohnung hatten, andererseits aber häufig die Mieten des freien Marktes nicht bezahlen konnten. Dafür sollten aus der Bindung gefallene Sozialwohnungen als solche erhalten werden.⁶⁷

Ebenfalls 1996 präsentierte Bundesbauminister Klaus Töpfer (CDU) ein Eckwertpapier für den Entwurf zu einem neuen Wohnungsgesetzbuch, das die Bestimmungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ersetzen sollte. Ähnlich wie das erwähnte Zweite Wohnungsbauförderungsgesetz sah es unter anderem die Abschaffung der Kostenmiete, eine Neuordnung der Förderinstrumente und die sukzessive Angleichung der Sozialmieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten vor. Nach der Vorlage, die von verschiedenen Seiten kritisiert wurde,

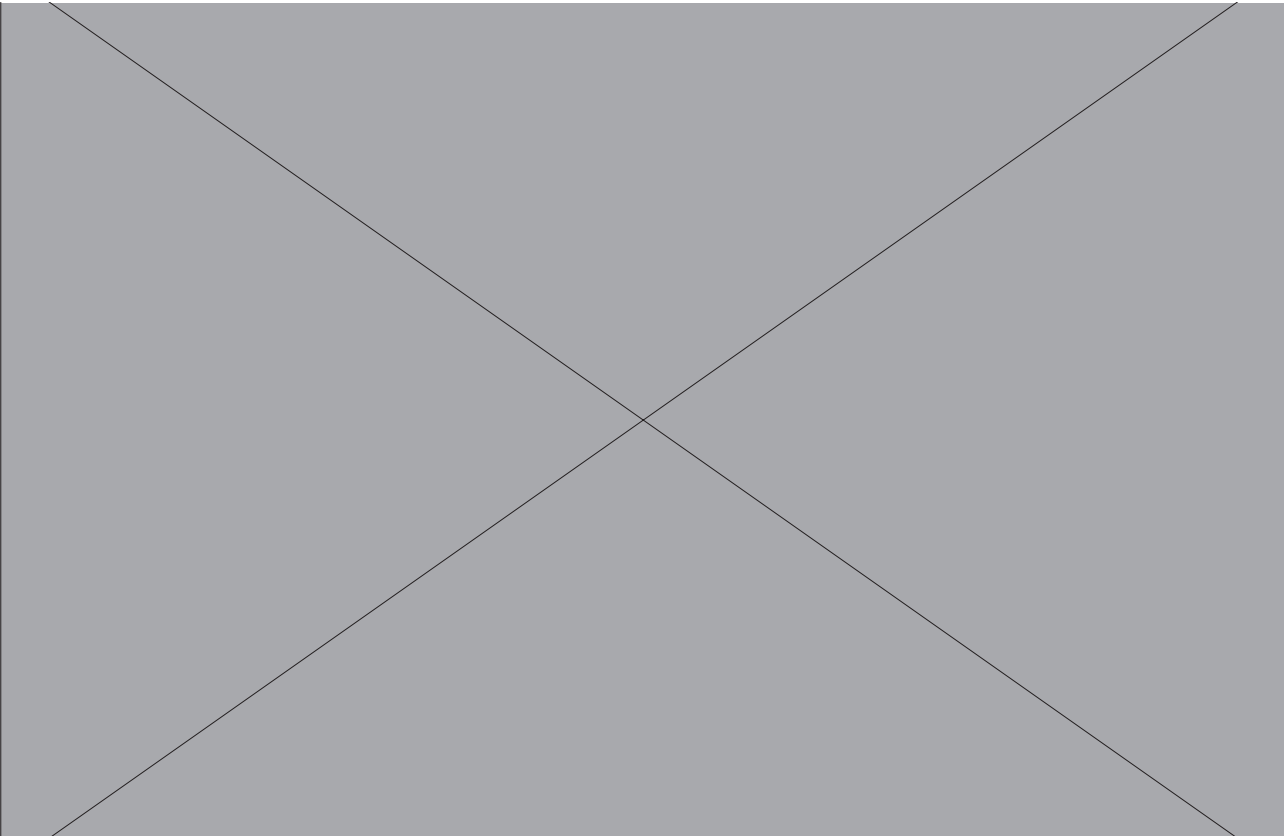
sollte der soziale Wohnungsbau künftig nicht mehr breiten Schichten der Bevölkerung, sondern nur noch der gezielten Unterstützung bedürftiger Haushalte dienen. Als Ausgleich für den rückläufigen Sozialwohnungsbau schlug der Bundesbauminister höhere Wohngeldzahlungen und eine zusätzliche Subjektförderung durch die Länder vor.⁶⁸ Der Referentenentwurf ging den Bundesressorts im März 1997 zu, scheiterte und wurde dann nicht weiter verfolgt.

„Blechhausen“ oder Kalifornien in Goldstein
„Unser Bild war das eines Opernhauses mit verschiedenen Rängen und verschiedenen Logen, von denen aus die Menschen dem Geschehen zuschauen und daran teilnehmen können. Kinder wollen auf beiden Seiten sein, wollen sowohl Schauspieler und Akteure als auch Zuschauer sein.“⁶⁹

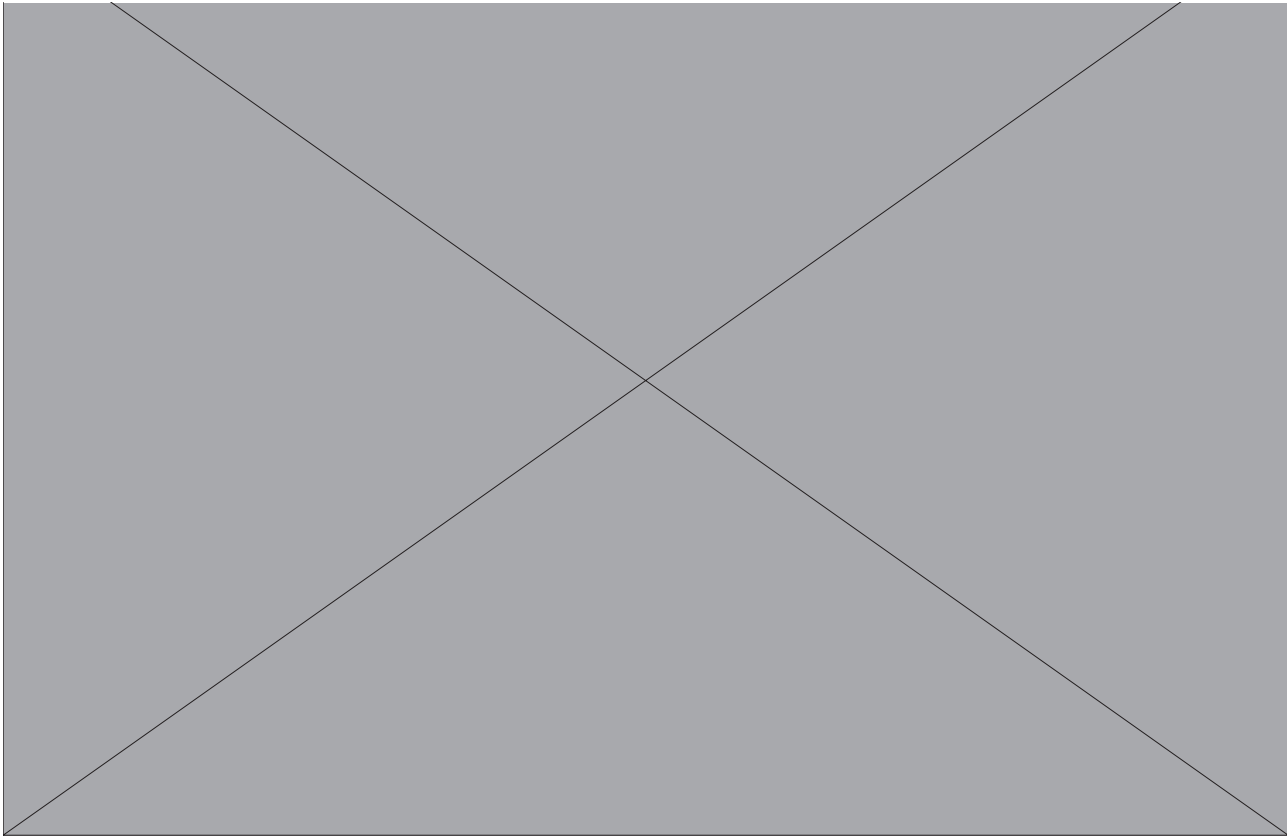
Als „sozialer Wohnungsbau der besonderen Art“⁷⁰ wurde ein Projekt gepriesen, das die Nassauische Heimstätte zwischen 1994 und 1996 realisierte. Die im Auftrag der Stadt Frankfurt und unter Bauherrenschaft der Heimstätte von dem kalifornischen Architekten Frank O. Gehry in Zusammenarbeit mit der Planungsabteilung der Heimstätte entworfene Wohnanlage in Frankfurt-Goldstein erbrachte den Beweis: Ein origineller öffentlich geförderter Wohnungsbau ist auch auf Basis gesetzlich vorgeschriebener Standards in internationaler Kooperation möglich. Die Anlage besteht aus 162,

zum Teil behindertengerecht ausgestatteten Zwei- bis Fünfstückwohnungen mit durchschnittlich 73 Quadratmetern Fläche. Länderübergreifende Beachtung fanden vor allem die farbenfrohe Gestaltung der Fassaden, ihre skulpturalen Elemente sowie die zum Teil mit Zinkblech verkleideten, dadurch formal betonten Eingänge, Balkone und Treppenhäuser. Gehry arbeitete mit dem renommierten Landschaftsarchitekten Laurie D. Olin zusammen, der den städtischen Grüngürtel, Freiflächen und Architektur harmonisch miteinander zu verzahnen suchte. „Green river“, so nannte Olin poetisch sein Konzept: Gleich einem Fluss sollte das Grün durch die neue Siedlung fließen. Auch an die Infrastruktur wurde gedacht: eine Sozialstation, ein Jugendzentrum und Geschäfte stehen den Bewohnern zur Verfügung. Nach Bezug der Anlage versuchte die Heimstätte durch zum Teil zweisprachig gehaltene Vorträge und eigens gedruckte Postkarten mit Siedlungsmotiven, ein Bewusstsein bei den Mietern dafür zu entwickeln, dass sie in einem besonderen Architekturdenkmal leben.

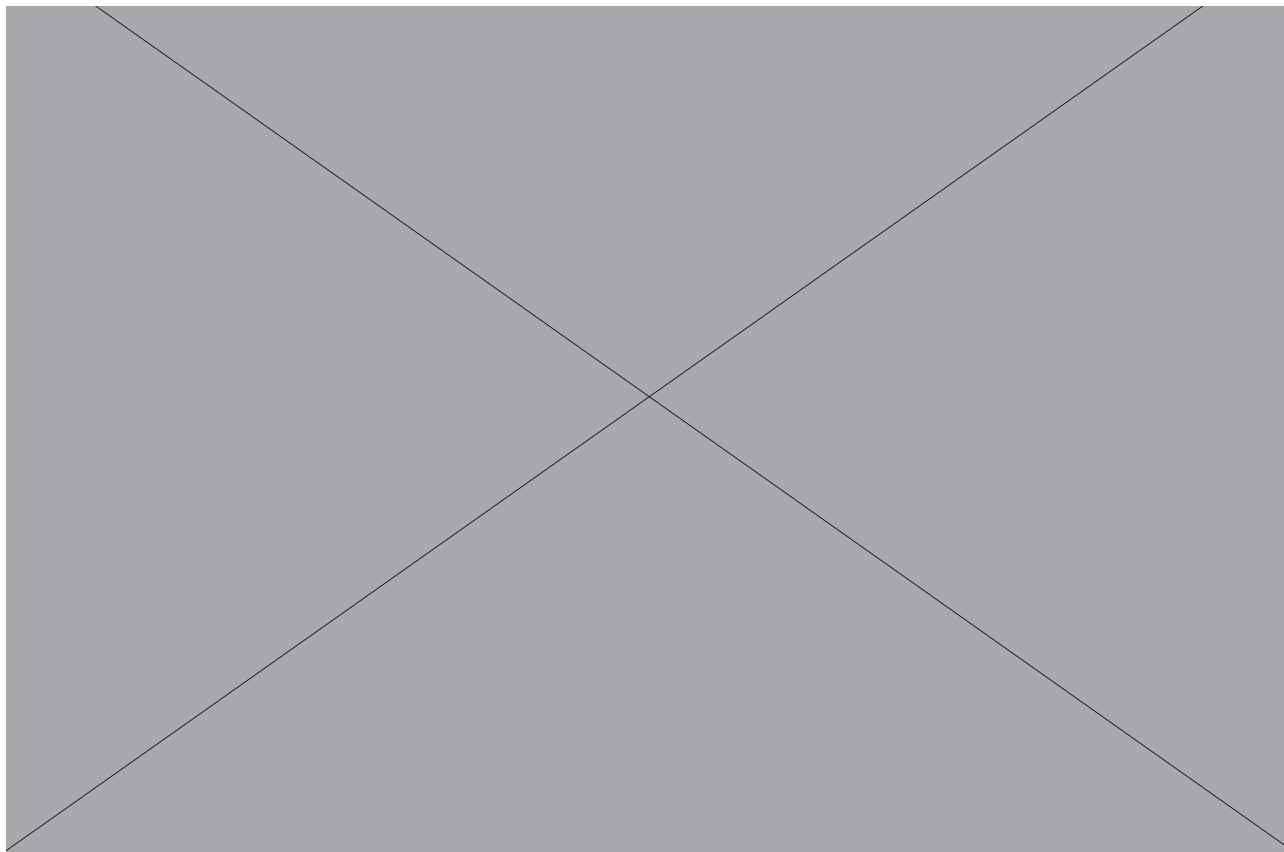
Längst war es nicht mehr Usus, eine kleine quadratische Keramikfliese, die das alte „Dach-Logo“ der Nassauischen Heimstätte zusammen mit dem Baujahr zierte, sichtbar an der Hauswand eines Neubaus anzubringen. Im Spielbereich der neuen Goldstein-Siedlung lag dafür ein großer (Nassauischer) Löwe aus Holz – eine moderne und spielerische



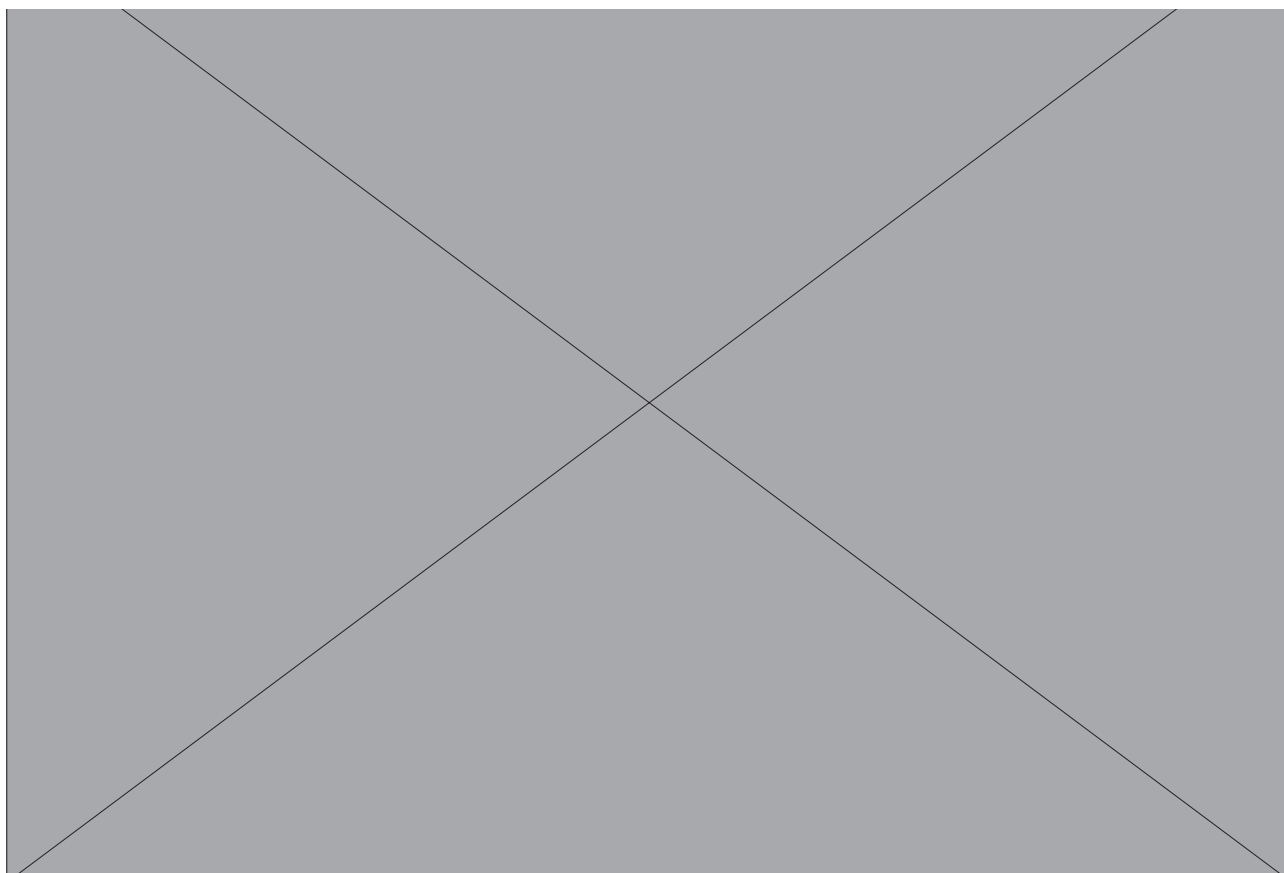
6|20 Der Architekt Frank O. Gehry und Reinhart Chr. Bartholomäi bei der Grundsteinlegung für die Siedlung in Frankfurt-Goldstein.



6|21 Einblicke in die Gehry-Siedlung in Frankfurt-Goldstein.



6|22 Der (Nassauische) Löwe im Spielbereich der Gehry-Siedlung.



6|23 Niedrigenergiehaus in Neu-Isenburg.

Variante der alten Tradition, sich gegenüber der Allgemeinheit als Bauherrin oder Dienstleisterin für Dritte auszuweisen.

Genoss die Anlage unter ästhetischen Aspekten sicherlich Modellcharakter, so hatte diese Architektur auch ihren Preis. An den Kosten von 51,5 Millionen DM beteiligten sich das Land Hessen und die Stadt Frankfurt mit zum Teil zinslosen Darlehen.⁷¹ Schon zu Bezug der Wohnungen lag die Kaltmiete pro Quadratmeter bei 9,50 DM; Steigerungen bis zu 19 DM inklusive Nebenkosten wurden für die Zeit nach der Jahrtausendwende nicht ausgeschlossen, da die Stadt über die Möglichkeit verfügte, 2002 den bis dato gekürzten Erbpachtzins für das Grundstück zu erhöhen. Mittelfristig bestand insoweit ein Risiko, dass sich die Mieter – darunter 40 Prozent Menschen mit Migrationshintergrund – diese Preise nicht mehr leisten könnten.

Mit dem Projekt pflegte die Nassauische Heimstätte ihre bewährte Tradition, für Bauvorhaben von Modellcharakter mit bekannten Stadtplanern und Stararchitekten zusammenzuarbeiten. Das begann in der Weimarer Zeit mit Ernst May und setzte sich in den 1960er Jahren mit Hans Bernhard Reichow, Walter Schwagenscheidt sowie noch einmal May fort; und in den 1990er Jahren war es schließlich Frank O. Gehry, der für die Heimstätte in der Bundesrepublik neue Akzente im Bereich des sozialen Wohnungsbaus setzte.

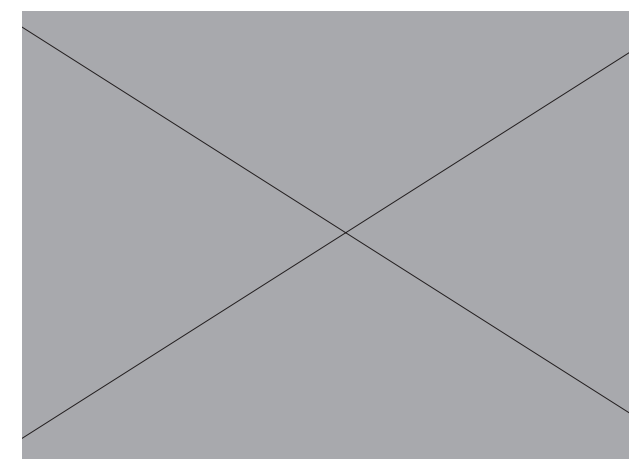
Innovative Projekte

Am 23. März 1992 gründete die Nassauische Heimstätte ein neues Tochterunternehmen namens „Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative Projekte im Wohnungsbau mbH“, ebenfalls mit Sitz am Schaumainkai 47. Bereits vor der Fusion mit dem Nassauischen Heim hatte der Aufsichtsrat für die „Ausgründung“ des Dienstleistungsgeschäfts in drei Tochterunternehmen plädiert;⁷² schließlich entschieden sich die Mitglieder zur Einrichtung der „Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative Projekte“, der als selbstständiger GmbH bestimmte Planungen übertragen werden sollten, die die Heimstätte nicht abdeckte. Tatsächlich nahm die Tochter jedoch etwa zur Hälfte Aufgaben in enger Kooperation mit der Muttergesellschaft wahr; die anderen Projekte entwickelte sie in Zusammenarbeit mit Fremdarchitekten. Zwei Geschäftsführer leiteten das Unternehmen, auf eigenes Personal hingegen wurde verzichtet. § 2 (1) des Gesellschaftsvertrages definierte, dass die Tochter „durch die Betreuung von Projekten zur Weiterentwicklung der gegenwärtigen Formen des Wohnens und Bauens“ beiträgt. Dabei sollte sie „vor allem Wohn- und Bauformen erproben, die in besonderer Weise soziale und ökologische Belange berücksichtigen und für entsprechende infrastrukturelle Maßnahmen zur Verfügung stehen“.⁷³

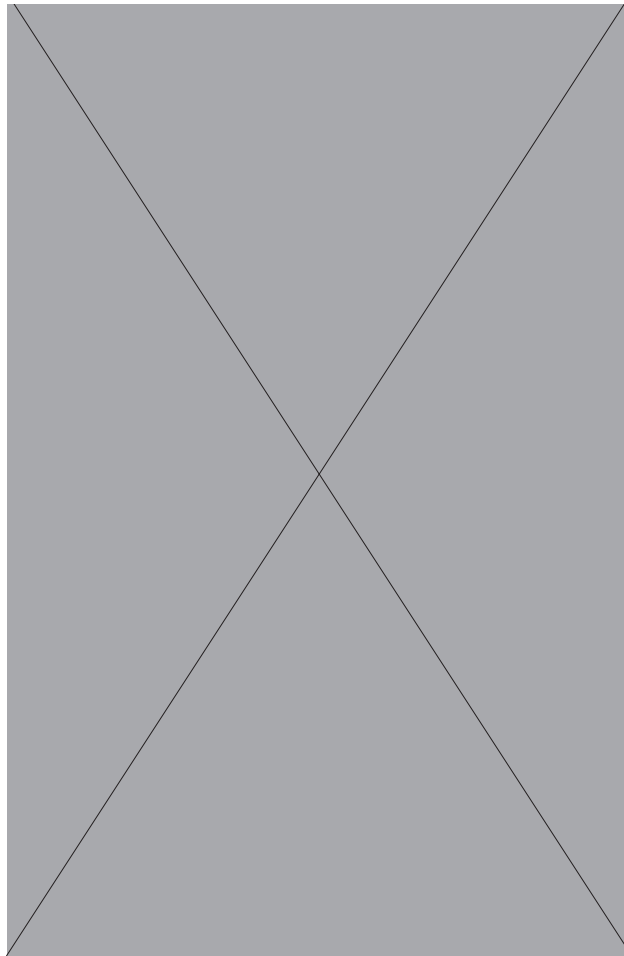
Zur Erfüllung dieser Aufträge arbeitete die Tochter seither mit den unterschiedlichen Einrichtungen und Initiativen zu-

sammen; beispielsweise mit der Neuen Wohnraumhilfe Darmstadt, deren Gesellschaftern und weiteren Trägern sozialer Arbeit. Bauen in Holz kennzeichnete ein Projekt in Darmstadt, bei dem zwölf Wohnungen für von Wohnungsnot betroffene Menschen errichtet wurden. Auch im bereits erwähnten Cheruskerweg war die Tochter ab Ende 1996 tätig: Dort erarbeitete ein Architekt der Nassauischen Heimstätte in Kooperation mit den in der Siedlung Engelsruhe wohnenden Jugendlichen den Umbau des Erdgeschosses im Parkhaus zu einem Jugendtreff. Für die „aktionhessenhaus“ aus dem Jahr 1996 entwickelte die Gesellschaft im Rahmen des ökologischen Bauens unter anderem den kostengünstigen Reiheneigenheimtyp „Passivhaus“, der ab Ende 1997 in Viernheim gebaut wurde. Durch passive Solarenergienutzung, Superverglasungen und die Rückgewinnung von Wärme aus der Abluft des Gebäudes konnte bei diesem Typ auf ein aktives Heizsystem verzichtet werden. Gemeinsam mit der Heimstätte beziehungsweise einer Darmstädter Architektengemeinschaft wurden gleichfalls für das „Hessenhaus“-Projekt die Gebäude „Mehrgenerationenhaus“ und „Niedrigenergiehaus“ konzipiert; letzteres konnte zeitnah in Neu-Isenburg und 1998 im Baugebiet Eschborn für Schwellenhaushalte realisiert werden.⁷⁴ Um ein Gebäude als „Hessenhaus“ anzubieten, bedurfte es allerdings eines speziellen Antrags bei der Landesregierung. Für ihre Modelle „Mehrfamilienhaus“ im Wiesbadener Europaviertel, in Frankfurt-Höchst und Frankfurt-Preungesheim erhielt die Nassauische Heimstätte 2004, 2005 beziehungsweise 2006 die begehrte Auszeichnung. Das Qualitätssiegel „aktionhessenhaus“ wurde 2006 letztmalig vergeben.

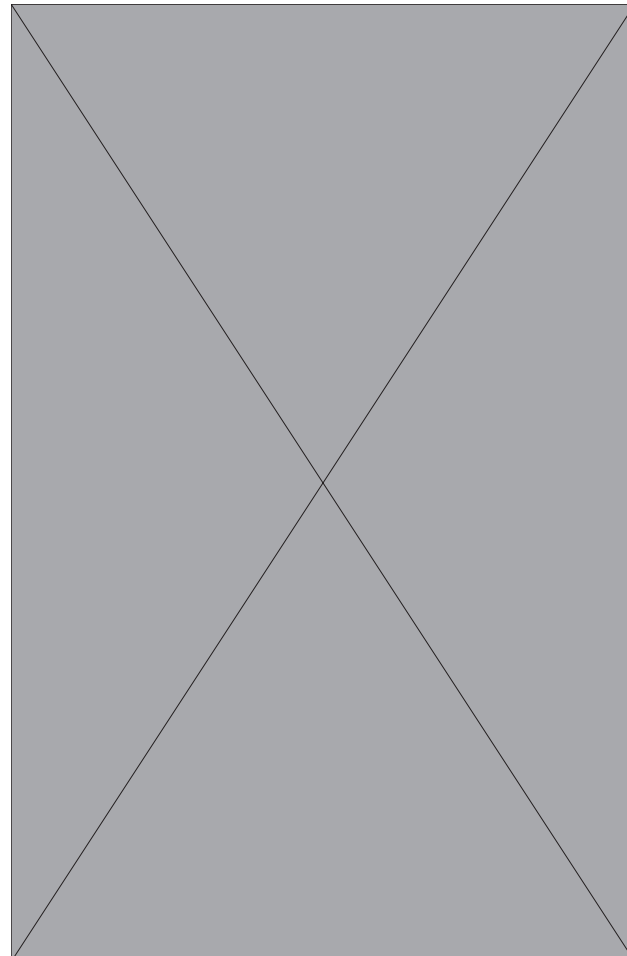
„Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ hieß das Motto einer Verdichtungsmaßnahme in Frankfurt-Niederrad. Dort bezogen Künstler ab Mitte der 1990er Jahre Häuser in Holzbauweise, deren Errichtung benachbarte Mietparteien der Heimstätte in Geschosswohnungen allerdings nur unter Vorbehalt akzeptierten.⁷⁵



6|24 Holzhäuser am Darmstädter Nordbahnhof.



6|25 Informationstafel auf der Baustelle in den Wiesbadener Krautgärten für das Projekt „Frauengerechtes Wohnen“.



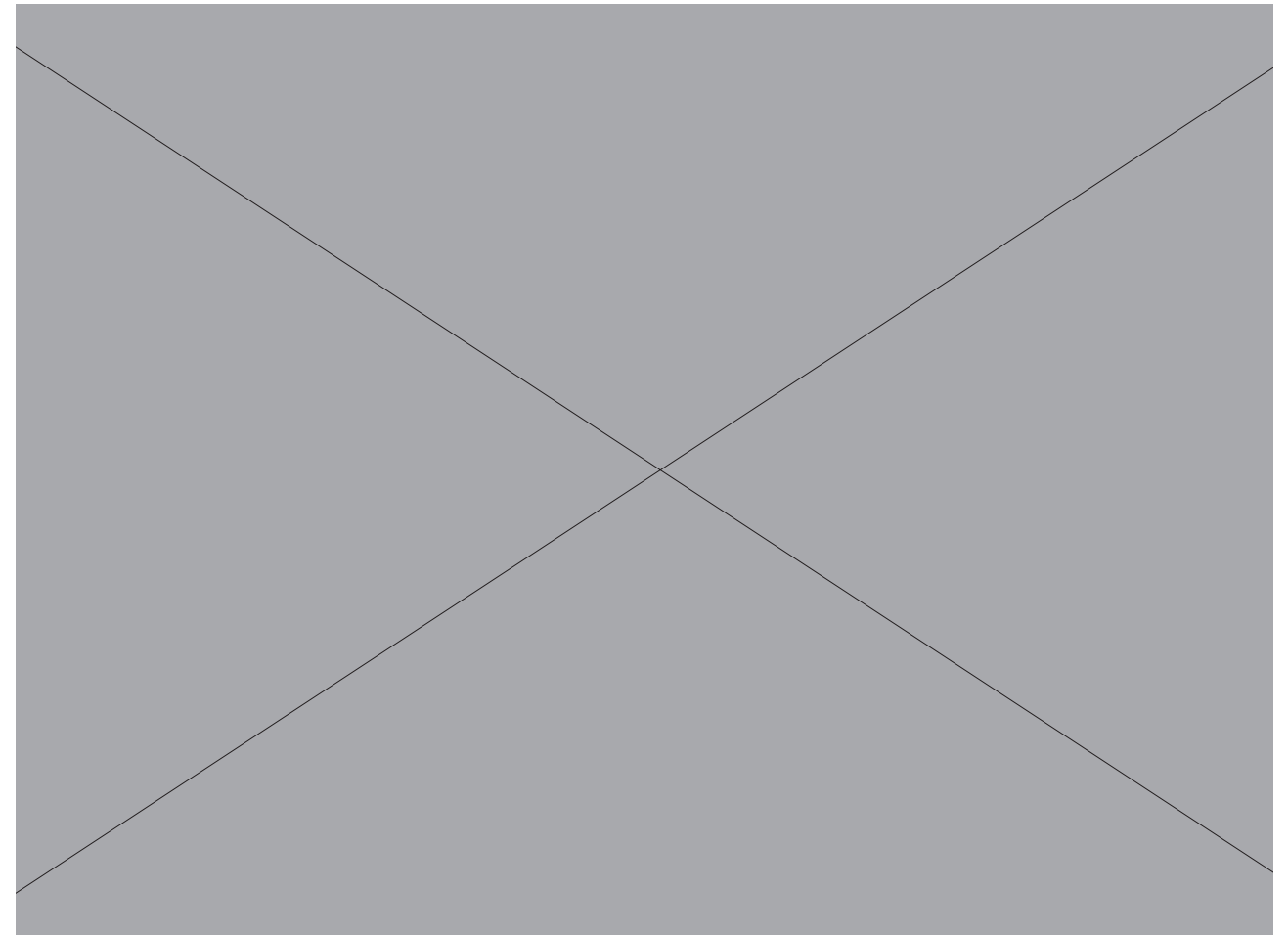
6|26 Treppe zu den Laubengängen.

Frauengerechtes Bauen und Wohnen

„Mehr Frauen- und Kinderfreundlichkeit ist künftig beim sozialen Wohnungsbau gefragt. Pluralistische Lebensformen sollten gerade im öffentlich geförderten Wohnungsbau unterstützt werden und Vorbild für den freifinanzierten Wohnungsbau sein.“⁷⁶

Unmittelbar nach ihrer Gründung profilierte sich die Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative Projekte mit dem Realisierungswettbewerb „Frauengerechtes Bauen und Wohnen“ im öffentlich geförderten Wohnungsbau, den sie 1993 zusammen mit dem Land Hessen und der Stadt Wiesbaden ausgelobt hatte. Seit dem Regierungswechsel 1991 von der CDU/FDP-Koalition zur rot-grünen Koalition unter Ministerpräsident Hans Eichel (SPD) fanden Frauenfragen zum Thema Wohnen und Leben wieder stärkere Beachtung bei Politikern und Gesetzgebern in Hessen. So lautete beispielsweise 1993 das Jahresmotto des Frankfurter Frauenreferates „Frauen nehmen sich die Stadt“⁷⁷ und es traten zum 1. Januar 1993 die bereits erwähnten Technischen Wohnungsbaurichtlinien in Kraft,

die im sozialen Wohnungsbau speziell für Frauen neue Perspektiven eröffneten. Das Stichwort lautete „frauengerechtes Wohnen“. Mit dieser Formulierung wurde bestimmten Fakten und Bedürfnissen Rechnung getragen, die für Frauen zu Beginn der 1990er Jahre von Bedeutung waren und es in Zukunft noch sein werden. Zum Beispiel verdienen Frauen im Durchschnitt noch immer weniger als Männer und sind deshalb häufiger auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen; oft besitzen sie kein Auto und hängen daher stärker vom Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs ab oder sie müssen Familien- und Erwerbsarbeit vielfach allein bewältigen. Bereits im April 1990 waren etwa in Frankfurt 15,5 Prozent aller Haushalte mit Kindern sogenannte Ein-Eltern-Familien, unter diesen 13,2 Prozent mit alleinerziehenden Müttern.⁷⁸ Unabhängig vom „frauengerechten Wohnen“ ermöglichten fortan die Technischen Wohnungsbaurichtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau mehr Wohnfläche. So standen ab 1993 zum Beispiel einem Sechs-Personen-Haushalt anstelle von 92 Quadratmetern nunmehr 105 Quadratmeter zu.⁷⁹



6|27 „Frauengerechtes Wohnen“ – kurz vor der Fertigstellung.

Diese und weitere Ergebnisse, zusammengestellt von einer vorbereitenden Arbeitsgruppe, dienten als Basis für den Ausschreibungstext des Wettbewerbs. Zudem legten die Auslober darin besondere Anforderungen an Wohnungen, Wohngebäude, Wohnumfeld, Infrastruktur und Kosten fest; der Preis pro Wohneinheit sollte deutlich unter 4.000 DM pro Quadratmeter liegen. Die Stadt Wiesbaden stellte ein Grundstück im Baugebiet Mainz-Kastel, Krautgärten, zur Verfügung und sagte die öffentliche Förderung des Projektes zu. Die Bauherrenschaft übernahm die Nassauische Heimstätte. Am Wettbewerb beteiligten sich 29 Architektinnen und Architekten-Teams; den ersten Preis erhielt schließlich die Bürogemeinschaft Klaudia Hornung und Michael Spies aus Frankfurt.

Frauengerechtes Wohnen benötigt zum Beispiel andere als die für den klassischen sozialen Wohnungsbau entwickelten Grundrisse; das Team konzipierte daher neben einer Wohnküche nutzungsneutrale Räume, die bei Bedarf – ebenso wie die Wohnungen – zusammengelegt werden können.⁸⁰ Eine Besonderheit des Verfahrens war

die Beteiligung der 25, vom Wohnungsamt der Stadt Wiesbaden ausgewählten künftigen Bewohnerinnen und Bewohner am Entstehungsprozess ihres neuen Zuhauses. Sie erhielten in regelmäßigen Abständen die Möglichkeit, die Baustelle und später auch ihre Wohnung zu besichtigen, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen und -flächen zu diskutieren, Einfluss auf die Innenausstattung zu nehmen und in Gesprächsrunden eventuelle Probleme im Vorhinein zu lösen. Gleichzeitig wurde ein Mieter- und Mieterinnenstatut konstituiert. Noch vor Bezug der Wohnungen im Frühsommer 1997 gründete sich die Elterninitiative „Kraut und Rüben“ zum Betreiben einer integrativen Kinderbetreuungsstätte,⁸¹ die sich neben einem Café in der Wohnanlage befindet.

Einen ähnlichen Wettbewerb zum Thema „Frauengerechtes Bauen und Wohnen“ im öffentlich geförderten Wohnungsbau führte das Tochterunternehmen 1995 im Auftrag der südhessischen Wohnungsgesellschaft Hegemag in Darmstadt am Vilbeler Weg durch.⁸²

„Wohnen plus“ – Von Sozialarbeitern, Portiers und Nachbarschaft

Der Geschäftsbericht des Jahres 1994 stand unter dem Motto „Heimat schaffen“. Die Nassauische Heimstätte reagierte damit auf das zunehmende Interesse der Mieter an ihrem Wohnumfeld, an der Lage ihrer Wohnung besonders in den Ballungsräumen. Der Zuzug von Aus- und Übersiedlern infolge der Grenzöffnungen nach Osteuropa begann zu stagnieren; Probleme bei Neu- und Wiedervermietungen kennzeichneten die Situation auf dem Wohnungsmarkt und führten zugleich mit der Aufhebung der Gemeinnützigkeit zu einem Umdenkungsprozess bei den Wohnungsgesellschaften. So wurde der Mieter, der heute nicht mehr jedes Wohnungsangebot akzeptiert, zunehmend als Kunde wahrgenommen und an Planungen beteiligt, wie am Beispiel des Projektes „Frauengerechtes Bauen und Wohnen“ gezeigt werden konnte. Als „Alarmzeichen“ wertete die Heimstätte selbstkritisch das Absinken der sozialen Akzeptanz in den Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre, die häufig als

„soziale Brennpunkte“ in Verruf geraten waren. Potenzielle Mieter lehnten es ab, dort Wohnungen zu beziehen, und die in den Siedlungen lebenden Menschen wurden häufig von der Umwelt als „Asoziale“ stigmatisiert. Mit verschiedenen Initiativen zur „sozialen Instandhaltung“ versuchten die Heimstätte und auch andere von diesen Problemen betroffene Wohnungsunternehmen zu Beginn der 1990er Jahre, die Wohnqualität in den betroffenen Siedlungen aufzuwerten. Mit der Gründung des „Sozialen Mieterdienstes“ 1994 gelang es etwa, in Zusammenarbeit mit den örtlichen Hausverwaltungen, Behörden, Verbänden, Vereinen und anderen Wohnungsunternehmen soziale Spannungen in Problemsiedlungen abzubauen.

Als besonderes Angebot bestellte die Nassauische Heimstätte ab 1994 für die Lohwald-Siedlung am östlichen Stadtrand Offenbachs einen Sozialarbeiter. Er stand den 750 Bewohnern, die sich zu einem hohen Prozentsatz aus Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern zusammensetzten, mit Rat



6|28 Kinder in der Siedlung Zeilsheim.



6|29 Graffiti an der Außenwand der „Alten Bäckerei“ in Frankfurt-Westhausen.

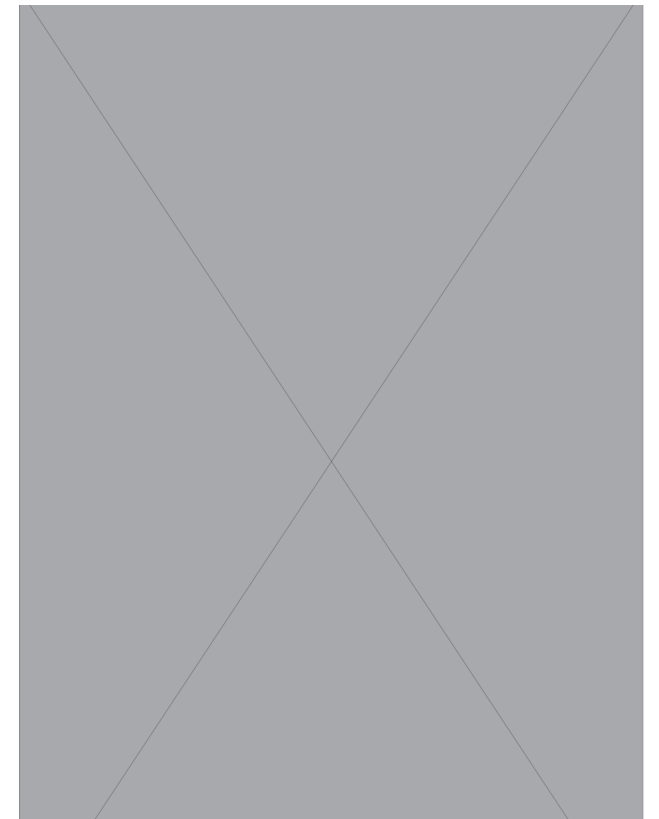


6|30 In der „Alten Bäckerei“ wurde in Selbsthilfe ein Jugendtreff eingerichtet.

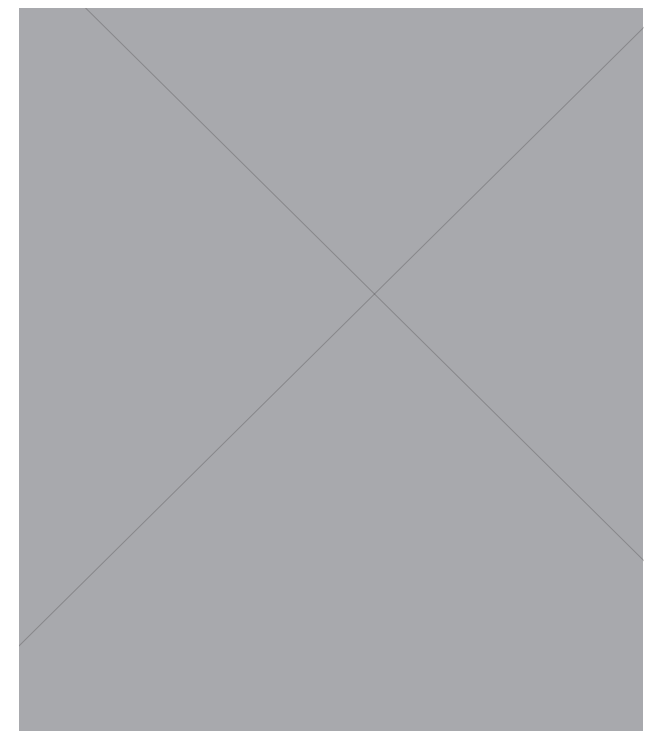
und Tat zur Verfügung. Unter seiner Initiative entstanden nachbarschaftliche Projekte, wie die von Mietern durchgeführte Renovierung der Treppenhäuser oder die Gründung eines Jugendbeschäftigungs- und Sanierungsprojektes, kurz JUP. Mit diesem Engagement konnte nicht nur der Wohnwert gesteigert werden, sondern auch die Identifikation der Menschen mit ihrem Viertel. Um das Problem dieses „sozialen Brennpunktes“ nicht nur intern, sondern auch in der Öffentlichkeit zu diskutieren, bestimmte die Nassauische Heimstätte die Neugestaltung des Lohwaldes zum Wettbewerbsthema des Ernst-May-Preises 1996.⁸³

Eine andere Möglichkeit zur Korrektur des Imageverlusts der Siedlungen, zur Verbesserung der Sicherheit und Erhöhung der Wohnqualität nutzte die Gesellschaft ab 1990 beispielsweise in Frankfurt-Eckenheim, indem sie nach französischem Vorbild der „Concièrge“ Pfortnerlogen in den Eingangskorridoren der Hochhäuser Sigmund-Freud-Straße 119 und 121 einrichtete. Grober Vandalismus hatte dort die Mieter stark verunsichert und zu ständigen Reparaturkosten geführt. Nun saßen dort rund um die Uhr uniformierte Mitarbeiter eines Sicherheitsdienstes, die via Monitoren Tiefgaragen und Haustüren überwachten. Neben dem Überwachungsdienst übernahmen die „Sheriffs“ Serviceleistungen wie Post- und Paketannahmen für die Mieter. Das sehr erfolgreiche Programm, das sich die Heimstätte pro Monat etwa 30.000 DM kosten ließ, erhielt eine Modellfunktion und wurde sogar von der Kommission zur Verbrechensbekämpfung der Hessischen Landesregierung besucht.⁸⁴

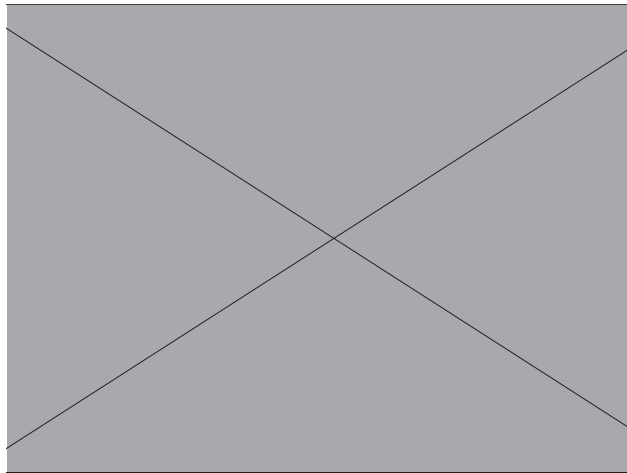
Auch der Verein „Wohnen und Leben“ stellte sich den neuen Herausforderungen, indem er die soziale und kulturelle Betreuung der Mieter stärker als Unternehmensaufgabe sowie als Dienstleistungsangebot interpretierte: „Wohnen plus“ hieß die Devise. Dabei wurde für Interessenten noch immer das klassische Angebot an Bildungsreisen und Veranstaltungen angeboten, wenn auch in „abgespeckter“ Form. Daneben entwickelte der Verein das Konzept „Hilfe zur Selbsthilfe“ weiter. In Kooperation mit der „Stiftung Lesen“ und mit Bühnenprofis sollten die Mieter beispielsweise wieder an Bücher herangeführt oder zum Laienschauspiel in den Siedlungen motiviert werden. Auch der Informationsaustausch mit anderen Städten etwa zu Fragen der Integration von Migranten wurde intensiviert. Für die Mieter hatte der Verein in Zusammenarbeit mit der Heimstätte regelmäßige Informationsnachmittage eingerichtet, an denen Experten Tipps gaben – beispielsweise zum Thema Schutz vor Wohnungseinbrüchen. Besonderer Beliebtheit erfreuten sich auch die zahlreichen Mieterfeste in den Siedlungen, die einvernehmliche Nachbarschaft beförderten. Allein im Geschäftsjahr 1995 organisierte der Verein 75 Veranstaltungen, an denen 24.141 Personen teilnahmen.⁸⁵



6|31 Im Rahmen des Jugendbeschäftigungs- und Sanierungsprojektes „JUP 2“ renovieren die Bewohner des Lohwaldes ihre Treppenhäuser.



6|32 Vorbild war die „Concièrge“ in Frankreich: Pfortner in der Frankfurter Sigmund-Freud-Straße sorgen rund um die Uhr für mehr Sicherheit im Hochhaus.



6|33 Via Telebild erhalten Senioren der Siedlung Westhausen regelmäßig Kontakte zur Außenwelt.

Application Pilot

„Ein Traum wurde erfüllt! Endlich kann ich mit jemandem reden. Ich habe jetzt immer einen Ansprechpartner.“⁸⁶

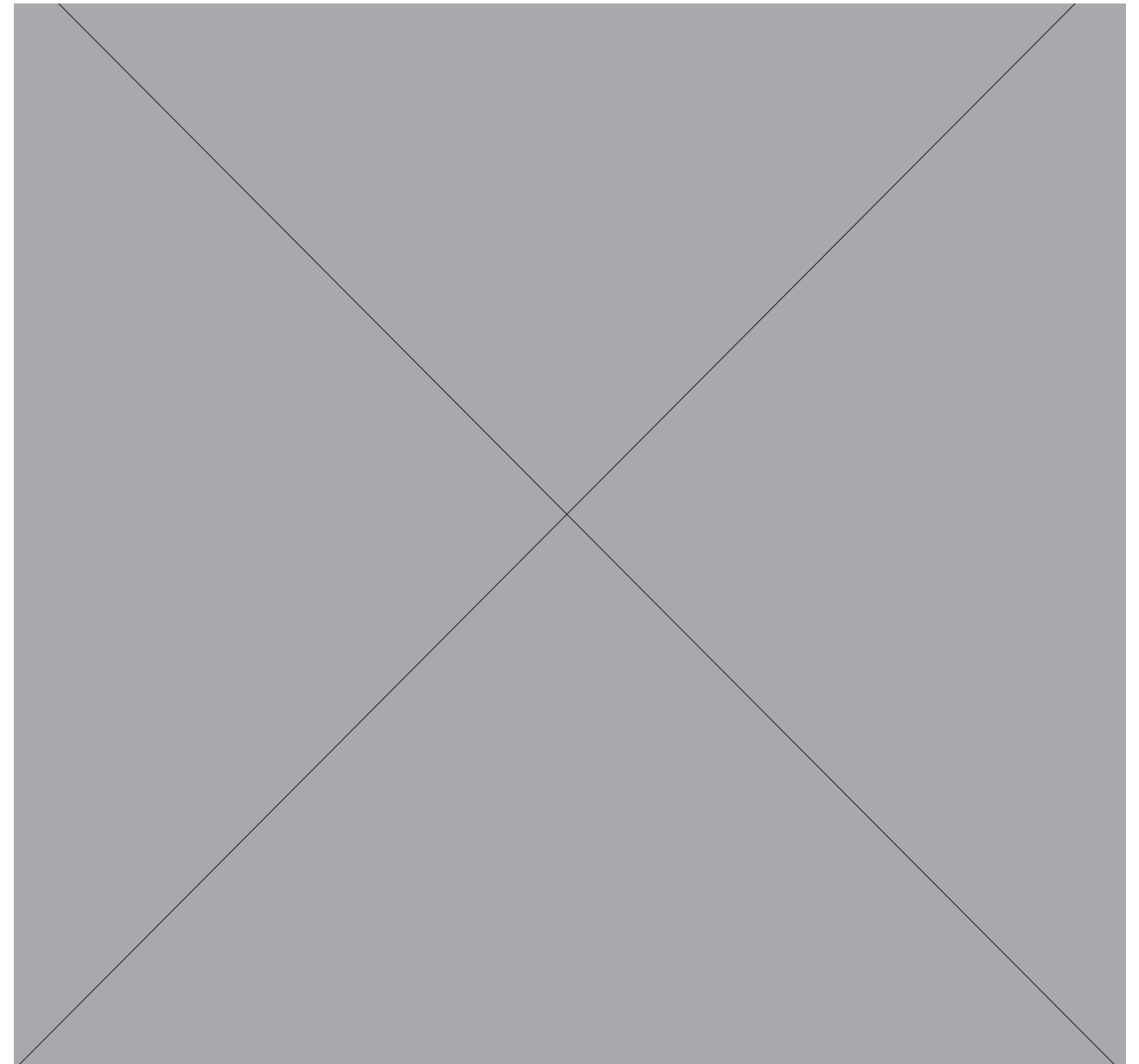
Wurden die 1980er Jahre gesellschaftsintern bisweilen auch als „Zeit der Altenwohnungen“ charakterisiert, so beteiligte sich die Nassauische Heimstätte zu Beginn der 1990er Jahre an einem Projekt, das Senioren einen verlängerten Aufenthalt in ihren eigenen Räumlichkeiten ermöglichen sollte. Für das von der Kommission der Europäischen Union geförderte Telekommunikationsprojekt „Application Pilot for People with Special Needs“ wählte die Heimstätte, die sich übrigens als einziges bundesdeutsches Wohnungsunternehmen beteiligte, die Siedlung Frankfurt-Westhausen aus. Dort waren zum Zeitpunkt der Testphase bereits 31,6 Prozent der Bewohner älter als 60 Jahre. Nach intensiven Vorgesprächen wurden 15 Teilnehmer für das zunächst auf drei Jahre begrenzte Projekt ausgewählt, die durch Installation eines Bildtelefons in ihrer Wohnung mit einer technisch adäquat ausgestatteten Stelle im Rehabilitationszentrum-West des Frankfurter Verbandes für Alten- und Behindertenhilfe e. V. verbunden wurden. Per Computer in der Zentrale konnten die Betreuer wichtige Daten über die Gesprächspartner abrufen, wie etwa Informationen zur Arzneiversorgung; oder sie boten den Teilnehmern via Bildschirm neben den täglichen Gesprächen spezielle Programme wie Gedächtnistrainingskurse an. Allen ursprünglichen Vorbehalten – auch seitens der Betreuer – zum Trotz erfreute sich das „Videophonieren“ größter Beliebtheit; die bislang häufig von der Außenwelt isoliert lebenden Teilnehmer begrüßten den wiedererworbenen Eintritt ins öffentliche Leben.⁸⁷ Offiziell ist das Projekt zwar längst ausgelaufen; den Bewohnern Westhausens verblieb jedoch das technische Equipment zur weiteren Nutzung.

Als „Entwicklungsmotor“ auf dem Weg ins 21. Jahrhundert

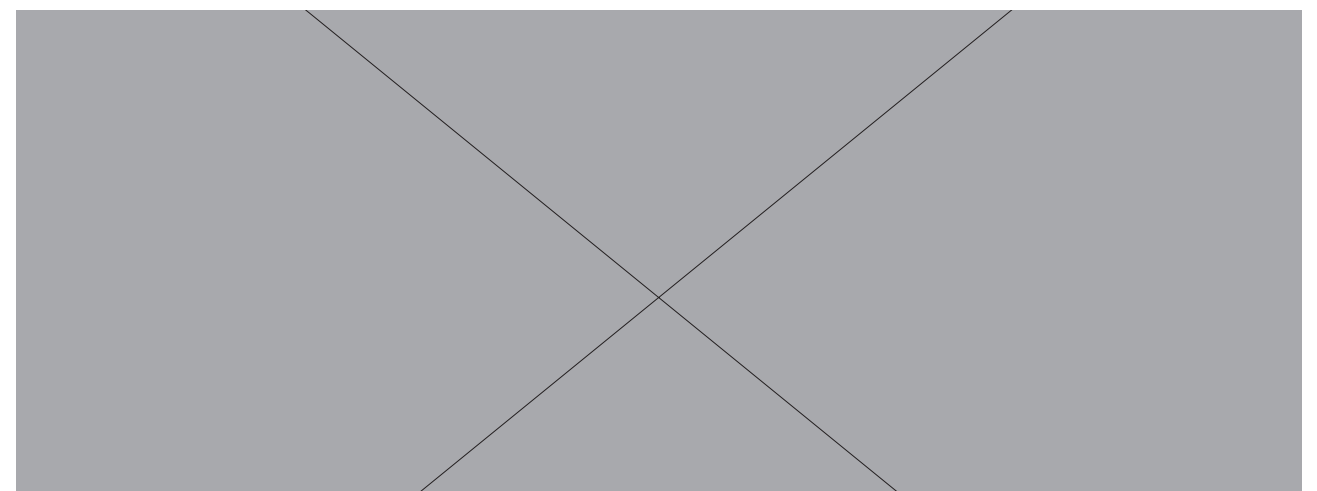
„Die Heimstätte bringt ihre große Erfahrung als Entwicklungsträger ein. Wir wollen aus dem ehemaligen Militärareal einen Entwicklungsmotor für die Stadt Gießen und die Region machen.“⁸⁸

Im Geschäftsjahr 1993 beauftragte die Kreisstadt Erbach im Odenwald die Heimstätte mit vorbereitenden Untersuchungen für ein neues Baugebiet und verpflichtete sie ein Jahr später auch als Entwicklungsträgerin für die Planung neuer Wohnungen.⁸⁹ Neue Betätigungsfelder auf dem Sektor Entwicklungsmaßnahmen eröffnete auch der Abzug amerikanischer Truppen aus Hessen sowie die Reduzierung von Bundeswehreinheiten nach dem Ende des „Kalten Krieges“. Besondere Sorgfalt auf den verlassenen Militärfeldern galt der Beseitigung von Altlasten. Daneben mussten die vormals vom öffentlichen Leben isolierten Areale wieder in die Kommunen und die städtische Wirtschaft eingebunden werden. Die Heimstätte erhielt 1992 vom Magistrat der Stadt Gießen den Auftrag, die Planung einer solchen Konversionsmaßnahme auf dem 55 Hektar großen Gelände der „Steuben-Kaserne“ durchzuführen; der erste Spatenstich wurde im März 1996 gefeiert. Das ehemalige „Wehrertüchtigungs-“ und spätere Kriegsgefangenenlager „Smith-Camp“ war seit 1957 bis zu Beginn der 1990er Jahre von der Bundeswehr und einer US-Funkstation militärisch genutzt worden.⁹⁰ Nach der Ausarbeitung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde die Heimstätte von der Stadt Gießen vertraglich zur treuhänderischen Durchführung der Konversionsmaßnahme verpflichtet. Im Einzelnen koordinierten die Mitarbeiter den Grunderwerb, die Erschließung, die Abbruchmaßnahmen, die Verlegung von Ent- und Versorgungsleitungen, die Anlage von Grünflächen und die Finanzierung. Im Bauleitungsbüro vor Ort wurden die Pläne für das großangelegte Gewerbegebiet namens „Europa-Viertel“ erarbeitet, das der Stadt Gießen spätestens ab 2000 eine Zentralfunktion in Mittelhessen und die Entstehung von rund 24.000 Arbeitsplätzen sichern sollte. Noch 1996 galt das Projekt als das fortgeschrittenste Konversionsvorhaben in Hessen.⁹¹

Vermittelt durch die Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative Projekte fanden zu Beginn des Jahres 1997 auch erste Gespräche mit der Stadt Aschaffenburg statt, die vier bis sechs Blocks der dort gelegenen Fiori-Kaserne zur zivilen Nutzung umwandeln wollte. Das Tochterunternehmen der Heimstätte war auch in der Darmstädter Projektgruppe „Bauzentrum Ernst-Ludwig-Kaserne“ vertreten und es betreute 1997 ein Konversionsprojekt für den Höchster Platanenhof auf dem Areal der Michael-Mc-Nair-Kaserne, das bereits dort lebende Studierende in die Planungen einbezog.⁹²



6|34 Bebauungsvorschlag für Erbach im Odenwald, 1995.



6|35 Auf dem Areal der ehemaligen Steuben-Kaserne in Gießen entstand das Gewerbegebiet „Europa-Viertel“.

„Gezerre“ um die Nassauische Heimstätte

Zu Beginn des Jahres 1994 verkündete die Landesbank Hessen-Thüringen, sie wolle die Mehrheit der Gesellschaftsanteile der Nassauischen Heimstätte übernehmen.⁹³ Den Mitgesellschaftern Stadt Frankfurt und Bundesrepublik Deutschland mit ihren Anteilen von 31,11 Prozent beziehungsweise sechs Prozent (seit der Fusion) kam das Angebot offenkundig nicht ungelegen; die allgemeine Haushaltsmisere hatte gerade die Gesellschafter der meist hoch verschuldeten öffentlichen Hand zum Rückzug aus dem Wohnungsunternehmen bewogen. Stadt und Bund führten noch im selben Jahr Gespräche mit der Landesbank, die im Falle Frankfurts den geforderten Preis von 200 Millionen DM für die Anteilsabtretung nicht zu zahlen gewillt war. Ende 1995 wurden die Verhandlungen über ein Jahr unterbrochen: Laut Vorwürfen des Landes Hessen, das zu diesem Zeitpunkt mit 40,7 Prozent größter Anteilseigner der Heimstätte war, hätte Stadtkämmerer Tom Koenigs (DIE GRÜNEN) nach den gescheiterten Gesprächen mit der Landesbank versucht, zusammen mit anderen Gesellschaftern die Mehrheit in private Hände zu verkaufen. Diesen als „unfreundlichen Akt“ bezeichneten Plan wollte das Land Hessen unter allen Umständen im Aufsichtsrat verhindern. Um die Mieterrechte zu wahren und die Sicherheit der Mietverhältnisse nicht aufs Spiel zu setzen, führte die Stadt Frankfurt schließlich nur Verkaufsverhandlungen mit öffentlichen Instituten, und nicht mit Privaten.⁹⁴

Die Nassauische Heimstätte reagierte auf das „Gezerre“ um die Anteile ganz pragmatisch: Da das Land Hessen auch heute noch größter Anteilseigner ist und somit eine inhaltliche Gestaltungsmehrheit besitzt, entschied die Gesellschaft ausdrücklich, ihre „Planungen an den Interessen des Landes aus[zurichten und eine sozial verantwortbare Mietenpolitik sowie eine sich an den Bedingungen des Wohnungsmarktes frühzeitig und innovativ orientierende Investitions- und Dienstleistungspolitik an[zustreben“.⁹⁵ Konkret auf Projekte und Altbestände des Unternehmens bezogen bedeutete dies beispielsweise, dass die Heimstätte künftig verstärkt mit hessischen Gemeinden und privaten Organisationen kooperierte, um flexibler auf Veränderungen innerhalb ihrer Mieterschaft reagieren und damit Segregationsprozesse vermeiden zu können; außerdem konzentrierte sie sich weiterhin auf die Errichtung kostengünstiger Eigenheime und Konversionsmaßnahmen. Und für die 1985 von der Neuen Heimat Südwest gekaufte Heimatsiedlung sah das Unternehmen anstelle einer Komplett- eine Teilsanierung vor; ab Frühjahr 1997 verlegte die Heimstätte dort neue Hauptinstallationsleitungen für Wasser und Fernwärme; und auch die Bäder wurden saniert.

Selbstvergewisserung und Zeitenwende

„Wir machen heute die Fehler der nächsten 20 bis 30 Jahre. Wir wissen es nur noch nicht.“⁹⁶

Am 17. Mai 1997 feierte die Nassauische Heimstätte ihr 75. Jubiläum. „75 Jahre jung und mit neuem Schwung“ – so lautete bereits das Motto der Januar-Ausgabe der Mitarbeiterzeitschrift „report“, das die Heimstätten-Belegschaft auf das Festjahr einstimmen sollte. Für „neuen Schwung“ sorgte nicht zuletzt die zeitgemäße Unternehmenspräsentation im Internet, deren Premiere mit dem Jubiläum zusammenfiel: Die Heimstätte ging an diesem Tag „online“.

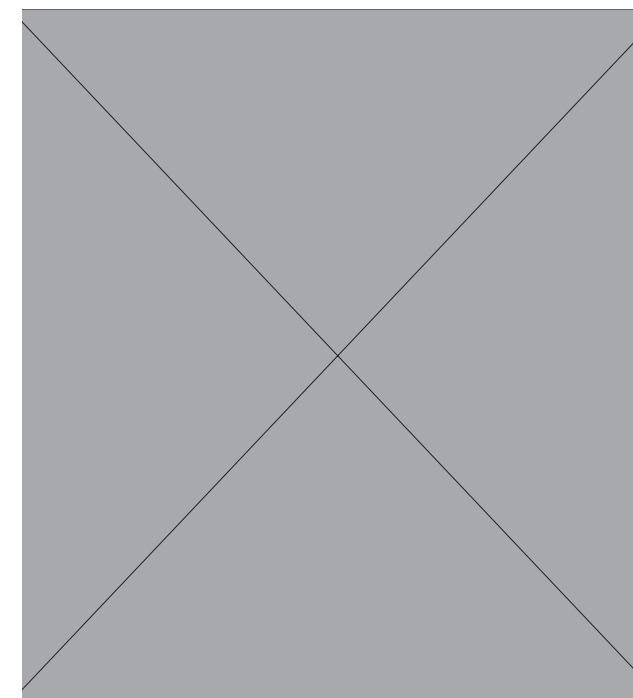
Der „Geburtstag“ gab Anlass, zum einen Rückschau auf die Anfänge des 1922 als Wohnungsfürsorge-Gesellschaft gegründeten Unternehmens sowie seine Geschichte zu halten, sich zum anderen in- und extern über die Perspektiven der Heimstätte als „Organ der staatlichen Wohnungspolitik“ und ihres Programms an der Schwelle zum 21. Jahrhundert zu vergewissern. Denn schon 1997 zeichneten sich die Themen und Probleme ab, die die Gesellschaft, die Wohnungswirtschaft und Entwicklungsplanung in den nächsten Dezennien beschäftigen würden.

Intern galt es, die Ergebnisse von vier Arbeitsgruppen auszuwerten und umzusetzen, die in einem Zeitraum von etwa eineinhalb Jahren erarbeitet worden waren. Allgemein ging es darum, „Schwachstellen“ bei der Organisation und den Arbeitsabläufen innerhalb der Heimstätte zu benennen. So wurde darüber nachgedacht, das Rechnungswesen in ein unternehmensinternes sowie ein mieterbezogenes umzustrukturieren und die Anzahl der Verwaltungen deutlich zu reduzieren; künftig sollten sogenannte Service-Center entstehen. Die Führungsspitzen in den einzelnen Abteilungen sollten verkleinert und die technischen Projekte stärker in Teamarbeit entwickelt werden. Daneben sah das Unternehmen vor, mehr Präsenz in den Siedlungen zu zeigen und die Funktion der Hausmeister als direkte Ansprechpartner für die Mieter wiederzubeleben. Großen Wert legt es auch auf die Weiterqualifizierung der Mitarbeiter und die verantwortungsbewusste Ausbildung des „Nachwuchses“; schließlich war die Heimstätte in den 1990er Jahren in Süd- und Mittelhessen die größte Ausbilderin für Kauffrauen und -männer der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Bei der Schaffung neuen Wohnraumes galt es, sich noch intensiver an den Bedürfnissen zukünftiger Mieter und Eigentümer zu orientieren; zur Erhaltung der Altbestände waren weiterhin Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen notwendig. Angesichts hoher Arbeitslosenzahlen standen speziell die Kommunen vor der Herausforderung, für die Ansiedlung neuer Betriebe zu werben und auch für deren künftige Mitarbeiter ein differenziertes Wohnungsangebot

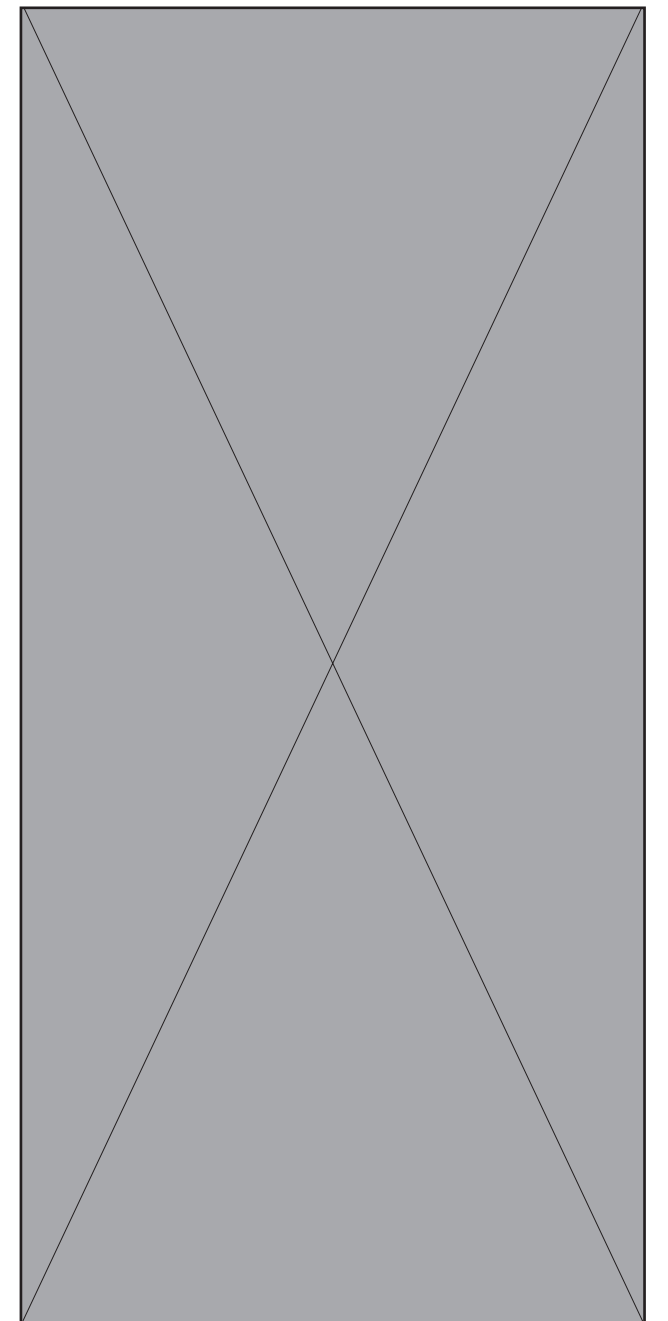
bereitzuhalten. „Flächenschonende“ Planungen und kostensparendes Bauen waren die Forderungen einer ökologischen Stadtentwicklung. Angesichts der technischen Möglichkeiten sollte im Vergleich zum Massenwohnungsbau der 1950er Jahre Qualität ein wichtiges Kennzeichen der Neubauten sein, denn eine „Architektur,“ – so betonte es der Architekt Christoph Mäckler – „die nur für den Augenblick konzipiert wird und deshalb morgen schon durch eine andere ersetzt werden muß, widerspricht jedem ökologischen Ansatz“.⁹⁷ Für qualitativ hochwertige Planungen zeichnete die Heimstätte bereits seit Beginn der 1980er Jahre verantwortlich; zum Ende des 20. Jahrhunderts stellte sich aber die Frage, ob sie angesichts der Kostenexplosionen den Standard für die Zukunft auch noch würde garantieren können.

Um einer seit den 1960er Jahren zunehmenden Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, bedurfte es weiterer Verdichtungskonzepte vornehmlich in den Ballungsräumen, denn dort wuchs die Wohnungsnachfrage am stärksten an. „Urbanität durch Dichte“ – so lautete bereits ab den 1980er Jahren ein bekannter Slogan. Unter den bundesdeutschen Heimstätten beziehungsweise Landes- und Entwicklungsgesellschaften musste sich die Nassauische Heimstätte explizit mit dieser Frage auseinandersetzen, da im Zentrum ihres Tätigkeitsgebietes die Rhein-Main-Region liegt. Diese war seit jeher ein Magnet für Arbeit- und Wohnungssuchende und wird es auch künftig bleiben. Aus Kostengründen und zur Umweltschonung galt es also, in den Zentren oder citynahen Vierteln den Geschosswohnungsbau wieder zu reakti-



6|36 Die Heimstätte wirbt für ihre Eigenheime im Baugebiet Eschborn.

tivieren. Nicht die sogenannten Stadtvillen mit Mieteinheiten in auffälliger Fassadenarchitektur waren dabei gefragt, sondern die Errichtung bezahlbarer Wohnungen. Besonderes Augenmerk galt jetzt den Bodenpreisen, die in Ballungsräumen traditionell um ein Vielfaches höher liegen als in ländlichen Regionen. Eine Diskussion über die Berechtigung der Baulandpreise, das Abschöpfen von Spekulationsgewinnen oder eine sozial gerechtere Verteilung von Grund und Boden, wie sie Ende des 19. Jahrhunderts schon der Bodenreformer Adolf Damaschke angeregt hatte, fehlte bedauerlicherweise gänzlich.



6|37 Titelblatt einer Broschüre der Frankfurter SPD zur Kommunalwahl im März 1997.



6|38 Modell eines Niedrigenergiehauses mit Eigentumswohnungen, das nach Bezug gute Chancen für den Titel „aktionhessenhaus“ hat.

Die Forderung nach mehr Geschosswohnungsbau in Städten kollidierte allerdings mit den Wünschen vieler Mieter nach „eigenen vier Wänden“; gemäß Umfragen von 1997 strebten bis 2002 etwa vier Millionen Mieterhaushalte den Erwerb von Eigentum in Form eines Hauses oder einer Wohnung an.⁹⁸ Darunter waren überproportional die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre und Haushalte aus den neuen Bundesländern vertreten. Wie ausgeführt, förderte die Bundesregierung seit Beginn der 1980er Jahre die Eigentumsbildung und richtete sie seit 1996 auch auf sogenannte Schwellenhaushalte aus. Mit der „aktionhessenhaus“, 1996 von der Hessischen Landesregierung zusammen mit dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. initiiert, reagierten auch Landespolitiker auf den gestiegenen Bedarf nach preisgünstigen Eigenheimen, wie sie in Holland oder Dänemark beispielhaft schon längst realisiert wurden; die Einfamilienhäuser sollten maximal 260.000 DM

kosten und für Mehrfamilienhäuser war ein Limit von 2.500 DM pro Quadratmeter veranschlagt worden.⁹⁹ Allerdings waren in diesen Verkaufssummen weder Grundstücks- noch Erschließungskosten enthalten.

In ihrem Jubiläumsjahr erinnerte sich die Nassauische Heimstätte an ihre Gründungsideale. Es war bereits die Rede davon, dass sich das Unternehmen in einer Zeit des rückläufigen Geschosswohnungsbaus wieder stärker auf seine Wurzeln, nämlich auf bevorratetem Grundbesitz kostengünstige Eigenheime für untere und mittlere Einkommensgruppen zu bauen, besann. Im 21. Jahrhundert würde es zu den großen Herausforderungen gehören, einen angemessenen Mittelweg zwischen dem öffentlichen Interesse nach notwendigem geförderten Wohnungsbau sowie einer ökologisch verantwortbaren Steigerung der Zahl finanzierbarer und „moderner Heimstätten“ zu finden.

1 Bundeskanzler Helmut Kohl, aus der Regierungserklärung vom 5. Mai 1983, zitiert nach Lothar Juckel (Hg.), Haus Wohnung Stadt. Beiträge zum Wohnungs- und Städtebau 1945–1985, Hamburg 1986, S. 118.

2 Vgl. Dietrich Thränhardt, Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Erweiterte Neuausgabe, Frankfurt am Main 1996, S. 259.

3 Vgl. Claudia Koch-Arzberger/Eckart Hohmann (Hg.), Hessen im Wandel, Opladen 1996, S. 251.

4 Zwischen 1984 (Tiefstand) und 1991 erhöhte sich die Einwohnerzahl Frankfurts von 612.061 auf 648.096, darunter verzeichnet die Statistik 1984 noch 133.605 und 1991 bereits 166.090 Personen mit Migrationshintergrund; diese Gruppe ist besonders auf das Angebot von Sozialwohnungen angewiesen, vgl. Tabelle 8.1.2, in: Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Planung (Hg.), Leitplan Wohnen 1992, Teil 1, Frankfurt am Main 1992, S. 67.

5 Vgl. Kurt Biedenkopf/Meinhard Miegel, Wohnungsbau am Wendepunkt. Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft, Bonn 1979 (2. Auflage).

6 Vgl. Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg, Bonn 1990, S. 247ff.

7 Betrug in der Bundesrepublik 1949 die durchschnittliche Lebenserwartung bei Männern und Frauen 65 beziehungsweise 69 Jahre, so wiesen die Statistiken 1987 bereits 72 beziehungsweise 78 Jahre aus, vgl. Peter Conradi/Christoph Zöpel, Wohnen in Deutschland. Not im Luxus, Hamburg 1994, S. 74.

8 Vgl. Statistik im Geschäftsbericht 1991, Einlage: Das „Application Pilot for People with Special Needs“.

9 Vgl. Geschäftsbericht 1983, S. 8.

10 Vgl. Eckhart G. Franz (Hg.), Die Chronik Hessens, Dortmund 1991, S. 490, 496 und 505.

11 Vgl. Geschäftsberichte 1984 bis 1989.

12 Vgl. Geschäftsbericht 1985, S. 22.

13 Vgl. Magistrat der Stadt Frankfurt am Main (1992), S. 471f.

14 Vgl. Geschäftsberichte 1979 bis 1983.

15 Vgl. Geschäftsberichte 1990 bis 1995.

16 Vgl. Manuskript für den Geschäftsbericht 1996, S. 1.

17 Geschäftsbericht 1988.

18 Vgl. Geschäftsberichte 1979 bis 1989.

19 Vgl. Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg (1990), S. 271ff.

20 Vgl. Peter Pahlke, Eigentumsförderung durch Zulage, in: Wohnen in Stadtregionen. Sonderbeilage 50 Jahre Deutsches Volksheimstättenwerk e. V., Bonn 1996, S. 5.

21 Vgl. Angelika Wölling, Zur Frage von Ziel- und Situationsadäquanz wohnungspolitischer Instrumente der öffentlichen Hand in der Bundesrepublik Deutschland, München 1987, S. 48 (Anhang).

22 Bericht zur Lage der Gesellschaft vom 3. November 1982, S. 5, Archiv NH. Ein ähnliches Projekt betreute die Heimstätte ab 1985 in Wetzlar-Garbenheim; dort entstanden vier Kleinsiedlungen, die zu 30 bis 60 Prozent in Selbsthilfe errichtet wurden, vgl. Geschäftsbericht 1985, S. 18.

23 Gespräch mit Geschäftsführer Sigbert Vogt am 3. März 1997.

24 Jürgen H. B. Heuer (Hg.), Der alte Mensch heute, Bochum 1975, S. 1.

25 Vgl. Hans Jörg Duvigneau/Ludwig Schönefeldt, Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland, Köln

1989, S. 23; Klaus-Jürgen Duschek und Mitarbeiterinnen, Wohngeld in Deutschland 2009. Ergebnisse der Wohngeldstatistik, S. 29.

26 Vgl. Bericht zur Lage der Gesellschaft vom 3. November 1983, S. 3, Archiv NH.

27 Ende 1985 kaufte die Tochtergesellschaft Nassauisches Heim die Heimatsiedlung von der Neuen Heimat Südwest, vgl. Bericht der Geschäftsführung vom 14. April 1986, S. 5, Archiv NH.

28 Vgl. Geschäftsbericht 1994, Einlage: Mehrere Generationen gemeinsam im Neubaugebiet; sowie FAZ 9. Februar 1995.

29 Jürgen Grundlach, Die Umsetzung eines Frauengerechten Wohnungsbaus in den Technischen Wohnungsbau-Richtlinien 1993, in: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hg.), Die neuen Regelungen der Technischen Wohnungsbau-Richtlinien und Erfahrungen aus der Praxis. Frauengerechtes Bauen und Wohnen, Wiesbaden 1995, S. 8.

30 Vgl. Niederschrift über die 98. Sitzung des Aufsichtsrates vom 22. März 1982, Archiv NH.

31 Vgl. Geschäftsbericht 1982, Einlage: 20 Jahre Dienstleistung.

32 Vgl. § 1 (6) Bundesbaugesetz in der Neufassung vom 18. August 1976.

33 Vgl. Gerd Albers, Über den Wandel im Planungsverständnis, in: Martin Wentz (Hg.), Wohn-Stadt, Frankfurt am Main 1993, S. 50.

34 Vgl. Conradi/Zöpel (1994), S. 121.

35 Vgl. Geschäftsbericht 1987, S. 28.

36 Vgl. Geschäftsbericht 1982 oder Broschüre Nassauische Heimstätte GmbH Städtebau, Dorferneuerung Butzbach Nieder-Weisel, [Frankfurt am Main 1987].

37 Reinhart Chr. Bartholomäi, geboren am 16. April 1936 in Balingen (Württemberg); von 1969 bis 1976 im Bundesministerium für Arbeit und Soziales, zuletzt als Leiter des Planungsstabs beschäftigt, 1976 bis 1985 Staatssekretär als Chef der Hessischen Staatskanzlei in Wiesbaden, 1986 bis 2000 Leitender Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte.

38 Vgl. Geschäftsbericht 1987, S. 31. Erich Holste, geboren am 17. Juli 1924 in Niederhöchstadt, 1938 kaufmännische Lehre bei der Nassauischen Heimstätte, 1974 Geschäftsführer des Nassauischen Heims, ab 1. Januar 1987 stellvertretender leitender Geschäftsführer der Heimstätte, 1989 Direktor des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e. V. und des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.

39 Gespräch mit Erich Holste am 4. März 1997.

40 Aus Punkt 3 der Satzung des Ernst-May-Preises, 1989.

+ Heute sind es in der Regel 2.500 Euro für den ersten Preis oder jeweils 1.500 Euro für zwei erste Preise; wobei die Verteilung des Preisgeldes variabel gehandhabt wird.

41 Vgl. www.naheimst.de/ueber-uns/engagement/ernst-may-preis/ernst-may-preis-2010.html.

42 Vgl. Begleitbroschüre der Nassauischen Heimstätte, Ludwig-Landmann-Preis 1994. Den Preis erhielt in dem Jahr Andrea Gleiniger für ihre Dissertation über die Nordweststadt. Der Preis ist heute mit 3.000 Euro dotiert.

43 Bericht der Geschäftsführung auf der 117. Sitzung des Aufsichtsrates am 15. Dezember 1988, Archiv NH.

44 Zitiert nach Zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, in: Bundesbaublatt, Februar 1984, Heft 2, S. 91.

45 Vgl. Untersuchungsausschuss „Neue Heimat“, Abschlussbericht vorgelegt, in: Bundesbaublatt, Februar 1987, Heft 2, S. 63ff.

46 Bundesbauminister Oscar Schneider (1987), zitiert nach Roland Stimpel, Der verbaute Markt. Villenglück und Wohnungsnot, Frankfurt am Main 1990, S. 105f.

47 Vgl. Die Wohnungsgemeinnützigkeit im Widerstreit der Interessen, Köln 1988, S. 7.

48 Vgl. ebd., S. 16.

49 BGBl. 1988 I, S. 1136ff.

50 Gutachten der Deutschen Baurevision, in: Niederschrift der 115. Sitzung des Aufsichtsrates vom 2. Mai 1988, Archiv NH.

51 Im Jubiläumsjahr 1997 oblag die Geschäftsführung Reinhart Chr. Bartholomäi, Bernhard Spiller, Sigbert Vogt und Wolfgang Weber.

52 Dieses Projekt befand sich 1997 in einer Phase der Weiterentwicklung.

53 Vgl. Geschäftsbericht 1993, S. 12.

54 Bundeskanzler Helmut Kohl aus der Regierungserklärung vom 30. Januar 1991, zitiert nach Conradi/Zöpel (1994), S. 125.

55 Vgl. Niederschrift über die 121. Sitzung des Aufsichtsrates vom 20. März 1990, S. 4, Archiv NH.

56 Vgl. Geschäftsbericht 1989, S. 12.

57 Vgl. Die deutsche Einheit ist auch unsere Aufgabe, in: „report“, August 1993, S. 1 und 4.

58 Zitiert nach Dirk Schubert, Die Zukunft der „behutsamen Stadterneuerung“ in Ost und West – postfordistischer Stadumbau zwischen Erhaltung und Gentrification, in: Jürgen Bärsch/Joachim Brech (Hg.), Das Ende des Normalität im Wohnungs- und Städtebau? Begegnungen mit Klaus Novy, Darmstadt 1993, S. 155.

59 Geschäftsbericht 1992, S. 14.

60 Ebd., S. 41.

61 Vgl. Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg (1990), S. 290f.

62 Vgl. Stimpel (1990), S. 96; Hartmut Häußermann/Walter Siebel, Das Ende des goldenen Zeitalters im Sozialen Wohnungsbau, in: Bärsch/Brech (1993), S. 19.

63 Vgl. Geschäftsbericht 1988, S. 18f.

64 Vgl. Ulrich Pfeiffer, Das Ende der Nachkriegswohnungspolitik, Bonn 1996, S. 10.

65 Vgl. Paulgerd Jesberg, Wohnungsnot oder Wohnungsbedarf?, in: Baukultur, Heft 4, 1994, S. 6.

66 Vgl. Geschäftsbericht 1993, S. 11f.

67 Vgl. FAZ 16. April 1996.

68 Vgl. FAZ 18. Oktober 1996.

69 Landschaftsplaner Laurie D. Olin über das Konzept der Gehry-Siedlung, in: Geschäftsbericht 1995, Einlage: Gehry-Siedlung.

70 das dach, Mai 1996, S. 3.

71 Vgl. Allgemeine Informationen zum Bauvorhaben, S. 2.

72 Vgl. Niederschrift über die 119. Sitzung des Aufsichtsrates vom 10. Juli 1989, S. 3, Archiv NH,

73 Vgl. Gesellschaftsvertrag, in: Niederschrift der 2. Sitzung des Aufsichtsrates vom 2. Dezember 1991, Archiv NH.

74 Vgl. Marion Schmitz, Projektübersicht, Stand: 3. Februar 1997

(Manuskript); Informationsbroschüren „Das Passivhaus“, „Das Niedrigenergiehaus“ und „Das Mehrgenerationenhaus“.

75 Vgl. FR 10. Oktober 1996.

76 Aus den Technischen Wohnungsbaurichtlinien des Landes Hessen 1993, zitiert nach Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hg.), Realisierungswettbewerb Frauengerechtes Bauen und Wohnen, Konzeption und Verfahren, Wiesbaden 1994, S. 8.

77 Vgl. Helga Müller-Schliepe, Projekt Von-Bernus-Park, in: Wentz (1993), S. 139.

78 Vgl. Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (1994), S. 9.

79 Vgl. u. a. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (1995); Antje Flade, Wohnen wie in 100 Jahren, in: Hans Eichel (Hg.), Zukunftsland Hessen. Lebenschancen in Deutschlands Mitte, Frankfurt am Main 1994, S. 22.

80 Vgl. Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative Projekte im Wohnungsbau mbH (Hg.), Frauengerechtes Bauen und Wohnen. Ergebnisse des Wettbewerbs [Frankfurt am Main1994].

81 Vgl. Schmitz (1997), S. 7.

82 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hg.), Hessische Projekte zum Bauen und Wohnen aus Frauensicht, Wiesbaden 1996.

83 Vgl. Geschäftsbericht 1994, Einlage: Soziale Instandsetzung. Die Heimstätte ist Eigentümerin der in den 1960er Jahren errichteten Wohnblocks im Lohwald.

84 Vgl. FR 27. Dezember 1995; Geschäftsbericht 1992, Einlage: Modellversuch Pfortnerloge im Hochhaus; Niederschrift der 11. Sitzung des Aufsichtsrates vom 30. November 1994, S. 10, Archiv NH.

85 Vgl. Bericht über „Wohnen und Leben“ in: das dach, Februar 1996, S. 4f.; Tätigkeitsbericht 1996.

86 Teilnehmerin aus dem Haus-Tele-Dienst-Projekt in Westhausen, zitiert nach Kuratorium Deutsche Altershilfe, Der Haus-Tele-Dienst in Frankfurt am Main-Westhausen, Projektbericht, Bonn 1992, S. 108.

87 Vgl. Geschäftsbericht 1991, Einlage: Das „Application Pilot for People with Special Needs“; Kuratorium Deutsche Altershilfe (1992).

88 Herbert Du Bois, in: report, April 1996, S. 1.

89 Vgl. Geschäftsberichte 1993 bis 1994.

90 In Erinnerung an den deutschstämmigen General (1730-1794) aus dem amerikanischen Unabhängigkeitskrieg hatte die Anlage 1964 den Namen „Steuben-Kaserne“ erhalten.

91 Vgl. Niederschrift über die 11. Sitzung des Aufsichtsrates vom 30. November 1994, S. 11, Archiv NH; Mitteilungen Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten, Heft 3, 1996, S. 42f.

92 Vgl. Schmitz (1997).

93 Vgl. Niederschrift über die 9. Sitzung des Aufsichtsrates vom 2. März 1994, S. 3f., Archiv NH.

94 Vgl. FAZ 16. und 19. Dezember 1995.

95 Reinhart Chr. Bartholomäi, in: report, Dezember 1996, S. 2.

96 Unternehmerische Wohnungswirtschaft (Interview mit Reinhart Chr. Bartholomäi), in: Der langfristige Kredit 20 + 21/93, S. 658.

97 Christoph Mäckler, Die rematerialisierte Moderne, in: FR 10. Oktober 1996.

98 Vgl. FAZ 16. Februar 1997.

99 Vgl. ebd.

1982–1997 Auf neuen Wegen zur Wohnstadt

„Ein Vergleich mit den südhessischen Verhältnissen ist nicht mehr möglich und wird auch in absehbarer Zeit nicht mehr möglich sein. Dies gilt für die Wohnungsnachfrage und damit für die Vermietung und die Neubautätigkeit ebenso wie für die Miethöhen. Die wirtschaftliche Kraft der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unserer Region wird zwangsläufig abnehmen, der Wettbewerb wird zunehmend härter.“¹

Mit der Bestellung des gelernten Maurers, Architekten und Stadtplaners Helmut Feußner zum technischen Geschäftsführer von 1981 bis 1999 begann eine neue Phase der HH, in der es gelang, durch „personelle Erneuerung auf verschiedenen Schlüsselpositionen ... im Wohnungs- und Städtebau neue Kräfte zu mobilisieren“ und die Ära der Großsiedlungen endgültig zu überwinden. Ab 1991 stand dem Sozialdemokraten der Christdemokrat Ernst Hubert von Michaelis als kaufmännischer Geschäftsführer zur Seite.² Das bald gut aufeinander eingespielte Führungsduo nutzte seine unterschiedlichen parteipolitischen Bindungen sowohl gegenüber dem Aufsichtsrat wie bei den rund 100 Gemeinden Nordhessens mit unterschiedlichen politischen Mehrheiten zum Voranbringen der jeweiligen Vorhaben. Beide betrachteten ihre Tätigkeit als „verlängerte Werkbank des Landes“.³ Auch firmenintern konnte eine bessere Vernetzung der Aufgabengebiete die Modernisierung der HH vorantreiben.⁴ In den 1980er Jahren begann die HH trotz knapper Mittel vermehrt experimentelle Projekte anzustoßen und sich einen Namen als innovatives Unternehmen zu machen – nicht zuletzt getragen von den meist aus der Region kommenden engagierten Planern. Durch den direkten Draht zur Politik gelang es ihr, immer wieder Fördermittel für anspruchsvolle, kreative Ideen zu akquirieren.⁵

In diesem Zusammenhang arbeitete die HH auch mit der Gesamthochschule Kassel zusammen, die technische Neuerungen in der Praxis wissenschaftlich untersuchte.⁶ Das Unternehmen legte nun seinen Schwerpunkt einerseits auf die Pflege, Modernisierung und Weiterentwicklung seines Bestands sowie die Stadterneuerung. Andererseits rückten die Erschließung neuer Märkte mit an die Nachfrage des

Marktes angepassten Neubauprojekten in den Fokus: wie Kosten und Flächen sparendes Bauen, mietbare Reihenhäuser, Gruppensiedlungen, Mehrgenerationen- und frauenfreundliches Wohnen, barrierefreie oder ökologische Projekte und Objektsanierungen.⁷ Dabei ging es immer um die Balance zwischen Qualität und Kosten. Für innovative und experimentelle Vorhaben erhielt die HH nicht nur die Aufmerksamkeit der Fachöffentlichkeit, sondern auch zahlreiche Preise und Auszeichnungen.⁸ Von der Erholung der Konjunktur nach 1983 blieb Nordhessen bis auf den Marburger Raum weitgehend ausgespart, was sich auch auf den Wohnungsmarkt negativ auswirkte. Bevölkerungsschwund durch Abwanderung in die prosperierenden Ballungsräume und hohe Arbeitslosigkeit bildeten lange die Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der HH. Erst der Zuzug von Spätaussiedlern und Kontingentflüchtlingen ab 1988 sowie die Vereinigung der beiden deutschen Staaten 1989 führten in Teilmärkten wieder zu Wohnungsmangel. Phasen des Leerstands und nicht zu befriedigender Nachfrage lösten sich mehrfach ab, bis die HH ab Mitte der 1990er Jahre in ländlichen Bereichen wie beispielsweise Eschwege permanente Leerstände verzeichnete.⁹

Nach der Grenzöffnung zur DDR eröffnete das Wohnungsbauunternehmen 1990 ein projektorientiertes Planungsbüro in Weimar, Freiherr-vom-Stein-Allee 7,¹⁰ das teilweise bis zu 40 Mitarbeiter beschäftigte, die nicht „importiert“, sondern vor Ort gesucht wurden. Beide Seiten profitierten vom jeweiligen Sachverstand. Damit begründete die HH eine bis heute bestehende Aktivität in Thüringen, die sich neben dem Wohnungsneubau vor allem mit Fragen der Bauleitplanung sowie der Wohnungs- und Stadterneuerung befasste.¹¹ Bereits 1990 erhielt die HH beispielsweise den Auftrag für Vorplanungen zur Stadtsanierung Gothas,¹² die sie rund drei Jahrzehnte begleiten sollte. Außerdem beteiligte sich das Unternehmen an der Gründung der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen.¹³

„Nachbesserung“ in Großsiedlungen

Ein wichtiges Projekt bestand in der „Nachbesserung“ der Großsiedlungen, die trotz der dort angebotenen „modernen Vollkomfortwohnungen“ dauerhaft nicht genügend Attraktivität besaßen und sich zusehends schlechter vermieten ließen. Die Erforschung der Gründe hatte ergeben, dass außer verhältnismäßig hohen Mieten und Heizkosten die „fehlende Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil“ die Akzeptanz der Großsiedlungen massiv beeinträchtigte. Die

6|39 Schon Anfang der 1990er Jahre begann die HH ihre Siedlungen aus der Nachkriegszeit durch Aufstockungen nachzuverdichten. Hier ein Beispiel aus Marburg, Cappeler Straße.

Wohnstadt Kassel-Waldau – neben dem Areal der für 1981 geplanten Bundesgartenschau gelegen – erfuhr auf Wunsch der Stadt zwischen 1979 und 1982 eine systematische Verbesserung des Wohnumfelds. Denn das „Abstandsgrün“ bot keine Nutzungsmöglichkeiten, was die Bewohner in ihren Wohnungen isolierte und zu sozialen Spannungen führte. Ein Modellprojekt, an dem sich die Eigentümer und darunter auch die Kurhessen beteiligten, bezog die Mieter in die Umgestaltung der Freiräume ein. Neue, direkt vom Balkon aus zugängliche Mietergärten, Spielplätze, gemeinschaftlich nutzbare Zonen und die Veränderung der Eingangsbereiche zu den Wohnblocks führten jedoch zunächst nicht zur angestrebten „sozialen Stabilisierung“. Die Mieterbeteiligung versandete nach Schließung der Stadtteilbüros, die Mietergärten gingen am Bedarf vorbei. Deshalb veranstalteten die Bundesdeutschen Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften 1985 den Wettbewerb „Reparatur der Großsiedlung“ und prämierten eine Studierendenarbeit zu Fulda-Aschenberg. Die Grundzüge der „Nachbesserung“ umfassten nun die bauliche Ergänzung der Siedlungen durch Aufstockungen oder Neubauten, in denen Wohnungen für Senioren, Behinderte, Singles oder größere Familien Platz finden sollten, um für eine größere Vielfalt und soziale Durchmischung zu sorgen. Die monofunktionale Infrastruktur sollte ergänzt und Freiflächen wie Straßenräume sollten an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden. Nach diesen Prämissen begannen Erneuerungsprozesse in einigen der von der HH gebauten Großsiedlungen, gerieten wegen Finanzierungsproblemen und hohem „Abstimmungs- und Betreuungsaufwand“ in Zeiten der Wohnungsknappheit aber wieder ins Stocken.¹⁴

Nicht nur per „Muskelhypothek“ zum Eigenheim
„Als größtes nordhessisches Dienstleistungsunternehmen für Wohnungs- und Städtebau in Nordhessen sehen wir es als unsere besondere Aufgabe, dem gemeinnützigen Wohnungsbau neue Impulse zu geben, den Bauwilligen die Chance zum preisgünstigen Bauen mit der notwendigen finanziellen Sicherheit zu bieten und die heimische Bauwirtschaft durch kontinuierliche Bauaufträge zu unterstützen.“¹⁵

Ein traditionelles Anliegen der HH bestand darin, „auch sozial schwächeren Schichten der Bevölkerung zu Wohneigentum zu verhelfen“. Im Rückgriff auf die Idee der Erwerbslosen-siedlungen aus den 1930er Jahren reaktivierte die HH 1983 diese als Modellprojekt in neuem Gewand: In Kassel-Philippinenhof in der Weidestraße begannen im April 1983 nach intensiver Vorbereitung und unter koordinierender Bauleitung der HH 16 Interessenten in ihrer Freizeit mit dem Errichten von Eigenheimen in Gruppenselbsthilfe. Diese Organisationsform versprach die größte Baukosteneinsparung. Fehlendes Eigenkapital konnten die Bauherren in dem Pilotprojekt durch eine „Muskelhypothek“ ersetzen. Ein

erfahrener Bauleiter, für den dies kein Nine-to-five-Job war, leitete die Laien an, die per Zeitungsanzeige gesucht worden waren. Insgesamt bauten die Selbsthelfer bis 1984 in zwei Bauabschnitten 31 Eigenheime, die sie mithilfe der HH nach dem ersten Förderweg finanzierten.

Die HH hatte konventionelle Mauerwerksbauten und „selbsthilfefreundliche Konstruktionen“ geplant. Manche Gewerke führten aber auch professionelle Baufirmen aus. Es entstanden überwiegend zweistöckige, vollunterkellerte Doppelhäuser mit ausbaufähigem Dachgeschoss. Die Eigenheime verfügten über eine Wohnfläche von 107 Quadratmetern. Die Gesamtkosten für ein Haus beliefen sich samt Grundstück und Erschließung auf 307.000 D-Mark. Durch ihren Arbeitseinsatz konnten die Bauherren im Durchschnitt rund 70.000 D-Mark davon einsparen. Die Beteiligten bestanden überwiegend aus Facharbeitern und kaufmännischen Angestellten oder Verwaltungskräften, die sonst kaum eine Chance auf ein eigenes Haus gehabt hätten und deren Einkommen unter der Bemessungsgrenze von Paragraph 25 des Wohnungsbau-gesetzes lag.¹⁶ Bis 1986 folgten ähnliche Projekte in Baunatal, Baunaer Feld, nach Entwürfen des Architekturbüros ASP Plassmann, Nolte und Partner und in Kassel-Nordshausen, Gänseweide. Die mit großem Engagement der HH realisierten Gruppensiedlungen machten im Verhältnis zur Gesamtbau-leistung jedoch nur einen bescheidenen Umfang aus.¹⁷

Für Eigenheiminteressenten, die nicht selbst zur Kelle greifen wollten, entwickelte die HH 1982 ein „Festpreis-Massiv-Hausprogramm“ mit fünf verschiedenen Typen und Größen zwischen 83 und 155 Quadratmetern Wohnfläche. Der garantierte Preis betrug 1982 zwischen 185.250 D-Mark für die kleinste Variante ohne Dachausbau und für die größte Ausbaustufe 258.000 D-Mark mit ausgebautem Dach. Auch hier war eine Preisminderung bei Eigenleistung im Innen-ausbau möglich.¹⁸ Die HH realisierte die Typen als standort-bezogene Reihenhäuser oder auf Bestellung als freistehen-de Einfamilienhäuser. Aber das ambitionierte Programm schwächelte nach einem guten Start.¹⁹

Im Zuge ihrer Eigenheimoffensive revitalisierte die HH auch die Idee der Kleinsiedlungen, deren Anteil 1982 an ihrem Bauprogramm mit 0,4 Prozent kaum noch eine Rolle spielte. In Marburg-Cappel realisierte das Unternehmen gemeinsam mit der Stadt und dem Deutschen Siedlerbund ab 1983 eine Kombination von Gruppen- und Kleinsiedlung: eine Grup-penkleinsiedlung. Das eigens gestaltete moderne Split-Le-vel-Haus hatte 98 Quadratmeter Wohnfläche, die sich per Dachausbau auf 130 Quadratmeter vergrößern ließ. Statt der früher üblichen Ställe war inzwischen ein Gewächshaus als Selbstversorgerinfrastruktur akzeptiert. In Bebra und in Niestetal-Sandershausen setzte die HH das Konzept mit 18 Häusern ebenfalls um, wobei auch hier statt Ställen



6|40 Die Gruppenselbsthilfesiedlung in Kassel-Philippinenhof diente der HH als Pilotprojekt für die Wiederbelebung der Eigenhilfe im Wohnungsbau – ohne ideologische Überfrachtung wie in der NS-Zeit.

Gewächshäuser der Selbstversorgung dienten. In Niestetal verfolgte die HH zudem das Ziel, einen städtebaulich prägnanten „Ortsrand zur landschaftlich reizvollen Fuldaaue“ zu bilden. Von Beginn an vorgesehene Erweiterungsmöglichkeiten im Erdgeschoss entwickelten die Idee des „wachsen-den Hauses“ auf zeitgemäße Weise.²⁰ Dem zunehmenden Bedeutungsverlust der Reichsheimstätten trug ihre Auf-hebung 1993 Rechnung.²¹ Damals betreute die HH noch 9.000 Heimstätten.²²

Neues Angebot: mietbare Reihenhäuser
„Mit 52 Wohnungen in 33 mietbaren Reihenhäusern konnten wir bereits im September 1982 ein Bauvorhaben für die Tochtergesellschaft beginnen, mit dem wir beweisen, daß diese Art des Bauens nicht teurer als der herkömmliche Geschoßmietwohnungsbau sein muß.“²³

Anfang der 1980er Jahre besann sich die HH auf eine im sozialen Wohnungsbau schon lange nicht mehr eingesetzte Wohnform: das mietbare Reihnhaus. Sie beschritt damit einen besonderen, auch von der Fachöffentlichkeit beachteten Weg. Das erste Projekt in Kassel-Wolfsanger brachte zudem den sozialen Wohnungsbau in ein Eigenheimgebiet, sodass sich unterschiedliche Milieus mischten. Die in Zweifamilien-häusern entstehenden größeren Wohneinheiten waren für Familien mit mehreren Kindern gedacht. Zugleich boten sie „mit hoher sozialer Brauchbarkeit“ eine Alternative zu den

vielen kleineren Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wichtig war dem Unternehmen aus den Erfahrungen mit den Großsiedlungen, den Wohnungsneubau in vernünftige städte-bauliche Dimensionen zu lenken. Die HH grenzte sich damit sehr deutlich von den Leitbildern der 1960er und 1970er Jahre ab und entwickelte zugleich aktualisierte Grundsätze für eine zeitgemäße und wirtschaftliche Bauweise. Dies umfasste die „serielle Wiederholung einfacher Konstruktionen und hand-werklicher Details“, den weitgehenden Verzicht auf Unter-kellerung, „eine Reduzierung der Ausstattungsstandards“ und eine optimierte Grundstücksausnutzung. Die Struktur der Zweifamiliientypen erlaubte perspektivisch auch eine Zusam-menlegung der Wohneinheiten zu einem Einfamilienhaus, sodass unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten werden konnten. Als weitere Besonderheit plante die HH in den Erdgeschossen behindertengerechte Wohnungen ein, für die sie im Landeswettbewerb „Vorbildlicher Wohnungsbau in Hessen“ 1984 zwei der drei Anerkennungen erhielt.²⁴ Zu je-der Einheit gehörte ein eigenes Gartenareal als „Außenhaus“. Neben diesem „rein privaten Garten“ sah das „differenzierte Freiraumangebot“ auch Bereiche zur Kommunikation der Nachbarn vor. Aus der Erfahrung mit der Monotonie in den Großsiedlungen legte die HH großen Wert auf die „Mischung verschiedener Haustypen“, die „rein gestalterische Maß-nahmen“ – etwa die Verwendung unterschiedlicher Bau-materialien und individuell gegliederte Fassaden – weiter ausdifferenzierten.²⁵



6|41 In Marburg-Wehrda realisierte die HH Ende der 1980er Jahre mietbare Reihenhäuser mit fein gegliederter Fassadengestaltung.



6|42 Für die Gewobau erstellte die HH in Marburg-Richtsberg an der Sudetenstraße als Nachverdichtung „mietbare Reihenhäuser“.

Die ersten 32 „mietbaren Reihenhäuser“ mit 52 Wohnungen dieser Art bot die Kurhessen 1983 in Kassel an. Das Konzept ging auf, denn das Unternehmen stellte nach Bezug eine wesentlich größere Identifikation der Bewohner „mit den gemieteten Wohnungen und Gärten“ fest „als dies sonst im Mietwohnungsbau üblich ist“. Für die in städtebaulicher Geschlossenheit geplante Siedlung in Wolfsanger erhielt es 1986 den zweiten Preis im Bundeswettbewerb „Preiswerte Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise“ und ein Jahr später den Bauherrenpreis der Arbeitsgruppe Koordination. Das Konzept des mietbaren Reihenhauses setzte die HH unter anderen auch in Kassel-Niederzwehren, Homberg/Efze, Bürgeln, Marburg-Wehrda, Marburg-Bauerbach, Marburg-Richtsberg, Bad Wildungen und Eschwege um, wobei sie die Typen stetig weiterentwickelte – vor allem hinsichtlich Energieeinsparung und Elementierung der Bauteile. Außerdem wandte sie die neuentwickelten, kostengünstigen Typologien, die speziell auf die Umsetzung durch klein- und mittelständische Baufirmen ausgerichtet waren, beim Bau von Eigenheimen für Einzelbauherren ebenfalls an.²⁶

Zeitgemäßer Wohnraum durch Konversion

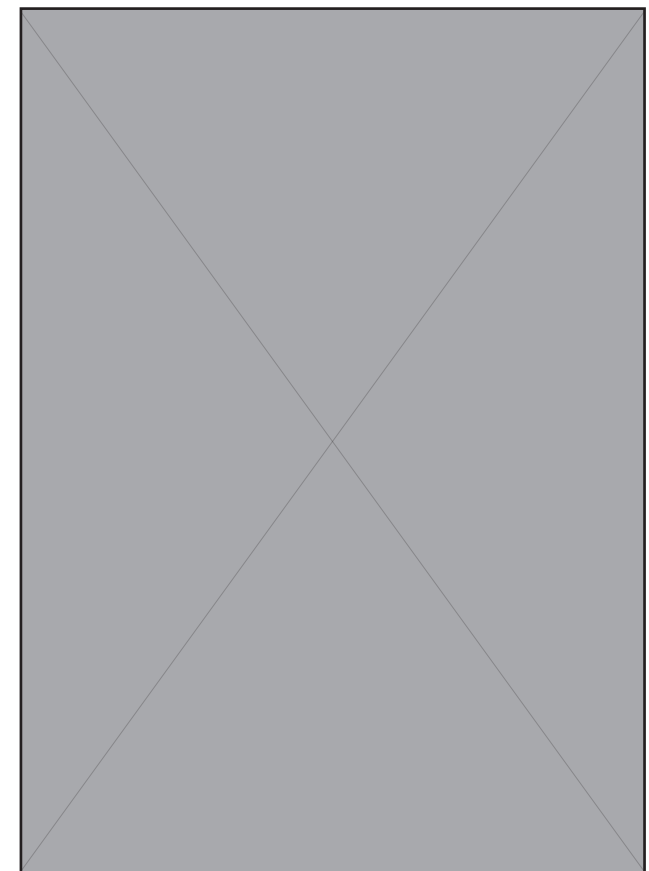
„Für 220 Mieter wurden hier durch Veränderung der Grundrisse, durch moderne Wohnungsausstattung, Energie-sparmaßnahmen und Anbau von Balkonen und damit Neugestaltung der Fassaden endlich ein ansprechendes Wohnquartier geschaffen.“²⁷

Im Laufe der 1980er Jahre erschloss sich die HH ein weiteres Aufgabengebiet: Die Konversion ehemaliger Kasernen zu Wohngebäuden. Das erste große Umbauprojekt befasste sich mit der ehemaligen Flak-Kaserne Hasenhecke in Kassel auf einer Fläche von 24 Hektar, welche der Bund 1984 für eine symbolische D-Mark an die Stadt, die Kurhessen und die HH abgegeben hatte. Die baulich nicht grundlegend veränderte Kaserne, die nach dem Krieg zunächst als DP-Lager genutzt und dann von Wohnungslosen bezogen worden war, sollte in 217 abgeschlossene Wohnungen umstrukturiert werden. Bis dato waren nur rund die Hälfte der 189 Notwohnungen mit Bad und WC ausgestattet. Ein Problem bestand darin, dass die Gebäude voll bewohnt waren, so dass zunächst die Mieter samt Mobiliar umquartiert werden mussten. Ein Mieterbeirat sollte die Bewohner vernetzen und einbeziehen. Die als Massenunterkünfte mit breiten Fluren und großen Schlaf- und Aufenthaltssälen konzipierten Kasernen bildeten eine besondere Herausforderung für eine attraktive Grundrissgestaltung. Vorgestellte Balkone statteten jede Wohneinheit mit einem Freisitz aus.

Das Wohnungsunternehmen verfolgte auf der Hasenhecke einen umfassenden Ansatz. Die umgewandelte Kaserne musste mit einem seit den 1950er Jahren in der Nachbarschaft gewachsenen Eigenheimgebiet sinnvoll verbunden werden, um

die wechselseitige Ablehnung der Bewohner zu minimieren. Dazu diente unter anderem der Einbau von beiden Gruppen nutzbarer sozialer Einrichtungen: Im ehemaligen Heizkraftwerk zog ein Jugendzentrum mit einem Festsaal ein. An anderer Stelle konnten die beiden Kirchen Gemeinderäume einrichten. Das frühere Wachhaus nahm einen Kindergarten auf. Aus Panzerstraßen war ein familienfreundliches, verkehrsberuhigtes Umfeld zu formen. Neue Straßenbäume, eine Kleingartenanlage und Spielplätze boten neue Aufenthaltsqualität im Freien. Ein zentrales Blockheizkraftwerk versorgte das Quartier mit Wärme und Warmwasser. In den Großgaragen für Militärfahrzeuge fand nach Umbau 1994 ein Supermarkt Platz. Neue, in Kooperation mit freien Architekten geplante Wohnbauten in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern schufen eine städtebauliche Verbindung zwischen der ehemaligen Kaserne und dem Eigenheimgebiet. Auch hier errichteten Bauherren ihre Häuschen in organisierter Gruppenselbsthilfe. Ein Mieter-Café ergänzte die soziale Infrastruktur.

Die auf der Hasenhecke in allen Bereichen gewonnenen Erfahrungen flossen später in die Handhabung von Komplettmodernisierungen des eigenen Bestandes und in



6|43 Die Konzeption der HH und des Stadtplanungsamtes bezog sowohl die Mieter als auch die auf dem Enkeberg lebenden Bürger mit ein: Titelblatt der zweiten Infobroschüre zum Umbau der Flak-Kaserne Hasenhecke in Kassel.

Stadterneuerungen ein.²⁸ Seine Kompetenz in der Konversion von Kasernen brachte das Unternehmen ab Mitte der 1990er Jahre auch in den Umbau der Kleinen Jägerkaserne in Marburg ein, wo zum Teil sehr große Wohnungen entstanden. Auf der Kasseler Marbachshöhe lag der Schwerpunkt auf einem frauen- und familienfreundlichen Umbau mit Gemeinschaftsräumen, Mieter-Café und Gästewohnung.²⁹ Weitere Konversionen folgten in Hofgeismar oder Bad Hersfeld.³⁰

Stadterneuerung und Bestandsmodernisierung

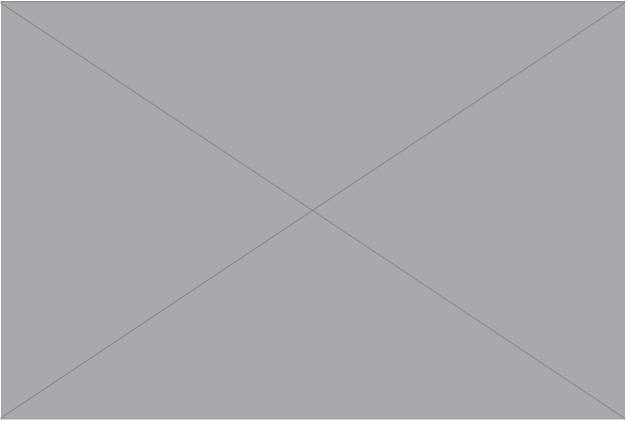
„Die unternehmerischen Spielräume werden enger – ein noch genaueres Wirtschaften ist angesagt. Das beginnt beim Überdenken von Planungs- und Ausführungsstandards für Neubau und Sanierung, setzt sich fort mit der Orientierung auf ein Vergleichsmieten ausschöpfendes Miet-Kataster und endet bei gründlicher kaufmännischer Planung, Steuerung und Kontrolle. Zielsetzung sollte es daher sein, technisch Erforderliches mit dem wohnungswirtschaftlich Sinnvollen und dem wirtschaftlich Machbaren in Einklang zu bringen.“³¹

Mit dem Ausscheiden einer steigenden Zahl von Sozialwohnungen der Kurhessen aus der Mietpreisbindung und sich anschließenden Mieterhöhungen wuchs die Fluktuation der Mieter auf zehn Prozent im Jahr 1995. Zudem entsprach eine immer größere Zahl der Wohnungen kaum noch den „steigenden Anforderungen an Wohnkomfort“: Immerhin ein Viertel der Wohnungen war damals nur über Einzelöfen beheizbar. Deshalb bildete die Bestandsmodernisierung eine zentrale Aufgabe. Eine große Herausforderung lag darin, dass sich die Kosten meist durch Mietanpassungen nicht voll decken ließen.³² Eine „vorsichtige Mietenpolitik“, flankiert von einer Schuldnerberatung, sollte für Stabilität in der Mieterstruktur sorgen.³³ Neben der energetischen Ertüchtigung, dem Einbau von Heizungen nach modernen Standards und aktueller Haustechnik ging es oft auch um Grundrissänderun-

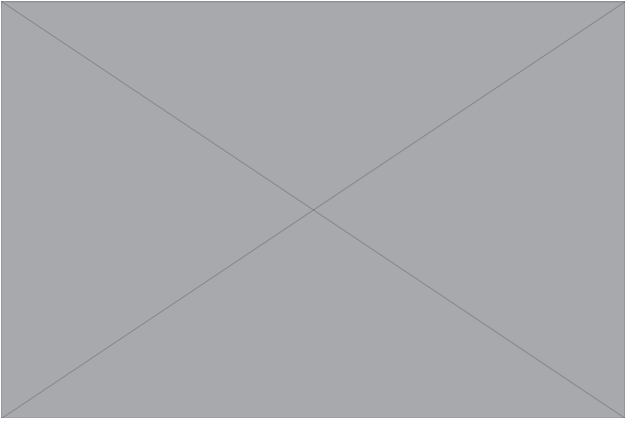
gen oder Zusammenlegungen von Einheiten sowie den Anbau von Balkonen, um die Marktfähigkeit wieder herzustellen. Auch das Umfeld erhielt meist eine Aufwertung. Direkter Zugang zu neuen Mietergärten für die unteren Wohnungen und eine Abstufung von privaten zu öffentlichen Freiflächen vergrößerte die Bindung der Mieter an ihr Quartier – und senkte die Grünpflegekosten für das Unternehmen. Konsequenz setzte es bei Modernisierungen auf Nahwärmenetze mit Brennwertkesseln und Blockheizkraftwerken, die das Tochterunternehmen MET betrieb. Damit gehörte es ökologisch, technisch und kaufmännisch zu den Trendsettern.³⁴

Die Entstehung der Wohnstadt

Durch aufnehmende Verschmelzung der Hessischen Heimstätte GmbH und der Kurhessen Wohnungsbaugesellschaft mbH entstand rückwirkend zum 1. Januar 1994 die „Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH“. Die Fusion sollte finanzwirtschaftliche Nachteile im Gefolge der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1990 und einer Änderung des Körperschaftssteuergesetzes 1994 abwenden. Der Wohnungsbestand der neuen Gesellschaft umfasste 22.023 Einheiten. Die HH hatte am 14. Juni 1994 ihren Geschäftsbereich Kabelfernsehen als Tochterunternehmen in die MET Medienempfangstechnische Betreuungs GmbH (MET) ausgegründet und sie mit einem Stammkapital von 50.000 D-Mark ausgestattet. Sie sollte das Angebot zu den bisher bestehenden Preisen fortsetzen. Auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages vom 1. August 1994 mit der Wohnstadt beschäftigte die neue Gesellschaft kein eigenes Personal. Außerdem schloss sie einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit ihrer Muttergesellschaft ab. Ihre Aufgabe bestand zunächst in der Bereitstellung von Breitbandkabel- und Satellitendienstleistungen für die Wohnungen der Wohnstadt und anderer Wohnungsunternehmen. Ab 1995 kamen die Versorgung mit Wärme und Energie sowie Betreuungsdienste



6|44 Die ehemalige Bergarbeitersiedlung Sontra, an deren Bau die HH in der NS-Zeit beteiligt war, modernisierte sie Mitte der 1980er Jahre.



6|45 Wohnbauten für spezielle Bedürfnisse spielten eine zunehmende Rolle – so etwa in Baunatal-Lindenhof, wo bis 1989 ein Mehrgenerationenhaus entstand.



6|46 Im Jahr 1994 entstand aus der Fusion von HH und Kurhessen die Wohnstadt.

für ältere und behinderte Mieter von Sozialwohnungen hinzu.³⁵ Die ersten Anlagen zur Wärmelieferung nahm die MET 1996 in Betrieb und erzeugte bald auch mit Photovoltaikanlagen Strom. Das Unternehmen sorgte dafür, dass die Wertschöpfung für diese Dienstleistungen nicht an einen externen Dienstleister zu zahlen waren, sondern im Unternehmen verblieben. Im Jahr 1996 rief die Wohnstadt gemeinsam mit einer Beteiligungsgesellschaft der Landesbank Hessen-Thüringen die „Wohnstadt Wohnungsbaugesellschaft Thüringen mbH“ ins Leben. Die Beteiligung der Wohnstadt an dem neuen, mit einem Stammkapital von einer Million Euro ausgestatteten Unternehmen betrug 6,25 Prozent.³⁶

1 Zitiert nach Geschäftsbericht 1986, S. 5.
2 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 211.
3 Vgl. Interview mit den ehemaligen Geschäftsführern „Wiedersehen in der Wolfsschlucht“ am 29. Oktober 2020, veröffentlicht unter www.100jahrenhw.de/100-momente/m/wiedersehen-in-der-wolfsschlucht, Stand 27. Februar 2022.
4 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 124.
5 Vgl. Interview mit den ehemaligen Geschäftsführern 2022.
6 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 124.
7 Vgl. ebd., S. 119.
8 Vgl. ebd., S. 134.
9 Vgl. ebd., S. 123f.
10 Vgl. Geschäftsbericht 1991, S. 4.
11 Vgl. Interview mit den ehemaligen Geschäftsführern 2022.

12 Vgl. Geschäftsbericht 1991, S. 22.
13 Vgl. Interview mit den ehemaligen Geschäftsführern 2022.
14 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 136f.
15 Zitiert nach Geschäftsbericht 1982, S. 5.
16 Vgl. ebd., S. 11.
17 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 125ff.; Geschäftsbericht 1984, S. 10; Geschäftsbericht 1986, S. 9.
18 Vgl. Geschäftsbericht 1982, S. 11. Wegen steigender Baukosten lagen die Preise 1983 schon deutlich höher und zwischen 199.900 und 284.400 D-Mark, vgl. Geschäftsbericht 1983, S. 13.
19 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 125.
20 Vgl. ebd., S. 126f.
21 Vgl. BGBl. 1993 I, S. 912f.
22 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 127.
23 Zitiert nach Geschäftsbericht 1982, S. 11.
24 Vgl. Geschäftsbericht 1984, S. 15.
25 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 127f.
26 Vgl. ebd., S. 128 und S. 170ff.
27 Zitiert nach Geschäftsbericht 1986, S. 9.
28 Vgl. ebd.; Feußner / Fischer (2008), S. 147ff.
29 Vgl. Interview mit den ehemaligen Geschäftsführern 2022.
30 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 197.
31 Zitiert nach Geschäftsbericht 1995, S. 7.
32 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 175.
33 Vgl. Interview mit den ehemaligen Geschäftsführern 2022.
34 Vgl. Feußner / Fischer (2008), S. 175ff.
35 Vgl. Geschäftsbericht 1994, S. 2ff.
36 Vgl. Geschäftsbericht 1996, S. 4.

1998–2012

Stadtrendite versus Kapitalrendite

„Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft steht seit einiger Zeit tiefgreifenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen gegenüber. Wohnungs- und Immobilienmärkte werden durch die Internationalisierung der Wirtschafts- und Finanzmärkte nachhaltig beeinflusst. Strukturen und Handlungsstrategien ihrer Akteure verändern sich. Zugleich führt die demografische und wirtschaftliche Entwicklung zu einer verstärkten Regionalisierung der Wohnungsmärkte. Die notwendige Anpassung des Gebäudebestandes an die Anforderungen des Klimaschutzes und der Energieeinsparung, an sich verändernde Wohnbedürfnisse sowie an eine älter werdende Bevölkerung bilden darüber hinaus zentrale Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und die Politik.“¹

In den letzten zwei Jahrzehnten entwickelte sich die über Generationen sozialstaatlich orientierte Wohnungsfürsorge zu einer liberalen Wohnungspolitik, geprägt durch den Rückzug der öffentlichen Hand aus der Bereitstellung von Wohnraum, den Ausbau der Subjektförderung sowie die „Verengung des Sozialwohnungssektors auf ärmere Schichten“. Der Wohnungsmarkt veränderte sich gravierend, nachdem als Folge der Aufhebung der Gemeinnützigkeit 1990 Zigtausende ehemaliger Sozialwohnungen an Kapitalanleger – vielfach Fondsgesellschaften – verkauft wurden.² Die Wohnung erlebte in diesem Prozess ihre Umwidmung vom Sozial- zum Wirtschaftsgut.³ Dies spiegelt auch die Entwicklung der Nassauischen Heimstätte vom langjährig als „Organ staatlicher Wohnungspolitik“ eingesetzten Unternehmen zum ertragsorientierten und zugleich sozialpolitisch verpflichteten Portfoliomanager⁴ wider, der in diesem Kontext systematisch neue Geschäftsfelder erschloss und sich zu einem kunden- und dienstleistungsorientierten Wohnungs- und Entwicklungsunternehmen wandelte.

Mit dem Wahlsieg der SPD endete am 27. September 1998 die 16-jährige Ära des christdemokratischen Bundeskanzlers Helmut Kohl, der als erster Regierungschef in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland sein Amt durch Wähler-votum verlor. Den Sozialdemokraten war es mit einem Stimmenanteil von 40,9 Prozent zum zweiten Mal gelungen, die stärkste Fraktion im Bundestag zu stellen.⁵ Gemeinsam

mit den Grünen unter Joschka Fischer, die 6,7 Prozent der Stimmen erhielten, bildete die SPD eine Koalition. Die neue Bundesregierung unter Kanzler Gerhard Schröder (SPD) kündigte eine gerechte Umgestaltung des Sozialstaates an. Im Bereich der Wohnungspolitik, die sich 1999 mit einer Million Wohnungssuchenden⁶ konfrontiert sah, setzte sie die Deregulierung und Dezentralisierung der Vorgängerregierungen fort. Ihre Stoßrichtung zielte nun aber auf eine Verbindung von ökologischer Optimierung mit sozialen Reformen.

Dazu zählte die Neufassung des Wohnraumförderungsgesetzes zum 1. Januar 2002, das unter anderem die Kompetenzen der Kommunen erweiterte und damit als Baustein der Dezentralisierung der Wohnungspolitik gelten kann.⁷ Es visierte nicht mehr die „breiten Schichten der Bevölkerung“ an, die im nun außer Kraft gesetzten Zweiten Wohnungsbaugesetz als Zielgruppe der Förderung genannt worden waren, sondern „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“. Viele ehemals gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften hielten dennoch an der Versorgung breiter Schichten als zentralem Unternehmensziel fest – so auch die Nassauische Heimstätte.⁸ Die soziale Wohnraumförderung war künftig zudem einer „Nachhaltigkeit“ verpflichtet, die wirtschaftliche und soziale Erfordernisse „mit der Erhaltung der Umwelt in Einklang“ zu bringen hatte. Neu waren auch die „Nutzung des Wohnungs- und Gebäudebestandes für die Wohnraumversorgung“, die Förderung von Modernisierungen zur Erhaltung preisgünstigen Wohnraumes sowie des Erwerbs von Belegungsrechten in bestehendem Wohnraum oder des Erwerbs bestehenden Wohnraumes. Damit erleichterte der Bund die notwendigen, umfangreichen Bestandsmodernisierungen vor allem der Großsiedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren, die neben einer Minderung der CO₂-Emissionen auch auf Barrierefreiheit abzielen sollten.⁹ Die Wohnungswirtschaft setzte sich darüber hinaus erfolgreich für eine angemessene Anpassung sowie eine regelmäßige Fortschreibung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschale ein.¹⁰ Zugleich erweiterte die Reform den Gestaltungsspielraum der Länder, denen die Ausdifferenzierung in spezielle Förderprogramme überlassen blieb, wobei der Bund seine Förderung auf 230 Millionen Euro jährlich begrenzte.¹¹ Im Jahr 2003 lag sie bei 280 Millionen Euro, 2004 nurmehr bei 110 Millionen Euro.¹²

7|1 Bestandspflege: Modernisierung der Offenbacher Carl-Ulrich-Siedlung unter der Prämisse „Ein Zeitzeuge wird zeitgemäß“.

Bereits zum 1. Januar 2001 hatte die rot-grüne Regierung das seit 1990 nicht mehr angepasste Wohngeld in den alten Bundesländern an das in Ostdeutschland geltende, erheblich höhere „Sonderwohngeld“ angeglichen und die Einkommensgrenzen heraufgesetzt. Zugleich erfolgte die Aktualisierung der Mietenstufenzuordnung.¹³ Damit verbesserten sich die Möglichkeiten Einkommensschwacher, eine Wohnung auf dem freien Markt zu finanzieren. Sie wurden „marktfähig“ gemacht, ohne dass die Politik direkt in den Wohnungsmarkt eingriff,¹⁴ wie sie dies über Jahrzehnte durch den sozialen Wohnungsbau getan hatte. Die nachlassende Objektförderung zugunsten einer verstärkten Subjektförderung basierte auf der Erkenntnis, dass Sozialwohnungen vielfach „Fehlbelegern“ zugutegekommen waren, die Objektförderung also eine ungenügende Treffsicherheit aufwies und dabei erhebliche Mittel band.¹⁵ Die Große Koalition unter Bundeskanzlerin Angela Merkel beschloss 2008 eine weitere Wohngelderhöhung und die Zahlung eines pauschalierten Heizkostenzuschusses,¹⁶ der jedoch schon 2011 wieder gestrichen wurde.¹⁷ Mit der am 1. September 2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform stärkte die rot-grüne Koalition zudem die Position der Mieter insgesamt. Die Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 30 auf 20 Prozent diente deren Schutz vor erheblichen Kostensteigerungen, flankiert von der Priorisierung des qualifizierten Mietspiegels. Asymmetrische Kündigungsfristen für Mieter und Vermieter sowie die Erleichterung von Zeitmietverträgen sollten Behinderungen der Arbeitsmobilität entgegenwirken. Die bislang geltende Mieterhöhungsmöglichkeit wegen gestiegener Kapitalkosten entfiel ersatzlos.¹⁸

Innovationen der Städtebauförderung

Innovative Wege ging die rot-grüne Bundesregierung in der Städtebauförderung, für die sie 1998 eine „Verstärkung“ vereinbarte. Durch einen „neuen integrativen Ansatz“ sollten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik mit der Sozialpolitik vernetzt werden.¹⁹ Dabei konnte sie auf Vorarbeiten der Ministerkonferenz ARGEBAU zurückgreifen, die bereits am 29. November 1996 die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ ins Leben gerufen hatte, „um die drohende soziale Polarisierung in den Städten zu stoppen“.²⁰ Zwei Jahre später hatte sie deren Ausgestaltung auf Länderebene angestoßen. Mit dem Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf, die soziale Stadt“ ergänzte die rot-grüne Koalition 1999 die Städtebauförderung um ein zunächst auf vier Jahre befristetes, inzwischen aber verstetigtes integratives Instrument, an dessen Entwicklung sich die Nassauische Heimstätte wesentlich beteiligt hatte.

Gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative Projekte (nhgip) hatte die Nassauische Heimstätte bereits lange zuvor ein Konzept zu



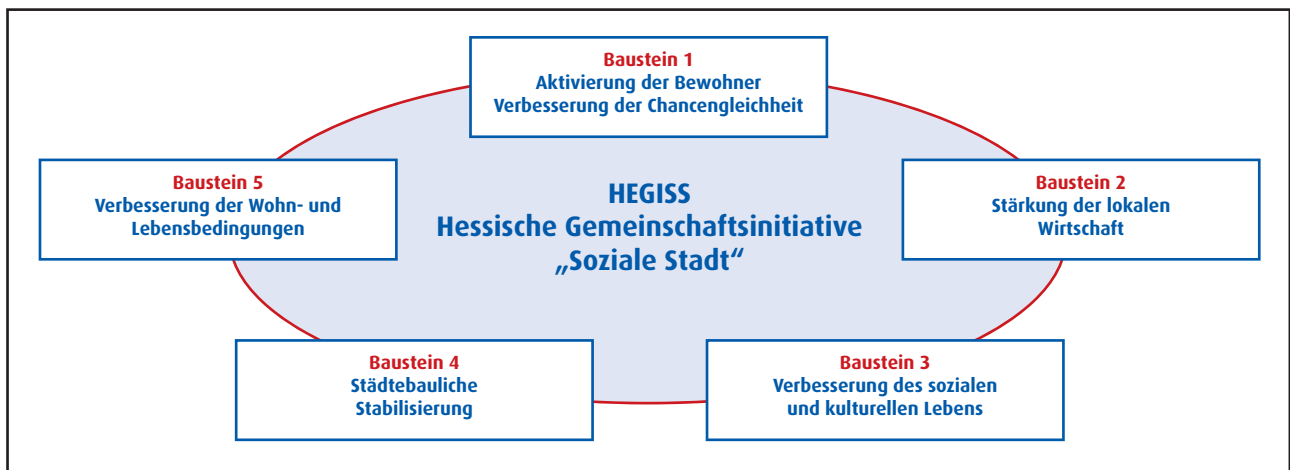
7|2 Im Parkhaus am Cheruskerweg in Frankfurt-Unterliederbach entstand mithilfe der Heimstätte durch ein Qualifizierungsprojekt für Jugendliche unter dem Motto „Arbeit statt Sozialhilfe“ ein Jugendclub.

„Wohndienstleistungen, Nachbarschafts- und Quartiersmanagement“ erarbeitet, das auf einer 1994 für die Heimstätte erstellten Studie von Jan Kuhnert über Ursachen sozialer Spannungen in Großsiedlungen basierte²¹ und Investitionen in den Wohnungsbestand mit Sozialmanagement und Beschäftigungsinitiativen verband. Die im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und mehrerer Wohnungsgesellschaften drei Jahre darauf von dem Beratungsunternehmen empirica erstellte Grundlagenstudie „Überforderte Nachbarschaften“ befasste sich ebenfalls mit diesem Thema.²² Im Rahmen des Landesprogramms „Einfache Stadterneuerung“ setzte die Nassauische Heimstätte bei einem Pilotprojekt, das später in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ Aufnahme fand, in der Frankfurter Siedlung Engelsruhe nach ausgedehnter Abstimmungsphase ab 1999 die neuen Ansätze um.

Förderprogramm „Soziale Stadt“

Im „Hessischen Projektnetz Wohngebiets- und Stadtteilmanagement“ (HEPNEST) erfolgte der fachliche Austausch über die neuen Konzepte. HEPNEST, ursprünglich ein informeller Zusammenschluss von fünf Modellstandorten der Einfachen Stadterneuerung (Darmstadt, Dietzenbach, Frankfurt-Unterliederbach, Gießen und Hanau), war am 7. Juli 1997 auf Einladung der nhgip in der Zentrale der Nassauischen Heimstätte am Schaumainkai gegründet worden. Nach Einrichtung des Förderprogramms „Soziale Stadt“ und auf Anregung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung benannte sich HEPNEST in „Hessische Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ (HEGISS) um. Diese avancierte rasch zur zentralen Fachinstanz für den Austausch zwischen Kommunen und Maßnahmenträgern in Hessen.²³

Mit dem Programm „Soziale Stadt“, dessen Finanzierung Bund, Land und Kommune je zu einem Drittel übernahm,



7|3 Fünf Bausteine bildeten die ursprüngliche Konzeption der Idee „Soziale Stadt“, an deren Entwicklung die Nassauische Heimstätte maßgeblich beteiligt war.

men, reagierte die rot-grüne Bundesregierung 1999 auch auf die regional zunehmend differierenden Wohnungsmärkte und sozialen Problemlagen, die einer differenzierteren Förderung bedurften. Erklärte Ziele des Programms waren die Stabilisierung und zielgerichtete positive Entwicklung benachteiligter Stadtteile sowie die soziale Integration. Damit ging es weit über den klassischen Ansatz einer auf bauliche Aspekte ausgerichteten Stadtentwicklungspolitik hinaus und kombinierte investive mit nicht-investiven Maßnahmen wie etwa der Arbeits- und Ausbildungsförderung oder kultureller Projekte. Daraus ergab sich auch für die Nassauische Heimstätte ein neues Betätigungsfeld, die für zwei von ihr betreute Projekte zur Aufwertung des Spessartviertels in Dietzenbach – vormals Starkenburgring – mit dem Preis „Soziale Stadt“ ausgezeichnet wurde: 2002 für „Bürgerkompetenz im Spessartviertel“ und 2009 sowie 2010 für die Initiative „Wir bewegen uns“.²⁴ Heute ist das Unternehmen der größte Projektträger im Programm „Soziale Stadt“.

Seit 2010 kürzte jedoch die christlich-liberale Bundesregierung die Städtebauförderung empfindlich. Das Programm „Soziale Stadt“ war davon mit Einsparungen von 70 Prozent im Jahr 2011 und der gleichzeitigen Konzentration auf „investive Maßnahmen“ besonders hart betroffen. Für Hessen bedeutete dies einen Rückgang der Förderung von 13,8 Millionen Euro auf 4,2 Millionen Euro. In Marburg formierte sich daraufhin im Mai 2011 das „Bündnis für eine „Soziale Stadt“ Hessen“, dem neben zahlreichen betroffenen Kommunen auch die Nassauische Heimstätte beitrug. Das Bündnis wollte „auf den Handlungsbedarf in benachteiligten Stadtteilen aufmerksam“ machen und die „erfolgreichen Ansätze“ zu deren Stabilisierung absichern und stärken. Die langfristige und beständige Finanzierung der sozialen Stadtteilentwicklung war sein Ziel.²⁵

Stadtumbau West: „Strategische Daueraufgabe“

Das 2002 vom Bund angestoßene Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) förderte in wissenschaftlich begleiteten Pilotprojekten innovative Planungen und Maßnahmen in wichtigen städtebaulichen und wohnungspolitischen Forschungsfeldern. Für die Jahre 2002 bis 2009 vereinbarte die rot-grüne Bundesregierung mit den Ländern zunächst das Programm „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“, das den Schrumpfungsprozess in den neuen Bundesländern begleiten und wieder für intakte Stadtstrukturen sorgen sollte.²⁶ Schon kurz darauf reagierte die Politik auch in den alten Bundesländern auf neue Problemlagen, die sich aus dem demografischen Wandel und Strukturveränderungen ergaben. Auf Basis der Auswertung der Pilotprojekte verankerte der Bund 2004 nun das Programm „Stadtumbau West“ als „strategische Daueraufgabe“ gesetzlich, das die Städtebauförderung seitdem mit differenziertem Ansatz ergänzt und damit Aufwertungs- und Rückbauinvestitionen gleichberechtigt förderte. Auch hier übernahmen Bund, Land und Kommune jeweils ein Drittel der Kosten.²⁷

Klimaschutz als epochales Thema des Wohnungsbaus

Begleitend zu diesen sozialen Maßnahmen verschärfte die rot-grüne Bundesregierung die Regelungen zum Klimaschutz und nahm dabei bestehende Wohnungen nicht aus. Die ab 2002 gültige Energieeinsparverordnung (EnEV),²⁸ die Heizungsanlagenverordnung und Wärmeschutzverordnung zusammenfasste, forderte Maßnahmen im Bestand zur effizienteren Energienutzung und bürdete ebenso wie ihre Nachfolgeverordnungen den öffentlich geförderten Gesellschaften hohe Modernisierungsaufwendungen auf. So waren ab 2002 die vor 1978 installierten Heizkessel zu erneuern, Heizungsrohre in ungeheizten Räumen zu isolieren und schrittweise die obersten Geschossdecken zu dämmen.



7|4 Die rot-grüne Landesregierung initiierte 1998 die Kampagne „Energiebewußt in Hessen“, die den Einsatz alternativer Energien auch beim Hausbau propagierte.

Die seit Januar 2003 geltende Europäische Gebäuderichtlinie zur Energieeffizienz, die besonders bei Neubauten sowie beim Verkauf von Bestandsimmobilien oder deren maßgeblicher Veränderung griff, zeichnete die weiteren Schritte vor.

Die EnEV 2004²⁹ führte ab 2009 eine Energieausweispflicht für sämtliche Wohneinheiten bei Bewohner- oder Eigentümerwechsel ein, um Transparenz über die energetischen Qualitäten von Gebäuden zu schaffen und diese den Marktmechanismen zu unterwerfen. Damit war ein unumkehrbarer Weg beschritten. Im Jahr 2007 beschloss das Bundeskabinett der Großen Koalition unter Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU) das Integrierte Energie- und Klimaprogramm (IEKP), das auf eine Senkung der Treibhausgase um 40 Prozent bis 2020 abzielte und dabei dem Wohnungsbestand eine wichtige Rolle zuwies – immerhin entstehen rund 20 Prozent der CO₂-Emissionen in den privaten Haushalten.³⁰

Die ab Oktober 2007 geltende EnEV 2007³¹ setzte die EU-Richtlinien zur Energieeinsparung um und berücksichtigte alternative Energieversorgungssysteme. Mit dem Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien bekannte sich die Bun-

despolitik 2008 zu einer nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung, um „fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern“, und schuf damit auch für innovative energetische Konzepte im Wohnungsbau die Rahmenbedingungen. Hohes Ziel: Eine Steigerung des Stroms aus erneuerbaren Energien von damals 13 auf 30 Prozent im Jahr 2020.³² Durch die EnEV 2009 wurden dann Wärmeschutzmaßnahmen der Außenhaut bei bestimmten Änderungen im Bestand zur Pflicht und die energetischen Anforderungen um 30 Prozent erhöht. Die EnEV 2009 zog außerdem Elektrospeicheröfen aus dem Verkehr – mit großzügigen Übergangsfristen.

Parallel zur energetischen Ertüchtigung im Bestand stiegen auch die Anforderungen an Neubauten stetig an. Das am 4. Juli 2008 vom Bundesrat beschlossene Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz verlangte, bei Neubauten ab dem 1. Januar 2009 für einen Teil des Warmwasser-, Heizungs- und Klimatisierungsbedarfs erneuerbare Energien (Biomasse, Geothermie, Sonnenenergie oder Umweltwärme) zu nutzen. Die Länder erhielten zugleich die Möglichkeit, auch im Bestand die Verwertung erneuerbarer Energien verpflichtend vorzuschreiben.³³ Neben den erwünschten positiven Effekten für die Umwelt belasten die energetischen Maßnahmen Vermieter und Mieter jedoch in erheblichem Maß. Dabei sorgte die begrenzte Förderung – etwa über die Kreditanstalt für Wiederaufbau – wiederholt für Kritik. Auch für die Nassauische Heimstätte stellten die Maßnahmen zur Energieeinsparung und Immissionsminderung eine große finanzielle Herausforderung dar.

Nach der Bundestagswahl am 18. September 2005, bei der die Linkspartei erstmals in den Bundestag eingezogen war, hatten CDU und SPD unter Führung der Christdemokratin Angela Merkel eine Große Koalition gebildet, da keines der beiden Wahlbündnisse die absolute Mehrheit erlangen konnte. Bis dahin waren – verstärkt seit Ende der 1990er Jahre – bereits rund 750.000 Wohneinheiten aus Gesellschaften mit kommunaler, Landes- oder Bundesbeteiligung privatisiert worden, um die Finanznot der öffentlichen Haushalte zu mindern. Zugleich fielen damals jährlich rund 100.000 Sozialwohnungen aus der Belegungsbindung, für die es keinen Ersatz gab – weder durch Neubau, noch durch den Erwerb von Belegungsrechten.³⁴ In Hessen sank die Zahl der Sozialwohnungen zwischen 1995 und 2000 von 188.721 auf 170.650. Bis 2005 fielen nochmals mehr als 26.000 Sozialwohnungen aus der Bindung.³⁵ Ende 2009 besaß Hessen 132.000 Sozialwohnungen; damit waren noch 4,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestands sozial gebunden (1990: 8,6 Prozent).³⁶

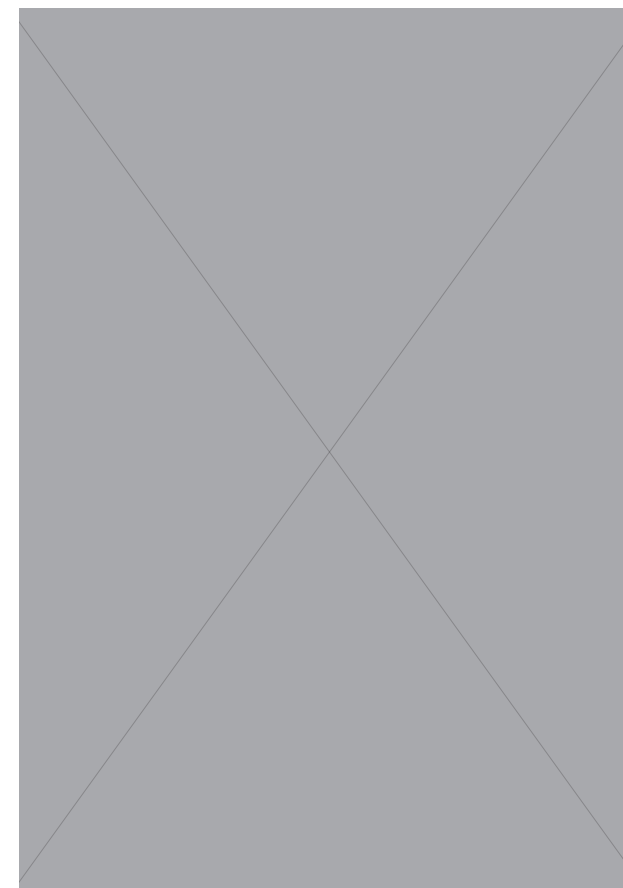
Regionalisierung der Wohnungspolitik

Angesichts zunehmend regional ausdifferenzierter Märkte dezentralisierte der Bund die Wohnungspolitik weiter: Mit

ihren absoluten Mehrheiten in beiden Kammern brachte die Große Koalition eine am 1. September 2006 in Kraft getretene Änderung des Grundgesetzes, die sogenannte Föderalismusreform,³⁷ auf den Weg, mit der unter anderem die Gesetzgebung zur Wohnraumförderung entflochten wurde und auf die Länder überging; damit wurde die umfassendste Grundgesetzänderung seit 1949 realisiert. Damals stellte der Bund bis 2013 jährlich 518,2 Millionen Euro als Kompensation für den Wegfall seiner Förderung bereit – von den Ländern jeweils projektweise abzurufen. Auf Hessen entfielen jeweils 30,3 Millionen Euro.³⁸ Das Ziel der Reform bestand darin, die Wohnungspolitik stärker an die regional sehr unterschiedlichen Anforderungen anzupassen, wobei die Initiative nun bei den Ländern lag, bislang aber vielfach – beispielsweise auch in Hessen – nicht im möglichen Umfang ergriffen wurde. Im Januar 2011 stellte die SPD-Fraktion im Hessischen Landtag den Antrag, ein Hessisches Wohnungsbaufördergesetz auf den Weg zu bringen.³⁹ Die Große Koalition beendete zum Jahresende 2005 auch die umstrittene Förderung selbst genutzten Eigentums durch ersatzlose Streichung der zuvor bereits mehrfach umgestalteten Eigenheimzulage, was vielfach „Vorzieheffekte“ beim Erwerb bewirkte, wie auch die Nassauische Heimstätte feststellte.⁴⁰ Bereits zum 1. Januar 2004 hatte die rot-grüne Bundesregierung die höhere Förderung von Neubauten beendet und dem nur mit dem halben Satz geförderten Erwerb von Altbauten gleichgestellt.⁴¹

Den fortschreitenden Rückzug des Bundes aus der Wohnungspolitik brachte auch die 2005 erfolgte Umbenennung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen in Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung deutlich zum Ausdruck. Bereits die 1998 unter der rot-grünen Regierung vollzogene Zusammenfassung des vormaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit dem Bundesministerium für Verkehr hatte die Stellung von Bauwesen und Städtebau im Kabinett geschwächt; in der Folge hatten Ministerialbeamte – vielfach auch auf Länderebene – beim Thema Wohnen „starken Einfluss“ erlangt, die politische Gestaltungskraft trat in den Hintergrund.⁴²

Der Bund ordnete seine auf Artikel 104 b des Grundgesetzes basierende Städtebauförderung neu und führte 2008 das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und 2009 das Sonderprogramm „Förderung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen“ ein.⁴³ Der Reaktorunfall im japanischen Fukushima bewirkte 2011 schließlich einen radikalen Wandel in der deutschen Energiepolitik mit Folgen auch für die Wohnungswirtschaft: Die Bundesregierung beschloss den Ausstieg aus der Stromerzeugung durch Atomkraftwerke und erhöhte zugleich das erst kurz zuvor verkleinerte Volumen der für energetische



7|5 Die rot-grüne Landesregierung warb bereits ab 1995 für eine aus der Atomkraft ausstiegsorientierte Energiepolitik.

Maßnahmen vorgesehenen Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Zusätzlich soll künftig eine geplante Mietrechtsnovelle die Duldungspflicht für Modernisierungen erweitern. Die verbesserte Abschreibung für energetische Modernisierungen scheiterte jedoch bislang im Bundesrat.⁴⁴

Die Ära Koch in Hessen

„... dass nach den Beobachtungen des Mieterbundes auf der Ebene der Landespolitik eine Diskussion über wohnungspolitische Probleme so gut wie nicht mehr stattfindet.“⁴⁵

In Hessen wählten die Bürgerinnen und Bürger die Landesregierung unter Ministerpräsident Hans Eichel (SPD) am 7. Februar 1999 überraschend und sehr knapp ab, nachdem der CDU-Spitzenkandidat Roland Koch mit einer umstrittenen Unterschriftenkampagne gegen die Reform des Staatsbürgerschaftsrechts bei den Bürgern hatte punkten können. Damit begann die zwölfjährige Ära des Ministerpräsidenten Koch, der zunächst in einer Koalition mit der FDP, nach Erringen der absoluten Mehrheit in der Landtagswahl 2003 allein und ab 2009 erneut in einer Koalition mit den Liberalen regierte. Nach Kochs Wechsel an die Spitze eines Unternehmens 2010 übernahm der

Hessische Innenminister Volker Bouffier (CDU) das Amt des Ministerpräsidenten.

Die neue CDU-geführte Landesregierung setzte ab 1999 ihre politischen Schwerpunkte in den Bereichen innere Sicherheit, Bildung und Verkehr. Die umfangreiche Neueinstellung von Lehrern und Referendaren, eine verbesserte Ausstattung der Polizei sowie Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur erhöhten die Verschuldung des Landes. Nach dem Wahlsieg 2003 entschloss sich die CDU-Regierung zu einer Kehrtwende: Angesichts der durch das Zerplatzen der „Dotcom-Blase“ 2000 einsetzenden Rezession mit massiven Steuerausfällen erließ sie unter dem Namen „Operation sichere Zukunft“ ein rigoroses Sparprogramm und reduzierte vor allem die Sozial- und Bildungsausgaben drastisch.⁴⁶ Auch der Erwerb der Landesanteile der Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH durch die Nassauische Heimstätte gehörte zu diesem Programm, mit dem Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik nun Priorität erhielten.⁴⁷

Mit der Umsetzung des Wohnraumförderungsgesetzes ließ sich die Landesregierung zunächst Zeit und akzentuierte es dann, indem sie bei den Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung in geförderten Wohnungen den vom Bund eröffneten Spielraum nach unten ausnutzte.⁴⁸ Bei der Neufassung der Technischen Wohnungsbaurichtlinien in Hessen 2003 entfiel die seit 1993 bestehende Forderung nach einer

an „ökologischen (energetischen), sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten orientierte[n] Gesamtkonzeption“. Die Neufassung beschränkte sich nun auf die Aspekte Barrierefreiheit und Größe der förderfähigen Wohnfläche sowie allgemeine Qualitätsmerkmale.⁴⁹

Im Jahr darauf reduzierte die Landesregierung die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau stark von 92 Millionen Euro (2003) auf 62 Millionen Euro (2004) und plante eine weitere Verminderung auf 50 Millionen Euro bis 2007. Schwerpunkte setzte sie aber im Ballungsgebiet Rhein-Main.⁵⁰ Seit 2004 bestand das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“, das durch strukturelle Veränderungen bedingte Stadtumbaumaßnahmen förderte. Im Jahr 2010 umfasste das Programm 31 geförderte Standorte zum Teil in interkommunalen Verbünden. Auf die zunehmenden Funktionsverluste der Stadt- und Stadtteilzentren reagierte das Bund-Länder-Programm „Aktive Kernbereiche in Hessen“, das Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Standorten für Wirtschaft und Kultur, für Arbeiten und Leben teilfinanzierte. Das 2009 eingeführte Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ förderte die Erhaltung historischer Stadtkerne und Bauten. Das Fördervolumen für ganz Hessen lag 2009 aber bei nur acht Millionen Euro.⁵¹

Die seit 2009 in Hessen regierende Koalition aus CDU und FDP vereinbarte, ihre Zusammenarbeit mit den Kommunen im Programm „Soziale Stadt“ für Stadtteile mit hohem Anteil an Migranten und sozial Schwachen zu intensivieren, um durch die Entwicklung vernetzter sozialer Infrastrukturen integrationsfreundliche Wohnumfelder zu schaffen und die Entstehung von Parallelgesellschaften zu verhindern. Eine enge Verzahnung von Wohnungsbau und Stadtentwicklungspolitik zielte auf eine Verminderung des Bevölkerungswundes auf dem Land. Eine Aufstockung der EU- und Bundesförderung für Wärmedämmung und der Ausbau dezentraler Kraft-Wärme-Kopplung durch Landesmittel sollte die Wirkkraft der Energiepolitik steigern. Die ab 1. Januar 2009 geltende Neufassung der Richtlinien für den sozialen Mietwohnungsbau schrieb schließlich den Vorrang von Passivhäusern bei der Förderung vor und führte höhere Zuschläge für behindertengerechte Bauten ein.⁵² Nach jahrelangen Debatten strich die christlich-liberale Landesregierung als weiteren Schritt von der Objekt- zur Subjektförderung zum 1. Juli 2011 die Fehlbelegungsabgabe für besser verdienende Mieter von Sozialwohnungen. Bereits seit langem stand die Abgabe in der Kritik, weil sie durch die Verdrängung der Besserverdienenden zur Segregation⁵³ in Siedlungen führe. Den hessischen Kommunen ging durch die Streichung der Abgabe jedoch ein hoher zweistelliger, für den sozialen Wohnungsbau zweckgebundener Millionenbetrag jährlich verloren – oft die einzigen Mittel, die für diesen Zweck noch zur Verfügung standen.⁵⁴



7|6 Zwölf Jahre prägte die Politik der Kabinette unter Ministerpräsident Roland Koch (CDU) die hessische Politik.

Werterhalt und Ökologie: Investitionsprogramme der Nassauischen Heimstätte

„Das Produkt der Wohnungswirtschaft gegenüber ihren Kunden heißt also ‚Wohnen‘ und nicht mehr ‚Wohnung‘. Gegenüber den Gesellschaftern oder Aktionären muss das Produkt ‚sozialer Frieden‘ – plus angemessene Dividende sein.“⁵⁵

Ende der 1990er Jahre ließ der Zuwanderungsdruck, der nach dem Fall des Eisernen Vorhangs für ein sprunghaftes Anwachsen der hessischen Bevölkerung – vor allem auch im Tätigkeitsgebiet der Nassauischen Heimstätte in Süd- und Mittelhessen – gesorgt hatte, spürbar nach. Die Gründe waren in der Verschärfung der Asylgesetzgebung 1993 und der Wirtschaftskrise Mitte der 1990er Jahre zu suchen.⁵⁶ Die Heimstätte bekam die weitere Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und den nachlassenden Zuwanderungsdruck deutlich zu spüren: Der Wandel zum „Käufermarkt“ zeigte sich durch eine höhere Mieterfluktuation und wachsende Leerstandsraten.⁵⁷

Als Grund für einen Wohnungswechsel gaben damals 70 Prozent der Mieter die unzeitgemäße Ausstattung an. Kleine und schlecht ausgestattete Wohnungen ließen sich auch im Ballungsraum Rhein-Main zunehmend schwieriger vermieten. Immerhin 30 Prozent der Heimstätten-Wohnungen waren 1998 noch ausschließlich durch Einzelöfen beheizbar, viele verfügten nur über alte Bäder und Küchen. Die Nassauische Heimstätte verlagerte deshalb ihre Aktivitäten verstärkt von der Neubautätigkeit auf die Instandhaltung eigener Bestände und begann 1999 ein auf mehrere Jahre angelegtes, 550 Millionen Euro schweres Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm, das Jahresfehlbeträge einkalkuliert hatte.⁵⁸ Dabei legte das Unternehmen – sich ausdrücklich in die Tradition der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft stellend – Wert auf eine sozialverträgliche Erhaltung und Entwicklung seines Wohnungsbestands.⁵⁹

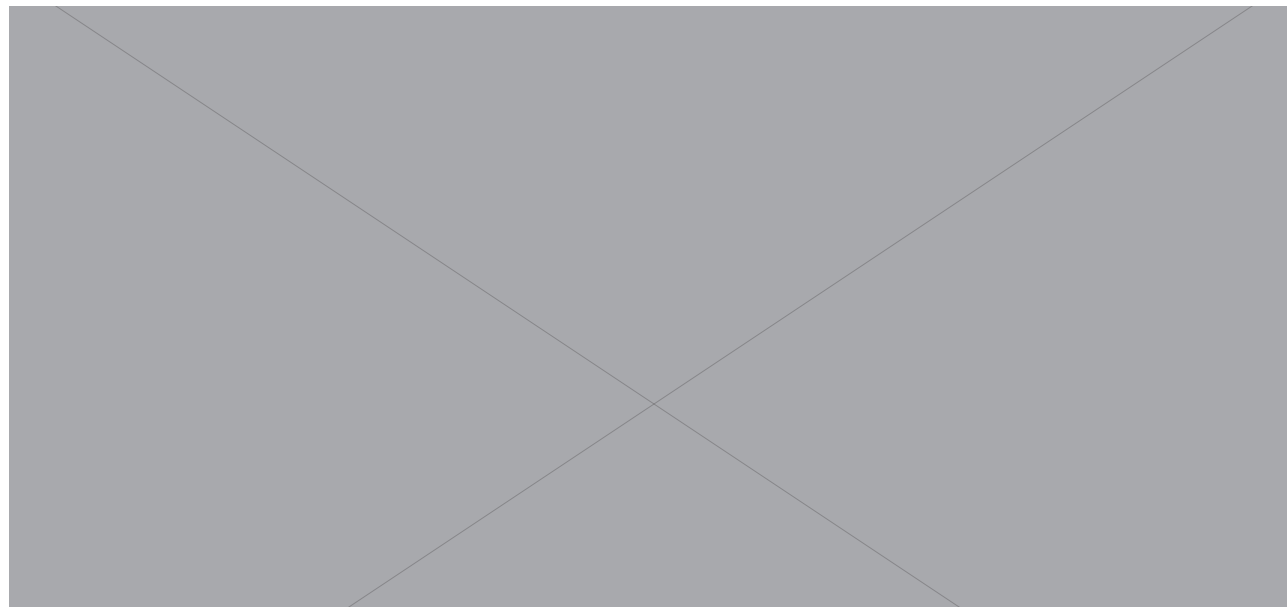
So steigerte die Nassauische Heimstätte die Anzahl der jährlich modernisierten Wohneinheiten von 533 im Jahr 1997 auf den Höchststand 2.926 im Jahr 2001. Ab 2004 ging die Zahl der Modernisierungen von 1.174 (2003) auf 664 (2004) deutlich zurück. Insgesamt wurden zwischen 1998 und 2005 rund 11.500 Wohneinheiten modernisiert, also etwa ein Viertel des Anlagevermögens. Zugleich wuchs der Bedarf an Instandhaltungsmaßnahmen, da die umfangreichen Neubaujahrgänge der 1950er bis 1970er Jahre nun gleichzeitig Renovierungsbedarf entwickelten. Das Instandhaltungsvolumen stieg dabei von 68,5 Millionen DM (1997) auf 125,9 Millionen Euro (2001).⁶⁰ Der Bereich Bauen musste sich vor diesem Hintergrund in den vergangenen zwei Jahrzehnten vom Neubau auf die Sanierung umorientieren und war mit neuen Fragestellungen konfrontiert: „Sind die alten

Grundrisse noch zeitgemäß? Sind die Umbaukosten zu erwirtschaften? Genügt die Bandbreite der Wohnungstypen?“⁶¹ Bis 2009 flossen laut Thomas Dilger 90 Prozent der Investitionen der Nassauischen Heimstätte in die Bestandsmodernisierung.⁶²

Seit der Jahrtausendwende kamen als weitere Aufgaben die von der Bundespolitik vorgegebenen, verschärften energetischen Anforderungen hinzu. Angesichts steigender Energiekosten garantierten energetisch optimierte Wohnungen zudem eine verbesserte Vermietbarkeit. Für die Außenhautmodernisierung legte die Nassauische Heimstätte deshalb unter dem Slogan „Neuer Mantel schützt und wärmt“ ein spezielles Programm auf, das über die Nachrüstung der Wärmedämmung hinaus auch die Sanierung der in Betongroßtafelbauweise errichteten Gebäude aus den 1960er Jahren umfasste. Neben der Beseitigung von Feuchteschäden erhielten die Häuser statt der alten Betonbrüstungen neue Balkongeländer. Das zeitaufwendige, jedoch wirksame und kostengünstige Modernisierungskonzept sah die Anbringung von Mineralwollplatten auf der Hauswand vor; die hinterlüftete Hängung von Faserzement-, Kunstharzbetonplatten oder Trespa-Fassadenmaterial an einer Aluminiumkonstruktion gab den Gebäuden nicht nur eine wärmegeämmte Außenhaut, sondern auch eine neue, moderne ästhetische Anmutung, die die Nassauische Heimstätte vielfach durch ausgeklügelte Farbkonzepte unterstrich. In das Programm waren unter anderen die Siedlungen Limesstadt in Schwalbach, Nordweststadt in Frankfurt oder Klarenthal in Wiesbaden einbezogen.⁶³

Modernisierung in der Frankfurter Nordweststadt

Beispielhaft sei hier die zwischen 1998 und 2001 erfolgte Sanierung in der Frankfurter Nordweststadt näher betrachtet.⁶⁴ Dort modernisierte die Nassauische Heimstätte mit einem Kostenaufwand von 70 Millionen DM 1.200 Wohneinheiten. Dazu gehörten auch die Neugestaltung der Eingangs- und Treppenhäuser sowie die Nachrüstung mit Gegensprechanlagen. Neben der energetischen Fassadenerüchtigung wurden die Flachdächer erneuert und gedämmt sowie einfach verglaste Fenster ausgetauscht. Um die Akzeptanz bei den Mietern für die umfangreichen Arbeiten von Beginn an zu erhöhen, erhielten sie während der Bauphase einen Mietnachlass von 22,5 Prozent. In der Nordweststadt initiierte die Nassauische Heimstätte zudem zwei modellhafte Maßnahmen zu Ressourcenschonung und Klimaschutz. Ein Pilotprojekt für die Müllentsorgung zielte auf Kostensenkung und Wertstoffaussonderung: Ein privates Unternehmen übernahm das Abfall-Handling und wurde dafür mit 50 Prozent an der auf 200.000 DM veranschlagten Einsparung bei den Abfallgebühren beteiligt; die restliche Ersparnis kam den Mietern zugute.⁶⁵ Eine der größten Photovoltaikanlagen der Region erzeugt in der Nordweststadt auf einer Fläche



7|8 Die Photovoltaikanlage in der Nordweststadt, hier präsentiert von Frankfurts Bürgermeister Achim Vandreike und den Geschäftsführern der Nassauischen Heimstätte, verringerte den CO₂-Ausstoss um 137 Tonnen pro Jahr.



7|7 Das neue Farbkonzept und die abwechslungsreichen Oberflächenmaterialien geben der Nordweststadt ein neues, unverwechselbares Gesicht.

von 5.860 Quadratmetern 187.300 Kilowattstunden Strom im Jahr, was dem Verbrauch von 50 Haushalten entspricht.⁶⁶

1950er-Jahre-Bauten in zeitgemäßem Gewand

Die Modernisierungen von Siedlungen der 1950er Jahre erforderten teilweise größere Umbauten, um sie weiterhin marktfähig zu erhalten. Ein Problem stellten die vielen unterschiedlichen Grundrisse dar, die keinen unternehmensweit einheitlichen Umbau erlaubten.⁶⁷ Als besondere Herausforderung waren zudem vielfach denkmalpflegerische Gesichtspunkte zu berücksichtigen und ein behutsames Vorgehen bei Ergänzungen gefragt, um den ursprünglichen Charakter der stadtteilprägenden Siedlungen zu bewahren. Da die Bewohner oftmals gemeinsam mit den Bauten in die Jahre gekommen waren, zielten die Modernisierungen auch auf die Schaffung einer möglichst großen Zahl seniorengerechter oder sogar barrierefreier Wohnungen ab. Die Sanierung der Offenbacher Carl-Ulrich-Siedlung stellte die Heimstätte unter das beispielhafte Motto „Ein Zeitzeuge wird zeitgemäß“. Bis 2003 erfolgte eine grundlegende Modernisierung, die aktuellen Komfort in die Häuser brachte: Dazu gehörten neue Fußböden und Bäder, der Anschluss an das Fernwärmenetz für Heizung und Warmwasser anstelle der bisherigen Einzelöfen, Fassadendämmung sowie die Erneuerung der Elektroverteilung.

Die sechsstöckigen Punkthochhäuser, die mit ihren Zweizimmerwohnungen bestens für Alleinstehende geeignet sind, erhielten durch den Anbau von Außenaufzügen seniorengerechte Zugänge bis in die oberen Stockwerke. Sie sind als bauliche Ergänzungen deutlich ablesbar und stören den

„Charme der bestehenden Architektur“ nicht. Die Neugestaltung eines Maisonettehauses passte 33 Wohnungen aktuellen Wohnbedürfnissen an. Die Vergrößerung der Hausgrundfläche ermöglichte großzügigere Grundrisse; Terrassen und große Balkone verbesserten den Wohnwert erheblich. Die Neugestaltung der Außenbereiche umfasste auch das Anlegen von Mietergärten sowie Spiel- und Sitzgelegenheiten. Mit einem vergleichbaren Programm wurde auch die Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt-Sachsenhausen mit ihren 785 Wohnungen und den Außenanlagen bis 2005 umfassend saniert.⁶⁸

Unabhängig von den Modernisierungen stattete die Nassauische Heimstätte bis Ende 2002 rund 41.000 Wohnungen ihres Bestands mit Breitbandkabelanschluss aus, um den Mietern Kommunikationsmöglichkeiten auf dem aktuellen technischen Stand zu bieten und mit dem „Kernprodukt“ Wohnung auch weiterhin attraktiv zu bleiben. Gemeinsam mit der Tochtergesellschaft nhgip entwickelte und erprobte sie zudem verschiedene Dienstleistungen, etwa Steuerungs- und Sicherheitssysteme oder die Fernmessung des Energieverbrauchs, die die neuen technologischen Möglichkeiten ausnutzen sollten. Dazu zählten als Online-Dienstleistung auch Mieter-Foren, die durch die direkte Kommunikation eine neue Qualität im Verhältnis Kunde–Vermieter schufen. Dabei zielte das Unternehmen darauf ab, ebenso schnell und servicefreundlich auf Anfragen reagieren zu können wie Firmen anderer Branchen.⁶⁹ Neben unkomplizierten E-Mail-Kontakten spielten zunehmend Verkaufsplattformen für Miet- und Verkaufsobjekte im Internet eine wichtige Rolle, sowohl im Kundenkontakt als auch zur Bindung von Mietern und Käufern.⁷⁰

Neue, ehrgeizige Wege zur energieeinsparenden Sanierung skizzierte die Heimstätte am Beispiel der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurt-Niederrad. Ihr Konzept wurde 2009 beim Bundeswettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ mit einer Silbermedaille ausgezeichnet und damit unter den 15 besten von 79 Wettbewerbsbeiträgen platziert. Der Wettbewerbsbeitrag schlug für die 1.100 Wohnungen eine effiziente Dämmung, moderne Haustechnik, kontrolliertes Lüften sowie den Einsatz regenerativer Energien vor, um eine Reduktion der CO₂-Emission von 80 Prozent zu erreichen. Da in der Miersch-Siedlung viele langjährige und damit betagte Mieter leben, richtete die Nassauische Heimstätte gemeinsam mit dem „Frankfurter Verband“ einen Bewohnertreffpunkt mit Café ein.⁷¹

Im Jahr 2001 war schließlich der seit 1983 betriebene Austausch der Fenster im Bestand weitgehend abgeschlossen: Damit besaßen rund 40.000 Wohnungen isolierverglaste Fenster: In sämtlichen Häusern waren die Einfachverglasun-



7|9 Zu den neu gestalteten Außenanlagen der Carl-Ulrich-Siedlung mit neuer Aufenthaltsqualität gehört auch die von Bildhauer Lutz Brockhaus gestaltete Brunnenskulptur.



7|10 Mit viel Fingerspitzengefühl für die vorbildliche Architektur der 1950er Jahre modernisierte die Nassauische Heimstätte auch die Fritz-Kissel-Siedlung.



7|11 Die städtebauliche Nachverdichtung durch freifinanzierte Mietwohnungen in der Adolf-Miersch-Siedlung 2004 nutzte ganz muster-
gültig vorhandene Freiflächen und die intakte Infrastruktur.

gen ersetzt.⁷² Die umfangreichen Modernisierungen hatten neben der Inanspruchnahme der Bauunterhaltungsrücklagen fünf Jahre geplanter bilanzierter Fehlbeträge von zusammen 148,8 Millionen Euro in den Jahren 2000 bis 2004 zur Folge.⁷³

„Weniger, bunter, älter“: Zukunftsorientiertes Sozialmanagement

„Gelebte Internationalität, ein dauerhaftes Miteinander der Nationen anstelle eines befristeten Nebeneinanders, eine qualifizierte und ganzheitliche Gestaltung der interkulturellen Realität anstelle einer überholten Verweigerungshaltung in Bezug auf das Einwanderungsland Deutschland – das sind die zentralen Herausforderungen einer Stadtentwicklungspolitik von heute und morgen.“⁷⁴

Um den Wohnungsbestand wirtschaftlich erfolgreich zu vermarkten, reichten bauliche Verbesserungen allein seit langem nicht mehr aus. Durch den demografischen Wandel rückten inzwischen das rasante Anwachsen einer Seniorenmieterschaft, die Zunahme von Haushalten mit nur einer oder zwei Personen sowie der hohe Anteil von Mietern mit Migrationshintergrund in den Fokus zukünftiger Handlungsfelder. Zugleich sank „der Anteil an den Sozialwohnungsberechtigten auf das untere Drittel der Bevölkerung“ ab,⁷⁵ was zur Folge hatte, dass angesichts des hohen Anteils an Rentnern und Empfängern von Transferleistungen nur noch 38 Prozent der Mieter der Nassauischen Heimstätte einer Berufstätigkeit nachgingen. Für zwei Drittel der Bewohner

und deren Kinder sind demnach inzwischen die Wohnung und ihr Umfeld auch tagsüber der überwiegende Aufenthaltsort⁷⁶ – mit erheblichen Folgen für das Zusammenleben und das sich daraus ergebende Konfliktpotenzial.

In den Wohnquartieren prallten die Bedürfnisse alteingesessener, meist schon betagter alleinlebender Mieter und oft junger, in Familienverbänden agierender Zuwanderer mit fremden Sitten und Gebräuchen aufeinander. Damit es erst gar nicht zu überforderten Nachbarschaften und der Abwanderung langjähriger Bewohner kommen konnte, beschäftigte sich die Nassauische Heimstätte immer wieder mit aktuellen und möglicherweise künftigen Problemlagen. Hinter dem Engagement standen auch handfeste ökonomische Interessen: Bei nicht funktionierenden Nachbarschaften sinkt der betriebswirtschaftliche Wert des Immobilienbesitzes – „trotz Knappheit des Bodens, weil die Lage abgewertet wird“.⁷⁷ Die Modernisierung ihrer Wohnungen flankierte die Nassauische Heimstätte deshalb bereits früh durch eigene Untersuchungen sowie darauf basierende zukunftsweisende soziale Projekte.

Im Fokus: Seniorenarbeit

Dabei nahm das Unternehmen wiederholt die Senioren besonders in den Blick – und das nicht ohne Grund: So waren 2006 zum Beispiel fast die Hälfte der 16.000 Frankfurter Mieter des Unternehmens über 60 Jahre alt – Tendenz rapide steigend. Diese Mietergruppe gilt im multikulturellen und starker Fluktuation unterworfenen Umfeld der Groß-

siedlungen als wichtiger Stabilisierungsfaktor, den die Nassauische Heimstätte so lange wie möglich in ihren Wohnungen halten möchte. Deshalb ließ sie deren Wünsche 2005 und 2010 durch ein Meinungsforschungsinstitut ermitteln; 500 Haushalte mit Bewohnern über 65 Jahren nahmen an der Befragung teil. Ergebnis: Rund 90 Prozent wollten in ihrer Wohnung bleiben, aber die Hälfte gab Probleme im Alltag an, etwa mit Treppensteigen, Baden und Duschen, der Reinigung des Treppenhauses. Viele bevorzugten deshalb Wohnungen im Erd- oder ersten Obergeschoss – möglichst mit Balkon. Rund ein Drittel äußerte Interesse an Putzdienst, Essensservice und Hausnotruf. Deshalb rief die Nassauische Heimstätte 2006 das zunächst auf die Mainmetropole beschränkte Projekt „Sie bleiben – wir helfen!“ ins Leben, das individuelle Beratung und Unterstützung bei der Wohnraumanpassung, Hilfestellung durch Mitarbeiter des Sozialmanagements – etwa bei Anträgen auf Unterstützungsleistungen – bietet. Die Dienstleistungen des Frankfurter Verbandes können die Mieter zu vergünstigten Konditionen in Anspruch nehmen. Eine Kooperation mit der Deutschen Gesellschaft für Seniorenberatung erweiterte das Angebot zusätzlich. Bis 2010 wurden rund 400 Beratungsgespräche geführt und zahlreiche, auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Hilfen entwickelt.⁷⁸

Inzwischen setzte sich die Nassauische Heimstätte aber nicht nur für seniorengerechten Wohnraum und Hilfen für ein langes Leben in den eigenen vier Wänden ein, sondern nach dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ auch für stadtteilbezogene Begegnungszentren, die den weniger mobilen Senioren soziale und kulturelle Teilhabe in ihrem unmittelbaren Umfeld ermöglichten. Den Auftakt „begleitenden Wohnens im Alter“ machte das unter dem Namen „Frankfurter Modell“ bekannt gewordene Gemeinschaftsprojekt mit dem Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe e. V. in der Adolf-Miersch-Siedlung, wo 2008 in der Adolf-Miersch-Straße 20 auch ein Service- und Mieterzentrum



7|12 In der Adolf-Miersch-Siedlung sorgte die Nassauische Heimstätte für ein Begegnungs- und Servicezentrum, das vor allem die Lebensqualität der älteren Siedlungsbewohner merklich erhöhte.

eröffnete, das die Hilfs- und Pflegeleistungen sozial einband. Der Erfolg war vielversprechend,⁷⁹ sodass bereits im nächsten Jahr der Bewohnertreff „Allerhand“ in Langen-Oberlin den mit wöchentlichem Mittagstisch und Cafébereich folgte, den die Arbeiterwohlfahrt Langen betreibt. Für das Kooperationsprojekt, das die Situation der über Sechzigjährigen im Stadtteil, die immerhin ein Drittel der Bewohner stellen, verbessern sollte, engagierte sich außerdem das Seniorenzentrum „Haltestelle“. Die Nassauische Heimstätte stellte auch hier die Räume für den Bewohnertreff zum symbolischen Mietpreis von einem Euro pro Quadratmeter zur Verfügung und beteiligte sich mit 30.000 Euro am Umbau. Senioren finden dort nun kulturelle und Beratungsangebote. Eine Demenzgruppe zog ebenfalls in das Umfeld und verstärkte das soziale Angebot. Ähnlich motiviert und zu gleichen Mietkonditionen entstanden im „Frankfurter Modell“ zuvor in der Nordweststadt (Gerhart-Hauptmann-Ring 298 und in Sachsenhausen neue Begegnungszentren mit Gruppenräumen, Café und offener Küche, deren Umbau das Wohnungsunternehmen ebenfalls finanzierte.⁸⁰

„Integration trotz Segregation“

Auch dem zweiten zentralen Thema des demografischen Wandels, der Integration von Zuwanderern, widmete sich die Nassauische Heimstätte mit wissenschaftlicher Gründlichkeit. Dabei ging es nicht nur darum, das Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu verbessern, sondern angesichts der schrumpfenden deutschen Bevölkerung ebenso um die erfolgreiche Positionierung hessischer Kommunen „im Wettbewerb um internationale Zuwanderung“. Nur ein „möglichst attraktives Umfeld und eine vorbildliche Integrationspraxis“ binden eine internationale Bevölkerung, stellte die Jahrestagung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung 2002 fest. Nun musste ein Paradigmenwechsel von einer auf befristetes Nebeneinander ausgerichteten Praxis auf eine längerfristige Integrationsstrategie vollzogen werden, die Ausgrenzungsspiralen zu verhindern vermag.⁸¹



In einem ersten Schritt blickte das Unternehmen zurück. Im Juli 1998 erschien die von ihr beauftragte Studie „Zuwanderung in das Rhein-Main-Gebiet 1871-1995“,⁸² die deutlich vor Augen führte, dass die Nassauische Heimstätte „Wanderungsbewegungen in ihrer Region baulich benötigt“ und diese auf eine lange Tradition zurückgingen. Da sich die Immigration inzwischen aber stark internationalisiert hatte, bedurfte es systematischer Integrationsstrategien, etwa bei der Belegungspolitik, um „überforderte Nachbarschaften“ zu vermeiden. Unter dem Eindruck, dass die Zuwandererzahl von 1988 bis 1994 doppelt so hoch gelegen hatte wie in den fast vier Jahrzehnten zwischen 1950 und 1987,⁸³ stellte die Nassauische Heimstätte ihren Geschäftsbericht 1998 unter das Jahresthema „Die Wohnungswirtschaft vor einer Integrationsaufgabe“. Bereits damals war sich die Geschäftsleitung darüber im Klaren, dass „die gemischte Belegung als Grundsatz unserer Wohnungsvergabe ... zunehmend ... Fiktion“ geworden war. „Punktuell“ sah sie die Entscheidung für „ethnisch homogene Wohnquartiere“ im Bestand angesichts des demografischen Wandels für unausweichlich an und stellte sich selbst die Frage: Wie bieten wir den Menschen – Zugewanderten und Alteingesessenen – in unseren Wohnquartieren nicht nur Raum, sondern Lebensqualität?⁸⁴ Vier Jahre später griff sie das Thema unter dem Aspekt „Stadtentwicklung durch Zuwanderung“ erneut auf und präsentierte erste Zwischenergebnisse ihrer Projekte. Mit der interkulturellen Pionierarbeit zur Sozialen Stadt und zum Quartiersmanagement sah sich die Nassauische Heimstätte in einer „Vorreiterrolle“ und stellte für die Rhein-Main-Region einen „Integrationsvorsprung“ fest. Mit ihrer Studie „Wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte von Integration und Segregation“⁸⁵ verdeutlichte die Nassauische Heimstätte, dass Wohnungsunternehmen und Stadtentwickler „in weiten Bereichen ohne Orientierung durch einen politischen und gesellschaftlichen Konsens der Integrationsziele und Integrationsinhalte gelassen“ wurden und gab einen Überblick zu ihren damals entwickelten Handlungsstrategien.⁸⁶

Da bis zu Beginn des dritten Jahrtausends noch keine systematische Integrationspraxis für das inzwischen allgemein als Einwanderungsland anerkannte Deutschland bestand, beteiligte sich auch die Nassauische Heimstätte an dem zwischen 2004 und 2007 durchgeführten bundesweiten Projekt „Zuwanderer in der Stadt“, das Politik, Praxis und wissenschaftliche Forschung eng verzahnte.⁸⁷ Ausgehend von der Annahme, dass angesichts wachsender Erwerbslosenzahlen Arbeit als Integrationsfaktor an Bedeutung verliert und stattdessen Wohnung wie Wohnumfeld immer mehr an Relevanz gewinnen würden, entwickelte das Projekt „differenzierte Ansätze für die sozialräumliche Integration von Zuwandern“. Als Repräsentant für die Wohnungswirtschaft entsandte der GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Bernhard Spiller, Leitender Geschäftsführer der



7|13 Mit eigenen Studien untersuchte die Nassauische Heimstätte Folgen des demografischen Wandels und der Zunahme einer Bevölkerung mit Migrationshintergrund.

Nassauischen Heimstätte, in das zehnköpfige Expertenforum, dessen Aufgabe in der systematischen Bündelung der Forschungsergebnisse sowie der praktischen Erkenntnisse bestand.⁸⁸ Drei Publikationen fassten die Projektergebnisse zusammen.⁸⁹ Auch Thomas Dilger, ebenfalls Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte, und Hans Fürst, Bereichsleiter Consulting, befassten sich publizistisch mit den Auswirkungen der Migration auf den Städtebau und die Wohnungswirtschaft. Dabei betonten sie die Chancen, die sich aus zunehmend heterogenen Lebensstilen ergeben.⁹⁰

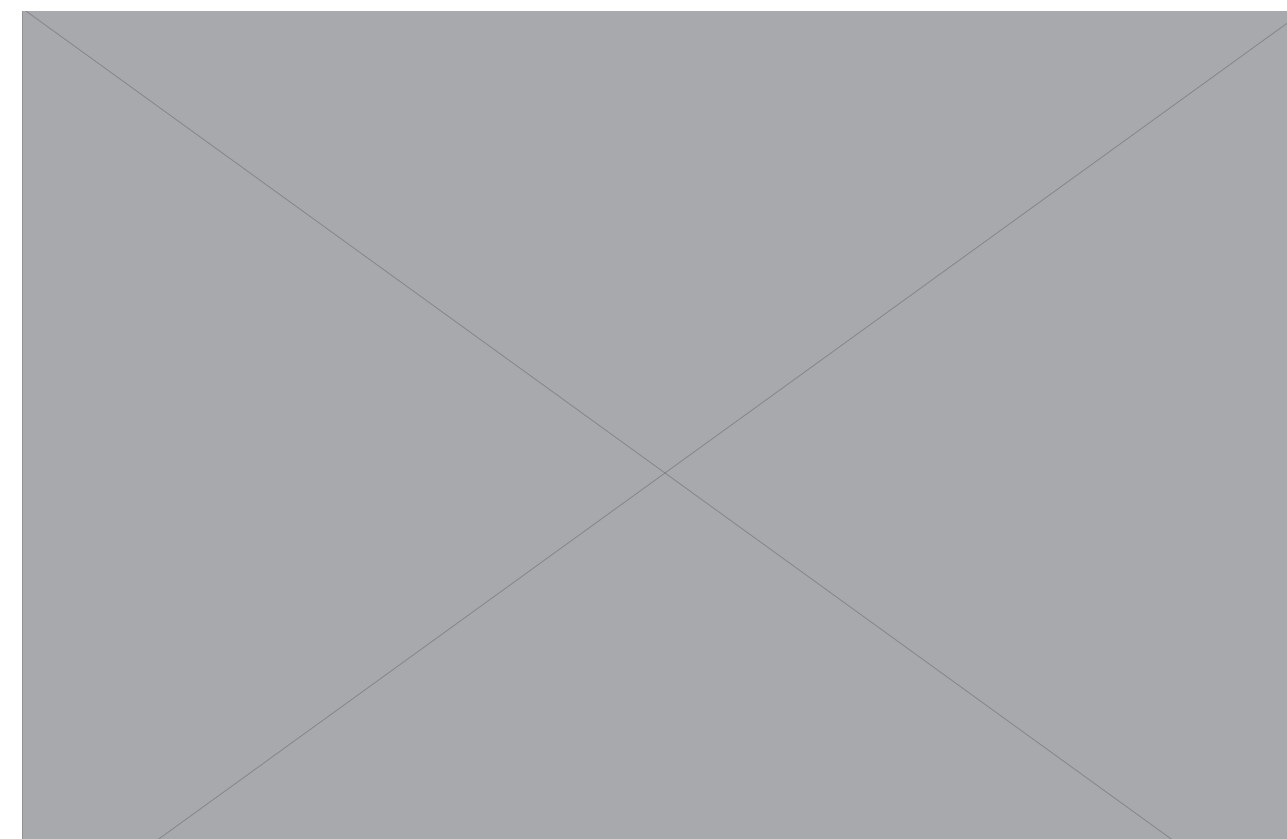
Soziale Reparatur

So hatte sie als „Nothelfer“ bereits 1998 die Gesamtverantwortung für die Entwicklung des vielfach negativ aufgefallenen östlichen Spessartviertels in Dietzenbach, ehemals Starkenburgring, übernommen und dort ein koordiniertes Quartiersmanagement etabliert. Dort lebten in fünf Wohnhochhäusern mit 1.020 Wohnungen, die 700 Eigentümern gehörten, rund 4.500 Bewohner aus etwa 80 Nationen. Vor der Maßnahme gehörte Vandalismus hier zur Tagesordnung. Das Projekt der Heimstätte basierte auf dem Konzept „Aus Betroffenen Beteiligte machen“. Ein Beispiel: Mit den Kindern

und Jugendlichen schuf sie eine „Planerinsel“, einen wettergeschützten Sitzplatz, der künftig allen zur Verfügung stand. Besonderes Augenmerk galt dem sanierungsbedürftigen Außengelände. „Ein ‚Wohnen außerhalb der Wohnungen‘ fand so gut wie nicht statt.“ Dies galt es nachhaltig zu ändern, weil damit auch die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum gestärkt werden konnte. Die Nassauische Heimstätte überdachte hier paradigmatisch bisherige Bau- und Siedlungsstrukturen, etwa die auf traditionelle deutsche Kleinfamilien ausgerichteten Grundrisse, und erarbeitete Pläne, um Freiflächen und öffentliche Räume in die Stadtgestaltung einzubeziehen. Die Modernisierung der technischen Infrastruktur, ein Farbkonzept für die Flure und ein Sicherheitskonzept mit Videoüberwachung sowie die Einstellung von Hausbetreuern – zunächst über Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen – und die Einrichtung von Mietergärten waren weitere Bausteine der Überlegungen, die zudem eine ethnologische Komponente besaßen und unter dem Stichwort „Bürgerkompetenz im Spessartviertel“ im Rahmen des Wettbewerbs „Soziale Stadt 2002“ ausgezeichnet wurden. Zum Konzept der Nassauischen Heimstätte und ihrer Tochter nhgip gehörte daneben der Ankauf von Wohnungen, um die Sanierung zu beschleunigen.⁹¹

Im Jahr 2001 eröffnete das Unternehmen gemeinsam mit der Neuen Wohnraumhilfe Darmstadt Mieterschuldnerbera-

tungen in Darmstadt, Groß-Gerau und Rüsselsheim, um Alternativen zu drohenden Zwangsräumungen zu suchen. Schon im ersten Jahr konnte die Hälfte der Zwangsräumungen abgewendet werden.⁹² Als weiteres Instrument modernen Sozialmanagements ermöglichte die Nassauische Heimstätte Mieterbeiräte, deren Satzung im April 2000 beschlossen wurde. Sie sollten die Selbstverpflichtung des Unternehmens zu einer „mieternahe[n] und vertrauensbildende[n] Verwaltung unserer Wohnungen und die Förderung einer aktiven Mietermitwirkung“ institutionalisieren. Ein gewählter Beirat konnte sich zu Fragen der Belegung äußern und besaß Anspruch auf Unterrichtung und Anhörungs-, Vorschlags- und Beratungsrecht bei Modernisierungs- und Großinstandhaltungsvorhaben sowie Gestaltung und Pflege des Wohnumfeldes, der Entwicklung der Mieten und Betriebskosten, Fragen der Gemeinwesenarbeit sowie der Durchführung kultureller Veranstaltungen, etwa von Mieterfesten, und erhielt für seine Arbeit eine begrenzte finanzielle Unterstützung.⁹³ In diesen Kontext gehört auch die seit 2004 sechs Mal jährlich erscheinende Mieterzeitschrift „füreinander“, die über Projekte des Unternehmens sowie des Vereins Wohnen und Leben informieren und „Transparenz für die Mieter“ schaffen sollte.⁹⁴ Der programmatische, an die Eigenverantwortung appellierende Titel „füreinander“ ersetzte das Vorgängermagazin „das dach“.



7|14 Mit dem Projekt „Die kleinen Feger“ verstärkte die Nassauische Heimstätte bei Kindern und Jugendlichen die Identifikation mit dem Wohnumfeld und vertiefte nachbarschaftliche Kontakte durch gemeinsame Aktivitäten.

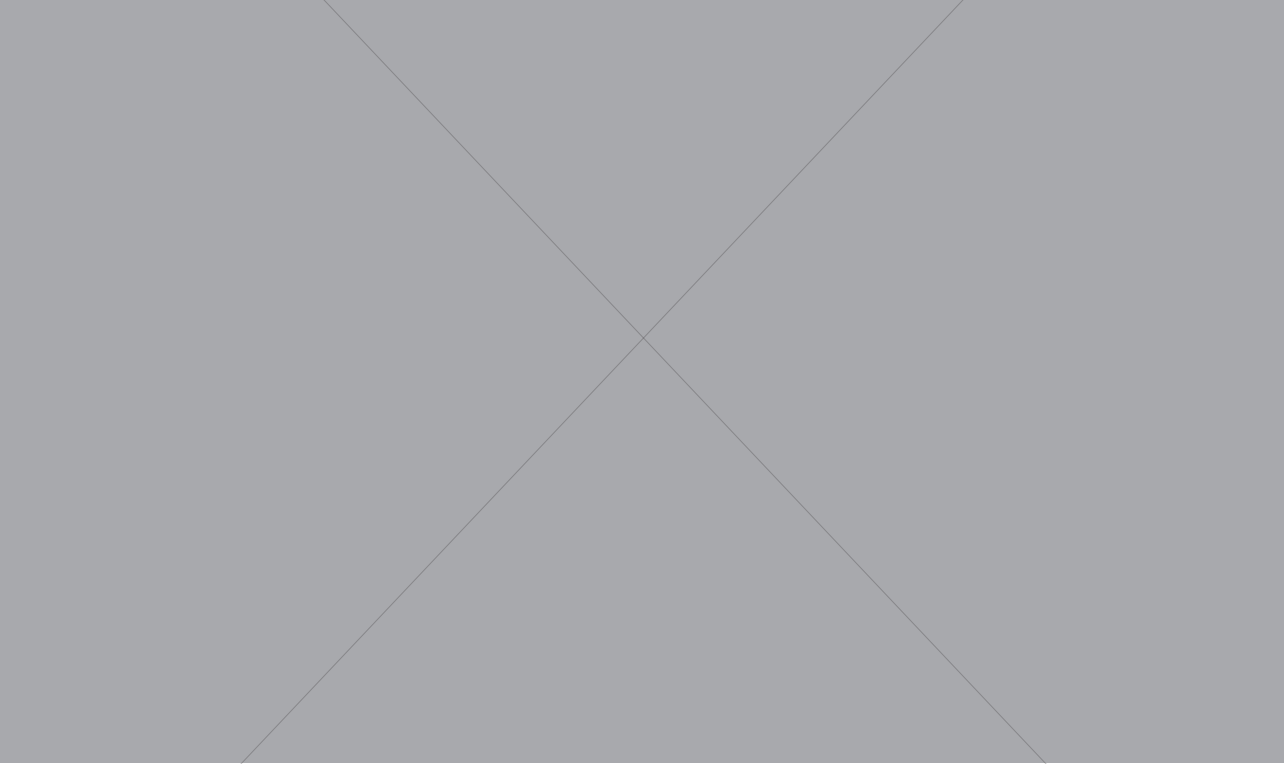
Ab 1998: Kundennahe Umstrukturierung der Wohnungsverwaltung

Die Nassauische Heimstätte begann 1998⁹⁵ einen im Jahr 2000 vorläufig abgeschlossenen Umstrukturierungsprozess, um ihre Wohnungsverwaltung kundennah und dienstleistungsorientiert zu gestalten. Im ersten Schritt stellte sie in Zusammenarbeit mit Beschäftigungsgesellschaften in Offenbach und Frankfurt Haus- und Siedlungsbetreuer ein, um unter dem Stichwort „wirtschaftlicher Nutzen mit sozialer Verantwortung“ Langzeitarbeitslose neu zu qualifizieren, die sie vielfach später in feste Beschäftigungsverhältnisse übernahm.⁹⁶ Den Haus- und Siedlungsbetreuern waren kaufmännische Mitarbeiter zugeordnet, die sich gemeinsam um bis zu 1.500 Wohnungen kümmerten. Die Siedlungsbetreuer erhielten 2006 sogar eine interkulturelle Schulung zum Islam.⁹⁷

Daneben stellte die Nassauische Heimstätte für ihr umfangreiches Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramm befristet Fachleute ein. In diesem Zusammenhang erhöhte sie ihre Mitarbeiterzahl von 463 (1998) auf 527 (2000) und verbesserte ihre Kundennähe unter der Prämisse „von der funktionsgebundenen Verwaltungsarbeit zur integrierten Kundenbetreuung“ erheblich. Parallel erweiterte sie die Zahl ihrer Geschäftsstellen um drei Büros: Frankfurt 2 (zuständig für die nördlichen und östlichen Stadtteile), Taunus in Oberursel und Hanau. Darüber hinaus baute sie ihre Zusammenarbeit mit sozialen Verbänden und Kommunen

in der Kinder- und Jugendbetreuung sowie in der Seniorenarbeit weiter aus.

Im zweiten Schritt stieß das Unternehmen 2001 einen Organisationsentwicklungsprozess an, um in den acht dezentralen Geschäftsstellen „klare Organisationsstrukturen und einheitliche Abläufe für die Bestandsbewirtschaftung zu schaffen“. Die Analysephase konnte noch 2001 abgeschlossen werden. „Unter größtmöglicher Akzeptanz aller Mitarbeiter“ erfolgte ab 2002 die „strategische Neuausrichtung“, ⁹⁸ um bei verbesserter Kundenorientierung und erweitertem Angebot Abläufe und Kostenstrukturen effizienter und marktgerechter zu gestalten und die Nassauische Heimstätte „fit für die Zukunft“ zu machen. Die Neuorganisation der Geschäftsprozesse begann im Bereich Wohnen; es folgten die Bereiche Bauen und Backoffice.⁹⁹ Die Optimierung der Arbeitsabläufe und die vollständige Dokumentation sämtlicher Geschäftsvorgänge waren 2004 abgeschlossen. Ein Probelauf zur elektronischen Bearbeitung von Handwerkerrechnungen bis zu 5.000 Euro hatte 2004 begonnen. Ein definierter Pool von Handwerkern konnte Aufträge elektronisch abrufen und die Rechnung via Internet stellen. Auch die Verbuchung erfolgte nun automatisch. Für den Bereich Bauen hatte die Nassauische Heimstätte zudem ein Projektmanagementsystem entwickelt und strebte nun die Zertifizierung nach ISO 9000 an.¹⁰⁰ Den internen Umstrukturierungsprozess begleitete eine Grundsanie rung des Verwaltungsgebäudes am Schaumainkai, die den Charme der 1950er Jahre bewahrte.¹⁰¹



7|15 Das Verwaltungsgebäude der Nassauischen Heimstätte erstrahlte 1999 rundum saniert in neuem, zeitgemäßem Glanz.



7|16 Mitarbeiter, Geschäftsfreunde und politische Weggefährten verabschiedeten sich im Gesellschaftshaus des Palmengartens vom langjährigen Leitenden Geschäftsführer Reinhart Chr. Bartholomäi.

Neubesetzung der Geschäftsführung

Parallel zur Umstrukturierung der Geschäftsprozesse vollzog sich in der Chefetage ein Generationenwechsel. Im Dezember 2000 ging nach 15 Jahren an der Spitze der Nassauischen Heimstätte der Leitende Geschäftsführer Reinhart Chr. Bartholomäi in den Ruhestand. Der Aufsichtsrat bestellte zum 1. Januar 2001 seinen Stellvertreter, den Diplom-Kaufmann Bernhard Spiller¹⁰² zum Nachfolger.¹⁰³ Ende 2001 folgte die Verabschiedung der beiden Technischen Geschäftsführer Siegbert Vogt und Wolfgang Weber. Am 1. Februar 2002 nahm Thomas Dilger¹⁰⁴ als Technischer Geschäftsführer seine Arbeit auf.¹⁰⁵ Die neue Geschäftsführung sah sich bald mit ganz neuartigen, das Unternehmen grundlegend verändernden Herausforderungen konfrontiert – und das in einer Phase anhaltender Konjunkturschwäche mit mehr als 8.600 Insolvenzen allein im Bausektor (2004) und fast fünf Millionen Arbeitslosen.¹⁰⁶

Vom „Organ staatlicher Wohnungspolitik“ zur disponiblen Landesbeteiligung

„Die Veräußerung der Landesanteile an der Wohnstadt ist im Haushaltsplan 2004 veranschlagt. Im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Beteiligung wird der Verkauf dennoch dem Hessischen Landtag zur Zustimmung vorgelegt“.¹⁰⁷

Eine sozialstaatlich orientierte Wohnungspolitik stand in der hessischen Landespolitik unter Ministerpräsident Roland Koch (CDU) nicht an erster Stelle. Vielmehr erklärte der zuständige Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Dieter Posch (FDP), die Erhaltung eines funktionsfähigen Wohnungsmarktes „möglichst ohne staatliche Regulierung“ zu seinem Ziel. Schwerpunkte für Hessen sah er in der Entwicklung altersgerechten Wohnens und der Energieeinsparung.¹⁰⁸ Mit dieser Grundhaltung bediente sich das Land folgerichtig verstärkt seiner Beteiligungen an ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, um den

Haushalt zu konsolidieren. Dabei geriet auch die Nassauische Heimstätte wieder in das Blickfeld der Finanzpolitiker. Bei Amtsantritt von Ministerpräsident Koch war das Land an der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Hessen (GWH) mit 90 Prozent, an der Wohnstadt in Kassel mit 73 Prozent, an der Hegemag in Darmstadt mit 61 Prozent, an der Nassauischen Heimstätte mit 41 Prozent sowie an der Frankfurter Siedlungsgesellschaft mit 13,7 Prozent beteiligt. Noch im Jahr des Regierungswechsels 1999 strebte die Koalition eine Satzungsänderung bei den landesverbundenen Wohnungsgesellschaften an, um die auf vier Prozent begrenzte Dividende heraufzusetzen und damit eine „Annäherung an den Markt“ zu erreichen.¹⁰⁹ Die Rendite der landeseigenen Wohnungsunternehmen sei zu gering, wie der Staatssekretär im Wirtschaftsministerium Herbert Hirschler (FDP) befand. Kritiker – wie etwa der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, aber auch die Frankfurter SPD – befürchteten als Folge einen Rückstau bei Modernisierung und Instandhaltung.

Grundsätzlich verfolgte die CDU-Regierung das Ziel, sich von Landesanteilen zu trennen, „wenn kein wichtiges Interesse des Landes ... mehr besteht und ein angemessener Kaufpreis zu erzielen ist“.¹¹⁰ Dies galt auch für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die sie nun forciert privatisieren wollte. So beschloss der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte unter Vorsitz von Wirtschaftsminister Dieter Posch 1999 den Verkauf der rund zehnprozentigen Beteiligung des Unternehmens an der Wohnbau Rhein-Main. Der Käufer, die WBRM-Holding – eine Tochter der zum Veba-Konzern gehörenden Viterra und der Hypo-Vereinsbank – hatte bereits zuvor 62 Prozent der Anteile an der Wohnbau mit ihren 14.000 Wohnungen im Rhein-Main-Gebiet von der Deutschen Post AG übernommen.¹¹¹ Die Deutsche Annington Immobilien, inzwischen größtes Wohnungsunternehmen in Deutschland und wegen mangelnder Bauunterhaltung und problematischer Nebenkostenabrechnungen häufig Objekt kritischer Medienberichterstattung, kaufte Viterra 2005 auf. Die Veräußerung dieser zuvor öffentlichen Beteiligungen zeigt exemplarisch die Probleme einer kapitalmarktorientierten Privatisierung auf.¹¹²

Im Jahr 2000 verkaufte die Landesregierung die GWH-Anteile an die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba), die inzwischen Alleineigentümerin ist. Frankfurter Siedlungsgesellschaft und Hegemag folgten.¹¹³ Die zuletzt verbliebenen Landesanteile an der Wohnstadt und der Nassauischen Heimstätte sollten nach Vorstellungen der Regierung ebenfalls von der Helaba erworben werden. Zu diesem Zweck versuchte das Land, zunächst seine Geschäftsanteile zu erhöhen, und übernahm 2002 die 5,9-prozentige Beteiligung der Helaba und 2003 die 6,9-prozentige Beteiligung des Bundes an der Nassauischen Heimstätte sowie an der

Wohnstadt (2,6 und 8,4 Prozent),¹¹⁴ denn die Minderheits-eigner besaßen bei großen Verkaufstransaktionen ein Veto-recht. Ein Tausch der 40-prozentigen Beteiligung des Landes an der Frankfurter Messe gegen die Anteile der Stadt Frank-furt an der Nassauischen Heimstätte in Höhe von 31,1 Pro-zent sollte 2003 den Weg zur Übernahme der Nassauischen Heimstätte durch die Helaba ebnen,¹¹⁵ was jedoch scheiterte.

Finanzminister Karlheinz Weimar (CDU) verfolgte daraufhin eine andere Strategie, um den hessischen Haushalt kurzfris-tig zu entlasten und die Beteiligungen an Wohnungsunter-nehmen neu zu ordnen: Auf Betreiben der hessischen Regierung erwarb die Nassauische Heimstätte 2004 die Lan-desbeteiligung an der 1920 gegründeten nordhessischen Schwestergesellschaft Wohnstadt für 178 Millionen Euro,¹¹⁶ wobei die ursprüngliche Preisvorstellung des Finanzminis-ters bei 250 Millionen Euro gelegen hatte.¹¹⁷ Die Nassau-ische Heimstätte musste den Kauf „durch ein mit eigenen Wohnungsbeständen grundschuldrechtlich gesichertes Dar-lehen“ aufbringen. Die jährliche Zinsbelastung dafür veran-schlagte die Frankfurter Allgemeine Zeitung¹¹⁸ auf 7,5 Milli-onen Euro; Zins und Tilgung beliefen sich 2006 auf 13,7 Millionen Euro.¹¹⁹ Zur Refinanzierung waren „neben dem Cashflow der beiden Unternehmen die Synergieeffekte aus der strategischen Neupositionierung“ vorgesehen. Be-reits mit der Übernahme fiel die Entscheidung, in den fol-genden zehn Jahren 5.000 Wohneinheiten zu privatisieren.

Die Übernahme erfolgte als Anteilserwerb unter Beibehal-tung der rechtlichen Struktur beider Unternehmen, um kei-ne Pflicht zur Zahlung von Grunderwerbssteuer auszulösen. Die Mitarbeiter erhielten einen zehnjährigen Kündigungs-schutz – ebenso wie die Mieter. Der Aufsichtsrat unter Vorsitz von Alois Rhiel, Hessischer Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, hatte zudem festgelegt, dass „die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung brei-ter Schichten“ weiterhin Gesellschaftszweck bleiben sollte.¹²⁰

Die SPD-Opposition prangerte den Verkauf als haushaltspo-litische Transaktion an, der keine systematische wohnungs-politische Strategie zugrunde liege. Ferner meldete sie Be-denken zur mangelnden Transparenz bei der Bewertung des Unternehmens an, das womöglich überschätzt worden sei. Die FDP zog die in Aussicht gestellten Synergieeffekte in Zweifel, „weil wir es mit zwei grundverschiedenen Unter-nehmen zu tun haben“. Die Grünen schließlich bemängel-ten den „Einmaleffekt“ des Verkaufs, der nicht einmal zur strukturellen Sanierung des Haushalts beitrage und die Kre-ditaufnahme vom Land auf eine überwiegend dem Land gehörende Gesellschaft verlagere. Im Landtag stimmten dann am 15. Dezember 2004 CDU und FDP für den Kauf der Wohnstadt-Anteile durch die Nassauische Heimstätte, SPD und Grüne dagegen.¹²¹

Damit war das Thema Privatisierung für die Nassauische Heimstätte aber noch nicht abgeschlossen. Zwar erachtete Finanzminister Weimar 2004 im Zuge der Zusammenfüh-rung der beiden Gesellschaften ihre Privatisierung „derzeit für nicht sinnvoll“, strebte sie aber „auch hier mittelfristig“ an.¹²² Vor dem Verkauf der Landesanteile sei es aber „sinnvoll, dass die NH zunächst diesen Beteiligungserwerb“ konsolidiere.¹²³ Seitdem kamen immer wieder Spekula-tionen über den Verkauf der Unternehmensgruppe Nassau-ische Heimstätte auf, der bislang auch durch den Wider-stand der Stadt Frankfurt unterblieb. Die christlich-liberale Landesregierung kündigte an, bis Ende des Jubiläumsjah-res der Nassauischen Heimstätte 2012 eine Entscheidung über deren Verkauf treffen zu wollen, was zu kontrover-sen Debatten im Landtag, aber auch in Kommunalparla-menten, sowie zu einer Unterschriftenaktion gegen den Verkauf durch DGB und Mieterbund führte.¹²⁴ Inzwischen trennten sich auch die Städte Offenbach, Darmstadt und Wiesbaden, deren Anteil in das Eigentum der Wiesbadener Immobilienmanagement überging, sowie der Landkreis Darmstadt von ihren Beteiligungen an der Nassauischen Heimstätte.¹²⁵

„Auf dem Weg zur neuen Heimstätte“
„Wesentliches Element einer auf die langfristige Sicherung der Vermietbarkeit ausgerichteten Strategie ist ein ertrags-orientiertes Portfoliomanagement: Verkauf von Wohnungs-beständen an Standorten mit langfristig zurückgehender Wohnungsnachfrage und Investitionen in Wohnungsbe-stände oder an Standorten, die eine stabile oder wachsen-de Bevölkerungsentwicklung erwarten lassen.“¹²⁶

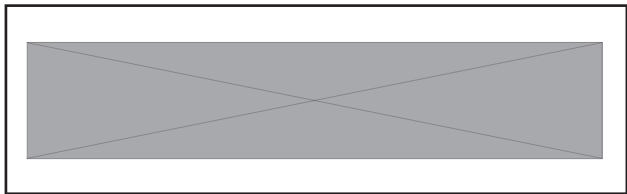
Nach dem Erwerb von 83,8 Prozent der Wohnstadt-Anteile vom Land Hessen am 1. Januar 2005 übernahm die Nassau-ische Heimstätte unter dem Namen „Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt“ die Aufgaben einer Holding für beide Firmen. Die Wohnstadt blieb als Besitzge-sellschaft erhalten, ebenso wie die Nassauische Heimstätte. Durch einen Vertrag zwischen den beiden verbundenen Unternehmen übertrug die Nassauische Heimstätte zum 1. Januar 2007 die Hälfte ihrer Anteile an der Wohnstadt zu einem Kaufpreis von knapp 90 Millionen Euro auf diese. Eine befreiende Schuldübernahme des zum Kauf der Anteile von der Nassauischen Heimstätte aufgenommenen Darlehens durch die Wohnstadt finanzierte den Kauf.¹²⁷

Die Wohnstadt brachte 20.947 Bestandswohnungen, 100 gewerbliche Einheiten, 1.937 Garagen und Stellplätze in 73 Städten der Regierungsbezirke Gießen und Kassel sowie die Betreuung von rund 1.700 „Fremdwohnungen“ in den Unternehmensverbund ein.¹²⁸ Mit einem Wohnungsbestand von zusammen rund 65.000 Wohnungen in 165 hessischen Städten und Gemeinden zählte das neue Unternehmen nun

zu den großen deutschen Wohnungskonzernen. Ein neues Logo vereinte die beiden Gesellschaften.

Die Tochtergesellschaft der Wohnstadt MET, die wohnbeglei-tende Dienstleistungen in den Bereichen Medien, Energie und Technik anbietet, kam ebenfalls unter das Dach der Un-ternehmensgruppe.¹²⁹ Im Juli 2005 bestellten die zwei Fir-men ihre Geschäftsführer wechselseitig, sodass beiden Gesellschaften vier Geschäftsführer vorstanden. Zur Firmen-leitung stießen nun Ernst Hubert von Michaelis,¹³⁰ der im Januar 2010 ausschied, und Dirk Schumacher¹³¹ hinzu.¹³² Seitdem verantwortete Bernhard Spiller die operativen Bereiche wie Personal, Konzernsteuerung, Organisation und Rechnungswesen; Thomas Dilger zeichnete für Stadt- und Projektentwicklung verantwortlich. Der Bereich Baumaß-nahmen im eigenen Bestand und für Dritte unterstand Dirk Schumacher, während Ernst Hubert von Michaelis die Bewirtschaftung der Bestände beider Gesellschaften über-nahm.¹³³ Die Gesellschafterversammlung löste den Auf-sichtsrat der Wohnstadt schließlich 2009 auf.¹³⁴

Die Zahl der Beschäftigten war durch den Übergang der Arbeitsverhältnisse der Wohnstadt-Mitarbeiter zum 1. Janu-ar 2006 auf rund 800 angewachsen. Gleichzeitig schlossen die beiden Unternehmen einen Geschäftsbesorgungsvertrag, der die Nassauische Heimstätte ermächtigte, sämtliche



7|17 Mit dem Geschäftsbericht 2006 firmierte die Nassauische Heimstätte als Unternehmensgruppe mit neuem Signet.

kaufmännischen, rechtlichen, steuerlichen, technischen und organisatorischen Geschäfte für die Wohnstadt zu regeln. Für die Geschäftsbesorgung setzte diese überwiegend das bisherige Personal der Wohnstadt ein.¹³⁵ Arbeitsgruppen beider Unternehmen erarbeiteten bereits ab 2004 ein Restrukturierungs- und Integrationskonzept für den neuen Verbund, das entsprechend dem politischen Auftrag vor allem auf Synergien ausgerichtet wurde.¹³⁶ Nun gliederten sich die Verantwortungsbereiche einerseits nach Geschäftsfeldern, andererseits gab es standortübergreifende Zusam-menarbeit – besonders im operativen Bereich.¹³⁷ Ab 2006 erhielten die Kundenbetreuungsteams in Nordhessen eine analog zu Südhessen ausgerichtete Organisation mit neu eröffneten Mieterschuldnerberatungen in Fulda und Mar-burg.¹³⁸ Die Einrichtung einer gemeinsamen IT-Plattform, die den Standards der Wohnstadt entsprach, erleichterte die



7|18 Die vier Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Dirk Schumacher, Bernhard Spiller, Thomas Dilger und Ernst Hubert von Michaelis (v. l. n. r.).

Zusammenführung ganz grundlegend.¹³⁹ Im Jahr 2006 installierte die Unternehmensgruppe ein EDV-gestütztes Risiko in Verbindung mit einem professionellen Portfoliomanagement, das eine intensive Objekt- und Standortanalyse sämtlicher Bestandsimmobilien umfasst, um eine „nachhaltige Optimierung der Bewirtschaftungssituation“ zu erreichen.¹⁴⁰ Orientiert an Szenario-Rechnungen ist über Neubau als Anlage- oder Umlaufvermögen, Bestandsinvestition, Veräußerung in Teilen, en bloc oder Abriss zu entscheiden.

Nachdem die Nassauische Heimstätte bereits Ende 2002 die operativen Bereiche Forschung und Entwicklung ihrer damals eingestellten Tochtergesellschaft nhgip wieder übernommen hatte, deren Aufgabe innovative Projekte im Wohnungsbau gewesen waren,¹⁴¹ schuf sie 2006 mit der NH ProjektStadt eine neue Marke mit städtebaulich-beratender Ausrichtung¹⁴² und trug damit den Strukturveränderungen mit zunehmender Globalisierung Rechnung. Die NH ProjektStadt führte seitdem die über lange Jahre gewachsenen Erfahrungen und Vernetzungen der Heimstätte in der Stadt-, Flächen- und Projektentwicklung, Projektsteuerung sowie

Finanzierung als interdisziplinärer Beratungsdienstleister zusammen. Damit zielte sie nicht mehr allein auf Kommunen, sondern warb vermehrt um Kunden aus der Privatwirtschaft, welche die Vorteile in der kommunalen und regionalen Vernetzung des Unternehmens sahen. Daneben sollte sie außerdem eigene Projekte – etwa als Bauträger – entwickeln, finanzieren und managen.¹⁴³

Nach nur einjähriger Bauzeit bezog die Nassauische Heimstätte 2006 an der Frankfurter Hofstraße ein neues, sechsstöckiges Verwaltungsgebäude, das ein verglaster Steg mit dem denkmalgeschützten Standort am Untermainkai verbindet. Damit konnte sie andere, in der Stadt verteilte Büros aufgeben und die Zusammenarbeit der Abteilungen deutlich erleichtern.¹⁴⁴

Bestandsprivatisierung als Konsolidierungsmaßnahme

Schon 2003 hatte die Nassauische Heimstätte die „maßvolle Privatisierung von Streubesitz“ angekündigt, um liquide Mittel für die Bestandserhaltung zu generieren und zur Erhöhung der Eigentumsquote beizutragen.¹⁴⁵ Als Konse-

quenz der Zusammenführung der beiden Gesellschaften entwickelte die Unternehmensgruppe die Wohnungsprivatisierung systematisch als neues, wichtiges Geschäftsfeld. Vorab erfolgte 2004 die Bewertung der Bestände beider Gesellschaften und die Ermittlung deren Verkaufspotenzials. Wie bereits in den Landtagsdebatten bekannt gegeben, sollten 5.000 Wohnungen verkauft werden – möglichst durch Mieterprivatisierungen.¹⁴⁶ Kriterium für das Abstoßen: „Was heute noch marktfähig, langfristig wegen der demografischen Entwicklung aber schwierig ist“, so Geschäftsführer Spiller in einem Interview.¹⁴⁷ Ab 2006 trennte sich die Unternehmensgruppe von größeren zusammenhängenden Beständen in Bad Homburg (731 Wohnungen), Hanau (514 Wohnungen), Hanau-Großauheim (112 Wohnungen), Königstein (80 Wohnungen) und Groß-Krotzenburg (72 Wohnungen) – jeweils als En-bloc-Verkäufe. Daneben veräußerte sie eine kleinere Anzahl an Einzelkäufer. Die Privatisierungen aus dem Bestand der Wohnstadt erfolgten größtenteils als Einzelverkäufe. Insgesamt wechselten 1.357 Wohnungen der Heimstätte und 822 Einheiten der Wohnstadt von 2006 bis 2010 den Besitzer.¹⁴⁸ Parallel zu den Bestandsverkäufen erwarb die Unternehmensgruppe Bauland in größerem Umfang vor allem im Künstlerviertel Wiesbaden, was laut Geschäftsführer Dilger vor allem für Bauträgergeschäfte genutzt werden sollte.¹⁴⁹

Umstrukturierung unter dem Motto „Zukunft gestalten“

Einige Jahre nach dem Zusammenschluss der beiden Unternehmen erwartete der Aufsichtsrat für die Wohnstadt mittelfristig angesichts des demografischen Wandels eine „negative Ertragslage“. Deshalb beauftragte er die Geschäftsführung 2009, eine umfassende Restrukturierungsstrategie für die Jahre 2010 bis 2014 und für Nordhessen ein „tragfähiges Geschäftsmodell“ zu erarbeiten, die sowohl Kapital- wie Stadtrendite erwirtschaften sollten. Zielvorgabe: Ertrags- und Wirtschaftskraft der Unternehmensgruppe sollen „nachhaltig gestärkt!“ werden.¹⁵⁰ Unter der Prämisse „Zukunft gestalten!“ erarbeiteten Projektgruppen mit Unterstützung externer Berater 2010 ein Konzept, das intern durch den unregelmäßig erscheinenden Newsletter „Zukunft gestalten aktuell“ und Informationsveranstaltungen umfassend kommuniziert wurde.¹⁵¹ Demnach sollten Führungsstruktur und Backoffice „optimiert und gestrafft“, gleichartige Aufgaben an einem Standort konzentriert und der durch die Konzernbildung entstandene Personalüberhang auf „marktübliche Benchmarks“ reduziert werden, was den Abbau von 150 Stellen bedeutete. Mehrere am 28. Juli 2011 mit den Arbeitnehmervertretern geschlossene Teilinteressenausgleiche regelten die personellen Details der Umstrukturierung, die „sozialverträglich“ und durch „natürliche Fluktuation“ beziehungsweise freiwilliges Ausscheiden und Altersteilzeit umgesetzt werden sollten. Eine neu zu schaffende interne Transferabteilung fungierte als „Herzstück der Gesamtbetriebsvereinbarung“, die interne wie

externe berufliche Neuorientierung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf gestrichenen oder neu zugeschnittenen Arbeitsplätzen gewährleisten sollte.¹⁵² Insgesamt erhielten rund 450 Arbeitsplätze einen neuen Zuschnitt, rund 130 Stellen erforderten Auswahlverfahren, was den „internen Stellenmarkt in Bewegung“ brachte.¹⁵³ Die zweite Führungsebene wurde komplett neu besetzt.¹⁵⁴

Ihre Immobilienbewirtschaftung orientierte die Nassauische Heimstätte seitdem stärker an Mietermärkten und Bestandschwerpunkten.¹⁵⁵ In diesem Zusammenhang fasste sie die neun Geschäftsstellen zu vier Regionalcentern in Frankfurt, Offenbach, Kassel und Wiesbaden zusammen. Neu einzurichtende Servicecenter mit Kundenbetreuern, Technikern, Haus- und Siedlungsbetreuern sowie Schuldnerberatern übernahmen den direkten Kundenkontakt.¹⁵⁶ Zugleich wurde eine Reduzierung der Standorte mit sehr kleinen Wohnungsbeständen und langfristig die Konzentration auf Standorte mit „auskömmlichem Ertragspotenzial“ vom Aufsichtsrat beschlossen.¹⁵⁷ Die einschneidenden Änderungen, die den Verkauf von insgesamt 7.000 Wohnungen (4.700 in Nordhessen und 2.300 in Südhessen)¹⁵⁸ vorsahen, führten 2010 zu Kleinen Anfragen im Landtag, in deren Verlauf Finanzminister Weimar einen Zusammenhang mit einem möglichen Unternehmensverkauf dementierte.¹⁵⁹ Vielmehr sprach Wirtschaftsminister Dieter Posch (FDP) davon, die „wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten des Landes“ seien nun in einem Konzern gebündelt.¹⁶⁰

„Mehr Wohnqualität, mehr Fläche, mehr Service“
„Dabei stehen wir nach wie vor zu unserem gesellschaftlichen Auftrag, der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbaren Wohnungen“. ¹⁶¹

Die bereits seit Mitte der 1980er Jahre drastisch zurückgegangenen Neubauzahlen reduzierten sich um die Jahrtausendwende nochmals erheblich. Die Nassauische Heimstätte begann seit 1997 nur in vier Jahrgängen (1998, 2003, 2005 und 2007) mit dem Bau von mehr als 200 Einheiten für Dritte. In fünf Jahren (1997, 2001, 2006, 2009 und 2010) sank die Zahl der Baubeginne unter Betreuung der Nassauischen Heimstätte sogar zum Teil deutlich unter Hundert.¹⁶² Der Nachfragerückgang in diesem für die Nassauische Heimstätte seit ihrer Gründung als politischem Arbeitsauftrag wichtigen und umfangreichen Wirkungsfeld hatte strukturelle Gründe: Große, einheitlich erstellte Siedlungen wie in den 1920er Jahren beziehungsweise in der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre entstehen nicht mehr. Kleine, spezialisierte Bauträger konzipieren ihre Baugruppen inzwischen selbst. Deshalb traf das Unternehmen im Rahmen der Umstrukturierung unter dem Motto „Zukunft gestalten“ 2011 die strategische Entscheidung, das Geschäftsfeld „Bauen für Dritte“ einzustellen,¹⁶³ wobei begonnene Projekte bis Dezember 2012 abgeschlossen sein sollten.¹⁶⁴



7|19 Das neue Verwaltungsgebäude nördlich des Mains bietet eine flexible Raumaufteilung und ist in „den historischen Kontext der Frankfurter Innenstadt“ bestmöglich eingepasst.

Auch der Bau von Mietwohnungen für das eigene Anlagevermögen pendelte im Zeitraum 1997 bis 2010 nur zwischen 29 (2008) und 343 (2004).¹⁶⁵ Das war einerseits den Wirtschaftsflauten ab 2001 sowie – nach einer kurzzeitigen Erholung – ab 2008 geschuldet, 2009 verbunden mit dem bislang größten Rückgang des Bruttoinlandproduktes seit 1945. Andererseits konzentrierte sich der prognostizierte Bedarf auf das Rhein-Main-Gebiet, wo Bauland traditionell teuer ist. Nach dem Zusammenschluss mit der Wohnstadt sah sich die Nassauische Heimstätte zudem verstärkt mit dem Phänomen gespaltenen Wohnungsmärkte konfrontiert: in Nordhessen schrumpfende Städte, im Ballungsraum Frankfurt angebotsüberschreitende Nachfrage. Parallel dazu verminderte sich die Suburbanisierung, gerade Ältere zogen zurück in die Städte. Zwar wurde für Hessen bis 2020 ein Ansteigen der Haushalte um 200.000 prognostiziert, allerdings zu drei Viertel im Regierungsbezirk Darmstadt.¹⁶⁶ Als Konsequenz verzichtete die Unternehmensgruppe seit 2006 in Nordhessen vollständig auf Neubauten für den eigenen Bestand¹⁶⁷ und konzentrierte sich erklärtermaßen auf die Wachstumsregion Rhein-Main und bei den Eigentumsmaßnahmen zunehmend auf qualitativ hochwertige Projekte.¹⁶⁸

Trotz dieser Rahmenbedingungen realisierte das Unternehmen einige nicht nur in Expertenkreisen beachtete Projekte, deren architektonische und planerische Qualität in der Auswahl zum „Tag der Architektur“ oder die Prämierung durch die „aktionhessenhaus“ zum Ausdruck kam. Längst sind auch nutzungsneutrale Grundrisse und die Ausstattung mehrerer Räume mit Breitbandanschlüssen eine Selbstverständlichkeit.¹⁶⁹ Über ihre baulichen Aktivitäten hinaus versuchte die Heimstätte, die den „Ruf eines pfliffigen Unternehmens, gerade mit Blick auf innovative Projekte“ genoss,¹⁷⁰ ab 2003 mit einem Symposium und anknüpfenden Studienarbeiten an der Technischen Universität Darmstadt einen „hessenweiten Dialog“ zum Thema „Wohnen in der Zukunft“ anzustoßen.¹⁷¹ Damit dokumentierte sie eindrücklich, dass es ihr nicht nur um die „Bereitstellung einer baulichen Hülle, sondern um Mitverantwortung für die Lebensumstände von Menschen“ ging.¹⁷² Zwar blieben die umgesetzten Vorhaben oftmals hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten übersichtlich, aber die Nassauische Heimstätte entwickelte nicht wenige vorbildhafte Bauten für ganz unterschiedliche Wohnbedürfnisse – auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, die der private Markt gewöhnlich nicht abdeckte.



7|20 Das formale Erscheinungsbild des Neubaus für das Wohnprojekt in Frankfurt-Enkheim unterschieden die Planer der Nassauischen Heimstätte bewusst vom Bestandsbau.

Damit ermöglichte sie die Umsetzung differenzierter Wohnformen und gewann wertvolle Erfahrungen mit Kleinstzielgruppen, die sich im Eigentumsgehalt nutzen ließen.

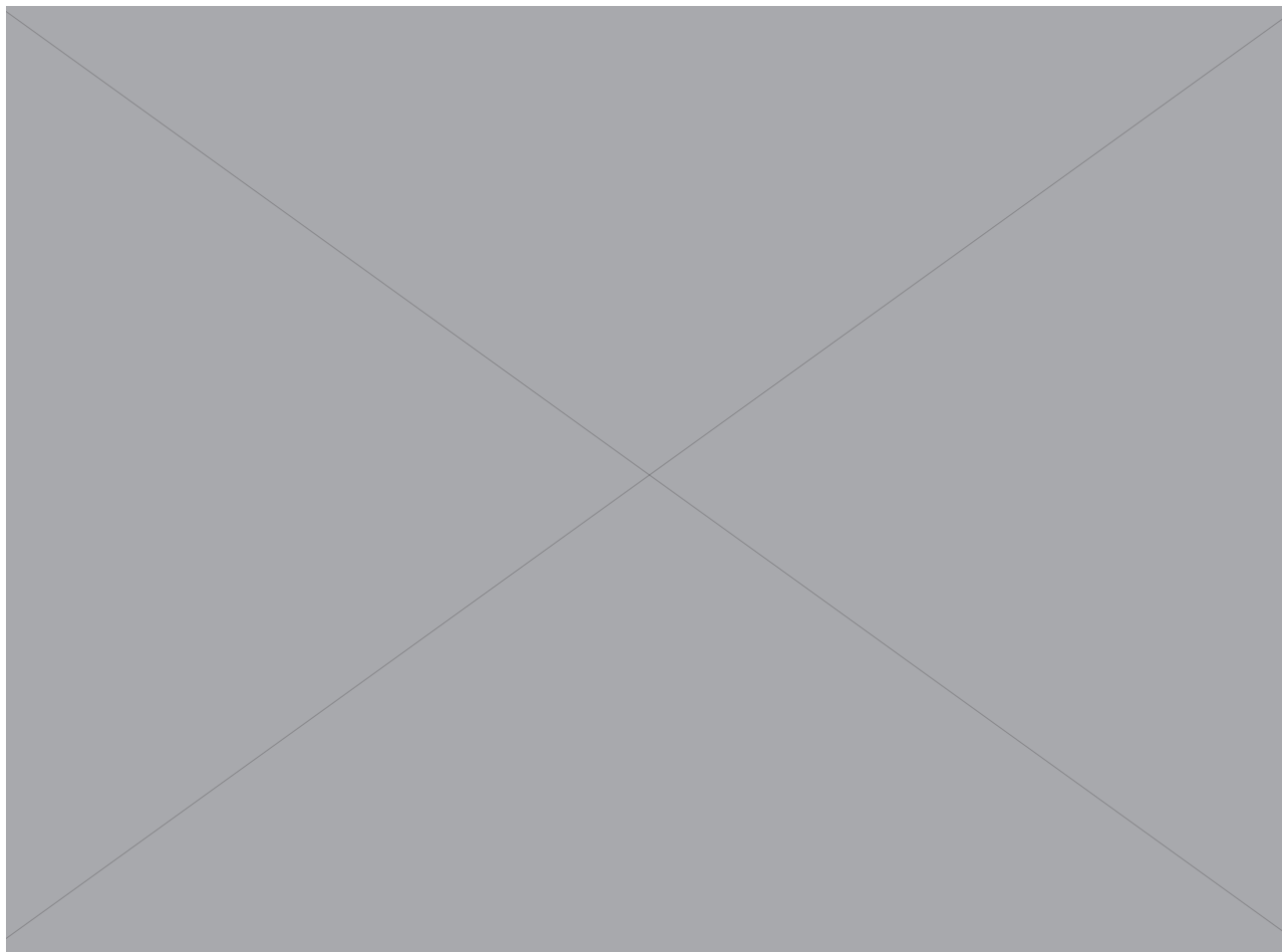
So baute sie beispielsweise in Frankfurt-Enkheim für den Verein „Anders Leben – Anders Wohnen e. V.“ ein Haus für generationenübergreifendes Zusammenleben als Ergänzung einer Zeilenbausiedlung aus den 1960er Jahren mit acht Wohnungen für Singles, Senioren und Familien. Dachterrasse und ein großzügiger Gemeinschaftsbereich, der gegen Erstattung der Betriebskosten allen Mietern der Siedlung zur Verfügung steht, bieten Raum für Gemeinschaft.¹⁷³ Das 2002 bezogene Gebäude wurde 2006 durch „aktionhessenhaus“ ausgezeichnet.¹⁷⁴ Bei den realisierten Neubauprojekten der Jahre 1998 bis 2012 handelte es sich überwiegend um kleinere Häusergruppen, die zunehmend den Siedlungsscharakter früherer Konzepte abstreiften. Ihre Anmutung kennzeichnete eine moderne, klare, zugleich aber facettenreiche Architektursprache, in der Regel mit Pult- oder Flachdächern. Zahlreiche Projekte erfolgten auch als städtebauliche Ergänzung des eigenen Bestands, was die Erschließungskosten reduzierte und den Erwerb von Bauland unnötig machte.

Konzept „Hausgruppen um einen Wohnhof“

Ein Vorhaben, das besonders langen Atem erforderte, war die Konversion der McNair-Kaserne in Frankfurt-Höchst. Nach einer Anfrage der Nassauischen Heimstätte bei der Stadt vom September 1991, einem städtebaulichen Ideenwettbewerb und Erstellung des Bebauungskonzepts konnte sie erst im Februar 2000 mit Räumung, Altlastensanierung und Abbruch beginnen. Der Bund hatte der Nassauischen Heimstätte, die hier als Bauherr und Architekt tätig war, für den Bau von Sozialwohnungen einen Rabatt beim Grundstückspreis eingeräumt. Um einen ehemaligen Exerzierplatz, heute der namensgebende Platanenhof, platzierte die Heimstätte drei Neubauten mit 58 Wohnungen und sanierte fünf kleinere Bestandsgebäude, in denen 28 Einheiten entstanden. Die dreigeschossigen Neubauten erhielten begrünte Pultdächer und erschließende Laubengänge. Für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse variieren die Wohnungsgrundrisse von der Einzimmer- bis zur Maisonettewohnung für sechs Personen, teilweise mit vergrößerter Wohnküche. Der Innenhof wurde als halböffentlicher Raum gestaltet, an den sich die Mietergärten der überwiegend barrierefrei erschlossenen Erdgeschosswohnungen anschließen. Das Kon-



7|21 Sowohl Neu- als auch Umbauten des Platanenhofes in Frankfurt-Höchst wurden für den „Tag der Architektur“ als vorbildliche Bauten ausgewählt.



7|22 Als wesentliches Element, um den Bewohnern zu einem individuellen Lebensgefühl zu verhelfen, setzte die Nassauische Heimstätte auch im Europaviertel in Wiesbaden Mietergärten ein.



7|23 Eine künstlerisch gestaltete Murelbahn bildet den Mittelpunkt der Gemeinschaftsfläche für die jüngsten Bewohner des Europaviertels.

zept für eine gemischte Hausgemeinschaft ermöglichte je nach Bedürfnis Rückzug in den individuellen Bereich oder gemeinschaftliches Miteinander. Eine Regenwasserzisterne und der Anschluss an die Fernwärme sorgten für Nachhaltigkeit. Die im zweiten Bauabschnitt bis 2004 realisierten Umbauten erhielten einen Preis der „aktionhessenhaus“.¹⁷⁵

Ein ähnliches Konzept verfolgte die Nassauische Heimstätte bei einem Bauvorhaben mit geförderten Wohnungen im Europaviertel Wiesbaden, der Konversion des innerstädtisch gelegenen Camp Lindsay. Dort realisierte sie ab 1999 knapp 90 Wohnungen in vier Geschossbauten, die ebenfalls der Grundidee „Wohnhof“ folgend windmühlenflügelartig angeordnet wurden. Jeweils zwei Häuser sind durch einen gemeinsamen überdachten Eingangsbereich sowie eine offene Brücke im dritten Stock miteinander verbunden, was die Abgrenzung zur Umgebung markiert. Die Schottenbauweise ermöglichte die baukastenartige Integration elf verschiedener Grundrisstypen. Ein Großteil der Wohnungen ist auch über Aufzüge erschlossen, was die Anlage im Hinblick auf die zunehmende Zahl Älterer zukunftsfähig machte.

Vorgefertigte und elementierte Filigranbauteile beschleunigten den Bau, der jede Woche um ein Geschoss anwuchs. Nichttragende Außenwände wurden als Holzständerelemente ausgeführt, die eine spätere Ergänzung erleichtern sollten, ebenso wie zahlreiche veränderliche Elemente, etwa Balkone, Läden und Kabelkanäle. Ein „verantwortungsbewusstes Handeln über die eigenen vier Wände hinaus“ suchte das Unternehmen durch das Anlegen von Mietergärten und damit verzahnten Gemeinschaftsflächen und die Einrichtung von zwei Gemeinschaftsräumen zu erreichen. Ein weiteres Element dieses Konzeptes bildet ein vielfältiges Erschließungssystem, das den Eindruck „individueller Wohnungseingänge“ vermitteln soll. Einige kleine Arbeitswohnungen im Dachgeschoss dienten der Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Ebenso wie der Platanenhof erhielt die Anlage im Europaviertel begrünte Pultdächer und einen Anschluss an das Fernwärmenetz. Auch dieses Projekt bekam 2003 wegen seiner preisgünstigen energiesparenden Bauweise sowie städtebaulicher und architektonischer Qualität eine Auszeichnung der „aktionhessenhaus“ – nachdem es ebenfalls bereits 2001 für den „Tag der Architektur“ ausgewählt worden war.¹⁷⁶

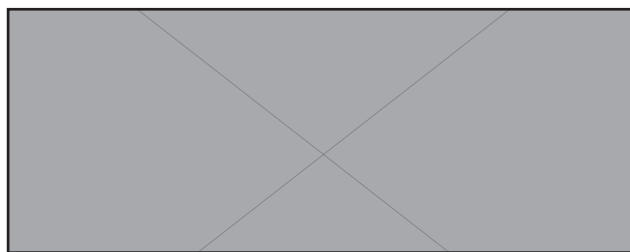
Exklusive Wohnungen für gehobene Ansprüche

Mit hochwertigen Eigentumsmaßnahmen bewegte sich die Nassauische Heimstätte zunehmend in einem umkämpften Bauträgermarkt. Ausstattung, Wohnungsgrößen und exzellente Lage waren Merkmale einer auf den oberen Mittelstand ausgerichteten Geschäftsstrategie. Sie zahlte sich aus, denn 2010 verkaufte das Unternehmen mit 167 Eigenheimen so viele Einheiten wie niemals zuvor.¹⁷⁷

Das Projekt „Sunnyside“ in Wiesbaden-Dotzheim steht exemplarisch für die Neuausrichtung der Eigentumsmaßnahmen der Nassauischen Heimstätte, die in der kurzen wirtschaftlichen Erholungsphase um 2005 im Sonnenblumenweg 50 hochwertige Eigentumswohnungen realisierte. Das Baugrundstück gehörte zum ehemaligen Camp Pieri und schloss eine zehnjährige Konversionsmaßnahme ab, zu der auch 30 von der Nassauischen Heimstätte errichtete Mietwohnungen im benachbarten Narzissenweg gehörten. Sämtliche Häuser entsprachen den Standards der Niedrigenergiebauweise. Die im Bauhausstil gehaltenen Gebäude mit großzügigen Dachterrassen und Penthousewohnungen waren 2007 bezugsfertig.¹⁷⁸



7|24 Mit dem Projekt „Sunnyside“ nahe Schloss Freudenberg in Wiesbaden setzte die Nassauische Heimstätte im wachsenden Immobilienmarkt „anspruchsvolle Akzente“.



7|25 Ein 24 Quadratmeter großer Innenhof, der 30 Quadratmeter messende Wohnraum und bodentiefe Fenster gehören zu den objektiven Pluspunkten der Feng-Shui-Häuser in Darmstadt.



7|26 Auch die Außenraumgestaltung der Feng-Shui-Häuser war ganz auf fernöstliches Flair ausgerichtet.

Auf eine ähnliche Käuferschicht waren Projekte in zwei Städten des Rhein-Main-Gebietes ausgerichtet. In besten Wohnlagen in Darmstadt und Oberursel-Bommersheim baute das Unternehmen Eigenheime in Niedrigenergiebauweise und mit hochwertigen Naturmaterialien. Die sechs nahe der Mathilden- und Rosenhöhe gelegenen Darmstädter Atriumhäuser mit jeweils 160 Quadratmetern Wohnfläche erhielten eine großzügige Raumaufteilung und Raumhöhen von 2,88 Metern. Innenausstattung und Gestaltung der Grünflächen folgten den Prinzipien des Feng Shui. Eine Besonderheit bestand in der Zusammenfassung der Leitungen und Bedienelemente in einem Raum, um elektromagnetische Strahlung zu unterbinden. Die Werbung der Nassauischen Heimstätte versprach den Käufern ein „freies und kreatives Wohngefühl“. ¹⁷⁹ Ermutigt vom erfolgreichem Abschluss dieses Pilotprojektes 2006 baute die Nassauische Heimstätte ab 2008 in Oberursel-Bommersheim weitere zehn „Feng-Shui-optimierte“ Doppelhäuser. ¹⁸⁰

Ebenfalls in Oberursel und mit hochwertiger Ausstattung entstanden ab 2007 in enger Partnerschaft zwischen NH ProjektStadt und der Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH Frankfurt (GSW) nahe der Hohen Mark 22 großzügige Doppelhaushälften, zahlreiche Reihenhäuser und drei Villen sowie ein Solitär mit Eigentumswohnungen. Die um einen Quartiersplatz gruppierte Anlage mit unterschiedlichsten Wohnungstypen wird über die Straße Im Rosengärtchen erschlossen. Sie bieten – beworben unter dem Etikett „Select Living“ – „extravagantes Wohnen in exquisiter Waldrandlage“ mit Wohnungsgrößen von 147 bis 197 Quadratmetern, ergänzt um Nutzflächen zwischen 44 und 69 Quadratmetern. Die Besonderheit des ressourcenschonenden Projektes bestand in der vom TÜV zertifizierten Geothermieheiztechnik, mit der die zukunftsweisenden, hochwärmegedämmten Gebäude dem KfW-60-Standard entsprachen. Parkettböden, Fußbodenheizung, Terrassen, Dachterrassen oder Gärten sowie „optimierte Grundrisse“ stellten den Erfolg des direkt am Waldrand, aber verkehrsgünstig gelegenen Vorhabens sicher, das bereits bei Baubeginn zu einem Viertel vermarktet war. ¹⁸¹

Mit dem Projekt Goetheblick auf dem Sachsenhäuser Berg in Frankfurt stieß die Nassauische Heimstätte definitiv in das Marktsegment „Immobilien mit gehobenem Anspruch“ vor. Die 2007 begonnene, „kleinteilige schicke Bebauung“ des 18.845 Quadratmeter großen Geländes Am Oberen Schafhofweg sah 129 von renommierten Architekten entworfene Wohnungen in Stadtvillen mit insgesamt 12.888 Quadratmetern Wohnfläche vor. Das Angebot umfasste „kleine“ Drei- bis Vierzimmerwohnungen mit 110 Quadratmetern, aber auch „Luxury Penthouses“ mit mehr als 250 Quadratmetern. Selbstverständlich genügten

auch sie dem Energiesparstandard KfW 60. Um die Häuser mit „repräsentativem Charme“ herum plante die Heimstätte große Privatgärten. Jede Einheit sollte ihren eigenen Eingang und Grundriss erhalten – war das Projekt doch auf eine individualistische Käuferschaft zugeschnitten. Dem entsprach auch ein werbender Goethe-Abend für 100 Gäste auf dem Baugrundstück der Goetheblick-Stadtvillen mit szenischer Lesung, Musik und Akrobatik zum großen Dichter. Die dabei gesammelten Spenden gingen an das Goethe-Gymnasium. Ein „Goetheblick Spezial“ bot schließlich in sieben individuellen Bauarealen Doppelvillen mit 129 exklusiven Eigentumswohnungen im Oberen Schafhofweg, Fritz-Boehle-Straße und Letztem Hasenpfad. Das im Jubiläumsjahr 2012 abgeschlossene Bauvorhaben bedient sich einer konsequent modernen Formensprache. ¹⁸²

Im Wiesbadener „Quartier Arte“, wie das auf einer der wenigen innerstädtischen Brach- und Entwicklungsflächen ausgewiesene Baugebiet der Nassauischen Heimstätte im Wiesbadener Künstlerviertel heißt, setzte das Unternehmen auf dem ehemaligen Güterbahnhof eine Mischung aus unterschiedlichen Bau- und Eigentumsformen in vielfältiger Architektur um. Neben energieeffizienten Geschoss- und Sozialwohnungen baute es Einfamilienhäuser, die energetische und ökologische Faktoren optimieren sollten. Holzpellet-Heizung, Solaranlage, kontrollierte Raumlüftung und Dämmung ermöglichten einen Standard deutlich über den Anforderungen der EnEV 2009. Daneben besitzen Kommunikation und soziales Miteinander im Konzept der NH ProjektStadt einen hohen Stellenwert. Planmäßig gestaffelte Nutzungsmöglichkeiten für die Freiflächen waren deshalb ein zentraler Gestaltungsaspekt: Mietergärten für individuelle sowie autofreie begrünte Innenhöfe mit Spiel- und Kommunikationszonen für gemeinschaftliche Verwendung gestaltete die Künstlerin Julia Bornefeld unter dem Titel „Ein Teil fürs Ganze“. Die Gewinnerin eines von der NH ProjektStadt ausgeschriebenen Kunstwettbewerbs konzipierte bunte Puzzleteile als „Sitz- und Liege-Inseln“ für die Innenhöfe. Daneben diente das von ihr entwickelte Konzept zur farblichen Individualisierung der einzelnen Häuser in der Anlage, das auch eigens entworfene Schilder für die Wege- und Hausnummern umfasste. Im Quartier Arte plante die NH ProjektStadt ausdrücklich auch für Familien mit mehreren Generationen. Ebenso wie in Frankfurt initiierte das Unternehmen in Wiesbaden eine Kunstaktion, die das Projekt der Öffentlichkeit mit kostenfreien Angeboten bekannt machte. In Kooperation mit dem BBK Wiesbaden realisierte es unter dem Titel „Kunst im QuARTier“ eine Reihe für Erwachsene und Kinder, bei der zum Abschluss Lichtinstallationen von Ernst-Günther Nelte die Rohbauten farbig illuminierten. ¹⁸³



7|27 Die exklusiven Eigentumswohnungen am Sachsenhäuser Berg genießen dank der höhengestaffelten Bauweise vielfach einen atemberaubenden Blick auf Frankfurts Skyline und die Hügellkette des Taunus.



7|28 Im Frankfurter Europaviertel baute die Heimstätte unter dem Motto „Urbanes Wohnen in der Metropole“ vier Wohngebäude mit 71 Eigentumswohnungen mit ganz unterschiedlichen Grundrissen und Wohnungsgrößen von 62 bis 150 Quadratmetern.



7|29 Nahe des Neubaus der Europäischen Zentralbank konnte die NH ProjektStadt nach einem 2009 gemeinsam mit Dietz Joppien Architekten gewonnenen Wettbewerb 48 exklusive Eigentumswohnungen in der Horst-Schulmann-Straße realisieren.



7|30 Ebenfalls nach dem Entwurf von Dietz Joppien Architekten realisierte die NH ProjektStadt im Europaviertel ein stadtbildprägendes Wohnhochhaus als Beitrag zum urbanen Wohnen.



„Reiche kann man stapeln“

Obwohl das „Wohnhochhaus ... jahrelang in Deutschland stigmatisiert“ war,¹⁸⁴ plante die Nassauische Heimstätte 2012 im Europaviertel Frankfurts unter dem Arbeitstitel „WestPark1“ erneut ein Hochhaus mit Eigentumswohnungen. Auf einer erst kurz zuvor erworbenen Fläche von 5.000 Quadratmetern Größe sollten ab 2013 in einem 19-etagigen sowie einem siebengeschossigen Hochhaus 225 Eigentumswohnungen, Gastronomie und Gewerbeflächen entstehen. Der wettbewerblich gekürte Entwurf des Büros Dietz Joppien Architekten sah auf rund 25.000 Quadratmetern Wohnungsgrößen von 70 bis 130 Quadratmetern mit mehrheitlich zwei bis drei Zimmern vor. Dachterrassen und Balkone an der Südfassade verschlankten den Baukörper nach oben hin und boten Raum für „Energiegärten“ zur solaren Energiegewinnung. Die Vermarktung übernahm die NH ProjektStadt. Am Boulevard West ebenfalls im Europaviertel baute die Nassauische Heimstätte in ihrem Jubiläumsjahr 2012 auf einem 4.800 Quadratmeter großen Areal 94 Eigentumswohnungen und sechs Gewerbeeinheiten. Beide Projekte erhielten eine Tiefgarage.¹⁸⁵

Passivhaus war gestern: Das Plus-Energie-Haus

Als „Weltpremiere“ errichtete das Unternehmen nach eigenen Plänen auf dem Riedberg bis 2014 das erste „Plus-Energie-Haus“ im Geschosswohnungsbau. Es bietet auf viereinhalb Stockwerken Raum für 20 Zwei- bis Fünfstimmerwohnungen, sämtlich mit einer Loggia. Das leicht geneigte Pultdach und die Südfassade ist mit Photovoltaikzellen versehen. Die übrigen Fassadenflächen erhielten zur optischen Angleichung eine Titan-Zink-Blechverkleidung. Das „Nur-Strom-Haus“ ist mit modernster Technik ausgestattet, verursacht keine Kohlendioxidemission und produziert jährlich einen Stromüberschuss von 33.000 Kilowattstunden, durch den Car-Sharing-

Elektromobile in der Tiefgarage mit Energie für 13.200 Kilometer Fahrleistung versorgt werden können. Die Heimstätte sah das Pilotprojekt, mit dem sie „schon heute den Standard von morgen“ baute, als einen innovativen, aber noch immer recht teuren Beitrag zur Energiewende. Die Baukosten lagen rund 25 Prozent über einem herkömmlichen Neubau. Die Planung übernahm der Architekt Manfred Heger, der als Professor für energieeffizientes Bauen mit seinen Studenten von der Technischen Universität Darmstadt bereits zweimal mit dem Solar Decathlon ausgezeichnet wurde. Aus Sicht von Geschäftsführer Thomas Dilger dient das Projekt der Erprobung auf Massentauglichkeit. Deshalb sollte es drei Jahre lang wissenschaftlich ausgewertet werden.¹⁸⁶



7|31 Auf dem Frankfurter Riedberg entstand das mit seinen Solarpanelen nach Süden ausgerichtete EnergieHaus Plus, dessen Namen sich die NH schützen ließ.

„Abriss als Chance“

„Als Organ der staatlichen Wohnungspolitik steht der Unternehmensverbund weiterhin in der Pflicht, Folgen des gesellschaftlichen Wandels wie den Altersanstieg innerhalb der Bevölkerung oder die vom Arbeitsmarkt bestimmte Schrumpfung von Einwohnerzahlen an einzelnen Standorten durch geeignete Maßnahmen zu begleiten.“¹⁸⁷

Bereits 1999 formulierte die Nassauische Heimstätte mit Blick auf ihre vielfach stark in die Jahre gekommenen Siedlungen und hohen Sanierungskosten einen bis dahin unvorstellbaren Gedanken: „Abriss oder suboptimalen Standard akzeptieren“.¹⁸⁸ Schon drei Jahre später schritt sie dann im zentrumsnahen Frankfurter Gallusviertel zur Tat. Die dort in den 1950er Jahren an der Mainzer Landstraße 458-476 entstandenen, 30 bis 40 Quadratmeter großen Wohnungen mit niedrigen Decken und einfachsten Bädern erschienen künftig kaum mehr vermietbar. Deshalb entschied sich das Unternehmen 2003 für eine umfassende Aufwertung der Lage und riss die 96 Wohnungen ab. Stattdessen entstanden 58 freifinanzierte Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit 38 bis 110 Quadratmetern, teilweise als Penthouse mit Dachterrasse oder barrierefrei. Einfallreiche Grundstücksausnutzung erhöhte die Gesamtwohnfläche um 26 Prozent. In den Innenhöfen fand sich sogar Platz für Mietergärten. Vorteil auch hier: Die Neubauten entstanden in einer intakten, bereits gut ausgebauten Infrastruktur.¹⁸⁹ Ganz ähnlich verfuhr das Unternehmen in Frankfurt-Sossenheim, wo eine Wohnanlage aus den 1930er Jahren in der Eltviller Straße 39 gut ausgestatteten Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage weichen musste¹⁹⁰ oder 2008 in der Philipp-Reis-Straße in Bad Homburg. Dort allerdings kam es zu Diskussionen mit dem Stadtparlament, weil die Kommune erwartet hatte, dass nach dem Abriss 54 maroder Wohnungen wieder günstiger Wohnraum entstehen werde, während die Nassauische Heimstätte dort laut Eigenwerbung Stadtvillen für 30 Eigentumswohnungen mit allem „Komfort, bester Ausstattung und bester Exklusivität“ ausführte.¹⁹¹

Aber während die Unternehmensgruppe im Rhein-Main-Gebiet auf den Abrissgrundstücken umgehend für neuen Wohnraum sorgte, folgte im nordhessischen Eschwege 2010 dem sogar vom Land geförderten Abriss von 18 veralteten Wohnungen erstmals der Rückbau. Zu diesem für die alten Bundesländer noch immer drastischen Schritt sah sich die Unternehmensgruppe durch die Bevölkerungsprognosen für Nordhessen veranlasst, die in Eschwege 2020 bis zu 2.000 Wohnungen für entbehrlich halten. Bereits 2010 standen 16 Prozent ihrer dortigen 467 Wohnungen leer. Erfahren in anderen Großprojekten, bezog die Unternehmensgruppe die Einwohner frühzeitig in die Neugestaltung ein und lotete deren Wünsche im öffentlichen



7|32 Erst der Anfang: Abriss in Eschwege. In Nordhessen wird die Unternehmensgruppe noch häufiger „Marktberäunigungen“ vornehmen müssen.

Dialog aus. Ergebnis: Neben zusätzlichen Parkplätzen legte sie Grünflächen und einen Platz für sportliche Aktivitäten an. Zur verbesserten Lebensqualität der Mieter im Umfeld der Maßnahme kam die langfristige Entlastung des Marktes.¹⁹²

„Vernetzt denken – übergreifend handeln“

„Wir wandeln uns vom Fördergeldinvestor und Treuhänder der Kommunen zu einem am Markt agierenden Stadtentwickler.“¹⁹³

Zu den stabilsten, ja prosperierenden Geschäftsfeldern der Nassauischen Heimstätte gehörte zwischen 1998 und 2012 die Stadt-, Flächen- und Projektentwicklung samt Consulting, seit 2006 unter der Marke NH ProjektStadt. Militärische Standortschließungen, ökonomischer Strukturwandel und demografische Veränderungen ließen den Beratungs- und Entwicklungsbedarf steigen. In vielen Kommunen galt es, den künftigen Umgang mit strukturellen Standortdefiziten zu klären, städtebauliche Brachflächen sinnvoll zu entwickeln und komplexe Veränderungsprozesse professionell und bürgernah zu handhaben. Die Unternehmensgruppe bündelte neben städtebaulichem auch finanzwirtschaftliches, verfahrenstechnisches sowie juristisches Know-how und verfügte über eine gute Vernetzung mit kommunalen Strukturen, was sie zu einem gefragten Partner – auch privater Unternehmen – avancieren ließ. Der Zusammenschluss mit der Wohnstadt machte die Unternehmensgruppe dann 2005 zum größten hessischen Beratungsdienstleister für Stadt- und Projektentwicklung. Diese herausragende Stellung baute die Unternehmensgruppe systematisch aus. So entwickelte sie mit veränderten Anforderungen immer wieder neue Kompetenzen, etwa im Bereich Altlasten- oder Erschließungsmanagement, die ihr Angebotsspektrum nachdrücklich erweiterten. Die Zahl der über das Jahr betreuten Gebietskörperschaften konnte die Nassauische Heimstätte zwischen

1998 und 2011 von rund 30 auf inzwischen etwa 150 Standorte steigern. Aktuell betreut sie über 200 Projekte in Hessen, Thüringen und Rheinland-Pfalz, wobei viele Maßnahmen wie etwa in Weilburg, Lich, Herborn oder Neu-Anspach Unternehmen und Kunden mit veränderten Problemlagen über Jahrzehnte verbanden. Neue Impulse gaben nach 1998 die Programme „Soziale Stadt“, „Stadtumbau Hessen“ und „Aktive Kernbereiche in Hessen“.¹⁹⁴ Jährlich wurden im Rahmen der Projektentwicklung um 2010 rund 40 Millionen Euro in Neubauprojekte investiert.¹⁹⁵

Bewahrung historischer Identität durch funktionale Wiederbelebung

Mehrfach gelang es der Nassauischen Heimstätte, zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und Ensembles, die zuweilen über Jahre funktionslos verfallen waren, eine neue zukunftsfähige Nutzung zuzuweisen und für die Projekte auch ein machbares Finanzierungs- und Förderkonzept zu entwickeln. Die Revitalisierung historischer Stadträume bedeutete häufig auch eine Wiederbelebung verödennder Innen- und Altstädte. Als Treuhänder der Stadt Weilburg vermochte das Unternehmen Ende der 1990er Jahre, zwei denkmalgeschützte Kulturdenkmale nicht nur zu retten, sondern nach langem Stillstand wieder zum Leben zu erwecken und das historische Stadtbild zu

bewahren. In nur zwei Jahren konnten Altes Gymnasium und Komödienbau, der bereits seit den 1980er Jahren nicht mehr zugänglich gewesen war, der Öffentlichkeit umfassend saniert und mit neuer Nutzung zurückgegeben werden. Das 1780 errichtete Alte Gymnasium und den 1809 als fürstliches Hoftheater entstandenen Komödienbau hatte seit 1816 das Weilburger Gymnasium genutzt, nach dessen Auszug Mitte der 1960er Jahre begann der Niedergang der Gebäude. Die nachfolgende Schule für praktisch Bildbare verwandelte den Theatersaal in eine Turnhalle und verfrachtete die künstlerische Ausstattung auf den undichten Dachboden. Der zuvor lange öffentlich genutzte Theatersaal blieb seit Mitte der 1980er Jahre wegen Einsturzgefahr gesperrt. Mit Ende der Schulnutzung 1997 begann die Neuorientierung. Nach 14 Monaten Umbau entstanden die Kreis- und Stadtbücherei, eine Seniorentagesstätte, Räume für die Volkshochschule, ein Bürozentrum, sechs Geschäfte, eine Gaststätte sowie die reaktiverte Aula als Veranstaltungsforum im Alten Gymnasium. Dabei konnte auch die alte unterirdische Verbindung unter der Bundesstraße genutzt werden. Die Stadt Weilburg und die Nassauische Heimstätte übernahmen gemeinsam die Planung und die Bauherrnschaft, die auf 6.000 Quadratmeter projektierte Bürofläche betreute ein örtliches Architekturbüro.¹⁹⁶



7|33 Die klassizistische Aula – zuletzt als Turnsaal zweckentfremdet – war durch die jahrelange Missachtung stark beeinträchtigt.



7|34 Die nachempfundenen Gipsbüsten und Kronleuchter ermöglichen eine Vorstellung von der Aula zu ihrer Entstehungszeit.



7|35 Als Glücksfall ist das Engagement der Nassauischen Heimstätte für das Lorcher Hilchenhaus zu bezeichnen, hierdurch konnte ein seit vielen Jahren verfallendes Kulturdenkmal in die Gesellschaft zurückgeholt werden.

Das über Jahrzehnte vernachlässigte und zuletzt als abrisssreife Bauruine mitten im Zentrum von Lorch stehende Hilchenhaus profitierte durch neue Fördermöglichkeiten wegen des Status als UNESCO Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal, welche die Nassauische Heimstätte 2009 systematisch ausschöpfte. Es gelang ihr, die bundesweit zweithöchste Einzelförderung zu erreichen. Nach Sanierung und Umbau des aus dem Beginn des 16. Jahrhunderts stammenden Kulturdenkmals sollen dort Restaurant, Festsaal, Stadtinfo und Standesamt untergebracht werden.¹⁹⁷

Altlastenmanagement

Seit 1999 entwickelte die Heimstätte durch die Anfrage nach Asbestsanierung und Neubau der Albert-Griesinger-Schule (heute Mosaikschule), einer Einrichtung für Schwerstbehinderte, in der Frankfurter Nordweststadt ein neues Geschäftsfeld: Altlastenmanagement. Die Schule war bereits seit 1995 geschlossen und musste nach längerem Leerstand wegen Asbestverunreinigung unter großem Aufwand kontrolliert rückgebaut und zu einem Festpreis von 11,5 Millio-



nen Euro wieder neu errichtet werden. Ein Sachverständiger begleitete die gesamte Baumaßnahme. Das bei den Umbauten erworbene Wissen erbrachte auch Nutzen für die Erhaltung und Pflege des eigenen Bestandes der Heimstätte.¹⁹⁸

Seniorenresidenz als „Element der Stadtentwicklung“

Im Zentrum Raunheims realisierte die Nassauische Heimstätte 2005/2006 eine Seniorenwohnanlage mit 61 barrierefreien und altengerechten Wohnungen in vier streng kubisch gestalteten Gebäuden. Das Vorhaben war eingebunden in die Betreuung Raunheims im Programm „Soziale Stadt“ durch die Nassauische Heimstätte, die als Bauherr und Architekt der Anlage auftrat. Gemäß ihrem städtebaulichen Innovationskonzept sollte der Stadtkern modernisiert und ausgebaut werden. Neben den Altenwohnungen entstanden koordiniert durch die Heimstätte auf einem 17.000 Quadratmeter großen Terrain die Neubauten für Rathaus und Bürgerhaus, ein Parkplatz sowie ein Lebensmittelmarkt. Die neue Anlage ersetzte ein am Stadtrand gelegenes Altenwohnheim, dessen Entfernung vom Stadtkern die



7|36 Im luftdicht eingepackten Gebäude wurde Unterdruck erzeugt, um die asbesthaltigen Fasern vollständig absaugen zu können.



7|37 Der zum Festpreis fertigzustellende Neubau der Mosaikschule stellte wegen der besonderen Bedürfnisse der Schwerstbehinderten auch baulich große Anforderungen an die Planer.



7|38 Die in die städtebauliche Entwicklung Raunheims einbezogene Seniorenwohnanlage gehörte zur Auswahl zum „Tag der Architektur“ 2007.

Bewohner von sozialer und kultureller Teilhabe vielfach abhielt. Das mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung, Landesbau- und Stadtdarlehen sowie Eigenkapital finanzierte Projekt sorgte angesichts des Anwachsens der älteren Bevölkerung langfristig für eine belebte Innenstadt einerseits und für bezahlbare Wohnungen mit hoher Lebensqualität für die Senioren andererseits. Gemeinschaftsräume sowie hausaltersnahe und soziale Dienstleistungen über einen örtlichen Anbieter ergänzten das Angebot der Nassauischen Heimstätte.¹⁹⁹

Etablierung eines neuen Gewerbestandortes

Als für die Region wirtschaftlich bedeutsame Konversionsmaßnahme betreute die Nassauische Heimstätte von 1996 bis 2004 die Umnutzung des äußerst verkehrsgünstig an der Autobahn A66 gelegenen Camp Phoenix in Eschborn. Das 1991 von der US-Armee verlassene Areal mit 50 ha war ohne Aussicht auf staatliche Zuschüsse zu einem Gewerbegebiet umzuwandeln; und dies unter großem Zeitdruck, da dort 2002 bereits ein Möbelmarkt eröffnen wollte. Das Unternehmen übernahm 1998 als Projektentwickler die gesamte Planungsleistung vom Altlastenmanagement bis zur Schaffung des Baurechts, aber auch das Vertrags- und Finan-

zierungsmanagement. Als bis zu diesem Zeitpunkt größtes Verkehrserschließungsprojekt der Heimstätte steuerte sie den Bau eines Tunnels zur Anbindung an die vierspurige Landstraße L3005. Zudem galt es, bei der Baulandumlegung die Gemarkungsgrenzen zwischen Schwalbach und Eschborn zu bereinigen, um funktionsfähige Grundstückszuschnitte zu erreichen. In Eschborn gelang es mit einem Investitionsvolumen von 60 Millionen Euro, „in Rekordzeit“ nicht nur ein Gewerbegebiet mit 1.000 Arbeitsplätzen im Einzelhandel sowie in Handwerks- und Logistikbetrieben, sondern mit dem Camp Phoenix Park auch einen Naherholungsraum zu realisieren.²⁰⁰ Die Eschborner Konversion steht beispielhaft für die Neuausrichtung der Unternehmensaktivitäten auf Konzeptentwicklungen, die angesichts des Rückgangs öffentlicher Förderung für die Stadtentwicklung durch Strukturwandel entstandene Brachflächen mittels kapitalmarktfinanzierter Maßnahmen zukunfts- und vermarktungsfähig umzunutzen.

Consulting im Ausland

Die Kompetenzen der Heimstätte waren auch im Ausland gefragt. Die Provinzregierung von Salerno (Italien) beauf-

tragte das Unternehmen 2003 als externen Berater an der Regionalplanung eines 35 Kilometer langen Küstenstreifens mitzuwirken, der mithilfe umfangreicher EU-Förderung für den sanften Tourismus entwickelt werden sollte. Die Nassauische Heimstätte beteiligte sich über zehn Monate in einer Arbeitsgruppe von fünf Gemeinden und der Provinz Salerno. Dabei zeichnete sie für die Rahmenplanung verantwortlich. Die Arbeitsgruppe präsentierte ein Organisationsmodell für die bauliche Umsetzungsphase, einen Raumordnungsplan, eine Machbarkeitsstudie und erarbeitete eine Managementstrategie. Damit schloss die Nassauische Heimstätte ihr zu diesem Zeitpunkt größtes Auslandsprojekt ab.²⁰¹

Zwei Jahre später beteiligte sich das Unternehmen als Mitglied eines internationalen Konsortiums im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und der Korolev GmbH an einer umfassenden Studie zu den „Rahmenbedingungen für ein deutsch-russisches Programm zur sozial verträglichen Sanierung und energetischen Modernisierung der Bauwerke in der Russischen Föderation“ in Korolev nahe Moskau (Russland), die auf ein Finanzierungs- und Umsetzungskonzept abzielte. Gemeinsam mit dem TÜV Rheinland erarbeitete die Nassauische Heimstätte außerdem eine Teilstudie über die beispielhafte Sanierung eines für die russische Föderation typischen Wohnquartiers mit etwa 10.000 Einwohnern. Die „mustergültige Sanierung eines Gebäudekomplexes“ und die nachfolgende Studie galten als Grundsteine für die Entwicklung der Stadt Korolev zur russischen Modellstadt für Wärmeenergieeinsparung.²⁰² In einem weiteren Projekt in Jaroslawl (Russland) entwickelte die NH ProjektStadt gemeinsam mit hessischen Partnern die Konzeption für rund 1.000 Wohnungen und ein Hotel. Für eine „deutsche Siedlung“ für Führungskräfte und Mitarbeiter aus Deutschland in der Nähe des Flughafens Vnukovo in Moskau lieferte die NH ProjektStadt den städtebaulichen Entwurf. Der Plan umfasste – im Auftrag eines privaten Investors – rund 250 Mietshäuser in Reihen- und Einzelbauweise sowie Gemeinschaftseinrichtungen. In Kooperation mit einer Wohnungsbaugenossenschaft in Warschau (Polen) übernahm die NH ProjektStadt die Vorarbeiten für eine Brachfläche, auf der 600 Wohnungen entstehen sollten.²⁰³ Parallel dazu baute die Heimstätte eine Repräsentanz in Katowice (Polen) auf, die sich auf eine mehrjährige städtebauliche Fördermaßnahme im Rahmen der EU-Förderung durch Interreg IV vorbereitete.²⁰⁴ Von 2008 bis 2013 analysierte die NH ProjektStadt im Auftrag der Stadtverwaltung Poznań (Zarzd Komunalnych Zasobów Lokalowych, ZKZL) im Rahmen des Public-Private-Partnership-Projektes (act4ppp) Strategien und Maßnahmen zur Revitalisierung des innerstädtischen Johov-Quartiers. Zum Projekt gehörten auch Musterplanungen kostengünstigen Wohnraumes zur Umsetzung für sozial schwache Bewohner, die in dem zwar städtebaulich hochwertigen,

aber stark modernisierungsbedürftigen Innenstadtviertel Johov lebten.²⁰⁵

Wettbewerblicher Dialog

Die NH ProjektStadt war das erste Unternehmen bundesweit, welches das neue Instrumentarium des Wettbewerblichen Dialogs als städtebaulicher Dienstleister in Hanau und Nidderau begleitete. Mit diesem innovativen Vergabeverfahren sollten Investoren vor Angebotsabgabe im Dialog mit der Kommune und auch den Bürgern Lösungen für städtebauliche Aufgaben entwickeln. Die Städte gewannen damit erheblich größeren Einfluss auf die Planungsergebnisse als in klassischen Verfahren. Dabei kam für die Konzeptionen zur Innenstadtentwicklung Hanaus das von der NH ProjektStadt in Kooperation mit einem Darmstädter Unternehmen entwickelte Konzept „Virtual Call for Ideas“ (V.I.C.I.) zum Einsatz. Es bietet Investoren die Möglichkeit, ihre Vorschläge direkt in ein virtuelles 3-D-Modell einzuarbeiten und anschließend anschaulich zu präsentieren. Mit dem auf diesem Weg gefundenen Lösungsansatz bewarb sich Hanau als erste Kommune in Hessen auch für das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“. Dieses Förderprogramm, dessen Finanzierung jeweils zu einem Drittel Bund, Land und Kommune tragen, soll die Innenstädte und Ortskerne als „multifunktionale Kulminationspunkte urbanen Lebens“ sichern. Auf Grundlage des von der NH ProjektStadt erarbeiteten Förderantrags erhielt die Stadt 2008 die Zusage für ein Gesamtfördervolumen von 14 Millionen Euro während einer Laufzeit von acht bis zehn Jahren²⁰⁶ und kann damit ihre noch immer von den Kriegszerstörungen zerrissene Innenstadt systematisch neu ordnen.

1 Zitiert nach Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Kabinettfassung (Auszug) vom 3. Juni 2009, in: <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/31114/publicationFile/481/zusammenfassung-des-wohnungs-und-immobilienberichts-2009.pdf>.
2 Vgl. Sybille Münch, Integration durch Wohnungspolitik? Zum Umgang mit ethnischer Segregation im europäischen Vergleich, Wiesbaden 2010, S. 182.
3 Vgl. Reinhart C. Bartholomäi, Die Entwicklung des Politikfelds Wohnen, in: Björn Egner/Nikolaos Georgakis/Hubert Heinelt/Reinhart C. Bartholomäi, Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente, Darmstadt 2004, S. 26.
4 Vgl. Geschäftsbericht 2009, S. 16.
5 Vgl. Manfred Görtemaker, Kleine Geschichte der Bundesrepublik Deutschland, Bonn 2004, S. 393ff.
6 Vgl. Ulrike Heinz/Wolfgang Kiehle, Wohnungspolitik, in: Uwe Andersen/Wichard Woyke (Hg.), Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland, 5. Auflage, 2003.
7 Vgl. Münch (2010), S. 177; Wilhelm Söfker, Wohnraumförderungsrecht. Textausgabe, München 2002, S. 6ff.
8 Vgl. Geschäftsberichte 2008, S. 13, und 2009, S. 16.
9 Vgl. BGBl. 2001 I, S. 2376ff.
10 Vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2001/2002, S. 10.

11 Vgl. Wolfgang Kiehle, Wohnungspolitik, in: Uwe Andersen/Wichard Woyke (Hg.), Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland, Wiesbaden 6. Auflage, 2009, S. 794.
12 Vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2003/2004, S. 6.
13 Vgl. BGBl. 2000 I, S. 1810.
14 Vgl. Nikolaos Georgakis, Neue Instrumente der deutschen Wohnungspolitik: „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost“, in: Egner/Georgakis/Heinelt/Bartholomäi (2004), S. 92.
15 Vgl. Michael Voigtländer, Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland. Eine Untersuchung aus ordnungspolitischer Sicht, Köln 2007, S. 19ff.; Volker Stern, Wohnungsbauförderung auf dem Prüfstand, Wiesbaden 2001; Dominik Verhülsdonk/Raphale Spieker, Strategien der Wohnungspolitik, Bd. 36 Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Münster 2000.
16 Vgl. BGBl. 2008 I, S. 1856ff.
17 Vgl. BGBl. 2011 I, S. 453 und 495.
18 Vgl. BGBl. 2001 I, S. 1149ff.
19 Vgl. Georgakis (2004), S. 106f.
20 Vgl. Helmut Feußner/Friedhelm Fischer, Von der „Heimstätte“ zur Wohnstadt. Transformation eines Unternehmens zwischen „Weimarer Republik“ und 21. Jahrhundert, Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (Hg.), Kassel 2008, S. 179.
21 Jan Kuhnert, Nachbarschaftsmanagement als Kernaufgabe, Langgöns 1994.
22 Marie-Therese Krings-Heckemeier, Ulrich Pfeiffer, Bernd Hunger, Wolfram Wallraf, Überforderte Nachbarschaften: soziale und ökonomische Erosion in Großsiedlungen, Band 48 von GdW-Schriften, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, Ausgabe 2.
23 Vgl. Geschäftsbericht 2000, S. 7ff.
24 Vgl. Immobilien Zeitung 2. Juni 2011.
25 Pressemitteilung des Bündnisses für eine „Soziale Stadt“ Hessen 24. Mai 2011; Immobilien Zeitung 30. Mai 2011.
26 Georgakis (2004), S. 108 und 119ff.
27 Vgl. www.stadtumbauwest.de.; vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2004/2006, S. 8.
28 Vgl. BGBl. 2001 I; S. 3085ff.
29 Vgl. BGBl. 2004 I, S. 3085ff.
30 Vgl. Geschäftsbericht 2009, S. 46.
31 Vgl. BGBl. 2007 I, S. 1519ff.
32 Vgl. BGBl. 2008 I, S. 2074ff.
33 Vgl. BGBl. 2008 I, S. 1658ff.
34 Vgl. Feußner/Fischer (2008), S. 209.
35 Vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2001/2002, S. 8.
36 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wohnungsbericht 2010, Wiesbaden 11/2010, S. 10.
37 Vgl. Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Föderalismusreform – die neue Verantwortung der Bundesländer für die soziale Wohnraumförderung. 45. Königsteiner Gespräch – Referate und Statement – Berlin, 29./30. April 2010, Berlin 2009.
38 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2010), S. 25.
39 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 18/3646 vom 25. Januar 2011.

40 Vgl. Geschäftsbericht 2003, S. 21.
41 Vgl. Nikolaos Georgakis, Eigenheimzulage, in: Egner/Georgakis/Heinelt/Bartholomäi (2004), S. 93ff.
42 Vgl. Reinhart C. Bartholomäi, Die Entwicklung des Politikfelds Wohnen, in: Egner/Georgakis/Heinelt/Bartholomäi (2004), S. 31.
43 Vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2008/2009, S. 9f.
44 Vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2010/2011, S. 31.
45 Vgl. Wolfgang Hessenauer (Landesvorsitzender des Deutschen Mieterbundes e. V. in Hessen) zitiert nach Mieterzeitung 6/2010, S. 16.
46 Vgl. Elisabeth Abendroth, Hessen, in: Hans-Georg Wehling (Hg.), Die deutschen Länder. Geschichte, Politik, Wirtschaft, Wiesbaden 32004, S. 158f.
47 Vgl. Hessisches Hauptstaatsarchiv (Hg.), Hessen. Eine starke Geschichte. 60 Begegnungen mit unserem Land seit 1945, Wiesbaden 2005, S. 48.
48 Vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2002/2003, S. 6.
49 Vgl. Feußner/Fischer (2008), S. 161 und S. 214 (FN 10).
50 Vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2002/2003, S. 7.
51 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (2010), S. 37ff.
52 Vgl. Jahresbericht der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. 2008/2009, S. 21f.
53 Zur Segregation vgl. u. a. Münch (2010).
54 Vgl. FAZ 10. Juni 2011.
55 Zitiert nach Hans Fürst, Zukünftige Anforderungen an den Wohnungsbau und Konzepte der praktischen Umsetzung – Auswirkungen des demografischen Wandels, in: Nassauische Heimstätte (Hg.), Sieben Vorträge – Workshop: „Wohnen in der Zukunft“, o. O. u. J. [Frankfurt am Main 2003], S. 9.
56 Vgl. Anja Gauler, Der demografische Wandel in Hessen und seinen Regionen, in: Carmen Everts (Hg.), Demografischer Wandel in Hessen – Was ändert sich? Wie betrifft es mich?, Wiesbaden 2010, S. 10ff.
57 Vgl. Geschäftsbericht 1998, S. 22; Lagebericht 1998, S. 2; zur Frage der Modernisierung allgemein vgl. u. a. Natascha Schlömer, Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel. Strategien und Maßnahmen, Aachen 2009, S. 230ff.
58 Vgl. Immobilien Zeitung 11. August 2005.
59 Vgl. Geschäftsbericht 1998, S. 11.
60 Vgl. Geschäftsberichte 1998 bis 2005.
61 Vgl. Geschäftsbericht 1999, S. 10.
62 FAZ 9. Februar 2012.
63 Vgl. Geschäftsbericht 1998, S. 21.
64 Vgl. auch Tobias Robischon, Flexible Erneuerung von Wohngebieten mit älter werdenden Bewohnern. Bausteine aus der Nordweststadt in Frankfurt am Main, in: Schader-Stiftung (Hg.), wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001, S. 205ff.
65 Vgl. Geschäftsbericht 2000, S. 37ff.
66 Vgl. Geschäftsbericht 2005, S. 37.
67 Vgl. Geschäftsbericht 2006, S. 22.
68 Vgl. Geschäftsberichte 2002, S. 74ff., und 2005, S. 26f.
69 Vgl. Geschäftsbericht 2001, S. 9ff.
70 Reinhart Chr. Bartholoäi, Multimedia. Eine neue Kommunikations-

kultur in der Wohnungswirtschaft bahnt sich an, in: Schader-Stiftung (2001), S. 120f.; Wolfgang Pfeuffer, Multimedia als Marktfaktor bei der Wohnraumvermietung. Neue Informations- und Kommunikationstechnologien in der Wohnungswirtschaft, in: Schader-Stiftung (2001), S. 128ff.

71 Vgl. Geschäftsbericht 2009, S. 32. Zum Bewohnertreff vgl. unten.

72 Vgl. Geschäftsbericht 2001, S. 37.

73 Vgl. Geschäftsberichte 2000 bis 2004.

74 Zitiert nach Geschäftsbericht 2002, S. 23.

75 Vgl. Geschäftsbericht 1998, S. 9.

76 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Hg.), Wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte von Integration und Segregation. Handlungsrahmen und Beispiele, Frankfurt am Main o. J., S. 49; Reinhart Chr. Bartholoäi (2001), S. 118.

77 Vgl. Geschäftsbericht 1998, S. 9.

78 Vgl. Geschäftsberichte 2006, S. 22ff., und 2010, S. 20f.

79 Geschäftsbericht 2008, S. 26.

80 Vgl. Geschäftsberichte 2008, S. 26f., und 2010, S. 20f.

81 Vgl. Geschäftsbericht 2002, S. 13ff.

82 Nassauische Heimstätte (Hg.), Olivier Löffler (Bearb.), Zuwanderung in das Rhein-Main-Gebiet 1871-1995, Frankfurt am Main 1998.

83 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (o. J.), S. 16.

84 Vgl. Geschäftsbericht 1998, S. 8ff.

85 Wie Anm. 76.

86 Vgl. auch Walter Siebel, Segregation und Integration. Voraussetzungen für die Integration von Zuwanderern, in: Schader-Stiftung (2001), S. 228ff.

87 Verbundpartner waren die Schader-Stiftung, das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS), der Deutsche Städtetag sowie der GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

88 Vgl. www.zuwanderer-in-der-stadt.de.

89 Vgl. Schader-Stiftung (Hg.), Zuwanderer in der Stadt. Expertisen zum Projekt, Darmstadt 2005; Dies. (Hg.), Voneinander lernen. Gute Praxisbeispiele stadträumlicher Integrationspolitik. Ergebnisse der Begleitforschung zum Verbundprojekt „Zuwanderer in der Stadt“, Darmstadt 2006; Dies. (Hg.), Handlungsfeld Stadträumliche Integrationspolitik. Ergebnisse des Projektes „Zuwanderer in der Stadt“, Darmstadt 2007.

90 Thomas Dilger/Hans Fürst, Urbaner Wandel und Migration – Renaissance der Stadt?, in: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, 47. Jg., 2008/I, S. 89-105.

91 Vgl. Geschäftsberichte 1999, S. 11f., und 2002, S. 21.

92 Vgl. Geschäftsbericht 2001, S. 51.

93 Vgl. Geschäftsberichte 2000, S. 51, und 2001, S. 53.

94 Vgl. Geschäftsbericht 2004, S. 45.

95 Vgl. Geschäftsbericht 1998, S. 11.

96 Vgl. Geschäftsberichte 1998, S. 11f., 1999, S. 45f.; 2000, S. 4, 21 und 57f.

97 Vgl. Geschäftsbericht 2006, S. 58.

98 Vgl. Geschäftsbericht 2001, S. 51.

99 Vgl. Geschäftsbericht 2002, S. 11.

100 Vgl. Geschäftsbericht 2004, S. 49.

101 Vgl. Geschäftsbericht 1999, S. 45.

102 Bernhard Spiller, geboren 1952 in Gelnhausen; 1977 Dipl.-Kaufmann an der Goethe-Universität in Frankfurt am Main; 1981 bis 1985 persönlicher Referent der Wiesbadener Oberbürgermeister Georg Berndt Oschatz und Hans-

Joachim Jentsch; 1985 bis 1989 persönlicher Referent des Frankfurter Stadtkämmerers Ernst Gerhardt; ab 1989 kaufmännischer Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte; seit 2005 auch Geschäftsführer der Wohnstadt Hessen.

103 Vgl. Geschäftsbericht 2000, S. 23.

104 Thomas Dilger, geboren 1952; 1977 Diplom als Architekt an der TU Hannover; 1980 bis 1984 Planungsamtsleiter und Stadtbaurat in Lennestadt; 1985 bis 1989 technischer Beigeordneter in Wesel; 1990 bis 1997 Stadtentwicklungsdezernent in Wiesbaden; 1998 bis 2001 Geschäftsführender Gesellschafter im Büro DKS-Städtebau in Darmstadt und Wiesbaden; seit 2005 auch Geschäftsführer der Wohnstadt Hessen; seit 2006 Honorarprofessor.

105 Vgl. Geschäftsbericht 2001, S. 22.

106 Vgl. Geschäftsbericht 2004, S. 13.

107 Zitiert aus dem Antrag der Hessischen Landesregierung, in: Hessischer Landtag Drucksache 16/3260 vom 26. November 2004.

108 Vgl. VerbandsMagazin, Nr. 9, September 2009, S. 24.

109 Bei der GWH war die Satzungsänderung wegen der Landesmehrheit der Gesellschafterstimmen kein Problem. Vgl. FAZ 8. Dezember 1999.

110 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 16/1986 vom 13. Juli 2004.

111 Vgl. FAZ 8. Dezember 1999.

112 Vgl. allgemein zu dem Thema Schlömer (2009), S. 71ff. und Heinz Sauter, Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und der Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte, Institut für Wohnen und Umwelt (Hg.), Darmstadt 2005.

113 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 16/1986 vom 13. Juli 2004.

114 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 15/4703 vom 28. April 2003.

115 Vgl. FR 11. September 2003.

116 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 16/3260 vom 26. November 2004.

117 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 16/813 vom 17. Oktober 2003.

118 Vgl. FAZ 3. November 2004.

119 Vgl. Immobilien Zeitung 11. August 2005.

120 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 16/3260 vom 26. November 2004.

121 Vgl. Hessischer Landtag, Plenarprotokoll 16/56 vom 15. Dezember 2004, S. 3857ff.

122 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 16/1986 vom 13. Juli 2004.

123 Vgl. Hessischer Landtag Drucksache 16/4623 vom 3. Januar 2006.

124 Vgl. u. a. FR 25. Januar 2012; FR 2. Februar 2012; FAZ 2. Februar 2012; FR 8. Februar 2012; FR 15. Februar 2012; FNP 16. Februar 2012; FAZ 23. Februar 2012; FNP 27. Februar 2012; FAZ 27. Februar 2012; FAZ 3. März 2012; FAZ 12. März 2012.

125 Vgl. Geschäftsberichte 2008 bis 2009.

126 Vgl. Geschäftsbericht 2010, S. 16.

127 Vgl. Geschäftsbericht 2005, S. 58f.; Finanzbericht 2006, S. 139.

128 Vgl. Feußner/Fischer (2008), S. 178.

129 Vgl. Hessischer Landtag, Drucksache 18/2662 vom 1. September 2010.

130 Ernst Hubert von Michaelis, geboren 1949; Volkswirt; 1984 bis 1990 Bürgermeister von Bad Arolsen; 1990 bis 2010 Geschäftsführer der Wohnstadt Hessen; 2005 bis 2010 auch Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte.

131 Dirk Schumacher, geboren 1953; Architekturstudium an der TH Darmstadt; ab 1982 Architekt bei der Wohnstadt Hessen; seit 1999 Geschäftsführer der Wohnstadt; seit 2005 auch Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte.

132 Vgl. Geschäftsbericht 2005, S. 12.

133 Vgl. Geschäftsbericht 2005, S. 49.

134 Vgl. Geschäftsbericht 2009, S. 12.

135 Vgl. Finanzbericht 2006, S. 69.

136 Vgl. Geschäftsbericht 2004, S. 13f.

137 Vgl. Geschäftsbericht 2005, S. 12.

138 Vgl. Geschäftsbericht, S. 15.

139 Vgl. Geschäftsbericht 2006, S. 11 und 59.

140 Vgl. Finanzbericht 2006, S. 73ff.

141 Vgl. Lagebericht 2002, S. 5.

142 Vgl. Geschäftsbericht 2006, S. 11.

143 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, NH ProjektStadt (Hg.), NH ProjektStadt. Stadtentwicklung, Projektentwicklung, Consulting, o. O. u. J. [Frankfurt am Main um 2007].

144 Vgl. Geschäftsberichte 2004, S. 27, 2005, S. 21 und Finanzbericht 2006, S. 71.

145 Vgl. Geschäftsbericht 2003, S. 11.

146 Vgl. Geschäftsbericht 2004, S. 14.

147 Vgl. Immobilien Zeitung 11. August 2005.

148 Vgl. Finanzbericht 2006, S. 70; Geschäftsberichte 2006 bis 2010.

149 Vgl. Immobilien Zeitung 11. August 2005.

150 Vgl. Geschäftsbericht 2009, S. 60f.

151 Am 5. September 2011 veranstaltete die Nassauische Heimstätte in der Jahrhunderthalle Höchst einen Infotag unter dem Motto „Zukunft gestalten“, an dem rund 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teilnahmen und der die Umstrukturierungen in die Mitarbeiterschaft vermitteln sollte.

152 Vgl. besonders Zukunft gestalten aktuell 07/August 2011. Die Abteilung nahm am 1. Februar 2012 ihre Arbeit auf. Vgl. Zukunft gestalten aktuell 08/Dezember 2011, S. 7.

153 Vgl. Zukunft gestalten aktuell 08/Dezember 2011, S. 7.

154 Vgl. Zukunft gestalten aktuell 04/Okttober 2010.

155 Vgl. Geschäftsbericht 2010, S. 46f47.

156 Vgl. Pressemitteilung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt 30. September 2011.

157 Vgl. Geschäftsbericht 2010, S. 46f.

158 Vgl. Immobilien Zeitung 10/2010, S. 25. Laut Pressemitteilung des Unternehmens vom 30. September 2011 war der Verkauf von 7.000 Wohnungen über zehn Jahre hinweg bereits 2007 im Aufsichtsrat beschlossen worden. Als erstes größeres Paket wollte die Heimstätte die Reihenhaussiedlung Westhausen verkaufen, vgl. FNP 9. März 2010.

159 Vgl. Hessischer Landtag, Drucksachen 18/2442 vom 7. Juli 2010 .

160 Vgl. Hessischer Landtag, Drucksachen 18/2662 vom 1. September 2010.

161 Vgl. Geschäftsbericht 2010, S. 16.

162 Vgl. Grafik „Baubeginne unter Betreuung der Nassauischen Heimstätte“, S. 49.

163 Vgl. Zukunft gestalten aktuell 05/Januar 2011, S. 3.

164 Vgl. Zukunft gestalten aktuell 07/August 2011, S. 4.

165 Vgl. Geschäftsberichte 1997 bis 2010. Zu bemerken ist, dass teilweise die Zahl der Fertigstellung, teilweise aber das Arbeitsprogramm angegeben wurde, sodass die Zahlen nur eine Annäherung an die tatsächliche Bauleistung pro Jahr erlauben.

166 Der Präsident des Hessischen Landtages (Hg.), Älter – weniger – bunter. Bericht der Enquetekommission „Demografischer Wandel – Herausforderungen an die Landespolitik“ des Hessischen Landtages, Berlin 2007, S. 187ff.

167 Vgl. Geschäftsbericht 2002, S. 88.

168 Vgl. Geschäftsbericht 2009, S. 17.

169 Vgl. Geschäftsbericht 2001, S. 18.

170 FAZ 5. Januar 2009.

171 Nassauische Heimstätte (Hg.), Sieben Vorträge – Workshop: „Wohnen in der Zukunft“, o. O. u. J. [Frankfurt am Main 2003]

172 Vgl. ebd., S. 2.

173 Vgl. KS 2010/161, ISG; zu den Gemeinschaftsräumen allgemein vgl. Jürgen Bärsch/Angelika Simbriger, Aus dem Privaten ins Öffentliche. Eine empirische Studie über Gemeinschaftsräume in Siedlungen, in: Schader-Stiftung (Hg.), wohn.wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001, S. 338ff.

174 Vgl. www.aktionhessenhaus.de.

175 Vgl. Geschäftsberichte 2001, S. 71ff., 2004, S. 25; KS 2010/164, ISG.

176 Vgl. Geschäftsberichte 1999, S. 13, 2000, S. 79, ; 2003, S. 47; Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte (Hg.), Individuelles Wohnen in Gemeinschaft – im Europaviertel Wiesbaden, Frankfurt am Main o. J.

177 Vgl. Geschäftsbericht 2010, S. 38.

178 Vgl. Geschäftsbericht 2004, S. 25 und 33.

179 Vgl. Geschäftsbericht 2005, S. 31.

180 Vgl. Geschäftsbericht 2008, S. 46.

181 Vgl. Geschäftsbericht 2007, S. 44; Pressemitteilung der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte, Außergewöhnlich Wohnen in Oberursel. Bauprojekt Select Living startet mit Spatenstich, 24. September 2007; Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, NH ProjektStadt (Hg.), Select Living. Extravagantes Wohnen in exquisiter Lage, Frankfurt am Main o. J.

182 Vgl. Geschäftsberichte 2006, S. 49, 2007; S. 45; 2008, S. 44 und 2010, S. 38f.

183 Vgl. Geschäftsbericht 2008, S.48f, S. 45f.

184 Thomas Dilger im Interview mit der FAZ 9. Februar 2012.

185 Vgl. FNP 22. Dezember 2011; Presse-Information der NH vom 21. Dezember 2011.

186 Vgl. FAZ 16. Februar 2012.

187 Zitiert nach Geschäftsbericht 2005, S. 13.

188 Vgl. Geschäftsbericht 1999, S. 9.

189 Vgl. Geschäftsberichte 2002, S. 31; 2004, S. 22f.

190 Vgl. Geschäftsbericht 2004,S. 33.

191 Vgl. FNP 4. Juli 2009.

192 Vgl. Geschäftsbericht 2010, S. 22.

193 Thomas Dilger zitiert nach Immobilien Zeitung 11. August 2005.

194 Vgl. Geschäfts- und Lageberichte 1998 bis 2010.

195 Vgl. Hessischer Landtag, Drucksache 18/2662 vom 1. September 2010.

196 Vgl. Geschäftsbericht 1998, S. 29ff.

197 Vgl. FAZ 6. März 2009; Geschäftsbericht 2009, S. 41.

198 Vgl. Geschäftsbericht 1999, S. 15ff; Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte (Hg.), Raum zum Leben und Wohlfühlen. Asbestsanie- rung und Neubau der Mosaikschule in Frankfurt, Frankfurt. o. J.

199 Vgl. Geschäftsberichte 2005, S. 21, und 2007, S. 30; Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Hg.), Senioren-Wohnanlage in Raunheim. Leben im Alter – mitten im Zentrum, Frankfurt am Main o. J.

200 Vgl. Geschäftsberichte 2000, S. 83ff.; 2001, S. 55; 2002, S. 86; 2003, S. 37 und 2005, S. 15.

201 Vgl. Geschäftsbericht 2003, S. 41.

202 Vgl. Geschäftsbericht 2005, S. 19.

203 Vgl. Geschäftsbericht 2006, S. 53.

204 Vgl. Geschäftsbericht 2005, S. 19.

205 Vgl. Geschäftsbericht 2008, S. 49.

206 Vgl. Geschäftsberichte 2008, S. 42; 2009, S. 17 und 40.

2013–2022 Historische Herausforderung: klimaneutrales und bezahlbares Wohnen

„Bezahlbares Bauen und Wohnen, Energieeffizienz und Klimaschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Die im Klimaschutzplan 2050 verankerten Maßgaben sind zu berücksichtigen.“¹

Die letzte Dekade der 100-jährigen Geschichte der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW) prägte eine ansteigende, neue Wohnungsnot von Haushalten mit geringem bis mittlerem Einkommen in den Großstädten und der erhebliche Bedeutungszuwachs des Klimaschutzes. Mit dem Fehlen bezahlbarer Wohnungen in den Ballungsräumen sah sich die Politik wieder zunehmend vor eine soziale Frage gestellt. Rund 35 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland entfielen 2021 auf Gebäude, die jährlich 120 Millionen Tonnen des klimaschädlichen Treibhausgases CO₂ ausstießen. Um die Klimaschutzziele 2030 zu erreichen, müssten diese schon zuvor deutlich reduzierten Emissionen um weitere etwa 40 Prozent gemindert werden. Beide Themen stellten die Wohnungswirtschaft und damit auch das größte hessische Wohnungsunternehmen vor neue Herausforderungen.

Hausgemachte Renaissance der Wohnungsnot

Nach dem Streichen der Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen 1990 und dem zunehmenden Verzicht der öffentlichen Hände auf sozialen Wohnungsbau herrschte in der Politik parteiübergreifend lange die Überzeugung vor, die „unsichtbare Hand des Marktes“ befriedige eine wachsende Nachfrage zwangsläufig durch Investitionen in Neubauten.² Aber durch die „neoliberale Neuordnung“ der Wohnungspolitik – verbunden mit „Vermarktlichung, Dezentralisierung und einer verstärkten Wettbewerbsorientierung“³ – entstanden weder genügend benötigte Wohnungen für Interessenten mit begrenztem Budget noch in den Metropolen ausreichend bedarfsgerechte Mieteinheiten. Folgerichtig stellte das Pestel Institut bereits 2012 in einer Studie vorausschauend fest: „Deutschland hat eine neue Wohnungsnot.“⁴

Die Gründe dafür waren vielfältig. Um die öffentlichen Haushalte zu sanieren, hatten seit der Jahrtausendwende Bund, Länder, Städte und Gemeinden vielfach ihre Beteiligungen

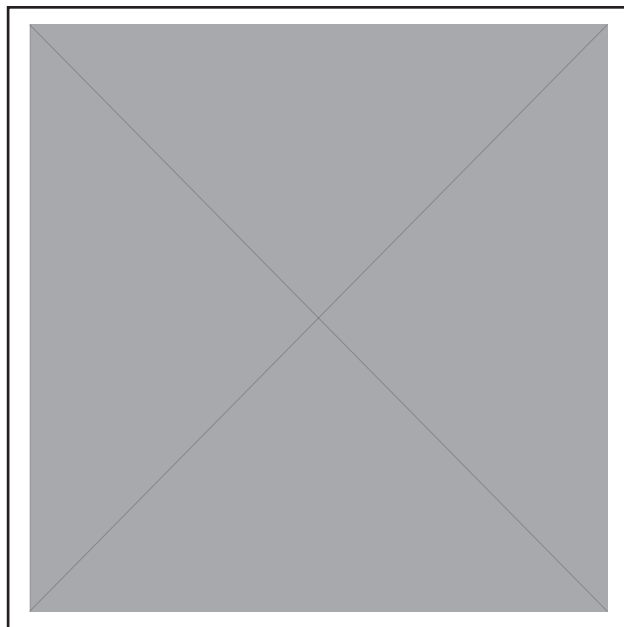
an Unternehmen der Daseinsvorsorge privatisiert. Dazu gehörten auch ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen, deren Wohneinheiten seit Abschaffung der Versteuerung von Gewinnen aus Unternehmensverkäufen im Jahr 2000 lukrativ auf den freien Markt geworfen werden konnten. Die Verkäufe überführten zahllose Gebäudebestände in eine Renditespirale und trugen vielerorts zur Steigerung der Mieten insgesamt bei. Der Wohnungsmarkt unterlag nun überwiegend den Erfordernissen von Kapitalanlagen und Gewinnmaximierungen. Einige der neuen Eigentümer spekulierten nach 2011 an der Börse, was eine Konzentration von Mietwohnungen in börsennotierten Immobiliengesellschaften nach sich zog. Bereits 2015 gehörten ihnen 900.000 Mietwohnungen und damit elf Prozent der Einheiten von professionell-gewerblichen Anbietern in Deutschland.⁵

Zugleich fiel die Zahl der Sozialwohnungen von 1,51 Millionen im Jahr 2012 auf 1,07 Millionen im Jahr 2020 (Prognose),⁶ was bezahlbaren Wohnraum zusätzlich reduzierte. Eine Studie veranschlagte den Bedarf 2019 auf 5,6 Millionen Sozialwohnungen.⁷ Durch ständig sinkende Haushaltsgrößen stieg die Anzahl der Haushalte. So wuchs in Hessen deren Zahl von 2,943 Millionen im Jahr 2014 auf 3,091 Millionen 2019.⁸ Der Bedarf vergrößerte sich in prosperierenden Regionen aber bis 2014 auch durch den Zuzug vor allem aus ländlichen Räumen Deutschlands und seitdem vermehrt „durch eine stärker international ausgerichtete Zuwanderung“.⁹ Mehr als eine Million Immigranten, die 2015/2016 im Rahmen der „Flüchtlingskrise“ nach Deutschland kamen, verschärften die Lage auf den Wohnungsmärkten; auch wenn die Behörden die meisten Schutzsuchenden zunächst in Gemeinschafts- und Notunterkünften unterbrachten. Parallel investierten Anleger im Gefolge der Finanzkrise 2008 und wegen günstiger Zinsen eigenes sowie geliehenes Kapital im „deutschen, als sicher und unterbewertet geltenden Wohnungsmarkt“.¹⁰ Für diese Interessenten entstanden tendenziell überdurchschnittlich große und gut ausgestattete, damit hochpreisige Eigentums- und Mietwohnungen in besten Lagen. Für das Gros der Wohnungssuchenden waren solche Angebote unerschwinglich und führten zur Verdrängung Kapitalschwacher aus den Zentren der Ballungsräume. Die durch diese Entwicklungen zusätzlich vermehrte Nachfrage ließ die Preise für baureife Grundstücke weiter steigen, die sich von 1992 bis 2020 im Durchschnitt um 363 Prozent verteuerten (von 43 Euro auf 199 Euro pro

8|1 Durch Aufstockungen und Sanierung der bestehenden Bausubstanz wie 2017 in Darmstadt, Brunnenweg, ertüchtigte die NHW viele ihrer Bestände.

Quadratmeter) – mit großen regionalen Unterschieden. In Hessen lag die Steigerung bei nur 64 Prozent. Berlin hatte dagegen eine Vervierfachung der Baulandpreise zu verzeichnen. Im Gefolge erhöhten sich bundesweit die Kosten für den Erwerb von Wohneigentum sowie die Mieten. Gegen Ende der 2010er Jahre explodierten zudem die Kosten für das Bauen: von 1991 mit durchschnittlich 1.099 Euro pro Quadratmeter auf 1.920 Euro im Jahr 2020; der größte Anstieg war ab 2010 zu verzeichnen und betrug zwischen 2015 bis 2020 allein für die Roharbeiten 22 Prozent.¹¹ Auch eine Erhöhung der Baunebenkosten wie beispielsweise bei den Honoraren für Architekten und Fachplaner sowie strengere Anforderungen an Brandschutz, Wärme- und Schalldämmung sorgten für steigende Preise.¹² Da sowohl Fachkräfte wie bestimmte Baustoffe immer schwerer zu bekommen waren, verlängerten sich zudem die Zeiten bis zur Baufertigstellung teilweise erheblich.

Schon 2012 hielt das Pestel Institut eine Verdoppelung der Neubauaktivitäten auf 130.000 Wohneinheiten jährlich erforderlich. Rund 30 Prozent davon müssten in den zehn größten deutschen Städten entstehen.¹³ So waren beispielsweise in Frankfurt die Wohnungsversorgungsquote von 98,3 Wohnungen auf 100 Haushalte im Jahr 2009 auf 92,6 nur fünf Jahre später rapide gefallen und die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf von 38,8 Quadratmeter 2009 auf 37,3 Quadratmeter 2014 gesunken.¹⁴ Parallel dazu lag die durchschnittliche Wohnkostenbelastung von reinen Wohngeldhaushalten in Hessen zwischen 2012 und 2016 bereits



8|2 Während die Preise für Wohnbauflächen in Frankfurt am Main bis Anfang der 2010er Jahre relativ stabil blieben, explodierten die Kosten danach besonders für den ertragswertorientierten Geschosswohnungsbau.

bei fast 40 Prozent ihres Gesamteinkommens – vor Einberechnung des Wohngeldes.¹⁵ Auch wenn diese Subjektförderung durch das Wohngeld die besonderen Härten durch hohe Mieten für Einkommensschwache individuell deutlich abmilderte, so verschob sich die Belastung dadurch nur auf die Allgemeinheit. Denn die steigenden Ausgaben für das Wohngeld derjenigen, die auf den klassischen Wohnungsmarkt zurückgeworfen waren, schlugen in den von der Schuldenbremse geknebelten kommunalen Haushalten erheblich zu Buche. Die Städte und Gemeinden entwickelten deshalb ein wachsendes Interesse, für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Die Rahmenbedingungen dafür steckten jedoch im Wesentlichen Bund und Land ab.¹⁶

Zivilgesellschaftliche Forderungen zur Lösung der Wohnungsnot

„Keine Rendite mit der Miete!“¹⁷

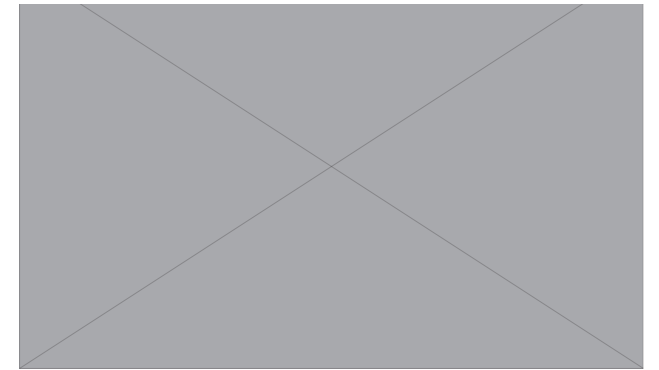
So wundert es nicht, dass seit den 2010er Jahren in einem beispiellosen Prozess zivilgesellschaftliche Akteure versuchten, Einfluss auf die Wohnungspolitik, die Gesetzgebung und die Geschäftsführung öffentlicher Wohnungsunternehmen zu nehmen und sich allmählich als nicht mehr beiseite zu schiebende Kraft organisierten. Vielerorts bildeten sich soziale Bewegungen, die gegen Verdrängung und Gentrifizierung protestierten. Zunächst „stark lokal ausgerichtet“, formierten sich oft stadtteilbezogene Mieterinitiativen oder politische Zusammenschlüsse und sorgten dafür, dass „die Wohnungsfrage auf die politische Agenda“ kam. In Frankfurt entstand 2011 das linksorientierte Netzwerk „Wem gehört die Stadt?“. In der Mainmetropole gründeten im März 2012 Gewerkschaften, Linke und SPD das „Aktionsbündnis für bezahlbaren Wohnraum“. Es sollte „Widerstände gegen die unsoziale Wohnungspolitik bündeln ... und gemeinsame Aktionen organisieren“. Auch wenn beide Gruppen nach 2013 wieder von der Bildfläche verschwanden, so gaben sie doch Impulse, die Mietervereine oder andere Aktivisten aufgriffen und in teilweise neuen Formationen fortführten – wie etwa ab April 2015 die Gruppe „Eine Stadt für Alle! Wem gehört die ABG?“. Wobei Mieterinitiativen und Stadtteilgruppen meist realpolitische Ziele verfolgten und eine Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen oder längere Kündungssperrfristen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verlangten. Auch eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus und seine dauerhafte Preisbindung brachten sie vehement in die Diskussion. Die Privatisierung von Grundstücken und Immobilien aus öffentlichem Besitz sollte beendet und auf kommunalem, landes- und bundeseigenem Bauland stattdessen geförderter Wohnungsbau oder genossenschaftliche Projekte zum Zuge kommen. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften wie ABG Holding in Frankfurt oder die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt in Hessen sollten zur

Gemeinnützigkeit und einer nicht gewinnorientierten Unternehmensführung zurückkehren. Außerdem fehlte aus Sicht der Betroffenen eine dauerhafte Mietermitbestimmung in den öffentlichen Wohnungsunternehmen. Während die linken Gruppierungen vor allem eine Einschränkung des „Warencharakters des Wohnens“ forderten und strukturelle Benachteiligungen etwa aus rassistischen Gründen thematisierten. Um „Extraprofit“ zu unterbinden, war teilweise sogar von einer Wohnraumzwangsbewirtschaftung die Rede.²⁰

Das 2015 gegründete „Netzwerk Mieten & Wohnen“, dem diverse Mieterinitiativen, Bewegungen und Gruppen angehören, verstetigte die zivilgesellschaftlichen Proteste gegen die gewinnorientierte Wohnungswirtschaft auf Bundesebene. Es bot eine „offene Plattform für die Diskussion und Erarbeitung grundsätzlicher Alternativen in der Mieten- und Wohnungspolitik“. Von 2015 bis 2021 veranstaltete es an wechselnden Orten in Deutschland fünf Konferenzen und unterhielt die zwei Arbeitskreise „Mietrecht neu denken“ und „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit“. Die Aktivisten versuchten, sich vom reinen Stichwortgeber für die Politik zu emanzipieren, und erarbeiteten mit Experten konkrete Vorschläge zur Reformierung des Mietsektors, die bei entsprechender politischer Konstellation auch zur Umsetzung gelangten.²¹ Dies gelang beispielsweise in Berlin, wo das Abgeordnetenhaus mit den Stimmen von SPD, Grünen und Linken 2020 einen „Mietendeckel“ verabschiedete, der für fünf Jahre die Mieten einfro, begrenzte und sogar für Absenkungen sorgte. Allerdings kippte das Bundesverfassungsgericht das Berliner Gesetz im März 2021.²²

In Hessen bildete sich im Vorfeld der Landtagswahl 2018 das „Bündnis #Mietenwahnsinn-Hessen“, das unter der Devise „Gemeinsam gegen Spaltung und Verdrängung – bezahlbarer Wohnraum für alle!“ landesweit für eine „Wende in der Wohnungspolitik“ eintrat. Das Bündnis stand auf einer breiten zivilgesellschaftlichen Basis. Ihm gehörten knapp 50 lokale Mieterinitiativen, Verbände, Studierendenvertretungen, Gewerkschaften, Mieter- und Sozialverbände oder Attac-Ortsgruppen an. Regelmäßig organisierte es Demonstrationen. Mit 13 konkreten Forderungen verlangte das Bündnis eine grundlegende Veränderung der hessischen Wohnungspolitik: Von „Mietanstieg stoppen!“ über „Keine Verdrängung durch Modernisierung!“ und „Neue Wohnungsgemeinnützigkeit schaffen!“ bis zu „Sozialen Wohnungsbau deutlich ausweiten!“.²³

Gemeinsamkeiten der linken und realpolitischen Aktivisten bestanden in der Ablehnung „neoliberaler Antworten auf die Wohnungsfrage“: Verstärkung der Subjektförderung, Erwerb von Belegungsrechten oder steuerliche Förderung von Mietwohnungsbau, die sie „als öffentliche Subventionierung privater Reichtumsbildung“ für inadäquat erachteten. Damit war eine öffentliche Diskussion angestoßen,



8|3 Die Aktivisten des Frankfurter Mietenentscheids übergaben 2019 Unterschriften von 25.000 Unterstützern ihrer Forderungen zu Ausweitung und Sicherung von Sozialwohnungen bei der städtischen ABG Holding und protestierten 2021 vor der NHW..

die allmählich auch auf politische Entscheidungen einwirkte. Spätestens Mitte der 2010er Jahre gehörte die Schaffung auch für die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen leistbarer Wohnungen wieder zu den zentralen politischen Zielen.²⁴ Aber über den Weg dorthin bestanden völlig gegensätzliche Vorstellungen bei den Aktivisten und den politisch Verantwortlichen. Wobei sich Linke und Sozialdemokraten teilweise rascher für Eingriffe in das Privateigentum und wohlfahrtsstaatliche Interventionen öffneten als die anderen Parteien.

Klimaschutz als Innovationstreiber

„Wichtig ist, dass die Wohnungen, die genehmigt wurden, am Ende auch gebaut werden. Dabei kommt dem Geschosswohnungsbau eine wichtige Rolle zu. Es gilt vor allem, vorhandene Flächen in der Stadt zu nutzen.“²⁵

Aus der Bundestagswahl am 22. September 2013 gingen die Unionsparteien mit einem Stimmenanteil von 41,4 Prozent deutlich gestärkt hervor, während ihre bisherige Koalitionspartnerin FDP an der Fünf-Prozent-Hürde scheiterte und aus dem Bundestag ausschied. CDU/CSU und SPD, die mit geringen Zugewinnen 25,7 Prozent der Stimmen auf sich vereinte, bildeten nach Unterbrechung durch eine Legislaturperiode erneut eine Große Koalition. Die SPD hatte das Thema bezahlbares Wohnen im Wahlkampf akzentuiert und „Merksels Mieten-Märchen“²⁶ angeprangert, da die Union im Juni 2013 einstimmig gegen die von der SPD geforderte Mietpreisbremse gestimmt hatte, obwohl die CDU diese in ihrem Wahlprogramm aufgeführt hatte. Das Bauressort ging nun vom Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dieter Ramsauer (CSU), der dort kaum hervorgetreten war, im dritten Kabinett Merkel an die Sozialdemokratin Barbara Hendricks. Von Dezember 2013 bis März 2018 amtierte sie als Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Unter dem Titel „Gutes und bezahlbares Wohnen“ einigten sich CDU/CSU und SPD im Koalitionsvertrag 2013 auf einen „wohnungspolitischen Dreiklang“: Stärkung der Investitionstätigkeit, Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, für den die Länder bis 2019 jährlich 518 Millionen Euro zweckgebunden erhalten sollten, sowie mietrechtliche und sozialpolitische Schritte. Bundesbauministerin Hendricks veranlasste 2014 gemäß Koalitionsvertrag die Gründung des „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, das mit den Ländern, Kommunen und einschlägigen Verbänden konkrete Lösungsvorschläge für die wohnungspolitischen Probleme erarbeiten sollte. Das Bündnis legte Ende 2015 Empfehlungen vor. Eine Baukostensenkungskommission innerhalb des Bündnisses überprüfte „preistreibende und überdimensionierte Baustandards und Kosten von Materialien und Verfahren“. Das Bündnis gab auch Impulse für Forschungen zum Potenzial von Dachausbauten und Hausaufstockungen, zur Umwandlung gewerblicher Bauten in Wohnhäuser, zur Zusammenarbeit von Kommunen und Genossenschaften sowie zur Innenentwicklung in Städten.²⁷ Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau stockte die Bundesregierung ab 2016 auf eine Milliarde Euro jährlich auf.²⁸ Um den Kommunen die Beschaffung von Wohnbauland zu erleichtern, stellte der Koalitionsvertrag die verbilligte Abgabe von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Aussicht. Das Gesamtvolumen für die Preisnachlässe begrenzte die Koalition für die vierjährige Legislaturperiode auf maximal 100 Millionen Euro.²⁹ Mit der Verbilligungsrichtlinie rückte der Bund 2015 erstmals von seiner Strategie ab, seine Immobilien ausnahmslos gegen Höchstgebot oder zum Verkehrswert zu veräußern. Der gedeckelte Umfang ließ – bei einem vermuteten Abschlag von 25.000 Euro pro Wohneinheit – jedoch nur den Bau von rund 4.000 Sozialwohnungen in Deutschland zu, wobei gleichzeitig rund 360.000 Wohnungen aus der Sozialbindung fielen.³⁰

Durch die von der SPD im Wahlkampf geforderte Mietpreisbremse räumte die Bundesregierung den Ländern ab 2015 für fünf Jahre die Möglichkeit ein, in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ bei Wiedervermietung von Wohnraum die Miethöhe auf maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu beschränken. Allerdings galten zahlreiche Ausnahmen. Bei Maklerverträgen führte die Bundesregierung parallel dazu das „Bestellerprinzip“ ein.³¹ Beide Maßnahmen sollten Mieter finanziell entlasten. Die Wirksamkeit der Mietpreisbremse wurde wegen weiter steigender Mieten jedoch bald in Zweifel gezogen.³² Das lag auch daran, weil Betroffene selbst die Höhe der Miete beanstanden, entsprechend belegen und gegebenenfalls klagen mussten – ohne dass der Vermieter Auskunft zu erteilen hatte.³³ Eine Reform des Wohngeldes³⁴ vergrößerte mit Jahresbeginn 2016 den Kreis der Empfänger um rund

320.000 Haushalte. Zugleich erhöhte die Bundesregierung das Wohngeld seit 2009 erstmals um durchschnittlich 39 Prozent, was angesichts der rasant gestiegenen Mieten dringend geboten schien.

Da die Bundesregierung davon ausging, dass eine Intensivierung des Wohnungsbaus eine preisdämpfende Wirkung habe, wollte sie entsprechend der Empfehlungen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ anlegerfreundliche Rahmenbedingungen schaffen. Ein Gesetzesentwurf der großen Koalition von 2016 zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus, der für Investitionen in angespannten Lagen eine Abschreibung von 35 Prozent der Baukosten vorsah, scheiterte jedoch. Der Deutsche Mieterbund, die Linken und die Grünen sowie die Länder Schleswig-Holstein und Berlin kritisierten, dass dies zu Mitnahmeeffekten führe, weil die Wohnungen nur zehn Jahre vermietet werden müssten und auch die Miethöhen keiner Begrenzung unterlägen. CDU/CSU und SPD stellten ihre Initiative daraufhin zurück.³⁵

Barbara Hendricks profilierte sich mit dem 2016 vom Kabinett beschlossenen Klimaschutzplan 2050³⁶ vor allem als Umweltministerin. Dieser nahm Bezug auf die Beschlüsse der im Jahr davor zusammengetretenen Pariser Klimakonferenz, deren Teilnehmer sich verpflichtet hatten, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad Celsius gegenüber vorindustriellen Werten zu begrenzen und den Ausstoß an Treibhausgas massiv zu reduzieren. Gerade wegen seiner langen Nutzungsdauer spielte der Gebäudesektor in diesem Kontext eine wichtige Rolle. Die Planungen zur klimaneutralen Ertüchtigung des Gebäudebestands und -neubaus, die Hendricks' als „politisches Leichtgewicht“ gescholtener Vorgänger Ramsauer vernachlässigt hatte,³⁷ waren eines von sieben Handlungsfeldern im Klimaschutzplan. Er propagierte einen Paradigmenwechsel: „Erneuerbare Energien und Energieeffizienz werden künftig Standard für Investitionen sein“, hieß es darin. Zugleich sollte der Klimaschutz die deutsche Volkswirtschaft strukturell erneuern. Die formulierten Ziele waren ehrgeizig: Bis 2030 sollten „die gesamten Treibhausgasemissionen Deutschlands um mindestens 55 Prozent gegenüber 1990 ... gemindert werden“. Für den Gebäudesektor bedeutete dies ausgehend von 209 Millionen Tonnen CO₂-Ausstoß (1990) eine Reduzierung von 119 Millionen Tonnen CO₂-Ausstoß (2014) auf 70–72 Millionen Tonnen CO₂-Ausstoß im Jahr 2030 beziehungsweise eine Minderung gegenüber 1990 von 66–67 Prozent. Der Klimaschutzplan skizzierte Eckpunkte zum „nahezu klimaneutralen Gebäudebestand“ 2050 und sah die bevorzugte Förderung von Heizsystemen vor, die erneuerbare Energien einsetzen. Angestrebt wurde die Durchsetzung eines Effizienzstandards für Neubauten, der künftig zu keinerlei CO₂-Ausstoß mehr führt. Hinsichtlich des

Gebäudebestandes formulierte der Klimaschutzplan den Spagat zwischen Klimaschutz und sozialen Erwägungen: „Preissprünge“ für Mieter und Eigenheimbesitzer sollten unbedingt vermieden werden.³⁸

Die große Koalition stockte die CO₂-Gebäudesanierungsprogramme der KfW auf: erhöhte Tilgungszuschüsse wie Bemessungsgrenzen und begründete das neue „Anreizprogramm Energieeffizienz“. Letzteres förderte ab 2016 mit 165 Millionen Euro extrem sparsame Heizungen und Lüftungsanlagen, sofern auch die Gebäudedämmung verbessert wurde. Das KfW-Programm „Energetische Stadt-sanierung“ hatte die Regierung bereits 2015 ausgeweitet.³⁹

Die Wohnraumoffensive

„Wir investieren in ganz besonderer Weise in den Wohnungsbau, durch das Baukindergeld zum Beispiel, aber auch durch eine Sonderabschreibung, damit wir mehr Wohnungen bauen können und genauso auch im sozialen Wohnungsbau“.⁴⁰

Nach der Bundestagswahl 2017 sondierten die Unionsparteien, Grüne und FDP zunächst eine Jamaika-Koalition. Die Freien Demokraten erklärten die Gespräche jedoch bald für gescheitert. Schließlich setzten CDU/CSU und Sozialdemokraten 2018 die Große Koalition fort – obwohl die SPD dies am Wahlabend zunächst ausgeschlossen hatte. Im neuen Koalitionsvertrag⁴¹ vereinbarten die Partner eine „Wohnraumoffensive“ und setzten sich den Bau von 1,5 Millionen neuen Wohnungen und Eigenheimen bis 2021 zum Ziel. Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung wollten sie ausweiten. Für Einkommensschwache stellten die Koalitionäre weitere Verbesserungen beim Wohngeld in Aussicht. Den Mietpreisanstieg sollten eine verlängerte Gültigkeit qualifizierter Mietspiegel und eine Absenkung der Modernisierungumlage zum Jahresbeginn 2019 von elf auf acht Prozent der aufgewendeten Kosten (§ 559 BGB) dämpfen, was ein Gesetzesentwurf des SPD-geführten Justizministeriums 2016 bereits vorgesehen, bei der CDU/CSU jedoch damals keine Zustimmung erfahren hatte.⁴²

Der Aufgabenbereich Bauen wanderte 2018 im vierten Kabinett Merkel in das von Horst Seehofer (CSU) geleitete Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Die Linderung der Wohnungsnot stand nicht im Fokus des Ministers. So fand der am 21. September 2018 veranstaltete Wohngipfel nicht in Seehofers Ministerium, sondern im Bundeskanzleramt statt. Er mündete in die „Wohnraumoffensive Bezahlbares Wohnen und Bauen“ von Bund, Ländern und Gemeinden, die auch wichtige Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft von den Mieter- und Vermieterverbänden, über Wohnungsbauunternehmen bis zu

den Gewerkschaften einbezog. Für Sozialwohnungen sah der Bund von 2018 bis 2021 insgesamt mindestens 5 Milliarden Euro vor, die er an die Länder zu verteilen gedachte. Die Länder wiederum wollten „ihre Förderprogramme insbesondere für Wohnraum mit langfristigen Bindungen verstärken bzw. auf hohem Niveau verstetigen“. Außerdem sicherten sie die zweckgebundene Verwendung der Mittel zu – hatten diese zuvor doch teilweise zum Ausgleich von Haushaltsdefiziten erhalten müssen. Darüber hinaus sollte die Grundgesetzänderung von 2006 revidiert werden, um den Bund künftig wieder gemeinsam mit den Ländern in die Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau zu nehmen, wobei die konkrete Ausgestaltung zunächst offen blieb.

Ein vor allem von der CSU vorangetriebenes Baukindergeld für den erstmaligen Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums sollte die Eigentumsbildung von Haushalten mit Kindern erleichtern. Die schwarz-rote Bundesregierung stellte für die Jahre 2018 bis 2021 einen Gesamtbetrag von 2,7 Milliarden Euro dafür bereit. Je Kind unter 18 Jahren sollten 1.200 Euro zehn Jahre lang als Zuschuss gewährt werden. Das neue Baukindergeld stieß jedoch nicht bei allen auf Beifall: „Mitnahmeeffekte“ und die Förderung auch in Regionen ohne Wohnungsnot standen im Zentrum der Kritik. Erweiterte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsbau setzten darüber hinaus Anreize für privatwirtschaftliche Investitionen in diesem Bereich. Um die Schwierigkeiten bei der Baulandbeschaffung zu mildern, stellte der Bund in Aussicht, eigene Grundstücke künftig nicht mehr meistbietend zu verkaufen.⁴³ Denn vielfach waren bislang am Gemeinwohl orientierte Wohnungsbauunternehmen in „Bieterschlachten“ Investoren unterlegen.

Im Kontext des Wohngipfels hatten die SPD-Vorsitzende Andrea Nahles und ihr Stellvertreter Thorsten Schäfer-Gümbel eine „Mietenwende“ hin zu bezahlbarem Wohnraum für alle als Antwort auf „die soziale Frage des 21. Jahrhunderts“ verlangt. Sie gaben als langfristiges Ziel aus, „dass niemand mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Miete ausgeben muss“. Über die im Koalitionsvertrag vereinbarten Maßnahmen hinausgehend bündelten sie in einem 12-Punkte-Plan ihre zentralen Forderungen. Ganz oben auf der Liste: ein Mietenstopp in angespannten Wohnungsmärkten, der Erhöhungen fünf Jahre lang auf die Inflationsrate begrenzen und die Preisspirale unterbrechen sollte. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum wollten sie den Preis langfristig binden. In angespannten Wohnungsmärkten strebte die SPD einen verbindlichen Anteil von 50 Prozent preisgebundener oder -gedämpfter Neubauwohnungen an. Ein neuer „Sozialpakt zwischen der öffentlichen Hand und Immobilieneigentümern“ sollte mit Steuer-



8|4 Im hessischen Landtagswahlkampf 2018 stellte die SPD das Thema Wohnungsnot in den Vordergrund.

vergünstigungen sich im Gewinn beschränkende und an besondere Bedarfsgruppen vermietende Wohnungsunternehmen unterstützen und damit ein „dauerhaft belegungs- und mietpreisgebundenes“ Angebot sicherstellen. Bodenspekulation gedachten die Sozialdemokraten mit höheren Abgaben und Baupflichten zu unterbinden. Ein Flächen- und Immobilienregister sollte bebauungsfähige, aber nicht genutzte Grundstücke leicht zugänglich zusammenfassen. „Share Deals“ von Unternehmensanteilen, die den Staat um Grunderwerbssteuereinnahmen bringen, sollten unterbunden werden. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen und Eigenbedarfskündigungen wollten sie weiter erschweren. Nach Auffassung der SPD benötigte Deutschland ein „Planungsbeschleunigungsgesetz“ und eine bessere personelle Ausstattung der Bauaufsichtsbehörden. Im ländlichen Raum ging es ihr um eine Stärkung der sich vielfach entleerenden Ortskerne.⁴⁴ Aus der CDU/CSU-Fraktion kam umgehend der Vorwurf, die Vorschläge seien nicht zwischen den Koalitionären abgestimmt worden und nur ein „durchsichtiges Manöver für den Wahlkampf in Hessen und Bayern“. Und in der Tat rückte SPD-Spitzenkandidat Schäfer-Gümbel im hessischen Landtagswahlkampf vor allem das Thema Wohnen nach vorne.⁴⁵

Einige dieser Forderungen griff die Koalition jedoch auf. Ab 2019 verschärfte die Bundesregierung die Mietpreisbremse. Seitdem mussten Vermieter über die vorher für die Wohnung verlangte Miete oder Ausnahmen informieren⁴⁶ und die Rückzahlung zu viel gezahlter Miete konnte für bis zu 30 Monate rückwirkend eingefordert werden. Schließlich verabschiedete der Bundestag 2021 das „Gesetz zur Mobilisierung von Bauland“.⁴⁷ Es sollte den Gemeinden größere Handlungsmöglichkeiten gewähren, speziell ihren Zugriff auf Flächen für den Wohnungsbau sowie die Schaffung von Wohnraum im Innen- und Außenbereich erleichtern. Neu eingeführt wurde ihr Recht, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt zu definieren. Die Länder konnten für diese Gebiete die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen von einer Genehmigung abhängig machen. Das Baulandmobilisierungsgesetz räumte den Gemeinden zudem das Recht ein, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt Wohnungsbau auch entgegen dem gültigen Bebauungsplan auszuweisen und sogar Baugebote auszusprechen. Ferner weitete das Gesetz die Vorkaufsrechte der Gemeinden und ihre städtebaulichen Möglichkeiten aus.

Das Wohngeld erhöhte die Große Koalition in der 19. Legislaturperiode gleich zwei Mal: Zum 1. Januar 2020 passte sie die zuletzt 2016 erhöhte Leistung für bedürftige Haushalte an die gestiegenen Mieten und Einkommen an und führte eine regelmäßige Fortschreibung unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung alle zwei Jahre ein. Zum 1. Januar 2021 stockten Bund und Länder die Mittel für das Wohngeld um zehn Prozent auf, um die zeitgleich eingeführten Aufschläge auf Energiekosten zur Bepreisung des klimaschädlichen Kohlendioxids auszugleichen und soziale Härten bei den dadurch besonders betroffenen Haushalten mit geringem Einkommen abzumildern.⁴⁸

Anfang des Bundestagswahljahres 2021 zog die Regierung Bilanz der Wohnraumoffensive: Bundeskanzlerin Angela Merkel meinte, man habe „doch einiges zustande gebracht“. So entstanden statt der versprochenen 100.000 Sozialwohnungen 2020 sogar 115.000. Auch das Baukindergeld stieß bis Anfang 2021 bei rund 310.000 Antragstellern auf Interesse, von denen 75,3 Prozent ein zu versteuerndes Einkommen unter 50.000 Euro hatten. Trotzdem bewerteten Immobilien- und Sozialverbände die Ergebnisse kritisch. „Bezahlbare Wohnungen und Bauland in den Großstädten blieben knapp“, gab Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, zu bedenken.⁴⁹ Auch das selbst gesetzte Ziel mit dem Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021 verfehlte die Koalition und blieb 20 Prozent dahinter zurück.⁵⁰ Allerdings waren 2020 rund 770.000 Wohnungen zwar bereits genehmigt, aber noch nicht gebaut. Der „Baustau“ gründete auf Engpässen bei Handwerkern und Baustoffen. Der Spitzenverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) mahnte „ein echtes Wohnungsbauprogramm für Menschen mit niedrigen und mittlerem Einkommen“ an⁵¹ und der Sozialverband VdK hielt „drastische Eingriffe in den Wohnungsmarkt“ für dringlich.⁵² Nicht nur IG Bau und VdK forderten 2021, die Befristung der Bindung für Sozialwohnungen aufzuheben.⁵³ Auch die gerade entstehende, kritische deutsche Wohnungsforschung bemängelte, dass jährlich mehr Wohnungen aus der Sozialbindung herausfielen als neu gebaut wurden.⁵⁴

Immerhin 14 Prozent der Einwohner Deutschlands, mehr als 11,4 Millionen Menschen, waren 2019 von ihren Wohnkosten „überbelastet“. Das heißt, die betroffenen Haushalte mussten mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für Miete oder Immobilienfinanzierung samt Nebenkosten ausgeben. Gleichzeitig lag die durchschnittliche Belastung bei 26 Prozent. Da nicht nur die Neuvertragsmieten, sondern auch die Einkommen in den 2010er Jahren kräftig gestiegen waren, blieb die Wohnkostenbelastung laut einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft aber seit Jahren konstant. In der Corona-Pandemie seit Frühjahr 2020 waren vor allem

die Bezieher niedriger Gehälter von Kurzarbeit wie Arbeitslosigkeit und somit von Einkommenseinbußen betroffen. Zugleich brachen aber die Neuvermietungspreise in den sieben größten Städten trotz Lockdowns und verminderter Nachfrage keineswegs ein. Für untere Einkommen verschärfte sich also seit 2020 ihre Ausgangslage in den Ballungsräumen weiter.⁵⁵

Um EU-Richtlinien umzusetzen, beschloss der Bundestag im Juni 2020 das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, kurz Gebäudeenergiegesetz (GEG).⁵⁶ Das GEG fasste das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammen und vereinheitlichte die Regelungen. Alle Neubauten waren ab 2021 als Niedrigstenergiegebäude zu erstellen, wobei die Regelungen der EnEV hinsichtlich der Anforderungen an die Gebäudehülle eine leichte Reduzierung erfuhren. Ferner waren möglichst erneuerbare Energien zu nutzen. Die Standards für Neubauten und Bestandsgebäude sollten 2023 überprüft und weiterentwickelt werden, wobei die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens ausdrücklich als „wesentlicher Eckpunkt“ zu beachten sei (§ 9).

Auf dem Weg zum Paradigmenwechsel?

„Wenn also die extrem hohen gesellschaftlichen Anforderungen weiterhin erfüllt werden sollen, kann es gar nicht anders sein, als dass der Staat hier letztlich zum Wohle der Mieterinnen und Mieter insbesondere bei den Klimaschutzinvestitionen und dem altersgerechten Umbau sehr viel stärker als bisher zuschussgebend aktiv wird. Nichts davon darf sich später in unangemessen steigenden Gesamtmieten niederschlagen. ... Wir brauchen also einen Paradigmenwechsel beim Wohnen: lebenswert, klimaschützend, altersgerecht, mit digitaler Infrastruktur. Und vor allem: mit sozialem Frieden.“⁵⁷

Für das Jahr 2020 fiel zwar auf den ersten Blick die Wohnungsbau-bilanz hinsichtlich des Neubaus mit 306.376 errichteten Wohneinheiten und einer Bedarfsdeckung von 96 Prozent gar nicht so schlecht aus. Aber im geförderten und frei finanzierten Segment lag die Bedarfsdeckung mit 84.804 entstandenen Einheiten bei nur 61 Prozent. Die größte Lücke klaffte bei den Sozialwohnungen: zwischen 30.000 fertiggestellten gegenüber 80.000 benötigten Wohnungen, was einer Abdeckung von gerade einmal 38 Prozent entsprach.⁵⁸ Wohnungspolitik spielte folgerichtig im Bundestagswahlkampf 2021 eine deutlich größere Rolle als bei früheren Wahlen.

Mit einer beispiellosen, alle denkbaren Komponenten umfassenden Kampagne meldete sich vor der Wahl der GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem über den VdW südwest auch die Nassauische Heimstätte I Wohnstadt angehört, zu Wort.⁵⁹ Er skizzierte aus seiner Sicht notwendige und aufeinander bezogene Schritte in den Bereichen Steuer, Bauordnung, Energieeinsparung, Städtebau oder seriell Bauen, um der Wohnungsnot Herr zu werden und dabei Klimaschutz und Soziales gleichberechtigt einzubeziehen. Der GdW erinnerte daran, die angeschlossenen 3.000 Unternehmen der Wohnungswirtschaft stellten sich „der anspruchsvollen Aufgabe, eine Königsklasse des Wohnens zu schaffen: klimaneutrale, moderne Wohnungen mit unterdurchschnittlichen Mieten, in einem lebenswerten Wohnumfeld – und das ohne goldene Renditen“. Dabei wandte er sich besonders der Sanierung des Bestandes zu, die für die Erreichung der Klimaschutzziele eine zentrale Bedeutung besäße. Gerade weil eine zu starke Begrenzung von Modernisierungsmieterhöhungen langfristig zu einer Verschlechterung des Baubestandes führe, müsse der Staat künftig klima- und altersgerechte Modernisierungen deutlich umfangreicher bezuschussen: mit dem Klima-Plus-Konzept nach dem Motto „Fördern, was gefordert wird“.

Ziel sollte dabei eine annähernd warmmietenneutrale Modernisierung mit einer auf maximal 50 Cent pro Quadratmeter begrenzten Mieterhöhung sein, ohne preiswerten Wohnungsbestand systematisch wegzusaniieren. Der Vorschlag des GdW sah vor, dass nach Auszug einer Mietpartei zunächst Interessenten mit einem Wohnberechtigungsschein-Plus zum Zuge kommen sollten und erst danach jeder sonstige Bewerber, um einkommensschwache Haushalte konsequent zu fördern. Im Gegenzug zur staatlich bezuschussten klimaoptimierten Modernisierung sollten sich Vermieter verpflichten, Mieten langfristig nur entsprechend einem Indexfaktor zu erhöhen. Auch der Wohnungsneubau sozial orientierter Unternehmen wäre ähnlichen Mechanismen zu unterwerfen. Als Vorteil dieser Strategie prognostizierte der GdW, dass nach fünf Jahren „bis zu 1,8 Mio. ältere Mietwohnungen ... langfristig preisgebunden“ wären, sofern pro Jahr rund 2,5 Prozent von den etwa 15 Millionen infrage kommenden Mietwohnungen im Klima-Plus-Verfahren saniert werden würden. Um die Klimaziele sowohl wirtschaftlich wie sozialverträglich zu realisieren, sollten diese angepasst und ein „CO₂-Einsparungskorridor“ definiert werden, in dem „Energieerzeugung sowie Energieverbrauch vernetzt und Sektor übergreifend organisiert werden können“. Statt der Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit für Wohnunternehmen warb der GdW für die Einbeziehung zivilgesellschaftlicher Akteure: wegen ihrer langfristigen Zweckbindung speziell von Stiftungen für bezahlbares Wohnen.

An die Politik erging zudem der konkrete Appell, dem Thema Wohnen eine seinem gesellschaftlichen Stellenwert ent-

sprechende Bedeutung beizumessen und ein „eigenständiges Bundesbauministerium – mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadt- und Landesentwicklung, Smart Country, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz und digitale Infrastruktur“ einzurichten. Dies hatte der GdW bereits im Bundestagswahlkampf 2017 gefordert. Eine „Allianz für gutes Wohnen“ mit allen betroffenen Akteuren im Bau- und Wohnbereich sollte die Arbeit des Ministeriums flankieren. Ferner mahnte der GdW eine politisch kontrollierte „Baukostenbremse“ an. Denn während die Inflation von 2000 bis 2021 die Lebenshaltung um rund 35 Prozent verteuert habe, waren die Bauwerkskosten im selben Zeitraum um 78 Prozent gestiegen, wobei 22 Prozent davon allein auf Änderungen der technischen Anforderungen und damit auf politisch gesetzte Rahmenbedingungen zurückzuführen waren. Die Wohnungswirtschaft forderte deshalb, die aus Gesetzgebung, Normierung und Bauplanung resultierenden Folgekosten konsequent bereits in die politischen Entscheidungen einzubeziehen und zu evaluieren. So erwiesen sich Erhöhungen energetischer Mindestanforderungen an Gebäude oftmals als außerordentlich ineffizient, weil Kosten und Wirkung in keinem akzeptablen Verhältnis zueinander stünden. Immer weiter verschärfte Regelungen nutzten deshalb dem Klimaschutz kaum, während soziale Belange erheblich ins Hintertreffen gelangten. Sie sollten deshalb unterbleiben, so der GdW, der damit deutliche Kritik am GEG übte. Angesichts der zuletzt aufgetretenen Baustoffknappheit sollte die Politik auch die „Rohstoffsicherung“ übernehmen. Zur Beschleunigung der Bautätigkeit müssten die Genehmigungsverfahren außerdem systematisch digitalisiert werden, wobei der Bund entsprechende Impulse geben und sich angesichts überschuldeter Kommunen an der Finanzierung auf der unteren Ebene beteiligen sollte.

Um die Baulandreserven auf bestehenden Häusern effizienter zu nutzen, sollten Dachaufstockungen nicht mehr als Neubauten gelten. Denn bis dato hatte dies die Ausbaukosten massiv in die Höhe getrieben – etwa durch Parkplatzabläse, die schärferen Vorschriften der Energieeinsparverordnung oder eine Pflicht zum Einbau von Photovoltaik. Statt der Vergabe von Erbbaugrundstücken sollten Verträge der Kommunen besser einen Rückkaufparagrafen enthalten, um Spekulation zu verhindern. Der Bund sollte zudem auf die Länder einwirken, die Grunderwerbssteuer wieder auf den einheitlichen Satz von 3,5 Prozent sowie bei Verkauf für geförderten Wohnungsbau oder den privaten Ersterwerb sogar auf 1 Prozent abzusenken. Das Wohngeld sollte eine Klimakomponente erhalten, damit klimagerecht sanierte, aber teurere Wohnungen als wohngeldfähig anerkannt werden. Der GdW wünschte ferner ein neues Nebenkostenrecht, das der zunehmenden Digitalisierung im Gebäudebetrieb Rechnung trüge, und eine verlässliche Mittelausstattung der Förderprogramme mit einem Planungshorizont von bis zu 30 Jahren.

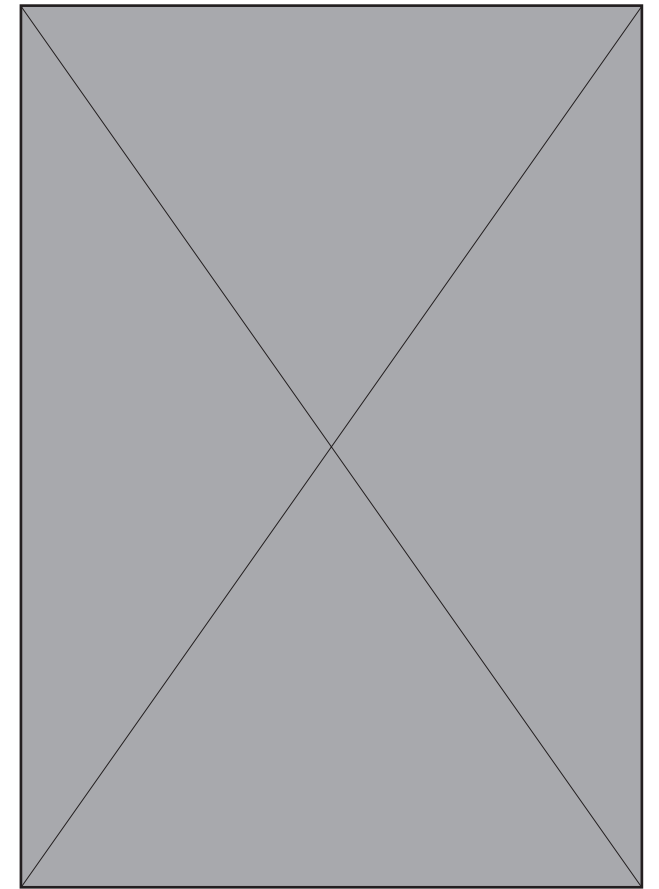
Neue Wege schlug der GdW auch für den vor Ort erzeugten Strom vor und wollte „lokal erzeugten und genutzten Strom pur – d. h. ganz ohne Abgaben und Umlagen – in die Quartiersnutzung“ einspeisen.

Ehrgeizige Pläne der „Ampel“

„Wohnen ist ein Grundbedürfnis und so vielfältig wie die Menschen. Wir werden das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm, innovativ und mit lebendigen öffentlichen Räumen gestalten. Dabei haben wir die Vielfalt der Rahmenbedingungen und Wohnformen und individuellen Bedürfnisse der Menschen in ländlichen und urbanen Räumen im Blick.“⁶⁰

Aus der Bundestagswahl 2021 ging unerwartet mit 25,7 Prozent die SPD als stärkste Fraktion hervor. Mit Bündnis 90/Die Grünen (14,8 Prozent) und FDP (11,5 Prozent) bildeten die Sozialdemokraten unter dem neuen Bundeskanzler Olaf Scholz (SPD) im Dezember 2021 eine „Ampel“-Koalition. Damit endete auch die 16-jährige Ära von Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU). Die neue Regierung räumte den Klimaschutzziele von Paris in ihrem Koalitionsvertrag⁶¹ oberste Priorität ein. Im Bereich Wohnen kündigte sie einen ehrgeizigen Aufbruch an: Jährlich sollten nun 400.000 neue Wohnungen entstehen, davon 100.000 öffentlich geförderte Einheiten. Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau samt Eigenheimförderung wollte die neue Bundesregierung erhöhen und die Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums dauerhaft sicherstellen. Bei der Ausgestaltung ihrer Bau-, Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik griff sie viele der vom GdW skizzierten Eckpunkte auf: Mit der Regierungsbildung löste die Koalition den Bereich Wohnen aus dem Bundesinnenministerium heraus und schuf – nach 23-jähriger Unterbrechung – wieder ein eigenständiges Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Dies betonte den deutlich höheren Stellenwert des Themas in der neuen Regierung sehr deutlich. Hier bündelte sie die Zuständigkeiten für Bauwesen, Bauwirtschaft, Bundesbauten, Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsprogramme, Wohnen, Raumordnung, Regionalpolitik und Landesplanung. Die Leitung übernahm im Dezember 2021 die Sozialdemokratin Klara Geywitz. Das für den Sektor Wohnen wichtige Thema Klimaschutz jedoch wurde – entgegen der Vorschläge des GdW – dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz unter dem Grünen Robert Habeck zugeordnet. Laut Koalitionsvertrag muss künftig jedes Ressort seine Gesetzentwürfe einem „Klimacheck“ unterziehen und die Vereinbarkeit mit den gültigen Klimaschutzziele sicherstellen.

Die neue Bundesregierung bekannte sich zum „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ mit allen wichtigen Akteuren und zur Fortführung der Baukostensenkungskommission. Wie vom GdW gefordert versprach sie die Einführung eines Bau- und



8|5 Der GdW legte 2021 ein ganzheitliches Konzept zur Behebung der Wohnungsnot vor, das rechtliche, soziale, städtebauliche, energetische und architektonische Aspekte aufeinander bezog.

Wohnkostenchecks. Auch das angeregte Potenzialflächenregister wollte sie umsetzen. Die geforderte Verlässlichkeit und bessere finanzielle Ausstattung der KfW-Programme für altersgerechtes Wohnen und Barriereabbau sicherte die Koalition ebenfalls zu, sorgte jedoch Anfang 2022 mit einem plötzlichen vorzeitigen Förderstopp des KfW-55-Programms für „Aufruhr in der Branche“.⁶² Eine Bau- und Investitionsoffensive sollte die Voraussetzungen dafür herstellen, „schnell und günstig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, und dadurch sowohl der Bau- und Immobilienwirtschaft langfristige Planungsperspektive als auch den Mieterinnen und Mietern Sicherheit“ zu geben. Ferner wollte die Regierung ein Bund-Länderprogramm für studentisches Wohnen, für junges Wohnen und Wohnen für Auszubildende auf den Weg bringen. Zudem schwebte ihr eine die Grundversorgung umfassende Teilwarmmiete vor, um Anreize zum Energiesparen und energetischen Modernisieren zu setzen.⁶³

Da die Beschaffung günstigen Baulandes als „Flaschenhals“ auf dem Weg zu bezahlbarem Wohnraum gilt, stellte die Bundesregierung eine Übertragung der nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Immobilien auf die BImA in Aussicht.

Diese sollte ihre Aktivitäten auf die „bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele“ der Regierung ausrichten, „künftig selbst investieren und bauen sowie weiterhin kommunales Bauen unterstützen“. Dafür sollte sie mehr Freiheiten erhalten und Kredite aufnehmen dürfen. Anders als vom GdW angedacht, plante die Koalition 2021 die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit, die neben steuerlicher Förderung auch Investitionszulagen umfassen sollte.

Auch die Anregungen hinsichtlich der Forcierung des seriellen Bauens, der Entbürokratisierung und Standardisierung griff die neue Koalition auf, um die Kosten im Wohnungsbau zu senken und das Bauen zu beschleunigen. Sie kündigte daneben an, „alle Ebenen der Verwaltung [zu] unterstützen, die Digitalisierung zu meistern, Open-BIM und einheitliche Schnittstellen / Standards umzusetzen“ und die „rechtlichen Grundlagen für eine vollständige Digitalisierung der Bauleitplanverfahren“ zu schaffen. Das GEG wollte die Ampel verschärfen: Ab Januar 2025 sollten neu installierte Heizungen mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien arbeiten. Zum Januar 2024 war geplant, bei Aus- und Umbauten sowie Erweiterungen in Bestandsgebäuden, dass die auszutauschenden Teile dem KfW-Standard des Energieeffizienzhauses 70 entsprechen müssten. Für Neubauten würden ab Januar 2025 die KfW-Standards des Energieeffizienzhauses 40 gelten. Wie vom GdW gefordert, wollte die Koalition die lineare Abschreibung für Neubauwohnungen von zwei auf drei Prozent anheben, um dem verkürzten Lebenszyklus von Wohngebäuden Rechnung zu tragen. Die Einführung eines digitalen Gebäuderessourcenpasses mit Angaben zu den Lebenszykluskosten sollte die Grundlage bilden, um „auch im Gebäudebereich zu einer Kreislaufwirtschaft“ zu kommen. Der Forderung nach einer Rohstoffsicherung wollte die Bundesregierung mit einer nationalen „Holzbau-, Leichtbau- und Rohstoffsicherungsstrategie“ nachkommen und für innovative Materialien und Technologien die Zulassungen erleichtern. Zudem kündigte sie eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 und eine Senkung der Kappungsgrenze auf elf Prozent an.

Wohnungspolitik ist Strukturpolitik

„Denn die Eigentumswohnung garantiert, dass man nicht gentrifiziert wird. Wer eine Eigentumswohnung in einem Stadtteil hat, in dem er gerne leben möchte, der weiß: Ihn können Mietsteigerungen in Zukunft nicht mehr schrecken. ... Die Eigentumsbildung ist die beste Form gegen Gentrifizierung.“⁶⁴

In Hessen regierte von 2010 bis 2014 eine CDU / FDP-Koalition unter Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU). Den Bereich Wohnungsbau verantwortete ab 2012 als hessischer Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung der Frei-

demokrat Florian Rentsch. Die christdemokratisch-liberale Regierung konzentrierte ihre wohnungspolitischen Maßnahmen auf den Ausbau seniorengerechter Wohnformen, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau bevorzugt zum Zuge kommen sollten. Außerdem wollte die Koalition die energetische Sanierung der Wohnungsbestände und die Sicherung der städtebaulichen Funktion der Wohnquartiere in den Fokus nehmen. Einen Schwerpunkt setzte die Regierung auf die Verknüpfung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung nach dem Grundsatz „Innen- statt Außenentwicklung“, um sie mit der Dorferneuerungspolitik in Einklang zu bringen. Zur Förderung bediente sie sich der Instrumente Darlehen und Bürgschaften.⁶⁵ Im Dezember 2012 verabschiedete der Landtag das Hessische Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG),⁶⁶ das die gesetzlichen Regelungen des Bundes ersetzte, auf die hessenspezifischen Gegebenheiten anpasste und die Koalitionsvereinbarungen aufnahm. Ein „weitgehend unambitionierter Gesetzentwurf“ lautete das Urteil der Opposition. Das Gesetz der schwarz-gelben Landesregierung räumte bei der sozialen Wohnraumförderung der Bildung von Wohneigentum den Vorrang vor dem Bau oder der Modernisierung von Sozialwohnungen ein. Besonders diesen Punkt kritisierten sowohl die Grünen, die einen eigenen Gesetzentwurf einbrachten, und die Linken im Landtag massiv. Die Grünen wollten die Förderung auf den Mietwohnungsbau begrenzen und nicht landesweit ausgeben, sondern auf den Ballungsraum konzentrieren.⁶⁷ Das Gesetz ermöglichte Investoren die vorzeitige Tilgung des Förderdarlehens, womit die Wohnungen bereits fünf Jahre nach Rückzahlung aus der Sozialbindung fielen und mit frei verhandelbaren Mieten auf den Markt geworfen werden konnten.⁶⁸ Dies erwies sich angesichts des anhaltend niedrigen Zinsniveaus als Fehlentscheidung, denn dadurch verschwanden Sozialwohnungen in größerer Zahl und schneller aus der Bindung. Bereits zuvor hatte der GdW bemängelt, dass „sozialer Wohnungsbau und preiswertes Wohnen besonders für junge Familien vernachlässigt wurden“.⁶⁹

Da die FDP bei der Landtagswahl im September 2013 erhebliche Stimmenverluste hinzunehmen hatte, bildeten CDU und Bündnis 90/Die Grünen ab 2014 eine Koalition, die sie auch nach der Wahl 2018 fortsetzten. Die CDU verlor 2018 allerdings 11,3 Prozent und konnte nur noch 27 Prozent der Wähler für sich gewinnen. Die Grünen gewannen dagegen 8,7 Prozent hinzu und konnten 19,8 Prozent der Stimmen für sich verbuchen, was ihre Position und damit auch die von ihr in der Koalition vertretene Wohnungspolitik stärkte. Bouffier blieb Ministerpräsident. Im Kabinett war der Bereich Wohnungsbau von 2014 bis 2019 dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz unter der Grünen-Politikerin Priska Hinz und seit 2019 dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen unter dem stellvertretenden

Ministerpräsidenten Tarek Al-Wazir, ebenfalls von den Grünen, zugeordnet. Stand in der CDU / FDP-Koalition die Landesbeteiligung an gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen wie beispielsweise der Nassauische Heimstätte I Wohnstadt zugunsten einer Haushaltskonsolidierung noch zur Disposition, erfuhr die Wohnungspolitik mit dem Eintritt der Grünen in die Landesregierung eine deutliche Aufwertung und vollzog eine grundlegende Kursänderung. Dies kam im dritten Kabinett Bouffier auch in der Umbenennung des Ministeriums zum Ausdruck – vor allem aber in einem sehr aktiven, ambitionierten und viele Themenfelder vernetzenden Ansatz für Wohnungs- und Städtebau.

Im Koalitionsvertrag vereinbarten die Partner 2014, den Landesbesitz der Wohnungsbaugesellschaften Nassauische Heimstätte I Wohnstadt und GWB⁷⁰ nicht infrage zu stellen. Sie sollten vielmehr „als bedeutsame Einflussfaktoren mit Priorität zur Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums erhalten“ bleiben.⁷¹ Auch eine wesentliche Korrektur des HWOFG erfolgte umgehend: Die Begünstigung von Eigenheimen entfiel: Sozialer Mietwohnungsbau und Eigentumsbildung galten nun als gleichrangige Ziele. Die Gesetzesnovelle vom Dezember 2014 sah darüber hinaus auch die Förderung studentischen Wohnens, „besonderer Wohnformen“ und von Haushalten mit mittleren Einkommen vor,⁷² um auf die hohen Mietpreise in den Großstädten zu reagieren. Mit der Wiedereinführung der 2011 gestrichenen Fehlbelegungsabgabe erhielten die Kommunen im Dezember 2015 wieder zweckgebundene Haushaltsmittel, um für den Bau und Erhalt preisgünstigen Wohnraums zu sorgen.⁷³

Insgesamt investierte das Land von 2015 bis 2019 über eine Milliarde Euro in den Wohnungsbau, um die angespannte Situation im Ballungsraum Rhein-Main, in großen und in Universitätsstädten zu entlasten. So stockte die Landesregierung ihre regulären Mittel für die Wohnraumförderung von 62 Millionen Euro ab 2015 um 65 Millionen Euro jährlich auf. Auch die Kompensationsmittel des Bundes in Höhe von 30 Millionen Euro – ab 2016 wegen der Flüchtlingskrise auf knapp 60 Millionen Euro erhöht – setzte sie für sozialen Wohnungsbau ein. Über das Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) konnten die Städte und Gemeinden 230 Millionen Euro Kapitalmarktdarlehen für Wohnungsbau oder Umbauten von vorher nicht als Wohnraum genutzten Gebäuden abrufen. Die Zinsen dafür übernahm in den ersten 15 Jahren das Land. In den mit KIP-Förderung entstandenen Wohneinheiten besaßen Flüchtlinge bereits vor Abschluss ihres Anerkennungsverfahrens eine Wohnberechtigung, was deren Unterbringung erleichterte. In Südhessen legte die schwarz-grüne Regierung ein Förderprogramm für mittlere Einkommen auf, bei denen die Einkommensgrenzen 20 Prozent über denen des sozialen Wohnungsbaus lagen. Ein neues Programm für studentisches Wohnen startete

te ab 2015 und schuf allein in jenem Jahr 1.100 neue Wohnheimplätze. Bei der Eigentumsbildung bevorzugte die Landesregierung nun Familien und Haushalte mit Behinderten. Letztere erhielten auch Hilfen zum Umbau ihres Eigenheims, wenn ihnen dies die selbstständige Haushaltsführung weiterhin ermöglichte. Zudem senkte das Land angesichts der Situation auf dem Kapitalmarkt die Zinsen der Förderdarlehen um 0,3 Prozentpunkte: im Wohnungsneubau auf 0,6 Prozent und für Modernisierungen auf 0,9 Prozent.⁷⁴

Gleich 2014 nutzte die Landesregierung das im Vorjahr bundesgesetzlich eingeräumte – und das Land finanziell nicht belastende – Recht, Mieterhöhungen an Orten mit angespannten Wohnungsmärkten bei bestehenden Verträgen zu begrenzen. In 29 hessischen Gemeinden durften fortan die Mieten innerhalb von drei Jahren nur noch um 15 Prozent statt der sonst üblichen 20 Prozent innerhalb des Rahmens der ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden.⁷⁵ Im November 2015 führte die Landesregierung in zunächst 16 hessischen Gemeinden die Mietpreisbremse ein und nutzte damit die im selben Jahr von der Bundesregierung eröffnete Möglichkeit. Die zulässige Miete durfte nun bei Anschlussverträgen in Orten mit angespannten Wohnungsmärkten die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens zehn Prozent übersteigen.⁷⁶ Im Jahr 2019 weitete Hessen die Regelung auf 31⁷⁷ und 2020 schließlich auf 49 Orte aus.⁷⁸ Um Bewohner bei der Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung vor Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen besser zu schützen und die betroffenen Wohnungen länger im Mietmarkt zu halten, verlängerte Hessen 2014 die an neun Orten geltende Kündigungssperrfrist, die fünf Jahre betrug. Im Jahr 2019 weitete sie diese aus und erhöhte in elf hessischen Orten die Kündigungssperrfrist von fünf auf acht Jahre.⁷⁹ Seit 2020 galt für 49 Orte eine Kündigungssperrfrist abhängig vom Verkaufszeitpunkt von bis zu acht Jahren.⁸⁰ Außerdem räumte das Land ab 2019 Gemeinden einen Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein, um „eine städtebaulich unerwünschte Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung zu verhindern“.⁸¹

Die Allianz für Wohnen in Hessen

„Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit ... Die Versorgung mit Wohnraum in einem attraktiven und nachhaltig gestalteten Umfeld bleibt eine zentrale Aufgabe. Die Landesregierung nutzt alle Mittel – legislative wie operative, kurz-, mittel- und langfristig wirkende –, um Preisexzesse zu unterbinden, den Markt ins Gleichgewicht zu bringen und neue Wohnungen in Quartieren entstehen zu lassen, die so bezahlbar wie lebenswert sind.“⁸²

Im Sommer 2015 rief das Hessische Umweltministerium die „Allianz für Wohnen in Hessen“ ins Leben, um relevante

Akteure aus unterschiedlichen Bereichen so früh wie möglich zu vernetzen und mit ihnen „Strategien für guten und bezahlbaren Wohnungsbau in Hessen zu entwickeln“. In der Allianz arbeiteten neben dem Ministerium mehr als 20 Partner mit: von der IHK über die Verbände von Mietern und Vermietern, die kommunalen Spitzenverbände, wohnungswirtschaftliche Institutionen und die Studentenwerke bis zur Liga der Freien Wohlfahrtspflege und der Wirtschafts- und Investitionsbank Hessen. Dieses vielseitige und interdisziplinäre Expertengremium mit fundiertem Praxiswissen sollte im konstruktiven Dialog „neue Ideen, innovative Herangehensweisen sowie konkrete und praktikable Lösungsmöglichkeiten“ entwickeln und prüfen. Bis 2016 legte die Allianz 15 Handlungsvorschläge zur Verbesserung der Rahmenbedingungen des Wohnungswesens vor. Im selben Jahr nahm bei der HA Hessen Agentur die „Servicestelle Wohnungsbau in Hessen“ ihre Arbeit auf, die „Kommunen und Wohnungsbauunternehmen bei der zügigen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ unterstützte. Die von der Allianz angeregte zentrale Informationsplattform „www.wohnungsbau.hessen.de“ ging 2017 online. Sie bot nicht nur einen Überblick zu den Akteuren und Anlaufstellen des Wohnungsbaus in Hessen, sondern auch zu Förderprogrammen, Wettbewerben, Preisen, Veranstaltungen und vielen weiteren Themen. Im selben Jahr erschienen auch Leitfäden zu den Themen Vergabe von Grundstücken nach Konzepten, den die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt und W2K Rechtsanwälte erarbeiteten, und Innenentwicklung. Sie präsentierten jeweils Realisierungsbeispiele aus Hessen, skizzierten Strategien zur Problemlösung und informierten über die jeweiligen Rahmenbedingungen.⁸³ Die ProjektStadt hatte in dem Leitfaden außer sozialen und ökologischen Aspekten auch Belange der Stadtentwicklung bei der Grundstücksvergabe und weiteren Planung verankert. Damit sollte nicht der Meistbietende zum Zuge kommen, sondern das für den Standort passendste Vorhaben.⁸⁴ Dem lag nicht zuletzt das Frankfurter Verfahren der Konzeptvergabe zugrunde, das Grundstücke nicht an den meistbietenden Investor vergab, sondern an das unter städtebaulichen, sozialen und architektonischen Aspekten qualitativ überzeugendste Konzept.⁸⁵

Masterplan Wohnen in Hessen

„Während der gesamten Legislaturperiode dieser Hessischen Landesregierung gilt: Kein Antrag in der Wohnraumförderung musste aufgrund fehlender Mittel abgelehnt werden.“⁸⁶

Das wichtigste Ergebnis der Allianz war jedoch der im Oktober 2017 von Priska Hinz vorgestellte „Masterplan Wohnen in Hessen“. Bis 2020 sah er für die Wohnungsbauförderung die Bereitstellung von 1,7 Milliarden Euro vor, was einer Ver vierfachung entsprach. Denn jährlich müssten 37.000 neue Wohnungen entstehen, um den dringendsten Bedarf zu decken. Bestandteil war auch ein neues Kommunalinvesti-

tionsprogramm (KIP III), das für 2018 und 2019 weitere 257 Millionen Euro bereitstellte. Um die Qualität neuer Quartiere zu steigern, förderte das Land nun zugleich die Schaffung sozialer Infrastruktur wie Kitas oder eines hochwertigen Wohnumfeldes. Darüber hinaus sah der Masterplan eine Ausweitung der Förderung vor: mit von zehn auf bis zu 25 Prozent erhöhten Zuschüssen für Investoren, wenn sie Sozialwohnungen bauten. Die Preisbindung für Sozialwohnungen sollten optional von 20 auf 25 Jahre verlängert und die Zuschüsse der Dorferneuerung aufgestockt werden. Das Land kündigte ferner an, Städten und Gemeinden eigene Flächen für den Wohnungsbau zu günstigeren Preisen zu überlassen. Die Prämierung sozialer und ökologischer Baukonzepte sowie neuer Wohnformen 2018 und 2019 mit jeweils 250.000 Euro sollte Anstöße für Innovationen geben.⁸⁷ Die SPD bemängelte, dass der Masterplan zur Linderung der Wohnungsnot zu stark auf das – unwahrscheinliche – Engagement der Privatwirtschaft setzte. Die Investitionen gingen vielmehr in hochpreisige Wohnungen, die sich lukrativer vermarkten ließen.⁸⁸ Für den Ankauf von Belegungsrechten stellte das Land zusätzlich acht Millionen Euro bereit und nutzte den Erlös aus dem Verkauf des alten Polizeipräsidiums in Frankfurt in Höhe von 66 Millionen Euro für die Wohnraumförderung.⁸⁹ Die Landesregierung konnte 2020 resümieren, dass die Mieten der von ihr geförderten Sozialwohnungen „mindestens 20 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete“ lagen.⁹⁰ Wären die Einkommensgrenzen für die Berechtigung für Sozialwohnungen um nur 20 Prozent über sämtliche Haushaltsgrößen erhöht worden, wären im Regierungsbezirk Darmstadt die Hälfte der Mieterhaushalte in geförderten Wohnungen wohnberechtigt gewesen.⁹¹

Wegen der hohen Mieten und des fehlenden Angebots wechselten in Südhessen Ende der 2010er Jahre kaum noch Mieter die Wohnung, was die „Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes“ gefährdete.⁹² So prognostizierte Mitte der 2010er Jahre das Institut für Wohnen und Umwelt, in Hessen fehlten bis 2040 rund 517.000 Wohnungen, vier Fünftel davon in Südhessen. Vor diesem Hintergrund stockte das Land Hessen als Mehrheitseigentümer der Nassauischen Heimstätte I Wohnstadt das Kapital des Konzerns 2016 um 200 Millionen Euro auf. Sechs weitere Gesellschafter beteiligten sich an der Finanzspritze für das Wohnungsunternehmen mit insgesamt 236.267 Euro.⁹³ Dabei ging es Hessen ausdrücklich um eine Stärkung des Konzerns „als wichtiges Instrument des Landes zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte“. ⁹⁴ Dies bezweckte, die Heimstätte mit mehr Eigenkapital auszustatten, damit sie ihren Wohnungsneubau steigern konnte.⁹⁵ Gemeinsam mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt rief die Landesregierung 2017 die „Bauland-Offensive Hessen GmbH“ (BOH) in Leben. Die neue Einrichtung sollte die Kommunen bei der Baulandent-

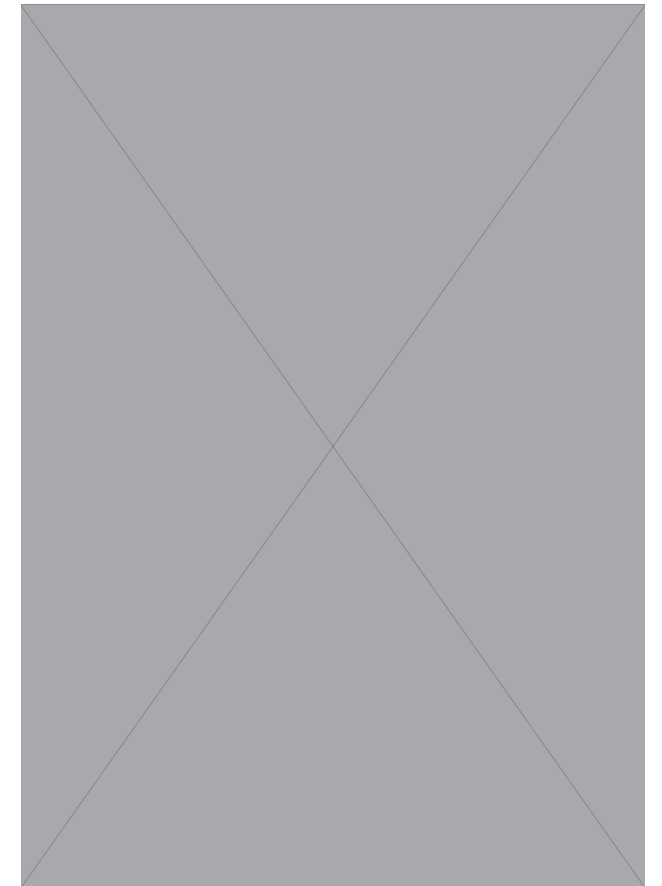
wicklung mit ihrem konzentrierten Fachwissen unterstützen, damit schneller mehr baureife Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung standen. Im Jahr 2019 beschloss die Allianz schließlich das 12-Punkte-Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“, das zugleich ihr künftiges Arbeitsprogramm umriss. Das Programm blickte nicht nur auf die Ballungsräume, sondern auch auf „Potenziale des ländlichen Raums“.⁹⁶

Großer Frankfurter Bogen

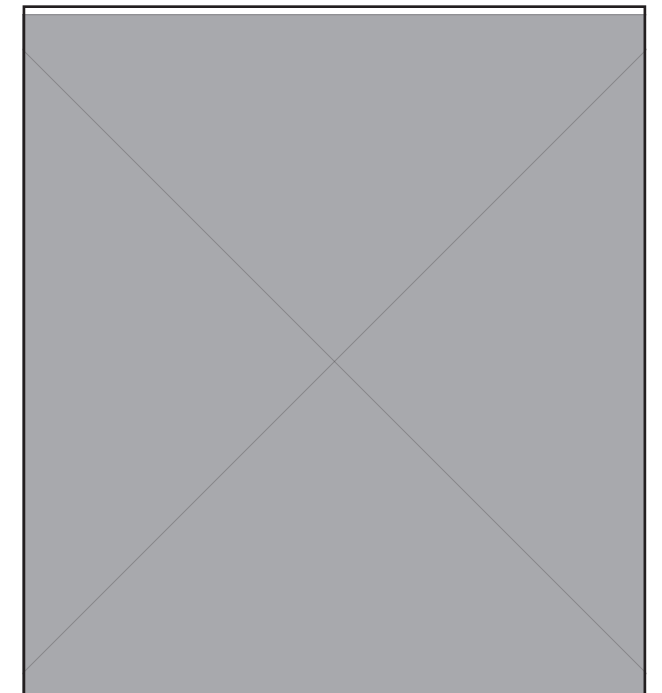
„Ziel dieser Politik ist, dass jede Hessin und jeder Hesse eine angemessene Wohnung zu einem bezahlbaren Preis finden kann.“⁹⁷

Um die drängende Wohnungsnot im Ballungsraum Frankfurt-Rhein-Main zu beseitigen, initiierte die Landesregierung 2019 die Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“ (GFB). Grundidee war es, in Orten, die vom Frankfurter Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 30 Minuten erreichbar sind, systematisch nach Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau zu suchen.⁹⁸ Vorläufer dieser Aktion war der „Runde Tisch Wohnen“, den 2013 Bürgermeister von Kommunen im Ballungsraum und Vertreter der Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen hatten, um in Städten und Gemeinden mit maximaler Entfernung von 45 Fahrminuten zu Frankfurt, Wiesbaden oder Mainz Bauland mit kurz- bis mittelfristiger Verfügbarkeit für den Wohnungsbau bereit zu stellen.⁹⁹ Das Land nahm an, dass sich auf diesem Weg bis zu 200.000 Wohneinheiten entwickeln ließen.¹⁰⁰ Es unterbreitete 55 Kommunen ein besonderes Förderangebot, das über seine anderen Programme der Wohnraumförderung hinausging. Viele der Angebote an die GFB-Orte setzten die Anregungen aus dem 12-Punkte-Programm der Allianz für Wohnen in Hessen um. Allerdings hatten sich schon zuvor viele Wohnungssuchende vermehrt in das Umland orientiert,¹⁰¹ was auch dort den Preisdruck erhöhte. Von den im Frankfurter Bogen liegenden Kommunen beteiligten sich allerdings 25 nicht, darunter die Landeshauptstadt Wiesbaden.¹⁰²

Für die Identifikation und Entwicklungsplanung des Baulandes setzte die Landesinitiative auf den Einsatz der BOH, wobei das Land den Eigenanteil der Kommunen für eine Machbarkeitsstudie in Höhe von 8.900 Euro trug. Beim Bau von Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen sowie für den Erwerb von Belegungsrechten stockte das Land die Förderung für Kommunen im GFB auf: Im Landesprogramm „Soziale Wohnraumförderung“ übernahm Hessen den kommunalen Eigenanteil von bis zu 10.000 Euro pro Wohneinheit und beim Erwerb von Belegungsrechten zahlte es bis zu 1 Euro je Quadratmeter und Zeitraum. Für nachhaltige städtebauliche Konzepte sowie die nachhaltige Entwicklung des Wohnumfeldes erhielten die GFB-Kommunen einen Zuschuss in Höhe von 85 Prozent der Kosten – ohne Höchst-

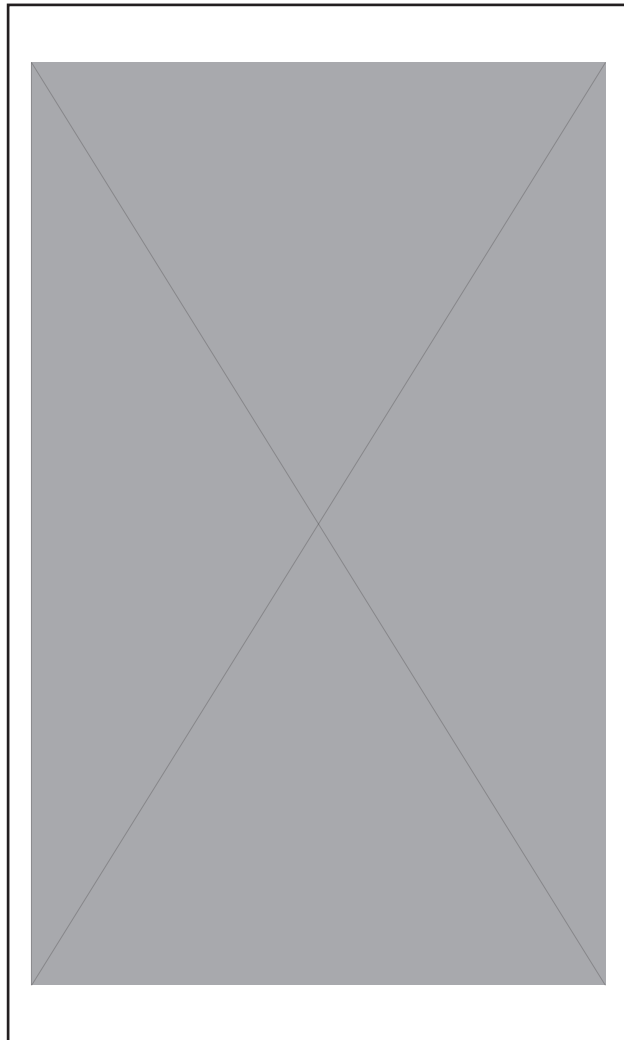


8|6 Im Landtagswahlkampf 2018 warben die Grünen um Wählerstimmen für eine Fortführung ihrer Wohnungspolitik.



8|7 Die Grafik verdeutlicht den immensen Anstieg der Mittel für die Wohnraumförderung in Hessen nach Bildung der schwarz-grünen Koalition.

grenze. Damit beteiligte sich das Land an den Folgekosten der Ausweisung neuer Wohngebiete, die aus der Schaffung nötiger Infrastruktur vor Ort erwachsen. Da sich erfahrungsgemäß oftmals Widerstand gegen die Ausweisung neuer Baugebiete bei den Alteingesessenen regt, finanzierte das Land eine professionell gesteuerte Partizipation der Bürgerinnen und Bürger unter dem Motto „Miteinander weiter wachsen“ zu 85 Prozent. Die Beteiligung der Ortsansässigen sollte bereits im Vorfeld der konkreten Planungen beginnen, um für eine größere Akzeptanz der Projekte zu sorgen. Eine Abschlussmediation mit alten und neuen Anwohnenden sollte den „Baulanddialog“ abschließen und als Grundlage für eine positive Entwicklung der Nachbarschaft dienen. Um innovativen Ideen im Wohnungs- und Städtebau Realisierungschancen zu geben, unterstützte das Förderprogramm mit der GFB-Zukunftswerkstatt ab 2020 städtebauliche Wettbewerbe für neue Quartiere mit der Übernahme von ebenfalls 85 Prozent der Kosten.¹⁰³



8|8 Das 12-Punkte-Programm der „Allianz für Wohnen in Hessen“ verdeutlichte den ganzheitlichen Ansatz der hessischen Wohnungspolitik.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Die Landesregierung bekannte sich zu einer „nachhaltigen Stadtentwicklung“, die Wohnraum schaffen, Grün in die Städte bringen, den sozialen Zusammenhalt und den Fuß- wie Radverkehr stärken, die Innenentwicklung priorisieren sowie Innenstädte und Ortskerne als „multifunktionale Zentren“ sichern sollte. Grundsätzlich galt: Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neben die bereits laufenden Städtebauförderprogramme Soziale Stadt, Stadtumbau in Hessen, Aktive Kernbereiche in Hessen und Städtebaulicher Denkmalschutz traten 2017 zwei neue Bund-Länder-Programme: der „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ und „Zukunft Stadtgrün“. Zugleich aktualisierte das Land seine für alle Städtebauförderungsprogramme geltende Richtlinie und erklärte weitere ökologische Stadtentwicklungsprojekte wie Fassaden- und Dachbegrünungen oder Fahrradgaragen für förderfähig.¹⁰⁴ Im Jahr 2020 ordneten Bund und Länder die Städtebauförderung neu. Hessen legte die bisherigen Programme „Aktive Kernbereiche in Hessen“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in dem Programm „Lebendige Zentren“ zusammen. Außerdem dienten seitdem die beiden neuen Landesprogramme „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“ und „Nachhaltiges Wohnumfeld – Investitionen“ der Entwicklung neuer Wohnquartiere.¹⁰⁵

Trotz der vielfältigen Bemühungen, den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, gelang Hessen eine zaghafte Bestandserhöhung erst 2021. Nach Jahren schrumpfender Bestände – 2016 hatte das Land noch über 95.000 öffentlich geförderte Wohnungen¹⁰⁶ verfügt – stieg nun die Zahl der Sozialwohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 800 auf jetzt nur noch 80.515.¹⁰⁷ Das waren knapp drei Prozent des hessischen Wohnungsbestandes.¹⁰⁸ Und dies, obwohl das Land in den sozialen Wohnungsbau 2022 mit 370 Millionen Euro per anno das Siebenfache gegenüber 2012 investiert hatte. Allerdings lebten im Land annähernd 750.000 Haushalte, die theoretisch einen Anspruch auf eine Sozialwohnung gehabt hätten, diesen aber wegen ihres Fehlens nicht wahrnehmen konnten.¹⁰⁹

Konzern-Neustart auf vielen Ebenen

„Es ist so, dass aufgrund der sehr restriktiven Regelungen des Gesellschaftsvertrags hinsichtlich der Verwendung des Gewinns der Nassauischen Heimstätte eine wertungsmessene Übertragung an einen Partner, der diese soziale Bindung weiterführen würde, nicht sinnvoll erscheint. ... wir haben uns deshalb dafür entschieden, die Gesellschaftsanteile an der Nassauischen Heimstätte nicht zu veräußern. Vielmehr wollen wir sie im Eigentum des Landes behalten.“¹¹⁰

Das Jahr 2013 brachte der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt einen Neustart auf vielen Ebenen.



8|9 Das seit Mitte 2016 verantwortliche Führungstrio mit Constantin Westphal, Monika Fontaine-Kretschmer und dem Leitenden Geschäftsführer Thomas Hain (v. l. n. r.)

Die Verkaufsüberlegungen des hessischen Finanzministers Thomas Schäfer (CDU) hatten Ende 2011 für große Unruhe im Unternehmen, bei der Mieterschaft, bei Kommunen und Geschäftspartnern geführt. Die Oppositionsparteien im Landtag, SPD, Grüne und Linke, aber auch die Gewerkschaften, Mieterverbände sowie die Stadt Frankfurt als Miteigentümerin hatten sich vehement für den Erhalt des Konzerns als öffentliches, dem Gemeinwohl verpflichtetes Unternehmen ausgesprochen. Schließlich hatte der NHW-Aufsichtsratsvorsitzende und Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Florian Rentsch, am 26. Juni 2012 im Hessischen Landtag die Aufgabe der Verkaufspläne verkündet. Damit stand eine Umwandlung zu einem rein profitorientierten Wohnungsunternehmen nicht mehr zur Debatte und die NHW konnte wieder mit weiterem zeitlichem Horizont und sozialpolitischem Auftrag planen.

Allerdings hatten die Diskussionen über die Zukunft des Unternehmens einschneidende personelle Konsequenzen. So wechselte die Geschäftsführung komplett. Der langjährige Leitende Geschäftsführer Bernhard Spiller war bereits am 1. Juni 2012 in den Ruhestand getreten. Der 60-jährige Prof. Thomas Dilger (zuständig für Projekt- und Stadtentwicklung sowie Vertrieb), der ihm nachgefolgt war, schied nach mehr als zwei Jahrzehnten an der Spitze im September, der 59 Jahre alte Dirk Schumacher nach insgesamt mehr als 14 Jahren als Wohnstadt-, dann NHW-Geschäftsführer im Oktober 2013 aus. Die Nachfolge als Chef des Konzerns trat

der erst seit April desselben Jahres der Geschäftsführung angehörende Thomas Hain an. Der 53-jährige Immobilien-Kaufmann, promovierte Volkswirt und Experte für Finanzfragen verantwortete die Bereiche Konzernsteuerung und -services sowie das Kompetenzzentrum Personal, Berichtswesen, Recht. Ab Juli beziehungsweise Oktober 2013 vervollständigten der promovierte Jurist Constantin Westphal (Technischer und kaufmännischer Service Immobilienbewirtschaftung und das neue Kompetenzzentrum Sozialmanagement und Marketing) und der ebenfalls promovierte Bauingenieur Joachim Pös (Stadt- und Projektentwicklung, Kompetenzzentrum Integrierte Stadtentwicklung) das neue Führungstrio.¹¹¹ Der Westphal zugeordnete Stabsbereich Geschäftsbesorgung MET erfuhr 2014 die Aufwertung zum Unternehmensbereich Geschäftsbesorgung MET Services.¹¹² Der ehemalige Wiesbadener Baudezernent von der FDP, Joachim Pös, verließ die Geschäftsführung des Konzerns ein Jahr nach dem Ausscheiden der FDP aus der hessischen Landesregierung Ende 2015 bereits wieder.¹¹³ Entsprechend dem 2015 in Kraft getretenen Gleichstellungsgesetz für die Privatwirtschaft¹¹⁴ hatte der Aufsichtsrat für spätestens ab Mitte 2017 einen Frauenanteil in der Geschäftsführung von mindestens einem Drittel festgelegt.¹¹⁵ So übernahm die 53-jährige Monika Fontaine-Kretschmer nach einem halben Jahr Vakanz der Position von Pös Mitte 2016 die Leitung der Technischen Geschäftsführung. Die seit 1991 im Unternehmen tätige Diplom-Geografin hatte seit 2014 den Bereich Stadtentwicklung verantwortet. Nun unterstanden der

ersten Frau in der NHW-Geschäftsführung mit den Unternehmensbereichen Stadtentwicklung, Neubau, Instandhaltung und Modernisierung sowie dem Kompetenzzentrum Einkauf und Vertragsmanagement zentrale Aktionsfelder des Konzerns.¹¹⁶

Nach einer Umstrukturierung der Ressorts im Konzern im Hinblick auf eine geplante Erhöhung der Baubeginne um das Dreieinhalbfache verantwortete Constantin Westphal mit Jahresbeginn 2017 den personell verstärkten Unternehmensbereich Akquisition, Projektentwicklung und Vertrieb, der nun den Kauf von Bauland für das Anlage- und Umlaufvermögen, „die Flächenentwicklung bis zur Baureife sowie den Vertrieb von Bestandsimmobilien und fertiggestellten Neubauten“ übernahm. Geschäftsführerin Monika Fontaine-Kretschmer leitete seitdem die Unternehmensbereiche Modernisierung / Großinstandhaltung, Stadtentwicklung und Neubau, der sich in die Fachbereiche Projektleitung Neubau und Technischer Service Neubau sowie Technische Koordination Neubau aufteilte.¹¹⁷ Der Leitende Geschäftsführer Thomas Hain stand ab 2018 den Unternehmensbereichen Finanzen und Rechnungswesen, Konzernservices / MET, Personal, Organisation und IT, Controlling, Kommunikation und Zentrale Dienste vor. Zugleich waren ihm ab Anfang 2018 die Kompetenzzentren Portfolio- und Mietenmanagement sowie Unternehmensentwicklung (ab Oktober 2019 Organisation)¹¹⁸ und die Stabsbereiche Innenrevision, Risikomanagement und Compliance sowie das Nachhaltigkeitsmanagement zugeordnet. Die übrigen Zuständigkeiten in der Geschäftsführung blieben unverändert.¹¹⁹

Ende 2019 schuf die NHW den Stabsbereich Koordination Immobilienmanagement, den Constantin Westphal übernahm. Im selben Jahr rief das Unternehmen auch das ebenfalls Westphal zugeordnete Kompetenzzentrum Zentraler Vermietungsservice ins Leben (im Mai 2020 umbenannt in Zentrale Services Immobilienmanagement), um die Vermietung durch „mehr digitale Verfahren effizienter und einheitlicher“ zu gestalten.¹²⁰ Für eine kurze Episode stand Monika Fontaine-Kretschmer 2019 dem Stabsbereich Qualitätssicherung im Bauen vor, der zum 1. August 2019 die Bezeichnung Technisches Qualitätsmanagement erhielt.¹²¹ Im Folgejahr fasste der Konzern die von Westphal verantworteten Unternehmensbereiche unter der Bezeichnung Akquisition, Projektentwicklung & Vertrieb zusammen. Der ihm nachgeordnete Stabsbereich hieß nun Koordination Immobilienmanagement. Als Anpassung an aktuelle Erfordernisse leitete Thomas Hain ab 2020 die Unternehmensbereiche IT, Projekte und Innovation, Immobilienservices, Personal und Recht, Konzernservices sowie weiterhin Finanzen und Rechnungswesen. Ihm waren nun die Kompetenzzentren Organisation, Nachhaltigkeitsmanagement sowie weiterhin Portfolio- und Mietenmanagement und ab Mitte 2020 der coronabedingt gebildete Krisenstab nachgeordnet.¹²²

Mit frischem Wind in die Zukunft
„Ethische Richtlinien und ein definiertes Selbstverständnis sind das Herz eines Unternehmens.“¹²³

Nachdem die NHW als Organ der staatlichen Wohnungspolitik wieder eine langfristige Perspektive erhalten hatte, positionierte sie sich unter der Devise „Umstrukturierung und Neudefinition“ mit klar formulierten ethischen Grundsätzen im gesellschaftlichen Gefüge. Dem legte sie die Frage zugrunde, „wer wir sind und in Zukunft sein wollen“. Mitarbeitende aus sämtlichen Abteilungen, unterschiedlicher Hierarchiestufen, Kulturkreisen und Geschlechts verständigten sich 2014 in einem professionell begleiteten Prozess auf ein Unternehmensleitbild,¹²⁴ „das die Werteorientierung in allen Bereichen noch einmal deutlich nach innen und außen darlegen soll[te] und Grundlage für weitere strategische Schritte“ war.¹²⁵ Die Übernahme der „Verantwortung für Menschen und Lebensräume ... als Wohnungsunternehmen ebenso wie als Stadt- und Projektentwickler“ stand im Zentrum des Leitbildes. Darin bekannten sich Unternehmen wie seine Angestellten dazu, als „verlässlicher Partner für Mieter und Kommunen“ zu agieren. Sie wollten ausdrücklich den „Fokus nicht mehr nur auf das Gebäude, sondern auf den größeren Zusammenhang“ richten: Nachhaltigkeit beim Einsatz von Ressourcen, soziale und energetische Quartiersentwicklung, Mobilitätskonzepte mit günstigen Sharing-Angeboten für die Mieter, „bezahlbare Wohnkonzepte für den demografischen Wandel“ und ein „würdevolles Leben“, ein Sozialmanagement zur Herstellung guter Nachbarschaften sowie den langfristigen Erhalt des Immobilienbestandes.¹²⁶ Ein Mitarbeitertag brachte die „herausgearbeiteten Leitlinien und Werte“ allen Mitarbeitenden nahe und schuf die Basis, sie „in die alltäglichen Geschäftsabläufe [zu] integrieren“.¹²⁷

Anfang der 2010er Jahre hatte die NHW begonnen, ihre Arbeitsprozesse neu zu strukturieren, abzukürzen sowie weiter zu standardisieren und zu digitalisieren. Die Ausstattung der 150 Kunden- und Siedlungsbetreuer mit Tablets katapultierte den Außendienst des Immobilienmanagements 2014 in digitale Welten. Eine speziell programmierte App ermöglichte ihnen den direkten Zugriff auf die SAP-Stammdaten und generierte die „jeweils notwendigen elektronischen Formulare“, die direkt per iPad unterzeichnet wurden. Dank eingebauter Kamera ließ sich Wichtiges direkt dokumentieren.¹²⁸ Eine „durchgehende Digitalisierung der Projektabläufe“ bildete auch im Bereich Neubau, Modernisierung und Einkauf einen wichtigen Baustein zur Steigerung der Effizienz. Dies sollte nicht nur die Wohnraumkosten senken, sondern auch für eine Beschleunigung des Bauens und seine Qualitätssicherung sorgen. So erarbeitete ein interdisziplinäres Team digitale Standardbaubeschreibungen, welche die im Unternehmen „geltenden Qualitätsstandards hinsichtlich der Ausführung



8|11 Eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe beschäftigte sich mehr als drei Monate mit den Grundwerten der Unternehmensgruppe sowie ihrer zukünftigen ethischen Ausrichtung und Selbstverpflichtung.

und der zu verwendenden Materialien“ verbindlich festhielt und über eine Datenbank unterschiedlichen Unternehmensbereichen verfügbar machte.¹²⁹ Auf dieser Datenbank basierte künftig auch die einheitliche und effizientere Materialbeschaffung.¹³⁰ Das 2018 eingeführte Projektreporting ermöglichte eine übersichtliche grafische Darstellung aller Bauprojekte in den Phasen Plan, Istwerte sowie Prognose und damit eine genaue Termin-, Kosten- und Mängelkontrolle.¹³¹ Eine moderne Software unterstützte ab 2019 die Zustandsanalyse der Gebäude und gab automatisiert Hilfestellung zur zielgerichteten Instandhaltung und Modernisierung.¹³²

Das neue Führungstrio trieb die Digitalisierung auch in anderen Bereichen konsequent voran. Seit 2017 nutzte das Unternehmen das Programm SharePoint, das gemeinsames, paralleles Arbeiten an unterschiedlichsten Formaten und Inhalten ermöglichte. Das websitebasierte mobile Intranet umfasste etwa die Kommunikation über Projektfortschritte oder das Dokumentenmanagement.¹³³ Bereits vor der Coronapandemie 2020 hatten konzernweit mehr als 90 Prozent der Beschäftigten die nötige technische Ausstattung zum mobilen Arbeiten erhalten. In den Lockdowns bewährten sich die frühzeitig eingeführten digitalen Neuerungen. Den geplanten Einsatz einer Kollaborationssoftware zog der Konzern vor. Um den Geschäftsbetrieb leistungsfähig aufrecht zu erhalten, veränderten sich unter dem Druck des Virus viele Arbeitsabläufe rasant und gründlich.¹³⁴



8|10 Elektronische Formulare und ein iPad erleichtern dem Außendienst des Immobilienmanagements etwa bei Protokollen zur Wohnungsübergabe die Arbeit ungemein.

Auch in der Kommunikation mit den Mietern und im Bestand setzte das Wohnungsunternehmen zunehmend auf Digitalisierung. So testete es 2018 in Frankfurt eine Mieterapp für 700 Wohneinheiten, die Informationen rund um das Quartier gab, Schadensmeldungen entgegennahm, Infos der Heimstätte verbreitete und als Pinnwand diente. Aus Sicht des Unternehmens hatte sich die App auch unter sozialen Aspekten und zur Bildung von Netzwerken bewährt, durch die sich die Identifikation mit dem Quartier vergrößerte.¹³⁵ Im Folgejahr konnten bereits 1.000 Mieter die App nutzen, die ihnen das Abrufen des Mietvertrags, der beiden letzten

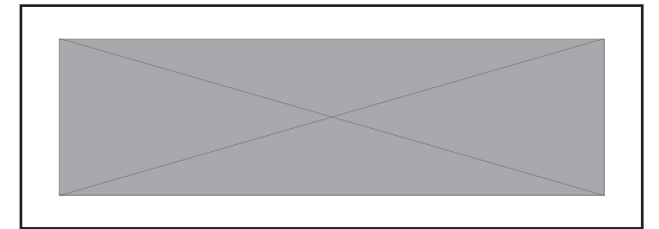


8|12 Die BOH bewährte sich als probates Mittel zur Aktivierung von Baulandreserven in Hessen.

Betriebskostenabrechnungen oder einer tagesaktuellen Mietbescheinigung ermöglichte. Kleinere Reparaturen konnten sie direkt beim NHW-Reparaturservice veranlassen.¹³⁶ Vorteilhaft für beide Seiten: Die Mieter konnten vieles schnell und unbürokratisch erledigen, die NHW konnte ihre Kapazitäten auf komplexere Anliegen konzentrieren. Noch einen Schritt weiter ging 2019 das Experiment mit einem Chatbot: Künstliche Intelligenz antwortete – unabhängig von den Öffnungszeiten der Servicecenter – auf allgemeine Mieterfragen.¹³⁷ Im Jahr 2018 begann in Darmstadt die Erprobung eines schlüssellosen digitalen Zugangssystems, mit dem etwa bei Handwerkerterminen das Öffnen der Haustür durch das Servicecenter auch aus der Ferne möglich war.¹³⁸ Sieben aufgestockte Wohnungen in Darmstadt-Bessungen stattete die Heimstätte 2019 mit Smart-Home-Lösungen aus, mit denen sich „Heizung, Rollläden, Licht und andere elektrische Geräte ... über das Wlan“ steuern ließen. Das neue System sollte durch automatische Regulierung der Heizung beim Lüften zusätzlich Energie einsparen und die Sicherheit verbessern, etwa durch die programmierte Abschaltung des Herdes wenn keine Bewegung erkennbar war.¹³⁹ In der Corona-Pandemie etablierte der Konzern Live-Streams mit Bauleitung und Architekten zur Aufstockung der Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung auf seinem You-Tube-Kanal und organisierte 2020 die erste digitale Mieterversammlung, was ein eigenes temporär eingerichtetes Studio für Live-Aufnahmen möglich machte.¹⁴⁰

Schwierig gestaltete sich bald der Umgang mit dem strukturellen Defizit der Wohnstadt in der Immobilienbewirtschaftung, aus deren operativem Geschäft sich Mitte der 2010er Jahre weiterhin keine verlässliche Unternehmenszukunft ableiten ließ. Die Geschäftsführung ließ deshalb die Jahresergebnisse 2014 und 2015 extern analysieren und erarbeitete den Maßnahmenplan „Perspektive Plus“, um die Ertragskraft mittelfristig um bis zu 6 Millionen Euro zu erhöhen.¹⁴¹ Im Zuge der Konsolidierung trennte sich der Konzern zwischen 2013 und 2020 von weiteren 4.861 Bestandswohnungen, davon drei Viertel aus dem Geschäftsbereich der Wohnstadt. Betroffen waren durchgehend Immobilien in einem technisch schlechten Zustand oder in Gebieten mit stark nachlassender Nachfrage. Damit war die NHW 2020 nur noch in 121 Orten als Vermieterin präsent (2013 an 137 Orten). Die Verkäufe sollten bis 2021 abgeschlossen sein und dienten zur Finanzierung von Neubauten und Modernisierungen. Der Wohnungsbestand des Konzerns sank deshalb trotz Neubau und Ankäufen von 60.691 im Jahr 2013 auf 58.599 im Jahr 2020, wobei er im Geschäftsbereich der Heimstätte im selben Zeitraum um 914 Wohneinheiten zunahm.¹⁴²

Aus steuerlichen Gründen musste der Konzern 2013 sein Bauträgergeschäft aus dem Unternehmen herauslösen und als 100-prozentige Tochter mit dem Namen NH Projekt-



8|13 Um „konzernübergreifend mehr Zusammengehörigkeit auszustrahlen“, nutzte die NHW ab 2017 ein neues Corporate Design, das ein „harmonisierendes Dachkonzept für sämtliche Töchter und Marken“ des gewachsenen Konzerns beinhaltete.

Stadt GmbH ausgründen.¹⁴³ Das neue Unternehmen sollte „als Projektentwickler, Bauträger und Bauherr“ tätig werden. Sechs Bauträgergrundstücke im Wert von rund 25 Millionen Euro gingen in das Eigentum der neuen Gesellschaft über.¹⁴⁴ Mit der Heimstätte schloss das neue Unternehmen einen Geschäftsbesorgung- und einen Ergebnisabführungsvertrag.¹⁴⁵ Das Kürzel NH entfiel aus wettbewerbsrechtlichen Gründen. Da die steuerlichen Nachteile ab 2017 keine Relevanz mehr besaßen, wickelte die Nassauische Heimstätte seitdem Neubauprojekte wieder selbst ab.¹⁴⁶

Bauland-Offensive Hessen

„Große Städte verfügen durchaus über das Personal und die finanziellen Mittel, um ihre Areale aus eigener Kraft zu entwickeln. Bei vielen mittleren und kleinen Kommunen ist dies aber nicht zwingend der Fall. Hier setzt die Offensive an.“¹⁴⁷

Um einen zentralen Engpass für den Wohnungsbau zu weiten, gründete die NHW 2017 im Zusammenspiel mit dem Land die Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH). Die 100-prozentige NHW-Tochter sollte mit ihrem konzentrierten Fachwissen Kommunen bei der Baulandentwicklung unterstützen. Besonderes Augenmerk legte die BOH auf innerörtliche Brachflächen. Ihr Angebot reichte von der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie, deren Finanzierung das Land bis auf einen kleinen Betrag übernahm, über das europaweite Ausschreibungs- und Vergabeverfahren bis zur Umsetzung, falls keine Vergabe an einen freien Entwicklungsträger zustande kam. Die NHW arbeitete in der BOH mit der Hessischen Landgesellschaft sowie der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen zusammen.¹⁴⁸ In den ersten drei Jahren begutachtete die BOH 529 Hektar auf ihre Entwicklungsfähigkeit für den Wohnungsbau und ermittelte dabei 336 Hektar geeignete Flächen mit einem Neubaupotential von rund 19.000 Wohneinheiten. Die Städte Bad Hersfeld und Bürstadt kauften 2020 Anteile an der BOH.¹⁴⁹ Allerdings klagten konkurrierende Unternehmen bei der EU „gegen den Betrauungsakt des Landes Hessen“. Zudem stieß die „Inhouse-Vergabe der kommunalen Gesellschafter an die BOH“ auf Widerstand.¹⁵⁰

hubitation – Die Zukunft des Wohnens gestalten

„hubitation versteht sich als Plattform für junge Gründungsinteressierte, die ihre Produkte und Pläne auf Praxistauglichkeit und Umsetzbarkeit testen wollen. Mit ihnen teilen wir gerne unser über Jahrzehnte gesammeltes Know-how in der Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung.“¹⁵¹

In der Erwartung, dass sich digitale Kompetenz künftig auch in der Wohnungsbranche „zum entscheidenden Wettbewerbsvorteil entwickeln“ werde, gründete die NHW 2018 den Accelerator hubitation. Die NHW-Marke sollte Start-ups mit Ideen rund um modernes Wohnen und innovatives Immobilien-Management den Weg in die Umsetzung erleichtern. Das Format sah für aussichtsreiche Kandidaten, die eine Fachjury auswählte, zunächst ein Mentorenprogramm mit den Geschäftsführern vor. Während einer Workshop-Woche mit Experten aus der Wohnungswirtschaft und dem hubitation-Team konnten die Start-ups ihre Konzepte schärfen. In einem darauf folgenden Wettbewerb kürte die Jury schließlich die Gewinner, die sich auf dem NHW-Stand auf der Expo Real der Fachwelt präsentieren konnten. Bereits am ersten Wettbewerb nahmen 30 Bewerber aus ganz Deutschland, Polen und sogar Australien teil.¹⁵² Bis 2020 verfolgte allein die NHW 18 durch die hubitation-Contests angestoßene Projekte weiter. Die Zahl der Bewerber war beim dritten Wettbewerb bereits auf 90 gestiegen. Zudem konnte die NHW die Volkswohnung aus Karlsruhe, die Baugenossenschaft Langen eG und die meravis Immobiliengruppe aus Hannover als Partner gewinnen, die nun ebenfalls den Start-ups als Mentoren und Sparringspartner zur Verfügung standen.¹⁵³ hubitation gewann als Türöffner für Innovation im Wohnungswesen beim „16. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019“ selbst einen der drei Preise in der Sparte „Digitale Arbeitswelten“.¹⁵⁴

„Nachhaltigkeit ist kein Sprint, es ist ein Marathon“

„Die konsequente Orientierung an unseren Nachhaltigkeitszielen ist ein wertvoller Impulsgeber für die strategische Weiterentwicklung unserer Unternehmensorganisation. Ebenso hilft sie uns, unser Kerngeschäft fortzuentwickeln und zukunftssicher zu machen. Das regelmäßige Hinterfragen von Prozessen und Vorgehensweisen sowie die jährliche Standortbestimmung in Form eines professionellen Nachhaltigkeitsberichts haben eine Reihe von Neuerungen angestoßen. Innovative Projekte, die wir ansonsten möglicherweise nicht in diesem Umfang umgesetzt hätten.“¹⁵⁵

Der „Klimaschutzplan 2050“ der Bundesregierung von 2016 sah eine Reduktion des Treibhausgases bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 vor. An diesem anspruchsvollen Ziel arbeitete die Unternehmensgruppe NHW schon zuvor auf mehreren Ebenen. Bereits 2014 begann die Geschäfts-

führung mit der konsequenten strategischen Neuausrichtung des Konzerns und verabschiedete eine Nachhaltigkeitsstrategie. Als Ziel postulierte die Unternehmensgruppe ihre Entwicklung zur „Nummer eins rund um Wohnen und Leben in der Mitte Deutschlands“ und „zum Meinungsführer in der Wohnungswirtschaft in Sachen Nachhaltigkeit“.¹⁵⁶ Dabei konnte sie auf bereits angestoßene Aktivitäten und Pilotprojekte aufbauen. Seit 2012 bestand das konzerninterne Kompetenzcenter Klima und Energie. In Babenhausen war der Konzern beispielsweise an der von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizierten Konversion wie auch an der ÖkoSiedlung in Friedrichsdorf maßgeblich beteiligt gewesen. In Frankfurt baute er einen Prototypen des EnergieHauses Plus. Die energetische Ertüchtigung der eigenen Bestände gehörte längst zum Standard,¹⁵⁷ erfuhr nun aber eine qualitative Weiterentwicklung von der bloßen baulich-technischen Verbesserung des Gebäudes hin zu einer durchgehend energetisch-sozialen Quartiersentwicklung.¹⁵⁸

Ihre Steuerungs- und Führungsinstrumente sowie ihre Unternehmensstrategie wollte die Unternehmensgruppe künftig „konsequent an nachhaltigen Kriterien ausrichten und so die Einhaltung anerkannter Standards sicherstellen“.¹⁵⁹ Ihre Nachhaltigkeitsstrategie erklärte sie zum festen Bestandteil ihrer Unternehmensphilosophie.¹⁶⁰ Mit dem seit 2014 jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht verlieh sie ihrem Anspruch auch öffentlich Nachdruck¹⁶¹ und dokumentierte damit ihre ökologische und soziale Firmenpolitik als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland „anhand der strengen Richtlinien des GRI G4-Standards“.¹⁶² Die Berichte berücksichtigten um die 170 Nachhaltigkeitsindikatoren. Anhand von rund 450 automatisiert erhobenen Daten aus sämtlichen Unternehmensbereichen bildeten sie nicht nur Veränderungen qualitativ und quantitativ ab, sondern stellten eigenen Werten auch Vergleichsdaten von Wettbewerbern gegenüber.¹⁶³ Unter dem Schlagwort „Nachhaltigkeitsstrategie 2.0“ strukturierte das Unternehmen die vorrangigen Themen in drei Schwerpunkten: „Energetische und soziale Quartiersentwicklung“, „Nachhaltigkeit im Bauprozess“ und „Verantwortungsvolle Beschaffung“. In einem internen dialogischen Verfahren, an dem sich auch externe Experten beteiligten, legten die Teams ihre Ziele fest, die alle drei Jahre überprüft und aktualisiert werden sollten.¹⁶⁴

Ein weiterer Meilenstein auf diesem Weg bestand in der Unterzeichnung des „Integrierten Klimaschutzplans 2025“ des Landes im Mai 2016, an dem die NHW aktiv mitgewirkt hatte. Dabei verfolgte der Konzern einen integrierten Ansatz, der einen „zufriedenstellenden Ausgleich“ zwischen „sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen“ herstellen sollte. Sein Konzept nahm nicht allein den Bereich

„soziale und energetische Quartiersentwicklung“ in den Blick, sondern sollte auch Mitarbeiter, Mieter und Partner für die Bedeutung des Themas sensibilisieren und zu aktivem Handeln motivieren.¹⁶⁵ Der konzerninterne Nachhaltigkeitsbeauftragte gehörte zu einem interdisziplinären Team, das ab 2015 ein „mehrdimensionales Strategiepapier“ zusammengetragen hatte. Dabei ging es um das Thema Mobilität sowohl im Unternehmen selbst als auch auf dem Arbeitsweg sowie in den Wohnquartieren des Konzerns. Ein „integriertes Dienstfahrzeugkonzept“ sorgte nicht nur mittels einer intelligenten Buchungssoftware für eine effizientere Auslastung der Fahrzeuge, sondern sah auch ab 2018 einen allmählichen Ersatz der Benziner durch Elektroautos, Pedelecs und für längere Strecken durch Erdgasfahrzeuge vor. Mitarbeitende konnten die Fahrzeuge auch für private Fahrten mieten.¹⁶⁶ Mit den 2018 in Dienst gestellten neun E-Autos und 13 Erdgas-Fahrzeugen sparte der Konzern 40 Prozent CO₂-Ausstoß ein – insgesamt bis zu 22 Tonnen pro Jahr.¹⁶⁷

Schon seit 2015 versuchte die NHW in den Frankfurter Stadtteilen Enkheim, Preungesheim und im EnergieHaus Plus auf dem Riedberg, ihre Mieter durch Sonderkonditionen und Parkplätze beim Haus für Carsharing zu interessieren.¹⁶⁸ Versuche mit abschließbaren Fahrradboxen oder Leih-E-Rädern folgten. Im Ergebnis sollten Planungen bei Neubauvorhaben künftig Stellplätze und Ladestationen für (Sharing-)Elektroautos, Pedelecs und Lastenräder möglichst von Beginn an vorsehen. Mit diesem Konzept ließ sich nicht nur CO₂ einsparen, sondern auch der Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs in den Wohnquartieren deutlich verringern.¹⁶⁹ Das vorbildliche Mobilitätskonzept zeichneten die Bundesministerien für Verkehr und Umwelt 2017 mit einem der drei Hauptpreise „mobil gewinnt“ in der Kategorie Großbetriebe aus. Besonders der ganzheitliche Ansatz der Wohnungsbaugesellschaft hatte die Jury überzeugt.¹⁷⁰ Nach und nach wandte das Unternehmen diese Maßnahmen an weiteren bestehenden und neuen Standorten an. Das Land förderte die Maßnahmen teilweise mit 40 Prozent aus einem E-Mobilitätsprogramm.¹⁷¹

In Zuge der energetischen Optimierung seines Wohnungsbestandes band der Konzern die Tochter MET Versorgungs- und Betreuungsgesellschaft mbH ab 2015 zunehmend als Wärmecontractor ein. Zugleich übernahm die MET nach und nach nicht nur die Kaltwasser-, Heizkosten- und Warmwasserabrechnung für alle Einheiten der Unternehmensgruppe, sondern installierte und betrieb auch die entsprechenden Messgeräte. Damit brachte der Konzern die „vollständige Wertschöpfungskette von Einkauf, Montage, Vermietung und Wartung“ unter seine Kontrolle¹⁷² und konnte damit die Effizienz aller Modernisierungen direkt prüfen – zumal der Austausch durch fernablesbare Verbrauchserfassung ohnehin bis 2026 gesetzlich vorgeschrieben war.¹⁷³

Nach Übernahme der Multimedia- und Breitbandversorgung auch in den Liegenschaften der Nassauischen Heimstätte belieferte die MET seit 2015 den Wohnungsbestand des Konzerns komplett mit Kabeldiensten.¹⁷⁴

Erste Versuche mit solar erzeugtem Mieterstrom unternahm die Heimstätte 2017 in Frankfurt. Sie verpachtete der Mainova AG auf den Dächern von Mehrfamilienhäusern Flächen für die Montage von Photovoltaikanlagen. Die Einspeisung dieses lokal gewonnenen Stroms in das Hausnetz hatte für die Mieter den Vorteil, dass sie für diesen Ökostrom weniger staatliche Abgaben zu zahlen hatten. Mit den gewonnenen Erfahrungen ließen sich weitere Projekte planen, denn nach dem Frankfurter Solarkataster eigneten sich mehr als 30 Prozent aller Gebäude für die Erzeugung von Solarstrom.¹⁷⁵

Bereits 2015 hatten die beiden Geschäftsführer Thomas Hain und Constantin Westphal die hessische „Zielvereinbarung für eine nachhaltige Beschaffung“ unterzeichnet, um auch in diesem Bereich eine Vorreiterrolle einzunehmen. „Vom Bleistift über Fahrzeuge bis hin zu Bauleistungen“: Bei sämtlichen Einkäufen waren künftig ökologische und soziale Nachhaltigkeitsfaktoren der „täglichen Beschaffungspraxis“ zugrunde zu legen. Im Betrieb des Konzerns erfolgte 2016 ein durchgehender Umstieg auf Recyclingpapier – bei einem jährlichen Verbrauch von bis zu sechs Millionen Blatt.¹⁷⁶ Ein Verhaltenskodex für Dienstleister und Lieferanten verpflichtete auch diese zur Einhaltung sozialer und ökologischer Standards.¹⁷⁷ Schon ab 2016 bezog das Unternehmen für seine Bestandsbauten Ökostrom, sodass bei 70 Prozent die Elektrizität für den allgemeinen Bedarf aus nachhaltiger Erzeugung stammte. Nach und nach folgten Lieferverträge für klimaneutrales Gas, sofern sich der Wechsel „kostenneutral gestalten“ ließ, denn die Mieter sollten keinen zusätzlichen Belastungen ausgesetzt werden. Auch die Konzerntochter MET, die Heizanlagen in mehr als 70 Wohngebäuden betrieb, stieg Anfang 2018 auf grünes Erdgas um und versorgte damit mehr als 4.000 Mieter.¹⁷⁸ Bis 2020 war die Wende zur grünen Energie fast gänzlich vollzogen: Für nahezu alle Mietshäuser des Konzerns bestanden Lieferverträge über CO₂-neutralen Strom und Gas.¹⁷⁹

Im Jahr 2018 trat die NHW schließlich der „Allianz für Entwicklung und Klima“ bei und richtete bald darauf im Konzern das Kompetenzcenter Nachhaltigkeitsmanagement ein. Auf dieser Basis initiierte sie 2019 die Branchen-Allianz „Initiative Wohnen.2050 – klimaneutral in die Zukunft“, die der „Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft im Hinblick auf die Erreichung der Klimaziele“ dienen sollte. Bis 2020 gehörten der Allianz bereits 73 Unternehmen, acht Verbände der Wohnungswirtschaft und das EBZ Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

an, die gemeinsam rund 1,7 Millionen Wohnungen repräsentierten. Der Leiter des NHW-Kompetenzcenters Nachhaltigkeitsmanagement, Felix Lüter, fungierte zugleich als Geschäftsführender Vorstand der als Verein organisierten Initiative Wohnen.2050. Diese tauschte partnerschaftlich Fachwissen aus, entwickelte zentrale Arbeitsinstrumentarien und versorgte die wohnungswirtschaftlichen Verbände mit Fakten für die Lobbyarbeit wie Mitteleinwerbung.¹⁸⁰

Einen weiteren ambitionierten Markstein auf ihrem Weg zur Nachhaltigkeit setzte die Unternehmensgruppe 2019: In einer Zielvereinbarung sicherte sie dem Land Hessen zu, ihren Wohnungsbestand bis 2050 vollständig klimaneutral zu entwickeln. Damit bekannte sich das Unternehmen als erstes in der deutschen Immobilienbranche klar zu seiner Verantwortung gegenüber der „historischen Herausforderung“ des Klimawandels.¹⁸¹ Der Konzern kalkulierte, mit Umsetzung der Zielvereinbarung bis 2050 mehr als 1,8 Millionen Tonnen CO₂ einzusparen. Den Verbrauch von Primärenergie für Heizung und warmes Wasser beabsichtigte er, von 155 Kilowattstunden auf 27 Kilowattstunden pro Quadratmeter zu reduzieren. Ab 2019 sahen die Planungen für den eigenen Bestand nur noch Neubauten im Standard KfW-



8|14 Der Leitende NHW-Geschäftsführer Thomas Hain, der mit der Geschäftsführung Klimaschutz als die Jahrhundertaufgabe der Wohnungswirtschaft früh angepackt hatte, konnte 2020 den CSR-Preis der Bundesregierung entgegennehmen.

Effizienzhaus 55, für die Zeit ab Mitte der 2020er Jahre sogar nur noch den Standard KfW-Effizienzhaus 40 vor.¹⁸² Neben der Umsetzung dieser ehrgeizigen Ziele wollte der Konzern durch seine Vorreiterrolle Politik und Branchenlobby mit belastbaren Zahlen zu Energieeinsparung aus der Praxis versorgen, denn nur rund 60 der etwa 3.000 GdW-Mitglieder verfügten damals über eine CO₂-Bilanz.¹⁸³ Die Geschäftsführung verwies stets darauf, dass es Umweltschutz und CO₂-Einsparungen nicht „zum Nulltarif“ gäbe, aber „jede eingesparte Tonne CO₂ ... allen zugute“ käme und die Kostenverteilung „gesellschaftlich ... ehrlich diskutiert werden“ müsse.¹⁸⁴

Die Selbstverpflichtung der NHW, den gesamten Wohnungsbestand bis 2050 klimaneutral zu entwickeln, honorierte das Land 2020 mit einer weiteren Eigenkapitalzuwendung von 200 Millionen Euro.¹⁸⁵ Mit den zusätzlichen Mitteln ließen sich fast 4.000 Wohnungen mehr als ursprünglich geplant modernisieren und deren CO₂-Ausstoß um rund 60 Prozent vermindern.¹⁸⁶ Im Schwerpunktprojekt Nachhaltigkeit in Bauprozess und Betrieb beschäftigte sich der Konzern ab 2019 zielgerichtet mit ganzheitlicher Planung: Sie sollte den Lebenszyklus der Gebäude, Ressourceneffizienz, Umweltbelastung, den demografischen Wandel und die „Förderung der Wohngesundheit“ in den Blick nehmen, um die Anforderungen an das „Bauen für die Zukunft“ zu bestimmen.¹⁸⁷ Die dauerhaften und über das gesetzlich Vorgeschriebene hinausgehenden Bemühungen des Konzerns um eine durchgängig soziale, ökologisch verträgliche und ökonomisch erfolgreiche Unternehmensführung zeichnete das Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2020 mit dem Preis für Corporate Social Responsibility (CSR) aus. Beworben hatten sich insgesamt 168 Firmen.¹⁸⁸ Schon 2017 war die NHW auf dem zweiten Platz gelandet.¹⁸⁹

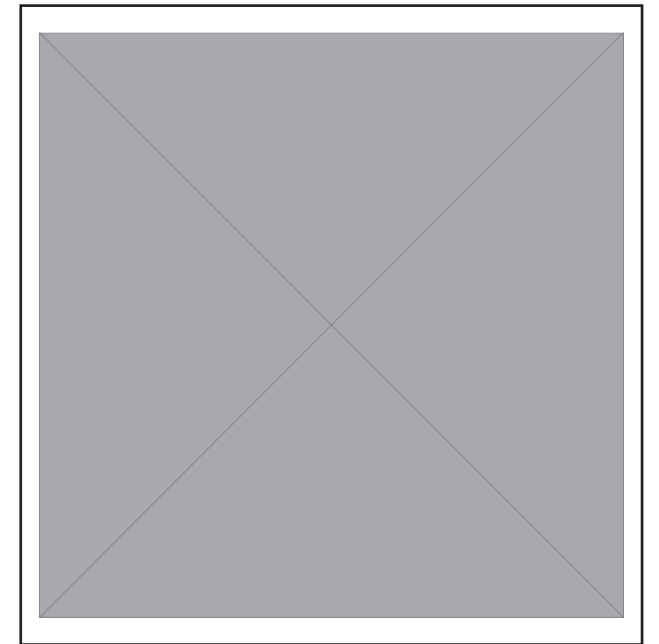
Für den Wohnungsbau stellte sich die Frage der Finanzierbarkeit klimaneutralen Wohnens, um zugleich die Mieten dauerhaft sozialverträglich zu halten. Der NHW-Konzern sah eine Möglichkeit darin, „sich bei Modernisierung und Konzepten zur Energieversorgung nur noch am gesamten Quartier“ zu orientieren, um daraus resultierende Synergien zu nutzen.¹⁹⁰ So ermittelte er schon seit 2014 in diversen Pilotprojekten die Potenziale einer Nah-Wärmeversorgung, die mit Kraft-Wärme-Kopplung und regenerativen Energieträgern arbeitete, um in der Praxis erprobte Standards für die klimaneutrale Bestandsertüchtigung zu entwickeln.¹⁹¹ In zwei Kasseler Mietshäusern testete die NHW 2019 den Einsatz von Brennstoffzellen, die Warmwasser, Wärme und Strom erzeugten, auf seine Praxistauglichkeit in Mehrfamilienhäusern.¹⁹² Weitere Modellprojekte zur nachhaltigen Bestandsmodernisierung folgten.¹⁹³ Bereits 2017 begann die Unternehmensgruppe damit, sämtliche Gebäude quartiersweise anhand eines ressortübergreifend erarbeiteten Leit-

fadens einer Bestandsaufnahme zu unterziehen. Dabei verfolgte es einen ganzheitlichen Ansatz und berücksichtigte nicht nur bautechnische, sondern auch soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte. Die optimale Reihenfolge der Modernisierungen ergab sich dann aus den festgestellten Potenzialen für die größte CO₂-Reduktion. Durch die umfassende, standardmäßige Einbeziehung aller Faktoren steigerte die NHW bereits Mitte der 2010er Jahre ihre Einsparung durch Modernisierungen bei Primärenergie um rund 70 Prozent und um 64 Prozent bei CO₂.¹⁹⁴ Um die Effizienz künftiger Maßnahmen zu erhöhen, beteiligte sie sich an zwei Forschungsprojekten des Instituts Wohnen und Umwelt, das den zuvor berechneten die tatsächlich entstandenen energetischen Effekte gegenüberstellte.¹⁹⁵ Bald war klar, dass die Anzahl der jährlichen Modernisierungen gesteigert und mehr Vollmodernisierungen durchgeführt werden müssten.¹⁹⁶ Zur Finanzierung der ehrgeizigen Modernisierungspläne platzierte der Konzern 2019 erstmals mit gutem Erfolg grüne Schuldscheindarlehen in Höhe von 80 Millionen Euro und Laufzeiten von zehn, 15 und 20 Jahren auf dem Markt.¹⁹⁷ Klassische Schuldverschreibungen mit Laufzeiten bis 30 Jahren erbrachten weitere 100 Millionen Euro.¹⁹⁸

Generationenübergreifendes Sozialmanagement

„Man muss sich um die Leute kümmern und um die Häuser. Das ist eine Einheit. Es geht nie nur um die Hülle.“¹⁹⁹

Die NHW gab 2018 etwa 130.000 Menschen aus mehr als 100 Nationen ein Zuhause.²⁰⁰ Mit dem Beitritt zur „Charta der Vielfalt“ 2018 bekannte sich das Wohnungsunternehmen „zu Respekt, Toleranz, Fairness und Wertschätzung in Arbeitswelt und Gesellschaft, aber auch zum wirtschaftlichen Nutzen von Vielfalt“. ²⁰¹ Das Sozialmanagement des Konzerns basierte auf dieser Grundhaltung. Angesichts kultureller Pluralität, demografischen Wandels sowie unterschiedlicher Einkommens- und Familiensituationen prallten oft ganz gegensätzliche Lebensarten aufeinander. Sich selbst überlassen, gerieten Wohnviertel leicht in eine Abwärtsspirale, die auch den Wert der Immobilie senkte. Viele Kommunen sahen sich jedoch nicht in der Lage, in den Stadtteilen soziale Arbeit zu finanzieren. An zahlreichen ihrer Standorte füllte deshalb die NHW dieses Vakuum, um lange bevor diese in eine Schieflage gerieten, „dort langfristig eine lebenswerte Umgebung, Harmonie und Stabilität zu erhalten oder zu schaffen“. Im Konzern führte seit 2013 das Kompetenzcenter Sozialmanagement und Marketing dieses Engagement weiter. Mit dem Konzept „Teilhabe und Durchmischung“ arbeitete es zunehmend ausgefeilter an der sozialen Stabilität in den Nachbarschaften sowie der emotionalen Bindung an das Quartier.²⁰² Dabei setzte es immer stärker auf partizipative oder selbstorganisierte Formate, für die es den Rahmen stellte. Dazu gehörten die Ausbreitung der Wohn-Service-Teams (WST) oder ähnlicher



8|15 Das Sozialmanagement der Unternehmensgruppe ist in ihrem Leitbild fest verankert.

Angebote auf viele NHW-Standorte, die älteren Mietern mit kostengünstigen Alltagshilfen sowie beschäftigungslosen Bewohnern mit Aufgaben und Minijobs beisprangen, die sich besonders in der Corona-Pandemie sehr bewährten.²⁰³ Die „Einrichtung weiterer Mieter-Treffs und -Cafés sowie neuer Sozialberatungen in diversen Quartieren“ – oft in Kooperation mit karitativen oder kirchlichen Diensten²⁰⁴ – schuf Begegnungsorte zur „Förderung nachbarschaftlichen Miteinanders“. ²⁰⁵ Angebote für Kinder wie die „Kleinen Feger“ zur spielerischen Sauberhaltung der Quartiere, der „Bücherspielplatz“ in Frankfurt-Fechenheim zur Ermunterung zum Lesen sowie zur Heranführung an die deutsche Sprache und Kultur oder Ferienprogramme, Kaffee-Nachmittage für Senioren, Spielereffs, Naschgarten sowie Müllsparprojekte sollten Chancengleichheit, Sensibilität für das soziale Umfeld und die Grundlagen für Gemeinschaft herstellen.²⁰⁶ Mit Müll-Coaches versuchte das Unternehmen der anwachsenden Müllmenge in den Restmülltonnen zu begegnen – etwa in den Frankfurter Stadtteilen Sossenheim, Unterliederbach und Niederrad.²⁰⁷ Auch in der Corona-Pandemie stellte das Wohnungsunternehmen seine soziale Verpflichtung unter Beweis: Es sprach für niedrige Einkommensbezieher keine Kündigungen aus und verschob für diese auch geplante Mieterhöhungen.²⁰⁸

Service für die Mieter

Neben dem Sozialmanagement baute die NHW nicht nur ihre Betreuung von Mieteranliegen aus, sondern nutzte dafür auch konsequent zeitgemäße digitale Technologie. Ab 2016 erleichterte die neue Internetpräsenz www.wohnen-in-der-

mitte.de Interessenten die hessenweite Suche nach freien Wohnungen des Konzerns. Der Schwerpunkt lag auf Mietwohnungen, aber auch Angaben zum Erwerb von Neubaeinheiten und Bestandsimmobilien konnten abgerufen werden. Informationen zu Neubauprojekten der NHW, zu Wissenswerten rund um das Thema Wohnen oder zu den vielen Extraservices für Mieter bot die Website ebenfalls. Zeitgleich startete das Unternehmen eine Imagekampagne unter dem Titel „Meine Mitte. Mein Zuhause.“. Für die Kampagne stellten sich nach einem Aufruf in der Mieterzeitung „mittendrin“ Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaften des Konzerns zur Verfügung, die „mit ihrem Gesicht für die Unternehmensgruppe werben“ wollten – ein deutliches Zeichen für die Identifikation mit ihrem Zuhause und ihrem Vermieter.²⁰⁹

Im selben Jahr weitete der Konzern das seit 2001 bestehende Angebot einer kostenlosen Mieter-Hotline vom Servicecenter Kassel auch auf jenes in Frankfurt aus. Das Telefon-Service-Center (TSC) diente der Entlastung der Servicecenter vor Ort, die deutlich weniger Standardfragen beantworten mussten. Das TSC bearbeitete rund 18.000 Anrufe pro Monat und konnte dank des Zugriffs auf die entsprechenden Wohnungsdaten ein Drittel der Anliegen direkt im Gespräch klären. Rund 10.000 offene Fragen pro Monat konnten über die EDV durch die zuständigen Mitarbeiter zeitnah beantwortet werden.²¹⁰

Mit dem Pilotprojekt „Energiesparberatung im Quartier“ offerierte die NHW 2016 gemeinsam mit dem Caritasverband Frankfurt e. V. und dem Energiereferat der Stadt Frankfurt Mietern in den Frankfurter Stadtteilen Sindlingen, Zeilsheim und Unterliederbach einen unentgeltlichen Expertencheck ihres Energieeinsparpotenzials. In 94 Haushalten ging es auf die Suche nach den „Energiefressern“ und individuellen Möglichkeiten, Geldbeutel und Klima zu schonen. Kostenlose LED-Leuchtmittel oder zentral abschaltbare Steckdosenleisten sollten die direkte Umsetzung der Anregungen erleichtern. Tatsächlich erbrachte diese Aktion summa summarum eine Einsparung von knapp 400 Kubikmetern Wasser und 20.000 kWh Strom, was den CO₂-Ausstoß um fast 12.000 Kilogramm jährlich reduzierte. Die Heimstätte weitete das Projekt 2017 auf die Carl-Sonnenschein- und die Otto-Brenner-Siedlung in Sossenheim mit insgesamt 950 Mieterhaushalten aus. Die Stadt Frankfurt zeichnete das Engagement 2016 mit der Klimaschutzplakette aus.²¹¹

Als erstes Unternehmen der Immobilienbranche bot der Konzern gemeinsam mit dem Kooperationspartner Element Insurance AG aus Berlin die komplett digitale „mitVersicherung“ an. Den Versicherungsschutz zu vergünstigten Konditionen für die Mieter bewarb das Unternehmen in den konzerneigenen Medien wie Mieterzeitung und Mieter-App. Er sollte „einen Beitrag zum Konzern-



8|16 In der Frankfurter Adolf-Miersch-Siedlung erprobte die Heimstätte ab 2015 das neue Konzept „Essbare Siedlung“: Gemeinsames Pflanzen, Pflegen und Ernten stärkten das Gemeinschaftsgefühl.

ergebnis leisten“. Zudem sollte die Versicherung die „NHW-Techniker bei der zügigen Bearbeitung von Großschäden“ deutlich entlasten.²¹²

Nachhaltige Modernisierung kombiniert mit sozial-energetischer Quartiersentwicklung

„Vorrangiges Ziel der Quartiersentwicklung ist es, Lösungen zu finden, die zwischen gesellschaftlichen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen einen tragfähigen Ausgleich schaffen. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt sieht sich hier auch als Impulsgeber für andere Akteure der Wohnungswirtschaft.“²¹³

Ein preisgekröntes Beispiel für eine gelungene ganzheitliche Quartiersentwicklung ist die 2014 begonnene energetische Sanierung in der Frankfurter Melibocus- und Adolf-Miersch-Straße, wo die Heimstätte rund zehn Prozent ihres Wohnungsbestandes in der Adolf-Miersch-Siedlung modernisierte. Dort erhielten 180 in den 1950er Jahren entstandene Mietwohnungen eine Vollmodernisierung: gedämmte Fassaden, moderne Heizungen, neue Fenster, Bäder und Balkone. Die beispielhafte Quartiersergänzung der großzügig durchgrünt Siedlung durch zwei Neubauten mit 25 öffentlich geförderten Mietwohnungen im Passivhaus-Standard schuf in bereits bestehender Infrastruktur neuen Wohnraum. Da sich das Grundstück im Eigentum der Heimstätte befand, entfielen



8|17 Eine ihrer Fassaden in Frankfurt-Niederrad ließ die Heimstätte 2014 mit dem Porträt des Eintracht-Idols Anthony Yeboah aus Ghana und einer antirassistischen Botschaft bemalen, um klarzustellen: In ihren Siedlungen hat Rassismus keinen Platz.

die Kosten für den Baulanderwerb. Das Energiekonzept sah zur Deckung des Wärmebedarfs die Nutzung überwiegend regenerativer Ressourcen mit Photovoltaik auf den Dächern und ein energieeffizientes Nah-Wärme-Netz vor. Das Sozialmanagement gehörte von Beginn an zum Konzept dieser Quartiersentwicklung. Um die Mieter über den Umstrukturierungsprozess stets auf dem Laufenden zu halten und ihre Akzeptanz dafür zu stärken, unterhielt die Heimstätte ein Baustellen-Café. Mit dem Projekt „Essbare Siedlung“ schuf sie zwischen den Wohnungen Bereiche, die Unternehmen und Mieter gemeinsam mit Kräutern, Obst und Früchten bepflanzten und künftig pflegten. Das stärkte nicht nur das Verantwortungsbewusstsein und die Sensibilität der Bewohner für ihr Wohnumfeld,²¹⁴ sondern diente zugleich der Artenvielfalt. Der gemeinsam mit der ABG Frankfurt Holding ins Leben gerufene Mieter-Service „Wir in Niederrad WiN3“ bot vor allem Älteren kostengünstige oder teils sogar kostenfreie haushaltsnahe Dienstleistungen, um ihnen möglichst lange ein Verbleiben in den eigenen Wänden zu ermöglichen. Zum ganzheitlichen Ansatz gehörte auch hier das Angebot von Bike- und Carsharing mit vergünstigten Tarifen.²¹⁵

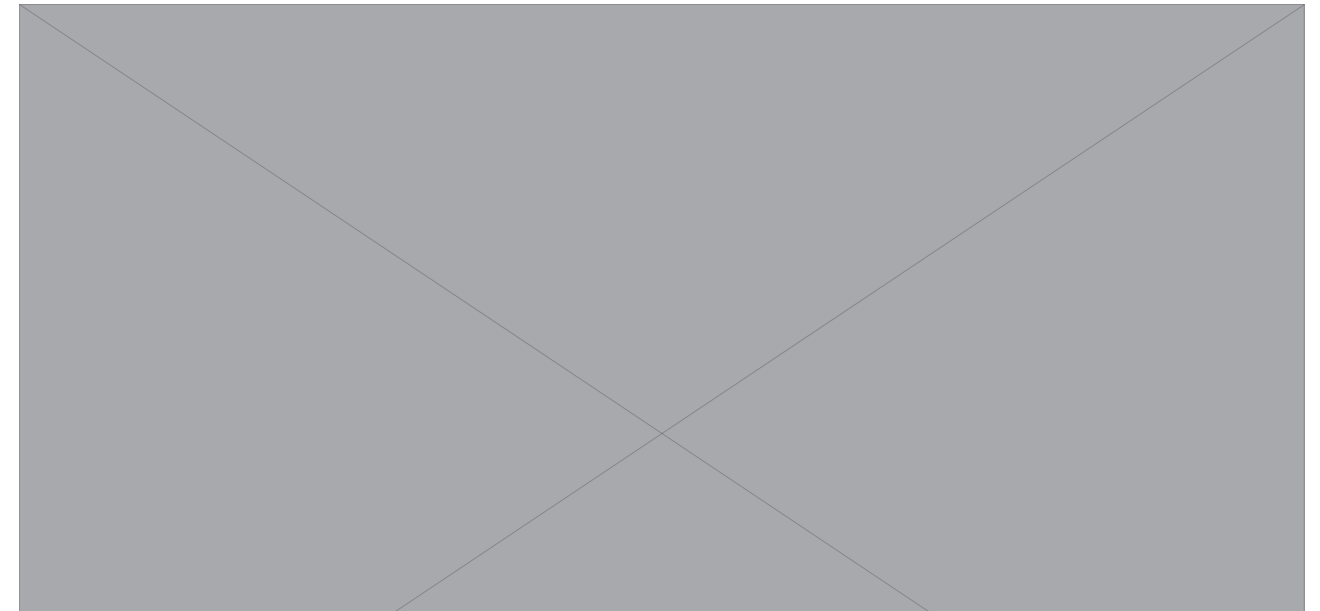
Die Adolf-Miersch-Siedlung diente der Nassauischen Heimstätte zugleich für ein weiteres Experiment. Sie ermöglichte hier auf eigenem Grund ein zukunftsweisendes Wohnprojekt für Studierende „mit und ohne Fluchthintergrund“. Der 2016 bezogene „Cubity“, dessen Name mit den Worten „cube“,



8|18 Der „wiederverwertbare Wohnwürfel“ Cubity in Frankfurt-Niederrad verstand sich als „Prototyp für ökologisches und interaktives Wohnen mit weiträumigen Gemeinschaftsflächen“.

„city“ und „unit“ spielt, sollte innovative energetische und soziale Wege aus der studentischen Wohnungsnot skizzieren. Ursprünglich hatten Architekturstudierende an der TU Darmstadt das Wohnlabor für den Solar Decathlon Europe 2014 und eine Präsentation im Schlosspark von Versailles entwickelt, wo Cubity auch eine Auszeichnung erhielt. Das Projekt sollte exemplarisch zeigen, wie sich funktionaler, ästhetisch überzeugender und bezahlbarer Wohnraum für Studierende bereitstellen lässt – die Warmmiete pro Cube sollte 250 Euro nicht überschreiten. Das EnergieHaus Plus produzierte per Photovoltaik mehr Energie, als für seinen Betrieb nötig

war. Auch architektonisch beschritt das Konzept mit dem Leitgedanken „Dorf im Haus“ neue Wege: In einer großen, komplett von lichtdurchlässigen Polycarbonatplatten ummantelten Halle, die mit Küche, „zentralem Marktplatz“ und Galerie als Gemeinschaftsraum diente, sind zwölf freiplatzierbare „Wohn-Cubes“ mit jeweils acht Quadratmetern Wohnfläche gestapelt. Jeder Wohnwürfel verfügte über Einbaumobiliar und eine eigene Nasszelle. Der Halle vorgelagert befand sich eine Terrasse. Das Konzept räumte gemeinsamen Aktivitäten Raum und Priorität ein, ermöglichte aber optimierte private Rückzugsräume. Mit der Platzierung



8|19 Ab 2015 entstanden in den neuen Kopfbauten der Adolf-Miersch-Siedlung 25 Wohnungen in Passivbauweise und mit nachhaltigem Nahwärmenetz.

des Experiments in der Adolf-Miersch-Siedlung wollte die Heimstätte beispielhaft zeigen, dass „eine behutsame Einbettung von Flüchtlingswohnungen in gewachsenen Quartieren in der Öffentlichkeit wahrgenommen und als zielführend honoriert wird“. ²¹⁶ Mit dem Bezug der Cubes begann die Phase „Living Lab“, in der energetische Funktionsfähigkeit und Wohnkonzept auf ihre Praxistauglichkeit geprüft wurden sowie eine Ökobilanzierung erfolgte. Nach Auswertung der Ergebnisse galt es, den Prototyp für eine mögliche Serienfabrikation zu optimieren. ²¹⁷ Cubity gewann 2016 eine Auszeichnung beim Wettbewerb der „Landesinitiative + Baukultur in Hessen“ ²¹⁸ und beim Wettbewerb „Klimaprojekt Region FrankfurtRheinMain 2017“ einen Sonderpreis. ²¹⁹

Für ihr vielschichtiges, am Bedarf vor Ort orientiertes Vorzeigeprojekt in der Adolf-Miersch-Siedlung zeichnete die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die Heimstätte 2019 mit dem Zertifikat für „Nachhaltigkeit in all ihren Aspekten“ in Gold aus – dem ersten, das in Hessen ein ganzes Quartier erhielt. ²²⁰ Eine Anerkennung beim „Bundespreis Umwelt & Bauen 2020“ folgte. ²²¹ Die Heimstätte hatte 78.000 Euro in die Zertifizierung investiert, um den Blick der Mitarbeiter für künftige effiziente Bestandsinvestitionen auf hohem Niveau zu schärfen. Zugleich ließen sich 13 NHW-Mitarbeiter zu DGNB-Consultants ausbilden. ²²²

Auf Basis der hier ausgefeilten Strategien erfolgten weitere Modernisierungen an unterschiedlichen Standorten. Denn kontinuierlich investierte das Wohnungsunternehmen mehr als 100 Millionen Euro jährlich in seinen Gebäudebestand.

Dabei lag der Anteil für Instandsetzungen etwa doppelt so hoch wie jener für Modernisierungen. Weiter verfeinert wandte die NHW die Quartiersergänzung in Frankfurt-Riederswald an, wo Satelliten, die zwischen der Blockbebauung platziert wurden, 32 neuen Mietwohnungen in serieller Bauweise Platz boten. Das Unternehmen nutzte die Nachverdichtung dazu, in der Siedlung fehlende Wohnungstypen wie barrierefreie Einheiten oder Großwohnungen zu ergänzen. ²²³

Sozialer Auftrag und gesellschaftliche Verantwortung: Bezahlbares Wohnen

„Mit erhöhter Bautätigkeit, hohen Investitionen in die Bestandsmodernisierung sowie sozial verträglichen Belegungsbindungen unter Nutzung von Förderprogrammen hat die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt verantwortungsvoll, vorausschauend und lösungsorientiert gehandelt. Alle Entscheidungen knüpfen an den sozialen Auftrag an, den das Land dem Unternehmen im Gesellschaftervertrag mit auf den Weg gibt.“ ²²⁴

Neben Maßnahmen gegen den Klimawandel beschäftigten den Konzern in den 2010er Jahren wieder verstärkt die Schaffung und Erhaltung bezahlbarer Wohnungen. Zur raschen Reduktion des Mangels an Sozialwohnungen hatte das Land Hessen ein Programm zum Erwerb von Belegrechten kreiert, um die Miete für aus der Bindung ausscheidende Einheiten weitere zehn Jahre mindestens zehn Prozent oder einen Euro pro Quadratmeter unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu garantieren. Hessen stellte 2013 fünf Millionen Euro für diese Zwecke in den Haushalt ein. Auch die NHW reichte einen Antrag ein und erhielt mit 1,12 Millionen Euro

für 146 Sozialwohnungen die zweitgrößte Förderung unter zehn antragstellenden Wohnungsunternehmen. Sämtliche dieser ausgewählten Einheiten befanden sich in Südhessen, mehr als ein Drittel in Frankfurt.²²⁵ Von 2007 bis 2015 investierte allein Frankfurt 2,86 Millionen Euro in den Erwerb von Belegrechten für rund 1.000 Wohnungen, von denen 200 der Heimstätte gehörten.²²⁶ Die Stadt Bad Homburg v.d. Höhe erwarb 2016 von der Nassauischen Heimstätte Belegungsrechte für 54 Wohnungen²²⁷ und Eschborn 2019 für 52 Wohnungen, die so weitere 20 Jahre in der Sozialbindung verblieben.²²⁸

Nachdem die NHW im Jubiläumsjahr 2012 ihr bestes Ergebnis in der Unternehmensgeschichte eingefahren hatte, beschloss sie 2013 angesichts der anhaltend niedrigen Zinsen das „umfangreichste Investitionsprogramm“ seit ihrem Bestehen: Bis Ende 2019 sollten rund eine Milliarde Euro in den Wohnungsneubau, den Ankauf neuer Wohnungen sowie die Modernisierung und Instandhaltung fließen.²²⁹ Einen immensen Schub erhielten diese Bemühungen 2016 mit der Kapitalaufstockung durch das Land Hessen und sechs Mitgesellschafter um mehr als 200 Millionen Euro. Nun standen weitere 826 Millionen Euro für den Mietwohnungsbau des Konzerns zur Verfügung: Damit waren rund 60 Prozent mehr Einheiten als ursprünglich geplant zu errichten. Insgesamt wollte die NHW in fünf Jahren 4.900 Wohnungen bauen, davon 3.800 zur Miete. Wenigstens 30 Prozent davon sollten mit öffentlicher Förderung

entstehen. Außerdem ermöglichte die Eigenkapitalerhöhung, die Kaltmieten weiter auf einem niedrigen Niveau zu halten: Sie lagen 2016 mit 5,41 Euro pro Quadratmeter immerhin 42 Prozent unter dem Landesdurchschnitt.²³⁰ Um die für die geplanten Neubauten erforderlichen Grundstücke erwerben zu können, vergrößerte der Konzern 2017 seine Finanzbasis erstmals auf dem freien Kapitalmarkt und gab äußerst erfolgreich Schuldscheine im Gesamtwert von 165 Millionen Euro aus.²³¹ Schon 2018 beschloss das Unternehmen, ab sofort sämtliche Neubauten – ob selbst errichtet oder schlüsselfertig erworben – im KfW-55-Standard zu erstellen, um damit die Nebenkosten für die Mieter dauerhaft niedrig halten zu können,²³² deren starker Anstieg für viele der „ohnehin finanziell bedrängten Mieter“ problematisch war.²³³

Mit dem Land vereinbarte der Konzern 2018 die „Landesinitiative für bezahlbares Wohnen“ mit einer Laufzeit von fünf Jahren. Sie sah eine Deckelung von Mieterhöhungen bei frei finanzierten Wohnungen auf ein Prozent vor, sofern das Haushaltsbruttoeinkommen unter 63.000 Euro lag. Dies betraf rund 75 Prozent der NHW-Mieter. Im Gegenzug verzichtete das Land fünf Jahre auf die Auszahlung seiner Dividende. Bei Haushalten mit höherem Einkommen sollte die Miete maximal um 15 Prozent statt der gesetzlich möglichen 20 Prozent angehoben werden. Zudem verlängerte die NHW die Sozialbindung von etwa 2.000 Wohnungen um zehn Jahre, die 2018 bis 2023 auf den freien Wohnungs-

markt gelangt wären. Statt der „gesetzlich möglichen elf Prozent der Kosten einer Modernisierungsmaßnahme“ legte das Wohnungsunternehmen nur sechs Prozent auf die Mieter um.²³⁴

Mit ihrer „Strategie 2018+“, einer Weiterentwicklung des Leitbildes, knüpfte die Unternehmensgruppe NHW ausdrücklich an die großen Zeiten des sozialen Wohnungsbaus nach den beiden Weltkriegen an. Und mit dem Etikett „Wohnungsbau für alle“ griff sie geschickt Formulierungen zivilgesellschaftlicher Aktivisten für eine Wohnungswende auf, die eine „Stadt für alle“ forderten.²³⁵ Ihre zentralen Ziele lauteten, künftig in Hessen „die Nummer 1 im Preis-Leistungs-Verhältnis“ zu werden und den eigenen Wohnungsbestand von 58.000 auf 75.000 Einheiten aufzustocken.²³⁶ Zugleich wollte sich der Konzern „in einem Zieldreieck zwischen den Dimensionen Sozial, Ökologisch und Ökonomisch ... näher zu den beiden Dimensionen Sozial und Ökologisch“ positionieren.²³⁷ Während die NHW in den Jahren 2010 bis 2017 im Durchschnitt jährlich etwa 75 Eigentums- und 97 Mietwohnungen errichtet hatte, wollte sie nun die Quoten in den Jahren 2018 bis 2023 auf 141 Eigentums- und 539 Mietwohnungen per anno steigern und damit den Mietwohnungssektor deutlich stärken. Und auch in Nordhessen, wo sie von 2010 bis 2017 gar nicht mehr gebaut hatte, plante sie 500 neue Wohneinheiten bis 2023. Doch die eigenen Kapazitäten reichten trotz zahlreicher Neueinstellungen nicht aus, um das angestrebte Bauvolumen rasch komplett selbst realisieren zu können. Deshalb ging die NHW neue Wege und erwarb Bestandsgebäude oder – als Zwischenlösung – schlüsselfertige Neubauten, die ihren Standards entsprachen.²³⁸

Passende Objekte fand sie erstmals 2014 in der Frankfurter Haardtstraße, wo sie 45 Wohnungen aus den 1950er Jahren übernahm und modernisierte, sowie in Kassel-Bettenhausen, wo ebenfalls 45, im Jahr 1995 erbaute Einheiten inmitten großzügiger Grünanlagen zum Bestand hinzu kamen.²³⁹ In der Frankfurter Leonardo-Da-Vinci-Allee befand sich das erste, 2017 schlüsselfertig erworbene Mehrfamilienhaus. Das Gebäude mit KfW-55-Standard hatte eine Tiefgarage mit zwei Carsharing-Plätzen und 121 Mietwohnungen – davon 36 gefördert. Im Erdgeschoss zog eine Kita ein.²⁴⁰ Ende 2019 gelang der Ankauf von rund 1.000 Wohnungen in 234 Häusern, acht Gewerbeeinheiten und von 36 unbauten Grundstücken der Buderus Immobilien GmbH. Die ehemaligen Werkwohnungen befanden sich vor allem in Wetzlar (640 Einheiten) und in Lollar (204 Einheiten).²⁴¹ Im selben Jahr kaufte die Heimstätte in Hanau in der Brüder-Grimm-Straße ein schlüsselfertiges Projekt mit 190 Wohnungen, davon 37 gefördert, samt Parkdeck. Auf dem Konversionsareal Am alten Flughafen in Gießen sollten bis 2021 ebenfalls mehr als 100 frei finanzierte und

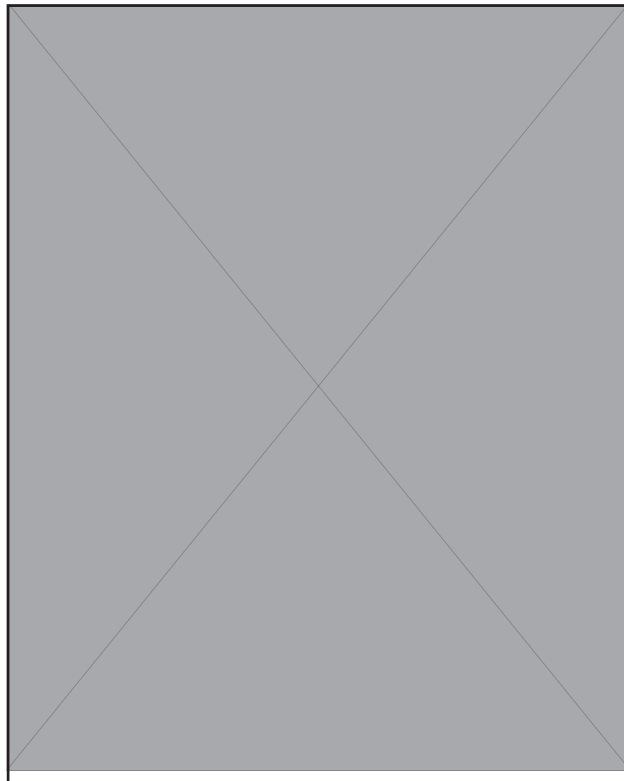
38 geförderte Wohnungen – davon 21 barrierefrei – sowie eine Kita mit 70 Plätzen im Auftrag der Heimstätte schlüsselfertig entstehen.²⁴² Das als Kinder- und Familienzentrum geplante Projekt mietete die Lebenshilfe, die dort auch eine barrierefreie, inklusive Wohngemeinschaft betrieb.²⁴³ Für ein Areal am Kaiserlei in Offenbach schloss die NHW ebenfalls einen Vertrag zur Errichtung von 205, im Jahr 2022 bezugsfertigen Wohnungen, 34 davon gefördert.²⁴⁴ Allerdings trat sie 2020 vom Kaufvertrag zurück, nachdem die Baufortschritte nicht im Plan waren.²⁴⁵ In Babenhausen kaufte sie Bauten in der ehemaligen US Housing Area, um sie zu 140 Wohneinheiten umzubauen.²⁴⁶ Im Kasseler Stadtteil Nord-Holland sicherte sich die NHW fünf, 1996 erbaute Häuser mit 87 überwiegend geförderten Wohnungen sowie 29 Tiefgaragenplätzen. Dieser Ankauf von 2020 passte besonders gut in das Wohnstadt-Portfolio, weil sich auf dem Dach seit 2018 eine der größten Solarthermie-Anlagen Kassels befand.²⁴⁷ Ebenfalls in Kassel kaufte die NHW 2021 die leer stehende DRK-Klinik, um sie in Wohnraum umzuwandeln. In Fulda wuchs der Wohnungsbestand 2022 um 48 und in Kassel um 65 Wohnungen.²⁴⁸

Neubau mit flexiblen Nutzungskonzepten
„Wir in Hessen können froh sein, dass unser Bundesland mit der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (NHW) noch eine mehrheitlich landeseigene Wohnungsbaugesellschaft besitzt. Sie ist für die Landesregierung ein starker Partner bei der Umsetzung ihrer Wohnungspolitik.“²⁴⁹

Parallel zum Erwerb schlüsselfertiger oder bestehender Gebäude betrieb der Konzern eine systematische Bodenbevorratung für eigene Bauprojekte. Zwischen 2012 und 2020 begann er im Bereich der Heimstätte mit dem Bau von 2.396 Mietwohnungen für den eigenen Bestand und von 588 Wohneinheiten zum Verkauf. Ab 2016 standen dabei die Mietshäuser eindeutig wieder im Vordergrund, was auf den veränderten Auftrag des Landes zurückzuführen war. Aber auch Diskussionen zum Frankfurter Wohnhochhaus Praedium der NHW könnten dazu beigetragen haben, keine weiteren Experimente in diesem Sektor zu unternehmen.²⁵⁰ Auf dem Gebiet der Wohnstadt waren in diesem Zeitraum 151 Baubeginne zu verzeichnen, wobei die NHW dort erst 2019 nach jahrelanger Pause wieder für das Anlagevermögen baute.²⁵¹ Die neuen Wohneinheiten verteilten sich auf eine Vielzahl von Bauprojekten. Das Wohnungsunternehmen kombinierte vielfach unterschiedliche Förderprogramme etwa für studentisches oder behindertengerechtes Wohnen sowie mit der Platzierung von Kitas in den Sockelgeschossen Programme für die soziale Infrastruktur. Längst hatte es auch die Nutzungskonzepte seines Wohnungsbaus den komplexeren und vielfältigeren Wohnbedürfnissen der Zeit angepasst und mischte Wohnungen für Singles, Senioren,



8|20 Auf einer zweitägigen Klausurtagung erarbeiteten die Mitarbeitenden des Konzerns die Strategie 2018+.



8|21 Von 2010 bis 2023 wollte die NHW ihre Baubeginne von 69 auf 1.240 im Jahr steigern. Dies erforderte umfangreiche Umstrukturierungen im Unternehmen.

Familien und inklusive Wohngemeinschaften in einem Projekt, was bei sich verändernden Lebensverhältnissen den Wohnungswechsel innerhalb des Quartiers ermöglichte.²⁵²

Das 2011 in Frankfurt-Preungesheim begonnene und 2013 bezogene Apfel-Carré besteht aus 101 öffentlich geförderten Wohnungen unterschiedlichster Größen, davon 35 barrierefrei. Das Erdgeschoss bezogen Gewerbe und eine Kita. Die Finanzierung kombinierte unterschiedliche Förderwege, um sowohl für günstige Mieten als auch für eine „ausgewogene Bewohnerstruktur“ zu sorgen. Wegen seiner gestalterischen Qualität wählte die Architektenkammer das um einen begrünten Innenhof gruppierte Ensemble für den Tag der Architektur 2014 aus.²⁵³ In Darmstadt entstanden bis 2014 an der Berliner Allee 56 Mietwohnungen, an deren Finanzierung sich die Stadt beteiligt und dafür die Belegrechte für die Hälfte der Einheiten erhalten hatte.²⁵⁴ Im Jahr 2013 begann der Bau von drei kleineren Projekten mit Eigentumswohnungen. Das Elégance in Frankfurt-Sachsenhausen bestand aus „zwei Solitären mit je acht exklusiven Eigentumswohnungen“, darunter Penthouse-Etagen mit Blick auf die Frankfurter Skyline.²⁵⁵ Im Künstlerviertel in Wiesbaden baute die Nassauische Heimstätte vier weitere Häuser mit „56 variantenreichen Eigentumswohnungen“, für die sie einen Bonus von 2.000 Euro pro Kind gewährte.²⁵⁶ Eine U-förmige

Anlage mit siebengeschossigem Mittelbau und zwei fünfgeschossigen Nebenflügeln entstand im Frankfurter Europa-viertel. Das Harmonie West umfasst 94 Eigentumswohnungen mit Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen.²⁵⁷ Die Bauarbeiten für die Wohnanlage in Frankfurt-Riedberg an der Römischen Straße mit sechs Häusern und 71 Eigentumswohnungen begannen 2015.²⁵⁸

Der Bau der von Stefan Forster Architekten für Frankfurt geplanten Riedbergwelle mit 160 Mietwohnungen ab 2014 sollte belegen, dass sich der soziale Wohnungsbau architektonisch und stadtplanerisch „enorm weiterentwickelt“ hatte. Das soziale Konzept sah eine Mischung aus gefördertem Wohnraum des Mittelstandsprogramms, 24 frei finanzierten sowie barrierefreien Wohnungen für Haushalte von zwei bis fünf Personen vor.²⁵⁹ Energetisch galt der Passivhausstandard. Extensiv begrünte Flachdächer und Mietergärten steigerten die Wohnqualität.²⁶⁰ Der direkten Belegung der Stadt Frankfurt unterstanden 61 Wohnungen mit einer Kaltmiete von 5,50 Euro pro Quadratmeter.²⁶¹

Ab 2014 entwickelte der Konzern auf dem Gelände des Armaturen-Herstellers Jado in Offenbach im Heimathafen 125 frei finanzierte Mietwohnungen in sechs Neubauten im Standard KfW-Effizienzhaus 70.²⁶² Bis 2016 ergänzte die NHW ihre seit 2010 im Bau befindliche Anlage „Goetheblick“ auf dem Sachsenhäuser Berg in Frankfurt um sieben dreistöckige Doppel-Stadt villen mit 42 frei finanzierten Mietwohnungen von zwei bis vier Zimmern und einer Wohnfläche zwischen 75 und 123 Quadratmetern. Die Architektur nahm Bezug auf die umliegende Bebauung mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern.²⁶³ In Wiesbaden-Kohlheck ersetzen im Häherweg ab 2017 vier Neubauten 104 abgebrochene Kleinwohnungen aus den 1950er Jahren. Sie vergrößerten die Wohnfläche um 40 Prozent und boten 51 frei finanzierten und 29 geförderten Wohnungen Platz, davon die Hälfte barrierefrei.²⁶⁴ Für Mieter mit geringem und mittlerem Einkommen baute die Heimstätte in Kelsterbach ab 2015 in der Waldstraße fünf ebenfalls barrierefreie Gebäude. Von den 80 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen waren 36 frei finanziert und 44 öffentlich gefördert. Das Land Hessen trug 4,5 Millionen Euro und die Stadt 880.000 Euro der Baukosten, wofür sie Belegungsrechte erwarb.²⁶⁵ Auch in Kassel plante die NHW an der Frankfurter Straße den Abbruch des ehemaligen Versorgungsamtes aus den 1960er Jahren und projektierte dort 2018 eine Straßenrandbebauung. Von den 350 geplanten Wohnungen mit 25.000 Quadratmetern Wohnfläche sollen rund 25 Prozent gefördert werden. Ein Platz, 3.500 Quadratmeter Gewerbefläche, 285 Tiefgaragenplätze und ein Supermarkt sollen das Quartier komplettieren. An der Konversion der Lincoln-Siedlung in Darmstadt beteiligte sich die NHW selbst als Bauherrin. Sie erwarb 2018 ein 15.500 Quadratmeter großes

Grundstück, auf dem der Bau von etwa 248 Wohnungen geplant war, davon 45 Prozent gefördert. Die Gebäude waren als Passivhäuser ausgelegt.²⁶⁶ Das Goethequartier in Offenbach, in dem die NHW 327 Wohneinheiten ein Jahr vor Plan fertigstellte, konnte Ende 2020 bezogen werden. Es besteht aus einer Blockrandbebauung und sieben Stadt villen im Innenhof des Blocks.²⁶⁷

Die Umwandlung eines vormaligen Wohnheims in Frankfurt-Niederrad in ein Appartementhaus für Berufseinsteiger, Studenten oder befristet in der Stadt tätige Menschen begann 2019. Auf den 3.770 Quadratmetern des Cubus 130 verteilten sich 137 voll eingerichtete Single-Appartements mit Größen von 19 bis 47 Quadratmetern, in denen flexible Kurzzeitmiete möglich ist.²⁶⁸ Die Mieter können zwischen zwei hochwertigen Ausstattungsdesigns wählen – digitale Schließanlage und Wlan-Arbeitsplatz inklusive.

Schon seit 2014 hatte sich das Wohnungsbauunternehmen mit der Aufstockung bestehender Gebäude beschäftigt und für ein Pilotprojekt eine Gebäudezeile mit 27 Wohnungen im Stockhausenweg in Darmstadt-Eberstadt zur Quartiersergänzung ausgewählt. Nach Demontage des Daches setzte schon ein Jahr später ein Fertighauspezialist innerhalb einer Woche sechs moderne Zwei-Zimmer-Penthouses mit Wohnflächen zwischen 70 und 80 Quadratmetern und großen Dachterrassen auf. Die Neubaumaßnahme verknüpfte das Unternehmen mit der energetischen Ertüchtigung der vorhandenen Bausubstanz. Die Ergänzung von sieben neuen Parkplätzen stellte in der großzügigen Anlage kein Problem dar. Die Ergebnisse des Pilotprojektes waren ermutigend. „Da die Bauweise der Bestände“ aus der Zeit vor 1980 „nahezu identisch ist“, ließ sich das Verfahren auch auf anderen Siedlungsbauten des Konzerns realisieren. Ausgehend von diesem ersten Versuch begann die NHW weitere Aufstockungen zu planen, mit denen sie Wohnungen in bestehender Infrastruktur schaffen konnte, ohne Baugrund dafür erwerben zu müssen,²⁶⁹ was die Mieten bezahlbar machte. Zudem ließ sich neuer Wohnraum schaffen, ohne weiteren Boden zu versiegeln. Das Folgeprojekt befand sich ebenfalls in Darmstadt-Eberstadt, wo im Brunnenweg 2017 sechs neue Wohnungen mit großen Dachterrassen aufgesetzt wurden. Die Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen umfassten jeweils 56 und 78 Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohngebäude darunter erhielten eine Wärmedämmung und größere Vorstellbalkone.²⁷⁰ Weitere Aufstockungen setzte die Heimstätte in Wiesbaden in der Comeniusstraße um.

Das größte derartige Projekt führte die Unternehmensgruppe ab 2020 in der Frankfurter Fritz-Kissel-Siedlung durch, wo sie erstmals besonders leichte, vorgefertigte Module in Holzbauweise nutzte. Zu den Vorteilen der seriellen Fertigung und Modulbauweise zählten die verhältnismäßig saubere



8|22 Die Blockrandbebauung des Goethequartiers in Offenbach schirmte die Stadt villen im Innenhof vom Straßenlärm ab.



8|23 In der Wiesbadener Comeniusstraße ergänzte die NHW die Siedlungshäuser nicht nur um acht neue Wohnungen, sondern ertüchtigte auch den Bestand technisch wie optisch.

und rasche Montage, was die Baumaßnahme für Bestandsmieter erträglicher gestaltete, und zudem die Baukosten im Verhältnis zu konventionellem Bauen reduzierte. Die Holzbauweise war zudem klimaschonender. Die unter Denkmalschutz stehende Kissel-Siedlung gehörte neben der Nassauischen Heimstätte dem Dax-Konzern Vonovia, die sich für die Aufstockung mit ein- und zweigeschossigen Modulen zusammaten. Die Module wiesen den Standard KfW-Effizienzhaus 40 auf. Die Punkthäuser wurden um zwei Stockwerke, die Mehrfamilienhäuser um ein Geschoss ergänzt.²⁷¹ Anstelle des vormaligen Garagenhofs baute die NHW ein Parkhaus mit 52 Stellplätzen und drei Ladesäulen für E-Autos. Das Mobilitätskonzept sah Carsharing und Leihfahrräder vor.²⁷² In 13 neuen Fahrradboxen fanden bis zu 187 Räder Platz. Die Aufstockungen setzten die Bauherren farblich ab. Statt Sattel- hatten die aufgestockten Gebäude nun ein Flachdach. Auf 14 Häusern der NHW entstanden 82 Wohnungen, davon 22 geförderte. Im Zuge der Baumaß-

nahmen wertete das Unternehmen auch die Außenanlagen auf und pflasterte die Zugangswege neu.²⁷³

Als Baulückenerschließung entstand bis 2021 in der Frankfurter Freiligrathstraße ein Haus mit 54 Wohneinheiten. Mit dem Projekt ermöglichte die NHW Menschen mit Handicap „aktiv am Leben in der Gemeinschaft teilzunehmen“. Im Erdgeschoss konnten auf 210 Quadratmetern sieben Personen mit und ohne Beeinträchtigungen in eine inklusive Wohngemeinschaft einziehen, die der Verein Lebenshilfe betreute. Das Konzept legte einen Schwerpunkt auf das Gemeinschaftsleben, was auch in der Flächenaufteilung zum Ausdruck kam: Die Privatzimmer hatten nur eine Größe von zehn bis 16,5 Quadratmetern und waren größtenteils rollstuhlgeeignet, aber die gemeinsam genutzten Flächen erstreckten sich über mehr als 60 Quadratmeter. In den Obergeschossen des von Landes & Partner entworfenen Hauses befanden sich gewöhnliche Mietwohnungen.²⁷⁴

Die Entwicklung eines ganzen Stadtteils mit 2.000 zu einem Drittel geförderten neuen Wohnungen projektierte die Unternehmensgruppe seit 2015 nach dem Erwerb eines zuvor von Siemens genutzten Gewerbegelandes in Frankfurt-Bockenheim gemeinsam mit der formart GmbH & Co. KG,²⁷⁵ das bald den Namen Schönhof-Viertel erhielt. Das Riesenprojekt nahe des Westbahnhofs entwickelte sie ab 2019 zusammen mit der börsennotierten Firma Instone Real Estate, zu deren Kunden vornehmlich Eigennutzer, Kapitalanleger und Investoren gehörten.²⁷⁶ Die Stadt Frankfurt wünschte sich ein „familienfreundliches Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität“, das „auch in städtebaulicher Hinsicht neue Maßstäbe setzen“ sollte.²⁷⁷ Den Mittelpunkt des 140.000 Quadratmeter großen Areals sollten eine Parkanlage, ein Quartiersplatz mit Geschäften, Restaurants und Studentenhostel sowie eine Schule bilden. Der Wohnungsmix umfasste geförderten Wohnraum des ersten und zweiten Förderwegs, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen.²⁷⁸ Ein europaweiter Architekten-Wettbewerb für die ersten beiden Baufelder suchte 2019 nach Lösungen für den Quartiersplatz, an dessen Südseite die NHW eine der ersten Hybridschulen Deutschlands realisieren wollte: In den beiden unteren Etagen war eine Grundschule mit Turnhalle vorgesehen, in den Obergeschossen Wohnungen.²⁷⁹ Im Schönhof-Viertel wollte die NHW ein Gesamtvolumen von 110 Millionen Euro investieren und plante etwa 1.200 neue Wohneinheiten als Eigentums- und Mietwohnungen.²⁸⁰

Auf der Darmstädter Ludwigshöhe beteiligte sich Heimstätte ab 2021 an der Umwandlung der Cambrai-Fritsch-Kaserne, wo 1.400 Wohnungen für 3.000 Bewohner entstehen sollten. Das Wohnungsunternehmen wollte dort 276 Wohneinheiten errichten – die Hälfte davon gefördert – sowie eine Kindertagesstätte. Außerdem waren 1.000 Fahrradparkplätze geplant.²⁸¹

Stadtentwicklung: Ein stabiles Geschäftsfeld
„Denn eine nachhaltige Entwicklung von Innenstädten, Ortszentren und Stadtteilen ist dem Land Hessen ein besonderes Anliegen. Dabei spielen soziale, ökonomische und ökologische Aspekte eine gleichwertige Rolle.“²⁸²

Sowohl die Heimstätte als auch die Wohnstadt arbeiteten mit ihrer Marke ProjektStadt konstant im Bereich Stadtentwicklung als Projektentwicklerin, Beraterin oder Treuhänderin. Zwischen 2012 und 2022 betreute die Heimstätte zwischen 55 und 68 Städte und Gemeinden im Jahr und steigerte die Zahl ihrer Aufträge von 82 auf zeitweise 131. Das Fördermittelvolumen als Treuhänderin pendelte zwischen 5,4 und 13,6 Millionen Euro im Jahr. Von der Wohnstadt ließen sich jährlich zwischen 54 und 73 Städte und Gemeinden betreuen. Die Zahl ihrer Aufträge bewegte sich zwischen 63 und 118, wobei sie Fördermittel zwischen 6,9 und 15 Millionen Euro verwaltete.²⁸³ Viele der Projekte erstreckten sich über Jahre, wenn nicht über Jahrzehnte und griffen vielfach ineinander. In der „Flüchtlingskrise“ 2015/2016 unterstützte die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt „Moderations- und Beteiligungsprozesse“ und gab „praxisnahe Beratung beim Bau moderner, architektonisch ansprechender und modularer Flüchtlingsunterkünfte“.²⁸⁴

Besonders der Bereich „energetische Stadtsanierung“ erfreute sich großer Nachfrage,²⁸⁵ da sich alle Kommunen mit der Umsetzung der Klimaschutzziele befassen mussten. Hier ergaben sich zwischen der Projektstätigkeit für Dritte und der Entwicklung des eigenen Baubestandes oft Synergien, die die Experten in beide Richtungen ausspielen konnten. Die komplexen Fragestellungen ließen sich jeweils nur mit breit aufgestellten, interdisziplinär besetzten Expertenteams lösen. 2013 stieß das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 63 Modellprojekte zur energetischen Stadtsanierung an. Vier von fünf dieser Vorhaben in Hessen managte die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt. Im Fuldaer Stadtteil Zieher-Nord, wo die Wohnstadt 300 Wohneinheiten besitzt, übernahm sie gemeinsam mit der RhönEnergie von 2014 bis 2016 das erste hessische Sanierungsmanagement. Dabei ging es um die Umsetzung des 2013 von der ProjektStadt erstellten Quartierskonzepts. In der südlichen Eichwaldsiedlung in Kassel mit Ein- und Zweifamilienhäusern bestand die besondere Herausforderung in der „Akteursaktivierung“, „um die ... angestrebte Sanierungsrate von drei Prozent zu erreichen“.²⁸⁶ Die Maßnahmen umfassten die Sanierung öffentlicher wie privater Gebäude und die Sanierungsberatung von Bauherren. Um ein klimabewusstes und energieeffizientes Verhalten der Anwohner zu fördern, entwickelte das Team die Kinderaktion „Auf der Jagd nach den Stromfressern“. Green Deal in Langen hatte ab 2014 zum Ziel, in zehn Jahren 14 Bauten mit 352 Wohnungen energetisch so zu modernisieren,

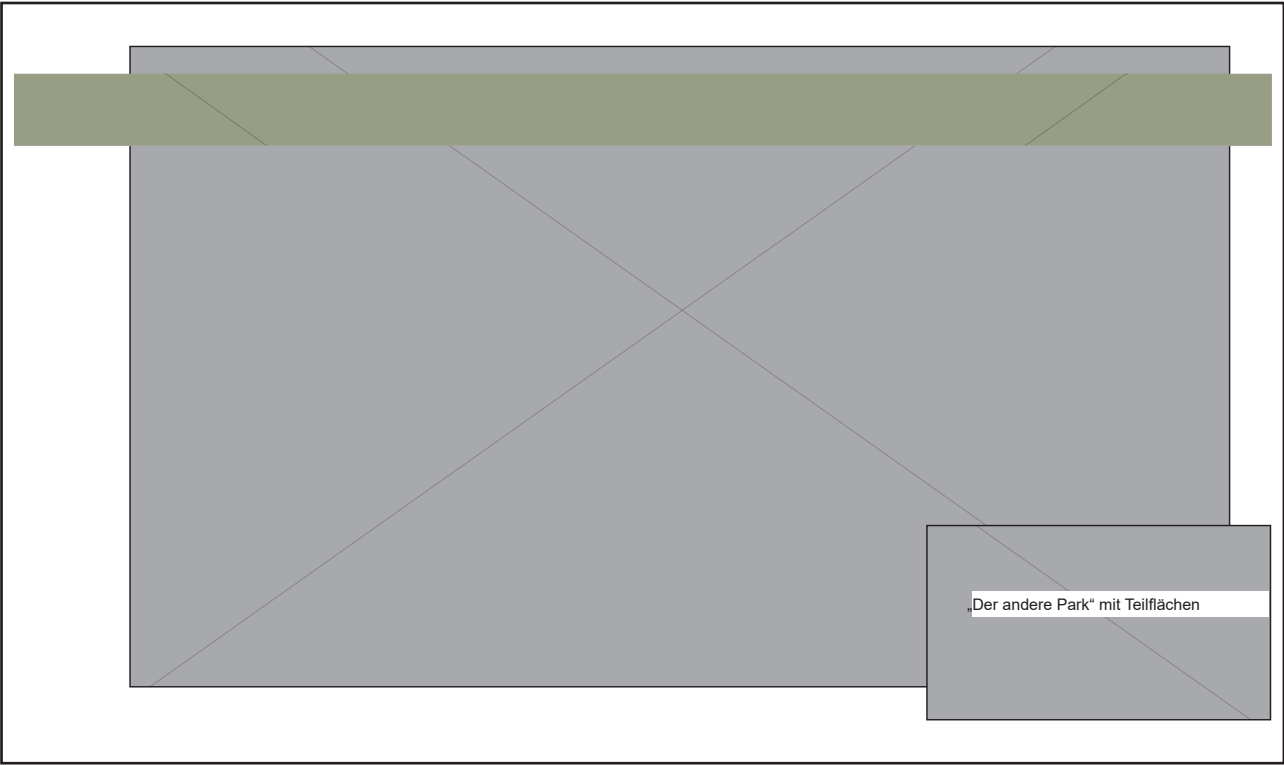
dass Primärenergiebedarf und CO₂-Ausstoß um 70 Prozent gesenkt wurden. Auch hier bildete die direkte Ansprache der Bürger vor Ort mit kostenlosen Stromspar-Checks oder Infoständen einen wichtigen Baustein des Konzepts.²⁸⁷ Im Jahr 2015 befasste sich die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt im Förderprogramm „energetische Stadtsanierung“ mit Projekten in Baunatal, Wetzlar, mit der 1919 bis 1929 erbauten Siedlung Stoppelberger Hohl,²⁸⁸ Flörsheim am Main, Waldmichelbach, Kassel und dem Werra-Meißner-Kreis,²⁸⁹ um nur einige zu nennen. In Bad Hersfeld verband die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt ab 2016 die energetische Gebäudeertüchtigung mit der Sanierung der Altstadt und entwarf dafür ein integriertes Stadtentwicklungskonzept. Ähnliche Projekte betreute sie 2016 auch in Baunatal und Niestetal.²⁹⁰

Den anspruchsvollsten Auftrag in diesem Bereich erhielt die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt gemeinsam mit dem Fraunhofer-Institut für Bauphysik. Die Partner erstellten 2014 für die Stadt Frankfurt ein modulares Klimaschutzkonzept im Rahmen des Pilotprojekts „Masterplan 100 % Klimaschutz“, das die „Nationale Klimaschutzinitiative“ des Bundesumweltministeriums förderte. Hessens größte Stadt strebte Energieneutralität bis 2050 an. Das Projekt sollte die „Potenziale zur Emissionsminderung erschließen und wegweisende Modellprojekte skizzieren“. Das Konzept zeigte konkrete Handlungskataloge für die Gesamtstadt und vier Modell-Stadtteile auf, inklusive genauer „Fahrpläne für

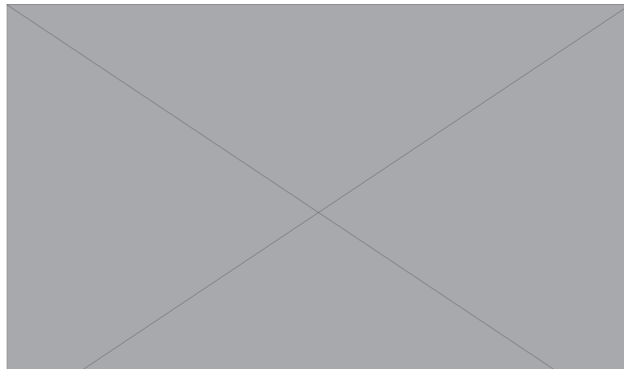
den Umbau zum postfossilen Quartier in einer klimaneutralen Stadt“.²⁹¹ In ihrer Studie „Schutz und Weiterentwicklung der Biodiversität im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der deutschen Städtebauförderung“ sprachen sich ProjektStadt, Institut Wohnen und Umwelt (IWU) und Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung 2020 dafür aus, die „biologische Vielfalt als eigenständiges Handlungsfeld in der Stadtentwicklung zu verankern und mit den Themen Stadtgrün, Klimaschutz und Klimawandelanpassung gleichzustellen“.²⁹²

Beispiele für Konversionen sind das Kernbereichsmanagement für Limburg ab 2013, wo es um die Neugestaltung der Fußgängerzone als Erlebnisraum und die „Anbindung des ehemaligen Ausbesserungswerks an die Neustadt“ ging.²⁹³ In Heidelberg stand mit der Planung für fünf frühere Areale der US-Armee eines der „größten Konversionsprojekte in Deutschland“ auf dem Programm.²⁹⁴

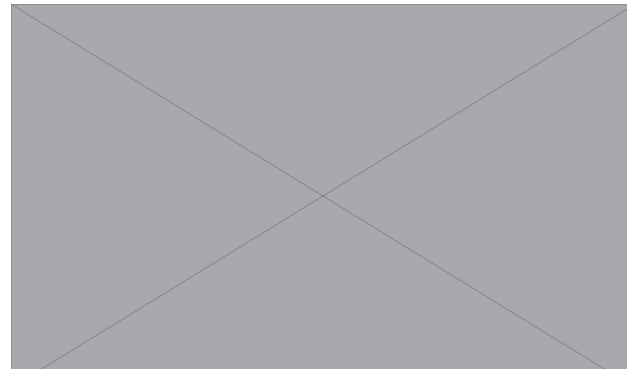
Ab 2019 arbeitete die NHW an dem Format „ProjektStadt Digital“, das digitale Dienstleistungsprodukte zur Bürgerbeteiligung zur Verfügung stellte. Damit wollte das Unternehmen mehr Menschen als im analogen Dialog ansprechen. Erstmals setzte die NHW die Möglichkeiten „bei der Meinungsfindung und Ideensammlung zum ISEK in Ginsheim-Gustavsburg“ ein. Die Basis des Tools bestand in einem 3D-Modell des jeweiligen Planungsgebietes. Die Bürger beteiligten sich



8|24 Das mit Unterstützung der ProjektStadt entwickelte Konzept „Der andere Park“ für die Konversion der Campbell Barracks in Heidelberg sah im Zentrum die Ansiedlung öffentlicher und privater Einrichtungen der Wissensproduktion und -vermittlung vor.



8|25 Das Kompetenzzentrum Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt steuerte auch die 2014 abgeschlossene Innensanierung des Heimatmuseums in Raunheim.



8|26 Die Gartenstadtsiedlung „Am Schmalen Rain“ aus den Jahren 1927 bis 1929 erhielt dank professioneller Sanierung eine neue Zukunft.

rege. Dies sollte den Kommunen „smarte und niedrigschwellige Lösungen“ an die Hand geben, die möglichst viele Bürger mit unterschiedlichem Hintergrund an Stadt- und Quartiersentwicklungen teilhaben lassen sollte.²⁹⁵ In der Corona-Pandemie bewährte sich dieser technische Vorstoß bei der Fortführung integrierter Stadtentwicklungsvorhaben ungemein. So ermöglichte 2020 anstelle eines geplanten Bürgerforums zur Konversion des ehemaligen Kasernen-

geländes Ray Barracks in Friedberg eine rasch eingerichtete digitale Plattform den Austausch der Bürger, die sich intensiv beteiligten.²⁹⁶

Der Bereich Integrierte Stadtentwicklung der ProjektStadt stand 2020 Corona-Hilfesuchenden in Hanau unbürokratisch mit einem umfassenden Beratungsangebot zur Seite, um Förderungen und Hilfen zu beantragen.²⁹⁷



8|27 Die Nassauische Heimstätte richtete in Hanau das seit 2006 denkmalgeschützte Kammgebäude aus den 1950er Jahren vorbildlich wieder her.



8|28 Ab 2012 brachte unter anderem das Quartiersmanagement der NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt durch den „Höchster Designparcours“ mit Künstlern und Kreativen Leben in leerstehende Geschäfte im westlichen Frankfurter Stadtteil.

Baudenkmäler erhalten

Historische Gebäude mit identitätsstiftendem Charakter zu erhalten, bildete das zentrale Anliegen im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.²⁹⁸ Zu den herausragenden Projekten in diesem Bereich zählte die von der NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt in Gotha mitbetreute Sanierung und Umnutzung eines ehemaligen Verlagshauses zum Perthes-Forum, Thüringens größtes, 2015 eröffnetes Kulturbauprojekt. Außer dem Thüringischen Staatsarchiv fanden hier Teile der Universitäts- und Forschungsbibliothek sowie die Depots und Restauratorenwerkstätten der Stiftung Schloss Friedenstein ein neues Domizil.²⁹⁹ In Gotha steuerte die ProjektStadt auch eines der „Vorzeigeprojekte denkmalschutzgerechter Sanierung“: die Modernisierung der Gartenstadtsiedlung „Am Schmalen Rain“. In Gotha war die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt seit 1993 als Sanierungsträgerin aktiv und akquirierte Fördergelder.³⁰⁰

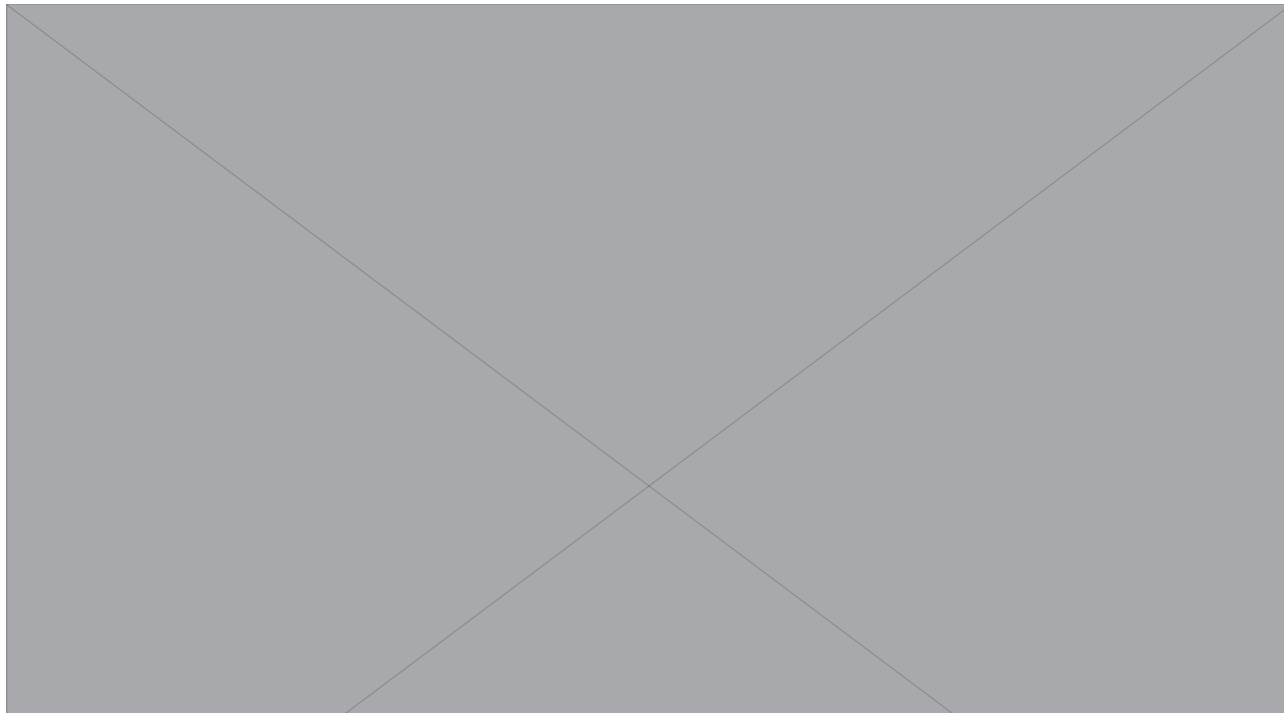
In Hanau sorgte die Arbeit der NHW mit der denkmalgerechten Modernisierung des Kammgebäudes am Freiheitsplatz, das wegen seiner städtebaulichen Figur diesen Namen erhielt, für die Bewahrung eines Juwels der 1950er-Jahre-Architektur. Das Wohn- und Geschäftshaus mit 56 Wohnungen und zehn Ladengeschäften erhielt von 2012 bis 2014 eine denkmalgerechte Modernisierung. Die vorbildliche Sanierung war für den Hessischen Denkmalschutzpreis 2017 nominiert.³⁰¹

Über fast 25 Jahre steuerten die Nassauische Heimstätte und später die NHW-Stadtentwicklungsmarke ProjektStadt die Restaurierung des in der Renaissance- und Barockzeit entstandenen Schlosses in Gedern. In das sanierte Kulturdenkmal zogen das Rathaus, einige Museen, eine Kanzlei, das Standesamt sowie ein Vier-Sterne-Hotel mit Gastronomie, ein Kultur- und Veranstaltungsraum, eine Seifensiederei, eine Deko-Firma, das Tourismusbüro sowie das Infozentrum Geopark ein.³⁰² Damit waren Nutzungen mit langfristiger Perspektive gefunden, die den Erhalt des Bauwerks sicherten.

Metamorphose des Alten Gerichts zum innerstädtischen Campus

Von 2018 bis 2022 erfüllte die Nassauische Heimstätte nach zehn Jahren Leerstand in Wiesbaden einen ganzen Straßenblock zwischen Moritz-, Gerichts-, Albrechts- und Oranienstraße mit neuem Leben. Es ist ein Paradebeispiel für die Erhaltung eines Kulturdenkmals und eine damit verknüpfte Stadtentwicklung. Die Heimstätte hatte 2016 das Alte Gericht für knapp drei Millionen Euro vom Land erworben, um es zu einem innerstädtischen Quartier mit Wohnen, Hochschule und Gründerzentrum zu entwickeln. Auf dem 5.279 Quadratmeter großen Gelände nahmen die private Charlotte-Fresenius-Hochschule und ein von der NHW errichtetes Studierendenwohnheim mit 109 teilmöblierten Apartments in Neubauten im Süden des Areals ihren Sitz. Im denkmalgeschützten Landgericht aus dem Jahr 1897 entstanden 42 frei finanzierte Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Raumhöhen von mehr als viereinhalb Metern Höhe und teilweise historischen Kappengewölbedecken. Ihre Grundflächen variieren zwischen 42 bis 142 Quadratmetern. Weitere sechs Wohneinheiten fanden im ehemaligen Beamtenhaus Platz. Die günstigsten Mieten für diese außergewöhnlichen und sämtlich barrierefrei erreichbaren Domizile lagen bei 12,75 Euro. Die Planungen übernahm Kissler + Effgen Architekten BDA. Sie sahen es als ihre Aufgabe an, „die Zeitgeschichte spür- und sichtbar zu machen“. So konnten rund 70 Prozent der historischen Fenster erhalten werden, wobei innen montierte, neue Fenster die wärme- und schalldämmende Funktion übernahmen. Auch die Stuckdecken in den prächtigen Sitzungssälen und die repräsentativen Foyers und Treppenhäuser ließen die Planer soweit möglich restaurieren. Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die kontrollierte Wohnraumbelüftung dient der Energieeinsparung.

Allerdings eigneten sich die riesigen ehemaligen Gerichtssäle nicht zum Wohnen; für sie war eine andere Nutzung zu suchen. Da sich die Wiesbadener und ihre Stadtpolitik aus-



8|29 Mitten in der Wiesbadener Innenstadt entstand eine Mischung aus Wohnen, Studieren und Gründerszene, wobei die historisch wertvolle Bausubstanz identitätsstiftend wirkte.

drücklich wünschten, dass der beeindruckende Bau auch öffentlich zugänglich sein sollte, vermietete die Nassauische Heimstätte drei Etagen an die gemeinnützige GmbH & Co. KG Heimathafen. Der als „Labor für soziale Innovation“ entstandene Heimathafen folgte der Prämisse, einen „Ort von vielen für viele“ zu schaffen. Das Gründerzentrum bot auf einer Fläche von 1.800 Quadratmetern Start-ups, Kreativen und Soloselbstständigen Büros oder Co-Working-Plätze an und vermietete Konferenz- und Eventräume. Als Treffpunkte richtete er ein Café und Ausstellungsräume ein. Die Beteiligten erhofften sich einen „Campus der Ideen“, der auch Impulse in die Wiesbadener Wirtschaft senden und sozialem Engagement Raum geben sollte. Die Alt- und Neubauten gruppieren sich um einen großzügigen Innenhof, den das vom Heimathafen betriebene Café auch für die Wiesbadener zum Anlaufpunkt machte. Das Konzept umfasst auch eine Tiefgarage – primär von den Mietern zu nutzen – sowie entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie der NHW den Verleih von E-Lastenrädern.³⁰³

Als Arbeitgeberin attraktiv bleiben

„Wichtig ist ein Denken in Lösungen und nicht in Problemen.“³⁰⁴

Die Heimstätte bemühte sich aktiv um ihre Attraktivität als Arbeitgeberin. Erklärtermaßen wollte sie ihren Mitarbeitenden Sicherheit bieten und „ihre persönliche wie fachliche Entwicklung“ fördern.³⁰⁵ Dazu zählten die Übertragung von

Eigenverantwortung, die Übernahme von Auszubildenden nach bestandener Abschlussprüfung mit Einjahresverträgen oder Aufstiegschancen.³⁰⁶ Auch zu einer individuell ausgeglichenen Work-Live-Balance wollte das Unternehmen beitragen. Im Jahr 2013 zertifizierte die berufundfamilie gGmbH die NHW für ihre „familienbewusste Personalpolitik“. Neben der 2014 eingeführten Gleitzeit gehörten dazu die Unterstützung bei pflegebedürftigen Angehörigen, Modelle für Erziehungszeiten, die Einrichtung von Eltern-Kind-Büros für Notfälle,³⁰⁷ Kontakthalte- und Wiedereinstiegsprogramme sowie³⁰⁸ familienbezogene Entgeltbestandteile. Auch Sabbaticals, verlängerte Elternzeiten, Workshops für Führungskräfte, Frauen und Väter, Kurse zu Zeitmanagement und Stressabbau oder der Newsletter „Vereinbarkeit von Beruf und Familie“ bot der Konzern seinen Mitarbeitern an. So bekam er beim Re-Audit für das Gütesiegel familienfreundliches Unternehmen 2016 das Zertifikat erneut.³⁰⁹ Durch Ratifizierung der „Charta zur Vereinbarkeit von Beruf und Pflege“ verpflichtete sich die Unternehmensgruppe, Betroffenen individuelle Hilfen und Informationen anzubieten.³¹⁰ Um die Arbeit künftig familienfreundlicher zu gestalten, führte die Wohnungsgesellschaft 2016 mobiles Arbeiten zunächst für pflegende Angehörige, Rückkehrer aus der Elternzeit und gesundheitlich Eingeschränkte sowie alternierende Telearbeit ein. Die externe Arbeitszeit war auf ein Fünftel zu beschränken und in die Betriebsabläufe einzupassen.³¹¹ Für die dritte Auditierung berufundfamilie stellte das Unternehmen nach einer Mitarbeiterbefragung 2018 die

Orientierung auf verschiedene Lebensphasen in den Fokus, etwa den „harmonischen Übergang in den Ruhestand“, und erhielt das Zertifikat 2019 erneut.³¹²

Das Betriebliche Gesundheitsmanagement (BGM) bot den Mitarbeitenden regelmäßig präventive Maßnahmen wie Impfungen, Massage, Sport, Burn-out-Prävention oder Gesundheitstage an.³¹³ Es erhielt 2016 im Rahmen des Corporate Health Audits die Auszeichnung „Exzellenz“³¹⁴ und war auch 2019 wieder unter den Prämierten. Eine besondere Anerkennung stellte die Verleihung des Otto Heinemann Preises 2019 dar, der Arbeitgeber ehrt, die für ihre Beschäftigten optimale Bedingungen für die Vereinbarkeit von Pflege und Arbeit schaffen. Den Preis überreichte Bundesfamilienministerin Franziska Giffey vor 600 Gästen.³¹⁵

Im Jahr 2014 installierte die NHW ein standortübergreifendes Konzept, das die Ausbildung in Frankfurt und Kassel vereinheitlichte.³¹⁶ Mit dem Verein zur beruflichen Förderung von Frauen vereinbarte die Wohnungsgesellschaft 2016 eine Kooperation, um alleinerziehenden jungen Müttern eine Teilzeitausbildung zu ermöglichen.³¹⁷ Auch an den Kosten berufsbegleitender Fernstudien ihrer Mitarbeiter an der Branchenhochschule EBZ in Bochum beteiligte sie sich.³¹⁸ Mit diesen vielfältigen Aktivitäten überzeugte die Unternehmensgruppe unter anderen das Wirtschaftsmagazin Capital, das sie 2020 zum vierten Mal in Folge unter „Deutschlands besten Ausbildern“ auflistete.³¹⁹

In Frankfurt geriet die Heimstätte durch ihren Wachstumskurs zunehmend an die räumlichen Grenzen ihrer drei Büro-

häuser. Die Überlegungen über einen neuen Standort verknüpfte die Geschäftsführung ab 2016 mit dem Projekt „Innovative Arbeitswelten“, das Mitarbeiter einbezog und ihre Vorschläge für eine sich verändernde Arbeitswelt umsetzte. Schließlich bezogen die Unternehmensbereiche Akquisition, Projektentwicklung & Vertrieb sowie Neubau mit rund 60 Mitarbeitenden im Westhafen Tower rund 2.000 Quadratmeter, die zur Hälfte Gruppenarbeitsplätze für Teams bis acht Personen boten. Statt Einzelbüros standen „Think Tanks“ für zeitweiliges ruhiges Arbeiten und Telefonate bereit. Sitzgruppen und Installationen sollten kreativen Arbeitsprozessen Raum geben.³²⁰

In der Corona-Pandemie öffnete der Konzern das mobile Arbeiten für alle Mitarbeitenden, von denen mehr als die Hälfte während der Lockdowns ins Homeoffice wechselte.³²¹ Zugleich entlastete der Konzern 2020 seine Beschäftigten durch eine tägliche Online-Kinderbetreuung sowie ein Online-Ferienprogramm, mit der er einen externen Dienstleister beauftragte.³²² Mit der neuen Bürokultur, der Nutzung innovativer IT, mobilem Arbeiten sowie Hilfen zur Vereinbarkeit von Beruflichem und Privatem begab sich der Konzern auf den Weg zu „New Work“, um für eine neue Generation von Fachkräften attraktiv zu sein.³²³

Housing! for Future

Mit einem Beitrag von 300.000 Euro beteiligte sich die Unternehmensgruppe NHW 2021 an dem Projekt für sozialen Wohnungsbau in Namibia „Housing! for Future“, für das sich auch die GWH einsetzte. Es sollte den sozialen Wohnungsbau nach Namibia exportieren.³²⁴



8|30 Das Eltern-Kind-Büro für Notfälle ist einer der Bausteine für die Auszeichnung der NHW mit dem Zertifikat „Familienfreundliches Unternehmen“.

1 Zitiert nach Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hg.), Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen. Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt, Berlin 2018, S. 10.

2 Vgl. Björn Egner / Max A. Kayser / Heike Böhler / Katharina J. Grabietz, Lokale Wohnungspolitik in Deutschland, Düsseldorf 2018, S. 6.

3 Vgl. Joscha Metzger / Sebastian Schipper, Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg, in: Barbara Schöning / Justin Kadi / Sebastian Schipper (Hg.), Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, Bonn 2018, S. 181.

4 Vgl. Pestel Institut, Mietwohnungsbau in Deutschland – regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente, Hannover 2012, S. 47.

5 Vgl. Utta Seidensprinner, Luxus Wohnung? Warum Mieten immer teurer und Eigentum unbezahlbar wird, Bonn 2019, S. 99, S. 106 und S. 110.

6 Vgl. www.iwu.de/fileadmin/publikationen/vortrag/2019-04-12_IWU_Behr_Vortrag-Gemeinwohlorientierte-Stadtentwicklung.pdf, Stand 27. Dezember 2021.

7 Vgl. Seidensprinner (2019), S. 115.

8 Vgl. Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.), Statistische Berichte: Haushalte und Familien in Hessen 2019. Ergebnisse der 1 %-Mikrozensus-Stichprobe, Wiesbaden 2021, S. 11.

9 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.), Wohnraumförderbericht 2020, S. 11.

10 Vgl. Metzger / Schipper (2018), S. 183.

11 Vgl. FAZ 20. Dezember 2021.

12 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (Hg.), Neubau. Wohnungsbau für alle. sozial. nachhaltig. bezahlbar. innovativ, Frankfurt 2019, S. 41.

13 Vgl. Pestel Institut (2012), S. 47.

14 Vgl. Metzger / Schipper (2018), S. 183.

15 Vgl. Petra Gerisch, Wohngeld – Eine staatliche Leistung im Wandel der Zeit, in: Staat und Wirtschaft in Hessen, 2/2017, S. 91.

16 Vgl. Böhler / Kayser (2017), S. 7.

17 Zitiert nach Transparent bei Demo gegen Wohnungsnot, vgl. FAZ 14. Juni 2019.

18 Vgl. Sebastian Schipper, Wohnen dem Markt entziehen?! Städtische soziale Bewegungen in Tel Aviv-Jaffa und Frankfurt am Main als Wegbereiter einer postneoliberalen Dekommodifizierung der Wohnraumversorgung, Frankfurt 2016, S. 8, S. 16, S. 35ff.

19 Vgl. www.frankfurter-info.org/termine/aktionsbundes-bundnis-fur-bezahlbaren-wohnraum, Stand 28. Dezember 2021.

20 Vgl. Schipper (2016), S. 36ff., S. 54.

21 Vgl. www.netzwerk-mieten-wohnen.de, Stand: 10. Oktober 2021.

22 Vgl. www.mietendeckel.berlin.de, Stand: 10. Oktober 2021.

23 Vgl. www.mietenwahnsinn-hessen.de, Stand: 9. Januar 2022.

24 Vgl. Schipper (2016), S. 36ff.

25 Harald Herrmann (Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung) zitiert nach Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hg.), Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen, Berlin 2015, S. 13.

26 Vgl. Björn Egner / Heike Böhler / Max Kayser, Lokale Wohnungspolitik in Deutschland – Mietbelastung in Großstädten und Handlungsspielräume lokaler Akteure, in: Schader-Stiftung (2017), S. 15.

27 Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015).

28 Vgl. Seidensprinner (2019), S. 114.

29 Vgl. Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 18. Legislaturperiode, Berlin 2013, S. 114ff.

30 Vgl. Schipper (2016), S. 52f.

31 Vgl. Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), BGBl. 2015 I, S. 610ff.

32 Vgl. FR 15. März 2016.

33 Vgl. Björn Egner, Wohnungspolitik seit 1945, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hg.), Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen, Bonn 2019, S. 69.

34 Vgl. Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes, BGBl. 2015 I, S. 1610.

35 Vgl. Schipper (2016), S. 50.

36 Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hg.), Klimaschutzplan 2050. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, Berlin 2. Aufl. 2019 (Stand November 2016).

37 Vgl. Der Tagesspiegel 28. Dezember 2012.

38 Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2019), S. 7f. und S. 16f.

39 Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015), S. 17f.

40 Bundeskanzlerin Angela Merkel zitiert nach die tageszeitung 9. September 2018.

41 Vgl. Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 19. Legislaturperiode, Berlin 2018, darin Kapitel IX: Lebenswerte Städte, attraktive Regionen und bezahlbares Wohnen, S. 109ff.

42 Vgl. Schipper (2016), S. 51f.

43 Vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018).

44 Vgl. Andrea Nahles / Thorsten Schäfer-Gümbel, Unsere Antwort auf die soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Mietenwende jetzt, [Berlin] September 2018, auf: www.SPD.de. Hier ist der vollständige Forderungskatalog zu finden.

45 Vgl. die tageszeitung 9. September 2018.

46 Vgl. Egner (2019), S. 69f.

47 Vgl. BGBl. 2021 I, S. 1802ff.

48 Vgl. Gesetz zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung, in: BGBl. 2020 I, S. 1015.

49 Vgl. Welt 23. Februar 2021.

50 Vgl. Anita Fünffinger, Horst Seehofer. Der Prinzipien-Minister, auf: www.tagesschau.de, Stand 8. Juli 2021.

51 Vgl. Camilla Kohrs / Mauritius Kloft, Langzeit-Kanzlerin. Angela Merkel hinterlässt viele ungelöste Probleme, auf: www.t-online.de, Stand 25. September 2021.

52 Vgl. die tageszeitung 9. September 2018.

53 Vgl. Welt 23. Februar 2021.

54 Vgl. Sebastian Schipper / Lisa Vollmer (Hg.), Wohnungsforschung. Ein Reader, Bielefeld 2020.

55 Vgl. Haufe Online-Redaktion, Wohnen ist immer noch für viele Deutsche zu teuer, 29. Oktober 2020.

56 Vgl. BGBl. 2020 I, S. 1728ff.

57 Zitiert nach GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hg.), Zuhause statt zu teuer. Wohnen muss bezahlbar bleiben! Was für die kommenden vier Jahre wichtig ist, Berlin 2021, S. 5.

58 Vgl. ebd., S. 25.

59 Vgl. ebd. Bereits im Vorfeld der Bundestagswahl 2017 hatte der GdW mit im Internet live übertragenen Debatten unter dem Titel „Wahl 2017 – WohWi Talk“ das Thema bezahlbarer Wohnraum in den Wahlkampf eingebracht. Die Position der deutschen Wohnungswirtschaft vertrat in einer Diskussionsrunde der leitende Geschäftsführer der NHW Thomas Hain. Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 67.

60 Zitiert nach SPD / Bündnis 90 / Die Grünen / FDP, Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP, Berlin 2021, S. 88.

61 Vgl. ebd., o. S.

62 Vgl. www.merkur.de/wirtschaft/kfw-foerder-stop-p-klagewelle-robert-habeck-immobilien-energieeffizientes-bauen-sanierung-kosten-zr-91348998.html, Stand 9. März 2022.

63 Vgl. Olaf Scholz Regierungserklärung 15. Dezember 2021, Deutscher Bundestag, Stenografischer Bericht, 8. Sitzung, S. 344.

64 Ulrich Caspar (CDU) am 18. Dezember 2014 im Hessischen Landtag, zitiert nach Schipper (2016), S. 47.

65 Vgl. CDU Hessen / FDP Hessen, Vertrauen. Freiheit. Fortschritt. Koalitionsvereinbarung Legislaturperiode 2009-2014, Wiesbaden 2014, S. 46, S. 51ff.

66 Vgl. GVBl. 2012, S. 600ff.

67 Kai Klose (Bündnis 90 / Die Grünen) im Protokoll der 111. Sitzung in der 18. Wahlperiode am 26. September 2012, TOP 64, online abrufbar unter www.starweb.hessen.de.

68 Vgl. Sebastian Schipper / Susanne Heeg, Der Stachel des Widerspruchs: Wohnungspolitik und soziale Kämpfe in Frankfurt am Main, in: Johanna Betz / Svenja Keitzel / Jürgen Schardt / Sebastian Schipper / Sara Schmitt Pacifico / Felix Wiegand (Hg.), Frankfurt am Main. Eine Stadt für alle?, Bielefeld 2021, S. 59.

69 Hermann Schaus (Die Linke) im Protokoll der 111. Sitzung in der 18. Wahlperiode am 26. September 2012, TOP 64, online abrufbar unter www.starweb.hessen.de.

70 Im Koalitionsvertrag ist wohl irrtümlich das Kürzel GWB angegeben. Gemeint ist sicherlich die GWH Wohnungsgesellschaft mbH, eine Tochter der Helaba.

71 Vgl. CDU Hessen / Bündnis 90 / Die Grünen (Hg.), Verlässlich gestalten – Perspektiven eröffnen. Hessen 2014 bis 2019, Wiesbaden 2014, S. 81ff.

72 Vgl. GVBl. 2014, Nr. 22, S. 314f.

73 Vgl. Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung (Fehlbelegungsabgabe-Gesetz – FBAG), GVBl. 2015, Nr. 29, S. 525ff.

74 Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hg.), Nachhaltige Umweltpolitik in Hessen, Wiesbaden 2016, S. 24ff.; Hessisches Ministerium für Wirt-

schaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.) (2020), S. 86.

75 Vgl. Hessische Kappungsgrenzenverordnung vom 8. Oktober 2014, GVBl. 2014, S. 226; Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016), S. 27.

76 Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016), S. 27.

77 Vgl. Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019, GVBl. 2019, S. 78.

78 Vgl. Mietschutzverordnung (MiSchuV) vom 25. November 2020, GVBl. 2020, S. 802 ff.

79 Vgl. Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019, GVBl. 2019, S. 83f.

80 Vgl. Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 18. November 2020, GVBl. 2020, S. 802f.

81 Vgl. Hessische Mietenbegrenzungsverordnung vom 11. Juni 2019, GVBl. 2019, S. 83f.

82 Zitiert nach Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.), Allianz für Wohnen in Hessen, Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern. 12-Punkte-Programm der Allianz für Wohnen in Hessen, Wiesbaden 2019, S. 1.

83 Vgl. ebd., S. 24ff.; www.wohnungsbau.hessen.de/die-allianz/chronologie; Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018), S. 21f.

84 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 13 und S. 15.

85 Vgl. Böhler / Kayser (2017), S. 11.

86 Wohnungsbauministerin Priska Hinz zitiert nach Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018), S. 18.

87 Vgl. ebd., S. 19; Gießener Allgemeine 27. Oktober 2017; FNP 27. Oktober 2017; www.gruene-hessen.de/landtag/pressemittelungen/masterplan-wohnen-wirkungsvolles-paket; www.iwm-aktuell.de/masterplan-wohnen-in-hessen, Stand 13. April 2018.

88 Vgl. Gießener Allgemeine 27. Oktober 2017.

89 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020), S. 67.

90 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.), Wohnraumförderbericht 2020, S. 68.

91 Vgl. ebd., S. 73.

92 Vgl. ebd., S. 36.

93 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 12.

94 Vgl. ebd., S. 15.

95 Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2018), S. 19; Geschäftsbericht 2016, S. 12.

96 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2019); www.wohnungsbau.hessen.de/die-allianz/chronologie.

97 Tarek Al-Wazir zitiert nach Geschäftsbericht 2020, S. 8.

98 Vgl. www.grosser-frankfurter-bogen.de, Stand 1. Januar 2022.

99 Vgl. Ludgar Stüve, Die Wohnungsfrage in der Metropolregion Frankfurt/Rhein/Main, in: Schader-Stiftung (2017), S. 14.

100 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020), S. 98.

101 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 8.

102 Vgl. FAZ 11. August 2010.

103 Vgl. www.grosser-frankfurter-bogen.de, Stand 1. Januar 2022.

104 Vgl. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hg.), Nachhaltige Umweltpolitik in Hessen. Umweltbericht des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz für 2014 bis 2018, Wiesbaden 2018, S. 22ff.

105 Vgl. www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/aktuelle-meldungen.html, Stand: 7. Januar 2022.

106 Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.), Wohnraumförderbericht 2020, S. 40.

107 Vgl. FAZ 27. Januar 2022.

108 Vgl. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020), S. 40.

109 Vgl. FAZ 27. Januar 2022.

110 Florian Rentsch, Minister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, am 26. Juni 2012 im Hessischen Landtag, Plenarsitzung 18/111, TOP 64, Drs.-Nr. 18/5878.

111 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 9, S. 11 und S. 65; Geschäftsbericht 2014, S. 77; FR 16. Juli 2013.

112 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 77.

113 Vgl. FR 1. Oktober 2015.

114 Vgl. Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im öffentlichen Dienst, in: BGBl. 2015 I, S. 642ff.

115 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 88.

116 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 16; Geschäftsbericht 2015, S. 89; Geschäftsbericht 2016, S. 9, S. 11, S. 14; FR 29. Juni 2016.

117 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 13.

118 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2019, S. 38.

119 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 100.

120 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 18f; Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2019, S. 38.

121 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2019, S. 38.

122 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 38.

123 Zitiert nach Geschäftsbericht 2014, S. 47.

124 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 48.

125 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 15f.

126 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (Hg.), Vision. Mission. Werte. Leitlinien, Frankfurt o. J., S. 34, S. 48, S. 72, S. 76, S. 81, S. 104, S. 106, S. 109 und S. 142.

127 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 49.

128 Vgl. ebd., S. 52.

129 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 26.

130 Vgl. auch Geschäftsbericht 2017, S. 31.

131 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (Hg.) (2019), S. 15.

132 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 30.

133 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 68.

134 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 67f.

135 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 17.

136 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 76.

137 Vgl. ebd., S. 77.

138 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 17.

139 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 25.

140 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 17.

141 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 86.

142 Vgl. Geschäftsberichte 2013 bis 2020.

143 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 15f.

144 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 43, S. 49, S. 51; Geschäftsbericht 2014, S. 64; Geschäftsbericht 2016, S. 77.

145 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 110.

146 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 132.

147 Monika Fontaine-Kretschmer, zitiert nach Geschäftsbericht 2017, S. 54.

148 Vgl. www.bauland-offensive-hessen.de; Geschäftsbericht 2016, S. 13f.

149 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 47; Geschäftsbericht 2020, S. 47ff; Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 129.

150 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 133.

151 Thomas Hain zitiert nach Geschäftsbericht 2018, S. 77.

152 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 7, S. 77f.

153 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 75.

154 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 75.

155 Thomas Hain zitiert in: Geschäftsbericht 2017, S. 39.

156 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 63.

157 Vgl. Geschäftsbericht 2011, S. 34f., S. 40 und S. 42; Geschäftsbericht 2014, S. 50.

158 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 13.

159 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 78.

160 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 14, S. 33.

161 Vgl. PolisVision #3.21, S. 7.

162 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 12.

163 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 38.

164 Vgl. ebd., S. 39.

165 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 14, S. 33.

166 Vgl. ebd., S. 36f.

167 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 60f.

168 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 23.

169 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 36f.

170 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 36.

171 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 18f.

172 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 60; Geschäftsbericht 2016, S. 152f.; Geschäftsbericht 2017, S. 144; Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 160.

173 Vgl. Änderung der Heizkostenverordnung vom 24. November 2021, auf: www.gesetze-im-internet.de/heizkostenv/BJNR002610981.html, Stand 12. Dezember 2021.

174 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2018, S. 90f.

175 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 34.

176 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 38.

177 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 58.

178 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 38.

179 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 34; Geschäftsbericht 2020, S. 63.

180 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 68; Geschäftsbericht 2020, S. 59; Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 17f.

181 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 67f.

182 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2019, S. 18.

183 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 67.

184 Vgl. ebd., S. 64.

185 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 8; Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 11.

186 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 19f.

187 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2019, S. 18.

188 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 57.

189 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 38.

190 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 39.

191 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 17.

192 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 19.

193 Monika Fontaine-Kretschmer zitiert nach Geschäftsbericht 2019, S. 66.

194 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 28, S. 40; Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (Hg.), Magazin zum Nachhaltigkeitsbericht 2019, S. 6.

195 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 45.

196 Constantin Westphal zitiert nach Geschäftsbericht 2019, S. 66.

197 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2019, S. 18.

198 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 63.

199 Thomas Dilgner zitiert nach FAZ 14. Juli 2012.

200 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 22.

201 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 74.

202 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 15, S. 20.

203 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 12f.

204 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 19; Geschäftsbericht 2015, S. 14 und S. 23; Geschäftsbericht 2017, S. 13 und S. 10.

205 Vgl. Unternehmensgruppe Nassausische Heimstätte I Wohnstadt (Hg.), Menschen machen Orte. Magazin zum Nachhaltigkeitsbericht 2020, S. 3.

206 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 15 und S. 20f.; Geschäftsbericht 2017, S. 23.

207 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 22.

208 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 14f; FAZ 15. Juli 2021; FAZ 4. Februar 2021.

209 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 18.

210 Vgl. ebd., S. 19.

211 Vgl. ebd., S. 32.

212 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 17.

213 Zitiert nach Geschäftsbericht 2015, S. 18.

214 Vgl. ebd., S. 18f.

215 Vgl. ebd., S. 19.

216 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (o. J.), S. 86f.; Geschäftsbericht 2016, S. 46; www.cubity.de, Stand 15. Dezember 2021.

217 Vgl. www.cubity.de, Stand 15. Dezember 2021.

218 Vgl. Hessisches Ministerium der Finanzen im Namen der Landesinitiative +Baukultur in Hessen (Hg.), Landeswettbewerb 2016. Zusammen gebaut – Wohnen: Bezahlbar. Vielfältig. Attraktiv, Wiesbaden 2018, S. 16.

219 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 35.

220 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 28f.

221 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 30.

222 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 29.

223 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 47.

224 Zitiert nach Geschäftsbericht 2013, S. 25.

225 Vgl. ebd., S. 25.

226 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 23.

227 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 45.

228 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 21.

229 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 15f.

230 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 12f, S. 40; Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 2ff.

231 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 13, S. 45.

232 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 5.

233 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 58.

234 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2018, S. 14f.

235 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 2ff.

236 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 7.

237 Vgl. Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2018, S. 15.

238 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 17ff.

239 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 24f.

240 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 46.

241 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 34; Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2019, S. 10.

242 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 41.

243 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 39.

244 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 41.

245 Vgl. FAZ 27. Oktober 2020 und 26. November 2020.

246 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 43.

247 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 29.

248 Vgl. osthessenzeitung.de 31. Januar 2022.

249 Tarek Al-Wazir zitiert nach Geschäftsbericht 2020, S. 8.

250 So waren bei Fertigstellung 2017 erst 87 Prozent der Eigentumswohnungen im Praedium verkauft. Die letzte Wohneinheit konnte erst 2020 an einen neuen Eigentümer übergeben werden. Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 128 und S. 130; Finanzberichte zum Geschäftsbericht 2020, S. 153.

251 Vgl. Geschäftsberichte 2012 bis 2020.

252 Vgl. zu diesem Thema auch: Böhler/Kayser (2017), S. 8f.

253 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 24.

254 Vgl. ebd., S. 23.

255 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 30.

256 Vgl. ebd., S. 31.

257 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 31.

258 Vgl. ebd., S. 30.

259 Vgl. ebd., S. 14.

260 Vgl. ebd., S. 32, S. 42.

261 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 42; Geschäftsbericht 2017, S. 47.

262 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 25; Geschäftsbericht 2015, S. 41; Geschäftsbericht 2016, S. 42.

263 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 45; Geschäftsbericht 2016, S. 45.

264 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 48.

265 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 45; Geschäftsbericht 2016, S. 45.

266 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 33.

267 Vgl. FAZ 6. November 2020.

268 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 43.

269 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 46.

270 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 31.

271 Vgl. FAZ 30. September 2010.

272 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 26ff.; Süddeutsche Zeitung 4. Januar 2022.

273 Vgl. FR 21. Oktober 2021.

274 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 26f.; Geschäftsbericht 2019, S. 40.

275 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 12.

276 Vgl. www.schoenhof-viertel.de, Stand 23. Dezember 2021.

277 Mike Josef, Planungsdezernent der Stadt Frankfurt am Main, zitiert nach Geschäftsbericht 2019, S. 39.

278 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 40.

279 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 39.

280 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 71.

281 Vgl. FAZ 5. Oktober 2021.

282 Priska Hinz zitiert nach Geschäftsbericht 2014, S. 17.

283 Vgl. Geschäftsberichte 2012 bis 2020.

284 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 14.

285 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 153.

286 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 39.

287 Vgl. Geschäftsbericht 2015, S. 20f.

288 Vgl. ebd., S. 30f.

289 Vgl. ebd., S. 14.

290 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 56.

291 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 14, S. 38.

292 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 60.

293 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 37.

294 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 52.

295 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 44f.

296 Vgl. ebd., S. 47.

297 Vgl. ebd.

298 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 57.

299 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 39.

300 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 57.

301 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 30.

302 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 57.

303 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 34f, S. 60; www.wohnen-in-der-mitte.de, Stand 11. Januar 2022; Wiesbadener Kurier 24. Juli 2021; www.heimathafen-wiesbaden.de/altes-gericht, Stand 11. Januar 2022; Geschäftsbericht 2019, S. 37.

304 Larissa Coles zitiert nach Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 29.

305 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (o. J.), S. 6.

306 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 28f.

307 Vgl. Geschäftsbericht 2013, S. 42f; Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (o. J.), S. 114.

308 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 52.

309 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 62.

310 Vgl. ebd.; Geschäftsbericht 2017, S. 69.

311 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 63.

312 Vgl. Geschäftsbericht 2018, S. 83; Geschäftsbericht 2019, S. 79.

313 Vgl. Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (2019), S. 28f; Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte I Wohnstadt (o. J.), S. 119.

314 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 62.

315 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 79.

316 Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 52.

317 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 64.

318 Vgl. Geschäftsbericht 2017, S. 69.

319 Vgl. Geschäftsbericht 2019, S. 82; Geschäftsbericht 2020, S. 64.

320 Vgl. Geschäftsbericht 2016, S. 81; Geschäftsbericht 2017, S. 68.

321 Vgl. Geschäftsbericht 2020, S. 67.

322 Vgl. ebd., S. 69.

323 Vgl. aktuell 2/21, S. 27.

324 Vgl. FAZ 11. August 2021.

Zeittafel

1918 - Erlass des Preußischen Wohnungsgesetzes als Grundlage für die Gründung der Wohnungsfürsorge-Gesellschaften - Ausrufung der Republik durch den Sozialdemokraten Philipp Scheidemann in Berlin	- wesen in Frankfurt am Main, umfangreiches, international gerühmtes Bauprogramm für Sozialwohnungen - Bestimmung Ernst Mays zum Stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden der Nassauischen Heimstätte - Stammkapital der Hessischen Heimstätte 1,2 Millionen Reichsmark
1918/19 Wohnungsfehlbestand im Reich von 800.000 Wohnungen	1926 Umzug der Geschäftsstelle der Hessischen Heimstätte von der Landeskreditkasse in die Kasseler Hohenzollernstraße 23
1919 Verabschiedung der Weimarer Reichsverfassung	1927 Wohnungsfehlbestand laut Reichswohnungszählung von 450.000 Einheiten
1920 - Reichsheimstättengesetz über gebundenes Grundeigentum vorzugsweise für Einkommensschwache - Gründung der Hessischen Heimstätte (HH) im Kasseler Ständehaus mit einem Geschäftskapital von 2.040.000 Papiermark; Bestimmung von Dr. Delhaes zum kaufmännischen Geschäftsführer (bis 1924) und von Ernst Zimmerle zum technischen Geschäftsführer (bis 1933) in Personalunion mit der ländlichen Hessischen Heimat	1928 - Gründung der NH-Tochtergesellschaft Nassauisches Heim - Baubeginn für die Siedlung Glöcknerwiese in Oberursel - Modernes, am Neuen Frankfurt orientiertes Layout der NH-Geschäftsberichte - Baubeginn „Kunigundishof“ in Kassel
1922 - Gründung der Nassauischen Heimstätte (NH) im Wiesbadener Landeshaus mit einem Stammkapital in Höhe von 8,24 Millionen Papiermark; Bestimmung Franz Heisers zum Geschäftsführer in Personalunion mit der ländlichen Nassauischen Siedlungsgesellschaft - Bezug des NH-Büros mit 15 Mitarbeitern in der Heiligkreuzgasse 17 in Frankfurt am Main	1929 - Baubeginn für die Siedlung Frankfurt-Westhausen - Weltwirtschaftskrise - Gründung der Zweigstellen der Hessischen Heimstätte in Hanau, Fulda und Marburg
1923 - Hochphase der Inflation - Mieterschutzgesetz - Währungsreform	1930 - Nach Konkurs der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für Hessen Vergrößerung des Tätigkeitsgebietes der Nassauischen Heimstätte um den Volksstaat Hessen - Gründung der Zweigstelle der Hessischen Heimstätte in Rotenburg/Fulda - Gründung der Hessenheim Wohnungsbaugesellschaft mbH als Tochter der Hessischen Heimstätte - Umzug der Geschäftsstelle der Hessischen Heimstätte in das eigene Bürohaus in der Kasseler Jordanstraße 1
1924 - NH-Stammkapital vier Millionen Reichsmark - Schaffung der Hauszinssteuer als Basis des sozialen Wohnungsbaus - Baubeginn der Kasseler Aschrottsiedlung	1931 Stammkapital der Hessischen Heimstätte nach mehreren Aufstockungen 2,2 Millionen Reichsmark
1925 - Umzug der NH-Geschäftsstelle an den Frankfurter Untermainkai 13 - Wahl Ernst Mays zum Stadtrat für das gesamte Hochbau-	1932 - Beginn des ersten Bauabschnitts der Stadtrandsiedlung Frankfurt-Goldstein - Höchststand der Arbeitslosenzahl in Hessen mit 286.800

- 1933
- |

Ernennung Adolf Hitlers zum Reichskanzler, Machtübertragung auf die Nationalsozialisten
- |

Gesetz zur Verminderung der Arbeitslosigkeit
- |

Gesetz zur Sicherung der Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen: „Gleichschaltung“ der Nassauischen und der Hessischen Heimstätte
- 1934
- |

Bestellung Gottfried Feders zum „Reichskommissar für das Siedlungswesen“
- |

Gründung des „Reichsheimstättenamtes“ durch Robert Ley
- |

Beginn der Bauarbeiten für die „Jakob-Sprenger-Siedlung“ in Bad Vilbel
- |

Übernahme der Geschäftsleitung der Hessischen Heimstätte durch Walter Spohr (bis 1939)
- 1935
- |

Offizielle Ausdehnung des Tätigkeitsgebietes der Nassauischen Heimstätte auf den Volksstaat Hessen
- |

Nürnberger Rassengesetze
- |

Gründung des „Rhein-Mainischen Siedlungswerkes“ durch Gauleiter Jakob Sprenger
- |

Beginn der Bauarbeiten für die „Gefolgschaftssiedlung“ Frankfurt-Gelastaße
- |

Beginn der Bauarbeiten für die Opel-Siedlung in Rüsselsheim als „Stammarbeitersiedlung“
- |

Gesetz zur Förderung des Wohnungsbaus
- 1936
- |

Verkündung des „Vierjahresplans“
- 1937
- |

Gesetz zur Änderung des Reichsheimstättengesetzes
- |

Änderung des Gesellschaftsvertrages der Nassauischen Heimstätte, Verpflichtung des Unternehmens, den Staat in seinem Ziel zu unterstützen, die Landflucht zu stoppen
- |

Baubeginn der „Heimstätten-Siedlung“ in Darmstadt
- |

Auftrag an die Hessische Heimstätte zur Errichtung der Bergarbeitersiedlungen in Sontra und Nentershausen
- 1938
- |

Eröffnung der Deutschen Bau- und Siedlungsausstellung auf dem Frankfurter Messegelände mit einer von der Nassauischen Heimstätte konzipierten „Mustersiedlung“
- |

Projekt eines „Neubauerndorfs“ im Rodgau unter Einsatz von Strafgefangenen
- |

Übernahme der NH-Geschäftsleitung durch Adolf Darjes, Referent für das Siedlungswesen bei der Gauleitung Hessen-Nassau
- |

Auftrag an die Hessische Heimstätte zur Errichtung der Bergarbeitersiedlung Cornberg

- 1938/39
- |

Wiedererrichtung der „Mustersiedlung“ auf dem Gelände des „Reichssiedlungshofes“ in Oberursel
- 1939
- |

Überfall der deutschen Wehrmacht auf Polen, Beginn des Zweiten Weltkrieges
- |

Gründung der „Neuen Heimat. Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der DAF in den Gauen Hessen-Nassau und Mainfranken“, vormalis Gewobag
- |

Übernahme der Geschäftsleitung der Hessischen Heimstätte durch Arthur Reinhold Herrmann (bis 1945)
- 1940
- |

Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen
- |

„Erlass zur Vorbereitung des deutschen Wohnungsbaus nach dem Krieg“ („Führer-Erlass“)
- |

Eröffnung einer Zweigstelle der Hessischen Heimstätte in Melsungen
- 1941
- |

Umbenennung der Hessenheim in Kurhessen Wohnungsbau-gesellschaft mbh
- 1942
- |

Erste Großangriffe der britischen Luftwaffe auf Köln
- 1943
- |

„Erlass des Führers über die Errichtung des Deutschen Wohnungshilfswerkes“
- |

Präsentation des „Behelfsheims 001“ als Baracke für Bombengeschädigte
- |

Zerstörung der Geschäftsstelle Kassel der Hessischen Heimstätte und Umzug in die Zweigstelle Rotenburg
- 1944
- |

Neuordnung der Provinz Hessen-Nassau, Erweiterung des Arbeitsgebietes der Nassauischen Heimstätte um den Gau Hessen-Nassau
- |

Einsatz des „Bauzuges Frankfurt“ durch die Nassauische Heimstätte mit Zwangsarbeitern aus Polen und Russland
- |

Verkleinerung des Geschäftsbereichs der Hessischen Heimstätte um die Kreise Hanau, Gelnhausen, Schlüchtern (seitdem im Geschäftsbereich der NH) sowie Herrschaft Schmalkalden
- |

Schließung der Zweigstelle der Hessischen Heimat in Hanau
- 1945
- |

Befreiung des heutigen Bundeslandes Hessens durch amerikanische Truppen
- |

Amtsenthörung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführers der Hessischen Heimstätte Arthur Reinhold Herrmann
- |

Amtsenthörung des Aufsichtsrates, des Staatskommissars, des Geschäftsführers sowie der Prokuristen der Nassauischen Heimstätte

- |

Bedingungslose Kapitulation des Deutschen Reiches
- |

Proklamation Groß-Hessens durch US-General Eisenhower
- |

Aufteilung Deutschlands in vier Besatzungszonen
- |

Übernahme der Staatsgewalt durch Militärregierungen
- |

Beginn der Entnazifizierung
- |

Zulassung der Parteien
- |

Bestellung eines Treuhänders für die Nassauische Heimstätte durch die Militärregierung
- |

Wohnungsfehlbestand in Hessen von rund 200.000 Einheiten
- 1946
- |

Ankunft des ersten Flüchtlingstransportes aus der Tschechoslowakei
- |

Beginn der Care-Paket-Aktion
- |

Annahme der Hessischen Verfassung per Volksentscheid
- |

Beschluss eines hessischen Wohnungsnotbauprogramms
- |

Erste freie Gemeinde-, Kommunal-, Kreis- und Landtagswahlen nach der Befreiung
- 1947
- |

Errichtung der Bizone aus US- und britischer Zone
- |

Beschluss eines neuen Gesellschaftervertrages durch die Gesellschafterversammlung der Nassauischen Heimstätte
- |

Wahl des neuen Aufsichtsrates der Nassauischen Heimstätte
- 1948
- |

Einbeziehung Deutschlands in den Marshall-Plan mit Förderung des Wohnungsbaus
- |

Formulierung der „Thesen zum Flüchtlingswohnungsbau“ durch die Nassauische Heimstätte
- |

Gründung der „Interessengemeinschaft für Wohnungsbau der Berechtigten nach dem Lastenausgleich“ unter Beteiligung der Nassauischen Heimstätte
- |

Berufung Paul Müllers zum Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte
- |

Währungsreform
- |

Übergabe der „Frankfurter Dokumente“ und Einleitung der Gründung der Bundesrepublik Deutschland
- |

Hessisches Aufbaugesetz
- |

Stammkapital der Nassauischen Heimstätte 1,24 Millionen DM
- |

Entbindung des NH-Treuhänders von seinem Amt
- |

NH-Gesellschafter ebenfalls Gesellschafter beim Nassauischen Heim
- 1948/49
- |

Bestimmung von Ludwig Hönig zum technischen und von Heinrich Hübenthal zum kaufmännischen Geschäftsführer der Hessischen Heimstätte
- 1949
- |

Verabschiedung des Grundgesetzes in Bonn und Konstituierung der Bundesrepublik Deutschland

- 1950
- |

Inkrafttreten des Ersten Wohnungsbaugesetzes
- |

Beginn der Ära Georg August Zinn in Hessen
- |

Hessenplan für die Jahre 1950 bis 1954
- |

Wohnungsfehlbestand in Hessen von 400.000 Einheiten
- |

Treuhandvertrag zwischen Nassauischer Heimstätte und Nassauischem Heim
- |

Baubeginn für die Fritz-Kissel-Siedlung in Frankfurt am Main
- 1951
- |

NH-Stammkapitalerhöhung auf 3,08 Millionen DM
- |

Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Nassauischer Heimstätte und Nassauischem Heim
- |

Beginn des Wiederaufbaus der Kasseler Altstadt
- 1952
- |

Aufbaubeginn in der Frankfurter Altstadt durch die Nassauische Heimstätte anlässlich ihrer Jubiläumsfeier in der Paulskirche
- |

NH-Stammkapitalerhöhung auf 6,24 Millionen DM
- |

Jeder vierte Hesse ist Neubürger
- |

Bundesrepublik Deutschland neuer Gesellschafter der Nassauischen Heimstätte
- |

Bezug der neu erbauten HH-Zweitstelle in Rotenburg/Fulda, Ahlheimer Weg 4
- 1953
- |

Novelle des Ersten Wohnungsbaugesetzes
- |

Übergang von 58 Prozent der Gesellschafteranteile der Nassauischen Heimstätte am Nassauischen Heim an die Landesversicherungsanstalt Hessen
- |

Bau des ersten Dorfgemeinschaftshauses durch die Nassauische Heimstätte
- |

Bezug der neu erbauten Zweitstellen in Fulda, Ahornweg 34, und Marburg, Universitätsstraße 39
- 1954
- |

NH-Stammkapitalerhöhung auf neun Millionen DM
- |

Bau des ersten Wohnheimes durch die Nassauische Heimstätte
- 1955
- |

NH-Stammkapitalerhöhung auf zwölf Millionen DM
- |

Vereinseintrag der Heimstätten-Gemeinschaft
- |

Bezug der neu erbauten Geschäftsstelle der Hessischen Heimstätte in Kassel, Wolfsschlucht 18
- 1956
- |

Bezug des neuen Domizils von Heim und Heimstätte am Frankfurter Schaumainkai 47
- |

Wohnungsbestand des Nassauischen Heims 15.000 Wohnungen
- |

Baubeginn für die „neue Wohnstadt“ Hirschsprung in Spremlingen
- |

Bau der 50.000sten Wohnung unter Betreuung der Nassauischen Heimstätte
- |

Verabschiedung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

- 1957**
 - | Einführung der Kostenmiete für Sozialbauwohnungen
 - | NH-Stammkapitalerhöhung auf 18 Millionen DM
 - | Institutionalisierung des kulturellen NH-Dienstes „Wohnen und Leben“
 - | Beteiligung der Nassauischen Heimstätte per Ministererlass an der Konzeption der Landesbauprogramme
- 1958**
 - | Konstituierung des NH-Kuratoriums „Wohnen und Leben“
- 1960**
 - | Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft Bundesbaugesetz
 - | Bildung einer Grundstückskommission des Aufsichtsrates der Nassauischen Heimstätte
 - | Überschreiten der 100-Millionen-DM-Grenze bei der NH-Bilanzsumme
 - | Bau der 75.000sten Wohnung unter Betreuung der Nassauischen Heimstätte
 - | Gründung der NH-Mieterzeitung „das dach“
 - | Baubeginn Fulda Ziehers-Nord
- 1961**
 - | Baubeginn der „neuen Wohnstädte“ „Oberlinden“ in Langen und „Am Rodtberg“ in Gießen
 - | Baubeginn der Frankfurter Nordweststadt
- 1962**
 - | Baubeginn der Limesstadt in Schwalbach anlässlich der Jubiläumsfeier der Nassauischen Heimstätte
 - | NH-Stammkapitalerhöhung auf 29 Millionen DM
 - | Berufung des Geschäftsführers der Nassauischen Heimstätte in den Landesplanungsbeirat
 - | Inbetriebnahme des Werkes Holzmann-Coignet für Großtafelbauten der Nassauischen Heimstätte
 - | Übernahme von 42 NH-Mitarbeitern durch das Nassauische Heim
- 1963**
 - | 800.000 neue Wohnungen in Hessen seit dem Krieg
 - | Gründung des NH-Vereins „Wohnen und Leben“
 - | Baubeginn Großsiedlung Marburg-Richtsberg
 - | Hessische Heimstätte erste Preisträgerin des städtebaulichen Wettbewerbs für Fulda-Aschenberg
- 1964**
 - | Amtsantritt des neuen Leitenden NH-Geschäftsführers Ewald Geißler
 - | NH-Stammkapitalerhöhung auf 36 Millionen DM
 - | Baubeginn für die Siedlung „Breitensee“ neben der Siedlung „Hirschsprung“ in Spremlingen
 - | NH-Planung erster Sanierungsmaßnahmen

- | Baubeginn des damals größten hessischen Senioren-zentrums in Frankfurt-Höchst
 - | NH-Rekordbilanzsumme von 199 Millionen DM
 - | Einrichtung einer Musterwohnung in der Limesstadt
 - | 100.000ste Wohnung unter Betreuung der Nassauischen Heimstätte in Wiesbaden-Klarenthal
 - | Fertigstellung der 10.000sten Wohnung seit Gründung der Kurhessen
- 1965**
 - | Einführung des „Zweiten Förderweges“ durch Novelle des Zweiten Wohnungsbaugesetzes
 - | Einführung des Wohngeldes
 - | Verkündung des „Großen Hessenplans“ als Landesentwicklungsprogramm für die Jahre 1965 bis 1974
 - | Fertigstellung der 50.000sten Wohnung seit Gründung der Hessischen Heimstätte
- 1966**
 - | NH-Stammkapitalerhöhung auf 41 Millionen DM
 - | Rezession mit erstmals seit der Währungsreform sinkenden Baukosten
- 1967**
 - | Planung für die ersten Schulen unter Betreuung der Nassauischen Heimstätte in Fertigbauweise
- 1968**
 - | Fehlbestand laut Wohnungszählung von 800.000 Einheiten
 - | 1.600ste NH-Veranstaltung von „Wohnen und Leben“ mit insgesamt mehr als 400.000 Besuchern
 - | Fertigbauweise bei 46 Prozent der Neubauten des Nassauischen Heims
 - | Annähernd 35.000 Wohnungen an 103 Standorten im Besitz des Nassauischen Heims
- 1969**
 - | Wahl Willy Brandts (SPD) zum Bundeskanzler
 - | Präsentation der NH-Ausstellung „Sozialer Wohnungs- und Städtebau in Hessen“, die auch in der damaligen Tschechoslowakei gezeigt wurde
- 1970**
 - | Eröffnung des mobilen NH-Kindergartens
 - | Verkündung des Landesentwicklungsplans „Hessen '80“ durch den hessischen Ministerpräsidenten Albert Osswald (SPD)
 - | Verabschiedung des Zweiten Wohngeldgesetzes
 - | Wahl Ewald Geißlers zum Vorsitzenden der Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten und Berufung in den Gründungsausschuss des Darmstädter Instituts Wohnen und Umwelt
 - | Änderung des NH-Logos unter Verzicht auf die Abkürzung NH mit dem Dach

- 1971**
 - | Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes
 - | Erster Raumordnungsplan in Hessen
 - | Zusammenarbeit der Nassauischen Heimstätte mit dem Frankfurter Battelle-Institut zum Thema „Wohnsoziologie“
 - | Übernahme des gesamten Personals der Kurhessen durch die Hessische Heimstätte und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrags
- 1972**
 - | Feier des 50. NH-Jubiläums
 - | Beginn der hessischen Gebietsreform
 - | Baubeginn für das BIKUZ in Frankfurt-Höchst
 - | Erster Spatenstich für die 125.000ste NH-Wohnung
 - | Erhöhung des NH-Stammkapitals auf 50 Millionen DM
- 1973**
 - | Erste Ölkrise
- 1974**
 - | Richtfest für das Projekt „Wohnen an der Autobahn“ im Cheruskerweg, Frankfurt-Unterliederbach
 - | Inkrafttreten des Hessischen Denkmalschutzgesetzes
 - | Räumungen besetzter Häuser im Frankfurter Westend
 - | Rücktritt Willy Brandts und Wahl Helmut Schmidts (SPD) zum Bundeskanzler
- 1975**
 - | Errichtung des Umlandverbandes Frankfurt
- 1976**
 - | Regierungswechsel in Hessen: Ablösung Albert Osswalds durch Holger Börner (SPD)
 - | Verabschiedung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes
 - | NH-Stammkapitalerhöhung auf 60 Millionen DM
- 1978/79**
 - | Zweite Ölkrise
- 1979**
 - | Richtfest für den ersten Bauabschnitt in Goldstein-Süd
- 1981**
 - | Ehrung der Nassauischen Heimstätte im Bundeswettbewerb „Familienwohnung und Familienheim“
- 1982**
 - | Hessische Landtagswahl mit dem Ergebnis der „Hessischen Verhältnisse“ (Minderheitskabinett unter Holger Börner (SPD))
 - | Wahl Helmut Kohls (CDU) zum Bundeskanzler
 - | Rückzug des Bundes aus der Modernisierungsförderung
 - | Einrichtung der NH-Hauptabteilung „Städtebau“
 - | Pilotprojekt mietbare Einfamilienhäuser in Kassel-Wolfsanger der Hessischen Heimstätte

- 1983**
 - | Start des Programms zum Bau von Gruppenselbsthilfe-Kleinsiedlungen der Hessischen Heimstätte
- 1985**
 - | Vereidigung Joschka Fischers (DIE GRÜNEN) als Hessischer Minister für Umwelt und Energie
 - | Ewald Geißler tritt als Leitender NH-Geschäftsführer in den Ruhestand
 - | Erwerb der Frankfurter Heimatsiedlung von der Neuen Heimat Südwest durch die Nassauische Heimstätte
 - | Konversion der Flak-Kaserne in Kassel auf der Hasenhecke
- 1986**
 - | Amtsantritt Reinhart Chr. Bartholomäis als neuer Leitender NH-Geschäftsführer
 - | Entwicklung eines neuen Logos unter Einbeziehung des Nassauischen Löwen
 - | Erster Bauabschnitt für Verdichtungsmaßnahmen in der Darmstädter „Heimstätten-Siedlung“
 - | Verabschiedung des Baugesetzbuches
- 1987**
 - | Feier zum 65. Jubiläum der Nassauischen Heimstätte in der Alten Oper Frankfurt am Main
 - | Verleihung des Bundesverdienstkreuzes an Erich Holste
- 1988**
 - | Beschluss des Steuerreformgesetzes 1990: Aufhebung der Gemeinnützigkeit für Wohnungsbauunternehmen
 - | Tiefstand auf dem Sektor Wohnungsneubau mit 208.300 Fertigstellungen der NH seit der Nachkriegszeit
 - | Einführung des „Mieter-TÜV“ durch das Nassauische Heim
 - | Erste Auslobung des Ernst-May-Preises durch die Nassauische Heimstätte
- 1989**
 - | Öffnung der Grenzübergänge der Berliner Mauer, Ende der Teilung Deutschlands
 - | „Aktionsprogramm Hessen-Thüringen“ der Hessischen Landesregierung
- 1990**
 - | Aufhebung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit
 - | Interne Ausschreibung eines „DDR-Beauftragten“ der Heimstätte, Einrichtung einer Außenstelle für Thüringen
 - | Einrichtung einer Pförtnerloge in den Hochhäusern Sigmund-Freud-Straße, Frankfurt-Eckenheim
 - | Eröffnung des Planungsbüros Thüringen in Weimar der Hessischen Heimstätte
- 1991**
 - | Fusion von Nassauischer Heimstätte und Nassauischem Heim
 - | NH-Beteiligung am EU-Projekt „Application Pilot for People with Special Needs“ in Frankfurt-Westhausen

- 1992**
- | Gründung des Tochterunternehmens Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative Projekte (nhgip)
 - | NH-Stammkapitalerhöhung auf 214 Millionen DM
 - | Besondere Anerkennung der Nassauischen Heimstätte im Landeswettbewerb „Wohnen in Stadt und Land“
 - | Beginn der Konversion auf dem Areal der Steuben-Kaserne in Gießen
- 1993**
- | Hessische Technische Wohnungsbaurichtlinien
 - | Beauftragung der Nassauischen Heimstätte als Entwicklungsträgerin in Erbach/Odenwald
 - | Verschärfung der Asylgesetzgebung
- 1994**
- | Verabschiedung des Zweiten Wohnungsbauförderungsgesetzes
 - | Einrichtung eines „Sozialen Mieterdienstes“ bei der Nassauischen Heimstätte
 - | Erster Bauabschnitt im Neubaugebiet Eschborn
 - | Baubeginn der Gehry-Siedlung in Frankfurt-Goldstein
 - | Baubeginn für das Projekt „Frauengerechtes Bauen und Wohnen“ in Wiesbaden, Mainz-Kastel
 - | Erste Auslobung des Ludwig-Landmann-Preises durch die Nassauische Heimstätte
 - | Nassauische Heimstätte dritte Landessiegerin beim Landeswettbewerb „Gärten und Städtebau“
 - | Ausgründung des Geschäftsbereichs „Kabelfernsehen“ der Hessischen Heimstätte in die Tochtergesellschaft MET Medienempfangstechnische Betreuungs GmbH (MET)
 - | Aufnehmende Verschmelzung der Hessischen Heimstätte GmbH und der Kurhessen Wohnungsbaugesellschaft mbH zur „Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-gesellschaft mbH“
 - | Auszeichnung der HH-Konversion Kassel-Hasenhecke und des ersten Bauabschnitts der Ergänzungsbebauung mit dem Bauherrnpreis der „Aktion Hohe Qualität – tragbare Kosten“
- 1994/95**
- | Verhandlungen der Stadt Frankfurt über den Verkauf ihrer NH-Gesellschaftsanteile an die Landesbank Hessen-Thüringen
- 1995**
- | Nassauische Heimstätte unter den fünf besten Teilnehmern des Bundeswettbewerbs „Elementiertes Bauen – Preisgünstiger Wohnungsbau“
- 1996**
- | Erstmalige Beteiligung der Nassauischen Heimstätte an der Aktion „Hessenhaus“ der Landesregierung

- | Eckdaten für den Entwurf eines Wohngesetzbuches durch Bundesbauminister Klaus Töpfer (CDU)
 - | Gründung der „Wohnstadt Wohnungsbaugesellschaft Thüringen mbH“ gemeinsam mit der Landesbank Hessen-Thüringen
- 1997**
- | Gründung des „Hessischen Projektnetzes Wohngebiets- und Stadtteilmanagement“ (HEPNEST)
 - | Feier des 75. NH-Jubiläums in Schwalbach – Limesstadt
- 1998**
- | Bildung der rot-grünen Koalition und Wahl Gerhard Schröders (SPD) zum Bundeskanzler
 - | Zusammenlegung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit dem Bundesministerium für Verkehr
 - | Beginn der Sanierungsarbeiten in der Frankfurter Nord-weststadt (bis 2001)
 - | Beauftragung der Publikation der Studie „Zuwanderung in das Rhein-Main-Gebiet 1871-1995“ durch die Nassauische Heimstätte
 - | Beginn des NH-internen Umstrukturierungsprozesses
- 1999**
- | Wahl Roland Kochs (CDU) zum Hessischen Ministerpräsidenten
 - | Beginn eines mehrjährigen Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms durch die Nassauische Heimstätte
 - | Verkauf der rund zehnprozentigen Beteiligung der Nassauischen Heimstätte an der Gesellschaft Wohnbau Rhein-Main
 - | Start des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“
- 2000**
- | Schaffung des Beteiligungsinstruments der NH-Mieterbeiräte
 - | Verabschiedung des Leitenden NH-Geschäftsführers Reinhart Chr. Bartholomäi in den Ruhestand
 - | Einführung des Euro als Buchgeld
- 2001**
- | Bestellung des Diplom-Kaufmanns Bernhard Spiller zum Leitenden NH-Geschäftsführer durch den Aufsichtsrat
 - | Angleichung des Wohngeldes in den alten Bundesländern an das in Ostdeutschland geltende Sonderwohngeld und Heraufsetzung der Einkommensgrenzen durch die Bundesregierung
 - | Inkrafttreten der Mietrechtsreform
 - | Eröffnung von Mieterschuldnerberatungen in Darmstadt, Groß-Gerau und Rüsselsheim durch Nassauische Heimstätte und Neue Wohnraumhilfe Darmstadt
 - | Beginn des Organisationsentwicklungsprozesses der Nassauischen Heimstätte
 - | Verabschiedung der Technischen NH-Geschäftsführer Siebert Vogt und Wolfgang Weber

- 2002**
- | Einführung des Euro im Zahlungsverkehr mit Bargeld
 - | NH-Stammkapital 109.860.775,22 Euro
 - | Berufung von Thomas Dilger als Technischer NH-Geschäftsführer
 - | Neufassung des Wohnraumförderungsgesetzes
 - | Auszeichnung der Nassauischen Heimstätte mit dem Preis „Soziale Stadt“ für die Initiative „Bürgerkompetenz im Spessartviertel“ in Dietzenbach
 - | Forschungsprogramm des Bundes „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt)
 - | Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV)
 - | Betriebseinstellung der NH-Tochtergesellschaft nhgip
- 2003**
- | CDU-Alleinregierung unter Roland Koch nach der Hessischen Landtagswahl
 - | Abschluss der Maßnahme Gewerbegebiet „Europaviertel“ in Gießen
 - | Inkrafttreten der Europäischen Gebäuderichtlinie zur Energieeffizienz
 - | Neufassung der Technischen Wohnungsbaurichtlinien in Hessen
 - | Auszeichnung der Nassauischen Heimstätte durch „aktion-hessenhaus“ für das Bauprojekt „Europaviertel“ (Camp Lindsey) in Wiesbaden
- 2004**
- | Start des Bundesprogramms „Stadtumbau West“ als Pilotprojekt und des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“
- 2005**
- | Erwerb der Landesanteile an der nordhessischen Schwester-gesellschaft Wohnstadt durch die Nassauische Heimstätte
 - | Umbenennung der Nassauischen Heimstätte in „Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt“ (NHW)
 - | Bildung der Großen Koalition zwischen Christ- und Sozialdemokraten, Wahl Angela Merkels (CDU) zur Bundeskanzlerin
 - | Beendigung der Förderung selbst genutzten Eigentums durch Streichung der Eigenheimzulage
- 2006**
- | Inkrafttreten der Föderalismusreform
 - | Frankfurter Projekt der Nassauischen Heimstätte „Sie bleiben – wir helfen!“
 - | Installation eines EDV-gestützten Risiko- und professionellen Portfoliomanagements durch die Nassauische Heimstätte
 - | Etablierung der Marke NH ProjektStadt
 - | Bezug des neuen NH-Verwaltungsgebäudes in der Frankfurter Hofstraße
 - | Auszeichnung der Nassauischen Heimstätte durch „aktion-hessenhaus“ für das Projekt generationenübergreifendes Zusammenleben im Frankfurter Stadtteil Enkheim

- 2007**
- | Vertrag zwischen Nassauischer Heimstätte und Wohnstadt: Übertrag von 50 Prozent ihrer Anteile an der Wohnstadt zum Kaufpreis von circa 90 Millionen Euro
 - | Baubeginn des Projektes Goetheblick auf dem Sachsenhäuser Berg in Frankfurt am Main
- 2008**
- | Hessische Landtagswahl; Roland Koch (CDU) bleibt geschäftsführend im Amt
 - | Beschluss des Bundesrates zum Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
 - | Bundesprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- 2009**
- | Vorgezogene Landtagswahlen in Hessen, Neuaufgabe der schwarz-gelben Koalition unter Ministerpräsident Roland Koch (CDU)
 - | Sonderprogramm des Bundes „Förderung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen“
 - | Einführung des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“
 - | Bundestagswahlen, Koalition aus CDU und FDP unter Bundeskanzlerin Angela Merkel (CDU)
 - | Neufassung der Richtlinien für den sozialen Mietwohnungsbau
 - | Auszeichnung der Nassauischen Heimstätte im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen auf der Grundlage von integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ mit der Silbermedaille für die Sanierung der Adolf-Miersch-Siedlung in Frankfurter Stadtteil Niederrad
 - | Auflösung des Aufsichtsrates der Wohnstadt
- 2010**
- | Auszeichnung der Nassauischen Heimstätte mit dem Preis „Soziale Stadt“ für die Initiative „Wir bewegen uns“ in Dietzenbach
 - | Rücktritt Roland Kochs als Hessischer Ministerpräsident und Amtsübernahme durch Volker Bouffier (CDU)
 - | Aufgabe der NHW-Standorte in Rheinland-Pfalz
 - | NHW-Restrukturierungsprojekt „Zukunft gestalten!“. Neue Gebietsaufteilung mit vier Regionalcentern und 13 Servicecentern
- 2011**
- | Beitritt der Tochter NH ProjektStadt in das „Bündnis für eine Soziale Stadt Hessen“
 - | Unfall im japanischen Atomkraftwerk Fukushima
 - | Baubeginn des „Apfel-Carrés“ am Frankfurter Bogen in Preungesheim
 - | Streichung der Fehlbelegungsabgabe für besser verdienende Mieter von Sozialwohnungen durch die Hessische Landesregierung

- | Start des Bundes-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“
- | Schuldenbremse in Hessen

2012

- | Feier des 90. Jubiläums der Nassauischen Heimstätte
- | Einstellung des Förderprogramms Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- | Einführung betriebliches Gesundheitsmanagement bei der NHW
- | Auftrag zur Konversionsplanung für mehr als 180 Hektar vormals von der US-Army genutzter Flächen in Heidelberg an die NH ProjektStadt
- | Erwerb von Belegungsrechten für bestehende Wohneinheiten durch das Land Hessen
- | NH Projektstadt übernimmt Quartiersmanagement in Frankfurt-Höchst
- | Auszeichnung des „Alten Trafohauses“ in Bischofsheim mit dem bundesdeutschen Preis „Stadt bauen. Stadt leben“ in der Kategorie „Gebäude und Stadtraum“; August 2012 Denkmal des Monats der Landesdenkmalpflege Hessen
- | Hessisches Wohnraumförderungsgesetz

2013

- | Gründung des Runden Tisches Wohnen in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main
- | Erarbeitung eines ganzheitlichen NHW-Leitbildes durch 40 Mitarbeitende
- | Baubeginn des Wohnhochhauses Praedium im Europaviertel Frankfurt
- | Baubeginn Nachverdichtung Darmstadt, Berliner Allee
- | Landesprogramm zum Erwerb von Belegungsrechten im Umfang von 5 Millionen Euro
- | Auszeichnung der von der NH ProjektStadt betreuten Ölhafenbrücke in Raunheim im Landeswettbewerb „Zusammen gebaut“
- | Auszeichnung der Wohnstadt als Sanierungsträger der historischen Altstadt von Gotha im Bundeswettbewerb „Historische Stadtkerne – integriert denken und handeln“

2014

- | Bildung einer Koalition aus CDU und Grünen auf Landesebene
- | Bestandsgarantie als Landesbesitz für die Nassauische Heimstätte | Wohnstadt im schwarz-grünen Koalitionsvertrag
- | Auszeichnung der von der NH ProjektStadt betreuten Ölhafenbrücke in Raunheim mit dem Preis des deutschen Stahlbaus
- | Erstellung des „Masterplans 100 % Klimaschutz“ für die Stadt Frankfurt durch ProjektStadt und Fraunhofer-Institut
- | Auszeichnungen des Deutschen Städtebaupreises für Schilder-Park in Bad Hersfeld und Ölhafenbrücke in Raunheim
- | Zukunftspreis des Landes Thüringen an die ProjektStadt für die Umgestaltung des historischen Marktplatzes in Münchensdorf
- | Spatenstich für die „Riedbergwelle“ in Frankfurt

2015

- | Einführung der Mietpreisbremse bei Neuvermietungen an Orten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die Bundesregierung
- | Gründung des Bündnisses „Allianz für Wohnen in Hessen“ durch das Hessische Umweltministerium
- | Hessisches Förderprogramm Mietwohnungen für mittlere Einkommen (Einkommensgrenze 20 Prozent über Programm für geringe Einkommen)
- | Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes zur Unterstützung von finanzschwachen Kommunen bei Investitionen in den Wohnungsbau; von Hessen mit einem Landesinvestitionsprogramm flankiert
- | Hessisches Förderprogramm zur Stärkung der Innenstädte INGEplus

2016

- | Wohngeldreform
 - | Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe ab einem 20 Prozent über der Grenze liegenden Einkommen, Mittel für die Kommunen für die Förderung von Sozialmietwohnungen; Aufkommen 2016: 4,1 Millionen Euro, 2017: 10,2 Millionen Euro
 - | Wohnungsbaudialog von Ministerin Priska Hinz mit politischen Spitzen der Rhein-Main-Region
 - | Einrichtung der Servicestelle Wohnungsbau in Hessen zur Beratung von Kommunen und Wohnungsbauunternehmen
 - | Erste Eigenkapitalaufstockung bei der NHW durch den Mehrheitseigentümer Land Hessen um 200 Millionen Euro
- ## 2017
- | Nominierung der Riedbergwelle von NHW und Architekt Stefan Forster für den Deutschen Bauherrenpreis
 - | Gründung der NHW-Tochter „Bauland-Offensive Hessen GmbH“
 - | Start der zentralen Informationsplattform www.wohnungsbau.hessen.de
 - | „Masterplan Wohnen“ der Hessischen Landesregierung

2018

- | Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
- | „Masterplan Wohnen in Hessen“ / Landesinitiative für bezahlbares Wohnen: Deckelung der Mieterhöhungen bei der NHW, Verzicht des Landes auf Dividende von NHW, Erhöhung der Mittel für die Städtebauförderung
- | Auflage der Förderprogramme des Landes Hessen „Soziale Integration im Quartier“ und „Stadtgrün“
- | Wohngipfel der Bundesregierung: Wohnraumoffensive des Bundes, der Länder und Kommunen mit dem Ziel Bau von 1,5 Millionen Wohnungen bis 2021
- | Erstmalige Auslobung des „Preises für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“

- | Entstehung des Netzwerkes #Mietenwahnsinn-Hessen
- | Gründung der NHW-Marke habitation, einem Accelerator für Start-ups im Bereich Wohnen
- | NHW-Strategie 2018+

2019

- | 6. April: europa- und bundesweiter Aktionstag „Bezahlbarer Wohnraum für alle!“
- | Ausweitung der Mietpreisbremse in Hessen von 16 auf 31 Orte, zugleich Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung
- | Landesprojekt „Großer Frankfurter Bogen“
- | Wohngeldreform
- | Verschärfung der Mietpreisbremse
- | 12-Punkte-Programm „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern“ der „Allianz für Wohnen in Hessen“
- | Start der bundesweiten Initiative zur seriellen Sanierung, Beteiligung der NHW als eines von 22 Unternehmen
- | Gründung der bundesweiten Initiative Wohnen.2050 auf Anregung der NHW
- | Zielvereinbarung der NHW mit dem Land Hessen zur klimaneutralen Sanierung ihres gesamten Wohnungsbestandes bis 2050

2020

- | Wohngeldreform: Einführung einer dynamischen Fortschreibung alle zwei Jahre
- | Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- | Ausweitung der Mietpreisbremse in Hessen auf 49 Städte, zugleich Kappungsgrenzen- und Kündigungsbeschränkungsverordnung
- | Landesprogramme „Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulanddialoge“, „Nachhaltiges Wohnumfeld – Investitionen“
- | Bündelung der Programme „Aktive Kernbereiche in Hessen“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ unter dem Namen „Lebendige Zentren“
- | Auszeichnung der NHW mit dem von der Bundesregierung ausgelobten Preis für Corporate Social Responsibility (CSR)
- | Zweite Eigenkapitalerhöhung bei der NHW durch den Mehrheitseigentümer Land Hessen um 200 Millionen Euro zur Ermöglichung weiterer Vollmodernisierungen zur CO₂-Einsparung

2021

- | Wohngelderhöhung zum Ausgleich der CO₂-Bepreisung
- | Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes
- | Bildung einer Koalition aus SPD, Grünen und FDP auf Bundesebene, Wahl von Olaf Scholz (SPD) zum Bundeskanzler
- | Errichtung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen; Baubereich zuvor ab 2018 dem Innenministerium zugeordnet

- | Erstmalige Auslobung des Hessischen Contracting-Preises durch die LandesEnergieAgentur Hessen GmbH

2022

- | 100-jähriges Jubiläum der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
- | Seit 2021 Jubiläumsaktion: 100 Jahre – 100 Projekte, Machbarschaftsprojekte von Mietern
- | Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine mit erheblichen Flüchtlingsbewegungen in die Europäische Union

Geschäftsführer
Nassauische Heimstätte GmbH
1922–2022

Name	Eintritt	Austritt
Franz Heiser	1922	1937
Adolf Darjes	1938	1945
Theodor Welp	1938	1949
Treuhänder Willi Rötzel	1946	1948
Paul Müller	1948	1964
Johannes Reus	1949	1955
Heinrich Möser	1955	1974
Erich Liedtke	1955	1958
Wilhelm Bossert	1958	1961
Wolfgang Schleiff	1961	1970
Ewald Geißler	1964	1985
Georg Müller	1972	1981
Bertram Elsner	1974	1989
Sigbert Vogt	1981	2000
Reinhart Chr. Bartholomäi	1986	2000
Erich Holste	1987	1989
Wolfgang Weber	1989	2000
Bernhard Spiller	1989	2012
Thomas Dilger	2002	2013
Ernst Hubert von Michaelis	2005	2010
Dirk Schumacher	2005	2013
Thomas Hain	seit 2013	
Constantin Westphal	seit 2013	
Joachim Pös	2013	2015
Monika Fontaine-Kretschmer	seit 2016	

Geschäftsführer
Hessische Heimstätte, ab 1994 Wohnstadt
1920–2022

Name	Eintritt	Austritt
Delhaes	1920	1924
Ernst Zimmerle	1920	1933
Regierungsassessor Wesseling	1933	1935
Walter Spohr	1934	1939
Rudolf Geil	1937	1940
<i>(stellvertretender Geschäftsführer)</i>		
Arthur Reinhold Herrmann	1939	1945
Ludwig Hönig	1940	1948
<i>(stellvertretender Geschäftsführer)</i>		
Ludwig Hönig	1948	1961
Heinrich Hübenthal	1948	1967
Helmut Lepper	1961	1982
Gerhard Wiegand	1967	1979
Karlheinz Kleinkauf	1980	1991
Helmut Feußner	1981	1999
Ernst Hubert von Michaelis	1990	2010
Dirk Schumacher	1999	2013
Bernd Spiller	2005	2012
Thomas Dilger	2005	2013
Thomas Hain	seit 2013	
Constantin Westphal	seit 2013	
Joachim Pös	2013	2015
Monika Fontaine-Kretschmer	seit 2016	

Geschäftsführer Nassauisches Heim Siedlungsbaugesellschaft mbH 1928–1991

Name	Eintritt	Austritt
Franz Heiser	1928	1937
Theodor Welp	1939	1949
Adolf Darjes	1939	1945
Paul Müller	1948	1964
Johannes Reus	1949	1954
Heinrich Ohl	1955	1974
Franz Keßler	1955	1966
Lothar Junker	1958	1982
Ewald Geißler	1964	1985
Erich Holste	1974	1989
Wolfgang Weber	1983	1991
Reinhart Chr. Bartholomäi	1986	1991
Bernhard Spiller	1989	1991
Sigbert Vogt	1989	1991

Geschäftsführer der Hessenheim, ab 1941 Kurhessen Wohnungsbaugesellschaft 1930–1994

Name	Eintritt	Austritt
Ernst Zimmerle	1930	1933
Walter Spohr	1934	1939
Arthur Reinhold Herrmann	1939	1945
Rudolf Geil	1939	1940
<i>(stellvertretender Geschäftsführer)</i>		
Hans Kuprian	1949	1956
Heinrich Hübenthal	1949	1967
Ludwig Hönig	1961	1967
Ebinger	1956	1962
Helmut Lepper	1968	1981
Gerhard Wiegand	1967	1980
Karlheinz Kleinkauf	1980	1991
Helmut Feußner	1981	1994
Ernst Hubert von Michaelis	1991	1994

Quellen- und Literaturauswahl für die 1. Auflage 1997

Quellen

Bad Vilbel

Stadtarchiv
| Akten A 15/728

Düsseldorf

Archiv der Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung,
Deutsche Baurevision, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
| Betriebsvergleiche Deutscher Heimstätten 1949/50–1968

Frankfurt am Main

Archiv der Nassauischen Heimstätte
| Geschäftsberichte 1922–1996
| Programme von „Wohnen und Leben. Kultureller Dienst“
Vermerk des Landesrates vom 21. Januar 1922
| „Verhandlungsniederschrift über eine Vorverhandlung zur
Gründung der Bezirkswohnungsfürsorgegesellschaft vom
16. Februar 1922“
| Schreiben des Frankfurter Magistrates an den Landeshaupt-
mann für Nassau, Woell, vom März 1922
| Schreiben der Farbwerke Hoechst an den Regierungspräsi-
denten und den Landeshauptmann in Nassau vom 10.
März 1922
| Tagesordnung des 56. Kommunallandtages im Regierungs-
bezirk Wiesbaden für die Sitzung am 11. März 1922
| Schreiben Franz Heisers an das Frankfurter Wohnungsamt
vom 10. April 1922
| Schreiben des Schwanheimer Bürgermeisters an den Vorsit-
zenden des Kreisausschusses in Höchst vom 14. April 1922
| Entwurf eines Schreibens von Franz Heiser an den Vorsit-
zenden des preußischen Landgemeindebundes, Bezirksver-
band Wiesbaden, vom 5. Mai 1922
| Nassauische Heimstätte G.m.b.H. Wohnungsfürsorgegesell-
schaft für den Reg.-Bez. Wiesbaden, Sonderheft, Frankfurt
am Main 1925
| Auszüge aus einem Prüfungsbericht des Reichsverbandes
der Wohnungsfürsorge-Gesellschaften von 1928
| Protokoll der Aufsichtsratssitzung vom 17. Januar 1945
| Das Wohnungsnotprogramm nach der Währungsreform,
Wiesbaden 24. September 1948
| Was sind die Aufgaben und die materiellen Grundlagen der
Heimstätte?, vermutlich Entwurf von Paul Müller, um 1948

| Unsere Vorschläge, vermutlich Entwurf eines Schreibens
der Nassauischen Heimstätte
| Das Wohnungsnotprogramm nach der Währungsreform,
Wiesbaden 24. September 1948
| Thesen zur Organisation des Wohnungsbaus für Flüchtlinge,
Frankfurt am Main 26. November 1948
| Bipartite Control Office, Finance group Frankfurt, Memoran-
dum: Das Problem des Wohnungsbaues im Vereinigten
Wirtschaftsgebiet, Frankfurt am Main 6. Mai 1949
| Paul Müller, Bemerkungen zum Bico-Memorandum, Frank-
furt am Main, 2. August 1949
| Hessische Heimstätte/Nassauische Heimstätte, Einige
Überlegungen zur Verwaltung und Verteilung der aufkom-
menden staatlichen Mittel für den Wohnungsbau, Frankfurt
am Main 22. Juni 1949
| Vereinbarung über die Errichtung einer „Interessengemein-
schaft für Wohnungsbau der Berechtigten aus dem Lasten-
ausgleich“, Frankfurt am Main 2. Februar 1949
| Übersicht über alle Bauvorhaben in Hanau vom 5. August
1953
| Korrespondenz, Aktennotizen zum Verwaltungsgebäude
1955 und 1956
| Gesellschaftsvertrag der Nassauischen Heimstätte in der
Fassung vom 27. April 1971
| Akten des Aufsichtsrates 1982–1996
| Reinhart Chr. Bartholomäi, Festrede anlässlich des Jubilä-
ums „25 Jahre Stadtrechte“, unveröffentlichtes Manuskript,
Schwalbach 1995

Archiv des Prüfungsverbandes Südwestdeutscher Woh-
nungsunternehmen e. V.
| Mitgliederbuch – Liste der Genossen

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main
| Akten der Stadtverordnetenversammlung 1.871, 1.938
| Magistratsakten 1.548, 1.601, 2.085, 6.492, 6.463, 6.499,
7.124
| Kulturamt 1.415
| Sammlung S 2/16.407
| Sammlung S 3/R 1.836

Oberursel

Stadtarchiv
| Magistrat der Stadt Oberursel, Bericht über den Stand und
die Verwaltung der Gemeindeangelegenheiten der Stadt

Oberursel (Taunus) in der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 1925, Oberursel 1925

| Schreiben des Oberurseler Bürgermeisters bzw. Magistrates an die Nassauische Heimstätte vom 15. und 22. Oktober 1927, Akte VII, 8

| Magistrat der Stadt Oberursel, Wohnungsbauprogramm der Stadt Oberursel (Taunus), Oberursel 1928

| Magistrat der Stadt Oberursel, Bericht über die Verwaltung und den Stand der Gemeindeangelegenheiten der Stadt Oberursel (Taunus) für die Zeit vom 1. Januar 1926 bis 31. Dezember 1929, Oberursel 1929

| Magistrat der Stadt Oberursel, Verwaltungsbericht der Stadt Oberursel (Taunus) für die Jahre 1930 bis 1959, Oberursel 1959

Rüsselsheim

Stadtarchiv

| Korrespondenz der Nassauischen Heimstätte mit Siedlern in Rüsselsheim 1946

Schwalbach

Stadtarchiv

| Rede Georg August Zinns am 17. Mai 1962
| Vertrag über die Errichtung der Wohnstadt „Limes“ in Schwalbach/Ts., Schwalbach/Frankfurt am Main 10. Mai 1962, Protokolle der STVV, Sitzung 8. Juni 1962

Wiesbaden

Hessisches Hauptstaatsarchiv

| Abt. 405/26029, Abt. 425/1116, Abt. 483/3330g, Abt. 650/2740, Abt. 650/2739, Abt. 650/2768

Literatur

Albers, Gerd: Über den Wandel im Planungsverständnis, in: Wentz, Martin (Hg.): Wohn-Stadt, Frankfurt am Main 1993

Albrecht, Gerhard (Hg.): Handwörterbuch des Wohnungswesens. Jena 1930

Amt für Wissenschaft und Kunst der Stadt Frankfurt am Main (Hg.): Bonn oder Frankfurt. Der Streit um die Bundeshauptstadt. Dokumente, Photographien und Karikaturen aus dem Besitz des Stadtarchivs der Stadt Frankfurt am Main, Frankfurt am Main 1989

Appel, Rudolf Hch.: Fünfzig Jahre Nassauisches Heim Siedlungsbau-gesellschaft m.b.H. Fakten und Betrachtungen, in: Geschäftsbericht des Nassauischen Heims 1977

Ders.: „Wohnen und Leben“. Ein Wohnungsunternehmen wies Kindern und Jugendlichen den Weg zum guten Film, in: Stettner, Herbert (Hg.): Kino in der Stadt. Eine Frankfurter Chronik, Frankfurt am Main 1984

Arbeitsgemeinschaft der gemeinnützigen ländlichen Siedlungsträger (Hg.): Die gemeinnützigen ländlichen Siedlungsgesellschaften der Bundesrepublik Deutschland. Entstehung, Aufgaben, Leistung, Bonn o. J. um 1963

Asch, Bruno: Die Finanzierung des Wohnungsbaues in Frankfurt am Main. in: Das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a. M., bearb. von W. Nosbisch. Frankfurt am Main 1930

Bärsch, Jürgen/Brech, Joachim (Hg.): Das Ende der Normalität im Wohnungs- und Städtebau? Begegnungen mit Klaus Novy, Darmstadt 1993

Baeumerth, Angelika: Oberursel am Taunus. Eine Stadtgeschichte, Frankfurt am Main 1991

Balser, Frolinde: Aus Trümmern zu einem europäischen Zentrum. Geschichte der Stadt Frankfurt am Main 1945–1989, Sigmaringen 1995

Bangert, Wolfgang: Baupolitik und Stadtgestaltung in Frankfurt am Main, Würzburg 1937

Baring, Arnulf: Machtwechsel. Die Ära Brandt-Scheel, Stuttgart 1982

Battelle-Institut e.V.: Untersuchung zur Ermittlung der Wohnwünsche von Mietern öffentlich geförderter Wohnungen, Frankfurt am Main 1971

Bauer, Thomas: „Seid einig für unsere Stadt“. Walter Kolb – Frankfurter Oberbürgermeister 1946–1956, Frankfurt am Main 1996

Beyme, Klaus von (Hg.): Neue Städte aus Ruinen. Deutscher Städtebau der Nachkriegszeit, München 1992

Ders.: Der Wiederaufbau. Architektur und Städtebaupolitik in beiden deutschen Staaten, München 1987

Biedenkopf, Kurt/Miegel, Meinhard: Wohnungsbau am Wendepunkt. Wohnungspolitik in der sozialen Marktwirtschaft, Bonn 1979 (2. Auflage)

Bockenheim. 1. Stufe vorbereitender Untersuchungen im Untersuchungsgebiet laut Stadtverordnetenbeschluss vom 18. Mai 1972 gemäß § 4 (3) StBauFG. Bericht der Nassauischen Heimstätte GmbH, Frankfurt am Main März 1974

Böhme, Helmut: Ernst May und der soziale Wohnungsbau, Frankfurt am Main 1988

Bölts, Reinhard A.: Modell einer Wohnstadt. Schwalbach am Taunus, Frankfurt am Main 1975

Borowsky, Peter: Deutschland 1970–1976, Hannover 1980

Brinitzer, Sabine: Hans Bernhard Reichow. Eine „organische“ Architekturgeschichte, in: Archiv des Deutschen Architektur-museums, Frankfurt am Main o. J.

Bruyn, Gerd de: Wohnungsbau und Wohnungsnot oder: Das Recht, keine Wohnung zu haben, in: Deutscher Werkbund (Hg.): Das Wohnen 2, Frankfurt am Main 1996

Bullock, Nicholas: Die neue Wohnkultur und der Wohnungsbau in Frankfurt am Main 1925–1931, in: AFGK 57 (1980)

Bundesbaugesetz in der Neufassung vom 18. August 1976

Busch, Hans/Vetter, Harold (Hg.): Der soziale Wohnungsbau in Hessen, in: Schrift, Zahl und Bild, München 1957

Dies. (Hg.): 20 Jahre sozialer Wohnungsbau im Lande Hessen, München 1968

Conradi, Peter/Zöpel, Christoph: Wohnen in Deutschland. Not im Luxus, Hamburg 1994

Deutsches Volksheimstättenwerk e.V. Bundesverband für Wohneigentum, Wohnungsbau und Stadtentwicklung (Hg.): 50 Jahre vhw 1946–1996. Das vhw und sein Beitrag zum Wohnen im Eigentum, Bonn 1996

Dezernat Planung und Bau, Stadtwerke und Verkehr der Stadt Frankfurt am Main (Hg.): Gesamtschule Nord-weststadt Frankfurt a. M., Frankfurt am Main 1968

Drummer, Heike: „Stadt des deutschen Handwerks“, in: Gall, Lothar (Hg.): FFM 1200. Traditionen und Perspektiven einer Stadt, Sigmaringen 1994

Dies./Zwilling, Jutta: Wohninseln in der Großstadt. Die monofunktionale Stadt I, in: Bartetzko, Dieter (Hg.): Sprung in die Moderne. Frankfurt am Main, die Stadt der 50er Jahre, Frankfurt am Main 1994

Dies./Zwilling, Jutta: Ein europäisches Zentrum, in: Gall, Lothar (Hg.): FFM 1200. Traditionen und Perspektiven einer Stadt, Sigmaringen 1994

Durth, Werner: Deutsche Architekten. Biographische Verflechtungen 1900–1970, München 1992

Ders./Gutschow, Niels: Träume in Trümmern. Stadtplanung 1940–1950, München 1993

Duvigneau, Hans Jörg/Schönefeldt, Ludwig: Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland, Köln 1989

Evangelische Kirchengemeinde Frankfurt am Main-Hausen (Hg.): Spurensicherung Westhausen. Geschichte, Berichte und Geschichten aus einem Frankfurter Stadtteil, Frankfurt am Main 1985

Feder, Gottfried: Das deutsche Siedlungswerk, in: Westermans Monatshefte, September 1934

Flade, Antje: Wohnen wie in 100 Jahren, in: Eichel, Hans (Hg.): Zukunftsland Hessen. Lebenschancen in Deutschlands Mitte, Frankfurt am Main 1994

Franz, Eckhart G. (Hg.): Die Chronik Hessens, Dortmund 1991

Frommhold, Hanns/Hasenjäger, Siegfried: Wohnungsbau-normen, Düsseldorf 1955

Ehrenforth, Werner: Reichsheimstättengesetz (Kommentar), Köln/Berlin 1960 (3. Auflage)

Ernst, Werner: Das Bundesbaugesetz, in: Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten e. V. (Hg.): Bundesbaugesetz und Abbaugesetz. Die Heimstätten in ihren künftigen Aufgaben, Bonn 1961

Fay, Sigi/Füllgrabe, Jörg: Texte einer Ausstellung, unveröffentlichtes Manuskript, Schwalbach 1995

50 Jahre Goldstein. Eine Festschrift zum 50. Jahrestag des Bezugs der ersten Siedlerstellen in Frankfurt a. M.-Goldstein, Frankfurt am Main 1982

Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Hg.): Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft seit 1945. Tätigkeitsbericht des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, Frankfurt am Main 1950

Glaser, Heike: Demokratischer Neubeginn in Wiesbaden, Wiesbaden 1995

Gleiniger, Andrea: Die Frankfurter Nordweststadt. Geschichte einer Großsiedlung, Frankfurt am Main 1995

Grundlach, Jürgen: Die Umsetzung eines Frauengerechten Wohnungsbaus in den Technischen Wohnungsbau-Richtlinien 1993, in: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hg.): Die neuen Regelungen der Technischen Wohnungsbau-Richtlinien und Erfahrungen aus der Praxis. Frauengerechtes Bauen und Wohnen, Wiesbaden 1995

Hackelsberger, Christoph: Die aufgeschobene Moderne. Ein Versuch zur Einordnung der Architektur der Fünfziger Jahre, München 1985

Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter: Das Ende des goldenen Zeitalters im Sozialen Wohnungsbau, in: Bärsch, Jürgen/Brech, Joachim (Hg.): Das Ende der Normalität im Wohnungs- und Städtebau? Begegnungen mit Klaus Novy, Darmstadt 1993

Hafner, Thomas: Heimstätten, in: Kähler, Gert (Hg.): Geschichte des Wohnens Bd. 4: 1918 bis 1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, Stuttgart 1996

Hardach, Gerd: Der Marshall-Plan. Auslandshilfe und Wiederaufbau in Westdeutschland 1948–1952, München 1994

Harlander, Tilman: Zwischen Heimstätte und Wohnmaschine, Basel 1995

Ders. u. a.: Siedeln in der Not. Umbruch von Wohnungspolitik und Siedlungsbau am Ende der Weimarer Republik, Hamburg 1988

Ders./Fehl, Gerhard (Hg.): Hitlers sozialer Wohnungsbau 1940–1945. Wohnungspolitik, Baugestaltung und Siedlungsplanung, Hamburg 1986

Herlyn, Ulfert: Wohnverhältnisse in den Neubausiedlungen der sechziger Jahre, in: Schildt, Axel/Sywottek, Arnold (Hg.): Massenwohnung und Eigenheim. Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg, Frankfurt am Main 1988

Hessische Landeszentrale für politische Bildung (Hg.): Verfassung des Landes Hessen und Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. Allgemeine Erklärung der Menschenrechte. Konventionen zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Auszug). Charta der Vereinten Nationen. Texte, Straßfurt 1994

Hessisches Innenministerium, Abteilung Wiederaufbau (Hg.): Der Aufbau in Hessen. Der Wohnungsbau, Offenbach 1947

Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hg.): Realisie-

rungswettbewerb Frauengerechtes Bauen und Wohnen. Konzeption und Verfahren, Wiesbaden 1994

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hg.): Die neuen Regelungen der Technischen Wohnungsbau-Richtlinien und Erfahrungen aus der Praxis, Wiesbaden 1995

Dass. (Hg.): Hessische Projekte zum Bauen und Wohnen aus Frauensicht, Wiesbaden 1996

Dass. (Hg.): Hessische Bevölkerungs- und Wirtschaftskunde, Wiesbaden 1955

Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.): Hessen unter den Bundesländern, Wiesbaden 1963

Dass. (Hg.): Fünf Jahre Land Hessen 1945/46–1949/50, Wiesbaden 1950

Dass. (Hg.): Hessen im Wandel. Die letzten hundert Jahre. 1860–1960, Wiesbaden 1960

Dass. (Hg.): Statistisches Handbuch für Hessen, Offenbach 1948

Dass. (Hg.): Statistisches Handbuch Hessen, Ausgabe 1995/96, Wiesbaden 1996

Heuer, Jürgen H. B. u. a.: Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt am Main 1979

Ders. (Hg.): Der alte Mensch heute, Bochum 1975

Heyl, Bernd u. a.: Zur Gründungsgeschichte von Allmendfeld, Hessenaue und Riedrode. Lokalstudie zur NS-Agrarpolitik, Griesheim 1988

Hils-Brockhoff, Evelyn: Johann Friedrich Christian Hess, in: Klötzer, Wolfgang (Hg.): Frankfurter Biographie, Bd. 1, Frankfurt am Main 1994

Hirtsiefer, Heinrich: Die Wohnungswirtschaft in Preußen, Eberswalde 1929

Hofmann, Wolfgang/Kuhn, Gerd (Hg.): Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993

Jesberg, Paulgerd: Wohnungsnot oder Wohnungsbedarf?, in: Baukultur, Heft 4 1994

Juckel, Lothar (Hg.): Haus Wohnung Stadt. Beiträge zum Wohnungs- und Städtebau 1945–1985, Hamburg 1986

Kähler, Gert (Hg.): Geschichte des Wohnens Bd. 4: 1918 bis 1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, Stuttgart 1996

Ders.: Nicht nur Neues Bauen! Stadtbau, Wohnung, Architektur, in: ders. (Hg.): Geschichte des Wohnens Bd. 4: 1918 bis 1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, Stuttgart 1996

Käpplinger, Claus: Wohnungsbau zwischen konservativer Moderne und Neuem Bauen, in: Hofmann, Wolfgang/Kuhn, Gerd (Hg.): Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993

Kaiser, Stefan A.: 75 Jahre Bauverein für Höchst am Main und Umgebung eG 1914–1989, Frankfurt am Main 1989

Kammer, Hilde/Bartsch Elisabeth: Nationalsozialismus. Begriffe aus der Zeit der Gewaltherrschaft 1933–1945, Reinbek bei Hamburg 1992

Kampffmeyer, Hans/Tarnow, Reinhold (Hg.): Richtig Wohnen Helfen. Versuch einer Lösung, Hamburg 1953

Kaufmann, Eugen: Der Einfluß der öffentlichen Hand auf den Wohnungsbau nach dem Kriege, in: Das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a. M., bearb. von W. Nosbisch, Frankfurt am Main 1930

Kias, Henning: Nordweststadt Zentrum, o. O. 1967

Klein, Rudolf: Hessen-Lexikon, Frankfurt am Main 1965

Knapp, Werner: Planung und Durchführung der Siedlung Kladno, in: Architektur Wettbewerbe, Heft 8: Die Industriestadt – Bergstadt Kladno in Böhmen, Stuttgart 1942

Koch-Arzberger, Claudia/Hohmann, Eckhart (Hg.): Hessen im Wandel, Opladen 1996

Kornemann, Rolf: Gesetze, Gesetze ..., in: Kähler, Gert (Hg.): Geschichte des Wohnens Bd. 4: 1918 bis 1945. Reform, Reaktion, Zerstörung, Stuttgart 1996

Krauß, Erwin (Hg.): Mitteilungen des Oberhessischen Geschichtsvereins Gießen, Neue Folge, 74. Band, Gießen 1989

Kreinz, Susanne: Wohnungsversorgung als kommunale Aufgabe. Zur gesamtgesellschaftlichen Einbindung der Wohnungspolitik Frankfurts in den 20er Jahren, Frankfurt am Main 1991

Kropat, Wolf-Arno: Hessen in der Stunde Null 1945/47. Politik, Wirtschaft und Bildungswesen in Dokumenten, Wiesbaden 1979

Kuhn, Gerd: Die kommunale Regulierung des Wohnungsmangels, Aspekte der sozialstaatlichen Wohnungspolitik in Frankfurt am Main, in: Hofmann, Wolfgang/Kuhn, Gerd (Hg.): Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993

Kuratorium Deutsche Altershilfe: Der Haus-Tele-Dienst in Frankfurt am Main-Westhausen. Projektbericht, Bonn 1992

Kurt, Alfred/Schlender, Otto: Der Kreis Offenbach und das Dritte Reich. Leben und Politik, Verfolgung und Widerstand im Kreisgebiet in den Jahren von 1930 bis 1945, Dreieich 1991

Landesamt für Vertriebene, Flüchtlinge und Evakuierte u. a. (Hg.): Der Hessenplan 1950–1954. Ausgangspunkt, Entwicklungsstufen, Teilergebnisse, Beurteilungen, o. O. 1954

Lauer, Heike: „Die neue Baukunst als Erzieher“? Eine empirische Untersuchung der Siedlung Römerstadt in Frankfurt am Main, in: Hofmann, Wolfgang/Kuhn, Gerd (Hg.): Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993

Lehmann, Otto: Hauszinssteuerhypothek, in: Albrecht, Gerhard (Hg.): Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930

Leißner, Ernst: Goldstein. Vom mittelalterlichen Hofgut zum modernen Stadtteil im Grünen, Frankfurt am Main 1995

Lilge, Herbert: Hessen in Geschichte und Gegenwart, Stuttgart 1992

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main (Hg.): Frankfurt am Main 1969–1972. Ein Vierjahresbericht der Stadtverwaltung Frankfurt am Main. Frankfurt am Main 1973

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Planung (Hg.): Leitplan Wohnen 1992, Teil I, Frankfurt am Main 1992

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Planung, Amt für kommunale Gesamtentwicklung und Stadtplanung (Hg.): Zur Erneuerung der 50er-Jahre-Wohnsiedlungen in Frankfurt am Main, Frankfurt am Main 1993

Ders. (Hg.): Zur Erneuerung der 20er-Jahre-Wohnsiedlungen in Frankfurt am Main. Gesamtbewertung der Instandsetzungs- und Modernisierungsdringlichkeit, Frankfurt am Main 1990

Magistrat der Stadt Hanau (Hg.): Hanau 19. März 1945, 50. Jahrestag der Zerstörung der Stadt 1945, Hanau 1995

Magistrat der Stadt Wiesbaden (Hg.): Das neue Wiesbaden, Wiesbaden 1963

Mai, Gunther: Kontinuität und Neubeginn in der „Stunde Null“. Einige Neuerscheinungen zur Regional- und Ortsge-schichte Westdeutschlands 1945/46, in: Hessisches Jahrbuch für Landesgeschichte, 31/1981

Marx, Landrat von (Hg.): Auf zum Taunus. Unternehmung zur Hebung des Verkehrs und Förderung der Besiedelung im südlichen Taunus, Frankfurt am Main 1908

Mattausch, Roswitha: Siedlungsbau und Stadtneugründun-gen im deutschen Faschismus. Dargestellt anhand exemp-larischer Beispiele, Frankfurt am Main 1981

May, Ernst: Die Frankfurter Wohnungspolitik, in: Internatio-naler Verband für Wohnungswesen, Publikation 2, Frankfurt am Main o. J.

Meyer-Heinrich, H.: Philipp Holzmann Aktiengesellschaft im Wandel von 100 Jahren 1849–1949, Frankfurt am Main 1949

Messerschmidt, Rolf: Aufnahme und Integration der Vertriebe-nen und Flüchtlinge in Hessen 1945–1950, Wiesbaden 1994

Ders.: „Wenn wir nur nicht lästig fallen“, Frankfurt am Main 1991

Minister des Innern (Hg.): Der hessische Wohnungsbau in den Jahren 1945–1969, Wiesbaden o. J.

Mitscherlich, Alexander: Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Frankfurt 1996 (Sonderausgabe)

Mohr, Christoph/Huntscher, Martin: Wohnen in Frankfurt am Main. Wohnformen, Quartiere und Städtebau im Wandel der Zeit, Frankfurt am Main 1995

Mühlhausen, Walter: Hessen 1945–1950. Zur politischen Geschichte eines Landes in der Besatzungszeit, Frankfurt am Main 1985

Müller, Karlheinz: Preußischer Adler und hessischer Löwe. Hundert Jahre Wiesbadener Regierung. 1866–1966. Doku-mente der Zeit aus den Akten, Wiesbaden 1966

Müller, Paul: Wir wollten die Welt verändern. Stationen im Leben eines Altsozialisten, Frankfurt am Main 1987

Müller, Peter: Gemeinde- und Landesentwicklungsplanung im Zusammenhang mit dem Städtebauförderungsgesetz, in:

Andritzky, Michael u. a.: Labyrinth Stadt. Planung und Chaos im Städtebau. Ein Handbuch für Bewohner, Köln 1975

Müller-Raemisch, Hans-Reiner: Frankfurt am Main. Stadt-entwicklung und Planungsgeschichte seit 1945, Frankfurt am Main 1996

Müller-Schliepe, Helga: Projekt Von-Bernus-Park, in: Wentz, Martin (Hg.): Wohn-Stadt, Frankfurt am Main 1993

Nassauische Heimstätte (Hg.): Neues Bauen. Großtafelbau-weise Holzmann-Coignet, Frankfurt am Main o. J.

Dies. (Hg.): 30 Jahre sozialer Wohnungsbau der staatlichen Treuhandstelle. Nassauische Heimstätte 1922–1952, Frank-furt am Main 1952

Dies. (Hg.): Ernst-May-Preis 1989

Dies. (Hg.): Ernst-May-Preis 1996

Dies. (Hg.): Die deutschen Heimstätten. Ihr Partner für Fort-schritt im Wohnungs- und Städtebau, Frankfurt am Main 1970, unpaginierte Blattsammlung

Dies. (Hg.): Geschichte, Fortschritt, Wirklichkeit und Zukunft, Frankfurt am Main 1981

Dies. (Hg.): Ludwig-Landmann-Preis 1994

Dies. (Hg.): Die neue Wohnstadt. Am Hirschsprung, Frank-furt am Main 1961

Dies. (Hg.): Die neue Wohnstadt Schwalbach Ts. Am Limes, Frankfurt am Main o. J.

Dies. (Hg.): Neue Wohnstadt Limes. Eine Wohnstadt unserer Zeit, Frankfurt am Main um 1965

Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative Pro-jekte im Wohnungsbau mbH (Hg.): Frauengerechtes Bauen und Wohnen. Ergebnisse des Wettbewerbs Frankfurt am Main 1994

Nassauische Heimstätte GmbH Städtebau: Dorferneuerung Butzbach Nieder-Weisel, Frankfurt am Main 1987

Nassauische Siedlungsgesellschaft m.b.H. (Hg.): NSG. Geschichte eines Siedlungsunternehmens, Frankfurt am Main o. J.

Neues Bauen. Neues Gestalten. Das Neue Frankfurt/die neue stadt. Eine Zeitschrift zwischen 1926 und 1933, Dresden 1991

Neufert, Ernst: Der Mieter hat das Wort, Berlin 1942

Niethammer, Lutz: Rückblick auf den Sozialen Wohnungsbau, in: Prigge, Walter/Kaib, Wilfried (Hg.): Sozialer Wohnungs-bau im internationalen Vergleich, Frankfurt am Main 1988

Pauly, Walter: Wohnungsfürsorgegesellschaften, in: Alb-recht, Gerhard (Hg.): Handwörterbuch des Wohnungswe-sens, Jena 1930

Peter, Antonio/Wolf, Werner (Hg.): Arbeit, Amis, Aufbau. Alltag in Hessen 1949–1955, Frankfurt am Main 1989

Peters, Karl-Heinz: Wohnungspolitik am Scheideweg. Woh-nungswesen, Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik, Berlin 1984

Pletsch, Alfred: Wissenschaftliche Länderkunde. Hessen, Bd. 8/III, Darmstadt 1989

Rebentisch, Dieter: Politik und Raumplanung im Rhein-Main-Gebiet. Kontinuität und Wandel seit hundert Jahren, in: AFGK 56 (1978)

Ders.: Persönlichkeitsprofil und Karriereverlauf der national-sozialistischen Führungskader in Hessen 1928–1945, in: Hessisches Jahrbuch für Landesgeschichte 33 (1983)

Ders.: Walter Möller, in: Klötzer, Wolfgang (Hg.): Frankfurter Biographie, Bd. 2, Frankfurt am Main 1996

Recker, Marie-Luise: Der Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau. Zu Aufbau, Stellung und Arbeitsweise einer führerunmittelbaren Sonderbehörde, in: Rebentisch, Dieter/ Teppe, Karl (Hg.): Verwaltung contra Menschenführung im Staat Hitlers. Studien zum politisch-administrativen System, Göttingen 1986

„Der Reichssiedlungshof. Forschungs-, Lehr- und Musteran-lage des nationalsozialistischen Siedlungswerks“, Frankfurt am Main o. J. 1938

Reichsverband der Wohnungsfürsorge-Gesellschaften (Hg.): Heimstättenbau in Preußen. Wohnungsbauten der provin-ziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaften in Preußen, Berlin 1931

Risse, Heike: Frühe Moderne in Frankfurt am Main. 1920–1933, Frankfurt am Main 1984

Rodenstein, Marianne: „Mehr Licht, mehr Luft“. Gesund-heitskonzepte im Städtebau seit 1750, Frankfurt am Main 1988

Rodriguez-Lores, Juan /Fehl, Gerhard (Hg.): Städtebaure-form 1865–1900. Von Licht, Luft und Ordnung in der Stadt der Gründerzeit. Bauordnung, Zonenplanung, Enteignung, Hamburg 1985

Roycroft Sommer, Maureen: Bodenreform im Kaiserreich und in der Weimarer Republik, in: Hofmann, Wolfgang/Kuhn, Gerd (Hg.): Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930

Ruck, Michael: Die öffentliche Wohnungsbaufinanzierung in der Weimarer Republik. Zielsetzungen, Ergebnisse, Proble-me, in: Schildt, Axel/Sywottek, Arnold (Hg.): Massenwoh-nung und Eigenheim. Wohnungsbau und Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg, Frankfurt am Main 1988

Scheidel, Rudolf: Studie über den Auftrag der Nassauischen Heimstätte und seine Erfüllung, Coburg 1957

Schilling, Otto: Innere Stadterweiterung, Berlin 1921

Schissler, Jakob: Herausbildung des Parteiensystems in Hes-sen, in: Berg-Schlosser, Dirk/Noetzel, Thomas (Hg.): Partei-en und Wahlen in Hessen 1946–1994, Marburg 1994

Schlich, Helmut: Wohnung – ein knappes Konsumgut in der Wohlstandsgesellschaft, in: Mackscheidt, Klaus (Hg.): Ent-wicklungen in der Wohnungspolitik. Festgabe für Hans Häm-merlein zum 70. Geburtstag, Baden-Baden 1994

Schneider, Dieter: Selbsthilfe, Staatshilfe, Staatsverwaltung. Ein Streifzug durch Theorie und Praxis der Wohnungspolitik, Frankfurt am Main 1973

Schubert, Dirk: Die Zukunft der „behutsamen Stadterneu-erung“ in Ost und West – postfordistischer Stadtumbau zwischen Erhaltung und Gentrification, in: Bärsch, Jürgen/ Brech, Joachim (Hg.): Das Ende der Normalität im Woh-nungs- und Städtebau? Begegnungen mit Klaus Novy, Darmstadt 1993

Schulz, Günther: Wiederaufbau in Deutschland. Die Woh-nungspolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957, Düsseldorf 1994

Schwagenscheidt, Walter: Die Nordweststadt. Idee und Ge-staltung, Stuttgart 1964

Schwan, Bruno: Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland, Berlin 1929

60 Jahre Verband Südwestdeutscher Wohnungsunterneh-men e.V., Frankfurt am Main 1963

Seiff, Rudolf: Die deutsche Kleinsiedlung, Eberswalde 1941

Sittmann, Tassilo: Die farbige Gestaltung der Nordweststadt, Frankfurt am Main 1977

SPD Ortsverein Westhausen (Hg.): 50 Jahre Westhausen. Einwohner zeigen ihre Siedlung im Wandel von fünf Jahrzehnten, Frankfurt am Main 1983

Ders. (Hg.): Von der Waschküche zum Bürgertreff, Frankfurt am Main 1990

Spiegel, Erika: Neue Haushaltstypen. Entstehungsbedingungen, Lebenssituation, Wohn- und Standortverhältnisse, Frankfurt am Main 1986

Stadt Schwalbach (Hg.): Der Magistrat informiert. Thema Heizkosten in der Limesstadt, Schwalbach 1974

Dies. (Hg.): Schwalbach am Taunus. Modell einer Wohnstadt, Schwalbach o. J.

Stimpel, Roland: Der verbaute Markt. Villenglück und Wohnungsnot, Frankfurt am Main 1990

Stolzenburg, Werner: Vom Wald zur Siedlung. Entstehung und Leben der Siedlung Rollwald, Frankfurt am Main 1992

Thränhardt, Dietrich: Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Erweiterte Neuauflage, Frankfurt am Main 1996

Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“. Abschlußbericht, in: Bundesbaublatt, Februar 1987, Heft 2

Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V. – Verbandsbericht 1977, Frankfurt am Main 1977

Vogt, Sigbert: Schwalbach. 25 Jahre Stadtgeschichte. 1970–1995, Frankfurt am Main o. J. um 1995

Weis, Ursula: Zu den sozialen Grundlagen des Wohnungsbaus in der Weimarer Republik, in: Hofmann, Wolfgang/Kuhn, Gerd (Hg.): Wohnungspolitik und Städtebau 1900–1930, Berlin 1993

Wentz, Martin: Stadtplanung in Frankfurt, in: ders. (Hg.): Stadtplanung in Frankfurt. Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Frankfurt am Main 1991

Wittrock, Karl: Der neue Wohnungsbau in Hessen, in: Hessisches Innenministerium, Abteilung Wiederaufbau (Hg.): Der Aufbau in Hessen. Der Wohnungsbau, Offenbach 1947

Wölling, Angelika: Zur Frage von Ziel- und Situationsadäquanz wohnungspolitischer Instrumente der öffentlichen Hand in der Bundesrepublik Deutschland, München 1987

Die Wohnungsgemeinnützigkeit im Widerstreit der Interessen, Köln 1988

Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg, Bonn 1990

Wollmann, Hellmut: Das Städtebauförderungsgesetz, in: Andritzky, Michael u. a.: Labyrinth Stadt. Planung und Chaos im Städtebau. Ein Handbuch für Bewohner, Köln 1975

Zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, in: Bundesbaublatt, Februar 1984, Heft 2

Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz) vom 27. Juni 1956. Richtlinien für den Einsatz der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau 1957 vom 3. Dezember 1956, Düsseldorf 1957

Zwilling, Jutta: Vorposten der Demokratie, in: Gall, Lothar (Hg.): FFM 1200. Traditionen und Perspektiven einer Stadt, Sigmaringen 1994

Zeitschriften und Zeitungen

- | Archiv für Frankfurts Geschichte und Kunst (AFGK)
- | Bauen, Siedeln, Wohnen
- | Baukultur Bundesbaublatt
- | das dach
- | das neue frankfurt
- | Deutsche Bauzeitschrift
- | Deutsche Bauzeitung
- | Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)
- | Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung (FAS)
- | Frankfurter Nachrichten (FN)
- | Frankfurter Neue Presse (FNP)
- | Frankfurter Rundschau (FR)
- | Frankfurter Wochenschau
- | Glasforum
- | Hanauer Anzeiger
- | Höchster Kreisblatt
- | Oberurseler Bürgerfreund
- | Offenbach Post
- | Der Opel-Kamerad
- | report
- | Schwalbacher Zeitung
- | Schwanheimer/Goldsteiner Zeitung
- | Die Siedlung
- | Städtisches Anzeigenblatt Frankfurt
- | Stein Holz Eisen

Ergänzungen zur Quellen- und Literatúrauswahl für die 2. überarbeitete und erweiterte Auflage 2012

Quellen

Bundesgesetzblatt 2000 I, 2001 I, 2004 I, 2007 I, 2008 I, 2011 I

- | Hessischer Landtag: Drucksache 18/2442, 7. Juli 2010
- | Hessischer Landtag: Drucksache 18/2662, 1. September 2010
- | Hessischer Landtag: Drucksache 15/4703, 28. April 2003
- | Hessischer Landtag: Drucksache 16/813, 17. Oktober 2003
- | Hessischer Landtag: Drucksache 16/1986, 13. Juli 2004
- | Hessischer Landtag: Drucksache 16/3260, 26. November 2004
- | Hessischer Landtag: Drucksache 16/4623, 3. Januar 2006
- | Hessischer Landtag: Drucksache 18/3646, 25. Januar 2011
- | Hessischer Landtag: Plenarprotokoll 16/56, 15. Dezember 2004

Frankfurt am Main

Archiv der Nassauischen Heimstätte

- | Geschäfts- und Lageberichte 1997–2010
- | Finanzbericht 2006
- | Jahresberichte der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. 2001/2002, 2002/2003, 2003/2004, 2004/2006, 2008/2009, 2010/2011

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main

- | KS 2010/161, KS 2010/164

Literatur

Abendroth, Elisabeth: Hessen, in: Wehling, Hans-Georg (Hg.): Die deutschen Länder. Geschichte, Politik, Wirtschaft, Wiesbaden, 3. Auflage, 2004

Bärsch, Jürgen/Simbriger, Angelika: Aus dem Privaten ins Öffentliche. Eine empirische Studie über Gemeinschaftsräume in Siedlungen, in: Schader-Stiftung (Hg.), wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001

Bartholomäi, Reinhart Chr.: Multimedia. Eine neue Kommunikationskultur in der Wohnungswirtschaft bahnt sich an, in: Schader-Stiftung (Hg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001

Ders.: Die Entwicklung des Politikfelds Wohnen, in: Egner, Björn/Georgakis, Nikolaos/Heinelt, Hubert/Bartholomäi, Reinhart Chr.: Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente, Darmstadt 2004

Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Kabinettfassung (Auszug) vom 3. Juni 2009, in: <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/31114/publicationFile/481/zusammenfassung-des-wohnungs-und-immobilienberichts-2009.pdf>

Der Präsident des Hessischen Landtages (Hg.): Älter – weniger – bunter. Bericht der Enquetekommission „Demografischer Wandel – Herausforderungen an die Landespolitik“ des Hessischen Landtages, Berlin 2007

Drummer, Heike/Zwilling, Jutta: Hessen. Eine starke Geschichte. 60 Begegnungen mit unserem Land seit 1945. Hessisches Hauptstaatsarchiv (Hg.), Wiesbaden 2005

Feußner, Helmut/Fischer, Friedhelm: Von der „Heimstätte“ zur Wohnstadt. Transformation eines Unternehmens zwischen „Weimarer Republik“ und 21. Jahrhundert. Wohnstadt Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH (Hg.), Kassel 2008

Fürst, Hans: Zukünftige Anforderungen an den Wohnungsbau und Konzepte der praktischen Umsetzung – Auswirkungen des demografischen Wandels, in: Nassauische Heimstätte (Hg.): Sieben Vorträge – Workshop: „Wohnen in der Zukunft“, o. O. u. J. Frankfurt am Main 2003

Gauler, Anja: Der demografische Wandel in Hessen und seinen Regionen, in: Everts, Carmen (Hg.): Demografischer Wandel in Hessen – Was ändert sich? Wie betrifft es mich?, Wiesbaden 2010

Georgakis, Nikolaos: Neue Instrumente der deutschen Wohnungspolitik: „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost“, in: Egner, Björn/Georgakis, Nikolaos/Heinelt, Hubert/Bartholomäi, Reinhart Chr.: Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente, Darmstadt 2004

Ders.: Eigenheimzulage, in: Egner, Björn/Georgakis, Nikolaos/Heinelt, Hubert/Bartholomäi, Reinhart Chr.: Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente, Darmstadt 2004

Görtemaker, Manfred: Kleine Geschichte der Bundesrepublik Deutschland, Bonn 2004

Heinz, Ulrike/Kiehle, Wolfgang: Wohnungspolitik, in: Andersen, Uwe/Woyke, Wichard (Hg.): Handwörterbuch des politischen Systems der Bundesrepublik Deutschland, Bonn 5. Auflage, 2003 und Wiesbaden 6. Auflage, 2009

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Wohnungsbericht 2010, Wiesbaden 11/2010

Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen: Föderalismusreform – die neue Verantwortung der Bundesländer für die soziale Wohnraumförderung. 45. Königsteiner Gespräch – Referate und Statements – Berlin, 29./30. April 2010, Berlin 2009

Kuhnert, Jan: Nachbarschaftsmanagement als Kernaufgabe, Langgöns 1994

Münch, Sybille: Integration durch Wohnungspolitik? Zum Umgang mit ethnischer Segregation im europäischen Vergleich, Wiesbaden 2010

Nassauische Heimstätte (Hg.)/Löffler, Olivier (Bearb.): Zuwanderung in das Rhein-Main-Gebiet 1871-1995, Frankfurt am Main 1998

Nassauische Heimstätte (Hg.): Sieben Vorträge – Workshop: „Wohnen in der Zukunft“, o. O. u. J. Frankfurt am Main 2003

Pfeuffer, Wolfgang: Multimedia als Marktfaktor bei der Wohnraumvermietung. Neue Informations- und Kommunikationstechnologien in der Wohnungswirtschaft, in: Schader-Stiftung (Hg.), wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001

Robischon, Tobias: Flexible Erneuerung von Wohngebieten mit älter werdenden Bewohnern. Bausteine aus der Nordweststadt in Frankfurt am Main, in: Schader-Stiftung (Hg.), wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001

Sautter, Heinz: Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und der Verkauf öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte, Institut für Wohnen und Umwelt (Hg.), Darmstadt 2005

Schlömer, Natascha: Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel. Strategien und Maßnahmen, Aachen 2009

Siebel, Walter: Segregation und Integration. Voraussetzungen für die Integration von Zuwanderern, in: Schader-Stiftung (Hg.), wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens, Darmstadt 2001

Söfker, Wilhelm: Wohnraumförderungsrecht. Textausgabe, München 2002

Stern, Volker: Wohnungsbauförderung auf dem Prüfstand, Wiesbaden 2001

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte (Hg.): Individuelles Wohnen in Gemeinschaft – im Europaviertel Wiesbaden, Frankfurt am Main o. J.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte (Hg.): Raum zum Leben und Wohlfühlen. Asbestsanierung und Neubau der Mosaikschule in Frankfurt, Frankfurt am Main o. J.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte: Außergewöhnlich Wohnen in Oberursel. Bauprojekt Select Living startet mit Spatenstich, 24. September 2007 (Pressemitteilung)

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Hg.): Senioren-Wohnanlage in Raunheim. Leben im Alter – mitten im Zentrum, Frankfurt am Main o. J.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Hg.): Wohnungswirtschaftliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte von Integration und Segregation. Handlungsrahmen und Beispiele, Frankfurt am Main o. J.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, NH ProjektStadt (Hg.): Select Living. Extravagantes Wohnen in exquisiter Lage, Frankfurt am Main o. J.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, NH ProjektStadt (Hg.): NH ProjektStadt. Stadtentwicklung, Projektentwicklung, Consulting, o. O. u. J. Frankfurt am Main um 2007

Verhülsdonk, Dominik/Spieker, Raphael: Strategien der Wohnungspolitik, Bd. 36 Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Münster 2000

Voigtländer, Michael: Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland. Eine Untersuchung aus ordnungspolitischer Sicht, Köln 2007

www.aktionhessenhaus.de
www.bmvbs.de
www.stadtumbauwest.de

Zeitschriften und Zeitungen

- | Areal. Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften e. V. (Hg.)
- | Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)
- | Frankfurter Neue Presse (FNP)
- | Frankfurter Rundschau (FR)
- | Füreinander. Wohnen und Leben e. V.
- | Handelsblatt
- | Immobilien Zeitung
- | Mieterzeitung
- | PolisVision
- | report
- | VerbandsMagazin

Ergänzungen zur Quellen- und Literatúrauswahl für die 3. überarbeitete und erweiterte Auflage 2022

Quellen

Bundesgesetzblatt 2015 I, 2020 I, 2021 I

CDU Hessen / Bündnis 90 / Die Grünen (Hg.): Verlässlich gestalten – Perspektiven eröffnen. Hessen 2014 bis 2019, Wiesbaden 2014

CDU Hessen / FDP Hessen: Vertrauen. Freiheit. Fortschritt. Koalitionsvereinbarung Legislaturperiode 2009-2014, Wiesbaden 2014

Deutschlands Zukunft gestalten. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, 18. Legislaturperiode, Berlin 2013

Gesetz- und Verordnungsblatt 2012, 2014, 2015, 2020
Ein neuer Aufbruch für Europa. Eine neue Dynamik für Deutschland. Ein neuer Zusammenhalt für unser Land. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD. 19. Legislaturperiode, Berlin 2018

SPD / Bündnis 90 / Die Grünen / FDP: Mehr Fortschritt wagen. Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Koalitionsvertrag zwischen SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und FDP, Berlin 2021

Frankfurt am Main

Archiv der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt
| Geschäftsberichte Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt 2011-2020
| PolisVision 2010-2021

Deutsche Nationalbibliothek
| Geschäftsberichte Hessische Heimstätte 1951-1993
| Geschäftsberichte Wohnstadt 1994-2004

Institut für Stadtgeschichte
| S3/V 7.847; S3/R 26.315; S3/33.740; SD2/615
| Nachhaltigkeitsberichte der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt 2014-2020

Kassel

Stadtarchiv
| Best. A4.415, Nr. 1.583; Best. S1, Nr. 2.486

Leipzig

Deutsche Nationalbibliothek
| Geschäftsberichte der Nassauischen Heimstätte 1921-1940

Wiesbaden

Hessisches Hauptstaatsarchiv
| Best. 509, Nr. 70 b; Best. 520/20, Nr. 7.229; Best. 520/22, Nr. 18.432

Literatur

Böhler, Heike / Kayser, Max: Die Rückkehr der Wohnungsfrage, in: Schader-Stiftung (Hg.): Reader zur Fachtagung Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. 19.06. und 20.06.2017, Darmstadt 2017

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hg.): Gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen. Ergebnisse des Wohngipfels am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt, Berlin 2018

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hg.): Maßnahmen der Bundesregierung zur Umsetzung der Ergebnisse der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“, Berlin 2019

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hg.): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Kernempfehlungen und Maßnahmen, Berlin 2015

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (Hg.): Klimaschutzplan 2050. Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, Berlin² 2019 (Stand November 2016)

Egner, Björn: Wohnungspolitik seit 1945, in: Bundeszentrale für politische Bildung (Hg.), Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen, Bonn 2019

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (Hg.): Zuhause – statt zu teuer. Wohnen muss bezahlbar bleiben! Was für die kommenden vier Jahre wichtig ist, Berlin 2021

Gerisch, Petra: Wohngeld – Eine staatliche Leistung im Wandel der Zeit, in: Staat und Wirtschaft in Hessen, 2/2017

Haufe Online Redaktion: Wohnen ist immer noch für viele Deutsche zu teuer

Hessische Heimstätte (Hg.): 30 Jahre Hessische Heimstätte 1920-1950, Kassel [1950]

Hessische Heimstätte (Hg.): 50 Jahre Hessische Heimstätte, Kassel 1971

Hessische Heimstätte (Hg.): Altstadtanierung Eschwege, Kassel 1976

Hessische Heimstätte (Hg.): Cornberg, Kassel 1941

Hessische Heimstätte (Hg.): Hessische Heimstätte G.M.B.H. 25 Jahre Zweigstelle Marburg an der Lahn, Kassel 1975

Hessische Heimstätte (Hg.): Marburg a. d. Lahn Richtsberg, Kassel [1969]

Hessische Heimstätte (Hg.): Sanierung der Altstadt Witzenhausen. Bericht über vorbereitende Untersuchungen, Kassel² 1976

Hessisches Ministerium der Finanzen im Namen der Landesinitiative +Baukultur in Hessen (Hg.): Landeswettbewerb 2016. Zusammen gebaut – Wohnen: Bezahlbar. Vielfältig. Attraktiv, Wiesbaden 2018

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hg.): Nachhaltige Umweltpolitik in Hessen, Wiesbaden 2016

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hg.): Nachhaltige Umweltpolitik in Hessen. Umweltbericht des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz für 2014 bis 2018, Wiesbaden 2018

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.): 2. Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau. Miteinander der Generationen im Quartier, Wiesbaden 2021

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.): 3. Hessischer Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau. Kreativer Umgang mit dem Bestand. Umwandlung bestehender Bausubstanz in Wohngebäude, Wiesbaden 2021

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.): Allianz für Wohnen in Hessen, Bezahlbaren Wohnraum schaffen – bestehenden sichern. 12-Punkte-Programm der Allianz für Wohnen in Hessen, Wiesbaden 2019

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.): Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau, Wiesbaden 2019

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Hg.): Wohnraumförderbericht 2020

Hessisches Statistisches Landesamt (Hg.): Statistische Berichte: Haushalte und Familien in Hessen 2019. Ergebnisse der 1%-Mikrozensus-Stichprobe, Wiesbaden 2021

Lücken-Isberner, Folckert: Planungsvorgeschichte des „Wiederaufbaus“ von Kassel, in: Bromig, Christian / Link, Alexander (Bearb.): Kassel 1955. Die Stadt im Jahr der ersten documenta, Marburg 1992

Lüken-Isberner, Folckert / Fischer, Friedhelm: Gauhauptstadt und großer Plan – Neugestaltung und Neuordnung 1936 bis 1946, in: Flemming, Jens / Krause-Vilmar, Dietfrid (Hg.): Kassel in der Moderne. Studien und Forschungen zur Stadtgeschichte, Marburg 2013

Ludovico, Fabian: Siedlungsbau und Selbstversorgung im ländlichen Raum, in: Lüdicke, Martina / Ludovico, Fabian (Hg.): 1918. Zwischen Niederlage und Neubeginn, Fulda 2019

Mariotte, Anne / Kuschnig, Claire: Hellerau / Stockfeld. Deux cités-jardins, un regard. Zwei Gartenstädte werden hundert, Straßburg 2010

Metzger, Joscha / Schipper, Sebastian: Postneoliberale Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Aktuelle wohnungspolitische Ansätze in Frankfurt am Main und Hamburg, in: Schöning, Barbara / Kadi, Justin / Schipper, Sebastian (Hg.): Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur, Bonn 2018

Most, Dietmar / Schlier, Jutta: Wohnungsbau in Kassel während der Weimarer Republik, Kassel 1983

Nahles, Andrea / Schäfer-Gümbel, Thorsten: Unsere Antwort auf die soziale Frage des 21. Jahrhunderts. Mietenwende jetzt, [Berlin] September 2018

Pestel Institut: Mietwohnungsbau in Deutschland – regionale Verteilung, Wohnungsgrößen, Preissegmente, Hannover 2012

Raabe, Jürgen: Zwangsarbeit bei der Kurhessischen Kupferschieferbergbau Sontra 1940-1945, Kassel 1986

Seidensprinner, Utta: Luxus Wohnen? Warum Mieten immer teurer und Eigentum unbezahlbar wird, Bonn 2019

Schipper, Sebastian: Wohnen dem Markt entziehen?! Städtische soziale Bewegungen in Tel Aviv-Jaffa und Frankfurt am Main als Wegbereiter einer postneoliberalen Dekommodifizierung der Wohnraumversorgung, Frankfurt 2016

Schipper, Sebastian / Vollmer, Lisa (Hg.): Wohnungsforschung. Ein Reader, Bielefeld 2020

Schipper, Sebastian / Heeg, Susanne: Der Stachel des Widerspruchs: Wohnungspolitik und soziale Kämpfe in Frankfurt am Main, in: Betz, Johanna / Keitzel, Svenja / Schardt, Jürgen / Schipper, Sebastian / Schmitt Pacifico, Sara / Wiegand, Felix (Hg.): Frankfurt am Main. Eine Stadt für alle?, Bielefeld 2021

Slenczka, Helmut: Bauten des neuen Kassel 1955, in: Bromig, Christian / Link, Alexander (Bearb.): Kassel 1955. Die Stadt im Jahr der ersten documenta, Marburg 1992

Stüve, Ludgar: Die Wohnungsfrage in der Metropolregion FrankfurtRheinMain, in: Schader-Stiftung (Hg.): Reader zur Fachtagung Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. 19.06. und 20.06.2017, Darmstadt 2017

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Hg.): Neubau. Wohnungsbau für alle. sozial. nachhaltig. bezahlbar. innovativ, Frankfurt 2019

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Hg.): Stadtentwicklung in Hessen. Ein Resümee der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt über 45 Jahre Städtebauförderung, Frankfurt 2016.

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (Hg.): Vision. Mission. Werte. Leitlinien, Frankfurt o. J.

Von der Wiederaufbauarbeit der Hessischen Heimstätte G.m.b.H., Gemeinnützige provinzielle Wohnungs-Fürsorge-Ges. f. d. Reg.-Bez. Kassel u.d. Freistaat Waldeck, Düsseldorf 1927

www.100jahrenhw.de
www.aschenberg-fulda.de
www.bauland-offensive-hessen.de
www.cornberg.de
www.cubity.de
www.frankfurter-info.org
www.gemeinde-helsa.de
www.gesetze-im-internet.de
www.grosser-frankfurter-bogen.de

www.gruene-hessen.de/landtag/pressemitteilungen/masterplan-wohnen-wirkungsvolles-paket
www.heimathafen-wiesbaden.de/altes-gericht
www.heimatverein-solz.de
www.iwm-aktuell.de/masterplan-wohnen-in-hessen
www.lagis-hessen.de
www.mietendeckel.berlin.de
www.mietenwahnsinn-hessen.de
www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de
www.netzwerk-mieten-wohnen.de
www.oktogon-magazin.de
www.starweb.hessen.de
www.tagesschau.de
www.t-online.de
www.wohnen-in-der-mitte.de
www.wohnungsbau.hessen.de

Zeitschriften und Zeitungen

| aktuell
| Der Spiegel
| Der Tagesspiegel
| die tageszeitung
| Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)
| Frankfurter Neue Presse (FNP)
| Frankfurter Rundschau (FR)
| Gießener Allgemeine
| Hessisch-Niedersächsische Allgemeine
| Welt
| Wiesbadener Kurier

Abbildungsnachweis

Sammlungen:

Archiv Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

1/1, 1/4-1/7, 1/13-1/15, 1/17-1/23, 1/27, 1/29, 1/37-43, 2/4, 2/11-2/12, 2/15, 2/17-2/18, 2/27-34, 3/1, 3/8, 3/9 (Pohlmann), 3/18-3/20, 3/22-3/23, 3/26-3/27, 3/30, 3/32, 3/35, 3/37 (Sepp Jäger), 3/39-3/40, 3/44 (zugleich Titelbild dieses Buches), 3/46 (Aero Lux N-14378, Freigabe Hess. W. Min. Nr. 130/64), 4/2 (Wilma Anthes), 3/48-3/55, 3/56 (Gunter Becker), 4/3, 4/7 (Aero-Lux 1790/68/CH23134), 4/8, 4/13 (Georg Prager), 4/15 (Aero-Lux), 4/17 (Aero-Lux 600/64, CN 16047), 4/24, 4/26, 4/28, 4/30-4/31, 4/37, 4/39 (Werner Lengemann, Freigabe RP Kassel 143/72), 4/40 (Heini Weber Bild, Foto: Werner Mentel), 4/41 (Foto Eifert), 4/42 (Geschäftsbericht 1961), 4/43, 4/44 (Technische und künstlerische Fotografie Marburg), 4/45 (Heini Weber Bild, Foto: Werner Mentel), 5/6, 5/7, 5/10, 5/21-5/22, 5/25, 5/27, 5/28 (L. I. Luftbildverlag für Industrie und Handel GmbH, 6304-F1), 5/29, 5/34, 5/36-5/39, 5/40 (Heini Weber Bild, Foto: Werner Mentel), 5/41 (Geschäftsbericht 1976), 5/42, 6/3, 6/4 (Patrik Champ), 6/11, 6/13-6/14, 6/16-6/20, 6/21 (Philippa M. Pfahler), 6/28 (Patrik Champ), 6/31 (Benedikt Schwaderlapp), 6/33-6/35, 6/36, 6/39 (Marc Strohfeldt), 6/40-6/45, 6/46 (Geschäftsbericht 1994), 7/1-7/5, 7/7-7/34, 7/31 (Andreas Wiege), 7/32-7/34, 8/1 (Oliver Kessler), 8/2 (DBF Designbüro Frankfurt), 8/11 (Geschäftsbericht 2014), 8/12-8/14, 8/15 (Felix Lüter), 8/16, 8/17 (Thomas Rohnke), 8/18 (Marc Strohfeldt), 8/19 a-c (Thomas Ott), 8/20 (Marc Strohfeldt), 8/21 (Mathias Suess), 8/22 (DBF Designbüro Frankfurt), 8/23 (Marc Strohfeldt), 8/24 (Oliver Kessler), 8/25 (Geschäftsbericht 2016)

Archiv Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Foto Geist

1/3, 3/5, 3/13-3/16, 3/28-3/29, 3/31, 3/33, 3/42

Archiv Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Bilderdienst Klaus Grieshaber

3/6, 3/25, 3/34, 3/38, 3/41, 3/43, 3/47

Archiv Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Manfred Volkenandt

5/30-5/31, 6/9, 6/32, 6/38

Archiv Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt, Gesellschaft für innovative Projekte

6/23 (Foto: L. I. Luftbildverlag für Industrie und Handel GmbH, 6327-5-C1), 6/24, 6/29-6/30

Archiv Wohnen und Leben e. V.

4/32-4/35

Historisches Museum Frankfurt am Main

1/10

Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main

1/2 (Best. SFA Nr. 1998-3141), 1/8, 1/9 (Best. S17 Nr. 0035014, L. Klement, Frankfurt am Main), 1/11 (Best. S7Z Nr. 1919-18, Karikatur: H. Kothe), 1/12 (Best. S7Z Nr. 1923-38, Karikatur: Carl Fischer), 1/24 (Best. S7Z Nr. 1927-48), 1/28 (Best. S7P Nr. 9553, aus: Jahrbuch der Frankfurter Bürgerschaft 1926), 1/32 (Best. S7A Nr. 1998-21814, Foto: Hansa-Luftbild), 1/34 (Best. S7A Nr. 2001-192), 1/36 (Best. S7Wo Nr. 955), 2/5 (Best. S7P Nr. 2.653, Foto: Max Göllner), 2/6 (Best. S7A Nr. 1998-25.261), 2/9 (Best. S7Z Nr. 1935-76), 2/16, 2/20 (Best. S7Z Nr. 1938-90), 2/21-2/22, 3/2 (Best. S7Z Nr. 1945-24, Foto: Associated Press), 3/4 (Best. S7Z Nr. 1946-60, Foto: Kurt Weiner), 3/12 (Best. S7P Nr. 10.261, Foto: Klaus Grieshaber), 3/36 (Best. S7C Nr. 1998-32982, Foto: Bauverwaltung Frankfurt am Main), 4/14 (Best. S7C Nr. 1998-36964, Foto: Aero-Exploration), 4/27 (Best. S7P Nr. 1998-4914), 5/17 (Best. S7Z Nr. 1975-239, Foto: Willi Klar), 5/18 (Best. S7C Nr. 1998-19810, Foto: Willi Klar)

Institut für Stadtgeschichte, Klaus Meier-Ude

3/45, 4/1, 4/5, 4/9-4/12, 4/29 (Best. S7Z Nr. 1968-247), 5/1-5/5, 5/8-5/9, 5/11-5/16, 5/19-5/20, 5/24, 5/32-5/33, 5/35, 6/6, 6/8, 6/10, 6/12

Sammlung Michael Hauck

3/17

Sammlung Erich Holste

2/3

Sammlung Renate Hornung

3/24

Sammlung Ernst Leißner

2/8, 2/10

Sammlung Roland Wehner

4/36

Stadtarchiv Darmstadt

6/7 (Jürgen Schmidt)

Stadtarchiv Schwalbach

4/4, 4/16, 4/18-4/23, 4/25, 4/38

Universitäts- und Landesbibliothek Darmstadt

1/25-1/26

zeitsprung. Kontor für Geschichte, Frankfurt am Main

2/23, 6/15, 6/22

Fotografen/Agenturen/Rechteinhaber:

Alfons Maria Arns, Frankfurt am Main

6/1, 6/5, 6/25, 6/26, 6/27

ddp images GmbH, Hamburg

7/6

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

8/5

HA Hessenagentur GmbH

8/8 (HA Hessenagentur GmbH, hesh)

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

8/7

Kaestner, Rauch & Partner, Frankfurt am Main

6/37

Mietenentscheid Frankfurt

8/3

SPD Landesverband Hessen

8/4

Dr. Paul Wolff & Tritschler, Historisches Bildarchiv, Offenburg

1/33, 1/35, 2/1

Abbildungen aus Publikationen:

40 Jahre Stadtteil Siedlung (Rüsselsheim), 25 Jahre Siedlerfest, 1977

2/25

Geschichte, Fortschritt, Wirklichkeit und Zukunft, Frankfurt am Main 1981

2/26, 5/26

Glasforum

3/21

Wohnungspolitik nach dem 2. Weltkrieg, Bonn 1990, nach GEWOS

6/2

Erste Auflage 1997:

Fotos, die nicht im Original vorlagen, wurden im Institut für Stadtgeschichte reproduziert.

Die Grafiken gestaltete Manfred Volkenandt nach Vorlagen von zeitsprung. Kontor für Geschichte.

Zweite und dritte Auflage 2012 und 2022:

Die Grafiken gestaltete die feedback werbeagentur GmbH nach Vorlagen von zeitsprung. Kontor für Geschichte sowie DRUMMER und ARNS Historiker GbR.

Wir haben uns bemüht, für alle drei Auflagen die Rechteinhaber der einzelnen Abbildungen festzustellen. Bei versehentlich nicht berücksichtigten Ansprüchen bitten wir um Benachrichtigung.

Index

A

ABG Frankfurt Holding 309

ABG Holding 286, 287

Abriss 104, 109, 201, 266, 276

Adenauer, Konrad 91, 92, 98, 99

Adickes, Franz 135, 175

aktionhessenhaus 227, 236, 268, 269, 270, 271, 283, 333, 348

„Aktive Kernbereiche in Hessen“ 254, 277, 280, 298, 335

„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 253, 333

Allendorf 84, 129, 130, 132, 173

Allianz für Entwicklung und Klima 305

Allianz für Wohnen in Hessen 295, 297, 298, 323, 334, 335, 351

Alsfeld 120, 190

„Altstadtgesundung“ 56, 134

Al-Wazir, Tarek 4, 295, 323, 325

„Anders Leben = Anders Wohnen e. V.“ 269

Anspach 190, 191, 192, 198, 277

Apfel-Carré 314

ARGEBAU 220, 250

Arndt, Rudi 180

Arolsen 80, 202, 282

Artenvielfalt 309

Aschaffenburg 232

 | Fiori-Kaserne 232

Aschrottsiedlung 48, 327

Atriumhäuser 273

Avieny, Wilhelm 54, 55, 58, 68, 69, 74

B

Babenhausen 304, 313

Bad Arolsen 282

Bad Hersfeld 8, 128, 246, 303, 317, 334

Bad Homburg 8, 267, 276, 312

 | Philipp-Reis-Straße 276

Bad Orb 50

Bad Soden 8, 214, 218

Bad Vilbel 11, 61, 62, 75, 328, 339

 | Berkersheimer Weg 61

 | „Jakob-Sprenger-Siedlung“ 61, 62, 328

 | Siesmayerstraße 61

Bad Wildungen 8, 245

Bartholomäi Reinhart Chr. 75, 166, 167, 219, 224, 237, 238, 263, 280, 281, 331, 332, 336, 338, 339, 347

Bartsch, Wolfgang 170

Baukindergeld 215, 289, 291

Baukostenbremse 292

Baukostensenkungskommission 288, 293

Baulandmobilisierungsgesetz 290, 335

Bauland-Offensive Hessen GmbH (BOH) 296, 297, 302, 303, 334

Baumgarten, Walter 130

Baunatal 8, 242, 246, 317

Bausparen 134

Bebauungsplan 62, 115, 134, 155, 186, 290

Bebra 242

Becker, Wilhelm 89

Belegrechte 311, 312, 314

Belegungsrechte 113, 124, 152, 249, 252, 287, 296, 297, 312, 314, 334

Bensheim 150, 184

Berlin 14, 29, 36, 39, 40, 41, 42, 68, 75, 76, 79, 83, 85, 96, 124, 167, 182, 188, 197, 281, 283, 286, 287, 288, 308, 322, 323, 327, 341, 342, 343, 345, 346, 347, 348, 350, 351

Bessungen 303

Best, Georg Jakob 105

Bestandserhaltung 9, 11, 266

Bestandsmodernisierung 246, 249, 255, 306, 311

Betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM) 321

Bettenhausen 48, 313

Bewohnertreff 141, 259, 282

Bielefeld, Hanns-Heinz 180

BIKUZ (Frankfurt am Main) 174, 182, 331

Bischofsheim 151, 181, 334

Borken 50

Börner, Holger 192, 212, 331

Bornefeld, Julia 273

Bossert, Friedrich Wilhelm 102, 104, 123, 124, 336

Bouffier, Volker 254, 294, 295, 333

Braach 173

Brandt, Willy 143, 175, 176, 177, 188, 197, 198, 330, 340

Braunfels 150

Braun, Rudolf 79

Brecht, Julius 69, 72, 76

Breitbandkabelanschluss 257

Brockhaus, Lutz 257

Brüning, Heinrich 53

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) 288, 293

Bundespreis Umwelt & Bauen 2020 311

Bündnis bezahlbarer Wohnraum 293

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen 288, 322, 350

Bürgeln 245

Burgsolms 150

Burkhardt, Hans 79

Bürstadt 303

Butzbach 8, 123, 150, 167, 184, 190, 192, 218, 237, 344

C

Camberg 150

Camillo Sitte 49

Carsharing 305, 309, 313, 315

Caspar, Ulrich 323

Catta & Groh 48

Coles, Larissa 326

Cornberg 79, 83, 84, 85, 328, 351

Corona-Pandemie 291, 301, 303, 307, 318, 321

Corporate Social Responsibility (CSR) 306, 335

CSR-Preis 306

Cubity 309, 310, 311

Cubus 130 315

D

Dahrendorf, Ralf 181

Damaschke, Adolf 19, 58, 235

Darjes, Adolf 54, 68, 89, 328, 336, 338

Darmstadt 6, 8, 11, 42, 61, 79, 87, 101, 109, 120, 122, 123, 160, 163, 214, 216, 219, 220, 227, 229, 238, 250, 261, 263, 264, 268, 272, 273, 275, 280, 281, 282, 283, 285, 296, 303, 310, 314, 315, 328, 332, 334, 340, 342, 345, 347, 348, 350, 352, 355

 | Ernst-Ludwig-Kaserne 232

 | Heimstätten-Siedlung 196, 215, 216, 328, 331

 | Mathildenhöhe 273

 | Rosenhöhe 273

Darmstadt-Eberstadt 101, 315

Darré, Walter 57

Delhaes 45, 327, 337

Denkmalschutz 21, 134, 135, 138, 201, 222, 254, 277, 298, 315, 319, 333, 335

Deregulierung 249

Derlam, Theo 56

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung 259

Deutsche Annington Immobilien 263

Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) 304, 311

Dezentralisation 61, 135, 136, 152

Dezentralisierung 47, 99, 213, 222, 249, 285

„Die kleinen Feger“ 261

Dietz, Frizz 155

Dietzenbach 140, 250, 251, 260, 333

 | Spessartviertel 251, 260, 261, 333

 | Starkenburgring 251, 260

Dietz Joppien Architekten 274, 275

Digitalisierung 5, 136, 139, 292, 294, 300, 301

Dilger, Thomas 255, 260, 263, 265, 267, 275, 282, 283, 299, 333, 336, 337

Dörnigheim 150

Dregger, Alfred 212

Dreieich-Götzenhain 217

Dreieich-Sprendlingen 196

Dresden 42, 45, 344

E

Edermünde 203
Egelsbach 150
Eichel, Hans 137, 228, 238, 253, 341
Eigenheimförderung 143, 293
Eigenheimzulage 211, 215, 253, 281, 333, 347
„Einfache Stadterneuerung“ 218, 250
Eisenach 81
Eisenschmiede 49
Elégance 314
Energieeinsparverordnung 251, 291, 292, 333
EnergieHaus Plus 275, 304, 305, 310
Entwicklungsplanung 135, 137, 218, 234, 297
Erbach im Odenwald 232, 233, 332
„Erbhof“ 135
Erlenfeld 49
Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 252, 291, 333
Eschborn 8, 135, 137, 155, 211, 217,
..... 227, 235, 279, 312, 332
| Camp Phönix 137, 279
Eschenstruth 129
Eschwege 8, 46, 129, 132, 241, 245, 276, 351
Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)
..... 251, 333
Expo Real 304

F

Fasanenhof 48, 50, 171
Feder, Gottfried 58, 59, 75, 85, 328, 341
Fehlbelegungsabgabe 254, 295, 323, 333, 334
Feng Shui 273
Ferienprogramm 321
Fernwärmenetz 256, 271, 319
Fischer, Joschka 212, 218, 249, 331
Flächennutzungsplan 134, 136
Flörsheim am Main 317
Flüchtlingskrise 285, 295, 316
Flüsseviertel 48
Föderalismusreform 253, 281, 333, 348
Fontaine-Kretschmer, Monika 5, 299, 300, 324,
..... 325, 336, 337
Förderung von Maßnahmen zur energetischen
Sanierung von Großwohnsiedlungen 253, 333
Forster, Stefan 314, 334

Frankenberg 8, 201
Frankfurt am Main 3, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21,
..... 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35,
..... 36, 38, 39, 40, 41, 42, 48, 49, 54, 55,
..... 56, 59, 61, 62, 65, 67, 72, 74, 75, 76,
..... 87, 88, 90, 95, 96, 98, 101, 103, 107,
..... 109, 110, 111, 113, 114, 116, 120, 121,
..... 122, 123, 124, 125, 134, 135, 138, 140,
..... 141, 143, 149, 150, 151, 152, 153, 154,
..... 162, 163, 166, 167, 174, 175, 176, 178,
..... 179, 180, 182, 183, 185, 186, 187, 189,
..... 190, 193, 194, 196, 197, 198, 207, 211,
..... 214, 216, 217, 220, 222, 224, 225, 227,
..... 228, 229, 230, 231, 232, 234, 237, 238,
..... 250, 255, 257, 262, 264, 267, 268, 269,
..... 273, 276, 281, 282, 283, 286, 296, 297,
..... 299, 301, 304, 305, 307, 308, 309, 310,
..... 311, 312, 314, 315, 316, 317, 321, 322,
..... 323, 324, 326, 327, 328, 329, 330, 331,
..... 332, 333, 334, 339, 340, 341, 342, 343,
..... 344, 345, 346, 347, 348, 350, 351, 352,
..... 354, 355
| Adolf-Miersch-Siedlung 162, 257, 258, 259,
..... 308, 309, 311, 333
| Adolf-Miersch-Straße 259, 309
| Albert-Griesinger-Schule 278
| Am Oberen Schafhofweg 273
| Atzelberg 175
| Ben-Gurion-Ring 175
| Bockenheim 185, 186, 198, 217, 316, 340
| Bornheim 217
| Cheruskerweg 179, 180, 197, 227, 250, 331
| Eckenheim 231, 331
| Eltviller Straße 276
| Enkheim 123, 268, 269, 305, 333
| Europaviertel 274, 275, 314, 334
| Fechenheim 16, 32, 162, 214, 307
| Fritz-Boehle-Straße 273
| Fritz-Kissel-Siedlung 111, 112, 113, 114, 115,
..... 116, 124, 141, 162, 198, 257, 303, 315, 329
| Gallusviertel 276
| Gelastraße 62, 328
| „Goetheblick“ 273, 314, 333
| Goldstein 9, 38, 57, 59, 60, 61, 62, 75, 122,
..... 176, 178, 193, 194, 195, 198, 214, 217,
..... 224, 225, 327, 331, 332, 341, 343
| Goldstein-Süd 178, 193, 194, 195, 331
| Griesheim 15, 76, 180, 342
| Großer Frankfurter Bogen (GFB) 297, 298,
..... 333, 335
| Hasenpfad 273

| Heddernheim 217
| Heimatsiedlung 112, 113, 114, 124, 217,
..... 234, 237, 331
| Höchst 16, 25, 32, 39, 42, 65, 96, 110,
..... 111, 124, 135, 137, 149, 150, 151,
..... 167, 174, 182, 197, 227, 269, 283,
..... 330, 331, 334, 339, 343
| Hofstraße 266, 333
| Horst-Schulmann-Straße 274
| Im Heisenrath 175, 176, 195
| Kuhwald-Siedlung 214
| Letzter Hasenpfad 273
| Mainzer Landstraße 120, 276
| Michael-Mc-Nair-Kaserne 232
| Mörfelder Landstraße 95, 112, 113, 115,
..... 116, 216, 217
| Mosaikschule 278, 283, 348
| Nied 217
| Niederrad 227, 257, 307, 309, 310, 315, 333
| Nordweststadt 103, 138, 147, 152, 153, 154,
..... 156, 159, 162, 164, 166, 175, 237,
..... 255, 256, 259, 278, 281, 330, 332,
..... 341, 343, 345, 346, 348
| Platanenhof 232, 269, 271
| Preungesheim 70, 151, 227, 305, 314, 333
| Rebstöcker Wald 12
| Riederwald 62, 180, 311
| Sachsenhausen 112, 124, 159, 216,
..... 217, 257, 259, 314
| Sachsenhäuser Berg 273, 274, 314, 333
| Schaumainkai 104, 105, 106, 122, 183,
..... 227, 250, 262, 329
| Schönhof-Viertel 316
| Schwanheim 151
| Seckbach 62, 175
| Siedlung „Engelsruhe“ 197, 227, 250
| Sigmund-Freud-Straße 231, 331
| Sossenheim 276, 307, 308
| Straßburger Straße 195
| Unterliederbach 140, 179, 180, 250,
..... 307, 308, 331
| Untermainkai 15, 54, 95, 102, 104,
..... 110, 266, 327
| Westend 56, 185, 186, 198, 331
| Westhausen 9, 29, 35, 36, 37, 38, 42, 101,
..... 113, 136, 141, 152, 153, 214, 220, 230,
..... 232, 238, 283, 327, 331, 341, 343, 346
Frankfurter Küche 34, 35, 39, 112, 136
„Frankfurter Modell“ 259
Frankfurter Siedlungsgesellschaft 263
Frankfurter Verband 232, 257, 259

Frankfurter Verfahren 296
Friedberg 218, 318
| Ockstadt 218
Friedrichsdorf 304
Fritzlar 80, 203
Fulda 8, 47, 79, 80, 129, 132, 133, 169, 171, 172,
..... 201, 206, 242, 265, 313, 316, 327, 329, 330, 351
Fürstenhagen 84

G

Garnier, Ernst von 180
Gartenstadt 27, 35, 45, 46, 49, 92, 93, 136, 138, 169
GdW 250, 260, 281, 282, 291, 292, 293,
..... 294, 306, 323, 350, 355
Gebäudeenergiegesetz (GEG) 291, 292, 294, 335
Gedern 319
Gehren, Reinhard von 45, 49
Gehry, Frank O. 9, 224, 225, 226, 227, 238, 332
Geiler, Karl 88, 92
Geil, Rudolf 79, 82, 83, 337, 338
Geisenheim 190, 218
Geißler, Erwald 11, 123, 159, 160, 167, 182, 188,
..... 216, 219, 330, 331, 336, 338
Gelnhausen 74, 80, 81, 87, 282, 328
Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Marburg 170
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Hessen 263, 282
Gemeinnützigkeit 53, 69, 74, 76, 220, 221, 230,
..... 249, 285, 287, 292, 328, 331
Genehmigungsvorbehalt 295
Genscher, Hans-Dietrich 177, 188, 211
Gentrifizierung 136, 286, 294
Geothermie 252
Gera 222
Gerhardt, Ernst 282
Gerhardt & Schäfer 48
Geschäftsbesorgungsvertrag 103, 206, 265, 329
Gesetz zur Mobilisierung von Bauland 290
Gewobag 58, 59, 63, 68, 69, 76, 113, 165, 328
Geywitz, Klara 293
Gießen 11, 109, 121, 135, 137, 150, 160, 190, 232,
..... 233, 250, 264, 313, 330, 332, 333, 343
| Europaviertel 333
| Steuben-Kaserne 137, 232, 233, 238, 332
Giffey, Franziska 321
Gleitzeit 320
Gotha 241, 319, 334

Grebenstein 202
Green Deal 316
Grimm, Hans 141
Großalmerode 202
Groß-Gerau 190, 261, 332
Groß-Krotzenburg 267
Großsiedlungen 9, 10, 29, 45, 59, 61, 83, 84, 103, 119,
..... 138, 147, 152, 153, 154, 159, 166, 169,
..... 170, 171, 172, 175, 202, 203, 205, 241,
..... 242, 243, 249, 250, 258, 281, 330, 341
Gudensberg 201
Gutzmer, Willy 53, 79
Guxhagen 46
GWG 82

H

Habeck, Robert 293
Haesler, Otto 48
Haiger 150
Hain, Thomas 5, 299, 300, 305, 306, 323, 324, 336, 337
Hanau 8, 11, 47, 74, 81, 87, 96, 101, 109, 121,
..... 123, 151, 181, 250, 262, 267, 280, 313,
..... 318, 319, 327, 328, 339, 343
 | Großauheim 151, 181, 267
Harmonie West 314
Hasenhecke 129, 245, 331, 332
Hasper, Werner 130
Hausen-Anspach 191
Haus- und Siedlungsbetreuer 262, 267
Hegemag 229, 263
HEGISS 250, 251
Heidelberg 40, 317, 334
Heimathafen 314, 320
Heinicke, Erich 130, 133
Heiser, Franz 14, 15, 27, 39, 40, 54, 79, 327, 336, 338, 339
Hellerau 45, 50, 351
Helmigk, Hans-Joachim 83
Hendricks, Barbara 287, 288
HEPNEST 250, 332
Herborn 150, 184, 190, 218, 223, 277
Heringen 83, 84
Herleshausen 202
Hermannstein 150
Herrenbreitungen 49
Herrmann, Arthur Reinhold 79, 85, 127, 133, 328, 337, 338
Herrmann, Harald 322

Herrschaft Schmalkalden 81, 328
Hersfeld 49, 128, 130, 132, 171, 202
Hessenheim 49, 80, 81, 327, 328, 338
Hessenheim Wohnungsbaugesellschaft mbH 49, 327
Hessische Heimat 45, 50, 79, 80, 127, 128, 327, 328
Hessische Heimstätte 4, 7, 14, 45, 50, 80, 85, 93, 122,
..... 130, 133, 169, 173, 199, 201, 206, 207,
..... 208, 209, 328, 330, 331, 337, 339, 350, 351
Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG)
..... 294, 295
Hinz, Priska 294, 296, 323, 326, 334
Hirschler, Herbert 263
Hitler, Adolf 21, 53, 55, 58, 69, 70, 71, 75, 76, 79, 81,
..... 82, 83, 85, 89, 91, 120, 140, 141, 328, 342, 345
Hochfeld 162
Höchst im Odenwald 65
Hofgeismar 46, 80, 246
Högg, Hans 130
Holste, Erich 11, 219, 237, 331, 336, 338, 354
Holzpellet 273
Homberg 8, 203, 245
Hombressen 172
Homeoffice 1, 321
Hönig, Ludwig 79, 83, 127, 133, 172, 329, 337, 338
Hornung, Klaudia 229
Howard, Ebenezer 136
Hübenthal, Heinrich 79, 127, 133, 172, 329, 337, 338
hubitation 304, 335
Hünfeld 8, 201, 202

I

Ibel, Andreas 291
Ihringshausen 129
Immenhausen 202
Infrastruktur 33, 136, 141, 143, 153, 157, 169, 175,
..... 182, 186, 193, 195, 225, 229, 242, 245, 258,
..... 261, 276, 291, 292, 296, 298, 309, 313, 315
Initiative Wohnen.2050 305, 306, 335
Instandhaltung 230, 255, 263, 300, 301, 312
Institut für Wohnen und Umwelt 188, 282, 296,
..... 307, 330, 348
Integration 93, 99, 119, 122, 130, 159, 231, 251, 259,
..... 260, 270, 280, 282, 298, 334, 344, 348
Investitionspakt Soziale Integration im Quartier 298
Italien 279
 | Salerno 279, 280

J

Jentsch, Hans-Joachim 282
Josef, Mike 326

K

Kampffmeyer, Bernhard 136
Karlsruhe 49
Kassel 4, 8, 9, 11, 14, 45, 46, 47, 48, 49,
..... 50, 70, 79, 81, 83, 84, 85, 96, 121,
..... 122, 127, 128, 129, 130, 131, 132,
..... 133, 138, 169, 171, 172, 173, 203,
..... 204, 205, 206, 207, 241, 242, 243,
..... 245, 246, 263, 264, 267, 281, 306,
..... 308, 313, 314, 316, 317, 321, 327,
..... 328, 329, 331, 332, 347,350, 351,
..... 352, 354
 | Eichwaldsiedlung 316
Kassel-Bettenhausen 48, 313
Kassel-Lohfelden 84, 203
Kassel-Wahlershausen 48
Kassel-Wilhelmshöhe 49
Kelsterbach 8, 123, 314
KfW 273, 289, 293, 294, 306, 312, 313, 314, 315
Kiesow, Gottfried 135
Kinderzimmer 137, 156
Kirchhain 8, 202
Klein, Friedrich 84
Klimaprojekt Region FrankfurtRheinMain 311
Klimaschutz 5, 136, 251, 255, 285, 287,
..... 288, 289, 292, 293, 294, 306,
..... 317, 323, 324, 334, 351, 355
Klimaschutzplan 285, 288, 289, 304, 322, 350
Klimaschutzplan 2050 285, 304, 322, 350
Klose, Kai 323
Koch, Roland 253, 254, 263, 332, 333
Koenigs, Tom 234
Kohl, Helmut 9, 211, 237, 238, 249, 331
Kolb, Walter 107, 122, 340
Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) 295, 296
Königstein 267
Konigswald 173
Konversion 129, 137, 245, 246, 269, 270, 279,
..... 304, 314, 317, 318, 331, 332
Konzeptvergabe 296

Kostenmiete 23, 34, 98, 137, 138, 144,
..... 146, 148, 204, 224, 330
Kraft, Heinrich 155
Kramer, Ferdinand 35, 37, 40, 42
Krebs, Friedrich 70, 74, 75, 76
Kuhnert, Jan 250, 281, 348
Kündigungssperrfrist 295
Kunigundishof 48, 49, 327
Kurhessen 10, 80, 81, 85, 88, 127, 128,
..... 130, 132, 133, 170, 172, 201,
..... 204, 206, 242, 245, 246, 247,
..... 328, 330, 331, 332, 338
Kurhessen Wohnungsbaugesellschaft mbh 328

L

Landesbank Hessen-Thüringen 122, 234, 247,
..... 263, 264, 332
Landesinitiative + Baukultur in Hessen 311
Landesinitiative für bezahlbares Wohnen 312, 334
Landeskreditkasse 45, 49, 122, 327
Landesplanung 85, 100, 138, 151, 259, 293
Landkreis Grafschaft Schaumburg 45
Landmann, Ludwig 15, 32, 151, 219,
..... 220, 237, 332, 344
Landwirtschaftsministerium 45
Langen 8, 116, 123, 163, 167, 259, 304, 316, 330
 | Oberlinden 116, 119, 259, 330
Langendiebach 49, 151, 167
Langenselbold 50, 181
Lebendige Zentren 298, 335
Leber, Georg 158, 180
Leitbild 38, 91, 113, 169, 300, 307, 313, 334
Lepper, Helmut 172, 337, 338
Ley, Robert 58, 59, 63, 66, 68, 69, 71,
..... 72, 75, 76, 82, 83, 328
Lich 190, 218, 223, 277
Lietzow, Hugo 154, 155, 157, 163
Limburg 190, 317
Lindbergsiedlung 81
Lipinski, Richard 24
Lohfelden 8, 83, 84, 203
Lollar 8, 313
Lorch 278
 | Hilchenhaus 278
Lücke, Paul 99, 143, 144
Lüter, Felix 306, 354

M

Marburg 8, 46, 47, 120, 132, 133, 169,
..... 170, 171, 172, 173, 202, 203,
..... 205, 206, 241, 242, 244, 245,
..... 246, 251, 265, 327, 329, 330,
..... 345, 351, 352, 354
Marshall, Günther 130
Masterplan Wohnen in Hessen 296, 334
Mattenberg 83, 84
Mavest 119, 163
May, Ernst 9, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35,
..... 38, 39, 42, 54, 103, 112, 113,
..... 114, 115, 124, 136, 138, 141,
..... 152, 153, 154, 157, 166, 175,
..... 219, 220, 227, 231, 237, 327,
..... 331, 341, 344
Meiningen 81
Melsungen 49, 80, 203, 328
Mensching und Spier 82
Merian 98, 107, 110, 111, 119, 163
Merkel, Angela 250, 252, 287, 289, 291,
..... 293, 322, 333
MET 246, 247, 265, 299, 300, 305, 332
Mibau 108, 163
Michaelis, Ernst Hubert von 241, 265, 282, 336, 337, 338
Michelstadt im Odenwald 8, 123, 150, 184, 190, 218
Mietendeckel 287
Mietenstopp 289
Mieterbeiräte 261, 332
Mietergärten 35, 46, 139, 242, 246, 257, 261,
..... 269, 270, 271, 273, 276, 314
Mieterschuldnerberatung 261, 265, 332
Mieterstrom 305
Mietpreisbremse 286, 287, 288, 290, 294,
..... 295, 334, 335
Mietskaserne 138
Migranten 140, 231, 254
Miksch, Leonhard 96
Mitscherlich, Alexander 125, 150, 151, 175, 197, 198, 344
Mittelroden 68
mobil gewinnt 305
Mobilität 62, 119, 137, 305
Mobilitätskonzepte 300
Modernisierung 80, 132, 138, 172, 176, 190,
..... 192, 193, 201, 202, 203, 212,
..... 213, 214, 219, 222, 241, 246,
..... 249, 253, 255, 256, 257, 258,
..... 261, 263, 280, 281, 287, 292,
..... 294, 295, 300, 301, 303, 305,

..... 306, 307, 309, 311, 312, 319
Möller, Walter 152, 166, 198, 345
Momborg 173
Montabaur 29, 88
Mörfelden 150
Mörfelden-Walldorf 8, 214
Müller, Bruno 54, 70, 75, 76
Müller, Paul 37, 100, 103, 113, 117, 121, 122,
..... 124, 160, 165, 167, 336, 338, 339

N

Nachhaltiges Wohnumfeld = Investitionen 298, 335
Nachhaltiges Wohnumfeld – Konzepte und Baulandddialoge
..... 298, 335
Nachhaltigkeitsbericht 304, 325
Nachhaltigkeitsstrategie 304, 320
Nachverdichtung 244, 258, 311, 334
Nahles, Andrea 289, 322, 351
Nah-Wärme-Netz 309
Nassauische Heimstätte. Gesellschaft für innovative
..... 227, 228, 232, 238, 250, 332, 344
..... | Projekte im Wohnungsbau 227, 238, 266, 344
Nassauisches Heim 9, 29, 41, 49, 70, 120, 123,
..... 187, 214, 215, 219, 221, 237,
..... 327, 338, 340
Nassauische Siedlungsgesellschaft 14, 15, 27, 39, 160, 344
Naumburg 32, 200, 201
Nentershausen 83, 328
Neu-Anspach 190, 191, 192, 198, 277
Neue Heimat 48, 68, 69, 70, 79, 170, 204, 221,
..... 234, 237, 238, 328, 331, 346
„Neue Heimat. Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft der DAF“ 68
Neues Bauen 34, 42, 75, 138, 167, 343, 344
Neufert, Ernst 71, 72, 124, 345
Neu-Isenburg 8, 68, 94, 113, 153, 226, 227
nhgip 250, 257, 261, 266, 332, 333
NH ProjektStadt 7, 43, 273, 274, 275, 280,
..... 283, 303, 333, 334, 348
Nidderau 181, 280
Niedergirmes 150
Niederkalbach 173
Nieder-Roden 68
Niemeyer, Reinhold 54, 74, 76
Niestetal 203, 242, 243, 317
Nord-Holland 313

O

Oberlinden 116, 119, 259, 330
Oberursel 8, 11, 27, 28, 41, 53, 67, 68, 190,
..... 262, 273, 283, 327, 328, 339, 340, 348
..... | Bommersheim 273
..... | Glöcknerwiese 26, 27, 28, 327
..... | Im Rosengärtchen 273
..... | „Reichssiedlungshof“ 53, 66, 67, 68, 76, 328, 345
Oberwehren 83, 84
Offenbach 8, 15, 76, 87, 101, 109, 119,
..... 120, 121, 123, 124, 141, 143,
..... 190, 230, 262, 264, 267, 313,
..... 314, 315, 342, 343, 346
..... | Carl-Ulrich-Siedlung 162, 249, 256, 257
..... | Lohwald-Siedlung 230
Okriftel 150
Olin, Laurie D. 225, 238
Ortsbild 84, 138
Osswald, Albert 138, 175, 177, 178, 192, 330

P

Pestel Institut 285, 286, 322, 351
Philipp Prinz von Hessen 53, 70, 79
Picht, Georg 181
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
..... 190
Plattenbauweise 119, 138, 204
Polen 69, 72, 83, 91, 280, 304, 328
..... | Katowice 280
..... | Poznań 280
..... | Warschau 280
Posch, Dieter 263, 267
Pös, Joachim 299, 336, 337
Praedium 313, 325, 334
Preusker, Victor-Emanuel 144
Preußen 13, 16, 21, 24, 39, 41, 45,
..... 54, 81, 88, 127, 342, 345
Privatisierung 10, 263, 264, 266, 286
Projektentwicklung 5, 222, 265, 266, 276, 277,
..... 283, 299, 300, 321, 348
ProjektStadt 7, 43, 266, 273, 274, 275, 276,
..... 280, 283, 296, 303, 316, 317,
..... 318, 319, 333, 334, 348
Projekt- und Stadtentwicklung 299

Q

Quartiersentwicklung 300, 304, 305, 309
Quartiersmanagement 139, 250, 260, 319, 334
Querlüftung 139

R

Ramsauer, Dieter 287, 288
Räsa 83
Rasdorf 173
Rauenthal 150
Raunheim 140, 278, 279, 283, 318, 334, 348
Regionalcenter 267, 333
Regionalplanung 119, 138, 139, 280
Reichow, Hans Bernhard 119, 136, 152, 155, 156,
..... 167, 227, 341
Reichsarbeitsministerium 45, 55, 57, 58, 59, 71, 75
Rentsch, Florian 294, 299, 324
Rhein-Mainische Heimstätte GmbH 74
Rhein-Mainisches Siedlungswerk 62, 69
Rhiel, Alois 264
Riedberg 275, 305, 314
Riedbergwelle 314, 334
Rocholl, Teuto 151
Rod am Berg 191
Rodgau 65, 66, 68, 135, 328
Rollwald 68, 76, 346
Ronshausen 173
Rosbach vor der Höhe 218
Rotenburg 8, 47, 79, 80, 83, 85, 128, 133,
..... 202, 206, 327, 328, 329
Rotenburg / Fulda 47, 327
Rothenbergsiedlung 48
Rückbau 276
Rüdesheim 8, 217
Rüsselsheim 8, 11, 65, 66, 68, 70, 72, 87,
..... 90, 95, 101, 113, 120, 123,
..... 193, 261, 328, 332, 340, 355
..... | Böllensee-Siedlung 65
..... | Friedrich-Ebert-Siedlung 65, 113
..... | Opel-Siedlung 64, 65, 66, 72, 75, 76, 193, 328
Russland 280, 328
..... | Jaroslawl 280
..... | Korolev 280
..... | Moskau 280

S

Sauter, Hermann 164
Schacht, Hjalmar 58
Schäfer-Gümbel, Thorsten 289, 290, 322, 351
Schäfer, Thomas 299
Schepp, Georg 54, 89
Schlüchtern 49, 74, 80, 81, 87, 328
Schmidt, Helmut 124, 177, 188, 211, 331
Schneider, Heinrich 117, 122, 147, 155
Scholz, Olaf 293, 323, 335
Schróder, Gerhard 249, 332
Schumacher, Dirk 265, 282, 299, 336, 337
Schütte-Lihotzky, Grete 136
Schwagenscheidt, Walter 136, 152, 154, 166, ... 175, 227, 345
Schwalbach 8, 11, 138, 154, 155, 157, ... 162, 166, 167, 214, 255, ... 279, 330, 332, 339, 340, ... 341, 344, 346, 355
| Limesstadt 9, 76, 111, 119, 138, 144, ... 145, 146, 152, 153, 154, 155, ... 156, 157, 158, 159, 161, 162, ... 163, 164, 165, 166, 167, 198, ... 255, 330, 332, 346
Schwander, Rudolf 45
Seeheim-Jugenheim 181
Seehofer, Horst 289, 322
Segregation 139, 254, 259, 260, ... 280, 281, 282, 348
Seldte, Franz 58, 59, 62, 63
Seligenstadt 8, 150
Seniorenresidenz 278
Seniorenwohnanlage 217, 278, 279
Seniorenzentrum 259, 330
Servicecenter 267, 303, 308
Servicestelle Wohnungsbau in Hessen 296, 334
Sieber, Adam 25, 41, 54, 89
„Sie bleiben = wir helfen!“ 259, 333
Sittmann, Tassilo 154, 166, 167, 346
Soeder, Hans 48
Solaranlage 273
Solar Decathlon Europe 310
Solz 83
Sontra 82, 83, 85, 202, 246, 328, 351
Sozialbindung 21, 224, 288, 291, 293, 294, 312
Soziale Stadt 139, 140, 250, 251, 254, 261, 277, ... 278, 281, 298, 332, 333, 347
Soziale Wohnraumförderung 249, 279, 281, ... 294, 297, 348

Sozialmanagement 5, 250, 258, 259, 261, ... 299, 300, 307, 309
Spangenberg 50
Spar- und Bauverein Marburg 170
Speer, Albert 130
Spielplatz 140
Spies, Michael 229
Spiller, Bernhard 238, 260, 263, 265, 267, ... 282, 299, 332, 336, 338
Spohr, Walter 79, 328, 337, 338
Sprendlingen 64, 68, 107, 111, 116, ... 117, 118, 119, 123, 141, ... 162, 196, 329, 330
| Breitenensee 119, 330
| Siedlung Hirschsprung 111, 112, 116, 118, ... 119, 124, 330
Sprenger, Jakob 58, 61, 62, 68, 69, 70, 74, 328
Stadtallendorf 8, 129, 130
Städtebauförderung 140, 207, 218, 222, 250, 251, ... 253, 298, 317, 334, 352
Städtebauförderungsgesetz 140, 150, 175, 176, 184, ... 185, 190, 191, 193, 197, ... 201, 212, 218, 331, 344, 346
Städtebaulicher Denkmalschutz 254, 298, 319, ... 333, 335
Stadtentwicklung 50, 124, 137, 165, 166, ... 190, 197, 207, 218, 235, 253, ... 260, 278, 279, 283, 287, 293, ... 294, 296, 298, 299, 300, 304, ... 316, 317, 318, 319, 322, 335, ... 341, 344, 348, 352
Stadtentwicklungspolitik 251, 254, 258, 293
Stadt-, Flächen- und Projektentwicklung 266, 276
Stadtplanung 42, 49, 79, 120, 123, 124, ... 130, 133, 138, 192, 198, ... 341, 343, 346
Stadtsanierung 6, 7, 150, 188, 201, 218, ... 241, 289, 316, 317, 334
Stadtumbau in Hessen 254, 298, 333
„Stadtumbau West“ 251, 333
Stadt villen 235, 273, 276, 314, 315
Steinbach am Taunus 8, 214
Steinbiss, Karl 155
Stockfeld 45, 50, 351
Straßburg 45, 50, 351
Strategie 2018+ 312, 313, 335
Strukturwandel 83, 276, 279
Subjektförderung 140, 146, 224, 225, 249, ... 250, 254, 286, 287
Süsterfeld 49
Süwag 27, 28, 30, 95, 113, 119, 122, 163

T

„Tag der Architektur“ 268, 269, 271, 279
Thüringen 80, 122, 222, 234, 241, 247, ... 263, 277, 331, 332, 334
Thürwächter, Anselm 170
Töpfer, Klaus 224, 332
Trümmerverwertungsgesellschaft 140
Trutzhain 173

U

Umlandverband 152, 190, 191, 331
UNESCO Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal 278
Untermieter 25, 141, 143

V

Vandrei ke, Achim 256
Verband der Baugenossenschaften und -gesellschaften
von Hessen-Nassau e. V. 55
Verband der Bauvereine in Hessen e. V. 55
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft 236
Verband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen
..... 11, 54, 55, 58, 74, 76,
..... 89, 122, 345, 346
Viernheim 150, 184, 227
„Virtual Call for Ideas“ (V.I.C.I.) 280
Vittera 263
Vogt, Sigbert 166, 237, 238, 263,
..... 332, 336, 338, 346
Völker, Karl 48
„Volk ohne Raum“ 70, 141
Vollmodernisierung 309
Vonovia 315
Vormbrock, Heinrich 15
Vorrangiges Ziel der Quartiersentwicklung 309

W

Waldeck 45, 352
Waldmichelbach 317
Wallau 150
Wanfried 129
Wärmedämmung 254, 255, 315
WBRM-Holding 263
Weber, Wolfgang 238, 263, 332, 336, 338
Weilburg 198, 218, 223, 277
| Altes Gymnasium 277
| Komödienbau 277
| Stadtpfeiferhaus 223
Weimar, Karlheinz 264, 267
Weispfennig, Otto 162, 164
Weißkirchen 150
Welp, Theodor 54, 89, 336, 338
Werra-Meißner-Kreis 317
Wesseling 79, 337
Westhafen Tower 321
Westphal, Constantin 5, 299, 300, 305,
..... 325, 336, 337
Wettbewerblicher Dialog 280
Wetter 202
Wetzlar 8, 11, 16, 39, 65, 101,
..... 109, 141, 150, 184, 190,
..... 219, 237, 313, 317
Wickenrode 173
Wiegand, Gerhard 172, 206, 337, 338
Wiesbaden 4, 8, 11, 13, 14, 15, 16, 27,
..... 29, 39, 40, 41, 42, 54, 59, 64,
..... 74, 75, 87, 88, 101, 109, 111,
..... 120, 121, 122, 135, 137, 138,
..... 152, 153, 161, 162, 165, 166,
..... 175, 179, 187, 197, 214, 228,
..... 229, 237, 238, 255, 264, 267,
..... 270, 271, 273, 280, 281, 282,
..... 283, 297, 314, 315, 319, 322,
..... 323, 324, 325, 330, 332, 333,
..... 339, 340, 341, 342, 343, 344,
..... 347, 348, 350, 351
| Camp Lindsey 333
| Camp Pieri 271
| Dotzheim 137, 271
| Erbenheim 161, 162
| Europaviertel 227, 270, 271, 283, 333, 348
| Klarenthal 111, 138, 152, 153, 154, 156,
..... 159, 162, 166, 167, 175, 255, 330
| Künstlerviertel 267, 273, 314
| Mainz-Kastel, Krautgärten 229

Narzissenweg	271
„SA-Dankopfer-Siedlung“	64
Schloss Freudenberg	271
Sonnenblumenweg	271
Sunnyside	271
Wiesbaden-Kohlheck	314
Witzenhausen	80, 127, 173, 202, 207, 351
Wohnbau Rhein-Main	263, 332
Wohnen im Alter	141
Wohngeld	140, 148, 178, 197, 211, 216,
.....	237, 250, 286, 288, 289, 291,
.....	292, 322, 330, 332, 351
Wohngipfel	289, 322, 334, 350
„Wohnhof“	269, 270
Wohnraumförderung	249, 253, 279, 281, 294,
.....	295, 296, 297, 323, 348
Wohnraumförderungsgesetz	249, 254, 294, 333
Wohnraumoffensive	289, 291, 322, 334, 350
Wohn-Service-Teams (WST)	307
Wohnungsprivatisierung	267
Wohnungswirtschaftliche Arbeitsbeschaffungsstelle	79
Wolfhagen	80
Wolfram, Arno	54, 74

Y

Yeboah, Anthony	309
Y-Haus	87, 118, 119, 141

Z

Zeilenbau	139, 141
Zeppelinheim	68
Ziegenhain	80, 81, 129
Ziehers-Nord	169, 172, 316, 330
Zielvereinbarung	305, 306, 335
Zimmerle, Ernst	45, 47, 48, 49, 50, 79, 85,
.....	127, 133, 327, 337, 338
Zinn, Georg August	88, 138, 150, 151, 154, 159,
.....	167, 175, 177, 329, 340
Zukunft Stadtgrün	298

